

# Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. R. Frusch
Telefoon 5113714 E-mail: r.frusch@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/163178
bijlagen
B & W-vergadering van 29 september 2009

## Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Leidsebuurt

## DOEL: Besluiten

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de Gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

---

## B&W

1. Het college stelt de raad voor om in te stemmen met het bestemmingsplan Leidsebuurt;
2. Het college stuurt het bestemmingsplan Leidsebuurt ter vaststelling naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De indieners van de zienswijzen ontvangen daags na besluitvorming de zienswijzennota en worden uitgenodigd voor de behandeling van de zienswijzen in de commissie Ontwikkeling; de media krijgen een persbericht; de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en Staatscourant en op de gemeentelijke website.

## Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** vaststelling bestemmingsplan Leidsebuurt

**Reg.nummer:** 2009/163178

## **1. Inleiding**

De Raad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van bestemmingsplannen door de taskforce bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Leidsebuurt' is onderdeel van de inhaalslag.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 19 mei 2009 (reg.nr.STZ/RP/ 200979815) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 juni 2009 tot en met 23 juli 2009. Hierop zijn 30 zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Leidsebuurt. In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan.

Kopieën van de originele zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan Leidsebuurt is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt. In dit bestemmingsplan is inhoudelijk qua bouw- en gebruiksregelingen zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:

- 1) Voor de locatie Houtvaartpad 14/14 a wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de mogelijke ontwikkeling van een aantal woningen op dit perceel. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden het huidige bedrijfsgebouw en aangebouwde bedrijfsloods gesloopt. De verplichte akoestische onderbouwing en een quickscan Flora- en Faunawet zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- 2) Voor het Nadorstpleintje is sprake van een bouwinitiatief dat in het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt is opgenomen. Het project bestaat uit het realiseren van een gebouw in 3 lagen met kelder, omvattende een showroom op een parkeerkelder, met daarboven in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingen kantoorruimten. In het vigerende bestemmingsplan Krelageterrein zijn de gronden waar dit project doorgang moet vinden aangewezen voor kantoor en showroom. Met de opname van deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt zal het gebruik voor deze gronden ten opzichte van de vigerende regeling dus niet veranderen. De kosten van het initiatief worden gedragen door initiatiefnemer;
- 3) Voor de woningen gelegen in de Oost-Indiestraat 67 tot en met 81, 85 tot en met 99, 106 tot en met 140, de Gasthuislaan 87 tot en met 91, de van Loostraat 1 tot en met 5 en de Westerstraat 29 tot en met 39 wordt voorzien in sloop/nieuwbouw. 47 woningen worden gesloopt, waarvoor 42 grotere woningen worden teruggebouwd. Het bestemmingsplan voorziet hierin. De kosten van het initiatief worden gedragen door initiatiefnemer;

- 4) Voor een aantal percelen is conform het Structuurplan Haarlem 2020 een ruimere, gemengde bestemming opgenomen om woonwerk-assen/ werkgelegenheid planologisch te stimuleren;
- 5) In het algemeen zijn de bestaande goothoogten uit de vigerende regelingen afgerond op hele meters, om meer flexibiliteit te bieden en buitenplanse ontheffingsprocedures in de toekomst te voorkomen.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijzen nummer 5, 6, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 27, 28, 29, 30 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. De zienswijzen nummer 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 25, 26, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Zienswijze nummer 7 gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
5. Het bestemmingsplan Leidsebuurt gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

## **3. Beoogd resultaat**

Het bestemmingsplan 'Leidsebuurt' is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt.

## **4. Argumenten**

*Het besluit is een volgende stap in de RO procedure*

De start van de planprocedure is in oktober 2008 aangevangen. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 30 zienswijzen ingediend. Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer of mevrouw H. van Brakel,
2. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits,
3. Mevrouw A. Fisser en de heer G. Koopmanschap,
4. Bewoners van Gasthuislaan 28 t/m 38 en Oost Indiëstraat 83, 2013 TC Haarlem, namens hen Jolanda Philipse en Remco Kruidenier, Marco en Sonja de Lange, Dhr. en Mevr. Van Dam, Marc Brouwer en Anouk Thijssen, Carl en Angelique Heil, Jan, Peter en Katja.
5. Mevrouw A.J. Roosen,
6. Mevrouw E. Adams,
7. De heer of mevrouw Q.R. Zhao, Jing Wu Nederland,

8. De heer W.J.J.M. Brinkmann,
9. Fietsersbond, de heer A. Voordouw,
10. Mevrouw Ir. Ing. M.W.H. Hoogland,
11. De heer of mevrouw D. Wesselink,
12. Mevrouw M.F.J. Soons,
13. De heer J.P. Hoekstra en mevrouw K. Keersmaekers,
14. De heer of mevrouw Kool,
15. De heer of mevrouw L.M. de Goede,
16. R.J. van Bekkum,
17. Mevrouw I.C.J. van Pinxteren,
18. De heer of mevrouw E van t Net,
19. De heer of mevrouw T. Giffard,
20. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits,
21. De heer of mevrouw S. Schneider,
22. De heer of mevrouw L. Divendal,
23. Hoogheemraadschap van Rijnland, namens hen G.L. van Mourik, postbus 156, 2300 AD Leiden
24. Praxis Vastgoed BV, namens hen dhr. J. Buitenhuis, postbus 268, 1110 AG Diemen
25. Vereniging Leidseplein en tevens zienswijze op persoonlijk titel van de heer D. Beekhuis en de heer E. de Wit,
26. Wijkraad Leidsebuurt, namens hen E. Boele de Zeeuw ,
27. De heer W. Kraakman,
28. De heer of mevrouw H.G. van Gelder,
29. De heer R. Schaasberg en mevrouw E. Tacq,
30. Mevrouw T. van den Berg en mevrouw M.G.A. Splinter,

#### **4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen**

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage A bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan Leidsebuurt gewijzigd op de volgende onderdelen:

##### ***Toelichting***

- Voor de locatie Brouwersstraat 15 is een aanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen, die een Taijjschool en Chinees cultureel centrum op deze locatie mogelijk maakt;
- In de toelichting is in paragraaf 3.4 de hoofdfietsroute Koppestokstraat, tunneltje onder het Brouwersviaduct, de Hoofmanstraat en de Duvenvoordestraat toegevoegd.
- Het bedrijf aan de Brouwersvaart 48 C is opgenomen in de bedrijventabel (tabel 5);
- De beschrijving groen- en speelvoorzieningen op het Leidseplein zijn aangepast;
- De informatie uit paragraaf 2.2.1 afkomstig uit de Welstands- en Monumentennota van de gemeente Haarlem uit 2004 is aangescherpt;
- Tabellen 5, 6, 7 en 8 zijn in de toelichting aangepast.
- In de toelichting is paragraaf 6.7 Hoofdopzet verbeelding toegevoegd.

### ***Verbeelding***

- De legenda is aangepast conform de artikelnummering in de regels;
- Het gebied rond de huizen van Abel Tasmankade 2 hebben een T2 bestemming gekregen;
- De groenstroken in de bestemming Recreatie tegenover Abel Tasmankade 35 hebben een bestemming Recreatie gekregen;
- De maatvoering van de nieuwbouwplannen voor Ymere zijn aangepast naar aanleiding van de meest recente bouwtekeningen;
- Voor de locatie Brouwersstraat 15 is een aanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen;
- Tussen het pleintje en de Rollandstraat is een groenstrook ingetekend, die een bestemming ‘Verkeer’ krijgt conform het vigerende bestemmingsplan;
- De maatvoering van de Koppestokstraat 87 wordt aangepast naar een maximale bouwhoogte van 4 m;
- Sloot in de tuinen van 2-C, 2-D en 2-E aan de Abel Tasmankade is verwijderd;
- De binnentuin van het complex van Abel Tasmankade 2 A B-C, 2-D en 2-E heeft een T1 bestemming gekregen;
- Het complex Abel Tasmankade 2-A B C, 2-D en 2-E heeft een GD-1 bestemming gekregen;
- Voor de Gasthuislaan 118 wordt een goothoogte van 7 m. opgenomen;
- Voor Brouwersvaart 48C is T2 bestemming gewijzigd naar bestemming Bedrijf;
- De dubbelbestemming “leidingen leidingenstrook” is opgenomen;
- Het Kvstation aan het Boterplein/ Nadorstplein is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan opgenomen;
- Ter plaatse van het Brinkmanterrein is een aanduiding opgenomen ‘bedrijfswooning niet toegestaan’;
- De bedrijfsbebouwing aan de Veenpolderstraat wordt ingetekend conform de situatie uit het bouwblokonderzoek;
- Aan de Brouwersvaart nummers 38-46 en 50-60 is de bouwhoogte voor de achterterreinen naar 5 m gebracht;
- De strook aan de zuidkant van het Nadorstplein is gewijzigd van groen naar verkeer;
- Percelen Leidsestraat 1 en 15 zijn de bestemmingen gewijzigd van bedrijf naar wonen;
- De hoogte van de Deka markt is 4 meter. De verbeelding is aangepast met een bouwhoogte van 4 meter;
- Assendelverstraat 28,30 en 32 wordt de bestemming gewijzigd van GD-3 naar GD-1
- Jan Nieuwenhuijzenstraat 37 wordt de bestemming GD-3 gewijzigd naar Tuin3
- Kolkstraat 27 wordt de bestemming gewijzigd van GD-3 naar Wonen
- Leidsevaart 78, 84, 86 wordt de bestemming gewijzigd van GD-3 naar GD-1
- Zuidbrouwerstraat 17 en 21 wordt de bestemming gewijzigd van GD-3 naar GD-1
- Leidsestraat 161 is de bestemming GD-3 gewijzigd naar GD-1
- Boterplein 24, 26 is de bestemming Tuin1 gewijzigd naar de bestemming Tuin 3.

- Aan de zuidkant van het Leidseplein wordt de bestemming Groen aangepast naar Verkeer;
- Leidseplein 33 wordt het bouwvlak iets verlegd conform de huidige situatie.
- Voor het speelterrein aan de Sterrebosstraat wordt een groenbestemming opgenomen.
- De doetuinen bij de voormalige Nassauschool worden als Recreatie bestemd, ten behoeve van de aanwezige volkstuinten;
- Het binnenterrein achter de panden Leidseplein 39-47 en de Clerqstraat 73\81 krijgt een groenbestemming;
- Naar aanleiding van deze zienswijze is op de verbeelding een aanduiding horeca van categorie 1 opgenomen voor Brouwersplein 46;
- De bouwblokdiepte aan de Piet Heinstraat is aangepast conform het vigerende bestemmingsplan;
- De goothoogte voor de bouwblokken in de Jan van Galenbuurt worden op 6 respectievelijk 7 m gemaximeerd, afhankelijk van de waarden uit het bouwblokonderzoek;

Abusievelijk is voor een aantal percelen de toegestane goothoogte uit de vigerende bestemmingsplannen naar beneden afgerond. Deze worden gecorrigeerd en naar boven afgerond:

- Assendelverstraat oneven 39 t/m 63 krijgen een goothoogte van 7m;
- Boterstraat oneven 1 t/m 13 krijgen een goothoogte van 7m;
- Brouwersstraat 64a, oneven 109 t/m 149 krijgen een goothoogte van 7m;
- Brouwersvaart 68 en 70 krijgen een goothoogte van 9m;
- Clerqstraat 94, even 134 t/m 174, 87a, 105a, 105b, oneven 107 t/m 163 krijgen een goothoogte van 7m;
- Eendrachtstraat even 4 t/m 66, oneven 1 t/m 17 en 21 t/m 43 krijgen een goothoogte van 7m;
- Gasthuislaan even 112 t/m 120, 124 t/m 132, oneven 109 t/m 129 krijgen een goothoogte van 7m;
- Leidsezijstraat 4, 6, 8 krijgen een goothoogte van 9m;
- Leidsestraat 20 krijgt een goothoogte van 7m;
- Leidsevaart 10 krijgt een goothoogte van 12m;
- Leidsevaart 50 krijgt een goothoogte van 14;
- Nadorststraat 2, 4, 6 krijgen een goothoogte van 7m;
- Olycanstraat even 32 t/m 54, oneven 1 t/m 19 krijgen een goothoogte van 7m;
- Oost Indiëstraat even 2 t/m 52 krijgen een goothoogte van 7m;
- Rollandstraat even 4 t/m 54, 74 t/m 86, oneven 3 t/m 25, 29 t/m 53, 73 t/m 93 krijgen een goothoogte van 7m;
- Voorzorgstraat even 8 t/m 16, 42 en 44 krijgen een goothoogte van 7m;
- Waldeck Pyrmontstraat even 42 t/m 66, oneven 39 t/m 63 krijgen een goothoogte van 7m;
- Westergracht 47 krijgt een goothoogte van 7m.

Abusievelijk is voor een aantal percelen het bouwvlak niet correct weergegeven op de verbeelding. Deze worden gecorrigeerd op de verbeelding:

- Assendelverstraat even 28 t/m 32 wordt de bouwdiepte 10m
- Assendelverstraat oneven 1 t/m 29 wordt de bouwdiepte 9 m

- Brouwersplein 5 wordt de bouwdiepte 12
- Brouwersstraat 37 wordt de bouwdiepte 10m
- Brouwersstraat 59 tm 71 wordt de bouwdiepte 8.5m
- Brouwersvaart 62 wordt de bouwdiepte 20,5m
- Brouwersvaart 100b en 115 wordt de bouwdiepte 15
- Brouwersvaart 126a wordt de bouwdiepte 19m
- Burgemeester Rampstraat 4 wordt de bouwdiepte 12m
- Leidsezijstraat 8 wordt de bouwdiepte 14m
- Leidseplein even 8 t/m 14 wordt de bouwdiepte 10,5
- Leidseplein 34 wordt de bouwdiepte 13,5m
- Oranjestraat 80 wordt de bouwdiepte 11m
- Oranjestraat 11,13,17 wordt de bouwdiepte 13m
- Oranjestraat 95 wordt de bouwdiepte 10,5m
- Oranjeboomstraat even 74 t/m 84 wordt de bouwdiepte 8,5m
- Oranjeboomstraat 29,33,35 wordt de bouwdiepte 10,5m
- Rollandstraat 95 wordt de bouwdiepte 8,5m
- Waldeck Pyrmontstraat 1a wordt de bouwdiepte 10m
- Zuid Brouwerstraat 30, 32, oneven 7 t/m 19 wordt de bouwdiepte 9m
- Zuid Brouwerstraat 21 wordt de bouwdiepte 12m
- Zuid Brouwerstraat oneven 33 t/m 45 wordt de bouwdiepte 8,5m
- Abel Tasmankade oneven 29 t/m 59 wordt de bouwdiepte 10 m
- Bestevaerstraat 1,2,7,8,9,10,15 wordt de bouwdiepte 10 m
- Jan van Galenstraat 33 t/m 100, wordt de bouwdiepte 10 m
- Koppestokstraat oneven 37 t/m 85 wordt de bouwdiepte 10 m

#### ***Planregels***

- Ter verduidelijking wordt waar daar sprake van is in het plan aan de zinsnede ‘bijbehorende voorzieningen toegevoegd: ‘waaronder kunstwerken’;
- Voor de locatie Brouwersstraat 15 wordt in de bestemming Gd- 3 de functie maatschappelijke voorzieningen toegestaan’;
- De beschrijving in artikel 3 in combinatie met de bedrijvenlijst is aangepast, waardoor detailhandel in auto’s waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het bestaande garagebedrijf op de locatie van garage Brinkmann planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- De beschrijving in de bouwregels van de bestemming Maatschappelijk wordt zodanig aangepast dat een maximale bouwhoogte van 4 m geldt voor de Koppestokstraat 87;
- In de bestemming Bedrijf is een regel toegevoegd die bedrijfswoningen op de verdieping mogelijk maakt, met uitzondering van de locatie Brinkmann;
- In de regels worden in de diverse bestemmingen bestaande fietsenstallingen mogelijk gemaakt, met een uitbreidingsmogelijkheid tot 10%;

#### **4.2. Ambtelijke wijzigingen**

##### ***Toelichting***

- De toelichting is tekstueel op ondergeschikte punten gewijzigd;
- De onderzoeken voor akoestiek en flora- en fauna ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid aan het Houtvaartpad zijn opgenomen;

- Paragraaf 5.2 is geactualiseerd, naar aanleiding van de bouwinitiatieven van Ymere en op het Nadorstpleintje;
- Paragraaf 6.3 is geactualiseerd;
- In de toelichting wordt bouw van 2 wasboxen op het terrein van de voormalige LPG-opslag op de locatie Brinkmann omschreven, inclusief een unit die aardgas opslaat.

### ***Verbeelding***

In een aantal gevallen is er in het verleden een vergunning afgegeven voor het verhogen van de goot en/of bouwhoogte en die nog niet goed in het ontwerpbestemmingsplan waren verwerkt. Deze afwijkende gevallen zullen op de verbeelding worden voorzien van de nieuwe goothoogte met een maximale bouwhoogte. Daarnaast worden specifiek de panden in de Jan van Galenstraat en omgeving voorzien van een maximale goot- en een maximale bouwhoogte omdat voor deze bouwhoogten de bouwregel in het bestemmingsplan voor de maximale bouwhoogte van 3m boven de goot niet passend is. Het gaat om de volgende gevallen:

- Assendelverstraat 25 wordt de goot/nokhoogte 9m
- Assendelverstraat 50 wordt de goot 9m, bouwhoogte 10m
- Assendelverstraat 31,33 wordt de goothoogte 7m, bouwhoogte 11m
- Assendelverstraat 35 wordt de goothoogte 9m, bouwhoogte 11m
- Boterstraat 2 wordt de goot 9m, de bouwhoogte 10m
- Brouwersplein 1 t/m 6 wordt de goot 9m, bouwhoogte 10m
- Brouwersplein 7 t/m 11, oneven 21 t/m 29 wordt de goot/nok 9m
- Brouwersstraat 137, 127, 129, 138, 134, 128, 122, 120, 93,81, 79, 77, 68, 66 wordt de goot 9m, bouwhoogte 10m
- Brouwersvaart oneven 3 t/m 13, 41, 59, 63 wordt de goot/nok 9m
- Brouwersstraat 36 wordt de goot 9m, de bouwhoogte 10m
- Brouwersstraat 23 wordt de goot 8m, de bouwhoogte 9m
- Brouwersstraat 1 wordt de goot 8m, de bouwhoogte 12m
- Brouwersstraat 15, 73 wordt de goot/nok 10m
- Brouwerstvaart wordt de goothoogte 9m, bouwhoogte 11m
- Brouwersvaart 106 wordt de goot/nok 10m
- Brouwersvaart 108, 114, 116, wordt de goot/nok 11m
- Brouwersvaart 110 wordt de goot 11m, bouwhoogte 13m
- Brouwersvaart even 136 t/m 144 wordt de goot/nok 10m
- De Clerqstraat 96, 102, 107, 125, 142, 146, 149, 158 wordt de goot/nok 9m
- Eendrachtstraat even 5, 6 t/m 14, 15, 35, 43, 54 wordt de goot/nok 9m
- Gasthuislaan 119, 121 wordt de goothoogte 8m, de bouwhoogte 9m
- Gasthuislaan 36, 100, 107, 109, 113, 126, 130, goot/nok9m
- Gasthuislaan 135, 142, 143, 144, 145, 147, 146, 148, 151, 169 goot 9m nok 10m
- Gasthuislaan even 184 t/m 190 wordt de goot 9m en nok 11m
- Gasthuislaan oneven 155 t/m 169 wordt de goot 9m en nok 11m
- Jan Nieuwenhuijzenstraat 10, 12, 14 wordt de goot/nok 9m
- Jan Nieuwenhuijzenstraat 23, 25, 26, 27, 31, 33, wordt de goot/nok 10m
- Klarenbeekstraat even 34 t/m 44 goot/nok 10m
- Klarenbeekstraat oneven 47 t/m 59 goot 9m nok 11m
- Klarenbeekstraat 41, 43, 45, oneven 61 t/m 85, goot 9m nok 10m



- Kolkstraat 1 t/m 30, 32 wordt de goot/nok 9m
- Leidseplein 2, 5 wordt de goot/nok 10m
- Leidseplein 8, 10, 14 wordt de goot 9m, de bouwhoogte 10m
- Leidsestraat 20a,b,c wordt de goothoogte 10m, bouwhoogte 11m
- Leidsestraat 2, 37a, 40, 42, 44, 49, 51, 53, 64, 66, 69, 75, 84, 86, 97, 98, 100, 102, 104, 108, 121, 123, 125, 133, 143, 145, 147, 151 wordt de goot 9m, nok 10m
- Leidsestraat 146 wordt de goot/nok 9m
- Leidsevaart 2 wordt de goot/nok gewijzigd naar 10m
- Leidsevaart 92 wordt de goot/ nok 13m
- Leidsevaart 82, 84, 86, even 94 t/m 110, 136 t/m 142 wordt de goot/nok 11m
- Leidsevaart 88, 90 wordt de goot/nok 12m
- Leidsezijstraat 16, 18 wordt de goot/nok 10m
- Leidsezijstraat 10,12,14 wordt de goothoogte 9, bouwhoogte 10
- Leidsezijstraat 5,7 wordt de goot/nok 9m
- Oost Indiestraat 4, 27, 29, 47, 57, 61, 63, 65, goot/nok 9m
- Oost Indiestraat 38 goot/nok 8
- Oost Indiestraat 82, 86, 98 wordt de goot 9m de bouwhoogte 10m
- Oranjeboomstraat 15, 17, 27, 29, 33, 54, 62, 84 154, 176, 178 ,180, 181, 182 goot/nok 9m
- Oranjeboomstraat 135c wordt de goot 8m, bouwhoogte 10m
- Oranjeboomstraat 41, 43,71, 75, 83, 85, 87, 89, 155, 157, 165 wordt de goothoogte 9m, bouwhoogte 10m.
- Oranjeboomstraat oneven 177 t/m 183 wordt de goothoogte 9m
- Oranjeboomstraat 129, 131, 135b wordt de goot/nok 10m
- Oranjestraat 10, 12, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 37, 39, 41, 42, 52, 54, 55, 56, 64, 65, 74, 75, 79, even 82 t/m 90, 91, 93, 97, 99, 101, 102, 103,104,, 105, 106, 107, 110, 115, 118, 124, 130, 135, 139, 144, 153,157, 160, 161, 165, 167, 174, 175, 188, 190 goot/nok 9m
- Rollandstraat 26 wordt de goot/nok 9m
- Sterrebosstraat 43, 57, 59, 61 goot/nok 9m
- Veenpolderstraat wordt de goot/nok 7m
- Voorzorgstraat 23, 30, 31, 32, 33, 34 wordt de goot/nok 9m
- Voorzorgstraat 55, 59 wordt de goot 9m nok 10m
- Voorzorgstraat 9, goot/nok 8
- Waldeck Pyremontstraat even 20 t/m 30 goot 9m, bouwhoogte 11m
- Waldeck Pyremont 1a wordt de ooghoogte 8m de bouwhoogte 10m
- Waldeck Pyremont 7, 13, 23, 57 wordt de goot/nok 9m
- Waldeck Pyremontstraat 54 wordt de goothoogte 8m bouwhoogte 9m
- Westergracht oneven 63 t/m 69, 73, 87 t/m 105 goot/nok 9m
- Westergracht oneven 29 t/m 45, 77, 107 t/m 115 goot /nok 10m
- Westergracht 1 wordt de goot/nok 15m
- Westerstraat 21, 23, 25, 27, 75, 77, 79 wordt de goot 9m, bouwhoogte 10m
- Zuid Brouwerstraat, 37, 39 wordt de goot/nok 9m
- Zuid Brouwerstraat 11, 20 wordt de goot 9m, bouwhoogte 10m.

Overige aanpassingen goothoogten/bouwhoogten:

- Abel Tasmankade 25,27,29 wordt de goothoogte 8m

- Assendelverstraat 40 wordt de goothoogte 8m
- Bestevaer 12 wordt de goothoogte 8m
- Brouwersvaart 126 wordt de goothoogte 9m
- Brouwersstraat even 4 t/m 14 wordt de bouwhoogte toegevoegd van 11m
- Gasthuislaan 98 wordt de goothoogte gewijzigd van 6m naar 7m
- Jan van Galenstraat 42, 47, 48, 54, 67, 78 wordt de goothoogte 8m
- Klarenbeekstraat 35, 37 wordt de bouwhoogte van 11m toegevoegd
- Koppestokstraat 73,75 wordt de goothoogte 8m
- Leidseplein 34 wordt de goothoogte 8m
- Leidsestraat 18 wordt de bouwhoogte 11m toegevoegd
- Leidsevaart even 112 t/m 134 wordt de bouwhoogte van 12m toegevoegd
- Lorenkade 454, 452, 450 wordt de goothoogte 8m
- Oranjeboomstraat 133 wordt de goot 8m
- Oranjestraat 5,7, 9 wordt de goot 8m
- Piet Heinstraat 1,3 wordt de goothoogte 8m
- Voorzorgstraat 6 wordt de bouwhoogte van 11m toegevoegd
- Waldeck Pyremontstraat even 2 t/m 14 wordt de bouwhoogte van 11m toegevoegd
- Westergracht 79, 81 wordt de bouwhoogte 11m toegevoegd
- Westergracht oneven 47 t/m 59 wordt de goothoogte 9, de bouwhoogte 11m
- Zuidbrouwerstraat 2,4 wordt de goot 8m

Aanpassingen bouwvlak/ bestemmingsaanpassing:

- Brouwersplein 10, 11 wordt het bouwvlak aan de achterzijde verruimd
- Brouwersvaart 108 wordt de bestemming Wonen gewijzigd naar GD1 vanwege vigerende rechten;
- Brouwersvaart 118 is het bouwvlak aangepast conform het vigerende bestemmingsplan;
- Brouwersvaart 126 wordt het bouwvlak aan de achterzijde vergroot conform bestaan Brouwersstraat oneven 9 t/m 15 krijgt een bouwhoogte van 9m;
- de rechten;
- Brouwersvaart 136 wordt de Tuin2 bestemming wordt gewijzigd naar Tuin 3
- Eendrachtstraat 1 t/m 37 wordt een strook achter de percelen Groen verruimd vanwege grondbezit van de gemeente.
- Gasthuislaan 145 wordt de goot en bouwvlak aangepast aan de verleende bouwvergunning
- Gasthuislaan 145 wordt Tuin2 gewijzigd naar Tuin3;
- Klarenbeek 34 van wonen naar Gd1;
- Kolkstraat 1 wordt het bouwvlak aan de achterzijde verruimd conform bouwvergunning
- Kolkstraat 7 wordt Tuin2 gewijzigd naar Tuin3
- Leidsestraat 20 de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen
- Leidsestraat 25 wordt de bestemming T3 vervangen door de bestemming Wonen conform de bouwvergunning;
- Leidsestraat 8 wordt het bouwvlak en de goothoogte gewijzigd conform vigerend bestemmingsplan;

- Leidsezijstraat 2,4,6 wordt het bouwvlak vergroot conform de bouwvergunning, de goothoogten worden conform het vigerende bestemmingsplan;
- Leidsestraat 41 wordt het bouwvlak aan de achterzijde opgenomen voor de vergunde uitbouw met een hoogte van 4 meter.
- Leidsestraat 161 krijgt een Gd1 bestemming;
- Oost-indiestraat 104: de bestemming Gd2 wordt gewijzigd naar de bestemming Gd1. Eveneens is het bouwvlak aangepast aan de vergunde bouwaanvraag;
- Oranjestraat 15,17 wordt het bouwvlak vergroot conform het vigerende bestemmingsplan;
- Oranjeboomstraat 135c krijgt van een Woonbestemming een Gd1 bestemming;
- Sterrebosstraat 59 vervalt de aanduiding (b)
- Voorzorgstraat 41 wordt het bouwvlak aan de achterzijde verruimd met een goothoogte van 3m
- Westerstraat 95 wordt de bestemming GD-3 gewijzigd naar GD-1
- op de verbeelding wordt de bouw van 2 wasboxen op het terrein van de voormalige LPG-opslag op de locatie Brinkmann mogelijk gemaakt, inclusief een unit die aardgas opslaat;
- Ten westen van de Sterrebosstraat 81 wordt een bouwvlak opgenomen met de bestemming Maatschappelijk met een goothoogte van 4m conform het vigerende bestemmingsplan;

### ***Planregels***

- artikel 1 lid 4 begripsbepaling is aangepast naar aan huis- verbonden-beroep;
- In artikel 2 is bij wijze van meten toegevoegd: In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rehtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in deze regels is voorgeschreven respectievelijk is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan', om te voorkomen dat afwijkende maten die in het verleden zijn verleend maar niet uit de inventarisatie naar boven zijn gekomen zouden worden wegbestemd;
- de begripsbepaling 'garagebox' is verwijderd, deze bleek gedateerd. Er wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik;
- het begrip bebouwingsgrens is in de tekst vervangen door bouwgrens;
- het begrip bedrijfswoning is in artikel 1 toegevoegd: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- in de verschillende bestemmingsartikelen komt een opsomming voor van aan de hoofdfunctie ondergeschikte bijbehorende voorzieningen in verschillende leden. In de tekst is voor die artikelen en waar daar sprake van is een algemene bepaling opgenomen voor deze bijbehorende voorzieningen, omwille van de leesbaarheid en om te voorkomen dat er voorzieningen 'vergeten' worden: 'de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen'.

- artikel 3.1 onder c: de term bedrijfsvloeroppervlak is vervangen door de term bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 1 onder 27;
- de verwijzingen in artikel 3.3 onder e en 3.3 onder f zijn aangepast, deze bleken foutief;
- de tekst van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 20 is aangescherpt, waaruit blijkt dat de toegestane werkplaats van 80m<sup>2</sup> niet meetelt in de berekening van de maximale bebouwingsoppervlakte van 309m<sup>2</sup>;
- in de tekst van de wijzigingsbevoegdheid wordt bepaald dat de maximale oppervlakte van 2 halfvrijstaande woningen 150 m<sup>2</sup> mag bedragen, stedenbouwkundig is dat gewenst;
- in de regels is de het directe bouwrecht voor dakterrassen op aan- en uitbouwen binnen de woonbestemming en diverse gemengde bestemmingen verwijderd. Deze zijn alleen door middel van een ontheffingsmogelijkheid in Tuin 2- en 3 toegestaan, dit om mogelijke overlasterisituaties te voorkomen;
- in de regels wordt de bouw van 2 wasboxen op het terrein van de voormalige LPG-opslag op de locatie Brinkmann mogelijk gemaakt, inclusief een unit die aardgas opslaat.

## **5. Kanttekeningen**

Het bestemmingsplan Leidsebuurt voorziet in een aantal ontwikkelingen. De ontwikkeling van Ymere en aan het Nadorstpleintje zijn particuliere initiatieven en worden uit particuliere middelen gefinancierd.

De in het plan opgenomen flexibelere regeling qua goothoogte zal naar verwachting niet leiden tot planschadeclaims. In het algemeen gaat het om summiere verhogingen van de toegestane goothoogte tot maximaal 1 m ten opzichte van de bestaande situatie.

De wijkraad Leidsebuurt is van mening dat er geen actieve communicatie met de wijkraad heeft plaatsgevonden. Wat dat betreft het volgende. In het voortraject heeft er – los van de gebruikelijke participatieprocedure met de wijkraden - 2 maal extra separaat overleg plaatsgevonden met de wijkraad Leidsebuurt om het concept ontwerpbestemmingsplan door te nemen. Ondanks diverse verzoeken van de gemeente voor een tijdige en schriftelijke reactie heeft de wijkraad eerst op 8 mei 2009 formeel gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan, te laat om de opmerkingen mee te nemen in de aanpassing van tot ontwerpbestemmingsplan, wat ook aan de wijkraad gemeld is. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de wijkraad nogmaals de mogelijkheid geboden in overleg te treden om nadere uitleg over bestemmingsplan te verschaffen. Hiervan heeft de wijkraad geen gebruik gemaakt.

## **6. Uitvoering**

Na instemming van het college wordt de zienswijzennota (bijlage A) verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden tevens uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 1 oktober 2009.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekend gemaakt middels een publicatie in de Staatscourant, de Stadskrant en de gemeentelijke website. Het

vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de gelegenheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State.

## **7. Bijlagen**

Bijlage A, de zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijzen nummer 5, 6, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 27, 28, 29, 30 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. De zienswijzen nummer 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 25, 26, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Zienswijze nummer 7 gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
5. Het bestemmingsplan Leidsebuurt gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter

**-BIJLAGE A: Zienswijzennota bestemmingsplan Leidsebuurt**  
**Behoort bij Raadsstuk “Vaststelling bestemmingsplan Leidsebuurt**  
**Registratienummer ST/RP 2009163178**

---

**Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt heeft ter inzage gelegen van 12 juni 2009 tot en met 23 juli 2009.

In deze nota zijn de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt weergegeven.

Het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt is zoveel mogelijk letterlijk overgenomen en zijn dus niet samengevat of inhoudelijk gewijzigd. (zie kolom “zienswijze”). Een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor raadsleden ter inzage.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, heeft de gemeente ook nog diverse kleine onvolkomenheden geconstateerd. Deze worden ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan en zijn in het raadsstuk genoemd.

Het college van burgermeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met een reactie op de zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeente bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

**Ontvangen zienswijzen**

1. De heer of mevrouw H. van Brakel
2. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits
3. Mevrouw A. Fisser en de heer G. Koopmanschap.
4. Bewoners van Gasthuislaan 28 t/m 38 en Oost Indiëstraat 83, 2013 TC Haarlem
5. Mevrouw A.J. Roosen
6. Mevrouw E. Adams
7. De heer of mevrouw Q.R. Zhao
8. De heer W.J.J.M. Brinkmann
9. Fietsersbond, de heer A. Voordouw
10. Mevrouw Ir. Ing. M.W.H. Hoogland,
11. De heer of mevrouw D. Wesselink
12. Mevrouw M.F.J. Soons
13. De heer J.P. Hoekstra en mevrouw K. Keersmaekers

14. De heer of mevrouw Kool
15. De heer of mevrouw L.M. de Goede
16. R.J. van Bekkum
17. Mevrouw I.C.J. van Pinxteren
18. De heer of mevrouw E van t Net
19. De heer of mevrouw T. Giffard
20. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits
21. De heer of mevrouw S. Schneider
22. De heer of mevrouw L. Divendal
23. Hoogheemraadschap van Rijnland, namens hen G.L. van Mourik
24. Praxis Vastgoed BV, namens hen J. Buitenhuis
25. Vereniging Leidseplein en tevens zienwijze op persoonlijk titel van de heer D. Beekhuis en de heer E. de Wit,
26. Wijkraad Leidsebuurt, namens hen E. Boele de Zeeuw
27. De heer W. Kraakman
28. De heer of mevrouw H.G. van Gelder
29. De heer R. Schaasberg en mevrouw E. Tacq
30. Mevrouw T. van den Berg en mevrouw M.G.A. Splinter

## B.

Uit diverse zienswijzen komt voor de voorgestane ontwikkeling aan het Nadorstpleintje dezelfde opmerking of vraagstelling naar voren. Om herhaling van dezelfde beantwoording te voorkomen, is in dit hoofdstuk een algemene beantwoording geformuleerd voor de beantwoording van deze zienswijze.

### **1 De ontwikkeling aan het Nadorstpleintje**

Voor het Nadorstpleintje is sprake van een bouwinitiatief dat in het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt is opgenomen.

Het project bestaat uit het realiseren van een gebouw in 3 lagen met kelder, omvattende een showroom op een parkeerkelder, met daarboven in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingen kantoorruimten. In het vigerende bestemmingsplan Krelageterrein zijn de gronden waar dit project doorgang moet vinden aangewezen voor kantoor en showroom. Met de opname van deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt zal het gebruik voor deze gronden ten opzichte van de vigerende regeling dus niet veranderen. Het huidige bestemmingsplan laat immers een showroom met kantoren en bijbehorende bedrijven toe.

Qua bouw mogelijkheden is er in het nieuwe bestemmingsplan zelfs sprake van een kleiner bouwvolume dan er op grond van de vigerende regeling is toegestaan. Volgens het bestaande bestemmingsplan mag er namelijk worden gebouwd binnen een bouwvlak van circa 46 meter bij 20 meter tot een maximale



goothoogte van 7 m, met daarop een kap. Aangezien er specifiek in het vigerende bestemmingsplan niets is geregeld ten aanzien van de maximale bouwhoogte geldt op basis hiervan een maximale bouwhoogte van 15 meter, gelet op het bepaalde in de bouwverordening Haarlem (artikel 2.5.24). In het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt is een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen, met alleen ter plaatse van de geplande liftopbouw een toegestane maximale hoogte van maximaal 14 m.

<b>1. De heer of mevrouw H. van Brakel</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 27 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	In het bestemmingsplan staat niet aangegeven de nog te bouwen schuur. Hiervoor is vergunning verleend. Het gebied rond de huizen van Abel Tasmankade 2 staat onder T1. Graag even de vergunning bekijken voor de schuur van 2c.	<i>De verbeelding is hierop aangepast. De Bestemming Tuin1 is gewijzigd naar Tuin2.</i>	nee	ja	nee
2.	Verder is het wenselijk het gebied rond de huizen van Abel Tasmankade 2 wat niet zichtbaar is als T2 te markeren.	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de reactie hierboven.</i>	nee	ja	nee

<b>2. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 28 juli 2009 ontvangen ontvankelijk.				
1.	Na bestudering van het ontwerp bestemmingsplan Leidsebuurt wil ik het volgende punt met betrekking tot de R-percelen tegenover de Abel Tasmankade onder de aandacht brengen. (zie bijgevoegde tekening)	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Het perceel (tegenover ATkade 37) betreft nu een actieve tuinvereniging, het zou logisch	<i>De groene strook is gewijzigd naar de bestemming Recreatie conform het huidige bestemmingsplan. Binnen</i>	nee	ja	nee

	lijken aan de westzijde daarvan, conform de oostzijde, een G-strook te hebben. Het perceel wordt ontsloten, met enig overlast en ongemak door een overpadrecht door de tuinen van de huizengroep ATkade 2.	<i>de bestemming Recreatie zijn ook de gewenste groenvoorzieningen mogelijk. Het recht van overpad wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.</i>			
3.	Het perceel (tegenover ATkade 55) is reeds decennialang braak liggend en is in juridische zin niet eens ontsloten; er bestaat geen formeel geregeld recht van overpad er naar toe. De voorgenomen bestemming lijkt loos en is dan ook moeilijk in te vullen. Ook hier zou een G-plint aan de oost- en westzijde planmatig niet misstaan.	<i>Het braakliggende terrein is bestemd conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan (deze was volkstuinten). Onder de opgenomen bestemming Recreatie worden dan ook dezelfde bouw-en gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt als in het oude bestemmingsplan.</i>	nee	nee	nee
4	Het daar ten zuiden van gelegen perceel wordt door een privébruggetje (3-B op de tekening) ontsloten; de technische staat daarvan is zorgwekkend en zal binnenkort vernieuwd moeten worden of vanzelf onklaar worden. Het perceel is nu in gebruik als moestuin en boomgaard.	<i>Binnen de bestemming Groen en Water zijn kunstwerken mogelijk die de realisatie van een nieuwe brug mogelijk maken. Binnen de bestemming Recreatie wordt de mogelijkheid opgenomen van deze kunstwerken, waardoor ook op deze gronden de mogelijkheid bestaat een brug te realiseren. Een gedeelte van het bruggetje ligt op gronden met een T1 bestemming. Daarin zijn voorzieningen mogelijk behorende bij de aangrenzende gronden behorende bebouwing. Het bruggetje als bedoeld kan gerealiseerd worden.</i>	nee	nee	ja
5	Voorstel mijnerzijds zou zijn om, binnen het bestemmingsplan, de haakse bocht van de Abel Tasmankade met een voetgangersbruggetje (niet in gemeentelijk eigendom) over de vaart te faciliteren. (4 op de tekening) De recreanten van de percelen 1, 2 en 3 gaan daar dan gebruik van maken. De beoogde R functie kan immers dan pas serieus ingevuld worden. De diverse eigenaren van bedoelde percelen kunnen de kosten van een dergelijk bruggetje dragen. Het privébruggetje zal dan niet vernieuwd hoeven te worden en te worden en dus komen te vervallen.	<i>Binnen de bestemming Groen en Water zijn kunstwerken mogelijk die de realisatie van een nieuwe brug mogelijk maken. Binnen de bestemming Recreatie zijn dit soort bij de bestemming bijbehorende voorzieningen ten behoeve van weg- en waterbouw ook mogelijk. Ter verduidelijking wordt waar daar sprake van is in het plan aan de zinsnede 'bijbehorende voorzieningen toegevoegd: 'waaronder kunstwerken'.</i>	nee	nee	ja

3. Mevrouw A. Fisser en de heer G. Koopmanschap					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 24 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	<p>Wij wonen naar volle tevredenheid aan de Voorzorgstraat 53 in de Leidse Buurt. Deze woning heeft een gemengde bestemming en was toen wij onze woning kochten in 2004 in gebruik als een woning met een garage. Inmiddels hebben wij de woning verbouwd en is de begane grond niet langer een garage, maar onze keuken. Aanvankelijk is deze keuken gebruikt voor het cateringbedrijf annex kookstudio Table d'Amis, maar is daar niet langer voor geschikt door uitbreiding van de zaak en door uitbreiding van ons gezin. De woning bestaat nu uit een keuken, de woonkamer + studiekamer op de eerste verdieping en op de tweede verdieping is onze slaapkamer en de kamer van onze dochters van één en twee. Ons huis is niet erg groot, max. 100 m2 incl. de begane grond van +/- 30 m2, maar kan niet anders dan zo worden ingedeeld voor ons gezin.</p> <p>Wij vragen u om het bestemmingsplan aan te passen aan de huidige situatie, namelijk dat de keuken ook de bestemming wonen krijgt.</p>	<p><i>De bestaande rechten vanuit het vigerende bestemmingsplan zijn over genomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf', bestemd voor bedrijven in de begane grondlaag en wonen op de verdieping. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een bestemming GD-3 voor dit perceel. De bestemming op de verbeelding geeft dit aan met de bestemming GD3. Er mag niet gewoond worden op de begane grond conform het vigerende bestemmingsplan. Het structuurplan geeft aan in dit gebied de bestaande werkruimten te behouden en uit te breiden daar waar mogelijk. Behoud van de bedrijfsruimte op de begane grond wordt aangehouden in het bestemmingsplan..</i></p> <p><i>Er is geen vergunning aangevraagd voor functiewijziging.</i></p>	nee	nee	nee

4. Bewoners van Gasthuislaan 28 t/m 38 en Oost Indiëstraat 83					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels

0.	De zienswijze is door de gemeente op 24 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	De gemeente Haarlem propageert dat het meer woningen wil en eventueel zelfs wil splitsen(!). Deze wens staat in schril contrast met het voornemen van woningcorporatie Ymere, waarvan het bouwplan is opgenomen in het bestemmingsplan, om na nieuwbouw minder woningen te laten terugkomen (zie nieuwsbrief Ymere over bouwproject Complex 108, 42 woningen i.p.v. 47).	<i>Er komen inderdaad minder woningen terug 42 i.p.v. 47. De Oost-Indiëbuurt (complex 108) is voornamelijk bebouwd met woningen die bedoeld waren als eenvoudige arbeiderswoningen. Deze woningen voldeden aan de eisen van die tijd (ca. 1925). De eisen die wij aan de huidige nieuwbouwwoningen stellen, liggen beduidend hoger. Ook de nieuwbouw van complex 108 is dusdanig ontworpen dat ze voldoen aan het woongenot van deze tijd. Dit brengt uiteraard met zich mee dat de geplande woningen moeten voldoen aan de eis die thans aan normaal gangbare eengezinswoningen gesteld worden mbt woongenot/comfort en grootte van de woningen. De afdelingen Stedenbouw en Welstand (ARK) hebben dit bouwinitiatief positief beoordeeld, met dien verstande dat bij concrete aanvraag bouwvergunning nogmaals aan deze welstandsaspecten getoetst zal worden.</i>	nee	nee	nee
2.	Tevens voorziet het door woningcorporatie Ymere voorgestelde bouwplan niet meer in sociale woningen, maar in duurdere huurwoningen. Dit is ons inziens tegenspraak met de wens van de gemeente om een goede verdeling van het woningaanbod te houden.	<i>Uitgangspunt bij de vastgestelde huurprijzen is dat de huidige bewoners – zowel na de renovatie als na de sloop/nieuwbouw – in het complex kunnen blijven wonen. Bereikbaarheid voor de buurtbewoners betekent dat het voor bewoners met een laag inkomen mogelijk moet zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De huurprijzen zijn daarom zo vastgesteld dat de bewoners voor huurtoeslag in aanmerking kunnen komen. De subsidiabele huren van de nieuwe woningen liggen namelijk onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Tevens is er sprake van huurgewenning voor de huidige bewoners. Gedurende vier jaar zal Ymere een huurgewenning aan de terugkerende huurders verstrekken. Deze vergoeding bedraagt 80% van de huursprong in het eerste jaar en vervolgens 60%, 40% en</i>	nee	nee	nee

		<p>20% in resp. het 2e, 3e en 4e jaar. De huursprong is het verschil tussen de netto (=kale) huur van de huidige woning en de netto huur van een nieuwbouwwoning (beschreven in het Sociaal Project Plan).</p> <p>Het verlaagde huurprijsregime geldt alléén voor terugkerende bewoners. Bij mutatie oftewel verhuur aan nieuwe bewoners wordt de huur opgetrokken naar de aanbiedhuur conform het reguliere huurbeleid van Ymere.</p> <p>Voor de benedenwoningen, de bovenmaisonnettes en de eengezinswoningen gelden verschillende huurprijzen. Bovendien wordt bij de nieuwbouwwoningen een onderscheid gemaakt tussen huurprijzen voor terugkerende bewoners en huurprijzen voor nieuwe bewoners (= op de vrije markt).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtype</th> <th>Aanvangshuur huidige bewoners*</th> <th>Aanbiedhuur nieuwe bewoners*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Benedenwoning</td> <td>360,-</td> <td>360,-</td> </tr> <tr> <td>Bovenmaisonnette</td> <td>465,-</td> <td>480,- of 493,-</td> </tr> <tr> <td>Eengezinswoning</td> <td>490,-</td> <td>760,- of 782,-</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Opgemerkt moet nog worden dat alle bovengenoemde bedragen zijn gebaseerd op basis van prijspeil 1 juli 2007 en dus jaarlijks opnieuw worden berekend.</p>	Woningtype	Aanvangshuur huidige bewoners*	Aanbiedhuur nieuwe bewoners*	Benedenwoning	360,-	360,-	Bovenmaisonnette	465,-	480,- of 493,-	Eengezinswoning	490,-	760,- of 782,-			
Woningtype	Aanvangshuur huidige bewoners*	Aanbiedhuur nieuwe bewoners*															
Benedenwoning	360,-	360,-															
Bovenmaisonnette	465,-	480,- of 493,-															
Eengezinswoning	490,-	760,- of 782,-															
3.	<p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt ruimte geboden voor andere bouw dan de bestaande, waarbij de woningen een stuk dieper en hoger kunnen worden. Mochten nieuwe woningen die regels volgen, dan heeft dit direct gevolg voor het lichtinval en woongenot van omwonenden. Zo kunnen er hoge muren voor tuinschuttingen komen te staan, waardoor het zonlicht volledig wordt opgenomen. Niet alleen het woongenot wordt dan aangetast, maar ook de waarde van de</p>	<p>Een aantal omwonenden heeft bij Ymere aangegeven dat de nieuwbouw negatieve invloed zou kunnen hebben op de bezonning van enkele woningen. Hiertoe heeft Ymere het "afsnuiten" van de kappen van de hoekwoningen aan beide zijden van de bouwblokken kunnen opnemen in de plannen. De gemeente heeft deze aanpassing verwerkt op de verbeelding. Tevens heeft Ymere het architectenbureau opdracht gegeven om een bezonningsstudie uit te voeren voor alle blokken. Middels een bezonningsstudie is aan te tonen wat de</p>	nee	ja	nee												

	koopwoningen wordt negatief beïnvloed. Kan de gemeente rekening houden met wensen en het woongenot van ons als omwonenden?	<i>schaduwvorming in iedere maand van een jaar tot gevolg heeft. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er voor enkele aanliggende woningen in beperkte mate sprake is van schaduwvorming. De betreffende bewoners zijn hiervan door Ymere op de hoogte gesteld. De bezonningsstudie is bij Ymere in te zien.</i>			
4.	De Leidsebuurt heeft nu al een probleem met parkeergelegenheid. Het nieuwe plan maakt geen melding van uitgebreidere mogelijkheden om auto's neer te zetten. Sterker nog door de verruiming van de bouwregels, kunnen er op sommige locaties in de wijk aangepaste wooneenheden worden gerealiseerd. Dat houdt dan weer in dat de parkeergelegenheid nog minder wordt.	<i>Voor het bouwplan van Ymere geldt dat hier sprake is van vervangende nieuwbouw. Er staan nu 47 woningen met de nodige parkeerbehoefte. Er worden 42 woningen teruggebouwd met de nodige parkeerbehoefte. Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de parkeergelegenheid in de straat en in de omgeving van het bouwplan.</i>	nee	nee	nee
5.	Het plan biedt ruimte voor het aanleggen van een 'achterom' in verschillende blokken. Het realiseren van een achterom heeft in veel blokken verstrekende gevolgen voor het groen in de buurt (zie bouwplan Ymere). Hoge en vooral ook oude bomen kunnen verdwijnen, terwijl de gemeente juist Haarlem Groenstad propageert.	<i>Er worden inderdaad niet openbaar toegankelijke 'achterommen' gerealiseerd op bestaande grond van Ymere, maar dit is geen openbaar groengebied. Het gaat hier om eigendom van Ymere. Bomen in het aanwezige openbare (gemeentelijke) groen worden niet gekapt. Voor bomen in de achtertuinten (van Ymere) die kleiner zijn dan 100m<sup>2</sup> en bomen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is overigens geen kapvergunning nodig (op grond van de gemeentelijke kapverordening. In de bestemming T2 voor deze locatie zijn geen kapvergunningplichtige bomen aanwezig.</i>	nee	nee	nee
6.	Verder brengt een achterom meer nadelige gevolgen voor de natuur met zich mee. Ook de vele vogels die nu gebruik maken van het groen, zullen verdwijnen met een achterom.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
7.	Het realiseren van een achterom en een verandering van de locatie van berging, passen niet in het beeld van de buurt. Het is rommelig, en onveilig. Kan hierin een behoud van	<i>Een ieder heeft binnen de bestemming T2, onder voorwaarden (zie planregels), recht op het oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</i>	nee	nee	nee

	groenplan opgenomen worden en/of aanpassingen in het project gemaakt worden?	<i>Een ieder is daarbij, binnen de bestemming T2, vrij in de uiteindelijke locatie van bijvoorbeeld een berging. Daarnaast is het mogelijk om bouwvergunningsvrije bouwwerken op te richten, mits deze voldoen aan het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb).</i>			
8.	De bewoners vinden dat met de gekozen vormgeving en maatvoering van de huizen er geen rekening is gehouden met de sfeer van de buurt, waarin vooral kleinere woningen de overhand hebben. Wat is hierop de visie van de gemeente en Welstand?	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 van deze zienswijze.</i>	nee	nee	nee
9.	Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van deze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan nader te bekijken en op bovengenoemde punten te wijzigen.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.</i>	nee	nee	nee

<b>5. Mevrouw A.J. Roosen</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 10 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	In dit bestemmingsplan blijft het Nuon electro verdeelstation nabij het Nadorstplein gehandhaafd. Dit grote verdeelstation geeft heel veel overlast voor de buurt. Het hinderlijke zoemen houdt mij en vele anderen mensen uit hun slaap. Het is als of je koelkast naast je bed staat te zoemen. Soms zo als vorige week slaap je een paar uur per nacht en neem je iets in om te	<i>Het is begrijpelijk dat dit station overlast zou kunnen veroorzaken. Het verdeelstation was echter ook al in het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Het zomaar wegbestemmen van deze voorziening is dan ook niet mogelijk, los van het feit dat voor een verhuizing geen concrete plannen bestaan, de verwachte schadeclaims die daaruit voortvloeien en dit ook de nodige technische aanpassingen van het NUONnetwerk zal vereisen.</i>	nee	nee	nee

	<p>kunnen slapen (Valdisper, Aspirine of rode wijn). Dat vind ik zelf te gek voor woorden, want na een week tol je van vermoeidheid op je benen.</p> <p>Dit gebouw hoort niet in deze druk bewoonde buurt! Na klagen werd mij verteld, probeer er mee te leven, of slaapt u met oordopjes!!</p> <p>Ik verzoek u dan ook de bestemming van dit verdeelstation te her overwegen.</p> <p>Dit is slecht voor onze gezondheid.</p>	<p><i>Een kV 50-station maakt onderdeel uit van het elektriciteitsnet. Het elektriciteitsnet is onder te verdelen in een hoofdtransportnet met spanningen van 380 kV en 220 kV, een transportnet met spanningen van 150 kV, 110 kV en 50 kV en een distributienet met spanningen van 25 kV, 20 kV, 10 kV en 400/230 V.</i></p> <p><i>De Nederlandse overheid heeft op dit moment geen wettelijke grenswaarden vastgesteld voor kortdurende of langdurige blootstelling aan elektrische en magnetische velden, die veroorzaakt worden door de elektriciteitsvoorziening</i></p>			
--	---	--	--	--	--

<b>6. Mevrouw E. Adams</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Antwoord</b>	<b>Aanpassing</b>		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 16 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	<p>In dit bestemmingsplan blijft het Nuon electro verdeelstation nabij het Nadorstplein gehandhaafd. Dit grote verdeelstation geeft echter veel overlast. De laagfrequente zoemtonen, die gepaard gaan met trillingen, en die met namen 's nachts zeer goed te horen (en voelen) zijn, geven bij mij (en naar ik verneem ook andere buurtbewoners) serieuze slaapproblemen.</p> <p>Ik ondervind veel hinder en overlast van dit verdeelstation.</p> <p>De ligging van dit verdeelstation in zo'n dichtbevolkte wijk als de Leidsebuurt is voor mij onacceptabel, en ik verzoek u dan ook de bestemming van het verdeelstation te heroverwegen.</p>	<p><i>Het is begrijpelijk dat dit station overlast zou kunnen veroorzaken. Het verdeelstation was echter ook al in het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Het zomaar wegbestemmen van deze voorziening is dan ook niet mogelijk, los van het feit dat voor een verhuizing geen concrete plannen bestaan, de verwachte schadeclaims die daaruit voortvloeien en dit ook de nodige technische aanpassingen van het NUONnetwerk zal vereisen.</i></p> <p><i>Een kV 50-station maakt onderdeel uit van het elektriciteitsnet. Het elektriciteitsnet is onder te verdelen in een hoofdtransportnet met spanningen van 380 kV en 220 kV, een transportnet met spanningen van 150 kV, 110 kV en 50 kV en een distributienet met spanningen van 25 kV, 20 kV, 10 kV en 400/230 V.</i></p> <p><i>De Nederlandse overheid heeft op dit moment geen wettelijke grenswaarden vastgesteld voor kortdurende</i></p>	nee	nee	nee



		<i>of langdurige blootstelling aan elektrische en magnetische velden, die veroorzaakt worden door de elektriciteitsvoorziening</i>			
--	--	--	--	--	--

<b>7. De heer of mevrouw Q.R. Zhao</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 16 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	<p>Recentelijk wilde ik een ruimte huren in de Leidsebuurt voor een Taijjschool en Chinees cultureel centrum. Via een op 29 april j.l. aangevraagde quick scan bleek, dat mijn plannen niet passen binnen het bestemmingsplan, maar dat de Gemeente wel positief staat ten opzichte van mijn plannen en mij adviseerde een zienswijze in te dienen. Mijn plannen zien er als volgt uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les in traditionele Chinese bewegingskunsten;</li> <li>- les in de Chinese taal en traditionele Chinese cultuur en filosofie;</li> <li>- Lessen in zelfverdediging, zowel gemengd als voor vrouwen;</li> <li>- Les over de Chinese thee traditie, waaronder proeverijen van exclusieve theesoorten;</li> <li>- Werken aan de uitgave van mijn tijdschrift <i>Looking for Tai Ji</i> en vertaling van boeken over tai chi en aanverwante onderwerpen;</li> <li>- Verkoop van artikelen, die met deze activiteiten verband houden;</li> <li>- Organiseren en begeleiden van culturele</li> </ul>	<p><i>In dit bestemmingsplan wordt speciale aandacht gegeven aan functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid. Functiemenging heeft – vooral in de oude wijken rondom de binnenstad – een positief effect op de levendigheid, sociale veiligheid en gebruiksintensiteit van gebouwen. Het bevorderen van een gemengde Leidsebuurt is dan ook uitgangspunt. Hieronder valt o.a. het beschermen van kleinschalige bedrijfs-, kantoor-, atelier-, winkelruimten etc. op de begane grond, die zowel lokale voorzieningen zijn als broedplaatsen voor nieuwe bedrijven.</i></p> <p><i>In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming Gemengd 3. Onder Gemengd 3 vallen 'detailhandel, kantoren en bedrijfsdoeleinden'. Het gewenste gebruik kan hier – voor een aantal punten - niet onder worden geschaard. Het initiatief is door de gemeente positief ontvangen. Voor deze locatie wordt specifiek in de toelichting een zinsnede opgenomen en in de regels en op de verbeelding een aanduiding opgenomen die op deze locatie maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt.</i></p>	ja	ja	ja

	<p>reizen naar China;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lessen in traditionele Chinese kalligrafie.</li> </ul> <p>Deze activiteiten passen helaas nu niet binnen uw ontwerpplan. Toch denk ik dat u de gedachte achter uw bestemmingsplan geen geweld aandoet als u het uitbreidt met deze vestigingsmogelijkheden en de bewoners niet benadeelt, terwijl het tegelijkertijd wel een verrijking van de buurt kan betekenen. Ik wil u daarom verzoeken om bij de definitieve vaststelling van uw bestemmingsplan mijn plannen mee te laten wegen en verzoek u, daarbij de 5 overwegingen in mijn zienswijze een rol te laten spelen (zie zienswijze).</p>				
2.	<p>Ik hoop dat u uw bestemmingsplan zodanig wilt uitbreiden, dat daarin tevens de mogelijkheid ontstaat zich te vestigen voor gezondheidsbevorderende en culturele activiteiten, i.c. een Chinees cultureel centrum. Ik zie dat de Gemeente culturele en maatschappelijke activiteiten in het Centrum en directe omgeving een warm hart toedraagt. In het oude bestemmingsplan las ik dat de Gemeente een “flexibele benadering via gemengde bestemming” wil in de Leidsebuurt en ik begreep dat het nieuwe plan daar niet zoveel van afwijkt. Wat dat betreft denk ik dat mijn activiteiten passen binnen het algemene en toekomstige ruimtelijk beleid van de Gemeente.</p>	<i>Zie van deze zienswijze de beantwoording hierboven.</i>	ja	ja	ja

8. De heer W.J.J.M. Brinkmann					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels

0.	De zienswijze is door de gemeente op 21 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Gelijktijdig met de bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Leidsebuurt' is door het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit voor het bouwplan aan de Leidsevaart naast 10 gepubliceerd. De vergunningen voor dit bouwplan zijn namens ondergetekende aangevraagd. Hoewel het bouwplan en het bestemmingsplan in grote lijnen op elkaar zijn afgestemd, is het bestemmingsplan op een aantal punten niet compleet. Graag verzoek ik uw raad de navolgende punten te wijzigen, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Van het Nadorstpleintje is blijkens de plankaart geen in- en uitrit mogelijk op de Rollandstraat. Tussen het pleintje en de Rollandstraat is een groenstrook ingetekend, terwijl juist daar de ontsluiting van het geprojecteerde gebouw aan de Leidsevaart naast 10 moet plaats vinden. Gelieve de in- en uitrit ook op de plankaart in te tekenen.	<i>Blijkens het geldende bestemmingsplan is het inderdaad de bedoeling geweest om de toegang via de daartoe verbrede Rollandstraat plaats te vinden. De strook direct naast het nieuw te bouwen kantoor heeft dan ook de bestemming Verkeersdoeleinden gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze strook echter de bestemming groen gekregen, waardoor de gedachte ontsluiting niet meer mogelijk is. Deze strook wordt in overeenstemming met de regeling in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'.</i>	nee	ja	nee
3.	Een andere mogelijkheid voor het toelaten van het gebruik van de in- en uitrit door de groene strook met bestemming 'Groen' is het aanpassen van de bestemmingsplanvoorschriften. Zulks zou gerealiseerd kunnen worden door het toevoegen van de bestemming 'in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer' aan art. 8.1.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie hiervoor. De verbeelding is aangepast.</i>	nee	ja	nee
4.	Overigens is vermoedelijk abusievelijk op de plankaart vermeld dat in artikel 9 de toepasselijk	<i>Dit is correct. De verbeelding is op dit punt aangepast.</i>	nee	ja	nee

	voorschriften voor de bestemming 'Groen' staan beschreven. Uit de voorschriften volgt echter dat dit artikel 8 moet zijn.				
5.	<p>Zoals ook uit de publicatie van 11 juni 2009 blijkt zal het geprojecteerde gebouw aan de Leidsevaart naast 10 gebruikt worden als kantoor, maar heeft tevens een showroom functie. De locatie van het bouwplan heeft bestemming 'Bedrijf' gekregen, waarop artikel 3 van de voorschriften van toepassing is. Ingevolge artikel 3.3 onder d van de voorschriften valt het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Bedrijf' onder strijdig gebruik. Deze bepaling is zeer bezwarend voor de exploitatiemogelijkheden van het geprojecteerde gebouw. Immers, zulks heeft ook instemming van het college van burgemeester en wethouders. Het bouwwerk zal dienen voor kantoor- en showroomruimte.</p> <p>Indien voornoemde bepaling ongewijzigd gehandhaafd blijft, kan de showroom niet gebruikt worden. Reden waarom ik uw raad verzoek het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld onder d. van de bestemmingsplanvoorschriften aan te passen, zodat in ieder geval detailhandel aan showroomactiviteiten toegestaan is.</p> <p>Ondergetekende verzoekt uw raad voornoemde zienswijze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan en zulks op vooromschreven wijze in het bestemmingsplan te verwerken.</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze reactie wordt de beschrijving in de regels/ bedrijvenlijst aangepast, waardoor detailhandel in auto's waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het bestaande garagebedrijf planologisch mogelijk wordt gemaakt.</i></p>	nee	nee	ja

**9. Fietsersbond, de heer A. Voordouw**

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 16 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	De Fietsersbond Haarlem e.o. heeft via het BIS met belangstelling kennis genomen van het Ontwerp Bestemmingsplan Leidsebuurt. In dit ontwerp staan een aantal verstandige uitspraken over het Haarlemse fietsgebruik: bv. De inzet om meer vrij liggende fietsvoorzieningen en – verbindingen te realiseren of te verbeteren tussen stadsdelen onderling. Ook het streven naar een toename van het fietsgebruik, in het kader van Haarlem Duurzaam Goed Wonen en Haarlem Klimaat Neutraal, wordt genoemd.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Voor de Leidsebuurt worden de hoofdfietsroutes beschreven; dit zijn er nu vier: langs de Westergracht, de Brouwersvaart, de Leidsevaart en de Westelijke Randweg. Zowel de Brouwersvaart als het deel van de Leidsevaart zijn nu nog niet fietsvriendelijk en veilig ingericht. De spoorlijn Haarlem-Leiden vormt een barrière voor een extra oost-west verbinding maar een nieuwe noord-zuid verbinding voor fietsers is wel mogelijk. En juist een veilige noord-zuid fietsverbinding is urgent en wij zoeken naar mogelijkheden deze verbindingen uit te breiden. In november 2003 werd de Koppestokstraat toegevoegd aan het fietsnetwerk (zij bijlagen 1 en 2). Veel fietsers die van Haarlem-Zuidwest naar het NS-station Haarlem of verder naar Haarlem-Noord willen kiezen de Koppestokstraat; vandaar volgen zij via het tunneltje onder het	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee

	Brouwersviaduct de Hoofmanstraat en de Duvenvoordestraat.				
3.	Aan de andere zijde van de spoorbaan vormt de Westerstraat een alternatief; vanwege het smalle profiel en de vele zijstraten is deze route nu minder veilig voor de noord-zuid fietsers.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
4.	De Koppestokstraat heeft een breed profiel waarin de aanleg van een vrij liggend fietspad mogelijk is zonder de huidige verkeersfunctie te dwarsbomen. Hoewel de klinkerbestrating slecht is rijden auto's daar nu regelmatig harder dan 30km/uur; een goede herinrichting komt de fietsveiligheid ten goede.	<i>Binnen de bestemming Verkeer worden ook fietspaden mogelijk gemaakt. Deze vraag ziet op een uitvoeringsaspect dat in deze beantwoording verder buiten beschouwing kan blijven.</i>	nee	nee	nee
5.	Een comfortabele aansluiting op het fietspad over de spoorwegovergang staat ook op onze wensenlijst.	<i>Binnen de bestemming Verkeer worden ook fietspaden mogelijk gemaakt. Deze vraag ziet op een uitvoeringsaspect dat in deze beantwoording verder buiten beschouwing kan blijven.</i>	nee	nee	nee
6.	De Westerstraat zou veilig kunnen worden ingericht als "fietsstraat", dat sluit mooi aan op de recent heringerichte ventweg Westergracht.	<i>Het is volgens de afdeling Verkeer niet noodzakelijk aan beide zijden van de spoorlijn een fietsroute aan te leggen. De Westerstraat is in het HVVP niet aangewezen als een fietsroute. Daarover zal dan ook door het gemeentebestuur formeel een besluit genomen moeten worden, waar dit voor de Koppestokstraat niet het geval is.</i>	nee	nee	nee
7.	De toekomstige ontwikkelingen op het EKP-terrein aan de Westergracht (o.a. een grote supermarkt) zal in dit deel van de Leidsebuurt een verkeerstoename met zich meebrengen, m.n. van fietsers. Een extra noord-zuid fietsverbinding lijkt ons dan noodzakelijk.	<i>Een goede noord-zuid verbinding is in het HVVP opgenomen. In de toelichting is de hoofdfietsroute Koppestokstraat, tunneltje onder het Brouwersviaduct, de Hoofmanstraat en de Duvenvoordestraat toegevoegd.</i>	ja	nee	nee
8.	De fietsersbond wil graag voorstellen om parallel aan de spoorbaan een (of twee) veilige en comfortabele fietsroute(s) te realiseren en deze verbinding in het bestemmingsplan Leidsebuurt op te nemen.	<i>Het is volgens de afdeling Verkeer niet noodzakelijk aan beide zijde van de spoorlijn een fietsroute aan te leggen. De Westerstraat is in het HVVP niet aangewezen als een fietsroute. Daarover zal dan ook door het gemeentebestuur formeel een besluit genomen moeten</i>	nee	nee	nee

		<i>worden, waar dit voor de Koppestokstraat niet het geval is. De Koppestokstraat past in deze in vastgesteld beleid en heeft daarom de voorkeur van de gemeente.</i>			
--	--	---	--	--	--

<b>10. Mevrouw Ir. Ing. M.W.H. Hoogland</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 20 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Onderstaand zenden wij u onze zienswijze betreffende de percelen Oranjeboomstraat 1/3/5 zijnde onderdeel van het bestemmingsplan Leidsebuurt. Wij treden hierbij op voor de kopers c.q. kandidaat kopers die wij begeleid hebben bij de uitwerking van de bouwplannen.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	In artikel 3.2 woonvisie Haarlem 2006-2012 staat vermeld: In de gemeentelijke Woonvisie zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten “meer, beter, dynamisch en betaalbaar”.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
3.	Voor de panden Oranjeboomstraat 1/3/5 zijn vergunningen afgegeven voor zogenaamde atelierwoningen. Deze woningen worden verkocht aan particulieren. De atelierruimte is echter beperkt zodat bedrijvigheid in deze ruimte zeer beperkt zal zijn in de toekomst. Wij geven u dan ook in overweging om in aansluiting tot de Woonvisies zoals hierboven vermeld de bestemming van de begane grond om te zetten in een woonbestemming zodat er 3 volwaardige eensgezinswoningen toegevoegd worden aan het woningbestand zonder dat hierop een beperking rust.	<i>In dit bestemmingsplan wordt speciale aandacht gegeven aan functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid voortkomend uit het gemeentelijke Structuurplan Haarlem 2020. Functiemenging heeft – vooral in de oude wijken rondom de binnenstad – een positief effect op de levendigheid, sociale veiligheid en gebruikintensiteit van gebouwen. Het bevorderen van een gemengde Leidsebuurt is dan ook uitgangspunt. Hieronder valt o.a. het beschermen van kleinschalige bedrijfs-, kantoor-, atelier-, winkelruimten etc. op de begane grond, die zowel lokale voorzieningen zijn als broedplaatsen voor nieuwe bedrijven. In het vigerende</i>	nee	nee	nee

		<i>bestemmingsplan Leidsebuurt hebben deze panden een bestemming bedrijf, waarbij wonen op de begane grond niet is toegestaan. Gelet op bovenstaande wil de gemeente hieraan vasthouden en wordt wonen op de begane grond niet toegestaan.</i>			
4.	Door het creëren van deze (atelier)woningen vervalt de inrit die in het verleden werd gebruikt voor het laden en lossen. Op deze manier voegen wij de ruimte voor een parkeerplaats toe hetgeen de parkeerdruk doet verminderen.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee

<b>11. De heer of mevrouw D. Wesselink</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 20 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt, staat het pand Koppestokstraat 87 met maatschappelijke functie, op twee punten afwijkend ingetekend ten opzichte van de huidige situatie.	<i>Naar aanleiding van deze reactie wordt de bestaande bebouwingscontour opgenomen in dit bestemmingsplan.</i>	nee	ja	nee
2.	Ten eerste staat er op de plankaart een bouwhoogte aangegeven van 4 meter met in artikel 9.2d. een mogelijkheid om het gebouw te verhogen met 3,5 meter. De huidige situatie is een gebouw met een bouwhoogte van 4 meter en een plat dak. De mogelijkheid om het gebouw te verhogen met 3,5 meter stuit op ernstige bezwaren van de aangrenzende bewoners daar dit het uitzicht zeer zal belemmeren en het veel daglicht uit tuinen en huizen zou wegnemen. Tevens zal er veel verlies zijn van bezonning.	<i>De aanduiding goothoogte is abusievelijk gebruik. De verbeelding is voorzien van een maximale bouwhoogte van 4m. De regels worden op dit onderdeel aangepast, zodat hier een maximale bouwhoogte van 4 m geldt.</i>	nee	ja	ja



	Ook een eventueel pindak op het gebouw heeft deze bezwaren.				
3.	<p>Ten tweede staat op de plankaart het bouwvlak aangegeven tot aan de erfgrens en in artikel 9.2.b. staat dat het hele bouwvlak mag worden bebouwd.</p> <p>Ook dit is afwijkend van de bestaande situatie, waarin het gebouw kleiner (zoals getekend) is dan het bouwvlak en omgeven wordt door een groenstrook aan de zijkanten en de achterkant. Er zou in de nieuwe situatie bebouwing mogelijk zijn tot op 8,5 meter van de huidige achtergevels van de omliggende woningen.</p> <p>De mogelijke nieuwe situatie zou op nog ernstiger bezwaren stuiten dan het eerste punt. Indien het gebouw met een hoogte van 4 meter aan de erfgrens zou mogen staan, zou dit nog meer licht, privacy, bezonning en uitzicht ontnemen en overlast veroorzaken laat staan als ook nog een verhoging van 3,5 meter mogelijk is.</p>	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.</i>	nee	ja	ja
4.	<p>Bij navraag bij de gemeente, is er geen sprake van bouw of verbouwplannen door de eigenaar. De ambtenaar vermoedt dat de tekenaar van het ontwerpbestemmingsplan gewoon een fout heeft gemaakt. Het pand Koppestokstraat 87 is destijds (jaren 70/80) waarschijnlijk onder een artikel 19 bestemmingsplanwijziging gerealiseerd.</p>	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	ja	ja
5.	<p>De aangrenzende bewoners hebben geen bezwaar tegen de maatschappelijke bestemming en de huidige situatie, maar wel tegen de veranderde wijze zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven.</p>	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	ja	ja
6.	<p>Wij verzoeken u Ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt ter plaatse van Koppestokstraat 87</p>	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	ja	ja

als volgt aan te passen: T.a.v. de bouwhoogte: - De bouwhoogte mag niet meer dan de huidige 4 meter bedragen; - artikel 9.2.d. vervalt; - er mag geen kapverplichting gelden. T.a.v. het bebouwingsoppervlak: - het bouwvlak dient binnen de huidige grenzen van het gebouw zoals op de plankaart aangegeven te vallen; - artikel 9.2.b. vervangen door: gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.				
--	--	--	--	--

12. Mevrouw M.F.J. Soons					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 21 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Bij deze maak ik bezwaar tegen de goothoogte van 6 meter naar 7 meter op de hoeken Oost-Indiëstraat. Geeft wel accent maar neemt lichtinval + zonuren in tuinen Gasthuislaan af. Voorstel: hoekhuizen ook goothoogte 6 meter.	<i>Uw zienswijze is aan Ymere doorgestuurd en heeft geleid tot aanpassing van de plannen. Ymere heeft het "afsnuiten" van de kappen van de hoekwoningen aan beide zijden van de bouwblokken opgenomen in de plannen. Tevens is de geplande achterom verlegd. In eerdere plannen lag deze tussen woningen nr. 104 en nr. 106 in. De steeg komt nu achter de achtererven van Gasthuislaan 95, 97 en 99 te liggen. Hierdoor verschuift het nieuwe woonblok ongeveer 3 meter naar het oosten t.o.v. van de huidige bebouwing. De gemeente heeft deze aanpassingen verwerkt op de verbeelding en een goothoogte van 6 m opgenomen.</i>	nee	ja	nee
2.	Nieuwbouwplannen Ymere in Gasthuislaan wordt groot. Dit is niet conform het karakter van de Leidsebuurt woningen/woningbouw Ymere die er nu staan en heeft meer weg van een Vinexweg in Leidschendam.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.</i>	nee	ja	nee

	Voorstel: minder hoge daken (mansardekap) en afgeschuinde kanten op de hoeken.				
--	--	--	--	--	--

13. De heer J.P. Hoekstra en mevrouw K. Keersmaekers					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 21 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Achter en naast mijn huis staan huizen die toebehoren tot de vereniging "Ymere". Deze huizen zullen eind dit jaar worden gesloopt en herbouwd, maar deze huizen worden veel hoger dan de huidige. Waardoor ik veel minder zon in mijn tuin krijg en ook het uitzicht danig wordt verminderd omdat ik vanuit mijn tuin pontificaal tegen een veel hogere muur aan ga kijken. Hetgeen ook helaas een negatieve invloed op de waarde van mijn pand zal hebben.	<i>Uw zienswijze is aan Ymere doorgestuurd en heeft geleid tot aanpassing van de plannen. Ymere heeft het "afsnuiten" van de kappen van de hoekwoningen aan beide zijden van de bouwblokken opgenomen in de plannen. Tevens is de geplande achterom verlegd. In eerdere plannen lag deze tussen woningen nr. 104 en nr. 106 in. De steeg komt nu achter de achtererven van Gasthuislaan 95, 97 en 99 te liggen. Hierdoor verschuift het nieuwe woonblok ongeveer 3 meter naar het oosten t.o.v. van de huidige bebouwing. De gemeente heeft deze aanpassingen verwerkt op de verbeelding en een goothoogte van 6 m opgenomen.</i>	nee	ja	nee
2.	Nu is er al tijdens een bespreking met "Ymere" bekeken of er een oplossing kan zijn in het eventueel verlengen van de tuin als compensatie icm met het plaatsen van een schuin dak richting onze tuin ipv een rechte gevel. Waar ik helaas nog niks van heb vernomen. Wellicht dat een andere optie zgn. "Planschade" zou zijn. Graag zou ik horen wat de mogelijkheden zijn.	<i>Indien u meent planologisch in een nadeliger situatie meent te komen door deze plannen, kunt u een aanvraag tot tegemoetkoming in de schade richten aan het college van B en W. U dient onder andere de aanvraag wel te motiveren en de gevraagde tegemoetkoming te onderbouwen.</i>	nee	nee	nee

14. De heer of mevrouw Kool					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 2 juli				

	2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Houtmanpad 14A: Waarom 3 villa's? Kassa? Niet erg sociaal als er grote behoefte voor bejaardenwoningen in de buurt.	<i>Het initiatief is stedenbouwkundig beoordeeld. Op deze locatie speelt een mogelijk particulier initiatief waaraan de gemeente genoemd onder de voorwaarden genoemd in artikel 20 aan wil meewerken. De kosten voor deze ontwikkeling worden gedragen door de ontwikkelaar (als het college besluit medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling).</i>	nee	nee	nee
2.	Geen geluidschermen langs spoor en Randweg. We wonen landelijk. Met schermen kan je de spuitbussen erbij leggen! Dan wordt het een achterbuurt.	<i>Binnen de Verkeersbestemming (die hier geldt) zijn geluidwerende voorzieningen planologisch mogelijk gemaakt. Of deze worden gerealiseerd en hoe dat zal gebeuren is een vraag die buiten de behandeling van dit bestemmingsplan valt.</i>	nee	nee	nee

<b>15. De heer of mevrouw L.M. de Goede</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 2 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Reactie op de toekomstige bebouwing Nadorstplein.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
2.	1. Enige jaren terug was de hoogte van het gebouw 7.40 m + 3 meter nu ineens 14 meter.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1</i>	nee	nee	nee
3.	2. overlast parkeren ook van de bouw.	<i>Eventuele overlast is tijdens bouwwerkzaamheden niet altijd te vermijden, zeker niet in een stedelijke omgeving. Dit betreft echter een tijdelijke situatie en kan geen aanleiding zijn om bestemmingen niet toe te staan of te wijzigen. Vanzelfsprekend dient een bouwer de overlast wel te beperken tot een zo laag mogelijk niveau. Voor de permanente situatie dient op eigen terrein te worden geparkeerd. Aangezien deze ruimte direct bij het pand is gelegen, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de gebruikers van het pand</i>	nee	nee	nee

		<i>desondanks toch de buurt in zullen rijden voor een parkeerplaats. Er zal daarom geen sprake zijn van parkeeroverlast.</i>			
4.	3. waardevermindering van mijn huis (planschade?)	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1. Indien u meent voor een tegemoetkoming voor planschade in aanmerking te komen, dan kunt u daartoe een gemotiveerd verzoek indienen bij het college. Op voorhand wordt echter al het volgende overwogen. De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woningen aan Nadorstraat 2, 4 en 6 bedraagt ruim meer dan 40 meter. Dit is, zeker in een stedelijke omgeving, geen onaanvaardbare afstand. Verder laat het huidige bestemmingsplan op deze locatie al meer bebouwing toe. Op voorhand kan daarom zeker niet worden gesteld dat sprake zal zijn van planschade.</i>	nee	nee	nee
5.	4. hoeveel licht krijg ik minder met 14 meter voor mijn neus?	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
6.	5. zijn er milieunormen in het plan opgenomen inzake geluidshinder en eventuele schade aan mijn woning?	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee

16. R.J. van Rekkum					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 2 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Sluit me volledig aan bij de bewoner van het Leidseplein.	<i>Onduidelijk is op welke bewoner wordt bedoeld en op waarop wordt bedoeld.</i>	nee	nee	nee
2.	Nadorstplein zou m.i. niet alleen maar “groen” worden maar ook mogelijkheid bieden tot “spelen”, b.v. springtouwen e.d.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
3.	Het verhogen van de goothoogte vind ik een slechte zaak in de smalle straten van de	<i>In het algemeen zijn de bestaande vergunde situaties op de verbeelding aangehouden, met dien verstande dat</i>	nee	nee	nee

	Leidsebuurt. De bezonning wordt nog minder, de verstening neemt toe.	<i>gelet op de flexibiliteit die het nieuwe bestemmingsplan wil bieden de bestaande goothoogte afgerond is op hele metes. Waar in het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van bijvoorbeeld 6,5 werd toegestaan wordt nu 7 m bij recht toegestaan enzovoorts. Dit om mogelijke nieuwe planologische procedures met de bijbehorende administratieve lasten in de toekomst te voorkomen. Deze systematiek van flexibeler bestemmen wordt in het algemeen in de gehele gemeente Haarlem toegepast.</i>			
4.	Verder viel me op dat er geen beperking aan de bouwhoogte is gesteld maar wel een dak in een hoek van 70 graden. Dit kan nu doorgetrokken worden tot aan de achtergevel met gevolg nog minder zon in mijn smalle tuintje op het noorden.	<i>De bouwhoogte mag nooit meer zijn dan 3 m boven de goothoogte (zie voor de bestemming Wonen bijvoorbeeld artikel 17 lid 2 onder e. In het vigerende plan mocht de bouwhoogte niet meer zijn dan goothoogte + 2,5 m of goothoogte + 2,8 m. Dit is afgerond naar 3 m, omwille van de flexibiliteit.</i>	nee	nee	nee
5.	Ik heb in het plan geen kritiek van de wijkraad gevonden. Was daar wel benieuwd naar.	<i>De reactie van de wijkraad en de beantwoording van de gemeente is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, zie voor de reactie van de wijkraad onder 26.</i>	nee	nee	nee
6.	Hoe zit het met het parkeren door de mensen die in het "Brinkmannkantoor" komen te werken? Nog meer parkeerproblemen? Nog minder handhaving??	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
7.	Waarom komen er kantoren op het Brinkmanterrein? Is hier behoefte aan? Is daar onderzoek naar gedaan? Waarom geen woonhuizen?	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
8.	Waarom zo hoog. 10 meter aan de achterkant is erg hoog. Neemt veel licht weg voor de groenvoorziening hierachter. Er is al zo weinig groen.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
9.	Overigens is het een slechte zaak dat deze avond + de termijn van beroep aantekenen voor het grootste deel in de zomervakantie plaatsvindt. Als bewoner heb je hierdoor te	<i>Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedeeltelijk in de zomervakantie ter inzage gelegen. De gemeente probeert dit zoveel mogelijk te voorkomen, maar dit is helaas niet altijd mogelijk.</i>	nee	nee	nee

	weinig tijd om het e.e.a. uit te pluizen en een goed beargumenteerde reactie te geven.				
--	--	--	--	--	--

17. Mevrouw I.C.J. van Pinxteren					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 6 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Als direct belanghebbende wil ik graag uw aandacht vragen voor de volgende punten ten aanzien van de bebouwing van Leidsevaart nummer 10 met een 'showroom'/ kantoorgebouw/ appartementen.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	De voorgestelde hoogte van het gebouw wijkt af van wat eerder was toegestaan (max. 7.40 m.). Deze maximale hoogte houdt verband met het feit dat wij als bewoners van de Nadorststraat en hoek Oost-Indiëstraat tegen een dergelijk gebouw moeten aankijken. Zoals het nu is voorgesteld wordt er waanzinnig veel licht weggenomen en schaduw veroorzaakt en het 'zicht' verdwijnt volledig.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
3.	Verder ontstaat er in de directe omgeving veel zakelijke bedrijvigheid wat het woongenot danig verstoort. (Dat is overigens nu al zo als automobilisten bij het benzinstation Q8 hun auto's staan uit te zuigen op alle mogelijke tijden, zelfs in het weekeinde al vroeg in de ochtend tegen de gemaakte afspraken in.)	<i>Bij de invulling van de toegestane bedrijfspategorieën in het nieuwe bestemmingsplan (en overigens ook in het vigerende bestemmingsplan) is rekening gehouden met het feit dat in de omgeving woningen zijn gesitueerd. De genoemde bedrijvigheid is planologisch dan ook aanvaardbaar. Het betrokken perceel bevindt zich overigens niet in een strikte woonomgeving, maar op de overgang tussen een woonbuurt (de Leidsebuurt) en het centrum van Haarlem. Langs de Leidsevaart vindt</i>	nee	nee	nee

		<i>meer bedrijvigheid plaats.</i>			
4.	Als de voorgestelde bebouwing doorgang vindt betekent dit voor de direct omwonende dat de huizen aanzienlijk in waarde zullen gaan verminderen, derhalve dat er directe 'planschade' ontstaat. Ik vraag me af of deze schade door de gemeente wordt vergoed en of de gemeente hiervan al calculaties heeft laten maken.	<i>Indien u meent voor een tegemoetkoming in planschadekosten te komen, kunt u daartoe via een separate procedure een gemotiveerd verzoek met een onderbouwing van de grootte van de schade indienen bij het college, Op voorhand wordt echter het volgende overwogen. De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woningen aan Nadorstraat 2, 4 en 6 bedraagt meer dan 40 meter. Dit is, zeker in een stedelijke omgeving, geen geringe afstand tot de beoogde ontwikkeling. Verder laat het huidige bestemmingsplan op deze locatie vrijwel dezelfde bouw mogelijkheden toe. Op voorhand kan daarom zeker niet worden gesteld dat sprake zal zijn van planschade.</i>	nee	nee	nee
5.	Verder maak ik me zorgen over de eventuele schade die mijn woning zal ondervinden door de bouwwerkzaamheden. Zeker in de fundering en dergelijk zal veel trillingen veroorzaken. Wie draait op voor deze schade?	<i>Dit is geen aspect dat bij het bestemmingsplan kan worden betrokken. De vergunninghouder is er verantwoordelijk voor dat er geen schade optreedt aan de omringende woningen bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Indien dit onverhoopt toch zou ontstaan, is hij aansprakelijk voor deze schade.</i>	nee	nee	nee
6.	En dan heb ik het nog niet over de bedrijvigheid gedurende de bouw. Zitten wij als bewoners jaren met geluidsoverlast, te weinig parkeerruimte en dergelijke?	<i>Eventuele overlast is tijdens bouwwerkzaamheden niet altijd te vermijden, zeker niet in een stedelijke omgeving. Dit betreft echter een tijdelijke situatie en kan geen aanleiding zijn om bestemmingen niet toe te staan of te wijzigen. Vanzelfsprekend dient een bouwer de overlast wel te beperken tot een zo laag mogelijk niveau. Voor de permanente situatie dient op eigen terrein te worden geparkeerd. Aangezien deze ruimte direct bij het pand is gelegen, is er geen aanleiding</i>	nee	nee	nee



		<i>om te veronderstellen dat de gebruikers van het pand desondanks toch de buurt in zullen rijden voor een parkeerplaats. Er zal daarom geen sprake zijn van parkeeroverlast</i>			
7.	Kortom: ik ben geen voorstander van de voornemens dit terrein van een dergelijk kolossaal gebouw te voorzien waardoor mijn woonplezier direct en buitenproportioneel wordt aangetast en de waarde van mijn woning substantieel zal verminderen.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
8.	Tenslotte vraag ik nog uw aandacht voor het volgende. Het nadorstpleintje staat op de plattegronden aangemerkt als groen, recreatie en kinderspeelplek. Dit Nadorstpleintje is echter een hondenpoepveld wat veel stankoverlast geeft, vooral in de zomer. Het is buitengewoon onhygiënisch en een gevaar voor de volksgezondheid. Ik zie daar nooit kinderen, alleen hondenbezitters die de poep niet opruimen. Ik vraag me af wat de gemeente hieraan gaat doen.	<i>Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Uw opmerking is doorgespeeld aan de wijkmanager.</i>	nee	nee	nee

<b>18. De heer of mevrouw E. van 't Net</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 20 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Als direct belanghebbende wil ik graag uw aandacht vragen voor de volgende punten ten aanzien van de bebouwing van Leidsevaart nummer 10 met een 'showroom'/ kantoorgebouw/ appartementen.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	De voorgestelde hoogte van het gebouw wijkt af	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt</i>	nee	nee	nee

	van wat eerder was toegestaan (max. 7.40 m.). Deze maximale hoogte houdt verband met het feit dat wij als bewoners van de Nadorststraat en hoek Oost-Indiëstraat tegen een dergelijk gebouw moeten aankijken. Zoals het nu is voorgesteld wordt er waanzinnig veel licht weggenomen en schaduw veroorzaakt en het 'zicht' verdwijnt volledig.	<i>verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>			
3.	Verder ontstaat er in de directe omgeving veel zakelijke bedrijvigheid wat het woongenot danig verstoort. (Dat is overigens nu al zo als automobilisten bij het benzinstation Q8 hun auto's staan uit te zuigen op alle mogelijke tijden, zelfs in het weekeinde al vroeg in de ochtend tegen de gemaakte afspraken in.)	<i>Bij de invulling van de toegestane bedrijfst categorieën in het nieuwe bestemmingsplan (en overigens ook in het vigerende bestemmingsplan) is rekening gehouden met het feit dat in de omgeving woningen zijn gesitueerd. De genoemde bedrijvigheid is planologisch dan ook aanvaardbaar. Het betrokken perceel bevindt zich overigens niet in een strikte woonomgeving, maar op de overgang tussen een woonbuurt (de Leidsebuurt) en het centrum van Haarlem. Langs de Leidsevaart vindt meer bedrijvigheid plaats.</i>	nee	nee	nee
4.	Als de voorgestelde bebouwing doorgang vindt betekent dit voor de direct omwonende dat de huizen aanzienlijk in waarde zullen gaan verminderen, derhalve dat er directe 'planschade' ontstaat. Ik vraag me af of deze schade door de gemeente wordt vergoed en of de gemeente hiervan al calculaties heeft laten maken.	<i>Indien u meent voor een tegemoetkoming in planschadekosten te komen, kunt u daartoe via een separate procedure een gemotiveerd verzoek met een onderbouwing van de grootte van de schade indienen bij het college. Op voorhand wordt echter het volgende overwogen. De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woningen aan Nadorstraat 2, 4 en 6 bedraagt meer dan 40 meter. Dit is, zeker in een stedelijke omgeving, geen geringe afstand tot de beoogde ontwikkeling. Verder laat het huidige bestemmingsplan op deze locatie vrijwel dezelfde bouw mogelijkheden toe. Op voorhand kan daarom zeker niet worden gesteld dat sprake zal zijn van</i>	nee	nee	nee

		<i>planschade.</i>			
5.	Verder maak ik me zorgen over de eventuele schade die mijn woning zal ondervinden door de bouwwerkzaamheden. Zeker in de fundering en dergelijk zal veel trillingen veroorzaken. Wie draait op voor deze schade?	<i>Dit is geen aspect dat bij het bestemmingsplan kan worden betrokken. De vergunninghouder is er verantwoordelijk voor dat er geen schade optreedt aan de omringende woningen bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Indien dit onverhoopt toch zou ontstaan, is hij aansprakelijk voor deze schade.</i>	nee	nee	nee
6.	En dan heb ik het nog niet over de bedrijvigheid gedurende de bouw. Zitten wij als bewoners jaren met geluidoverlast, te weinig parkeerruimte en dergelijke?	<i>Eventuele overlast is tijdens bouwwerkzaamheden niet altijd te vermijden, zeker niet in een stedelijke omgeving. Dit betreft echter een tijdelijke situatie en kan geen aanleiding zijn om bestemmingen niet toe te staan of te wijzigen. Vanzelfsprekend dient een bouwer de overlast wel te beperken tot een zo laag mogelijk niveau. Voor de permanente situatie dient op eigen terrein te worden geparkeerd. Aangezien deze ruimte direct bij het pand is gelegen, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de gebruikers van het pand desondanks toch de buurt in zullen rijden voor een parkeerplaats. Er zal daarom geen sprake zijn van parkeeroverlast</i>	nee	nee	nee
7.	Kortom: ik ben geen voorstander van de voornemens dit terrein van een dergelijk kolossaal gebouw te voorzien waardoor mijn woonplezier direct en buitenproportioneel wordt aangetast en de waarde van mijn woning substantieel zal verminderen.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
8.	Tenslotte vraag ik nog uw aandacht voor het volgende. Het nadorstpleintje staat op de plattegronden aangemerkt als groen, recreatie en kinderspeelplek. Dit Nadorstpleintje is echter	<i>Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Uw opmerking is doorgespeeld aan de wijkmanager.</i>	nee	nee	nee

	een hondenpoepveld wat veel stankoverlast geeft, vooral in de zomer. Het is buitengewoon onhygiënisch en een gevaar voor de volksgezondheid. Ik zie daar nooit kinderen, alleen hondenbezitters die de poep niet opruimen. Ik vraag me af wat de gemeente hieraan gaat doen.				
--	--	--	--	--	--

<b>19. De heer of mevrouw T. Giffard</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Antwoord</b>	<b>Aanpassing</b>		
			<b>Toelichting</b>	<b>Verbeelding</b>	<b>Planregels</b>
0.	De zienswijze is door de gemeente op 20 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Als direct belanghebbende wil ik graag uw aandacht vragen voor de volgende punten ten aanzien van de bebouwing van Leidsevaart nummer 10 met een 'showroom'/ kantoorgebouw/ appartementen.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	De voorgestelde hoogte van het gebouw wijkt af van wat eerder was toegestaan (max. 7.40 m.). Deze maximale hoogte houdt verband met het feit dat wij als bewoners van de Nadorststraat en hoek Oost-Indiëstraat tegen een dergelijk gebouw moeten aankijken. Zoals het nu is voorgesteld wordt er waanzinnig veel licht weggenomen en schaduw veroorzaakt en het 'zicht' verdwijnt volledig.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i>	nee	nee	nee
3.	Verder ontstaat er in de directe omgeving veel zakelijke bedrijvigheid wat het woongenot danig verstoort. (Dat is overigens nu al zo als automobilisten bij het benzinstation Q8 hun auto's staan uit te zuigen op alle mogelijke tijden, zelfs in het weekeinde al vroeg in de ochtend tegen de gemaakte afspraken in.)	<i>Bij de invulling van de toegestane bedrijfscategorieën in het nieuwe bestemmingsplan (en overigens ook in het vigerende bestemmingsplan) is rekening gehouden met het feit dat in de omgeving woningen zijn gesitueerd. De genoemde bedrijvigheid is planologisch dan ook aanvaardbaar.</i>	nee	nee	nee

		<i>Het betrokken perceel bevindt zich overigens niet in een strikte woonomgeving, maar op de overgang tussen een woonbuurt (de Leidsebuurt) en het centrum van Haarlem. Langs de Leidsevaart vindt meer bedrijvigheid plaats.</i>			
4.	Als de voorgestelde bebouwing doorgang vindt betekent dit voor de direct omwonende dat de huizen aanzienlijk in waarde zullen gaan verminderen, derhalve dat er directe 'planschade' ontstaat. Ik vraag me af of deze schade door de gemeente wordt vergoed en of de gemeente hiervan al calculaties heeft laten maken.	<i>Indien u meent voor een tegemoetkoming in planschadekosten te komen, kunt u daartoe via een separate procedure een gemotiveerd verzoek met een onderbouwing van de grootte van de schade indienen bij het college, Op voorhand wordt echter het volgende overwogen. De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woningen aan Nadorstraat 2, 4 en 6 bedraagt meer dan 40 meter. Dit is, zeker in een stedelijke omgeving, geen geringe afstand tot de beoogde ontwikkeling. Verder laat het huidige bestemmingsplan op deze locatie vrijwel dezelfde bouw mogelijkheden toe. Op voorhand kan daarom zeker niet worden gesteld dat sprake zal zijn van planschade.</i>	nee	nee	nee
5.	Verder maak ik me zorgen over de eventuele schade die mijn woning zal ondervinden door de bouwwerkzaamheden. Zeker in de fundering en dergelijk zal veel trillingen veroorzaken. Wie draait op voor deze schade?	<i>Dit is geen aspect dat bij het bestemmingsplan kan worden betrokken. De vergunninghouder is er verantwoordelijk voor dat er geen schade optreedt aan de omringende woningen bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Indien dit onverhoopt toch zou ontstaan, is hij aansprakelijk voor deze schade.</i>	nee	nee	nee
6.	En dan heb ik het nog niet over de bedrijvigheid gedurende de bouw. Zitten wij als bewoners jaren met geluidsoverlast, te weinig parkeerruimte en dergelijke?	<i>Eventuele overlast is tijdens bouwwerkzaamheden niet altijd te vermijden, zeker niet in een stedelijke omgeving. Dit betreft echter een tijdelijke situatie en kan geen aanleiding zijn om bestemmingen niet toe te staan of te wijzigen. Vanzelfsprekend dient een bouwer de overlast wel te beperken tot een zo</i>	nee	nee	nee

		<i>laag mogelijk niveau. Voor de permanente situatie dient op eigen terrein te worden geparkeerd. Aangezien deze ruimte direct bij het pand is gelegen, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de gebruikers van het pand desondanks toch de buurt in zullen rijden voor een parkeerplaats. Er zal daarom geen sprake zijn van parkeeroverlast</i>			
7.	Kortom: ik ben geen voorstander van de voornemens dit terrein van een dergelijk kolossaal gebouw te voorzien waardoor mijn woonplezier direct en buitenproportioneel wordt aangetast en de waarde van mijn woning substantieel zal verminderen.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
8.	Tenslotte vraag ik nog uw aandacht voor het volgende. Het nadorstpleintje staat op de plattegronden aangemerkt als groen, recreatie en kinderspeelplek. Dit Nadorstpleintje is echter een hondenpoepveld wat veel stankoverlast geeft, vooral in de zomer. Het is buitengewoon onhygiënisch en een gevaar voor de volksgezondheid. Ik zie daar nooit kinderen, alleen hondenbezitters die de poep niet opruimen. Ik vraag me af wat de gemeente hieraan gaat doen.	<i>Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Uw opmerking is doorgespeeld aan de wijkmanager.</i>	nee	nee	nee

<b>20. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 14 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				

1.	De benoemde woningen hebben gemeenschappelijke belangen die worden behandeld binnen een vereniging van eigenaren. Ondergetekende is voorzitter van die VVE.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt willen wij de volgende punten met betrekking tot ons "huis en erf" onder de aandacht brengen. (zie bijgevoegde tekening).	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
3.	Sloot in de tuinen van 2-C, 2-D en 2-E. Deze sloot is langer dan tien jaar geleden dicht gemaakt; bestaat dus niet meer en dient o.i. op de plantekening weg gehaald te worden ter voorkoming van verwarring.	<i>De verbeelding is naar aanleiding van deze reactie aangepast</i>	nee	ja	nee
4.	T-1. De tuinen van het complex hebben slechts naar de Abel Tasmankade toe een duidelijk T1 karakter, maar ten westen van de verlengde oostgevel is een T-2 gewenst en ook meer conform de bestaande situatie. Er zijn reeds wat kleine bijgebouwen aanwezig. Opmerking: in de tuin van 2-C (ZW hoek) is in het najaar van 2008 een bouwvergunning afgegeven voor een stenen berging.	<i>De verbeelding is naar aanleiding van deze reactie aangepast</i>	nee	ja	nee
5.	T-1. In het complex is een binnentuin waarvan de VVE het karakter van tuin in de toekomst wil veiligstellen.	<i>De verbeelding is naar aanleiding van deze reactie aangepast; de binnentuin wordt als Tuin 1 bestemd.</i>	nee	ja	nee
6.	GD-2. De bebouwing had een maatschappelijke bestemming (atelierwoningen) in het oude bestemmingsplan, nu heeft ze een GD-2 bestemming gekregen. De GD-1 bestemming past beter met de bestaande situatie en heeft ook onze voorkeur voor toekomstige bestemmingen.	<i>De verbeelding is naar aanleiding van deze reactie aangepast en het complex heeft een Gd-1 bestemming gekregen..</i>	nee	ja	nee
7.	Belijning in de tuin van 2-A. Deze belijning heeft geen relevantie met de huidige situatie en	<i>Deze belijning zit in de ondergrond van de plankaarten die door het kadaster wordt geleverd. De lijn kan</i>	nee	nee	nee

	zou weg gelaten moeten worden of correct worden ingetekend. Contact daarover kan eventueel met ondergetekende opgenomen worden.	<i>wegens technische redenen niet worden verwijderd en heeft verder voor het bestemmingsplan ook geen gevolgen/ betekenis.</i>			
8.	De groenstrook die ten noorden en ten zuiden langs de kade ingetekend staat kan o.i. doorgetrokken worden bij onze huizen tot een breedte van 2 meter.	<i>De groene strook is gewijzigd naar de bestemming Recreatie conform het huidige bestemmingsplan. Binnen de bestemming Recreatie zijn ook de gewenste groenvoorzieningen mogelijk.</i>	nee	ja	nee
9.	Naastgelegen R-gebied. Ten westen van onze gemeenschappelijke percelen ligt een strook die met R is ingedeeld. Nu wordt deze strook voor z.g. doeuintjes benut. De plaats daarvan zo dicht naast de drukke Randweg is ivm fijnstof en uitlaatgassen voor groente en fruitweek niet echt gezond en zal in de nabije toekomst om die reden wel een andere bestemming dienen te krijgen.	<i>Vooralsnog is er geen aanleiding de bestaande bestemming te wijzigen. Mocht dat in de toekomst wel zo zijn, dan wordt daar een separate planologische procedure voor gevoerd.</i>	nee	nee	nee
10.	De huizen aan de westzijde hebben begrijpelijke geluidsbelasting van het verkeer van de Randweg, aan onze zijde is reeds met een hoge klimophaag en een bomen rij geprobeerd de geluidsbelasting te verminderen. Onze voorstel gaat hierbij uit om de bedoelde strook deels te bestemmen met een G (verlengend, aansluitend en conform de G-strook ten noorden ervan) en de rest van de strook toekomstig al bestemmend te faciliteren voor maatregelen in de overdrachtsweg van het verkeersgeluid.	<i>Binnen de Verkeers en Groenbestemming zijn geluidwerende voorzieningen planologisch mogelijk gemaakt. Of deze worden gerealiseerd en hoe dat zal gebeuren is een vraag die buiten de behandeling van dit bestemmingsplan valt. Binnen de bestemmingen Verkeer, Groen en Recreatie zijn ook groenvoorzieningen mogelijk. Het is dus mogelijk om de strook te beplanten en zodoende een geluidwerende voorziening zoals voorgesteld te realiseren.</i>	nee	nee	nee

#### 21. De heer of mevrouw S. Schneider

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 13 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	De goothoogte in het bestaande	<i>In het bestemmingsplan zijn de afrondingen gewijzigd.</i>	nee	ja	nee



	<p>bestemmingsplan wordt gewijzigd van 6,5 m naar 6 m. Omdat de begane grond verdieping vrij hoog is kom je bij het verbouwen van de woning in de knoop met de hoogte.</p> <p>Bij het recht optrekken van de gevel op de 1<sup>e</sup> verdieping blijft er een minimale hoogte over voor deze verdieping.</p> <p>Wilt u voor de Gasthuislaan 118 te Haarlem de goothoogte handhaven van 6,5m zodat er een behoorlijke etage van de 1<sup>e</sup> verdieping gemaakt kan worden en het de investering waard is.</p>	<p><i>Allen worden naar boven afgerond. De verbeelding wordt hierop aangepast. Voor deze locatie wordt een goothoogte van ( 6,5 naar) 7 m. opgenomen.</i></p>			
--	---	---	--	--	--

<b>22. De heer of mevrouw L. Divendal</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Antwoord</b>	<b>Aanpassing</b>		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 25 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	<p>Na telefonisch contact met de aangegeven afdeling betreffende bestemmingsplan Leidsebuurt stuur ik u hierbij een schriftelijk overzicht van enkele punten die naar mijn idee niet kloppen.</p> <p>Ons bedrijf, Divendal Repro, grafische productisch is inmiddels 24 jaar gevestigd op Brouwersvaart 48c.</p>	<p><i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i></p>	nee	nee	nee
2.	<p>In de tabel van bedrijven in het bestemmingsplan komen wij niet voor maar we staan wel in de tabel Commerciële voorzieningen als Luuk Divendal Repro, fotostudio, Brouwersvaart 48. Dit moet zijn 48c en onze hoofdactiviteiten zijn dtp/grafisch ontwerp en drukkerij.</p>	<p><i>Op basis van de bij de planregels behorende bedrijvenlijst zijn drukkerijen zoals onderhavige toegestaan. De toelichting is wel aangepast op basis van deze zienswijze.</i></p>	ja	nee	nee
3.	<p>Tevens blijkt op de plattegrond van de Leidsebuurt, op de plaats van een deel van ons bedrijf een tuin is aangegeven die achter de</p>	<p><i>De verbeelding is hierop aangepast. Deze gronden vallen binnen de bestemming Bedrijf.</i></p>	nee	ja	nee

	woningen zou liggen, dit is dus niet goed en dient verandert te worden in bedrijfsoppervlakte om vergissingen te voorkomen.				
--	---	--	--	--	--

<b>23. Hoogheemraadschap van Rijnland</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 21 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Wij constateren dat het grootste deel van de eerder door ons gemaakte opmerkingen (preadvies van 27 januari 2009, kenmerk 09.01308) in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Toch geven wij op genoemd plan een voorlopig wateradvies, aangezien wij nog een opmerking hebben.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Wij zijn verheugd dat u inde regels artikel 18 heeft toegevoegd met de dubbelbestemming “leidingen leidingenstrook” in verband met de ligging van de afvalwatertransportleiding Zandvoort-Haarlem-Waarderpolder. Wij constateren echter dat dit nog geen vertaling heeft gekregen in de verbeelding. Wij verzoeken u alsnog een strook van 2,5 meter aan weerszijden van het hart van deze leiding op de verbeelding op te nemen (zie bijgevoegde kaart, originele digitale bestand inmiddels in bezit van de afdeling ruimtelijke plannen van de gemeente).	<i>De gemeente Haarlem heeft meerdere malen het Hoogheemraadschap verzocht om de gegevens digitaal aan te leveren. Op het moment van de terinzagelegging heeft de gemeente die betreffende gegevens niet ontvangen en staan deze vanzelfsprekend niet op op de verbeelding. Nu de gemeente de digitale versie ontvangen heeft, wordt de verbeelding aangepast.</i>	nee	ja	nee

<b>24. Praxis Vastgoed BV</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 23 juli				

	2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Onze zienswijze richt zich tegen de bestemming “Bedrijf (B)” die aan het perceel Leidsevaart 10 is toegekend waar onder meer Garage Brinkmann B.V. en Martin Schilder Autoverhuur is gevestigd. Inmiddels is bekend dat de garage en het autoverhuurbedrijf ter plaatse zullen verdwijnen en naar een andere locatie binnen de gemeente (Waarderpolder) verplaatst zullen worden. In dat kader vinden reeds sinds enige tijd gesprekken plaats met uw gemeente om ter plaatse een Praxis bouwmarkt mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan dat thans voorligt maakt de vestiging van een bouwmarkt evenwel niet mogelijk.	<i>Het stimuleren van de economie en daarmee de werkgelegenheid zijn belangrijk voor de gemeente Haarlem. De gemeente is van oordeel dat de onderhavige locatie, direct grenzend aan het kernwinkelapparaat, niet de juiste locatie is voor een bouwmarkt en zal in dit bestemmingsplan dan ook geen medewerking verlenen aan dit mogelijke initiatief.</i>	nee	nee	nee
2.	Ingevolge artikel 3.1 onder a van de bestemmingsplanvoorschriften is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen zoals opgenomen onder categorie A en B in de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst toegestaan. Een bouwmarkt wordt in deze bedrijvenlijst evenwel niet genoemd. Praxis stelt zich op het standpunt dat in de bedrijvenlijst eveneens de categorie ‘bouwmarkt’ dient te worden toegevoegd waardoor mogelijk wordt om ter plaatse eveneens een bouwmarkt te realiseren. Op gelijke wijze zou in de vorm van een bouwmarkt niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Een andere mogelijkheid zou zijn om in de planvoorschriften tot uitdrukking te brengen middels een nadere aanduiding op de plankaart dat op het betreffende perceel Leidsevaart 10 (eveneens) een bouwmarkt is	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee

	toegestaan.				
3.	Praxis meent dat een bouwmarkt ter plaatse ruimtelijk inpasbaar moet worden geacht. In de eerste plaats verschilt een bouwmarkt wat betreft ruimtelijke uitstraling weinig van een garagebedrijf met autoverhuur zoals dat thans ter plaatse is gevestigd. Voorts volgt uit het ontwerp-bestemmingsplan dat op het naastgelegen perceel een kantoor en showroom middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (pag. 55 toelichting). Een bouwmarkt past goed bij deze functie.	<i>Een bouwmarkt heeft een afwijkend karakter ten opzichte van de winkels in het centrum, er zal sprake zijn van doelgericht bezoek aan de bouwmarkt, met weinig wisselwerking en combinatiebezoek met het kernwinkelapparaat. Gelet op de verkeersaantrekkende werking en de aantrekkingskracht voor bezoekers is het van belang dat zo goed en veelzijdig mogelijk ontsloten zijn. Dit lijkt niet het geval te zijn. Dit type bedrijf heeft een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking. Er zal dus extra aandacht moeten worden besteed aan de inrichting van de parkeervoorziening en de aansluiting daarvan op het omringende wegennet. Het kruispunt Raaksbruggen (Zijlvest / Zijlsingel / Leidsevaart) is qua verkeersdruk nu al maximaal belast, waarbij behoorlijk ingrijpende maatregelen zijn genomen om de doorstroming te kunnen garanderen met de komst van de Raaksgarage. De komst van extra verkeer (of extra intensiteit) vanwege de komst van een Praxis zal het overbelaste wegennet nog verder belasten. Dit is niet gewenst.</i>	nee	nee	nee
4.	Het perceel Leidsevaart 10 voorziet in ruimte parkeermogelijkheden en kent bovendien een goede verkeersontsluiting. Om die reden is een bouwmarkt goed inpasbaar binnen de bestaande ruimtelijke structuur.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
5.	Praxis heeft kennisgenomen van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid die in artikel 3.4 van de planvoorschriften is opgenomen. Dit artikel biedt de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om een ontheffing te verlenen ten behoeve van bedrijven die niet in de bedrijvenlijst zijn opgenomen naar aard en invloed op de	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.</i>	nee	nee	nee

	omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën. Deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheid biedt op voorhand evenwel onvoldoende zekerheid over de mogelijkheid om ter plaatse een bouwmarkt te vestigen. Nu de invloed van een Praxis bouwmarkt wat betreft aard en invloed op de omgeving zeker gelijk te stellen is met enkele wel in de bedrijvenlijst opgenomen bedrijven zoals een aannemersbedrijf met werkplaats (categorie 45), handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven (categorie 501, 502, 504), en overige dienstverlening (categorie 93), meent Praxis dat een bouwmarkt ter plaatse eveneens ruimtelijk inpasbaar moet worden geacht.				
6.	Praxis wil graag op voorhand de bevestiging van uw raad dat planologische medewerking aan voornoemde locatie wordt verleend. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om zulks in dit stadium vast te leggen. Gelet op het ver gevorderde stadium waarin gesprekken over deze locatie plaatsvinden, dienen wij ook nu duidelijkheid te verkrijgen over de planologische inpasbaarheid van het initiatief voor een bouwmarkt aan de Leidsevaart 10.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
7.	Met inachtneming van bovenstaande verzoek ik u daarom om de zienswijze gegrond te verklaren en de bedrijfsbestemming voor het perceel Leidsevaart 10 zodanig te verruimen dat ter plaatse een bouwmarkt mogelijk wordt gemaakt.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee

**25. Vereniging Leidseplein en tevens zienwijze op persoonlijk titel van de heer D. Beekhuis en de heer E. de Wit**

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 18 juni 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Met belangstelling hebben wij het Concept Ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt (hierna: "COL") bekeken. Onze aandacht ging daarbij met name uit naar onze directe woonomgeving: het Leidseplein.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Eerder hebben we via de Wijkraad van de Leidsebuurt geprobeerd onze opmerkingen onder uw aandacht te brengen. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik onze zienswijze schriftelijk aan u kenbaar te maken. Wij vragen u deze brief te beschouwen als inhoudelijke input in het kader van bewonersparticipatie (in ieder geval óók als een zienswijze van direct belanghebbenden) en verzoeken u deze bij uw overwegingen te betrekken. Tevens willen wij u wijzen op enkele onvolkomenheden in het COL.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
3.	Wij lezen in paragraaf 3.5 COL dat ondermeer op het Leidseplein een bergbezinkbassin staat geprojecteerd. Op 10 december jl. heeft het College van B & W besloten dat dit bergbezinkbassin niet onder het Leidseplein zal worden ingegraven, maar onder het Park Westergracht. Kunt u het COL op dit punt aanpassen? Ook de verwijzingen naar het bergbezinkbassin in de paragrafen 3.7, 3.9 en 4.3 COL dienen om bovenstaande reden te worden geschrapt.	<i>In het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt waren de passages met betrekking tot het bergbezinkbassin nog aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze geschrapt. Een aanpassing is niet meer nodig.</i>	nee	nee	nee
4.	Voortuinen aan noord- en oostzijde van het Leidseplein Op de volgende pagina treft u uitsneden aan uit de kaart behorend bij het COL van het noordelijke gedeelte van het	<i>Het vigerende bestemmingsplan geeft de bestemming verkeer aan. Binnen de bestemming verkeer is ook groen mogelijk Deze bestemmingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan doet verder</i>	nee	nee	nee

<p>Leidseplein. Links uw origineel, rechts onze versie met enkele correctievoorstellen.</p> <p>De linker detailkaart (uw origineel) bevat een aantal feitelijke onjuistheden. De aard van de onjuistheden is voor ons aanleiding te veronderstellen dat de gemeente Haarlem géén inhoudelijke wijziging van de feitelijke bestemming beoogt. We attenderen u hierbij op deze onjuistheden en verzoeken wij u de kaart bij het COL aan te passen zoals in de rechter kaart (onze versie).</p> <p>De grijze onderkaart met de lijnen en grenzen in uw origineel is bijna goed en de onjuistheden zitten met name in kleuren en markeringen. Onze tekening bevat aan de noord- en oostzijde drie typen wijzigingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Enkele groene gedeelten (met bestemming ‘Groen’) zijn grijs (met bestemming ‘Verkeer’) gemarkeerd.</li> <li>2. Enkele grijze gedeelten (met bestemming ‘Verkeer’) zijn lichtgroen (met bestemming Tuin) gemarkeerd.</li> <li>3. Enkele lichtgroene gedeelten (met bestemming ‘Tuin’) zijn voorzien van de aanduiding T-1 (‘Voortuin 1’).</li> </ol> <p>Deze wijzigingen zijn belangrijk omdat zonder deze correcties de noordelijke en oostelijke voortuinen en een deel van het ‘park’ een verkeersbestemming krijgen. Dit is vanzelfsprekend onjuist en – naar wij verwachten – onbedoeld. Voor de goede orde stellen wij voor de lichtgroen gemarkeerde gedeelten aan te merken als T-1, met de bestemming voortuin zodat het COL aansluit bij de (juridische) realiteit.</p>	<p><i>geen uitspraak over eigendomsverhoudingen. Of stukken grond in de loop der tijd door extinctieve verjaring door bewoners zijn verkregen is een vraag die per zaak en individueel geval zal moeten worden bekeken. De gemeente houdt dan ook vast aan de in het vigerende en in het ontwerpbestemmingsplan gekozen bouw- en gebruiksmogelijkheden.</i></p>			
---	---	--	--	--

5.	<p>In 1974 zijn de noordelijke en oostelijke voortuinen (De lichtgroen gemarkeerde T-1 gedeelten aan de noord- en oostzijde van het Leidseplein) namelijk structureel en duurzaam in bezit genomen door de bewoners. De gemeente is haar eigendomsrechten door extinctieve verjaring jaren geleden verloren, ten gunste van de bewoners. Wij maken bezwaar tegen plannen die afbreuk doen aan de door verjaring ingetreden situatie. Het COL verdient op dit punt dus aanpassing. Wij begrijpen dat het gebruik van kaartjes wellicht tot verwarring leidt en geven graag een nadere toelichting.</p>	<p><i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i></p>	nee	nee	nee
6.	<p>Wij lezen in de paragrafen 3.7 en 3.9 COL dat voor groenvoorzieningen in het bestemmingsplangebied ondermeer de volgende werkzaamheden zijn gepland: “Leidseplein (De Peppelaer): Het aanpassen van de speelvoorziening met schoolfunctie op het plein voor het badhuis, in combinatie met de uitvoering van een beplantingsplan en werkzaamheden rond het badhuis voor de leeftijdsgroep van 4 - 16 jaar. De planvorming kan pas worden afgerond na afstemming locatie bergbezinkbassin.”</p> <p>Geheel in overeenstemming met het Speelruimteplan uit augustus 2001 heeft het Leidseplein momenteel speelvoorzieningen voor kinderen in de leeftijdsgroep 4-12 jaar. In verschillende gesprekken tussen de gemeente en Vereniging Leidseplein (ondermeer op 31 maart jl.) bevestigde de gemeente dat de functie van het Leidseplein niet zal veranderen. Het COL meldt dat de werkzaamheden zich richten op voorzieningen voor de leeftijdsgroep 4-16 jaar.</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting aangepast.</i></p>	ja	nee	nee



	<p>Deze categorisering is dus onjuist. Daarnaast wekt paragraaf 3.7 COL de indruk dat de werkzaamheden met name zien op het vervangen van speelvoorzieningen in plaats van groot onderhoud aan duurzaam groen en grondige herinrichting van het Leidseplein. Deze indruk is onjuist. De focus op speelvoorzieningen doet geen recht aan de bredere discussie die de bewoners, buurtcentrum De Til en OBS De Peppelaer met de gemeente voert over de toekomst van het Leidseplein.</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting aangepast.</i></p>	ja	nee	nee
7.	<p>In het COL zijn 25 pro memorie punten opgenomen. Hierdoor kunnen wij ons ten aanzien van een aantal belangrijke zaken in redelijkheid geen goed oordeel vormen. Zodra het COL in een verder gevorderd stadium is, verschaffen wij u graag onze aanvullende gezichtspunten.</p> <p>De Leidsebuurt is een groenarme wijk (zie paragraaf 2.2.2 COL). Als belangrijkste groene ruimte in de wijk vervult het Leidseplein ook in dit opzicht een bijzondere functie. Met name de PM-aanduiding ten aanzien van het Groenstructuurplan (paragraaf 5.1 COL) baart ons grote zorgen. Met het oog op de door ook door u vastgestelde groenarmoede is een inhoudelijke paragraaf waarin onder verwijzing naar het Groenstructuurplan het belang van het groen in de wijk (en dan met name op het Leidseplein) met kracht wordt bepleit een voorwaarde voor een doortimmerd bestemmingsplan.</p> <p>Met u zijn wij van mening dat de bebouwing rondom het Leidseplein meer allure heeft dan de</p>	<p><i>Deze vraag heeft betrekking op het concept ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de PM punten verdwenen.</i></p> <p><i>Het Groenstructuurplan 2020 waarover in de zienswijze wordt gesproken is tot op heden nog niet vastgesteld. Het plan is daarom niet verwerkt in dit bestemmingsplan. Echter mogelijke groenkansen die voortkomen uit het Groenstructuurplan 2020 zijn onder andere mogelijk binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water".</i></p> <p><i>De bescherming van een monument is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke</i></p>	Nee	Nee	Nee
			nee	nee	nee
			nee	nee	nee

	rest van de buurt en dat de bebouwing rondom het Leidseplein een grote architectonische waarde heeft (maar ook het monumentaal (paragraaf 4.7 COL) badhuis uit het begin van de twintigste eeuw (zie paragraaf 2.2.1 COL) op het Leidseplein speelt hierbij een belangrijke rol). Wij pleiten voor een behoud en verbetering van de unieke ruimte op en om het Leidseplein.	<i>monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen.</i>			
--	---	---	--	--	--

<b>26. Wijkraad Leidsebuurt</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Antwoord</b>	<b>Aanpassing</b>		
			<b>Toelichting</b>	<b>Verbeelding</b>	<b>Planregels</b>
0.	De zienswijze is door de gemeente op 24 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Vanuit de Leidsebuurt reageren wij als wijkraad en als individuele bewoners middels dit schrijven op dit ontwerpbestemmingsplan voor onze buurt en voor de Jan van Galenbuurt. Het gebied Jan van Galenstraat en omgeving kent geen wijkraad. Wij hebben de ambtenaren daarop gewezen en verzocht om een actieve communicatie met deze Haarlemmers. Dit is niet gebeurd. Men heeft zich bewust beperkt tot wat wettelijk nodig is. Wij betreuren dat. Wij hebben de vrijheid genomen ook enkele opmerkingen te maken over dit deel van het plan.	<i>Voor de buurt Jan van Galenstraat is actief contact gezocht met de wijkraad voor dit gebied. Deze wijkraad is echter niet meer actief. Voor het meest zuidwestelijke deel van het gebied is de wijkraad Zijlweg-West e.o. actief. Deze wijkraad heeft op de normale wijze de gelegenheid gehad te participeren in het bestemmingsplanproces. Deze opmerking van de wijkraad is dan ook nergens op gebaseerd.</i>	nee	nee	nee
2.	Wij vinden de afbakening van het bestemmingsplan gebied en de naamgeving overigens uiterst ongelukkig en verwarrend. Twee gebieden, die in sociaal en ruimtelijk stedenbouwkundig opzicht totaal verschillen, worden in dit ontwerp bestemmingsplan samengevoegd. Het gebied begrensd door de Brouwersvaart, de Leidsevaart, de Westergracht	<i>De plangebieden zijn vastgesteld in het kader van de Meerjarenplanning Inhaalslag Bestemmingsplannen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening vereist actuele bestemmingsplannen. Voor de zogenaamde inhaalslag bestemmingsplannen heeft de gemeente Haarlem voor een aantal gebieden waarvoor de bestemmingsplannen geactualiseerd dienden te worden grote gebieden vastgesteld. Dat voorkomt kleine, versnipperde</i>	nee	nee	nee

	<p>en de spoorbaan Haarlem Leiden, van oudsher bekend als Leidsebuurt, wordt in dit bestemmingsplan gevoegd bij het gebied begrensd door de Brouwersvaart, de Randweg, de Ruyterweg en de spoorbaan Haarlem-Leiden en voor het grootste deel vallend onder het bestemmingsplan Jan van Galenstraat en omgeving uit 1972.</p> <p>De aanduiding is niet alleen verwarrend maar ook misleidend voor bewoners. Zo staat in de site van de gemeente Haarlem, en is als persbericht verstuurd, dat het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt. Als bewoner van de Jan van Galen straat en omgeving ga je dan niet op het stadhuis kijken om na te gaan wat het college met de Jan van Galenbuurt voor heeft. Het gaat immers om een bestemmingsplan voor de Leidsebuurt! Wel is ook een blokadvertentie geplaatst waarin de Jan van Galenbuurt genoemd is, maar eerst in het oog vallend zijn de woorden “Bestemmingsplan Leidsebuurt.”</p>	<p><i>bestemmingsplangebieden die net zo goed in een groter omvattender plangebied vastgelegd kunnen worden. In de bedoelde publicaties wordt aangegeven wat de begrenzing van het betreffende plangebied is. Dit is ook zo gecommuniceerd naar de in het gebied actieve wijkraden en in diverse overleggen met de wijkraad Leidsebuurt</i></p>			
3.	<p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een ander systematiek. In vergelijking met het vigerende plan zijn in het ontwerpplan andere bestemmingscategorieën gebruikt. Het is daardoor voor bewoners niet eenvoudig om te onderkennen waar veranderingen optreden en welke gevolgen deze veranderingen voor hen hebben. Wij achten het de taak van de gemeente om in een dergelijke situatie eigenaren op te sporen en hen te wijzen op veranderingen voor hun perceel. U kunt niet verwachten dat een dergelijke taak door wijkraden of bewoners gedaan kan worden. Wij</p>	<p><i>Het nieuwe bestemmingsplan ziet voor een aantal percelen in meer flexibiliteit. Het gaat om percelen die op basis van het structuurplan (zie paragraaf 3.1 toelichting) een ruimere bestemming krijgen dan de vigerende bestemming om de levendigheid in de wijk terug te brengen, althans planologisch mogelijk te maken. Daarnaast zijn voor een aantal percelen vrijwel dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden gehandhaafd. In het kader van de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen zijn er afspraken gemaakt voor wat betreft de benaming van bestemmingsplannen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan blijft een conserverend bestemmingsplannen, waarbij bouw- en</i></p>	nee	nee	nee

	moeten constateren dat deze actieve voorlichting helaas niet heeft plaatsgevonden. Dit klemt te meer omdat, ondanks de voortdurend gedane geruststellende mededeling dat er weinig wijzigt, er ons inziens juist veel wijzigingen optreden.	<i>gebruiksmogelijkheden minimaal hetzelfde blijven voor eigenaren en gebruikers van percelen. Niemand mag er planologisch op achteruit gaan. Als er al sprake van een verandering is, dan gaat het om ruimere mogelijkheden, conform het vastgestelde beleid uit het Structuurplan voor het bestemmingsplangebied Leidsebuurt. Bovenstaande is overigens in diverse overleggen met wijkraad Leidsebuurt aangegeven.</i>			
4.	Wij zullen in deze zienswijzen het woord 'Leidsebuurt' gebruiken voor het gebied ten oosten van de spoorlijn Haarlem Leiden en het woord 'Jan van Galenstraat' en omgeving wanneer wij het gebied ten westen van de spoorbaan Haarlem-Leiden bedoelen. Als eerste gaan wij in op het vigerende bestemmingsplan Leidsebuurt en de voorgestelde wijzigingen zoals die in de regels en de verbeelding gepresenteerd worden.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
5.	In de toelichting op het ontwerp wordt aangegeven dat het om een conserverend bestemmingsplan gaat (bldz 37). Dit blijkt ook uit de volgende citaten: "Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Leidsebuurt is dat de gronden en de bestaande bebouwing die passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied conform het huidige gebruik bestemd worden"... "In dit bestemmingsplan zijn bestaande rechten overgenomen"  (bldz 53). Ook in het persbericht, dat door uw college verstuurd is, wordt gemeld dat de huidige situatie zoveel mogelijk behouden blijft.  Bestudering van het plan brengt ons echter tot	<i>Voor wat betreft uw opmerking aangaande het wegbestemmen van bedrijven: de genoemde bedrijven zijn opgenomen in de 'ruimere' gemengde bestemmingen. Uitgangspunt van het plan is immers dat nergens wat wordt wegbestemd. Binnen de gemengde bestemmingen zijn naast de genoemde bedrijven ook andere functies mogelijk. Op deze manier bestaat er planologisch de mogelijkheid functies te wisselen, mocht daar behoefte aan zijn. Er hoeft dan niet separaat om een ontheffing op het bestemmingsplan gevraagd te worden. Uitgangspunt van het plan is en blijft dat er nergens bouw- en gebruiksmogelijkheden worden wegbestemd.</i>  <i>Voor wat betreft de afname in goothoogte en bebouwingsmogelijkheden zijn de huidige waarden van de goothoogten naar boven afgerond. Enkele zijn</i>	nee	nee	nee
			nee	ja	nee

	<p>de conclusie dat er veel veranderingen plaats vinden ten opzichte van het vigerende plan. Natuurlijk, de hoofdstructuur van het gebied blijft intact, maar er zijn vele veranderingen op een lager niveau die uiteindelijk invloed zullen hebben op de stedenbouwkundige kwaliteit, de beleving en het gebruik. Bijna nergens wordt daar een goede motivatie voor gegeven. Ten opzichte van het vigerende plan constateren wij voor 344 woningen een afname van de goothoogte, in 95 gevallen een afname van de bebouwingmogelijkheden (afname diepte bouwvlak) terwijl voor ca 84 percelen de bedrijfsbestemming wegbestemd is. Met deze wijzigingen worden de bestaande rechten niet gehandhaafd.</p>	<p><i>abusievelijk naar beneden afgerond. Deze worden uiteraard hersteld. De bebouwingmogelijkheden zijn in alle gevallen minimaal gelijk gebleven. Daar waar dit niet het geval was is dit gecorrigeerd. De achterliggende motivering wordt overigens wel genoemd in de toelichting.</i></p>			
6.	<p>Verder constateren wij een wijziging van de bestemming van een aantal percelen in strijd met het huidige (toegestane) gebruik, het niet expliciet bestemmen van veel buurtfietsenstallingen en achterpaden, het vergroten van de toegestane goothoogte en het voorstel een dakhelling van eengezinswoningen aan de straatzijde toe te staan van 70 graden beiden zonder enige stedenbouwkundige motivatie. Wij komen hier verderop op terug. Geprobeerd is om zo goed mogelijk het plan door te nemen en van commentaar te voorzien. Dit laat echter onverlet dat het heel wel mogelijk is dat, zeker gezien het grote aantal veranderingen, nog meer zaken niet goed geregeld zijn. Wij maken dan ook een algemeen voorbehoud dat er veranderingen zijn welke aan onze aandacht ontsnapt zijn. Door de wijziging van bestemmingscategorieën en vele andere</p>	<p><i>Uitgangspunt is en blijft dat nergens iets wordt wegbestemd. De bedoelde buurtfietsenstallingen en achterpaden zijn in voorkomend geval opgenomen in een Tuin 2 of 3 bestemming of bijvoorbeeld binnen de Woonbestemming, zoals de door de Wijkraad aangeleverde bijlage 4 laat zien. De regels en de verbeelding worden zo aangepast dat de genoemde fietsenstallingen worden opgenomen in het bestemmingsplan</i></p> <p><i>Voor wat betreft de goothoogte kende het vigerende bestemmingsplan verschillende regelingen voor verschillende bestemmingen. De maximale goothoogte aan de voorzijde voor woningen was daarbij bepaald op 70 graden. Vanwege de flexibiliteit en de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is er voor gekozen deze maat als maximale maat aan te houden. De hellingshoek van maximaal 70 graden is een maat welke veelvuldig wordt toegepast (ook in smalle</i></p>	nee	ja	ja

	wijzigingen is het “lezen” van het nieuwe plan niet eenvoudig.	<i>straten). De bruikbaarheid van de kaplaag wordt daarmee verbeterd, terwijl dit een beperkte invloed heeft op de verschijningsvorm en bezonning vanuit de straat en achterzijde van de woning. Daarnaast zal de bouwhoogte nooit hoger mogen zijn dan goothoogte + 3 m, waarmee dissonante kappen in de Leidsebuurt worden voorkomen. Ook extra ruime bouwlagen worden daarmee niet mogelijk gemaakt. Indien er sprake is van dakkapellen of geveloptrekkingen die breder zijn dan 50% van de gevelbreedte wordt dit gezien als een nieuwe goothoogte (die dan hoger zou zijn dan op de kaart aangegeven). Zie artikel 2 lid 1 onder e van de regels.</i>			
7.	<p>Wij constateren zoveel veranderingen (die misschien niet bedoeld zijn maar er wel staan), fouten en bestaande rechten die niet geëerbiedigd worden, dat wij ons afvragen of u dit plan terecht ter visie hebt gelegd. Wij zijn van mening dat het voor burgers en voor ons als wijkraad zeer moeilijk zo niet onmogelijk is een plan met zoveel gebreken op zijn gevolgen te bekijken.</p> <p>Wij pleiten er daarom voor het plan terug te nemen, de gebreken in overleg te herstellen, een stedenbouwkundige visie te presenteren in relatie tot de voorgestelde veranderingen en het plan opnieuw ter visie te leggen.</p>	<i>Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van uw zienswijzen elders. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is getracht zo zorgvuldig mogelijk met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden om te gaan, deze te respecteren en niets weg te bestemmen. Mocht daar aanleiding toe bestaan, dan kunnen mogelijke foutieve interpretaties van de gemeente worden gewijzigd in het bestemmingsplan dat – naar aanleiding van uw zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen – aan de raad wordt voorgelegd. Het opnieuw ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.</i>	nee	nee	nee
8.	Door wijziging van de bestemmingscategorieën (We) en Wm) in het vigerende plan in (W) in het ontwerp is er geen onderscheid meer tussen beide categorieën. Het vigerende bestemmingsplan Leidsebuurt kent twee categorieën voor wonen. De eerste categorie	<i>In de gemeente Haarlem wordt geen onderscheid meer aangebracht in de verschillende woonvormen (een- en meergezinswoningen) in bestemmingsplannen. Er wordt 1 woonbestemming gehanteerd, temeer omdat in de huidige woonmarkt diverse alternatieve vormen van wonen voorkomen die niet meer aansluiten bij de systematiek van de eengezins –en meergezinswoningen.</i>	nee	nee	nee

	<p>betreft eengezinswoningen(We) en de tweede categorie meergezinswoningen (Wm). In het nieuwe plan is dit vervangen door één categorie: wonen(W). Deze wijziging wordt niet beargumenteerd. Boven- en beneden woningen vervullen een duidelijke functie binnen de volkshuisvesting in Haarlem. Zij zijn meestal goedkoper dan eengezinswoningen in dezelfde buurt. Door meergezinswoningen geen eigen bestemmingscategorie meer te geven neemt de kans op verheling en gebruik als kamerverhuur bedrijf toe. Voor de buurt als geheel zijn dat negatieve ontwikkelingen. De definitie van wonen in de toelichting sluit kamerbewoning niet uit.</p> <p>Het onderscheid tussen meergezinswoningen aan de ene kant en eengezinswoningen aan de andere kant dient ook nog een stedenbouwkundig doel. Door beide categorieën een andere dakhelling toe te kennen, wat nu niet gebeurd is in het ontwerpbestemmingsplan, kan voorkomen worden dat het straatprofiel visueel en kwalitatief vermindert en de bezonning afneemt. Wij komen hier onder 1.3 op terug.</p> <p>Wij vragen ons af waarom hier in de toelichting geen aandacht aan geschonken is en waarom in de regels en de verbeelding niet een zodanige omschrijving gemaakt is dat het onderscheid tussen beide categorieën woningen duidelijk en handhaafbaar blijft.</p>	<p><i>Het specifiek bestemmen zou in de praktijk teveel beperkingen opleggen, los van de vraag of de gemeente hierop kan en wil handhaven. Gezien de wijzigingen in de huidige woonmarkt is flexibiliteit juist wat er nodig is om de vraag te kunnen beantwoorden. Derhalve wordt er met één woonbestemming gewerkt..</i></p> <p><i>Voor wat betreft de opmerking over de dakhellingen wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.</i></p>			
9.	<p>In de verbeelding wordt, ten opzichte van het vigerende plan, voor veel percelen een hogere goothoogte toegestaan. Deze verhoging gaat</p>	<p><i>Abusievelijk is voor een aantal percelen de toegestane goothoogte uit de vigerende bestemmingsplannen naar beneden afgerond. Deze</i></p>	nee	ja	nee

	<p>van 6 tot 6,5 meter naar 7 tot 8 meter. Voor 341 percelen wordt de goothoogte echter verlaagd (zie bijlage 1 kolom 16, 3 en 9). Behalve voor het noord-oostelijk deel van de buurt, ontbreekt een motivatie met betrekking tot deze verlaging.</p> <p>Wij vragen ons af of het verhogen van de goothoogten een goed idee is.</p>	<p><i>worden gecorrigeerd en naar boven afgerond:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Assendelverstraat oneven 39 t/m 63 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Boterstraat oneven 1 t/m 13 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Brouwersstraat 64a, oneven 109 t/m 149 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Brouwersvaart 68 en 70 krijgen een goothoogte van 9m;</i></li> <li>• <i>Clerqstraat 94, even 134 t/m 174, 87a, 105a, 105b, oneven 107 t/m 163 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Eendrachtstraat even 4 t/m 66, oneven 1 t/m 17 en 21 t/m 43 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Gasthuislaan even 112 t/m 120, 124 t/m 132, oneven 109 t/m 129 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Leidsezijstraat 4, 6, 8 krijgen een goothoogte van 9m;</i></li> <li>• <i>Leidsestraat 20 krijgt een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Leidsevaart 10 krijgt een goothoogte van 12m;</i></li> <li>• <i>Leidsevaart 50 krijgt een goothoogte van 14;</i></li> <li>• <i>Nadorststraat 2, 4, 6 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Olycanstraat even 32 t/m 54, oneven 1 t/m 19 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Oost Indiëstraat even 2 t/m 52 krijgen een</i></li> </ul>			
--	---	---	--	--	--



		<p><i>goothoogte van 7m;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rollandstraat even 4 t/m 54, 74 t/m 86, oneven 3 t/m 25, 29 t/m 53, 73 t/m 93 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Voorzorgstraat even 8 t/m 16, 42 en 44 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Waldeck Pymontstraat even 42 t/m 66, oneven 39 t/m 63 krijgen een goothoogte van 7m;</i></li> <li>• <i>Westergracht 47 krijgt een goothoogte van 7m.</i></li> </ul> <p><i>In het algemeen zijn de bestaande vergunde situaties op de verbeelding aangehouden, met dien verstande dat gelet op de flexibiliteit die het nieuwe bestemmingsplan wil bieden de bestaande goothoogte afgerond is op hele metes. Voor bovenstaande panden was deze wijziging niet correct doorgevoerd. Waar in het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van bijvoorbeeld 6,5 werd toegestaan wordt nu 7 m bij recht toegestaan enzovoorts. Dit om mogelijke nieuwe planologische procedures met de bijbehorende administratieve lasten in de toekomst te voorkomen. Deze systematiek van flexibeler bestemmen wordt in het algemeen in de gehele gemeente Haarlem toegepast</i></p>			
10.	<p>Verhoging van de goothoogte ten opzichte van het vigerende plan leidt tot een onrustig straatbeeld. Er zijn altijd mensen die de planologische ruimte gaan gebruiken. Zij bouwen een halve meter of een hele meter hoger dan de burens. In een blok ontstaan dan door de in onze buurt kenmerkende individuele aanpak - sterk verschillende goothoogten. Welstandstoezicht kan daar niets aan doen</p>	<p><i>De huidige situatie voor wat betreft goothoogten is per straat al wisselend gelet op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Daar verandert in dit plan niets aan. Los daarvan mag de bouwhoogte nooit meer dan 3 meter boven de aangegeven goothoogte bedragen.</i></p>	nee	nee	nee

	omdat het stedenbouwkundig kader niet ter beoordeling van Welstand is.				
11.	Verhoging van de goothoogte leidt tot een straatprofiel met minder bezonning.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.</i>	nee	nee	nee
12.	Meergezinswoningen hebben een duidelijk andere verschijningsvorm dan de eengezinswoningen. In de Kolkstraat en de Klarenbeekstraat staan nagenoeg alleen meergezinswoningen. De goothoogte van deze panden bedraagt 7.00 tot 7,5 meter bij een straat breedte van 10 meter. De kap op de woningen is meestal steil: ca 70 graden. De goothoogte van eengezinswoningen bedraagt 4 meter, na optrekken 6 meter. De straatbreedte is ook hier 10 meter. De kap van de woningen is na optrekken of afwezig of bedraagt maximaal 45 graden. Dit leidt tot een andere beleving van de straat. In de Kolkstraat met meergezinswoningen komt duidelijk minder zon dan in bijvoorbeeld het laatste deel van de Leidsestraat met alleen eengezinswoningen. Men ervaart de Kolkstraat als somberder. Doordat in de regels geen onderscheid meer gemaakt wordt tussen meergezinswoningen en eengezinswoningen is het minder makkelijk deze specifieke verschillen in het bestemmingsplan tot zijn recht te laten komen. Het enige middel waarmee gestuurd kan worden is de goothoogte.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
13.	De toegekende goothoogten maken echter niet duidelijk dat rekening gehouden is met het straatprofiel. Zo krijgt in de Brouwersstraat (deel tussen de Westerstraat en de Gasthuislaan) het blok van eengezinswoningen aan de noordzijde en goothoogte van 6 meter en het	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee

	<p>blok van eengezinswoningen aan de zuidzijde een goothoogte van 7 meter. Dit soort verschillen komt vaker voor.</p> <p>Waarom gekozen is voor verschillende goothoogten bij hetzelfde woningtype wordt niet gemotiveerd. Onduidelijk is daardoor of met bovengenoemde verschillen rekening is gehouden en zo ja hoe dat dan uitpakkt is in de regels en de verbeelding.</p>				
14.	De huidige goothoogten in het vigerende bestemmingsplan voor zover het eengezinswoningen betreft, bieden voldoende ruimte om deze woningen aan te passen aan deze tijd. Wij pleiten er voor hier de huidige goothoogte te handhaven	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
15.	Voor wat betreft de meergezinswoningen constateren wij uit een drietal steekproeven dat de op de kaart van het vigerende plan aangegeven goothoogten niet overeenkomen met de goothoogten op de originele bouwtekening. Daar is een hogere goot getekend dan in het bestemmingsplan is opgenomen (bijlage 7). Ook de goothoogte weergegeven in de verbeelding komt niet altijd overeen met de werkelijke situatie zoals uit bijlage 7 blijkt. Wij vragen ons af op welke manier de goothoogten van de meergezinswoningen, zoals op de verbeelding weergegeven, zijn bepaald. Wij pleiten er voor feitelijke goothoogten van de meergezinswoningen na te gaan en deze uitkomst als uitgangspunt te nemen.	<i>Bijlage 7 is niet aangetroffen, waarschijnlijk wordt bedoeld op bijlage 8. Als uitgangspunt zijn de feitelijke goothoogten van deze meergezinswoningen zoals door de wijkraad wordt gesuggereerd overgenomen en vervolgens afgerond naar boven. Voor de motieven voor deze afronding wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
16.	Tenslotte geven de regels het college de mogelijkheid om van de gegeven maten 10% af	<i>Voor wat betreft de extra mogelijke verdiepingen, dit is geenszins het geval. Indien er sprake is van dakkapellen</i>	nee	nee	nee

	<p>te wijken. Dat betekent dat bijvoorbeeld op het perceel Brouwersplein 5 twee complete verdiepingen realiseerbaar zouden zijn. Dat is een mogelijkheid die voor ons moeilijk te accepteren is. Dat het krijgen van een dergelijke vrijstelling bepaald niet moeilijk is bewijzen de ontwikkelingen op het EKP terrein. Daar heeft de architect onmiddellijk deze vrijstellingsruimte van 10% gegeven in het bestemmingsplan ingepikt en wordt aan de Westergracht bij een in het bestemmingsplan gegeven goothoogte van 15 meter nu een plan ontwikkeld met een goothoogte van 16,5 meter. Dat betekent 5 bouwlagen in plaats van 4. Bezwaren van ons tegen het gebruiken van deze vrijstelling zijn tot nu toe afgewezen.</p> <p>Wij vragen ons af of in de toelichting en in de regels niet een scherpere regeling met betrekking tot deze vrijstelling opgenomen kan worden.</p>	<p><i>of geveloptrekkingen die namelijk breder zijn dan 50% van de gevelbreedte wordt dit gezien als een nieuwe goothoogte (die dan hoger zou zijn dan op de kaart aangegeven). Zie artikel 2 lid 1 onder e van de regels.</i></p> <p><i>De genoemde ontheffingsmogelijkheid is een bevoegdheid van het college om onder de genoemde voorwaarden ontheffing te verlenen. Van deze bevoegdheid wordt nooit van rechtswege gebruikt gemaakt, maar er vindt altijd een nadere afweging door het college plaats. Bovendien kunnen er in voorkomend geval op grond van de Wet ruimtelijke ordening (nadere) voorschriften aan de ontheffing worden verbonden. Er is dan ook geen noodzaak deze algemeen geformuleerde ontheffingsmogelijkheid aan te passen. Deze bepaling is standaard in alle Haarlemse (en ook elders in den lande van toepassing zijnde) bestemmingsplannen opgenomen, om te voorkomen dat voor summiere afwijkende bouwaanvragen separate ontheffingsprocedures moeten worden doorlopen.</i></p>			
17.	<p>De <u>afname van de goothoogte</u> van 6,5 naar 4 meter wordt in de toelichting op bladzij 55 verdedigd: enkele panden zijn beschermenswaardig en mogelijk kandidaat gemeente monument. Om enkele (niet nader genoemde) panden te beschermen wordt de goothoogte van 118 panden in dit deel van de buurt van 6,5 meter verlaagd naar 4 meter (bijlage 8). Wij merken hierover het volgende op:</p> <p>Allereerst worden de bewoners van genoemde percelen daardoor sterk benadeeld ten opzichte van andere bewoners in de buurt omdat</p>	<p><i>De verbeelding is inmiddels aangepast conform het vigerende bestemmingsplan. Beschermenswaardige panden worden via de Monumentenwet of via de Monumentenverordening beschermd. Uw verwijzing naar bijlage 8 correspondeert niet met de tekst. Wij nemen aan dat verwezen wordt naar bijlage 9</i></p>	nee	ja	nee

	<p>optrekken daarmee onmogelijk is geworden..</p> <p>Ten tweede is de mogelijkheid om op te trekken en de gevolgen die dat stedenbouwkundig heeft, uitgebreid besproken bij de tot standkoming van het vigerende plan. Toen is besloten dat alle eengezinswoningen mogen optrekken. De vigerende goothoogte is daarop afgestemd.</p> <p>Ten derde worden hierdoor bestaande rechten niet geëerbiedigd.</p> <p>Ten vierde zijn al veel panden in deze straten opgetrokken en heeft bescherming weinig betekenis.</p>				
18.	<p>Wij missen verder in het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid een overzicht van de kosten die deze verlaging van de bouwmogelijkheden met zich mee zal brengen voor de gemeente Haarlem. Eigenaren krijgen minder rechten dan vroeger waardoor planschade geleden wordt.</p>	<p><i>Abusievelijk is voor een aantal percelen de toegestane goothoogte uit de vigerende bestemmingsplannen naar beneden afgerond. Deze worden gecorrigeerd en naar boven afgerond, zie verder hierboven.</i></p>	nee	ja	nee
19.	<p>Wij vragen ons af waarom dit vergaande voorstel gedaan is.</p>	<p><i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i></p>	nee	ja	nee
20.	<p>Daarnaast worden over de hele buurt goothoogten verlaagd maar veel minder dan hierboven. In totaal betreft het 344 -118 = 226 percelen. Een overzicht van het totaal aantal percelen waarvan de goot in het ontwerpplan ten opzichte van het vigerende plan verlaagd wordt treft u aan in bijlage 1 kolom 16 en per perceel in de verschillende straten, bijlage 3. De wijzigingen lijken redelijk willekeurig en</p>	<p><i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven</i></p>	nee	ja	nee

	worden niet onderbouwd. Ook hier geldt dat bestaande rechten niet worden overgenomen. Wij pleiten er voor bestaande rechten te eerbiedigen en de goothoogte terug te brengen naar die uit het vigerende plan.				
21.	De nu voorgestelde hellingshoek bij alle woningen aan de voorkant is, naast de eerder voorgestelde verhoging van de goothoogte, nog een wijziging die een grote invloed zal hebben op het profiel van de straat en de toetreding van zon en licht in de woningen. Deze wijziging wordt niet onderbouwd. Op de nadelige gevolgen wezen wij al eerder. Wij wijzen op de bestaande praktijk om, in plaats van dakhellingen aan de voorzijde van 30 graden toe te staan, dakhellingen van 45 graden toe te staan. Daarvan zijn er al veel gebouwd. Daarmee wordt ons inziens een redelijk evenwicht tussen voldoende uitbreidingsmogelijkheden en een acceptabel straatprofiel bereikt.	<i>Voor wat betreft de goothoogte kende het vigerende bestemmingsplan verschillende regelingen voor verschillende bestemmingen. De maximale goothoogte aan de voorzijde voor woningen was daarbij bepaald op 70 graden. Vanwege de flexibiliteit en de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is er voor gekozen deze maat als maximale maat aan te houden. De hellingshoek van maximaal 70 graden is een maat welke veelvuldig wordt toegepast (ook in smalle straten). De bruikbaarheid van de kaplaag wordt daarmee verbeterd, terwijl dit een beperkte invloed heeft op de verschijningsvorm en bezonning vanuit de straat en achterzijde van de woning. Daarnaast zal de bouwhoogte nooit hoger mogen zijn dan goothoogte + 3 m, waarmee dissonante kappen in de Leidsebuurt worden voorkomen. Indien er sprake is van dakkapellen of geveloptrekkingen die namelijk breder zijn dan 50% van de gevelbreedte wordt dit gezien als een nieuwe goothoogte (die dan hoger zou zijn dan op de kaart aangegeven). Zie artikel 2 lid 1 onder e van de regels.</i>	nee	nee	nee
22.	De beschrijving van de bebouwingsstructuur in 2.2.1. stelt ons ernstig teleur.  Juist daar zou ingegaan moeten zijn op de relatie tussen goothoogte, straatprofiel en bezonning, daar zou een afweging tussen privé belang ( zo veel mogelijk bebouwingsmogelijkheden) tegen over het collectieve belang ( voldoende licht en ruimte ook voor de “buren” ) plaats moeten vinden,	<i>In de toelichting wordt ingegaan op hoofdlijnen van het plangebied. Gezien er geen grootschalige wijzigingen in het plangebied beoogd zijn (consoliderend bestemmingsplan met iets meer flexibiliteit zie ook beantwoording onder nummer.3) is de gemeente van mening dat het niet noodzakelijk is om per straat een onderzoek over hoogten, profielen, bezonning, privé en collectieve belangen en financiële gevolgen in kaart te brengen. Voor wat betreft uw opmerking over de lagere goothoogten zie de beantwoording hiervoor, evenals</i>	nee	nee	nee

	<p>juist daar zou een overzicht van de stadsvernieuwing van de afgelopen 40 jaar en de ruimtelijke veranderingen van de afgelopen decennia kunnen leiden tot meer inzicht en tot andere keuzes.</p> <p>Daar zou beargumenteerd moeten worden waarom verlaging van de goothoogte voorgesteld wordt en zou aangegeven moeten worden dat dit financiële gevolgen heeft voor de gemeente.</p>	<p><i>voor de ietwat ruimere bouwmogelijkheden die in het kader van flexibiliteit zijn opgenomen.</i></p>			
23.	<p>Dat in hoofdstuk 2.2.1.geconstateerd wordt dat op enkele plekken in het deelgebied stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden zoals langs de Westerstraat en Olycanstraat is verbijsterend. Stadsvernieuwing heeft over de hele Leidsebuurt plaats gevonden. Alle groenvoorzieningen en speelplekken met uitzondering van het Brouwersplein en het Leidseplein zijn het resultaat van stadsvernieuwing. De nieuwbouw in de Zuid-Brouwersstraat, de Brouwersstraat, de Assendelverstraat, de Brouwersvaart, de Burgemeester Rampstraat, de Westergracht, de Oranjeboomstraat, de sloop van slechte panden en het verplaatsen van hinderlijke bedrijven, het herstel van ca 200 woningen met funderingsgebreken, de bouw van 15 fietsenstallingen, de vele particuliere woningverbeteraars die hun woning hebben opgeknapt en vergroot, de bestrijding van de te hoge grondwaterstand door de aanleg van een drainage, de aanleg van achterom's , de aanleg van doe tuinen etc. zijn allemaal resultaten van de stadsvernieuwing. Zonder stadsvernieuwing</p>	<p><i>De informatie uit deze paragraaf is afkomstig uit de Welstands- en Monumentennota van de gemeente Haarlem uit 2004.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van de reactie zal de paragraaf worden aangepast v.w.b. de stadsvernieuwing.</i></p>	ja	nee	nee

	en de inzet van bewoners en gemeente was de Leidsebuurt niet geworden wat zij nu is.				
24.	Wij onderschrijven de noodzaak om, zoals op bladzij 11 wordt aangegeven, een visie te ontwikkelen op het plangebied en het daarom van belang is om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van het gebied. Wij delen met u de opvatting dat het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied een verplichting is, neergelegd in art 3.1.2. van het Bro. Wij zijn echter van mening dat het ontwerp bestemmingsplan daarin te kort schiet en dat in de toelichting de ruimtelijke en stedenbouwkundige visie op het plangebied Leidsebuurt nagenoeg ontbreekt en dat mede daardoor de uitwerking op een aantal hierboven genoemde punten gewijzigd dient te worden.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder nummer 22.</i>	nee	nee	nee
25.	Uit bijlage 3 kolom 17 blijkt dat voor 95 percelen de bebouwingsdiepte op de verbeelding minder is dan de bebouwingsdiepte op de vigerende kaart. Wij vragen ons af hoe dat mogelijk is. Hierdoor worden bestaande rechten toch gekort? In de toelichting wordt niet aangegeven waarom dat gebeurd is. Wij pleiten er voor de afmetingen uit het vigerende plan over te nemen. Mochten aanpassingen van de verbeelding op dit punt niet gewenst zijn dan lijkt het goed ook op dit punt aan de optredende waardevermindering in het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid aandacht te besteden.	<i>Het vigerende bestemmingsplan is een kaart welke stamt uit de tijd waar men nog werkte met handgemaakte pentekeningen. Het vigerende bestemmingsplan is op een schaal van 1:1000 getekend. Dit betekent dat de pendikte een meter in werkelijkheid is. Het nieuwe bestemmingsplan is een digitale versie waarbij er gemeten kan worden op millimeters. Derhalve kan men in de toekomst de tekeningen beter beoordelen en nauwkeuriger maken dan in het verleden. Daar waar bestaande rechten abusievelijk niet correct op de verbeelding terecht zijn gekomen, zijn deze gecorrigeerd op de verbeelding. Uitgangspunt is en blijft dat er geen mogelijkheden worden wegbestemd.</i>	nee	ja	nee
26.	Op ons verzoek is een nauwgezette vergelijking	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee



	<p>gemaakt van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan ‘Leidsebuurt’ biedt en de mogelijkheden die de verbeelding biedt. Per straat is per perceel of groep percelen vergeleken op de aspecten goothoogte, bestemming en toegestane bebouwingsdiepte (bijlage 3). Voor zover er sprake is van een wijziging is dat aangegeven. De wijzigingen zijn in een straten overzicht getotaliseerd. De wijzigingen van We en Wm naar W zijn wel aangegeven in de vergelijking per straat maar zijn niet in de verzamellijst opgenomen (bijlage 1).</p> <p>Bij het inmeten van de op de verbeelding en de bestemmingsplankaart gegeven bestemmingsoppervlakten is gemeten inclusief de belijning. De resultaten van deze vergelijking zullen wij hierna aan de hand van de bestemmingscategorieën uit de toelichting hoofdstuk 6.4 bespreken.</p>				
27.	<p><i>“De in het gebied voorkomende bedrijven zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Bedrijven die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst zijn aangeduid als categorie A en B zijn zonder meer toegestaan. ”</i></p> <p>Uit de regels (art 3) blijkt dat op percelen met bestemming B straks niet gewoond mag worden.. Wij hebben hier moeite mee. Allereerst is het heel gebruikelijk in de Leidsebuurt dat er boven bedrijven gewoond wordt. Ten tweede zorgt het voor meer veiligheid. Wij pleiten er voor om in de regels</p>	<p><i>Het gaat hier om bedrijven die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) hebben. Op basis van de vigerende regelingen mag boven deze bedrijven gewoond worden. Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de bestemming bedrijf de mogelijkheid op te nemen van bedrijfswoningen op de verdieping, met een uitzondering voor het Brinkmanterrein waar op dit moment ook geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.</i></p>	nee	ja	nee

	op te nemen dat ook hier wonen op de verdieping is toegestaan.				
28.	Verder blijkt dat volgens art 3.3 op percelen met deze bestemming (B) geen detailhandel plaats mag vinden terwijl in de bedrijvenlijst op bladzij 202 detailhandel is toegestaan. Wij vinden dit verwarrend en verzoeken u dit eenduidig te regelen.	<i>Binnen de bestemming Bedrijf mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van het Brinkmannterrein waar detailhandel in auto's waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het bestaande garagebedrijf planologisch mogelijk is. De regels/ bedrijvenlijst is hierop aangepast.</i>	nee	nee	ja
29.	Volgens de hierboven gegeven citaten uit de toelichting krijgen alle percelen met bestemming B uit het vigerende bestemmingsplan ook een bestemming B in de verbeelding. Wij vragen ons af of deze stelling juist is. Uit de hierna volgende tabel 1 blijkt dit anders. Tabel 1 geeft eerst de percelen weer met bestemming B in het vigerende bestemmingsplan en daarna de percelen met de bestemming B op de verbeelding. Van de 144 percelen met een bedrijfsbestemming in het vigerende plan blijven er 38 een bedrijfsbestemming B houden in het nieuwe plan, waarvan 25 percelen in de Veenpolderstraat. De overige (144-38=)106 percelen krijgen een andere bestemming. Daarbij merken wij op dat de wijziging van B naar GD-3 materieel gelijk kan zijn met de bestemming B omdat onder categorie GD-3 bedrijven zijn toegestaan in categorie A en B van de bedrijvenlijst mits op de verbeelding aangeduid met GD-3(b). Dit geldt echter maar voor 2 bedrijven <u>waardoor in totaal 106-2=104 percelen een andere, beperktere bestemming krijgen.</u>	<i>Bedoeld wordt aan te geven dat waar planologisch de mogelijkheid bestaat om (lichte) bedrijfsactiviteiten uit te oefenen deze mogelijkheid terugkomt in het nieuwe bestemmingsplan, onder een bestemming of Bedrijf, of Gemengd 1 of Gemengd 3. Nergens worden mogelijkheden wegbestemd. In de bestemming Gemengd 1 en Gemengd 3 wordt onder de leden d de toevoeging 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie b' op de verbeelding' verwijderd. Binnen de gemeente Haarlem worden bedrijven uit de categorie A en B immers in de stad binnen woonbuurten toegestaan.</i>	nee	nee	ja

30.	<p>Tabel 1</p> <p>Vigerend plan Verbeelding</p> <p>1 van B naar B 38</p> <p>2 van B naar GD-2 13</p> <p>3 van B naar GD-3 86</p> <p>4 van B naar W 4</p> <p style="text-align: center;">141</p> <p>Hierna gaan wij eerst in op de in tabel 1 onder 1, 2,3 en 4 gegeven veranderingen.</p>				
31.	<p><b>Van B naar W</b></p> <p>Dit betreft 4 percelen op de Brouwersvaart ( nrs 64, 68,70 en 72).Deze bestemmingswijziging komt overeen met de feitelijke situatie. De andere wijziging betreft perceel Klarenbeekstraat 65. Op dit perceel staan, na sloop van de bedrijfsbebouwing in het verleden, nu een aantal woningen en een buurtfietsenstalling. Wijziging van de bestemming heeft plaats gevonden middels een bouwplanprocedure. De buurtfietsenstalling is in het ontwerpbestemmingsplan overigens niet apart benoemd.</p>	<p><i>Het gaat hier om een aantal situaties die in het verleden via een bestemmingswijziging de bestemming wonen hebben gekregen .Er is in dit geval dan ook niets wegbestemd, maar via een vergunning zijn de bedrijven woning geworden.</i></p>	nee	nee	nee
32.	<p><b>Van B naar B</b></p> <p>Het betreft 25 percelen in de Veenpolderstraat. De overige percelen liggen aan de Brouwersvaart (9), de Gasthuislaan (1) de</p>	<p><i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i></p>	nee	nee	nee

	<p>Voorzorgstraat (2) en een bedrijventerrein achter Westergracht 69. (1 kavel met meerdere bedrijfsvestigingen).</p> <p>Behalve deze 38 percelen met een bedrijfsbestemming B in het nieuwe plan treffen we ook percelen met bedrijfsbestemming aan langs de Leidsevaart (garage Schilder, benoeming ontbreekt), op het Nadorstplein B(k)en bij het Boterpleintje (KV station , B(nv)) en in de Leidsestraat 1 en 15. Een aantal van deze bedrijfsbestemmingen bepreken wij hierna.</p>				
33.	<p><b>Veenpolderstraat</b></p> <p>Ten aanzien van de Veenpolderstraat stelt u voor het oppervlak bestemd voor bedrijfsdoeleinden te vergroten. Deze vergroting van 900 m2 naar 1343 m2 bedraagt ca 50%.(zie bijlage 3 Veenpolderstraat). Deze vergroting gaat ten koste van de tuinen van de aangrenzende woningen in de Oranjestraat en ten koste van de breedte van de Veenpolderstraat..</p> <p>De afstand van de achtergevel van de bebouwing in de Oranjestraat tot de achtergevel van de voorgestelde bebouwing in de Veenpolderstraat bedraagt 8,5 meter. Bovendien mag in de Veenpolderstraat, boven op de begane grondlaag met een voorgestelde maximale hoogte van 4 meter, een verdieping gebouwd worden met een maximale hoogte van 3 meter. Er zijn nauwelijks blokken te vinden in de Leidsebuurt waar zo weinig ruimte is tussen de achtergevels van tegen over elkaar liggende</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze reactie wordt het bouwvlak aangepast conform de situatie uit het bouwblokonderzoek. De voorgestelde goothoogte wordt gehandhaafd, gelet op de flexibiliteit die het plan wil bieden. Voor wat betreft de buurtfietsenstallingen wordt verwezen naar de reactie hiervoor.</i></p>	nee	ja	nee

<p>bouwblokken. De vigerende goothoogte bedraagt 3,5 meter.</p> <p>De Veenpolderstraat is een smalle straat ( ca 4,5 meter breed). U stelt voor een strook van de Veenpolderstraat over de gehele lengte een bedrijfsbestemming te geven. Hierdoor wordt de smalle Veenpolderstraat nog smaller. Het bemoeilijkt ook de bedrijfsvoering.</p> <p>In het vigerende plan is het toestaan van bebouwing tot de erfgrans slechts voor enkele percelen gebeurd. Met name alleen voor die percelen waar al bebouwing op de erfgrans aanwezig was.</p> <p>Wij vragen ons af of de toename van het bedrijfsoppervlak met 50%, het toestaan van een tweede bouwlaag, het versmallen van de Veenpolderstraat, het verhogen van de goothoogte het verminderen van het tuinoppervlak in de Oranjestraat, gezien de zeer beperkte mogelijkheden nodig en verantwoord is. Iedere motivatie waarom deze wijzigingen verantwoord zijn ontbreekt overigens in de toelichting.</p> <p>Verder wijzen wij u er op dat er in de percelen Veenpolderstraat 49,51,53 buurtfietsenstallingen aanwezig zijn en dat daar voor in art 3 van de regels geen plaats is ingeruimd. Tenslotte wijzen wij er op dat de bedrijfswoning boven Veenpolderstraat 29-33 als kamer verhuur bedrijf bekend is en geen onderdeel uit maakt van een bedrijf er onder.</p>				
---	--	--	--	--

	Wij vragen ons af of de regels daarvoor wel adequaat zijn.				
34.	<p><b>Brouwersvaart</b></p> <p>Aan de Brouwersvaart staat het ontwerp toe dat er tot 8 meter hoog gebouwd mag worden achter de nummers 38-46 en 50-60 .</p> <p>Ten behoeve van een betere situatie voor de bewoners van de er achtergelegen Sterrebosstraat verzoeken wij u de hoogte over een strook van 5 meter diep gerekend van af de erfscheiding langs de Sterrebostraat te bepalen op 5 meter. Dit betekent nog een aanmerkelijke verruiming ten opzichte van het vigerende plan.</p>	<i>Naar aanleiding van deze reactie is de bouwhoogte voor de achterterreinen naar 5 m gebracht.</i>	nee	ja	nee
35.	<p><b>Nadorstplein /Garage Schilder</b></p> <p>Op de voorlichtingsavond over het nieuwe bestemmingsplan, is voor het eerst en onverwacht het bebouwingsplan voor het Nadorstplein getoond. Het plan is niet meegestuurd met het wettelijk overleg, hoewel gebleken is dat het al verleden jaar is ingediend bij de gemeente. Wij vinden dit in strijd met behoorlijk bestuur.</p> <p>In de verbeelding worden de bouw mogelijkheden op het Nadorstplein verruimd ten opzichte van het eerder vastgestelde plan. Door aan de Leidsevaart een smallere stoep te maken neemt de diepte van het bouwvlak toe van 20 naar 21 meter De lengte in het nieuwe plan blijft gelijk te weten 46 meter. De maximale bouwhoogte in het vigerende</p>	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1. De bouwaanvraag zelf is in het verleden gepubliceerd in de Stadskrant/ op de website van de gemeente Haarlem. Op dat moment had reeds kennis kunnen worden genomen van het bouwplan. Gelet op de procedurele samenhang tussen dit bouwiniatief en het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt is dit bouwplan tijdens de ontwerpfase in het bestemmingsplan opgenomen en door de initiatiefnemer toegelicht tijdens de informatieavond voor het ontwerpbestemmingsplan. Instanties als bedoeld in het wettelijk vooroverleg ex.art. 3.1.1. Bro kunnen ook tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reageren door middel van het indienen van zienswijzen.</i>	nee	nee	nee

	<p>bestemmingsplan bedraagt 7 meter (met een vrijstelling van 3 meter extra) In het nieuwe plan is de maximale bouwhoogte 11 meter. In totaal werd en wordt gerealiseerd:</p> <p>Vloeroppervlak    plan 2009    plan 2000</p> <p>Showroom                    480        490</p> <p>Kantoor begane grond    260</p> <p>Kantoor 1e verdieping    770        1609</p> <p>Kantoor 2° verdieping    <u>500</u>                    0</p> <p style="text-align: right;">2010. 2099</p>				
36.	<p>De bouwaanvraag uit 2000 is nagenoeg gelijk qua plattegrond aan de voorgenomen aanvraag uit 2009. De bouwvergunning voor de eerste aanvraag is door de bestuursrechter geschorst in verband met eisen in verband met de aanwezigheid van een LPG vulpunt. Dit vulpunt en de bijbehorende LPG installatie is inmiddels verdwenen. Vanuit de Leidsebuurt is altijd geprobeerd om het groen van het Nadorstplein te vergroten omdat erin de buurt te weinig groen is. Daarbij is de mogelijkheid van een extra verdieping geopperd in ruil voor groenvergroting. In een situatie tekening van architect den Heijer ten behoeve van de bouwaanvraag uit 2000 (bijlage 7) staat deze optie ook. Doordat er in het nieuwe plan een grote overmaat aan parkeren gerealiseerd wordt ontstaat opnieuw de mogelijkheid om in plaats van auto's te stallen, meer groen te maken.</p>	<p><i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder B1.</i></p>	nee	nee	nee

	<p>Wij constateren eerst dat de parkeerbehoefte fout in de toelichting staat. De behoefte voor een showroom bedraagt 1,65 plaats per 100 m<sup>2</sup> in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent 8 parkeerplaatsen. Voor de kantoren zijn 20 plaatsen nodig . Totaal 28 plaatsen. Er worden in het nieuwe plan binnen 30 plaatsen gerealiseerd en buiten op eigen terrein 26, totaal 56.</p> <p>Wij vragen ons af waarom zoveel parkeerplaatsen gerealiseerd worden en of dit niet in strijd is met het locatie beleid van het rijk.</p> <p>Wanneer het groen op het Nadorstplein vergroot wordt met, over de gehele lengte evenwijdig aan de Leidsevaart, een strook van 5 meter, kunnen er 18 auto's minder geparkeerd worden. In totaal kunnen er dan 56-18=38 auto's geparkeerd worden. Er zijn dan nog steeds meer dan voldoende parkeerplaatsen.</p>				
37.	<p>In het ontwerp plan is de strook aan de zuidkant van het Nadorstplein bestemd als groen. Dit is in strijd met eerdere afspraken om de toegangsweg naar de Leidsebuurt hier te verbreden. Dit is ook in het bestemmingplan Krelage terrein vastgelegd. Wij vragen ons af waarom deze verbreding, die in het vigerende plan is opgenomen, niet is overgenomen.</p>	<p><i>De verbeelding wordt conform het vigerende bestemmingsplan gewijzigd. De strook met bestemming Groen wordt gewijzigd in een bestemming Verkeer.</i></p>	nee	ja	nee
38.	<p>Op de verbeelding ontbreekt in het bouwvlak van de garage een benoeming van wat is toegestaan :G</p>	<p><i>Voor het aangeduide gebied geldt een bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan, zoals omschreven in artikel 3. De codering Bedrijf is toegevoegd op de verbeelding.</i></p>	nee	ja	nee



39.	Tenslotte is bekend dat de toekomst van garage bedrijven op dit moment erg onzeker is, gaat Schilder een vestiging in de Waarderpolder openen en zijn er geruchten dat Schilder hier weggaat. Wij pleiten er voor om deze strook langs de Leidsevaart van nummer Leidsevaart 2 tot het KV station een uit te werken bestemming te geven. Daardoor kan veel beter een samenhangend plan van hoge kwaliteit gerealiseerd worden aan de Leidsevaart.	<i>Het is niet aan de gemeente om zonder concrete plannen zomaar bepaalde gebruiksfuncties weg te bestemmen. Slechte economische omstandigheden voor een bepaalde sector zijn ruimtelijk gezien niet interessant. Daarbij zijn binnen de Bedrijfsbestemming ook andere bedrijven mogelijk, zolang ze maar onder de in artikel 3 van de regels in combinatie met de daarbij behorende bedrijvenlijst voldoen. Een uit te werken bestemming impliceert overigens ook een verplichting om uit te werken. Er zijn momenteel geen concrete andere ideeën voor deze locatie die een ander standpunt rechtvaardigen.</i>	nee	nee	nee
40.	<b>Boterplein /Nadorstplein KV station</b> In de verbeelding wordt het bebouwd oppervlak voor deze voorziening aanmerkelijk vergroot. Extra bebouwingsmogelijkheid over een oppervlak van 15 bij 14 meter met een voorgestelde hoogte van 13 meter wordt voorgesteld. Wij zijn van mening dat dit weinig met een conserverend bestemmingsplan te maken heeft. 's Ochtends zullen de op ca 6 meter afstand gelegen woning in de schaduw komen te liggen. Bovendien verdwijnt een deel van de schaarse parkeer gelegenheid. Wij pleiten er voor deze uitbreiding te schrappen.	<i>De verbeelding zal worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan.</i>	nee	ja	nee
41.	<b>Leidsestraat 1 en 15</b> In het ontwerp plan wordt voorgesteld de percelen Leidsestraat 1 en 15 een bedrijfsbestemming B te geven. Dit zijn percelen waar nu een woonbestemming op rust en die ook sinds jaar en dag bewoond worden. Wij nemen aan dat dit een vergissing is.	<i>Dit is inderdaad een fout in de verbeelding. Deze wordt gecorrigeerd naar wonen.</i>	nee	ja	nee

42.	<p><b>Bedrijventerrein achter Westergracht 69</b></p> <p>Dit overdekte bedrijventerrein ligt op een binnenterrein omgeven door woonhuizen. De afstand van de grens van het overdekte terrein tot de achtergevels bedraagt ca 10 meter. Er wonen rondom veel mensen( 46 panden) en het voordeel van een groter hoogte weegt volstrekt niet op tegen de vele nadelen voor omwonenden. ( toenam verkeer, geluidsoverlast door te verwachte uitbreiding van het vloeroppervlak, veel minder zon en licht etc.)</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte op het perceel 4 meter. Een extra verdieping mag niet. In het ontwerp wordt een goothoogte van 4 meter voorgesteld waarboven een verdieping van 3meter mogelijk is ( art 3.2.d.). Wij vragen ons af waarom dit wordt voorgesteld.</p>	<p><i>Het vigerende bestemmingsplan geeft een goothoogte van 4 meter aan. Deze rechten zijn overgenomen. De verbeelding is correct.</i></p>	nee	nee	nee
43.	<p><b>van B naar GD-2</b></p> <p>Twaalf percelen wijzigen van bedrijfsbestemming naar wonen /dienstverlening / detailhandel Dit biedt eigenaren vaak meer waarde omdat wonen meer opbrengt dan bedrijfsruimte. Bovendien zijn het panden met vaak al een woonfunctie&gt; Mijn voorstel: akkoord te gaan als buurt met deze wijziging??</p>				
44.	<p><b>van B naar GD-3</b></p> <p>Zie voor commentaar onder A 5 en A5.2</p>	<p><i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de reactie bij A5 en A5.2</i></p>	nee	nee	nee

45.	<p><b>Detailhandel (DH)</b></p> <p><i>“In het plangebied komen 2 detailhandelsbestemmingen voor. Het gaat om de Dekamarkt aan de Oranjeboomstraat en de Broekenboerderij aan de Westelijke Randweg” (blz. 63)</i></p> <p>Over andere detailhandels vestigingen wordt niet gesproken terwijl er toch in het vigerende plan Leidsebuurt minimaal twee ander panden een detailhandels bestemming hebben. Het betreft Oranjestraat 95 en Oranjeboomstraat 97. In de verbeelding krijgt het eerste pand de bestemming GD-2, De bestemming wordt daardoor uitgebreid met dienstverlening. Het tweede pand krijgt de bestemming W conform het huidige gebruik.</p> <p>Er was overigens nog een pand met een detailhandelsbestemming te weten Oranjestraat 92. Dit pand is gesloopt en de bestemming is toen via een art 19 procedure gewijzigd in wonen.</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze reactie is door de gemeente een recente lijst met bedrijfsvestigingen (Lisa-bestand, vestigingenregister) aangeschaft. Tabellen 5, 6, 7 en 8 zijn in de toelichting aangepast. Voor detailhandelsvestigingen is een aparte tabel opgesteld. Hierin zijn alle in het gebied voorkomende detailhandelsvoorzieningen opgenomen.</i></p> <p><i>Dit is correct. Het adres Oranjestraat 92 opgeheven.</i></p>	ja	nee	nee
46.	<p>De panden van de Dekamarkt hebben aan de straatzijde in de verbeelding een GD-2 bestemming. Het achter liggende terrein krijgt een DH bestemming met een hoogte van 4 meter waarboven een kap van 3 meter hoogte mogelijk is. Wij vinden het geen goed idee om een verdieping op het perceel aan de achterkant van de Dekamarkt planologisch mogelijk te maken. Wij vinden dat op binnenterreinen de hoogte beperkt moet worden tot maximaal 3,5 meter tenzij er oude rechten zijn. De</p>	<p><i>De huidige hoogte van de Deka markt is 4 meter. De verbeelding zal worden aangepast met een bouwhoogte van 4 meter. Eveneens zullen er op het dak voorzieningen mogelijk zijn om het dak te gebruiken als dakterras, conform het huidige gebruik.</i></p>	nee	ja	nee

	<p>Leidsebuurt is, zoals u zelf aangeeft in de toelichting, dichtbebouwd. Een van de kwaliteiten van onze buurt wordt gevormd door de ruime binnenterreinen die in een aantal blokken voorkomen. Een dergelijke kwaliteit moet gekoesterd en bewaard worden. Daar past geen bebouwing van 7 meter hoog in.</p> <p>Wij pleiten er voor de hoogte te maximeren tot 3,5 meter</p> <p>Wij begrijpen overigens niet waarom aan de straatkant in de Oranjeboomstraat en in de de Clerqstraat de Dekamarkt de bestemming GD-2 krijgt. Consequent zou zijn hier ook een bestemming DH te geven.</p>	<p><i>De bestemming Detailhandel is hier niet gekozen opdat er vanuit het vigerende bestemmingsplan op boven gelegen verdieping gewoond mag worden. De Gemengde bestemming GD-2 voldoet hier wel aan.</i></p>	nee	nee	nee
47.	<p><b>Gemengd 1 (GD-1)</b></p> <p><i>“Het gaat hier om percelen die in het kader van de uitwisselbaarheid en flexibiliteit en hun specifieke ligging een ruimere planologische regeling hebben gekregen dan mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan” (bladzij 63)</i></p> <p><i>“Op de hoekpanden in de Oranjeboomstraat , Leidsevaart en Jan Nieuwenhuizenstraat zijn enkele panden verruimd ten behoeve van deze functie verrijking (Gemengd 1).”(Bladzij 55 ).</i></p> <p>Toegestaan is op de begane grond : wonen, kantoor, dienstverlening, en het uitoefenen <u>bedrijfsmatige activiteiten</u> mits aangegeven op de verbeelding. Wij vragen ons af of de laatste categorie thuishoort in de eenvoudigste vorm</p>	<p><i>De bedoelde bedrijven zijn bedrijven in categorie A en B. Dit zijn bedrijven die gelet op hun aard en verschijningsvorm en mogelijke milieuhinder in de gehele stad Haarlem zijn toegestaan. In sommige gevallen zal zo'n bedrijf nog aan afzonderlijke milieuwetgeving dienen te voldoen. In de regels wordt de bedoelde zinsnede voor wat betreft deze aanduiding verwijderd, aangezien het zoals hierboven vermeld gaat om bedrijven die in een woonomgeving zijn toegestaan.</i></p>	nee	nee	ja

	van een gemengde bestemming.  Uit de twee citaten concluderen wij dat volgens de toelichting de GD-1 bestemming in de geciteerde straten gerealiseerd wordt.				
48.	tabel 2  Vigerend plan Verbeelding  1 van We of Wm naar GD-1 36x				
49.	Uit het verzameloverzicht blijkt dat in genoemde straten 18 panden een GD-1 bestemming krijgen. Dit betekent dat 18 panden in andere straten ook een GD-1 bestemming krijgen wat in strijd is met de tekst van de toelichting. Het plan stelt dat de verruiming van de bestemming van de hoekpanden in de Oranjeboomstraat, de Leidsevaart en de Oranjeboomstraat voorgestaan wordt om meer levendigheid te verkrijgen in de Leidsebuurt. Voor andere straten gelden deze overwegingen niet. Wij vragen ons dan ook af waarom 18 percelen in andere straten ook een GD-1 bestemming gekregen hebben.	<i>In de toelichting is te lezen dat het hier gaat om de hoekpanden in de genoemde straten. Dit komt overeen met de verbeelding. Enkele hoekpanden hebben mogelijk een andere adressering gezien de voordeur om de hoek zit. Hier is in de beschrijving geen rekening gehouden. De toelichting is verduidelijkt.</i>	ja	nee	nee
50.	Overigens vragen wij ons af of verruiming van de bestemming tot extra activiteit zal leiden. Allereerst heeft een aantal percelen, die in bezit zijn van een woningbouwvereniging (Leidsestraat 44, Oranjeboomstraat 139/Brouwersstraat 64a, Brouwersvaart 96, Sterrebosstraat 1), een GD-1 bestemming gekregen . Wij kunnen ons niet voorstellen dat het huurcontract dergelijk activiteiten toestaat	<i>Het bestemmingsplan staat los van wie de eigenaar is van een perceel of bouwwerk. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden aangegeven. Of er op dit niveau gebruik gemaakt gaat worden is niet aan de gemeente. De gemeente heeft wel het beleid vanuit het structuurplan bestemmingen ruimer (planologisch) te bestemmen. Overigens zijn woningbouwverenigingen niet alleen gericht op verhuur van alleen woningen. Men werkt vaak mee aan een verbetering van sociale en</i>	nee	nee	nee

	<p>cq dat de woningbouwvereniging dit gaat toestaan. Verder zijn in het algemeen de woningen te klein om de ruimte beneden te gebruiken voor dienstverlening en kantoor. Boven op de eerste verdieping moet dan gewoond en geslapen worden. Dat zal, door het vaak geringe oppervlak (boven krap 35 m2) niet vaak gebeuren. Wanneer de haalbaarheid om de bestemming te verruimen niet aanwezig is heeft die verruiming weinig zin.</p>	<p><i>maatschappelijke voorzieningen.</i></p>			
51.	<p><b>Gemengd 2 (GD-2)</b></p> <p>“Deze bestemming ziet toe op de percelen die in het vigerende bestemmingsplan ‘Leidsebuurt’ zijn bestemd als ‘detailhandel en woondoeleinden’. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in dit plan overgenomen”(bldz 63).</p> <p>tabel 3</p> <p>Vigerend plan    Verbeelding</p> <p>1 van We of Wm naar GD-2    11x</p> <p>2 van B                naar GD-2    12x</p> <p>3 van Dw            naar GD-2    32x</p> <p style="text-align: right;">58x</p> <p>Uit tabel 3 blijkt dat <u>veel meer</u> percelen (11+12=23 stuks) een GD-2 bestemming hebben gekregen dan op grond van de toelichting verwacht mag worden.</p>	<p><i>Het nieuwe bestemmingsplan ziet voor een aantal percelen in meer flexibiliteit. Het gaat om percelen die op basis van het structuurplan (zie paragraaf 3.1 toelichting) een ruimere bestemming krijgen dan de vigerende bestemming om de levendigheid in de wijk terug te brengen, althans planologisch mogelijk te maken. Daarnaast zijn voor een aantal percelen vrijwel dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden gehandhaafd. In het kader van de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen zijn er afspraken gemaakt voor wat betreft de benaming van bestemmingsplannen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan blijft een conserverend bestemmingsplannen, waarbij bouw- en gebruiksmogelijkheden minimaal hetzelfde blijven voor eigenaren en gebruikers van percelen. Niemand mag er planologisch op achteruit gaan. Als er al sprake van een verandering is, dan gaat het om ruimere mogelijkheden, conform het vastgestelde beleid uit het Structuurplan voor het bestemmingsplangebied Leidsebuurt. Bovenstaande is overigens in diverse overleggen met wijkraad Leidsebuurt aangegeven. De genoemde percelen in tabel 3 zijn nagelopen en aangepast daar waar nodig.</i></p>	nee	ja	nee

	Wij willen graag van u weten waarom genoemde 23 panden, in strijd met wat in de toelichting aangegeven wordt, een bestemming GD-2 krijgen. Is deze wijziging te onderbouwen of is het een vergissing? Waarom is deze wijziging nodig? Wij tasten in het duister.				
52.	<p><b>Gemengd 3 (GD-3)</b></p> <p><i>“De Gemengd 3 bestemming is een samenvoeging van de bepalingen ‘detailhandel, horecadoeleinden, kantoren’ en ‘bedrijfsdoeleinden’ uit het vigerende bestemmingplan ‘Leidsebuurt’”. ..... Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan en niet op de begane grond.”</i></p> <p>Uit de regels blijkt dat deze gronden zijn bestemd op de begane grond voor: detailhandel, horeca (mits aangegeven), kantoor, bedrijfsmatige activiteiten (mits aangegeven met een ‘b’). Aangezien er maar 2 percelen in deze bestemmingscategorie een ‘b’ aanduiding hebben, en maar 7 percelen een horeca aanduiding hebben, is het grootste deel van deze percelen bestemd voor detailhandel en kantoren.</p> <p>tabel 4</p> <p>Vigerend plan      Verbeelding</p> <p><i>Van Dw      naar    GD-3 5x</i></p> <p><i>Van horeca    naar    GD-3 8x</i></p>	<i>De aanduiding “b” vervalt onder Gemengd –3. Bedrijfsbestemmingen zijn mogelijk. De regels en de toelichting zullen hierop worden aangepast.</i>	ja	nee	ja

	<p><i>Van kantoren naar GD-3 4x</i></p> <p><i>Van bedrijfsdoeleinden</i></p> <p><i>naar GD-3 86x<sup>a</sup></i></p> <p>Van maatschappelijk naar GD-3 1x</p> <p>Van We/Wm naar GD-3 12x</p> <p>115x</p> <p><sup>a</sup> waarvan 2 met toevoeging 'b': Sterrebosstraat 57 en Burgemeester Rampstraat 7</p>				
53.	<p><b>Wijziging van We/Wm naar GD-3</b></p> <p>In 12 gevallen krijgen percelen met een bestemming We/Wm een bestemming GD-3 in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is in strijd met de toelichting met betrekking tot de bestemming GD-3. Wij vragen ons af waarom en op welke wijze men tot dit voorstel gekomen is. Met betrekking tot 3 percelen hebben wij de volgende opmerkingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jan Nieuwenhuizenstraat 37. Op dit perceel staat een garage op een kavel dat in het vigerende plan een Wm bestemming heeft. De voorgestelde goothoogte voor dit perceel bedraagt 7 meter en in het vigerende plan 3 meter. De bouwmogelijkheden die hierdoor ontstaan leiden tot een sterke afname van de lichttoetreding voor het pand Westergracht 27. Wij pleiten voor een maximale bouwhoogte conform het</li> </ol>	<p><i>Uitgangspunt van het bestemmingsplan blijft een conserverend bestemmingsplannen, waarbij bouw- en gebruiksmogelijkheden minimaal hetzelfde blijven voor eigenaren en gebruikers van percelen. Niemand mag er planologisch op achteruit gaan. Als er al sprake van een verandering is, dan gaat het om ruimere mogelijkheden, conform het vastgestelde beleid uit het Structuurplan voor het bestemmingsplangebied Leidsebuurt. Zie beantwoording van deze zienswijze voor de betreffende percelen hieronder.</i></p>	Nee	Nee	nee



	<p>vigerende plan.</p> <p>2. Het pand Kolkstraat 27 wordt al jaren volledig bewoond. Wij denken dat een bestemming W onvermijdelijk is.</p> <p>3. Het pand Assendelverstraat 28 is een gemeenschappelijke buurtfietsenstalling. De omschrijving GD-3 is hiervoor ons inziens niet adequaat.</p>				
54.	<p>Tabel 5 Overzicht Wijziging van We/Wm naar GD-3</p> <p style="text-align: center;">NU STRAKS GEBRUIK</p> <p>Assendelverstraat 28, W GD-3 Fietsenstalling</p> <p>Assendelverstraat 30 W GD-3 opslag/werkplaats</p> <p>Assendelverstraat 32 W GD-3 opslag/werkplaats</p> <p>Brouwersvaart 110 A W GD-3 pand naast Schouten plaatwerkerij</p> <p>J. Nieuwenhuizenstraat 37 W GD-3 3 garage/opslag,</p> <p>Kolkstraat 27b W GD-3 onduidelijk, heel pand is woning .</p> <p>Leidsevaart 78 W GD-3 dierenartspraktijk ( al jaren in gebruik )</p>	<p><i>Het huidige gebruik is voor de percelen Assendelverstraat 28,30 en 32 anders dan Wonen. Derhalve kunnen deze percelen niet bestemd worden als Wonen. Er is gekozen om de bestemming te wijzigen naar Gemengd-1 waarbij het huidige gebruik en de vigerende rechten worden gerespecteerd.</i></p> <p><i>Bouwersvaart 110a is correct op de verbeelding aangegeven.</i></p> <p><i>Jan Nieuwenhuizenstraat 37 wordt de berging onder Tuin3 geschaard</i></p> <p><i>Kolkstraat 27 heeft in het Vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Er is een vergunning afgegeven om het pand in zijn geheel in gebruik te nemen voor Wonen. De bestemming is gewijzigd naar wonen</i></p> <p><i>Leidsevaart 78, 84, 86 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Wonen. Het huidige gebruik op de begane grond is anders dan wonen. Derhalve wordt de bestemming gewijzigd naar Gemengd-1.</i></p>	nee	ja	nee

	<p>Leidsevaart 84 W GD-3 kantoor ( al jaren in gebruik als kantoor)</p> <p>Leidsevaart 86 W GD-3 tandarts ( al jaren in gebruik als kantoor)</p> <p>(Leidsevaart 88 W GD-3 wonen of hier feitelijk een woning is)</p> <p>Zuid Brouwersstraat 17 W GD-3 opslag</p> <p>Zuid Brouwersstraat 21 W GD-3 opslag/werkplaats</p>	<p><i>Leidsevaart 88 is correct op de verbeelding aangegeven.</i></p> <p><i>Zuidbrouwerstraat 17 en 21 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Wonen. Het huidige gebruik op de begane grond is anders dan wonen. De bestemming wordt gewijzigd naar Gemengd 1.</i></p>			
55.	<p><b>Wijziging van M naar GD-3</b></p> <p>De wijziging van Maatschappelijke doeleinden naar GD-3 betreft het voormalige gebouw van de (vroeger zo genoemde) Hervormde Gemeente met nu een toegang via de Jan Nieuwenhuizenstraat. De toelichting maakt van deze categorie geen melding. Wij zouden graag willen weten waarom dit perceel deze bestemming niet kan houden. Wij zijn daar een voorstander van omdat het de gemêleerdheid en variatie in de buurt bevordert en een goede voorziening voor bewoners van de Leidsebuurt mogelijk maakt. Het pand Leidsestraat 20 heeft bovendien in het ontwerp plan de bestemming M. Er is geen reden om het perceel op het achterterrein niet ook met M te bestemmen.</p>	<p><i>Het vigerende bestemmingsplan geeft voor dit perceel de bestemming Maatschappelijk aan. Het huidige gebruik is gewijzigd middels een vergunning naar een werkruimte op de begane grond. Op de verdieping is wonen mogelijk. Om de maatschappelijke functie te behouden is er voor gekozen om het perceel eveneens aan te duiden met Maatschappelijk, zodat een maatschappelijke functie mogelijk blijft.</i></p>	nee	ja	nee
56.	<p><b>Wijziging van B naar GD-3</b></p> <p>Zes en tachtig percelen wijzigen van bedrijfsbestemming naar kantoor en</p>	<p><i>Bedoeld wordt aan te geven dat waar planologisch de mogelijkheid bestaat om (lichte) bedrijfsactiviteiten uit te oefenen deze mogelijkheid terugkomt in het nieuwe bestemmingsplan, onder een bestemming of Bedrijf, of Gemengd 1 of Gemengd 3.</i></p>	nee	nee	ja

	<p>detailhandel. Met een aantekening op de verbeelding is ook bedrijf categorie A en B mogelijk <u>Niet te begrijpen</u> is hoe 86-2 =84 percelen, die in het vigerende plan een bedrijfsbestemming (B) hebben, nu een bestemming GD-3 zonder verdere aanduiding (b) hebben gekregen. De facto betekent dit 84 percelen geen bedrijfsbestemming meer hebben gekregen.</p> <p>Hierdoor vindt op deze percelen straks een bedrijfsvoering plaats <u>die in strijd is</u> met wat het ontwerp bestemmingsplan toelaat. Voor een aantal in de buurt actieve bedrijven leidt dat tot problemen. Wij pleiten er voor om, in ieder geval voor de percelen waar feitelijk een bedrijf uitgeoefend wordt, te komen tot een bestemmingswijziging op dit punt.</p>	<p><i>Nergens worden mogelijkheden wegbestemd. In de bestemming Gemengd 1 en Gemengd 3 wordt onder de leden d de toevoeging 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie b' op de verbeelding 'verwijderd. Binnen de gemeente Haarlem worden bedrijven uit de categorie A en B immers in de stad binnen woonbuurten toegestaan.</i></p>			
57.	<p>Verder komt het voor dat er panden zijn met een bedrijfsbestemming in het vigerende plan die de bedrijfsbestemming al lang verloren hebben bijvoorbeeld doordat zij via een artikel 19 procedure een woonbestemming hebben gekregen of er al jaren op de begane grond gewoond wordt. Toch hebben deze in het ontwerpplan een GD-3 bestemming gekregen. Wij noemen bijvoorbeeld (niet uitputtend) Leidsestraat 161 (art 19), Leidsezijstraat 6(sloop/nieuwbouw), Voorzorgstraat 53(?), etc. Deze panden horen de bestemming W te krijgen. Wij nemen aan dat u nagegaan bent welke panden in de loop der jaren een andere bestemming gekregen hebben en welke percelen nu ten onrechte de bestemming B gekregen</p>	<p><i>Voor de vergunde situaties moet wonen uiteraard ook mogelijk zijn op de begane grond. De verbeelding zal hierop worden aangepast naar GD-1.</i></p> <p><i>Voor wat betreft Leidsestraat 161 en Leidsezijstraat 6 is de verbeelding aangepast van de bestemming Gemengd-3 naar Gemengd-1 gezien daar wonen vergund is. Voor het perceel op de Voorzorgstraat is geen vergunning afgegeven voor wonen op de begane grond. Zie ook beantwoording van de zienswijze 3.</i></p>	Nee	Ja	nee

	hebben.				
58.	<p><b>Bedrijvenlijst</b></p> <p>Op bladzij 20 van de toelichting is een bedrijvenlijst van in het plangebied actieve bedrijven opgenomen. Wij constateren na bestudering :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dat bedrijven op de bedrijvenlijst ontbreken ( niet uitputtend: bijvoorbeeld begrafenisonderneming in de Oranjestraat en Reynhoudt en van der Zwet, openhaarden handel en leverancier in de Oranjeboomstraat, Kappers salon Leidsestraat 20 c, etc)</li> <li>2. dat van een bedrijf alleen het postadres is weergegeven ( Olycanstraat 22 /Grapendaal, ....)</li> <li>3. dat een aantal bedrijven niet meer op dit adres gevestigd is of het bedrijf gestaakt heeft( van Loenen, Brouwersstraat 15, Garage Schuyt, Burgemeester Rampstraat 2)</li> <li>4. dat een aantal huisnummers niet klopt ( KLaassen, Kennemer aannemingsbedrijf )</li> </ol> <p><b>Wij</b> pleiten er voor een accuraat overzicht te publiceren.</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze reactie is door de gemeente een recente lijst met bedrijfsvestigingen (Lisa-bestand, vestigingenregister) aangeschaft. Tabellen 5, 6, 7 en 8 zijn in de toelichting aangepast. Er is een aparte tabel voor detailhandelsvestigingen en een aparte tabel voor horecavoorzieningen opgenomen. De postadres gegevens van bedrijven zijn uit de tabellen gelaten.</i></p>	ja	nee	nee
59.	<p><b>Groen (G)</b></p> <p><b>A 6.1 regels</b></p>	<p><i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de eerdere beantwoording onder nummer 6.</i></p>	nee	ja	ja

	<p>De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor (samenvattend):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. groenvoorzieningen,</li> <li>2. garageboxen (mits op de verbeelding aangegeven, niet hoger dan 2,25m ),</li> <li>3. een fietsenstalling ( mits op de kaart aangegeven en niet hoger dan 3 m en niet groter dan 15m<sup>2</sup> )</li> <li>4. voet en fietspaden</li> <li>5. waterlopen</li> <li>6. kunstwerken etc</li> </ol> <p>De tekst is niet duidelijk op het punt 3 fietsenstalling. Er staat : “een fietsenstalling” Daarmee zouden meerdere fietsenstallingen in de bestemming Groen van het ontwerpplan niet mogelijk zijn terwijl er meerdere fietsenstallingen in “Groen ”aanwezig zijn.</p> <p>Wij pleiten er voor het woord ‘een ’in de aanvang van artikel 8.1. c te laten vervallen</p>				
60.	<p>De tekst spreekt van een maximale grootte van fietsenstallingen binnen deze bestemming van 15 stuks. De aanwezige stallingen zijn vaak (veel) groter:.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Buurtfietsenstalling Oranjekleuterschool achter Oranjestraat 81. Deze is ca 100 m<sup>2</sup> groot en biedt</li> </ol>	<p><i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de eerdere beantwoording onder nummer 6.</i></p>	nee	ja	ja

	<p>plaats aan 100 fietsen in 4 compartimenten.</p> <p>2. Buurfietsenstalling achter Oranjestraat 17 ca 24 m2</p> <p>3. Buurfietsenstalling en toekomstige fietsenstalling (nu saneringsruimte) achter de panden Brouwersvaart 68,70,72 met bestemming T2. Deze bestemming is ons inziens onjuist en dient gewijzigd te worden in 'G' . Hierover verderop meer .</p> <p>Wij pleiten er voor de regels aan te passen.</p>				
61.	<p>In de regels ontbreekt het begrip "berging". Op het Zaanlandsche binnenterrein en op het Boterplein zijn bergingen gerealiseerd. Op en rond het Boterplein zijn deze bestemd voor de nieuwgebouwde woningen maar ook voor omwonenden. Hetzelfde geldt voor het Zaanlandsche binnenterrein. Wanneer er geen omschrijving in de regels komt zouden deze bergingen er illegaal staan.Het scheidt bovendien veel onduidelijkheid. Dat kan niet de bedoeling zijn.</p> <p>Wij pleiten er voor de regels aan te passen.</p>	<p><i>Waar sprake is van legale bergingen zal er een regeling worden opgenomen in de verbeelding/ regels. Mogelijke illegale bergingen worden in elk geval niet door middel van dit bestemmingsplan gelegaliseerd.</i></p>	nee	ja	ja
62.	<p>Het is ons niet duidelijk of verhardingen met een groter oppervlak ook onder de definitie van art 8.1.d. voet- en fietspaden vallen. Zo is bijvoorbeeld het Boterplein nagenoeg geheel bestraat. Valt dit nu onder Groen of onder Verkeer en waarom ?</p>	<p><i>Daar waar autoverkeer mogelijk is, wordt aan het perceel de bestemming Verkeer gegeven. Wanneer er geen autoverkeer mogelijk is dan is de bestemming Groen van toepassing.. Hierin zijn o.a. voet- en fietspaden en speelvoorzieningen mogelijk.</i></p>	Nee	Nee	nee

63.	<p><b>Verschillende “Groen gebieden”</b></p> <p>De verschillende gebieden die een bestemming Groen gekregen hebben zullen wij hierna bespreken. Ook komen gebieden die ons inziens onterecht geen groene bestemming gekregen hebben aan de orde.</p>	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
64.	<p><b>Krelage terrein /Nadorstpleintje</b></p> <p>Zoals eerder aangegeven heeft de strook grond ten zuiden van het perceel met de bestemming B(K) niet een verkeersbestemming,zoals afgesproken, maar een groen bestemming.</p>	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze hiervoor onder nummer 8..</i>	Nee	ja	nee
65.	<p>Tevens verzoeken wij u de grond op het Nadorstplein met de bestemming Groen 5 meter uit te breiden richting Leidsevaart omdat er in het bouwplan dat men voornemens is hier te gaan bouwen ook zonder die strook grond meer dan genoeg parkeergelegenheid is. Dit hebben wij al eerder onderbouwd.</p> <p>Wij pleiten er voor de verbeelding op deze punten aan te passen.</p>	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze de algemene beantwoording B1.</i>	nee	nee	nee
66.	<p><b>Boterplein</b></p> <p>Wij vinden het een goed idee om het pad tussen de achterkant van Leidsevaart 60-62-62a een zelfstandig te onderscheiden bestemming (G) te geven.</p>	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen, de bestemming is reeds Groen.</i>	nee	nee	nee
67.	<p>De grond ten oosten van het pand Boterplein 24 heeft de bestemming T-1. Deze grond is bebouwd met en aantal bergingen ten behoeve</p>	<i>De regels en de verbeelding worden zo aangepast dat de genoemde fietsenstallingen worden opgenomen in het bestemmingsplan.</i>	nee	ja	ja

	<p>van de woningen en met een gemeenschappelijke fietsenstalling. De bestemming T-1 laat deze bebouwing niet toe.</p> <p>Hetzelfde geldt voor de bestemming T1 achter perceel Boterstraat 2, opzij van Boterplein 26 en achter de percelen Oranjeboomstraat 9, 7 en 6. Hier bevinden zich bergingen die nu ten onrechte op een T-1 bestemming staan.</p> <p>Probleem is dat een T-2 bestemming ons inziens niet mogelijk is ( dan mag er wel gebouwd worden) . Een T-2 bestemming is verbonden aan een perceel met daarop een hoofdbebouwing en maximum te bebouwen oppervlak dat gerelateerd is aan de omvang van het perceel. (aert. 13.2.a. Deze bergingen staan niet op een dergelijk perceel.</p> <p>Wij pleiten er voor een omschrijving te maken die recht doet aan deze situatie en de verbeelding aan te passen.</p>				
68.	<p>De invulling achter Oranjestraat 21 en 17 en achter Boterstraat 4 tot en met 10 is onjuist.</p> <p>De tuinen van de Boterstraat zijn ca 6 meter langer. Deze grond moet een T-2 bestemming krijgen.</p> <p>De groene grond achter Oranjestraat 21 hoort voor ca 7 meter bij perceel 21 en dient een T-2 bestemming te krijgen.</p> <p>Wij pleiten er voor deze gronden een T-2 bestemming te geven en de verbeelding aan te</p>	<p><i>De genoemde adressen in de Boterstraat hebben geen langere achtertuin in de zin van eigendom. Oorspronkelijk is deze locatie bedoeld voor het bedrijf aan de Oranjestraat 17/21. Het huidige eigendom ligt bij de gemeente en behoort het tot het maatschappelijke groen. Daarom is er hier gekozen voor Groen.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de fietsenstallingen: De regels en de verbeelding worden zo aangepast dat de genoemde fietsenstallingen worden opgenomen in het bestemmingsplan.</i></p>	Nee	Nee	Nee
			nee	ja	ja



	<p>passen</p> <p>De grond achter Oranjestraat 17 is bebouwd met een gemeenschappelijke fietsenstalling.</p> <p>Wij pleiten er voor om voor deze grond een passende bestemming te formuleren en de verbeelding aan te passen.</p>				
69.	<p><b>Leidseplein</b></p> <p>Wij onderschrijven de reactie van de bewonersvereniging Leidseplein volledig. Daarnaast hebben wij nog een aantal zienswijzen.</p>	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
70.	<p>Wij constateren dat het groen op de verbeelding een deel van de functie verkeer overdekt. Parkeren aan de zuidkant van het plein is daardoor wegbestemd, wat onmogelijk de bedoeling kan zijn.</p>	<i>De verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast.</i>	nee	ja	nee
71.	<p>Wij zijn het niet eens met het op de verbeelding getekende mogelijkheid om de voorruimte van de Peppelaer bij het te bebouwen oppervlak te betrekken. “ Het voorportaal” is zeer karakteristiek en maakt onderdeel uit van het karakter van het plein als geheel. Om dezelfde reden vinden wij dat de goothoogte van de direct naast de school gelegen panden, die architectonisch bij de school horen, niet op 7 meter gesteld moet worden maar op 4 meter.</p>	<i>In het algemeen krijgen maatschappelijke functies enige vrijheid ten opzichte van de bestaande situatie gezien dit een zogenaamde zwakke functie is. Derhalve worden maatschappelijke functies in grove lijnen bestemd zodat er enige flexibiliteit mogelijk is. Het bestemmingsplan doet geen uitspraak over de schoonheid van gebouwen. Deze taak wordt verzorgd door de Welstand</i>	nee	nee	nee
72.	<p>Wij verzoeken u de bestemming groen zodanig te maken dat de bestaande situatie, inclusief de aanwezige voortuinen en het voorportaal, wordt vastgelegd. Daarnaast verzoeken wij u de</p>	<i>De verbeelding wordt conform het vigerende bestemmingsplan aangepast. Het voorportaal valt onder de bestemming Tuin 1.</i>	Nee	Ja	Nee

	goothoogte van genoemde panden te handhaven op het vigerende bestemmingsplan.				
73.	<p><b>Zaanlandsche binnenterrein.</b></p> <p>Wij vinden het een goed idee om de toegangspaden een zelfstandig te onderscheiden bestemming (G) te geven.</p> <p>De tuinen achter Leidseplein 46, Brouwersstraat 67, 59 en 61 zijn in het verleden vergroot. Deze vergroting hebt u de bestemming G gegeven terwijl het T-2 moet zijn.</p> <p>Daarnaast zijn een aantal bergingen op het terrein gerealiseerd ten behoeve van omwonenden.</p> <p>Het heeft weinig zin de foute weergave uitgebreid te beschrijven De feitelijke situatie is bij u bekend en wij pleiten er voor deze situatie op de juiste wijze plan technisch vorm te geven.</p>	<p><i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De verbeelding is reeds Groen.</i></p> <p><i>Het huidige eigendom ligt bij de gemeente en behoort het tot het maatschappelijke groen. Daarom is er hier gekozen voor Groen</i></p>	Nee	Nee	Nee
		<p><i>Het huidige eigendom ligt bij de gemeente en behoort het tot het maatschappelijke groen. Daarom is er hier gekozen voor Groen</i></p>	nee	nee	nee
74.	<p><b>Speelterrein Sterrebosstraat</b></p> <p>De aanwezige saneringsruimte en de aanwezige fietsenstalling achter de percelen Brouwersvaart 68,70 72 hebben de bestemming T2 gekregen. Dit is onjuist omdat deze voorzieningen geen relatie hebben met genoemde panden.</p> <p>Wij pleiten er voor een oplossing te vinden om deze opstallen zowel op de verbeelding als in de regels een juridisch sluitende bestemming te geven.</p>	<p><i>Voor deze locatie wordt een bestemming Groen opgenomen.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de stallingen wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor. De regels en de verbeelding worden zo aangepast dat de genoemde fietsenstallingen worden opgenomen in het bestemmingsplan.</i></p>	nee	ja	ja
75.	<b>Strook langs Spoorbaan</b>	<i>Dit is een tijdelijk bouwwerk, dat niet wordt opgenomen</i>	nee	nee	nee

	<p>Het bouwwerk tegenover perceel Westerstraat 29 betreft een bouwaanvraag voor een bouwkeet. Wij begrijpen niet waarom een bouwkeet in een groenbestemming wordt toegestaan. Ons is daarover niets verteld. Is deze keet blijvend of tijdelijk?</p> <p>Het gemeentegebouwtje langs Sterrebosstraat 81 is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is ons niet duidelijk waarom dat niet gebeurt.</p>	<p><i>in het bestemmingsplan.</i></p>			
76.	<p><b>Doe-tuinen Nassauschool</b></p> <p>Dit terrein achter Leidsestraat 59 hebt u de bestemming M gegeven met een goothoogte van 8 meter. Wij nemen aan dat dit een vergissing is en de bestemming G of R dient te zijn. Er is een groot gebrek aan groenvoorzieningen in de buurt en de voorzieningen die er zijn verdienen gekoesterd te worden en verdienen het niet in onzekerheid gelaten te worden.</p> <p><b>Wij pleiten er voor om de bestemming te wijzigen in R aangezien het hier om een klein soort volkstuinen gaat.</b></p> <p>De grond achter de percelen Brouwersstraat 80 en 72 heeft ten onrechte de bestemming maatschappelijke doeleinden. Deze grond dient de bestemming T-2 te krijgen omdat in het verleden besloten is tot tuinvergroting bij alle percelen grenzend aan de voormalige Nassauschool.</p> <p>Wij pleiten er voor het feitelijke gebruik in het</p>	<p><i>In het bestemmingsplan Leidsebuurt (nr.203) heeft deze locatie de bestemming Maatschappelijk. Gezien de behoefte aan groen in de wijk en het huidige gebruik doe-tuinen (volkstuintjes) is deze bestemming gewijzigd naar Recreatie.</i></p> <p><i>De toelichting en de verbeelding zijn aangepast.</i></p> <p><i>Genoemde percelen zijn gemeente-eigendom en zullen dan overeenkomstig de vorige beantwoording onder de Recreatie bestemming (t.b.v. volkstuinen) komen te vallen.</i></p>	Ja	Ja	Nee
			nee	nee	nee

	bestemmingsplan op te nemen.				
77.	<p><b>Oranjekleuterschool</b></p> <p>Het terrein langs en achter de voormalige Oranjekleuterschool Oranjestraat 83 heeft eveneens een groenbestemming. Over de fietsenstalling hebben wij elders al een opmerking gemaakt. De gronden achter de percelen Oranjeboomstraat 63 tot en met 71 zij op de verbeelding fout aangegeven. Deze percelen lopen door tot het aanwezige achterpad.</p> <p>Wij pleiten er voor de grond met bestemming Groen grenzend aan deze percelen de bestemming T-2 en waar nodig T-3 te geven.</p>	<i>Genoemde percelen zijn gemeente-eigendom en blijven als groen bestemd. Voor wat betreft de fietsenstallingen wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	nee	nee
78.	<p><b>Binnenterrein Blauwhof</b></p> <p>Het binnenterrein achter de panden Leidseplein 39-47 en de Clerqstraat 73\81 is een semi openbare groenvoorziening vergelijkbaar met het binnenterrein Zaanlandsche. Dit laatste terrein is wel opgenomen, Blauwhof niet. Op dit terrein staan enkele buurtbergingen welke door omwonenden van de gemeente gehuurd worden. De toegang naar het terrein is via de buurtfietsenstalling die gevestigd is in pand de Clerqstraat 73zw.</p> <p>Wij pleiten er voor deze groenvoorziening op te nemen, de bestemming van pand 73, indien nodig aan te passen en de bergingen eveneens in te tekenen en te bestemmen.</p>	<i>Naar aanleiding van deze reactie wordt de verbeelding overeenkomstig aangepast.</i>	nee	ja	nee

79.	<p><b>Achterpaden</b></p> <p>In de buurt komen een aantal achterpaden voor. Deze zijn in het vigerende plan apart bestemd. Daar is voor gekozen omdat het voorkwam dat eigenaren op het achterpad gingen bouwen. Daardoor wordt en noodzakelijk voorziening minder goed bruikbaar en soms onbruikbaar. U hebt een aantal achterpaden reeds een groen bestemming gegeven. Het lijkt ons een goed idee dat ook voor de andere paden te doen.</p> <p>Wij pleiten er voor deze achterpaden meer aandacht te geven en ze apart op de verbeelding een plaats te geven.</p>	<p><i>In het bestemmingsplan worden achterpaden niet apart opgenomen. Deze vallen onder de bestemming Tuin2, Tuin 3 of zijn binnen de Groenbestemming mogelijk. Het apart intekenen van achterpaden is gelet op de wettelijk voorgeschreven landelijk afgesproken systematiek niet meer mogelijk.</i></p>	nee	nee	nee
80.	<p><b>Horeca (H)</b></p> <p>Volgens de toelichting zijn er in de Leidsebuurt 7 horecavoorzieningen aanwezig. (bldz 22).</p> <p>Te weten:</p> <p>1 Brouwersplein 46 snackbar niet bestemd</p> <p>2 Brouwersplein 44 coffeeshop bestemming GD-2</p> <p>3 Brouwersvaart 140 café bestemming GD-3 h&lt;=3</p> <p>4 Brouwersvaart 146 café bestemming GD-3 h&lt;=3</p> <p>5 Gasthuislaan 131 snackbar bestemming GD-3 h&lt;=2</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze reactie is door de gemeente een recente lijst met bedrijfsvestigingen (Lisa-bestand, vestigingenregister) aangeschaft. Tabellen 5, 6, 7 en 8 zijn in de toelichting aangepast. Voor horecavestigingen is een aparte tabel opgesteld. Hierin zijn alle in het gebied voorkomende horecavoorzieningen opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is op de verbeelding een aanduiding horeca van categorie 1 opgenomen voor Brouwersplein 46, met een verwijzing in de regels.</i></p> <p><i>Het cafe op de Brouwersstraat 35 is inderdaad verdwenen, maar dat betekent niet dat de mogelijkheid van horeca dan zomaar wegbestemd kan worden.</i></p>	ja	ja	ja
			nee	nee	nee

	<p>6 Voorzorgstraat 42 café bestemming GD-3 h&lt;=3</p> <p>7 Westerstraat 97 café bestemming GD-3 h&lt;=3</p> <p>8 Brouwersstraat 35 café bestemming GD-3 h&lt;=2 Reeds andere bestemming</p> <p>9 Oranjeboomstraat 92 bestemming GD-3 Al jaren buiten gebruik als cafe</p> <p>In de Brouwerstraat was echter ook een café. Dit pand heeft nu een andere bestemming maar op de verbeelding is het nog bestemd als horeca.</p>				
81.	<p>De snackbar op het Brouwersplein is niet in de verbeelding opgenomen. Het is niet duidelijk waarom dit niet gebeurd is. Mogelijk zijn er moverende redenen om deze voorziening niet meer hier te bestemmen. Graag willen wij weten of er een reden is en zo ja welke. Vooralsnog gaan wij er van uit dat er een positieve bestemming voor deze snackbar moet komen.</p>	<p><i>Naar aanleiding van deze zienswijze is op de verbeelding een aanduiding horeca van categorie 1 opgenomen voor deze locatie, met een verwijzing in de regels.</i></p>	nee	ja	ja
82.	<p><b>Tuinen T-3</b></p> <p>In een aantal gevallen wordt het mogelijk gemaakt het achtererf vol te bouwen. Dit voorstel moet gezien worden als een uitvloeisel van het door u voorgestaan beleid om meer activiteit in een aantal straten toe te staan. Wij wijzen er op dat dit soms tot ongewenste situaties kan leiden. Zie bijvoorbeeld Westergracht 29 en 27. Wanneer op de begane grond de achtertuin volgebouwd wordt neemt de woonkwaliteit van de “zwart woning” af. De</p>	<p><i>De bestemming Tuin3 wordt aan enkele percelen toegekend wanneer men niet of kan vallen onder de regeling Tuin2. In meeste gevallen gaat het om meer bebouwing dan wat er onder de regeling onder Tuin2 is toegestaan. Wanneer er sprake is van gemengde functies dan is het gebruik van de tuin (voorheen erf) meestal ten dienste van de functie op de begane grond. Een eventueel daarboven gelegen woning of appartement kan soms gebruik maken van de begane grond. Dit wordt niet specifiek geregeld in het bestemmingsplan. Tuinen welke vergund zijn volgebouwd vallen onder de Tuin3 regeling.</i></p>	nee	nee	nee

	<p>uitoefening van de beoogde functies kantoor en dienstverlening op de begane grond is alleen zonder problemen mogelijk wanneer er boven gewoond gaat worden. Dus bij een verheeld pand. Gebruik van alleen de begane grond voor genoemde functies inclusief wonen en zonder bovenverdieping is echter, op basis van dit bestemmingsplan niet tegen te houden. De poging om meer activiteit in de buurt mogelijk te maken kan dus leiden tot verheling en tot afname van het aantal woningen. Graag vernemen wij hoe u dit denkt te voorkomen.</p>	<p><i>Voor wat betreft de verheling van panden mag er op de verdieping gewoond worden. Mocht er een woning onttrokken worden dient men hiervoor een vergunning aan te vragen.</i></p>			
83.	<p><b>Overzicht fietsenstallingen</b></p> <p>In bijlage 4 is een overzicht gegeven van de in de buurt aanwezige buurtfietsenstallingen. Ook zijn de voorgestelde bestemmingen opgenomen. Wij pleiten voor een eenduidige bestemmingsaanduiding die passend en juridisch sluitend is.</p>	<p><i>De regels en de verbeelding worden zo aangepast dat de genoemde fietsenstallingen worden opgenomen in het bestemmingsplan.</i></p>	nee	ja	ja
84.	<p><b>Omgeving Jan van Galenstraat</b></p> <p>Wij willen over dit deel van het bestemmingsplan een aantal zaken onder de aandacht brengen. Zoals in de inleiding van deze zienswijzen is aangegeven verschilt het karakter van deze buurt sterk met het karakter van de Leidsebuurt. Er is veel meer ruimte en ook de huizen zijn ruimer. Ook in dit plandeel worden wijzigingen voorgesteld ten opzichte van de huidige situatie. Aan de ene kant een verruiming (goothoogte gaat van 5,5 naar 7 meter, de dakhelling mag max. 70 graden bedragen), aan de andere kant blijkt de</p>	<p><i>Nergens worden mogelijkheden wegbestemd, althans dat mag nergens de bedoeling zijn. De diepte wordt wat dat betreft in elk geval aangepast. Voor de goothoogte wordt gekozen voor meer flexibiliteit.</i></p>	nee	ja	nee

	bouwblokdiepte van veel blokken van 10 meter naar 9 meter te gaan. Deze wijziging is vast niet zo bedoeld, maar betekent wel dat de rechten ten opzichte van het vigerende plan verminderen.				
85.	De vermindering van de bouwblokdiepte betreft nagenoeg alle blokken ten noorden van de Piet Heinstraat. Een en ander is weergegeven in bijlage 6.	<i>De verbeelding is op dit onderdeel aangepast.</i>	nee	ja	nee
86.	De bebouwingshoogte in het oude plan is gegeven in de voorschriften en bedraagt 5,5 meter. De woningen moeten afgedekt worden met een hellend dak geschikt voor een panbedekking.	<i>In het vigerende plan is de maximale goothoogte gesteld op 5,5 m. Gelet op het hiervoor vermelde voor wat betreft de flexibiliteit in goothoogte moet deze worden afgerond op 6 m waar de bestaande feitelijke goothoogte momenteel 5, 8 m bedraagt (volgens het bouwblokonderzoek). Waar de bestaande feitelijke goothoogte op 6,3 m (volgens het bouwblokonderzoek) ligt, wordt deze afgerond op 7 m. De verbeelding wordt hierop aangepast.</i>	nee	ja	nee
87.	In het ontwerpplan bedraagt de maximale goothoogte 7 meter en mag de dakhelling maximaal 70 graden bedragen. Concreet betekent dit dat mogelijkheden gecreëerd worden voor een volwaardige derde woonlaag met een (schijn) kap aan de voor- en achterkant overgaand in een plat dak op 3 meter boven de goothoogte Het straatbeeld zal daardoor aanzienlijk kunnen veranderen. Een analyse of een onderbouw van de gewenste en na te streven ruimtelijke verschijningsvorm van woningen in de Jan van Galenbuurt en omgeving in de toekomst hebben wij echter niet aangetroffen. Een discussie hierover met bewoners is, voor zover ons bekend niet	<i>In het verleden heeft er diverse malen met de wijkraad overleg plaatsgevonden ten aanzien van dit onderwerp. Gelet op de flexibelere wijze van bestemmen worden de goothoogten naar boven afgerond. De mogelijkheid die in de zienswijze wordt gesuggereerd is niet mogelijk. Indien er sprake is van dakkapellen of geveloptrekkingen die namelijk breder zijn dan 50% van de gevelbreedte wordt dit gezien als een nieuwe goothoogte (die dan hoger zou zijn dan op de kaart aangegeven). Zie artikel 2 lid 1 onder e van de regels.</i>	nee	nee	nee



	gevoerd.				
88.	<p><b>Verbeelding</b></p> <p>Bij de bestudering van het ontwerpbestemmingsplan zijn wij ook een aantal onvolkomenheden op de verbeelding tegengekomen. Wij hebben deze in voorkomende gevallen hierboven aangegeven. Daarnaast hebben wij in bijlage 5 een aantal vragen en opmerkingen over de verbeelding verzameld.</p>	<i>De verbeelding is daar waar deze onjuist is aangepast, zie voor het merendeel de beantwoording hiervoor.</i>	nee	ja	nee
89.	<p>Tenslotte merken wij op dat:</p> <p>de meeste artikelnummers op de kaart niet overeenstemmen met die in de regels</p> <p>In artikel 1 een omschrijving van het begrip “goothoogte ” en ‘bouwhoogte’ ontbreekt</p>	<p><i>Deze omissie is juist en zal worden hersteld.</i></p> <p><i>De genoemde begrippen zijn niet opgenomen, omdat ze in artikel 2 (Wijze van meten) zijn opgenomen conform de landelijke, wettelijk voorgeschreven standaarden wijze van meten.</i></p>	nee	ja	nee
	<b>Bijlage 5 Vragen en opmerkingen over de verbeelding en een aantal wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan</b>				
90.	1. Erf achter Assendelverstraat 36 apart bestemd met eigen huisnummer. Waarom deze verandering	<i>De huisnummering is verwerkt in de kadastrale ondergrond. Deze kaart wordt door het kadaster aangeleverd. Voor het bestemmingsplan wordt deze kaart alleen gebruikt voor de leesbaarheid. Zie voor de overige punten van deze zienswijze de beantwoording onder 135.</i>	nee	nee	nee
91.	3. Achter Boterstraat nr 1 in tuin bestemming wonen los van nr 1. Dubbelgrondgebruik wordt tegengegaan maar hier gelegaliseerd. Waarom?	Dit is een fout op de verbeelding. Deze zal hersteld worden. De bestemming wordt Tuin3	Nee	Ja	nee
92.	5. Bestemmingsaanduiding Brouwersplein 7 ontbreekt	De bestemmingsaanduiding Wonen is toegevoegd op de verbeelding.	Nee	Ja	nee

93.	6. Huisnummering Brouwersplein 44 omgedraaid.	<i>De huisnummering is verwerkt in de kadastrale ondergrond. Deze kaart wordt door het kadaster aangeleverd. Voor het bestemmingsplan wordt deze kaart alleen gebruikt voor de leesbaarheid.</i>	Nee	Nee	nee
94.	8. Brouwersstraat 37-53 bestemmingsaanduiding tuin ontbreekt.	<i>De bestemmingsaanduiding Tuin2 is toegevoegd op de verbeelding.</i>	Nee	Ja	nee
95.	9. Brouwersstraat 35 was kroeg. Bestemming gewijzigd. Op verbeelding nog steeds bestemming kroeg. Foute bestemming?	<i>De bestaande rechten vanuit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. De bestemming met aanduiding horeca wordt daarom niet gewijzigd</i>	nee	nee	nee
96.	10. Aanduiding T-2 bij Brouwersstraat 37-53 ontbreekt.	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze hiervoor bij nummer 93.</i>	nee	ja	nee
97.	11. Onduidelijk of perceel tuin T-2 achter Brouwersstraat best. Plan technisch een zelfstandig perceel is.	<i>Onduidelijk waar specifiek het perceel gevestigd is. Tuin2 bestemming is in de meeste gevallen gekoppeld aan een woonbestemming.</i>	Nee	Nee	nee
98.	13. Bergingen achter Brouwersvaart staan niet aangegeven, liggen niet in de tuin van 72-68 maar op G/op openbaar gebied.	<i>Bergingen vallen onder de Tuin2 bestemming en worden niet aangegeven op de verbeelding. Achter het perceel 68-70 staat een fietsenstalling op gemeente grond. Deze zal in de bestemming Groen worden opgenomen.</i>	Nee	Ja	nee
99.	14. Goothoogte aanduiding Brouwersvaart 100 ontbreekt.	<i>Op de verbeelding wordt de goothoogte toegevoegd.</i>	Nee	Ja	nee
100.	15. Huisnummer Brouwersvaart 110b onleesbaar.	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze hiervoor bij nummer 93</i>	Nee	Nee	nee
101.	16. Parkeren achterterrein Brouwersvaart 110 niet opgenomen.	<i>Het parkeergedeelte valt onder Tuin2. Hier is parkeren mogelijk. Het gedeelte welke in eigendom van de gemeente is zal de bestemming Verkeer krijgen. De achtergelegen fietsenberging valt onder de bestemming Groen</i>	nee	ja	nee
102.	17. Achter Brouwersvaart 110 ligt Eendrachtstraat 2a. Maximale bouwhoogte gaat van 3,5 naar 7 + 3 meter. Is dat verantwoord?	<i>De genoemde straat correspondeert niet met de gegevens. Waarschijnlijk wordt hier de Waldeck Pymontstraat bedoeld. Op het perceel is een vergunning afgegeven voor het verhogen van de goot. Het bouwwerk is reeds gerealiseerd.</i>	Nee	Nee	nee
103.	18. Brouwersvaart 136a fietsenstalling maakt (onterecht) deel uit van perceel Brouwersvaart 136. Apart benoemen?	<i>Deze gronden behoren bij het perceel van Brouwersvaart 136. Derhalve is hier voor de bestemming Tuin2 gekozen. Binnen deze bestemming</i>	Nee	Nee	nee

		<i>zijn bergingen mogelijk.</i>			
104.	19. Brouwersvaart 42-46: hoogte te bebouwen oppervlak achter stuippellijn niet aangegeven?	<i>Op de verbeelding wordt de goothoogte toegevoegd.</i>	Nee	Ja	nee
105.	21. Achterom naast de Clerqstraat nr 95 wegbestemd.	<i>Ter hoogte van dit adres is geen achterom bekend. Daarnaast worden deze niet meer specifiek aangegeven gezien het binnen de bestemming Tuin2 valt. Er wordt dus niets wegbestemd.</i>	Nee	Nee	nee
106.	23. Tuin Eendrachtstraat 40 mag dichtgebouwd, grenst aan, geen probleem, wel extra terras.	<i>De hoeveelheid bebouwing op het perceel is meer dan wat er mag binnen de bestemming Tuin2. Van het perceel is bijna volledig bebouwd. De bestemming Tuin3 geeft aan dat dit perceel volledig bebouwd mag worden. Het aanwezige dakterras is in het verleden vergund.</i>	nee	nee	nee
107.	24. Achterpad Eendrachtstraat 1-37 niet bestemd, achterpad bestemming T-2.	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze de beantwoording onder 105. Deze locatie is echter het achterpad in eigendom van de gemeente en zal worden gewijzigd naar de bestemming Groen.</i>	nee	ja	nee
108.	25. Achterpad Eendrachtstraat 1-37 (maar ook elders!) hoort bij bestemmingsvlak en bepaalt mede de omvang erfbebouwing.	<i>Zie de beantwoording hiervoor.</i>	nee	nee	nee
109.	27. Bestemming wonen in achtertuin Rollandstraat 18, dubbel grondgebruik gelegaliseerd?	<i>Dit is een fout in de tekening. De verbeelding wordt aangepast. De woonbestemming vervalt en wordt gewijzigd naar Tuin2.</i>	Nee	Ja	nee
110.	29. Boven/ben. Woning Gasthuislaan 184 hoogte 6m/ egw elders 7 m. Waarom dit soort verschillen?	<i>Vanuit het vigerende bestemmingsplan is de goothoogte op 6m gesteld. Deze waarde is overgenomen in het bestemmingsplan.</i>	nee	nee	nee
111.	30. Achtererf GHL 145 mag straks niet meer bebouwd (T-2) terwijl het nu wel mogelijk is.	<i>De achterbebouwing is in het vigerende bestemmingsplan gereguleerd. Echter voor deze locatie is een vergunning afgegeven voor de uitouw. De verbeelding zal de bestemming Tuin2 gewijzigd worden naar Tuin3.</i>	Nee	Ja	nee
112.	32. Jan van Nieuwenhuizenstraat 37 goothoogte huidige garage mag van 3meter naar 7 meter tot 7 meter hoog.	<i>De verbeelding wordt aangepast. De bestemming wordt Tuin3 gezien het hier gaat om een bouwwerk behorende bij naastgelegen perceel.</i>	nee	ja	nee
113.	33. Jan Nieuwenhuizenstraat 26: huisnummer	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze de</i>	Nee	Nee	nee

	niet duidelijk op kaart.	<i>beantwoording onder nummer 93.</i>			
114.	35. Kolkstraat fietsenstalling in nr. 7 niet benoemd.	<i>Fietsenstallingen zijn mogelijk binnen de bestemming Groen en Tuin 2 en Tuin 3.</i>	Nee	Nee	nee
115.	36. Kolkstraat 27a-27b-27c al jaren drie woningen, in kader funderingsherstel subsidie voor woningherstel ontvangen.	<i>Onduidelijk wat wordt bedoeld in deze zienswijze. Subsidie verstrekking heeft geen relatie met het bestemmingsplan.</i>	nee	nee	nee
116.	38. Leidseleijstraat 6 is bestemd als GD-3 maar is nieuwbouw woning	<i>De verbeelding zal worden aangepast aan dit punt. De bestemming zal worden gewijzigd van GD3 naar GD1.</i>	Nee	Ja	nee
117.	39. Leidseleijstraat nr 8 is bedrijf met er boven woning.	<i>Binnen de bestemming GD3 zijn de huidige bestemmingen opgenomen. Bedrijven zijn toegestaan op de begane grond. Erboven gelegen verdieping mag gewoond worden.</i>	Nee	Nee	nee
118.	40. Leidseleijstraat nr 12 is woning met er onder garage.	<i>Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat hier een bedrijfsbestemming is. Wonen is toegestaan op bovengelige verdieping. Op de verbeelding worden deze functies onder GD3 geschaard.</i>	Nee	Nee	nee
119.	41. Doorgang onder nr 16? Niet aangegeven.	<i>Onduidelijk om welk adres het hier gaat. Waarschijnlijk wordt hier de Leidseleijstraat 16 bedoeld. De onderdoorgang is hier niet meer aanwezig. De gevel is dichtgezet.</i>	Nee	Nee	nee
120.	42. Bestemming Leidseleijstraat 16: GD-3/fout want er vinden al jaren garage en APK activiteiten plaats en bebouwing binnenterrein is tbv garage verleend.	<i>Binnen de bestemming GD3 mogen bedrijven zich vestigen op de begane grond. Deze locatie heeft op het achtergelegen terrein een Tuin3 bestemming. De aanwezige bebouwing is mogelijk binnen Tuin 3.</i>	Nee	Nee	nee
121.	44. Leidseplein 35 is exact zelfde bebouwing als nr 15 maar krijgt wel een andere goothoogte. Waarom is dat?	<i>Dit is correct. De afronding is abusievelijk naar beneden afgerond. Voor nummer 17 wordt de goot gewijzigd naar 8m.</i>	Nee	Ja	nee
122.	45. Moet de Clerqstraat 74/76 niet zijn Leidseplein 50?	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze de beantwoording onder nummer 93.</i>	Nee	Nee	nee
123.	46. Bij woningen 8 t/m 18 heeft grond Groen bestemming gekregen. Waarom is dat gebeurd en niet elders ook?	<i>Onduidelijk om welke percelen hier om gaat. Waarschijnlijk bedoeld men hier het Leidseplein? In het algemeen worden verblijfsgebieden waar geen auto wordt toegestaan Groen bestemd. Het vigerende bestemmingsplan geeft hier de bestemming Verkeer. Gezien hierbinnen ook groen mogelijk is wordt de</i>	Nee	Ja	nee

		<i>bestemming gewijzigd naar Verkeer.</i>			
124.	48. Gebruik begane grond Leidsevaart 78, 84, 86 vroeger gewijzigd van W naar dienstverlening praktijk. Wordt nu vastgelegd in verbeelding.	<i>Betreffende percelen betreffen dienstverlenende bedrijven. De begane grond is gewijzigd in gebruik. Het huidige gebruik is mogelijk gemaakt binnen de bestemming GDI.</i>	Nee	Ja	nee
125.	49. Waarom geen maximale bouwhoogte aangegeven voor KV station zoals ook op Nadorstplein.	<i>De huidige rechten vanuit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen.</i>	Nee	Nee	nee
126.	50. Nadorststraat zou verbreed worden, verbreding is nu groen bestemd.	<i>Onduidelijk waar hier op wordt bedoeld aangaande de verbreding van de straat. Ter plaatse van het Nadorstpleintje zal de bestemming Groen worden gewijzigd naar Verkeer, conform het vigerende bestemmingsplan.</i>	Nee	Ja	nee
127.	51. Leidsevaart 10, functieaanduiding en bestemmingsaanduiding ontbreekt, benoeming ontbreekt op verbeelding.	<i>Functie en bestemming zijn opgenomen reeds opgenomen op de verbeelding. Ter verduidelijking zal de verbeelding worden voorzien van extra aanduidingen.</i>	Nee	Ja	nee
128.	53. Leidsestraat 162 Pand via art. 19 procedure best. Pand heeft nu een onjuiste bestemming.	<i>Leidsestraat 162 bestaat niet. Het betreft hier waarschijnlijk Leidsestraat 161. Voor dit perceel geldt de bestemming Bedrijf. Middels een afgegeven bouwvergunning is hier wonen ook mogelijk gemaakt dmv art. 19.2. De verbeelding zal de GD3 worden gewijzigd naar GDI.</i>	Nee	Ja	nee
129.	55. Rollandstraat Achter op het erf van Rollandstraat 18 staat een schuur met een kap. Vroeger van een marktkoopman die in Rollandstraat 18 woonde. Nu wordt voorgesteld hier een apart perceel van te maken en de bestemming wonen te geven. Waarom? Dubbelgrondgebruik wordt gelegaliseerd?	<i>Zie beantwoording van deze zienswijze onder 91</i>	Nee	Ja	nee
130.	58. Voorzorgstraat 49 51 gesloopt ten behoeve van tuinvergroting en achterom? Nu is achterom wegbestemd.	<i>Het vigerende bestemmingsplan geven voor dit perceel deze bouwrechten aan. Deze zijn overgenomen op de verbeelding.</i>	Nee	Nee	nee
131.	59. Voorzorgstraat 6zw bedrijfsruimte in gebruik bij aannemer. Voorstel achterperceel te	<i>Voor deze locatie zijn in het verleden meerdere vergunningen afgegeven voor de bouwwerken. Het</i>	Nee	Ja	nee

	bebouwen met 3 meter + kap van 3 meter geeft ernstige overlast voor Brouwersplein 37 t/m 43.	<i>huidige gebruik wordt onder GD3 mogelijk gemaakt. De goothoogte wordt vermeld gezien de aanwezige bebouwing aan deze voorwaarden voldoet. Op de verbeelding zal een bouwhoogte van 5m worden toegevoegd.</i>			
132.	62. Oranjestraat 82 90 nieuwbouw in 3 lagen. Is goothoogte 6m wel juist?	<i>De verbeelding is hier de goothoogte niet correct. De verbeelding zal worden aangepast met een bouwhoogte.</i>	Nee	Ja	nee
133.	63. Achterste deel van Oranjestraat 90 was vroeger Oranjestraat 99. Bestemming GD-2 nu op plaats woningwetwn. Waarom?	<i>Waarschijnlijk wordt hier Oranjeboomstraat 99 bedoeld. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor deze locatie wonen met detailhandel. De GD2 bestemming maakt beide mogelijk.</i>	Nee	Nee	nee
134.	64. Oost Indiëstraat 1 wordt Waldeck Pymontstraat 32 met goothoogte 8m ipv 5,5. Waarom blijft het niet zoals het nu is?	<i>Voorwat betreft de benummering van de percelen wordt verwezen naar de beantwoording onder 93. De goothoogten van het vigerende bestemmingsplan zijn naar boven afgerond. Het gehele profiel van de straat is in der loop der tijd gewijzigd. Dit wordt op de verbeelding weergegeven. Alle panden in de betreffende straatzijde krijgen een gelijke goothoogte.</i>	Nee	Nee	nee
135.	66. Door voorgestelde bebouwing erf Assendelverstraat 36 aan zijde Oost Indiëstraat (64) wordt enig overgebleven originele bollenschuur in Leidsebuurt te weten Assendelverstraat 36, ernstig verminkt.	<i>Ter plaatse van het perceel Oost-Indiëstraat 64 wordt de bestemming gewijzigd van GD2 naar Tuin3.</i>	nee	Ja	nee
136.	68. Oost Indiëstraat 104 bedrijfsruimte verhoging met 1 + 3m toegestaan. Nadelig voor bezonning Voorzorgstraat 2a 2b 2c.	<i>Voor dit perceel is een vergunning afgegeven voor wijzigen in gebruik. De bestemming bedrijf is gewijzigd naar G12 gezien hier wonen wordt toegevoegd.</i>	Nee	ja	nee
137.	70. Oranjeboomstraat 111 en 113 vormen een geheel met de Clerqstraat 83-87. waarom een verschillende bestemming?	<i>Het vigerende bestemmingsplan geeft voor deze percelen Bedrijven Wonen aan. Gezien er verschillende rechten zijn verbonden per perceel is deze verschillend weer gegeven op de verbeelding.</i>	Nee	Nee	nee
138.	71. Oranjeboomstraat 96: bestemming ontbreekt.	<i>Dit is niet correct. De verbeelding geeft GD1 aan.</i>	nee	nee	nee
139.	72. Oranjeboomstraat 102 nutsvoorziening. Goothoogte 4m voorstel max. bebouwingshoogte 4 meter.	<i>De huidige rechten van het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. De verbeelding geeft dit correct aan.</i>	nee	nee	nee

140.	73. Aanwezige schuur naast Oranjeboomstraat 102 in gebruik als opslag Bosman. Perceel is niet goed bestemd, heeft T2 bestemming.	<i>De erfbebouwing is mogelijk onder de bestemming Tuin2.</i>	nee	nee	nee
141.	74. Dekamarkt achtergevel rooilijn mag 4 meter hoog + kap (3m) gebouwd worden. Vigerend max 3 meter. Waarom wordt dit voorgesteld?	<i>De huidige hoogte van de Dekamarkt is 4 meter. De verbeelding zal worden aangepast met een bouwhoogte van 4 meter. Eveneens zullen er op het dak voorzieningen mogelijk zijn om het dak te gebruiken als dakterrassen, conform het huidige gebruik.</i>	nee	nee	nee
142.	75. Dekamarkt kent aan de straatkant een bestemming GD-2, erachter DH is verwarrend.	<i>De bestemming Detailhandel is hier niet gekozen omdat er vanuit het vigerende bestemmingsplan op boven gelegen verdieping gewoond mag worden. De Gemengde bestemming GD-2 voldoet hier wel aan.</i>	nee	nee	nee
143.	77. Vergroting te bebouwen oppervlak Oranjeboomstraat 86 niet gemotiveerd.	<i>Bestaande bebouwing is opgenomen op de verbeelding.</i>	nee	nee	nee
144.	79. Oranjestraat 82 90 nieuwbouw in 3 lagen. Is goothoogte 6 m wel juist?	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording onder 132.</i>	Nee	Ja	nee
145.	80. Achterste deel van Oranjestraat 90 was vroeger Oranjeboomstraat 99. Bestemming GD-2 nu op plaats woningwetwn. Merkwaardig.	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording onder 133.</i>	Nee	Nee	nee
146.	82. Sterrebosstraat aan speelterrein – zie Brouwersvaart 68-72 geen aparte fietsenstalling benoemd.	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording onder 98.</i>	Nee	Ja	nee
147.	84. Voorzorgstraat 6 zw bedrijfsruimte in gebruik bij aannemer. Voorstel in verbeelding om achterperceel te bebouwen met 3 meter + kap van 3 meter geeft ernstige overlast voor Brouwersplein 37 t/m 43. Verzoek te maximaliseren tot 3 meter.	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording onder 131.</i>	Nee	Nee	nee
148.	87. W. Pymontstraat 1a = achtertuin Brouwersvaart 118 en 118a mag volgens verbeelding volgebouwd worden tot 10 meter hoog. Nadeel voor Brvrt 118 en 118a. Waarom dit voorstel?	<i>Dit is een fout op de verbeelding. De verbeelding zal hierop worden aangepast.</i>	Nee	Ja	nee
149.	89. Blok W Pymontstraat 20-32 goothoogte gat	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de</i>	nee	nee	nee

	van 5,5 naar 8 meter waarom? Max. hoogte groot verschil met oorspronkelijke plan.	<i>beantwoording onder 134.</i>			
150.	91. Westergracht Bedrijfsterrein echter perceel Westergracht 69 rd voorgestelde hoogte 4m + kap, groot verschil met vigerend plan. Waarom? Voorstel max. 3,5 m.	<i>Het vigerende bestemmingsplan geeft een goothoogte aan van 4m. Deze rechten zijn overgenomen op de verbeelding.</i>	nee	nee	nee
151.	92. De breedte van de onderdoorgang bedraagt ca 5 meter. Volgens de voorschriften mag de breedte van een onderdoorgang maximaal 1,2 meter bedragen. (blz. 175) De voorschriften zijn in strijd met de feitelijke situatie.	<i>De regels zullen worden aangepast op deze zienswijze.</i>	Nee	Nee	ja

<b>26. Ymere</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 9 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Ymere is bezig met de ontwikkeling van een nieuwbouwplan in de Oost Indiëstraat, van Loostraat, Gasthuislaan en Westerstraat. Het plan is omschreven opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Leidsebuurt'. Het plan is tot stand gekomen middels overleg met onze huurders en met de wijkraad Leidsebuurt en de gebiedsregisseur. In april 2009 hebben we het initiatief genomen omwonenden middels een folder en overleggen te informeren over de plannen.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bouwplan is aangepast en wordt in de aangepaste vorm opgenomen in het bestemmingsplan.</i>	nee	ja	nee
2.	Het plan dat door ons wordt ontwikkeld stemt op een aantal punten niet overeen met de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. Deze stedenbouwkundige situatie is als bijlage toegevoegd aan de zienswijze. De daarin gebruikte blokaanduidingen worden in onderstaande tekst gehanteerd als	<i>Voor deze reactie wordt verwezen naar de reactie hierboven.</i>	nee	ja	nee



	plaatsaanduidingen.				
3.	<p>Bestemming Tuin 1 (T1) Deze bestemming is aangegeven bij de Blok 1 (hoek Westerstraat en Oost Indiëstraat) en Blok V (hoek van Loostraat en Oost Indiëstraat). Bij 'Bouwregels' staat aangegeven dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden opgericht. Genoemde locaties met de aanduiding T1 zijn in ons plan nodig om de woningen van Blok 1 en Blok V te kunnen realiseren. Door de nu toegepaste bestemmingen is dat niet mogelijk.</p>	<i>Voor deze reactie wordt verwezen naar de reactie hierboven.</i>	nee	ja	nee
4.	<p>Bestemming Tuin 2 (T2) Als erfafscheiding met de openbare weg wordt in ons plan uitgegaan van een uitvoering in metselwerk stroken met het metselwerk (kleur baksteen) van de voorgevel tot aan de bovenkant van het voordeurkozijn (zie bijlage). In deze erfafscheiding wordt tevens een poort aangebracht. Het kozijn daarvan strookt eveneens met de bovenkant van het metselwerk van de erfafscheiding en de bovenkant van het voordeurkozijn. Voor de hier geschetste uitvoering is een hoogte van 2,4 m + Peil nodig. Deze situatie doet zicht voor tussen Blok 1 en Blok II (hoek Westerstraat en Oost Indiëstraat noordzijde), tussen Blok VI en Blok VII (hoek Westerstraat en Oost Indiëstraat zuidzijde), in het verlengde van de zijgevels van Blok VI en Blok V ( hoeken van Loostraat en Oost Indiëstraat) en tussen Blok III en Blok VIII (hoek Oost Indiëstraat en Gasthuislaan noordzijde). De bouwregels geven aan dat indien er sprake is van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn er een maximale hoogte</p>	<i>Voor deze reactie wordt verwezen naar de reactie hierboven. In het algemeen worden in het plan de toegestane erfafscheidingen verhoogd naar maximaal 2,5 meter.</i>	nee	nee	ja

	wordt genoemd van 2 m. Dus inclusief een ontheffing van 10% is er een maximale hoogte mogelijk van 2,2 m hetgeen niet toereikend is voor de gedachte uitvoering.				
5.	Bestemming Tuin 3 (T3) Het blokje van Loostraat 2, 3 en 5 zal in het nieuwbouwplan niet terugkomen. In de plaats daarvan wordt Blok V gesitueerd zoals nu Oost Indiëstraat 122, 124 en 126 zijn gesitueerd, met de voorgevel aan de Oost Indiëstraat. Op de plaats (ongeveer) van Loostraat 3 en 5 is de bestemming T2 gewenst. De bestemmingen T1 en T3 in dit blok moeten komen te vervallen zoals hierboven omschreven.	<i>Het bouwplan is aangepast en wordt in de aangepaste vorm opgenomen in het bestemmingsplan.</i>	nee	ja	nee
6.	De te realiseren woningen in Blok V hebben een diepte van 9,5 m1. De nu aangegeven afmeting tussen voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn is (ongeveer) 7 m1 hetgeen niet toereikend is voor de gedachte nieuwbouw.	<i>Het bouwplan is aangepast en wordt in de aangepaste vorm opgenomen in het bestemmingsplan.</i>	nee	Ja	nee
7.	Het blokje (onze aanduiding Blok I) aan de Westerstraat krijgt de hier aangegeven knik in de voorgevel. De voorgevels van het nieuw te bouwen blok komen op één lijn te liggen.	<i>Het bouwplan is aangepast en wordt in de aangepaste vorm opgenomen in het bestemmingsplan.</i>	nee	Ja	nee
8.	De goothoogtes zijn nu aangegeven als 6m bij de tussenwoningen en 7 m op de 'kop' van de blokken. De maximale bouwhoogte is de goothoogte verhoogd met 3m. Onze nieuwbouwwoningen zullen een nokhoogte krijgen van 9,5m (Blok I t/m VII) en 9,9 m (Blok VIII). Hetgeen hoger is dan het ontwerpbestemmingsplan toestaat. Alleen met een ontheffing is e.e.a. te realiseren.	<i>Het bouwplan is aangepast en wordt in de aangepaste vorm opgenomen in het bestemmingsplan.</i>	nee	Ja	nee
9.	Gezien het feit dat het nieuwbouwplan voor het grootste deel past in het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt, hopen	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.</i>	nee	Ja	nee

	we dat op bovenstaande punten nog een aanpassing van dit ontwerpbestemmingsplan kan worden vormgegeven.				
--	---	--	--	--	--

<b>27. De heer W. Kraakman</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 9 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Vorig jaar zijn wij – burens van het braak liggende terrein, kadastraal bekend onder nummer 3547 – bezig geweest om een achterom te maken t.b.v. de panden Oranjestraat nummers 8 t/m 16 en het gezin wat boven de garage woont. Bijgaand schets laat zien hoe zoiets bijvoorbeeld vorm gegeven zou kunnen worden en zodanig in elkaar zit dat de heer Klaassen daar nagenoeg geen hinder van zal hebben, zijn ruimte zal ongeveer met 5% verminderen.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Er zijn een aantal redenen voor, een paar ervan zal ik noemen. Het terrein is 5 a 10 jaar – maar misschien wel 15 jaar – niet meer gebruikt door de heer Klaassen, echter ook niet onderhouden. Met als gevolg dat wij nogal regelmatig last ervaren van ratten en ander ongedierte en dat bij de gezinnen met kleine kinderen op de nummers 8 – 14 en 16 is niet leuk op z'n zachts gezegd.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Volgens de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem is het terrein nog steeds in gebruik. In het kader van dit bestemmingsplan is er niet zoveel met deze zienswijze te doen. Het zomaar ombestemmen van gronden wegens overlastsituaties is niet mogelijk.</i>	nee	nee	nee
3.	De heer Klaassen heeft meerdere malen toegezegd de rommel op te ruimen, maar tot op heden is daar nooit iets van terecht gekomen. Er liggen wat oude en meestal al vergaan c.q. verroest bouwmetaal en puin. Mevrouw T. van der Berg heeft wat foto's van	<i>Hoe vervelend de overlast van rommel, ratten e.d. ook is, dit is niet een aspect dat in dit bestemmingsplan geregeld kan worden. Uw opmerking is doorgegeven aan de afdeling Handhaving.</i>	nee	nee	nee

	het een en ander gemaakt om u te laten zien wat voor rommel het daar is. Een en ander is ook al eens doorgesproken met de heer B. Hartendorf, die toch bepaald enthousiast was over het plan en ook wel zag dat zo iets met niet al te hoge kosten realiseerbaar is. Jammer dat het Bureau Leidseplein is opgeheven.				
4.	Helaas ben ik niet in de gelegenheid met de dames van der Berg en Splinter mee te komen. Het lijkt mij dat de gemeente Haarlem toch de starre houding van E. Klaassen wat bij zou moeten kunnen draaien.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
5.	Ik ben gaarne bereid om hierover te komen praten.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee

<b>28 De heer of mevrouw H.G. van Gelder</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 9 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Het betreft hier een achterom of binnentuintje tussen Oranjestraat en Leidseplein. Het ligt er al jaren verwaarloosd bij. Steeds meer ratten en ongedierte worden er gesignaleerd en komen ook mijn achtertuintje binnen.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee
2.	Er is behoefte voor een leuke plek voor kleine kinderen, naaste bewoners Oranjestraat/Leidseplein. Met wat houten zitbankjes/bomen. Is dit mogelijk?	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee

<b>29. De heer R. Schaasberg en mevrouw E. Tacq</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		

			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 9 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Bij een aantal huizen in de Oranjestraat ( de even nummers) is van oudsher geen achterom gerealiseerd, zo ook hebben wij, bewoners van nummer 14, geen achterom. Dit betekent dat fietsen in de hal moeten staan of voor het huis op de niet al te brede stoep.	<i>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>	nee	nee	nee
2.	Achter onze tuin ligt een verpauperd stuk grond. Dit stuk grond heeft de gemeente verpacht aan Aannemersbedrijf Klaassen. De toegang tot dit stuk grond is vanuit het Leidseplein. Het stuk grond word nu gebruikt als opslag. Daarnaast voor tuinierexperimenten: hoe hoog kan onkruid groeien? Nou ik kan u zeggen, een meter of 3. In de afgelopen 4 jaar hebben wij nog nooit enige actie waargenomen op het stuk grond.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee
3.	U begrijpt dat wij gebruik willen maken (recht op overpad) van dit stuk grond. Onze tuin heeft achterin een schuur, waar onze fietsen prima zouden kunnen staan. Het gaat over een smal strookje zodat we van de ingang van het Leidseplein zo bij onze schuur kunnen. Gesprekken met Klaassen hebben tot op heden niet geleid tot een, voor ons, positief resultaat.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee
4.	Het is zonde om zo'n stuk grond alleen op huidige wijze te laten gebruiken, terwijl er daarnaast een tiental buurtbewoners veel plezier van kunnen hebben. Wellicht kunt u ook nog andere, zinnigere bestemming bedenken van de grond. Hopend op een positieve actie uwer zijds!	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee

<b>30. Mevrouw T. van den Berg en mevrouw M.G.A. Splinter</b>					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
0.	De zienswijze is door de gemeente op 9 juli 2009 ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Het perceel met nummer 3547 is eigendom van de gemeente Haarlem. Bewoners van de Oranjestraat 8 – 16 en een aantal omwonenden van het Leidseplein wensen een bestemmingswijziging van het bedoelde terrein, zodat het openbaar toegankelijk wordt. Dit zou een groenbestemming moeten krijgen.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee
2.	Het huidige terrein wordt gepacht door iemand die er geen gebruik van maakt en het verwaarloosd. Zie foto's bijlage. Dit heeft inmiddels geleid tot een ratten- en muizenplaag, onkruid.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee
3.	Bovendien vindt er opslag plaats van onbruikbare zaken. Er is diverse malen van gemeentewege toegezegd de pachter te manen zijn terrein op te ruimen, maar dit is nog steeds niet gebeurd. Het veranderen van de bestemming zou het mogelijk maken dit terrein een zinvolle invulling te geven ten behoeve van de buurt. Het belang van zovelen tegen het belang van deze enen persoon moet zwaarder wegen.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 27.</i>	nee	nee	nee

# Leidsebuurt

vastgesteld d.d. ....

Gemeente Haarlem  
Hoofdafdeling Stadszaken  
September 2009

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)



# Inhoudsopgave

<b>Ligging van het bestemmingsplangebied</b>	<b>7</b>
<b>Toelichting</b>	<b>9</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>9</b>
1.1 Begrenzing van het plangebied	9
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.3 Doel en planvorm	9
1.4 Geldende planologische regelingen	10
1.5 Bestemmingsplanprocedure	10
1.6 Leeswijzer plantoelichting	11
<b>2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>13</b>
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Ruimtelijke structuur	15
2.3 Functionele structuur	19
<b>3 BELEIDSKADER</b>	<b>25</b>
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	25
3.2 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012	28
3.3 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012)	30
3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)	30
3.5 Integraal Waterplan Haarlem (2004)	32
3.6 Nota milieuzonering	32
3.7 Beleidsnota Archeologie	33
3.8 Speelruimteplan (1998)	34
3.9 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	35
3.10 Samenvatting beleidsuitgangspunten	36
<b>4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>39</b>
4.1 Geluidhinderaspecten	39
4.2 Milieuzoneringen	41
4.3 Waterparagraaf	41
4.4 Luchtkwaliteit	45
4.5 Bodem	45
4.6 Natuurwaarden	47
4.7 Cultuurhistorie en Archeologie	50
4.8 Vliegverkeer	52
4.9 Externe veiligheid	52
4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	54
<b>5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>55</b>
5.1 Visie op het plangebied	55
5.2 Ontwikkelingen	59
<b>6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>71</b>
6.1 Inleiding	71
6.2 Systematiek van de regels	72
6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels	72
6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	73
6.5 Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen	76

6.6	Hoofdstuk 4: Overgangsbepalingen	77
6.7	Hoofdpzetzet verbeelding	78
<b>7</b>	<b>OVERLEG EN UITVOERBAARHEID</b>	<b>81</b>
7.1	Resultaten participatie	81
7.2	Uitkomst watertoets	81
7.3	Uitkomsten overleg	83
7.4	Economische uitvoerbaarheid	84
7.5	Handhaving	84
	<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>87</b>
bijlage 1	Europees, Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid	89
bijlage 2	Milieuonderzoek bestemmingsplan Leidsebuurt	95
bijlage 3	Monumenten in de Leidsebuurt	111
bijlage 4	Artikel 3.1.1 Bro reacties	115
bijlage 5	Verwerking van de artikel 3.1.1 Bro reacties	133
bijlage 6	Akoestisch onderzoek Houtvaartpad 14 a	139
bijlage 7	Quicksan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a	159
	<b>Eindnoten</b>	<b>183</b>
	<b>Regels</b>	<b>185</b>
	<b>Hoofdstuk 1. Inleidende regels</b>	<b>187</b>
	ARTIKEL 1 Begrippen	187
	ARTIKEL 2 Wijze van meten	195
	<b>Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels</b>	<b>197</b>
	ARTIKEL 3 Bedrijf (B)	197
	ARTIKEL 4 Detailhandel (DH)	199
	ARTIKEL 5 Gemengd- 1 (Gd-1)	201
	ARTIKEL 6 Gemengd 2 (GD-2)	205
	ARTIKEL 7 Gemengd 3 (GD-3)	209
	ARTIKEL 8 Groen (G)	213
	ARTIKEL 9 Maatschappelijk (M)	215
	ARTIKEL 10 Recreatie (R)	217
	ARTIKEL 11 Sport (S)	219
	ARTIKEL 12 Tuin 1 (T-1)	221
	ARTIKEL 13 Tuin 2 (T-2)	223
	ARTIKEL 14 Tuin 3 (T3)	225
	ARTIKEL 15 Verkeer (V)	227
	ARTIKEL 16 Water (WA)	229
	ARTIKEL 17 Wonen (W)	231
	ARTIKEL 18 Leiding- Leidingstrook (L-l) (dubbelbestemming)	233
	ARTIKEL 19 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)	235
	<b>Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen</b>	<b>239</b>
	ARTIKEL 20 Wro-zone - wijzigingsgebied	239
	ARTIKEL 21 Antidubbeltelregel	241
	ARTIKEL 22 Algemene procedureregels	243
	ARTIKEL 23 Algemene ontheffingsregels	245
	<b>Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>247</b>
	ARTIKEL 24 Overgangsbepalingen	247
	ARTIKEL 25 Slotbepaling	249

**Bijlagen bij de regels**

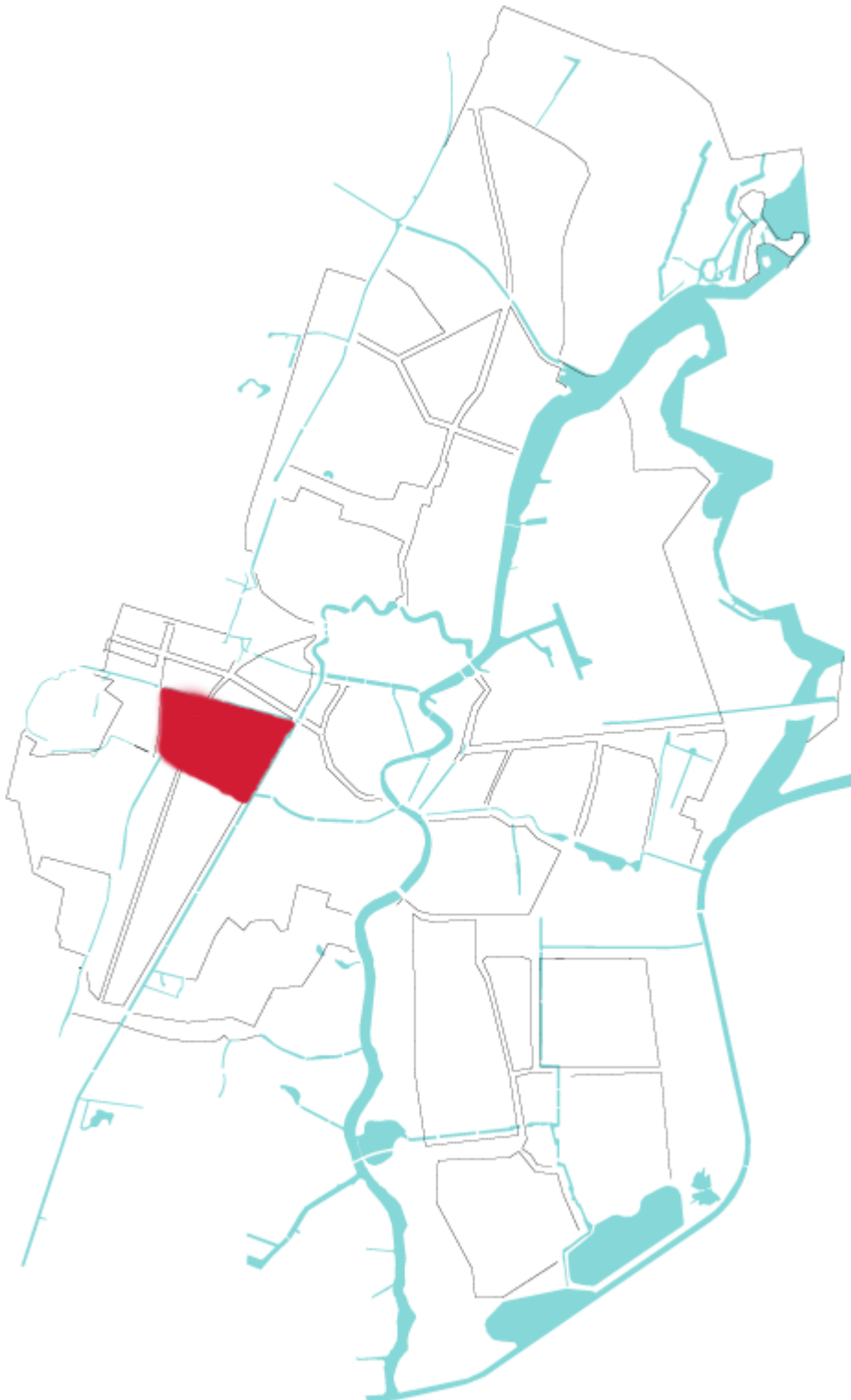
Bijlage 1 Bedrijvenlijst

**251**

253

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## Ligging van het bestemmingsplangebied



*Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied Leidsebuurt*

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## Toelichting

### 1 INLEIDING

#### 1.1 Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplangebied Leidsebuurt ligt ten westen van de oude binnenstad en beslaat een oppervlakte van ca. 47 ha. Het wordt globaal begrensd door de Westelijke Randweg in het westen, de Brouwersvaart in het noorden, de Leidsevaart in het oosten en de Westergracht / de Ruijterweg in het zuiden (zie afbeelding 1).

#### 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Leidsebuurt zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor "kleine" ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Om in 2009 te beschikken over een te overzien aantal actuele bestemmingsplannen heeft het college van Burgemeester en Wethouders het Meerjarenplan bestemmingsplannen vastgesteld. Conform het Meerjarenplan bestemmingsplannen is gestart met het opstellen van bestemmingsplan Leidsebuurt.

#### 1.3 Doel en planvorm

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt is het opstellen van een actueel ruimtelijk-juridisch kader, waarbinnen niet alleen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld, maar waar ook, daar waar dit mogelijk en verantwoord is, nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kan betrekking hebben op nieuwe functies, maar ook op ruimere bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan moet helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar zijn.

Het bestemmingsplan Leidsebuurt bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de bestemmingsverbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met een aanduiding van de bestemming. In de regels worden de

bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de plandoelstelling een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

## 1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Leidsebuurt gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
202	Jan van Galenstraat 202-A wijz. 1	06-01-1971	07-03-1972
202-2A	Jan van Galenstraat part. wijziging	23-07-1991	15-10-1991
203	Leidsebuurt	19-12-1984	18-03-1986
203-3	Leidsebuurt Krelageterrein B	26-06-1991	28-01-1992
203bp004	Krelageterrein	13-03-1996	04-06-1996
204-3	Zuid West wijziging 5	27-05-1936	21-10-1936
805-7	Tuinbouwgebied	08-08-1990	02-04-1991

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een buitenplanse (ex art. 19 WRO) en binnenplanse (ex art. 15 WRO) vrijstellingprocedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Leidsebuurt zullen de in het schema genoemde bestemmingsplannen (alsmede de aanvullende bebouwingsvoorschriften), voor zover zij vallen binnen het plangebied, hun rechtskracht verliezen en door dit bestemmingsplan "Leidsebuurt" worden vervangen.

## 1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Leidsebuurt doorloopt een uitgebreide procedure. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraad in het plangebied is het concept ontwerpbestemmingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden zoals diensten van het Rijk, de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en andere belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraad. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt (zie bijlage 5).

Het aangepaste concept ontwerpbestemmingsplan werd daarna ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt genoemd en, na publicatie, 6 weken terinzage gelegd. In die tijd konden zogenoemde zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente heeft op 23 juni 2009 een informatiebijeenkomst georganiseerd over het nieuwe bestemmingsplan.

Na verwerking van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan



het college van Burgemeester en Wethouders. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **1.6 Leeswijzer plantoelichting**

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.2 van het Bro. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 vertaald zijn naar concrete ruimtelijk- functionele uitgangspunten.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op

de participatie. De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro zijn opgenomen in bijlage 4 resp. 5.

## 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt onder andere aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur (typen en categorieën) en de water- en groenstructuur. Met betrekking tot de functionele structuur komen in dit hoofdstuk de volgende aspecten aan bod: wonen (aantal woningen, aantal bewoners, ouderdom woningen, type woningen et cetera), detailhandel, horeca, bedrijven, voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten.

### 2.1 **Korte historische schets**

Haarlem heeft een rijk verleden. Vele archeologische vondsten tonen dat aan. Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Later, vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verzezen er grote boerderijen. Op deze plek ontstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

De in de 11e maar vooral in de 12e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijke noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245 stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen. Van tijd tot tijd komen deze lagen bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

#### *De Veenpolder*

De grond waarop de Leidsebuurt en een deel van het Houtvaartkwartier zou verrijzen maakte deel uit van de Veenpolder. Deze polder behoorde voor een deel tot Heemstede en voor een deel tot Haarlem en werd begrensd door de Houtvaart, de Brouwersvaart en de Leidsevaart.

Langs de Brouwersvaart vestigden zich al vroeg allerlei bedrijven. Vanaf de zestiende eeuw blekerijen en tot in de 20<sup>e</sup> eeuw zijn aldaar wasserijen gevestigd geweest<sup>1</sup>. Ook was de Brouwersvaart al vroeg in trek bij bemiddelde Haarlemmers, die er kleine buitenverblijven lieten bouwen. Zo ontstond indertijd een aantal laantjes, die op de Brouwersvaart uitkwamen, o.a. de Nadorstlaan, de Assendelverlaan, de Oranjeboomsiaan en de Kousebandsiaan. Een enkele straatnaam herinnert nog aan die tijd.

De tegenwoordige Nadorststraat ligt in het verlengde van de vroegere Nadorstlaan. De Nadorstlaan dankt haar naam vermoedelijk aan een herberg, genaamd 'De Nadorst'. De Assendelverlaan, tegenwoordig een deel van de Assendelverstraat, dankt haar naam aan de Haarlemse familie Van Assendelft, die in de zeventiende eeuw grond bezit aan de Brouwersvaart. De Oranjeboomsiaan een deel van de huidige Oranjeboomstraat, dankt haar naam mogelijk aan een tuin aan de Brouwersvaart.

Andere namen die herinneren aan de vroegere situatie zijn:

- De Kolkstraat, genoemd naar de oude Brouwerskolk, gelegen in de Houtvaart. Nu staat het zwembad De Houtvaart daar.
- De Sterrebosstraat, genoemd naar het sterrebos, een park waarvan de lanen naar een middelpunt lopen, dat in de achttiende eeuw lag tussen de Brouwersvaart en het Oost-Indische Vaartje.
- De Oost-Indiëstraat, voorheen genaamd de Oost-Indische Kade, welke liep langs het Oost-Indische Vaartje.
- De Kousebandsiaan is genoemd naar de Haarlemse familie Cousebant.

Voordat de stadsuitbreiding plaatsvond was er verder op de grond waarop de Leidsebuurt zou verrijzen nagenoeg geen bebouwing. De grond werd voor agrarische doeleinden gebruikt.

Op 20 september 1839 werd de eerste spoorlijn in Nederland, de spoorlijn Amsterdam naar Haarlem, geopend. Haarlem - Leiden volgde in 1842. De Veenpolder werd daarbij doorsneden.

#### *De stadsuitbreiding Leidsebuurt*

Door een toename van de werkgelegenheid in de laatste helft van de vorige eeuw neemt de Haarlemse bevolking snel toe. Telde Haarlem in 1859 nog 27.719 inwoners, in 1899 waren dat er 64.097. Er ontstond een groot tekort aan woningen. Vooral na 1870 ontstond er een groeiende behoefte aan arbeiderswoningen.

De gronden waarop de Leidsebuurt zou verrijzen waren in 1877 voor het grootste deel in eigendom van particulieren. In 1876 onderhandelt de bloemist A. Roozen met de gemeente over zijn bouwplannen; er wordt een stratenplan gemaakt voor de grond van Roozen. Ook de andere grondeigenaren maken plannen voor de bebouwing van hun gronden. Alle stratenplannen moeten passen op de plannen voor de naburige gronden. In januari 1882 wordt het laatste plan voorgelegd aan de gemeente. Hiermee is het stratenpatroon van de

Leidsebuurt min of meer vastgelegd.

Nadat de stratenplannen zijn gemaakt bouwen de grondeigenaren soms zelf een aantal woningen, de meeste bouwgrond wordt echter verkocht aan andere die willen bouwen. Die andere zijn de coöperatieve bouwverenigingen, particulieren, werkgevers, de gemeente en de woningbouwcorporaties.

#### *Zwembad "De Houtvaart"*

In 1884 werd in de Oude Brouwerskolk een nieuwe houten "Zwem- en Badinrichting aan de Houtvaart" in gebruik genomen<sup>2</sup>. In 1904 werd het Houtvaartbad uitgebreid met een tweede, haaks op het bestaande gelegen, gedeelte. Op 16 juli 1927 werd om en nabij op de plek van het in 1904 gebouwde gedeelte een nieuw bad gebouwd. Dat is het bad zoals wij dat nu nog steeds kennen. Toen het in 1927 gebouwd werd lag het nog moederziel alleen in de polder. In 1999 verleende Rijksmonumentenzorg "De Houtvaart" de status van monument.

#### *De stadsuitbreiding Jan van Galenstraat e.o.*

Voor de gronden omsloten door de Houtvaart, de Brouwersvaart, de spoorlijn Haarlem - Leiden en de Ruijterweg werd in 1936 het bestemmingsplan Haarlem Zuid-West vastgesteld. Een deel van dit plan werd voor de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd. Vanwege financiële aard kon de gemeente de resterende gronden niet verwerven. Van particuliere zijde werd herhaaldelijk getracht hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk de gronden te verwerven. Uiteindelijk lukt een aannemersbedrijf, met uitzondering van het bloembollenbedrijf aan het Houtvaartpad 14A, de gronden te verwerven.

Door veranderde stedenbouwkundige en verkeerstechnische inzichten moest het bestemmingsplan Haarlem Zuid-West herzien worden. Bovendien was de loop van de Houtvaart tijdens de oorlog gewijzigd en diende het bestaande bloembollenbedrijf in het plan opgenomen te worden. In 1971 werd het bestemmingsplan Jan van Galenstraat vastgesteld. In feite veranderde er weinig aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Er konden nog 100 eengezinshuizen worden gebouwd.

## **2.2 Ruimtelijke structuur**

Het bestemmingsplangebied is over een lange periode tot stand gekomen: vanaf 1870 tot en met het einde van de vorige eeuw (zie tabel 2).

*Tabel 2: aantal woningen in het plangebied, naar bouwperiode*

<b>&lt;1900</b>	<b>1900 -1929</b>	<b>1930 - 1959</b>	<b>1960 - 1989</b>	<b>1990 - 1999</b>	<b>2000 &gt;</b>	<b>Totaal</b>
1.441	510	200	223	108	10	2.492

### 2.2.1 Bebouwingsstructuur

Het gebied wordt doorkruist door de spoorlijn naar Leiden. Het gebied ten oosten van deze spoorlijn is vanaf 1880 tot 1940 vanuit oostelijke richting volgebouwd ten behoeve van de arbeidersklasse met weinig ruimte voor groen en pleinen. In de negentiende eeuw ontstond de zogenaamde revolutiebouw. Speculanten bouwden zo goedkoop mogelijk zoveel mogelijk etagewoningen. De Woningwet van 1901 maakte het woningbouwcoöperaties gemakkelijker sociale woningbouw te plegen. Vanaf dat moment kwam er ook in de Leidsebuurt meer complexgewijze bebouwing tot stand. De gesloten bouwblokken worden een aantal maal afgewisseld met al of niet in het oorspronkelijke ontwerp meegenomen pleinen. Het Brouwersplein is een voorbeeld van een plein dat tot stand is gekomen na het slopen van een bouwblok.

De bebouwing langs de Leidsevaart en rondom het Leidseplein heeft wat meer allure dan de rest van de buurt en is duidelijk voor de sociaal hogere klasse gebouwd. De bebouwing rondom het Leidseplein heeft een grotere architectonische waarde dan de rest van het deelgebied. Op het plein staat een badhuis uit het begin van de twintigste eeuw en gelegen aan het plein enkele schoolgebouwen.

Stadsvernieuwing heeft over de hele Leidsebuurt plaats gevonden. Veel groenvoorzieningen en speelplekken in de buurt zijn het resultaat van stadsvernieuwing. De nieuwbouw in de Zuid-Brouwersstraat, de Brouwersstraat, de Assendelverstraat, de Brouwersvaart, de Burgemeester Rampstraat, de Westergracht, de Oranjeboomstraat, de sloop van slechte panden (o.a. Oost-Indiëstraat, zie paragraaf 5.2.2), het verplaatsen van hinderlijke bedrijven, het herstel van ca. 200 woningen met funderingsgebreken, de bouw van 15 fietsenstallingen, de aanleg van doe-tuinen (o.a. Nassautuin) zijn allemaal resultaten van de stadsvernieuwing.

Het gebied ten oosten van de spoorlijn is een dicht bebouwd gebied met hoofdzakelijk gesloten bouwblokken. Langs een orthogonaal patroon van nauwe straten is de kleinschalige bebouwing dicht op de straat gebouwd en heeft geen voortuin ter afscheiding van de openbare ruimte. Hierdoor heeft het gebied een zeer stedelijk karakter.

De bebouwing is één tot twee bouwlagen met een kap. De bebouwing langs de Leidsevaart en het Leidseplein is wat grootschaliger van karakter door de hogere bouwlagen. De bouwvolumes worden veelal gedekt door een afgeplat schilddak, een zadeldak of samengestelde kap.

Voor dit gebied geldt, volgens de Haarlemse welstands- en monumentennota, welstandsniveau III. Voor de bebouwing langs de Leidsevaart en aan het Leidseplein geldt welstandsniveau II. Voor de bebouwing grenzend aan de spoorlijn naar Leiden geldt welstandsniveau I.

In het gebied ten westen van de spoorlijn komt een mengeling van vooroorlogse gesloten woonblokken en naoorlogse strokenbouw voor. Kenmerkend voor het gebied zijn de verbredingen en pleinen. De ruimtelijke kwaliteit wordt nog meer vergroot door het veelvuldig verspringen van de rooilijnen. De kleinschalige

bebouwing wordt door middel van kleine voortuinen van de openbare weg afgescheiden.

De gemiddelde bouwhoogte is twee bouwlagen met kap. De nokrichting is meestal evenwijdig aan de as van de straat gericht. Voor dit gebied geldt welstandsniveau III. De beoordeling richt zich op handhaven of gericht veranderen of verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. voor de bebouwing grenzend aan de Westelijke Randweg en de spoorlijn Haarlem-Leiden geldt welstandsniveau I vanwege de ligging nabij een belangrijk hoofdinfrastructureel element.

## 2.2.2 Openbare ruimte

### *Verkeer en parkeren*

Voor de ontsluiting van al het verkeer (gemotoriseerd en langzaam verkeer) is de Leidsebuurt aangewezen op de Leidsevaart in het oosten, de Westergracht / De Ruijterweg in het zuiden en de bruggen Kousebandbrug en Hyacintenbrug in het noorden. De Westergracht / De Ruijterweg leidt het verkeer naar de Westelijke Randweg.

De wegen in het plangebied zijn woonstraten ofwel erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km /h snelheidsregime en zijn ingericht als verblijfsgebied. Parkeren vindt voornamelijk plaats op de openbare weg. Bij het Leidseplein, Sterrebosstraat, Boterplein en De Ruijterplein zijn openbaar parkeerterreintjes aanwezig.

De Leidsevaart, de Brouwersvaart, de Westergracht en de Westelijke Randweg vormen de hoofdfietsroutes in het plangebied. De fietsroutes langs de Westergracht en de Brouwersvaart zijn in het structuurplan aangewezen als belangrijke oost-west verbindingen die verbeteringen behoeven. Inzet is meer vrij liggende fietsvoorzieningen en verbindingen realiseren of verbeteren tussen stadsdelen onderling. Gecombineerd met de wensen vanuit recreatie en vanuit groen om de bereikbaarheid van groengebieden en buitengebieden te verbeteren, levert dit een compleet plaatje voor het gewenste fietsnetwerk.

In het plangebied zijn geen openbaar vervoer stamlijnen aanwezig. Bushaltes bevinden zich buiten het plangebied onder andere aan de Lorentzkade / De Ruijterweg (Lijn 4) en de Wilhelminastraat / Wilsonplein, Zijlvest/Vestestraat (Lijnen 2, 3, 50, 51, 73, 90, 140, 175, 176, 177 en 675b).

Door het plangebied loopt van noord naar zuid de spoorlijn Haarlem - Leiden. In de directe omgeving zijn geen stations aanwezig.

### *Water*

Voordat er de woonwijken Leidsebuurt en Houtvaartkwartier gerealiseerd werd maakten deze woonwijken deel uit van de Veenpolder liggend in het Binnenduinrandgebied. Van oorsprong werd de Binnenduinrand doorsneden door een relatief dicht netwerk van ontwateringssloten van west naar oost. Dit duinrellenpatroon is een belangrijk structurerend element in de binnenduinrand en daarmee voor het stedelijk gebied van Haarlem. De Marcelisvaart en de

Brouwersvaart zijn de belangrijkste duinrellen op Haarlems grondgebied. Beide vaarten komen uit op de Houtvaart, die parallel aan de Binnenduinrand loopt en samen met de Delft een belangrijke functie vervult in de opvang en afvoer van het duinwater. Marcelisvaart, Brouwersvaart, Houtvaart en Delft maken waterhuishoudkundig gezien onderdeel uit van Rijnlands boezemsysteem. Echter dit water onderscheidt zich vanwege de specifieke invloed van het kwelwater uit de duinen en de daarmee verbonden waterkwaliteit en natuurwaarden van de rest van het boezemsysteem.

De Leidsevaart is in de 17de eeuw als trekvaart gegraven (1656 - 1657), maar vormt tevens een belangrijke verbinding voor het doorvoeren van Rijnlands boezemwater.

### *Groen*

De Leidsebuurt is een groenarme wijk. Straatbomen zijn voorzien in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt verscheidene openbare groenvoorzieningen op pleintjes aan het Leidseplein, Nadorstpleintje, de speelvoorziening achter de Brinkmanngarage (Krelageplein), De Ruijterplein, Van Galenstraat en langs de Westelijke Randweg en de spoorlijn.

Het Brouwersplein is een groenarm plein met een aantal grote bomen.

Op een rustig binnenterrein, tussen Oranjeboomstraat en Leidsestraat, waar vroeger de Nassauschool stond, ligt de Nassautuin. Hier liggen 18 doe-tuinen. Doe-tuintjes zijn kleine moestuintjes van 5 x 5 meter. De tuintjes worden beheerd door de stichting Doe-Tuinen<sup>3</sup>. In dit bestemmingsplan is voor dit gebied de bestemming Maatschappelijk gewijzigd naar Recreatie.

### *Zichtlijnen*

Zichtlijnen dragen bij aan de beleving van (met name) de historische binnenstad van Haarlem. Het belangrijkste doel van zichtlijnen is oriëntatievergroting.

Een belangrijke zichtlijn dwars door het tuinbouwgebied wordt gevormd vanuit het wandellaantje in het park Elswout op de St. Bavokerk op de Grote Markt. Een tweede zichtlijn op de St. Bavokerk is de oost-west georiënteerde zichtlijn langs de Brouwersvaart.

### *Spelen*

De Leidsebuurt heeft formele speelplekken aan onder andere het Leidseplein, het Brouwersplein, hoek Klarenbeekstraat / Oranjeboomstraat, de Zuid-Brouwersstraat, de Assendelverstraat, de Sterrebosstraat, de Ruijterplein en het noordelijke deel van het Nadorstpleintje. Er is informele speelruimte verspreid over de wijk.





Afbeelding 2: Openbare speelplekken in de Leidsebuurt, hoofdafdeling Wijkzaken 2009

## 2.3 Functionele structuur

In het bestemmingsplangebied vormt wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komt een aantal aanverwante voorzieningen voor, zoals scholen en buurtwinkels. Ten noorden van de De Ruijterweg ligt het zwembad De Houtvaart dat het Ruijterplein aan de noordzijde ruimtelijk afsluit. Langs de Brouwerskade is sprake van enige bedrijvigheid.

### 2.3.1 Wonen

Per 1 januari 2008 bedraagt de totale woningvoorraad in het plangebied 2.492 woningen. Het merendeel hiervan 69,6 % bestaat uit koopwoningen (zie tabel 3). 19,3 % van de woningen betreft particuliere huurwoningen en 11,1 % sociale huurwoningen.

Tabel 3: woningvoorraad naar eigendom in het plangebied en in de gemeente Haarlem

	eigendom	%	particuliere huur	%	sociale huur	%	Totaal
<b>Leidsebuurt</b>	1.735	69,6	481	19,3	276	11,1	2.492
<b>Haarlem</b>	36.842	53,3	22.867	33,1	9.471	13,7	69.180

*Bevolkingsamenstelling*

Het bestemmingsplangebied Leidsebuurt telde op 1 januari 2008 5.245 inwoners, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 112 inwoners per hectare.

Van invloed op het inwonertal is niet alleen het aantal beschikbare woningen, maar ook de gemiddelde woningbezetting. De gemiddelde woningbezetting in de gemeente Haarlem komt neer op 2,13 personen per woning. In het plangebied Leidsebuurt bedraagt de gemiddelde woningbezetting 2,10 personen per woning.

*Tabel 4: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem*

	<b>0-19</b>	<b>%</b>	<b>20-44</b>	<b>%</b>	<b>45-64</b>	<b>%</b>	<b>65+</b>	<b>%</b>	<b>Totaal</b>
<b>Leidsebuurt</b>	1.125	21,4	2.248	42,9	1.296	24,7	576	11,0	5.245
<b>Haarlem</b>	30.440	20,6	29.342	40,2	33.815	22,9	23.873	16,3	147.470

Tabel 4 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied redelijk vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Wel is te zien dat in de Leidsebuurt relatief minder ouderen wonen dan in de rest van Haarlem.

### 2.3.2 Bedrijven en voorzieningen

Naast woningen komen er in de buurt ook bedrijven en voorzieningen voor. In deze paragraaf worden eerst de bedrijven beschreven, gevolgd door een beschrijving van de aanwezige voorzieningen.

#### Bedrijven

Binnen het plangebied zijn circa 33 bedrijven gevestigd (zie tabel 5). Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een regeling te treffen voor bedrijven die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de in paragraaf 4.2 beschreven milieuzonering. De bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen dan in het bestemmingsplan wordt toegelaten, worden specifiek als bedrijf bestemd en in de planregels benoemd. Op die manier kan - bijvoorbeeld na vertrek van het zittende bedrijf - alleen een identieke bedrijfsoort of een lagere categorie bedrijf zich op die plaats vestigen.

*Tabel 5: Bedrijven in het bestemmingsplangebied*

	<b>Adres</b>	<b>Type</b>	<b>Bijzonderheden</b>
1	Assendelverstraat 62	Aannemersbedrijf	
2	Brouwersplein 5 RD	Handelsonderneming	
3	Brouwersstraat 16	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	
4	Brouwersvaart 42	Metaalwarenfabriek en vervaardiging van overige producten van kunststof	Milieucategorie C

## Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

5	Brouwersvaart 48 C	Dtp/grafisch ontwerp en drukkerij	
6	Brouwersvaart 50-52	Groothandel voor de grafische industrie	
7	Brouwersvaart 58-60	Loodgietersbedrijf	
8	Brouwersvaart 66	Loodgietersbedrijf	
9	Brouwersvaart 100 A-B	Autoplaatwerkerij-spuiterij	Milieucategorie C
10	Klarenbeekstraat 59 A	Op- en overslag van bloemen t.b.v. ambulante handel	
11	Leidseplein 37 ZW	Aannemersbedrijf	
12	Leidsestraat 119	Interieurbouw	
13	Leidsevaart 10	Garage met autoshowroom, tevens een benzineservice-station aanwezig	
14	Leidsevaart 50	Transformatorstation	50 KV-station
15	Leidsezijstraat 9	Atelier	
16	Leidsezijstraat 16	Garage	
17	Nieuwenhuijzenstraat, J. 32	Timmer- en onderhoudsbedrijf	
18	Oranjeboomstraat 56	Handelsonderneming	
19	Oranjeboomstraat 91	Garage	
20	Oranjeboomstraat 135	Machinale houtbewerking	
21	Oranjeboomstraat 87	Be- en verwerken van schroot	
22	Rollandstraat 55 RD	Afwerken van vloeren en wanden	
23	Rollandstraat 55 ZW	Groothandel in elektromotoren, elektrotechnische en elektronische instrumenten, schakelkasten en ander installatiemateriaal	
24	Veenpolderstraat 35	Schildersbedrijf	
25	Veenpolderstraat 39-41	Verkoop, reparatie en onderhoud van motorfietsen	
26	Voorzorgstraat 3 A-B	Vervaardiging en restauratie van meubels	
27	Voorzorgstraat 6	Timmerbedrijf	
28	Westergracht 13 ZW	Garage en autoshowroom	
29	Westergracht 69	Tegelzetbedrijf	
30	Westergracht 69 A en M	Meubel- en interieurbouw	
31	Westergracht 69 D	Timmerbedrijf	
32	Westergracht 69 G	Elektrotechnisch installatiebureau	
33	Westergracht 69 N	Naaiatelier	

**Dienstverlening en kantoren en commerciële voorzieningen**

Binnen het plangebied zijn 17 bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben (zie tabel 6).

Voor de in het plangebied aanwezige (kleine) kantoren en (zakelijke) dienstverlenende bedrijven is het alleen relevant een regeling te treffen welke zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. Op enkele adressen binnen het plangebied zijn dergelijke bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfsvormen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling. In het bestemmingsplan zijn deze kleine bedrijfsvormen onder de bestemming "Wonen" toegestaan. Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

*Tabel 6: Dienstverlening en kantoren in het bestemmingsplangebied*

	<b>Adres</b>	<b>Type</b>
1	Brouwersplein 1 ZW	Praktijk van fysiotherapeuten
2	Brouwersplein 6	Kapper
3	Brouwersstraat 22 RD	Reclame- en adviesbureau
4	Brouwersvaart 122 HS	Evenementenverzorging
5	Houtvaartpad 14a	Technisch adviesbureau
	De Ruijterweg 9	Makelaar in onroerend goed
6	Leidsestraat 20 A	Kapper
7	Leidsestraat 20 B	Schoonheidssalon
8	Leidsevaart 78	Veterinaire diensten
9	Leidsevaart 84	Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines
10	Leidsevaart 86	Tandartspraktijk
11	Leidsevaart 102	Arbeidsbemiddeling
12	Leidsevaart 116	Acupunctuurpraktijk
13	Leidsevaart 126	Schoonheidssalon
14	Oranjeboomstraat 160	Reclame-, foto- en ontwerpstudio
15	Oranjestraat 4	Beeldproducties
16	Voorzorgstraat 8 B	Organisatie-adviesbureau
17	Westergracht 79 ZW	Praktijk van fysiotherapeuten

#### *Detailhandelvoorzieningen*

De detailhandelsvoorzieningen zijn redelijk verspreid over de buurt (zie tabel 7). Daarnaast is de begane grond van diverse (hoek)panden in gebruik of geschikt als winkelvestiging.

Tabel 7: Detailhandelsvoorzieningen in het bestemmingsplangebied

	Adres	Type
1	Brouwersplein 44	Coffeeshop
2	Leidsestraat 20 D	Buurtwinkel
3	Leidsevaart 130	Detailhandel in bruingoed
4	Oranjeboomstraat 113	Schoenenwinkel
5	Oranjeboomstraat 126	Supermarkt
6	Oranjeboomstraat 166	Verkoop haarden en kachels
7	Oranjestraat 95	Slagerij
8	Westelijke Randweg 3	Kledingwinkel

### Horeca

In het bestemmingsplan Leidsebuurt zijn 6 horecavoorzieningen aanwezig (zie tabel 8). Een aantal ontwikkelingen zorgen ervoor dat de horeca (hotel - restaurant - café) een nadere specificatie behoeft. Ten eerste bevat de bestemming horeca een ruimere definitie. Horeca met langere openingstijden kan leiden tot overlast. Om dit te ondervangen wordt in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende soorten horeca (zie artikel 1 van de planregels).

Tabel 8: Horecavoorzieningen in het bestemmingsplangebied

	Adres	Type	Bijzonderheden
1	Brouwersplein 46	Snackbar	Horeca 1 (h=1)
2	Brouwersvaart 140	Cafébedrijf	Horeca 3 (h<=3)
3	Brouwersvaart 146	Cafébedrijf	Horeca 3 (h<=3)
4	Gasthuislaan 131	Snackbar	Horeca 2 (h<=2)
5	Voorzorgstraat 42	Cafébedrijf	Horeca 3 (h<=3)
6	Westerstraat 97 ZW	Cafébedrijf	Horeca 3 (h<=3)

### Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Leidsebuurt is een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig (zie tabel 9). Het betreft het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats; bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

Tabel 9: Maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplangebied

	<b>Adres</b>	<b>Type</b>	<b>Bijzonderheden</b>
1	Brouwersplein	Speeltuinvereniging	
2	Gasthuislaan 182	Dojo	Aanduiding "Sportzaal" op de verbeelding.
3	Heinstraat, Piet 12	Zwembad	Bestemming "Sport", milieucategorie C
4	Houtmanpad 33	LOM-school	
5	Houtmanpad 25-2	Kinderdagverblijf	
6	Koppestokstraat 87	Zorgdiensten	
7	Leidseplein 33	Kinderopvang	
8	Leidseplein 33	Basisschool	
9	Leidseplein 36 rood	Buurtcentrum met horeca gelegenheid	
10	Leidseplein 36 ZW	Stichting Museaal en Historisch Perspectief	
11	Leidseplein 49	Sociaal-cultureel werk	
12	Westergracht 3	Basisschool	
13	Westergracht 61	Basisschool	

Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest, is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de planregels wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn.

Voor Brouwersstraat 15 is een aanduiding "Maatschappelijke voorziening" op de verbeelding opgenomen.

### **3 BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan Leidsebuurt. In dit kader kunnen onder andere genoemd worden het "Structuurplan Haarlem 2020", de "Woonvisie Haarlem 2006 - 2012", het "Haarlems Verkeers- en Vervoerplan", het "Integraal Waterplan Haarlem" en de "Nota Milieuzonering".

In bijlage 1 wordt kort ingegaan op de strategische beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord-Holland. Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nader invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

#### **3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)**

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Relevant voor het plangebied Leidsebuurt is het geformuleerde beleid ten aanzien van woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt Duurzaam Goed Wonen. De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. Nieuwe functies hebben vooral betekenis op wijk- en buurtniveau en soms op stadsdeelniveau.

##### *Duurzaam Goed Wonen*

Het speerpunt Duurzaam Goed Wonen omvat ook de ruimtelijke kaders voor de sociale pijler. Voor een bewoonbare stad is een aantrekkelijke woonomgeving en voldoende kans om goed te wonen voor alle groepen bewoners van groot belang. Veiligheid, behoud of versterking van buurtidentiteit, genoeg openbare ruimte als ontmoetingsplaats, behoud van voldoende voorzieningen in wijken en buurten (onderwijs, sport, recreatie, gezondheidszorg, hulpverlening, detailhandel etc.) en meer passende economische functies in en nabij wijken (functiemenging) zijn leefbaarheidaspecten die onder dit speerpunt vallen. Om dit te bereiken zijn verbeteringen nodig van het woon- en leefklimaat en bevordering van participatie (iedereen hoort erbij en kan dus meedoen). In Haarlem is een nieuwe wijkaanpak geïntroduceerd die "Wijkcontracten" genoemd worden. Het wijkcontract is een initiatief van de gemeente Haarlem

om wijkbewoners, woningbouwverenigingen, politie, opbouwwerk en andere partners in de wijk meer te betrekken bij de eigen leefomgeving. Doel is het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Hierbij is het belangrijk dat wijkbewoners actief meedenken en meewerken. Onder het motto 'Haarlem, daar teken ik voor!' komen in het wijkcontract afspraken te staan over wie, wat, wanneer gaat doen in de wijk. In oktober 2007 is het wijkcontract voor de Leidsebuurt van start gegaan met een looptijd van 2 jaar. Het contract bestaat uit 9 projecten waarmee de leefbaarheid in de Leidsebuurt verbeterd moet worden.

### *Funcziemenging*

Kansrijke gebieden voor funcziemenging zijn de Oude Amsterdamse buurt, Rozenprieel, Frans Halsbuurt, Indische buurt-Zuid, Transvaalbuurt, Slachthuisbuurt, Leidsebuurt en Zijlweg-oost. In deze wijken is in de jaren '70 en '80 door stadsvernieuwing veel werkgelegenheid uit de buurten getrokken. Op deze plekken heeft passende funcziemenging goede kans van slagen of kan bestaande funcziemenging versterkt worden. Bijvoorbeeld door kleinschalige werkplaatsen 'op elke straathoek' (plinten) en op binnenterreinen toe te laten, of kleine kantoren en ateliers die zowel lokale voorzieningen zijn als broedplaatsen voor nieuwe bedrijven.

### *Woonwerk-assen*

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel worden gekenmerkt als geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot assen met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. Op bestemmingsplanniveau zal dit in algemene zin moeten leiden tot een flexibele bestemming van de begane grondlaag, daargelaten plaatselijke uitzonderingssituaties (milieuhygiëne, monumenten etc.).

In het structuurplan is de Leidsevaart straat aangewezen als geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-as.

### *Wijkgerichte verbeteringen*

Voor de woongebieden is handhaven van het woonmilieu het hoofdkenmerk, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen. Voor de Leidsebuurt zijn in het structuurplan de volgende maatregelen aangekondigd: verbetering buurtgroen, meer speelvoorzieningen.

Verbeteren buurtgroen: doelstelling voor het verbeteren van het buurt is de gebruikswaarde te verhogen door herinrichting. In Vondelkwartier, Dietsveld, Indische buurt Noord, Transvaalbuurt, Burgwal, Amsterdamse buurten en Leidsebuurt is bovendien het doel ook toevoegen van (kleinschalig) buurtgroen. Op verzoek van de raad wordt er vanaf eind 2007 gewerkt aan het opstellen van een nieuw Groenstructuurplan. In opdracht van het college van B&W zal het plan worden opgesteld door Bureau Allehosper en DG-groep. Het proces wordt begeleid door een ambtelijke projectgroep en een klankbordgroep waarin de



Haarlemse wijkraden en diverse belangengroeperingen vertegenwoordigd zijn. Planning voor behandeling van het groenstructuurplan staat voor medio 2009 gepland.

De gemeente Haarlem heeft in 2009 de groenfolder "Groen in de wijk" uitgebracht. Deze folder geeft tips en trucs om de straat/ openbare ruimte op te fleuren door middel van adopteren van groen, het plaatsen van plantenbakken en het realiseren van geveltuintjes. De folder is te verkrijgen bij de gemeente of te downloaden van de gemeentelijke website.

Meer speelvoorzieningen: Voor jongere kinderen is de aanwezigheid van speelvoorzieningen in de buurt belangrijk. Een groot aantal speelvoorzieningen wordt opgeknapt. Na deze inhaalslag zijn er nog te weinig speelplaatsen. Bij bouw- of herstructureringsprojecten in deze buurten moet speelruimte worden toegevoegd. Op dit moment wordt, in het kader van het Wijkcontract Leidsebuurt, een voorstel gemaakt om te inventariseren waar speelplekken in de wijk moeten komen. Het bestemmingsplan maakt nieuwe speelvoorzieningen mogelijk in de openbare ruimte.

#### *Meerjarenprogramma Openbare Ruimte, Groen en Verkeer 2008 - 2011 (2008)*

Het goed functioneren van de openbare ruimte is een vereiste voor het functioneren van de stad als geheel. In het Meerjarenprogramma openbare ruimte, groen en verkeer 2008 -2011 wordt een overzicht gegeven van werkzaamheden welke in de openbare ruimte in uitvoering zijn of zullen komen in de periode 2008-2011.

Voor groenvoorzieningen in het bestemmingsplangebied zijn de volgende werkzaamheden gepland:

- Jan van Galenstraat: Het groen en bomen worden kwalitatief verbeterd en vervangen waardoor het beeld van de straat aantrekkelijker wordt;
- Leidseplein: Het aanpassen van de speelvoorziening met schoolfunctie op het plein voor het badhuis, in combinatie met de uitvoering van een beplantingsplan. Er is een participatiegroep samengesteld waarin gemeente, wijkraad, bewoners, buurtcentrum De Til en OBS De Peppelaer participeren. Door de participatie wordt momenteel gewerkt aan een ontwerp waarin aandacht is voor groot onderhoud aan het groen en het realiseren van een plein wat aansluit bij de behoeften van de buurt, de school, het buurtcentrum en de gemeente. Het primaire doel is: vervanging van speeltoestellen.

#### *Fietsverkeer*

Het fietsgebruik in Haarlem is lager dan op grond van de stedelijke dichtheid verwacht kan worden. Haarlem is een compacte stad en er zijn daardoor veel bestemmingen op fietsafstand. Daarmee heeft Haarlem een hoge potentie voor fietsgebruik. Om het fietsgebruik te stimuleren is verbetering en uitbreiding van het fietsnetwerk gewenst.

De Leidsevaart, de Brouwersvaart, de Westergracht, de Koppestokstraat en de

Westelijke Randweg vormen de hoofdfietsroutes in het plangebied. De fietsroutes langs de Westergracht en de Brouwersvaart-Houtmanpad zijn in het structuurplan aangewezen als belangrijke oost-west verbindingen die verbeteringen behoeven. Inzet is meer vrij liggende fietsvoorzieningen en verbindingen realiseren of verbeteren tussen stadsdelen onderling. Gecombineerd met de wensen vanuit recreatie en vanuit groen om de bereikbaarheid van groengebieden en buitengebieden, zoals de Binnenduinrand en het duingebied, te verbeteren, levert dit een compleet plaatje voor het gewenste fietsnetwerk.

### **3.2 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012**

In de gemeentelijke Woonvisie zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten "*meer, beter, dynamisch en betaalbaar*". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

#### *Meer*

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door middel van functieverandering en splitsing. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. Binnen de bestemming "Gemengd 2" wordt flexibiliteit voor wat betreft de begane grondverdieping geboden voor functieverandering. Naast kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel is tevens wonen mogelijk.

#### *Beter*

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten.

Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

#### *Dynamisch*

Om in te spelen op de vergrijzing legt de gemeente Haarlem tot 2015 een accent op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor ouderen die vooralsnog zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze

bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning, blijktens de Woonvisie. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Het bouwen van woningen voor senioren zorgt overigens ook voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Doorstroming zorgt voor een dynamische woningmarkt. Haarlem zet dan ook om die reden in op de bouw van onder andere deze woningen.

### *Betaalbaar*

Om de betaalbaarheid waar mogelijk te garanderen maakt de gemeente afspraken met de corporaties over de betaalbaarheid van de huren, behoud en spreiding van de kernvoorraad en de huurliberalisatie.

Naast de bouw van middeldure en dure woningen is er landelijk en lokaal sprake van meer aandacht voor de bouw van goedkopere woningen. De bouw van goedkope huurwoningen is van belang voor de herstructurering en kan bijdragen aan een betere spreiding van de kernvoorraad.

De bouw van goedkope koopwoningen maakt het niet alleen starters mogelijk een woning te bemachtigen, maar blijkt ook sterk bij te dragen aan de doorstroming.

### *Leidsebuurt*

Haarlem kent geen uitbreidingsgebieden. De nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied; voornamelijk herontwikkelingslocaties. Voor het bestemmingsplangebied zijn de volgende plannen in voorbereiding:

- Oprichten van 42 woningen in de Oost-Indiëstraat door Woningcorporatie Ymere (zie paragraaf 5.2.2);
- Voor de locatie Houtvaartpad 14/14 a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de mogelijke ontwikkeling van een aantal woningen op dit perceel (zie paragraaf 5.2.3).

### **3.3 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012)**

Het beleid van de gemeente heeft tot doel een fijnmazig netwerk van winkels te handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen. Supermarkten worden zoveel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum gerealiseerd, zodat beide elkaar versterken.

De gemeente is genoodzaakt om prioriteiten te stellen. De prioriteiten worden gelegd bij de volgende winkelcentra:

- Marsmanplein;
- EKP-terrein aan de Westergracht;
- Parkwijk;
- Meerwijk-centrum;
- Kleverpark.

#### *Winkelcentrum De Ruyterweg*

Dit kleine winkelcentrum bevindt zich tussen de Westelijke Randweg en de spoorlijn Haarlem-Leiden. Het aanbod bevindt zich vooral aan de evenzijde van de De Ruyterweg, gelegen buiten het bestemmingsplangebied.

Door de ligging tussen spoorlijn en verkeersader is het verzorgingsgebied beperkt tot voornamelijk het Houtvaartkwartier, de Leidsebuurt en de Leidsevaartbuurt.

Het perspectief voor het aanbod in de dagelijkse goederen is somber. Het karakter van het centrum zal de komende jaren veranderen van detailhandel naar andere functies op commercieel gebied.

Het Haarlemse beleid is erop gericht om het dagelijkse voorzieningenpakket in Haarlem-Zuid-West te concentreren in het nieuwe winkelcentrum aan het EKP-terrein. Hierdoor zullen buurtbewoners ook in de toekomst in de woonomgeving hun boodschappen kunnen doen.

De detailhandelsnota adviseert om het winkelcentrum De Ruyterweg een gemengde publieksaantrekkende bestemming te geven. In dit bestemmingsplan wordt dit advies uitgevoerd door het opnemen van de bestemming "Gemengd 3" voor de panden in het winkelcentrum De Ruyterweg.

In dit bestemmingsplan wordt in de bestemmingen "Detailhandel", "Gemengd 2" en "Gemengd 3" detailhandel toegestaan. Planologisch is detailhandel in auto's waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het bestaande garagebedrijf op de locatie van garage Brinkmann mogelijk.

### **3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)**

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het HVVP wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets, waarbij de voetganger een prominente plek heeft.

In het HVVP is het wegennet in de stad gecategoriseerd om binnen de stad

grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin, ter wille van het leefgenot, geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten.

De wegen in het plangebied zijn woonstraten ofwel erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km/h snelheidsregime en zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. De Leidsevaart is een gebiedsontsluitingsweg type A. Het is een radiaal, die deel uitmaakt van de hoofdstructuur van de stad. Er sprake van een vrijliggend fietspad naast de rijbaan.

De Westergracht en de Ruyterweg zijn gebiedsontsluitingswegen type B. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van een verblijfsgebied. Deze wegen zijn voorzien van vrijliggende/aanliggende fietsvoorzieningen.

In het HVVP worden drie op de fiets gerichte beleidlijnen uitgezet om het fietsgebruik te stimuleren.

1. Verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen;
2. Uitgangspunt is dat bij kruisingen voorrang wordt gegeven aan fiets boven autoverkeer;
3. Uitbreiding van het fietsnet.

De fietsvoorzieningen langs de Leidsevaart, de Westergracht, de Ruijterweg en de Brouwersvaart vormen de hoofdfietsroutes in het plangebied. In november 2003 is de Koppestokstraat toegevoegd aan het fietsnetwerk. De Koppestokstraat, tunneltje onder het Brouwersviaduct, de Hoofmanstraat en de Duvenvoordestraat vormen samen een noord-zuid hoofdfietsroute.

Er zijn plannen - zoals ook in paragraaf 2.2.2 valt te lezen - voor een recreatieve oost-westverbinding voor langzaam verkeer door het plangebied ter hoogte van het Houtmanpad en Westergracht. Het doel is om aantrekkelijke langzaamverkeersroutes te creëren die het duingebied direct vanuit de stad ontsluiten, en op die manier het gebruik van de fiets en de verschillende wandelroutes verder te stimuleren.

In het bestemmingsplan vallen o.a. wegen, voetpaden en rijwielpaden onder bestemming "Verkeer".

Voor nieuwbouw in het gebied zullen parkeernormen worden gehanteerd zoals aangegeven in de Haarlemse bouwverordening.

### 3.5 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. 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. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

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

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

### 3.6 Nota milieuzonering

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

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

buurt/wijk. Bij het toepassen van de milieuzonering is het nieuwe groene boekje van de VNG Bedrijven en milieuzonering van 2007 gebruikt.

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

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Leidsebuurt is getypeerd als laagbouw in hoge en lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B. Langs de Leidsevaart wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

In het bestemmingsplan zijn dan ook slechts bedrijven tot milieucategorie B toegestaan. Bedrijven tot milieucategorie C zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie c' op de verbeelding toegestaan.

### **3.7 Beleidsnota Archeologie**

Met de goedkeuring van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de verregaande decentralisatie van verantwoordelijkheden naar gemeentelijk niveau is het, gezien het rijke bodemarchief van Haarlem, niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk een degelijk archeologiebeleid te voeren.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn in een beleidsnota archeologie, een bijbehorende beleidskaart en in een verordening Monumenten en Archeologie vastgelegd.

Het grondgebied van de gemeente Haarlem is, op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH), in verschillende categorieën archeologische waardevol gebied opgedeeld. Het plangebied Leidsebuurt is daarbij aangeduid als categorie 5 (GRIJS), hetgeen betekent dat alleen bij plannen waarbij bodemroerende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden peil archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

### 3.8 Speelruimteplan (1998)

Formele en informele speelvoorzieningen maken een belangrijk deel uit van het woon- en leefmilieu. Ze bieden ruimte voor spel en ontmoeting, soms in samenhang met de natuur. Speelvoorzieningen bepalen voor een deel het karakter en de sfeer van de woonomgeving. Kinderen ontwikkelen er sociaal/emotionele, motorische, cognitieve en sensorische vaardigheden, die belangrijk zijn voor hun ontwikkeling. Het is daarom noodzakelijk speelvoorzieningen op een kwalitatief hoogwaardig niveau te brengen, met een goede spreiding en ze duurzaam in stand te houden.

In de Leidsebuurt zijn de formele speelplekken redelijk over de wijk verspreid (zie paragraaf 2.2.2). Alleen in de zuid-westhoek van de wijk ontbreken speelplekken en ontbreekt er ook de ruimte voor.

Om speelvoorzieningen mogelijk te maken in de openbare ruimte worden speeltoestellen in de bestemming "Groen" toegestaan tot een hoogte van niet meer dan 3 meter.

In 2008 zijn de laatste projecten uit het Speelruimteplan volledig uitgevoerd. In 2009 zal aangevangen worden met de herijking van het speelruimteplan. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de speelruimtenorm van 3% die de minister van VROM in haar beleidsbrief Buitenspeelruimte van 14 april 2006 als richtlijn voorstelt.

De speelruimtenorm is niet verplicht. Gemeenten worden gestimuleerd om de 3% als richtgetal bij nieuw te ontwikkelen wijken voor buitenspeelruimte te reserveren. In bestaande situaties nodigt de minister gemeenten uit om zo mogelijk naar dit percentage toe te groeien als hieraan nu niet wordt voldaan. Bij de herijking van het speelruimteplan zal de speelruimtenorm onderdeel uitmaken van het gemeentelijke speelruimtebeleid.

#### *Meerjarenprogramma Openbare Ruimte, Groen en Verkeer 2008 - 2011 (2008)*

Het goed functioneren van de openbare ruimte is een vereiste voor het functioneren van de stad als geheel. In het Meerjarenprogramma openbare ruimte, groen en verkeer 2008 -2011 wordt een overzicht gegeven van werkzaamheden welke in de openbare ruimte in uitvoering zijn of zullen komen in de periode 2008-2011.

Voor speelvoorzieningen in het bestemmingsplangebied zijn de volgende werkzaamheden gepland:

- Assendelverstraat: Het aanpassen van de speelvoorziening voor de leeftijdsgroep 4 - 8 jaar;
- Leidseplein: Het aanpassen van de speelvoorziening met schoolfunctie op het plein voor het badhuis, in combinatie met de uitvoering van een beplantingsplan. Er is een participatiegroep samengesteld waarin



gemeente, wijkraad, bewoners, buurtcentrum De Til en OBS De Peppelaer participeren. Door de participatie wordt momenteel gewerkt aan een ontwerp waarin aandacht is voor groot onderhoud aan het groen en het realiseren van een plein wat aansluit bij de behoeften van de buurt, de school, het buurtcentrum en de gemeente. Het primaire doel is: vervanging van speeltoestellen;

- Sterrebosstraat: Het aanpassen van de speelvoorziening voor de leeftijdsgroep 4 - 8 jaar.

### **3.9 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw**

#### *Duurzame stedelijke ontwikkeling*

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

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

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

Een voorbeeld maatregel van de checklist is het FSC-hout. Het college heeft in 1996 de Intentieverklaring "Heb hart voor hout" van Milieudefensie en Novib ondertekend. Daarmee is vastgesteld dat alleen nog FSC gecertificeerd hout gebruikt zal worden bij (bouw-)projecten waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. In de bestaande moederbestekken van de gemeente is deze eis als standaard toegevoegd. Ook bij losse elementen in het openbare gebied (bankjes bijvoorbeeld) geldt de eis dat hout met FSC certificaat of een gelijkwaardig keurmerk (duurzaam beheer) moet worden gebruikt. Verder is de ondertekening van het FSC convenant van FSC Nederland in voorbereiding als herbevestiging van beleid dat hier in Haarlem al meerdere jaren wordt toegepast.

In dit bestemmingsplan zijn de waterhuishoudkundige doelstellingen opgenomen (zie paragraaf 4.3) en is de waterbeheerder bij de planvoorbereiding betrokken.

### *Duurzaam bouwen*

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

Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.

Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op.

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

### *Haarlem Klimaatneutraal*

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht.

## **3.10 Samenvatting beleidsuitgangspunten**

Samengevat zijn voor het plangebied Leidsebuurt de volgende beleidsuitgangspunten van belang voor het bestemmingsplan:

- Het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn belangrijke aandachtspunten. Verbetering buurtgroen en meer speelvoorzieningen zijn beleidsuitgangspunten die opgenomen zijn in het wijkcontract Leidsebuurt en het Meerjarenprogramma Openbare Ruimte, Groen en Verkeer 2008 - 2011;
- In de Leidsebuurt heeft passende functiemenging goede kans van slagen of kan bestaande functiemenging versterkt worden. Bijvoorbeeld door kleinschalige werkplaatsen 'op elke straathoek' (plinten) en op

binnenterreinen toe te laten, of kleine kantoren en ateliers die zowel lokale voorzieningen zijn als broedplaatsen voor nieuwe bedrijven;

- Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen;
- Inzet is meer vrij liggende fietsvoorzieningen en verbindingen realiseren of verbeteren tussen stadsdelen onderling. Gecombineerd met de wensen vanuit Recreatie en vanuit Groen om de bereikbaarheid van groengebieden en buitengebieden te verbeteren, levert dit een compleet plaatje voor het gewenste fietsnetwerk.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van het bestemmingsplan Leidsebuurt is een milieuonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2, in onderstaande paragrafen is een samenvatting opgenomen). Dat onderzoek geeft een overzicht van een aantal milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

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

### 4.1 Geluidhinderaspecten

Het bestemmingsplangebied Leidsebuurt is een consoliderend bestemmingsplan en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld. De benodigde onderzoeken voor zogenaamde "nieuwe situaties" worden behandeld in paragraaf 5.2 Ontwikkelingen.

#### *Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer*

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In onderstaande tabel is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van de woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2018. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De wegvakken Leidsevaart, Westergracht en De Ruyterweg zijn opgedeeld in kleinere gedeeltes, in verband met andere berekeningsafstanden of andere etmaalintensiteiten. In tabel 10 is alleen de maximaal berekende waarde opgenomen.

Tabel 10: Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Westelijke Randweg	41 meter	62
Brouwersvaart	5,5 meter	51
Leidsevaart (Pr.Hendrikstraat-Oranjestraat)	7 meter	62
Leidsevaart (Oranjestraat-Westergracht)	7 meter	62
Westergracht (Leidsevaart-V.Oosten d. Bruijnstraat)	19 meter	58
Westergracht (V.Oosten d. Bruijnstraat-spoor)	16 meter	56
De Ruijterweg (spoor-Lorentzkade)	10 meter	62

\* inclusief aftrek conform artikel 110g

#### Conclusie:

Langs de beschouwde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Geluidreducerende maatregelen hoeven in dit bestemmingsplan niet toegepast te worden.

#### *Geluidbelasting t.g.v. railverkeer*

De spoorlijn Haarlem Centraal – Leiden loopt door het plangebied. Op een aantal waarneempunten is de geluidbelasting op 4,5 meter hoogte bepaald.

Tabel 11: Geluidbelasting t.g.v. railverkeer

Woning	Geluidbelasting $L_{etmaal}$ in dB(A)	Geluidbelasting $L_{den}$ in dB*
Koppestokstraat 77	58	58
Bestevaertsraat 2	60	60
Westerstraat 59 t/m 63	59	59
Kolkstraat 31	67	67

Op een viertal waarneempunten op de bestaande bebouwing is met behulp van het rekenmodel in het programma WINhavig de geluidbelasting bepaald. De resultaten zijn inclusief de toekomstige schermen. Naast de schermen zal in de toekomst aanvullend worden bepaald of er aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn. Resultaat van deze berekening is opgenomen in de tabel.

#### Conclusie:

Op de waarneempunten wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Het bestemmingsplan kent geen "nieuwe situaties". Nadere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

### *Industrielawaai*

Binnen en in de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

## **4.2 Milieuzonerings**

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoninglijst. Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

In het te bestemmen gebied is een aantal bedrijven gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie.

Het gaat hierbij om de volgende inrichtingen:

- Piet Heinstraat 12, Zwembad de Houtvaart.  
Het zwembad valt onder het Besluit horeca-, sport- en recreatieinrichtingen en voldeed bij een laatste controlebezoek op 14-6-2007 aan alle te stellen voorschriften. Er zijn geen klachten van omwonenden geregistreerd door de afdeling milieu. Het bedrijf kan daarom positief bestemd worden.
- Brouwersvaart 38-44, De Jong en Maaskant BV.  
Deze metaalwarenfabriek beschikt over een milieuvergunning van 8-4-1993 (nr. 133962) en is tevens aan te merken als een type C bedrijf zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.  
  
Bij controlebezoeken op 22-4-2008 en 6-5-2008 is gebleken dat een nieuwe (revisie)vergunning is vereist door diverse bouwkundige veranderingen in het bedrijfspand en door veranderingen in de werkwijze. Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat het bedrijf ook in de toekomst aan alle te stellen regels zal kunnen voldoen. Aangezien er ook geen klachten omtrent het bedrijf bekend zijn, kan het positief bestemd worden.
- Brouwersvaart 100, Autoplaatwerkerij en spuitrij Gebroeders Schouten.  
Bij een laatste controlebezoek op 14-9-2005 viel het bedrijf onder het Besluit voor inrichtingen voor motorvoertuigen. Het bedrijf voldeed aan alle te stellen regels en veroorzaakt geen klachten vanuit de omgeving. Het bedrijf kan daarom positief bestemd worden

## **4.3 Waterparagraaf**

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. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

### ***Watertoets***

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De Nota Ruimte beschrijft in paragraaf 3.2 de uitgangspunten voor het ruimtelijk waterbeleid de instrumenten, waaronder de watertoets. De watertoets werd sedert 1 november 2003 via een regeling in het Bro 1985 wettelijk verplicht voor ruimtelijke planvormen. Het Bro 2008 sluit bij die regeling aan (Art. 3.1.6 b).

De onderstaande tekst is in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld. In paragraaf 7.2 van de toelichting zijn de uitkomsten van het overleg in het kader van de watertoets beschreven.

### ***Integraal waterbeheer***

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. 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.

Indien er gebouwd wordt waarbij het verharde oppervlak toeneemt zal het regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlakte water binnen het watersysteem. Siervijvers zonder verbinding met het oppervlakte water vallen hier niet onder. Rijnland ziet het liefst een watergang in de directe nabijheid van het plangebied wordt verbreed. Voorwaarde van Rijnland is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van de verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is.

Er hoeven geen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen te worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. In dit bestemmingsplan vindt geen toename van verharding plaats. Indien binnen het bestemmingsplan alsnog toename plaatsvindt van de hoeveelheid verharding is onverkort het beleid van Rijnland van toepassing.

### ***Oppervlaktewater***

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Houtvaart, Leidsevaart en Brouwersvaart. De Brouwersvaart is een belangrijke duinrel. De



Brouwersvaart komt uit op de Houtvaart, die parallel aan de Binnenduinrand loopt en samen met de Delft een belangrijke functie vervult in de opvang en afvoer van het duinwater.

De Houtvaart zorgt voor de afvoer van dit duinwater en bevat een doorstroomgemaal, waardoor de doorstroming kunstmatig in stand gehouden wordt.

Het water in het duinwatersysteem is in grote delen van zeer goede kwaliteit. Het biedt maximale kansen voor de ontwikkeling van een soortenrijke natte natuur, die karakteristiek is voor de Binnenduinrand.

De zuurstofconcentraties in de duinwateren zijn laag. Echter op sommige locaties in het duinwatergebied worden zeer hoge gehalten aan fosfor aangetroffen. Mogelijke oorzaken hiervan zijn nalevering waterbodembodem, landbouw en uitspoeling. Het chloridegehalte in het duingebied ligt onder de MTR-waarde (Maximaal Toelaatbaar Risico). Het doorzicht in de duinwateren is op de meeste locaties goed; meestal tot op de waterbodembodem.

Ecologisch scoort het duinwater – net als het polderwater – qua beleving en oevers beter dan het boezemwater.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is waterkwaliteitsbeheerder van alle watergangen in Haarlem. Rijnland is waterkwantiteitsbeheerder van de boezemwateren en enkele polders in Haarlem. Van de overige polders in Haarlem is de gemeente op dit moment waterkwantiteitsbeheerder. Naar verwachting zal de gemeente Haarlem in de loop van 2009 het beheer van laatstgenoemde poldergebieden overdragen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Als waterkwantiteitsbeheerders zijn Rijnland en Haarlem verantwoordelijk voor het op peil houden van het oppervlaktewater en het beheer en onderhoud van dit water. Het gehele bestemmingsplangebied bevindt zich op boezemniveau, waarbij het waterpeil wordt gehandhaafd op NAP -60 cm.

Het dempen van water is slechts toegestaan als dit 100% wordt gecompenseerd. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Belangrijk is dat geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan.

Voor aanpassing van het watersysteem moet bij de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland, een vergunning worden aangevraagd op grond van de Keur en in sommige gevallen op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden gemeld.

Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland ([www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)).

### **Grondwater**

Het grondwater in Haarlem bevat veel ijzer. In het westelijk deel van het strandwalgebied komen van nature verhoogde concentraties arseen in het grondwater voor.

In Haarlem is op diverse plaatsen sprake van verontreinigd grondwater als gevolg van (historische) lozingen en bedrijfsactiviteiten. De bodemverontreiniginglocaties zijn opgenomen in een bodeminformatiesysteem en voor het bestemmingsplangebied beschreven in paragraaf 4.5 Bodem.

De grondwaterverontreinigingen zijn ruimtelijk vastgelegd. Via de Wet bodembescherming en de Wet milieubeheer wordt uittreding naar het oppervlaktewater zoveel mogelijk voorkomen.

In 2008 is door het bestuur van Haarlem het Gemeentelijke Grondwaterplan (GGP) vastgesteld. Ter bevordering van een aanvaardbaar grondwaterniveau zijn in de meeste wijken drainagesystemen aangelegd. In de Leidsebuurt is vanaf de jaren 80 begonnen met de aanleg van drainage.

### **Waterketen**

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor.

### *Omgaan met hemelwater*

#### Gemeentelijke bouwverordening

Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan 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.

#### Hoogheemraadschap van Rijnland

Uitgangspunt bij de afvoer van hemelwater is de doelstelling uit het Waterbeheer 21ste eeuw (de trits: vasthouden - bergen - afvoeren). Bij voorkeur wordt hemelwater hergebruikt of geïnfilteerd in de bodem (vasthouden). Een

tweede optie is het tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater bijvoorbeeld op daken, onder wegen of in de groene ruimte (bergen). Als vasthouden en bergen niet mogelijk zijn kan direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In dat laatste geval zijn de uitgangspunten van Rijnland:

1. emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk voorkomen (of met een passende zuiveringstechniek zoals een berm-/bodempassage of bezinkvoorziening afvangen);
2. het geloosde hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken;
3. het ontvangende oppervlakte is ruim genoeg.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteiteisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

##### *Berekening concentraties.*

Met het Car-model (versie 8.0, april 2009) is een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dichterbij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden.

##### *Conclusie:*

De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

#### **4.5 Bodem**

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3. De spoorlijn die het bestemmingsplangebied doorsnijdt is ook de grens tussen de bodemkwaliteitszones.

##### *Bodemonderzoek*

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Ingeval een bodemonderzoek

bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

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

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

In het gebied zijn een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

In het gebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten passen over het algemeen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Uit de onderzoeken zijn een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik. Andere gevallen zijn niet spoedeisend, zodat het initiatief voor deze gevallen bij de eigenaar ligt.

In het gebied zijn een aantal gevallen gesaneerd volgens het leeflaagprincipe. Dit gaat veelal in combinatie met (ver)nieuwbouw. Een verontreiniging van zware metalen en/of PAK wordt ontgraven en vervolgens is een zogenaamde leeflaag aangebracht van schone grond met een dikte van 0,5 tot 1 meter. Het gaat om de volgende locaties:

- Brouwersstraat 3-13;
- Leidsestraat 59;
- Leidsestraat 49-51;
- Leidseplein 20-24;
- Leidsestraat 79-81;
- Assendelverstraat 8-26;
- Oost Indiestraat 80-102;
- Oranjeboomstraat 52-54 en
- Klarenbeekstraat 65-67.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplangebied nog twee locaties gesaneerd, te weten:

- Het voormalige terrein Jongeneel aan de Brouwersvaart en Leidsevaart 10. Op het voormalig terrein Jongeneel was een verontreiniging met chlooranilines en lood in de bodem ontstaan als gevolg van het gebruik. In het grondwater is een verontreiniging met benzeen ontstaan. In 1990-1991 is een grondsanering uitgevoerd. De grondsanering is zodanig uitgevoerd dat het terrein geschikt is voor woningbouw. Voor de verontreiniging met

benzeen in het grondwater is een nazorgprogramma opgesteld. Jaarlijks vindt een beoordeling plaats op basis van metingen in het grondwater of sprake is van een beheerste situatie.

- Aan de Leidsevaart 10 zijn twee gevallen van verontreiniging gesaneerd, enerzijds een olieverontreiniging bij een voormalig tankstation en anderzijds een asbestverontreiniging op het voormalige Krelageterrein. De sanering van de olieverontreiniging heeft plaatsgevonden in 1994 voorafgaand aan hernieuwd gebruik van een tankstation. De sanering van de asbestverontreiniging is uitgevoerd in 2000 voorafgaand aan de herinrichting van een speelterrein op het voormalige Krelageterrein.

Naast bovengenoemde locaties zijn in het gebied nog een aantal locaties aanwezig waar mogelijk een ernstige verontreiniging aanwezig is. Op deze locaties wordt nog onderzoek verricht naar de mate van verontreiniging. Dit betreft de locaties:

- De Clercqstraat 73;
- Kolkstraat 27-31/Westerstraat 93.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

## 4.6 Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur.

Verder zijn er kleinere natuurreservaten, die buiten Natura 2000 vallen. Die gebieden zijn ook beschermd en bevatten vaak soorten, die wettelijk beschermd zijn en ontheffingsplichtig op basis van de Flora- en faunawet. Het noodzakelijke leefgebied van deze beschermde soorten is soms groter dan het reservaat.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild

voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt ondermeer in dat "een ieder die weet heeft of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken".

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 en 2 t/m 4. voor de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 t/m 4 moet altijd een ontheffing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen juridische status als wettelijk beschermde soort. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht, dat de soort in ieder geval niet lokaal mag worden uitgeroeid. Concrete voorschriften of criteria ontbreken. Per geval kan de rechter worden gevraagd te beslissen, welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de zorgplicht te voldoen.

### *Gebiedsbescherming*

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

### *Soortenbescherming*

In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder

dakpannen en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigert een andere broedplek te accepteren wanneer zijn vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Aan de hand van bovengenoemde gegevens kan geconcludeerd worden dat de Dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe overal kan voorkomen in bebouwing. Wanneer deze soort aanwezig is in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Rapportage voor kilometerhok X: 102 / Y: 488								Rapportage voor kilometerhok X: 103 / Y: 488									
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*	Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	4			4	matig	-	1975-1990	Vaatplanten	2	7			4	goed	-	1991-2007
Mossen						slecht		1997-2007	Mossen						redelijk		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007	Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007	Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren (#)	1	1		1		matig	51-100%	1997-2007	Zoogdieren	1	3		3		matig	11-25%	1997-2007
Broedvogels			1			goed	0%	1996-2007	Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						matig	0%	96/97-06/07	Watervogels						matig	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007	Reptielen		1		1	1	matig	51-100%	1992-2007
Amfibieën	2					matig	11-25%	1992-2007	Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007	Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008	Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						redelijk		1980-2008	Nachtvlinders						matig		1980-2008
Libellen						goed		1993-2007	Libellen					1	goed	0%	1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007	Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						slecht		1993-2007	Overige ongewervelden						slecht		1993-2007

Afbeelding 3: Rapportage kilometerhokken voor de Leidsebuurt (Bron: [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl))

Het bestemmingsplangebied ligt in kilometerhokken X:102 - Y:488 en X 103 - Y488 (zie afbeelding 3). Het natuurloket geeft van deze kilometerhokken alleen gegevens over de vaatplanten, paddestoelen, zoogdieren, broedvogels, watervogels en vlinders. De gegevens van het Natuurloket wijzen uit dat binnen kilometerhokken waar het bestemmingsplangebied onder valt, er beschermde soorten voorkomen.

Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of er beschermde soorten worden aangetroffen. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

## 4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) bepaalt dat de gemeente in de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan een inventarisatie naar (verwachte) archeologische waarden uit laat voeren. In het bestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens voorwaarden aan het uitvoeren van bodemroerende activiteiten voor die gebieden waarvan in de inventarisatie is vastgesteld dat ze (potentieel) archeologisch waardevol zijn. Hiermee wordt bereikt dat naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt.

Verder bepaalt artikel 41a van de Monumentenwet dat projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende oppervlakte vaststellen. Het is voor de wetgever immers onmogelijk om voor iedere gemeente een passende maatgeving te verschaffen. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt. Daarom is het noodzakelijk de in artikel 41a gestelde oppervlaktebepaling te nuanceren. Zo krijgen de archeologisch zeer waardevolle gebieden een strenger regime en de archeologisch wat minder waardevolle gebieden een ruimer regime. Gevolg is dat een groot gedeelte van het Haarlems grondoppervlak een veel grotere vrijstelling van archeologisch onderzoek heeft gekregen en dat voor een klein gedeelte ervan een strenger regime is bepaald. Door deze nuancering is de archeologische wet- en regelgeving zo hanteerbaar mogelijk gemaakt.

De archeologisch waardevolle gebieden op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'Waarde archeologie'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van een archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om een ontheffing op het bestemmingsplan aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning.





Afbeelding 4: uitsnede Archeologische beleidskaart Haarlem.

Het plangebied Leidsebuurt is op de Archeologische beleidskaart Haarlem (zie afbeelding 4) aangeduid als categorie 5 (GRIJS).

#### *Monumenten*

De bescherming van een monument is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument.

Het totaal aantal monumenten in de wijk bedraagt 3 (zie tabel 12).

Tabel 12: Monumenten in het plangebied

<b>Monument ID</b>	<b>Adres</b>	<b>Omschrijving</b>
RM19554	Leidsevaart 2	Woning, aanvang 19e eeuw
RM513400	Leidseplein 49	Tweede Volksbadhuis. Na verbouwing in 1979 heeft het gebouw een sociaal-culturele functie in de wijk.
RM513415	Piet Heinstraat 12	Openluchtzwembad "De Houtvaart"

## 4.8 Vliegverkeer

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

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden op basis van de Wet luchtvaart geen hoogtebeperkingen. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

## 4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### *Plaatsgebonden risico*

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van  $10^{-6}$  mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een

minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

### *Bedrijvigheid*

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

Uit de melding ingevolge de Wet milieubeheer van de inrichting zwembad "De Houtvaart" blijkt dat er geen sprake is van opslag van chloor of vervoer van chloor naar de inrichting. De aanwezige opgeslagen (gevaarlijke) stoffen betreffen:

- NaCl in een zoutvat (maximaal 400 kg);
- NaOH oplossing in een loogvat (maximaal 75 liter);
- Natriumhypochloriet 5% oplossing in buffervat (maximaal 75 liter).

Voornoemde hoeveelheden gevaarlijke stoffen ressorteren niet onder artikel 2 van het Bevi. De inrichting valt niet onder het Bevi.

Ter hoogte van de Leidsevaart 10 was in het verleden een LPG vulpunt aanwezig. Het LPG vulpunt aan de Leidsevaart is in 2008 verwijderd. Hiermee is het PR en een invloedsgebied van 150 meter, met bijbehorende overschrijding van de fn-curve voor het groepsrisico verdwenen.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Over de Westelijke Randweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de rapportage "Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Holland peiljaar 2001" komt deze weg niet als relevante route naar voren. Uit de rapportage blijkt verder dat langs geen enkele weg in Noord-Holland de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt overschreden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in Noord-Holland overigens alleen langs een aantal delen van de A10 overschreden.

Het vervoer van (gevaarlijke) stoffen naar zwembad "De Houtvaart" betreft voornamelijk NaCl (keukenzout). NaCl betreft geen gevaarlijk product in de zin van richtlijn 67/548/EEG.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor betreft volgens de Risicoatlas Spoor slechts uitermate kleine hoeveelheden. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

### *Leidingen*

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs risicozone's dienen te worden

aangehouden.

### *Conclusie*

In het gebied Leidsebuurt zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijf) gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De Westelijke Randweg is voor transport van gevaarlijke stoffen geen relevante route. Verder blijkt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

In en direct rond het plangebied vindt geen relevant vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats.

## **4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen**

Er liggen volgens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. Wel is er een afvalwatertransportleiding van Rijnland aanwezig in het plangebied.

De leiding is middels een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven.

## 5 PLANBESCHRIJVING

In voorgaande hoofdstukken zijn per functie zowel de bestaande situatie als de beleidsuitgangspunten beschreven. Een en ander vindt uiteindelijk zijn weerslag in de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn. Over het algemeen is consolidatie van het plangebied uitgangspunt. Dit neemt niet weg dat zich desondanks ontwikkelingen in het plangebied voor kunnen doen, passend binnen de beschreven beleidskaders.

In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel bebouwing als op functies. In paragraaf 5.2 worden mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied besproken.

### 5.1 Visie op het plangebied

#### *Ruimtelijke uitgangspunten*

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Leidsebuurt is dat de gronden en de bestaande bebouwing die passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied conform het huidige gebruik bestemd worden. Voor dergelijke bestaande bebouwing en functies is het van belang een bestemmingsregeling te ontwerpen, die niet alleen mogelijkheden biedt voor het voortzetten van het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm, maar die waar mogelijk en gewenst ook ruimte biedt voor bouwkundige aanpassingen en/of functieverbreiding. In hoeverre ruimte voor dergelijke aanpassingen geboden kan worden hangt onder andere af van de effecten daarvan op de omgeving.

Een doelstelling van het Haarlemse beleid is een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte te bereiken door meer te richten op functiemenging van wonen en werken. In dit bestemmingsplan wordt speciale aandacht gegeven aan functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid voortkomend uit het gemeentelijke Structuurplan Haarlem 2020 (zie paragraaf 3.1). Functiemenging heeft – vooral in de oude wijken rondom de binnenstad – een positief effect op de levendigheid, sociale veiligheid en gebruiksintensiteit van gebouwen. Het bevorderen van een gemengde Leidsebuurt is dan ook uitgangspunt. Hieronder valt o.a. het beschermen/behouden van kleinschalige bedrijfs-, kantoor-, atelier-, winkelruimten etc. op de begane grond, die zowel lokale voorzieningen zijn als broedplaatsen voor nieuwe bedrijven. De gemengde bestemming is uitermate geschikt om op pandniveau de functies wonen en werken boven elkaar toe te laten.

Binnen de gemengde bestemmingen zijn naast de genoemde bedrijven ook andere functies mogelijk. Op deze manier bestaat er planologisch de mogelijkheid functies te wisselen, mocht daar behoefte aan zijn. Er hoeft dan niet separaat om een ontheffing op het bestemmingsplan gevraagd te worden. Voor een beschrijving van de bestemmingsregels wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan blijft een consoliderend bestemmingsplan, waarbij bouw- en gebruiksmogelijkheden minimaal hetzelfde blijven voor eigenaren en gebruikers van percelen. Niemand mag er planologisch op achteruit gaan. Als er al sprake van een verandering is, dan gaat het om ruimere mogelijkheden, conform het vastgestelde beleid uit het Structuurplan voor het bestemmingsplangebied Leidsebuurt.

Dit betekent dat de in het gebied voorkomende bedrijven, overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden, in dit bestemmingsplan zijn opgenomen onder de bestemming "Bedrijf", danwel daar waar in het oude bestemmingsplan flexibiliteit wordt geboden voor functieverandering / functiemenging op de begane grond, of sprake is van een ander gebruik van de begane grond een "Gemengd 1" of "Gemengd 3" bestemming is opgenomen.

Een aantal percelen in de Leidsebuurt, waar nu wordt gewoond, waren in voorgaande bestemmingsplannen voorzien van een gemengde bestemming. Een objectieve afweging is gemaakt om deze panden geen bestemming "Wonen" te geven, maar door de functie van de straat of de situering van het pand, of de uitstraling van de plint, afzonderlijke entree of eigen opgang is besloten deze panden de bestemming "Gemengd 1" of "Gemengd 2" te geven.

Ter bescherming van reeds aanwezige kleinschalige bedrijfs-, kantoor-, atelier-, winkelruimten op de begane grond voorziet het bestemmingsplan in de bestemmingen "Bedrijf", "Detailhandel" en "Gemengd 3", waar in de bestemming "Detailhandel" wonen is uitgesloten. Voor de bestemmingen "Detailhandel" en "Gemengd 3" is wonen alleen toegestaan op de verdiepingen.

In de gemeente Haarlem wordt geen onderscheid meer aangebracht in de verschillende woonvormen (een- en meergezinswoningen) in bestemmingsplannen. Er wordt 1 woonbestemming gehanteerd, temeer omdat in de huidige woonmarkt diverse alternatieve vormen van wonen voorkomen die niet meer aansluiten bij de systematiek van de eengezins- en meergezinswoningen. Het specifiek bestemmen zou in de praktijk teveel beperkingen opleggen, los van de vraag of de gemeente hierop kan en wil handhaven. Gezien de wijzigingen in de huidige woonmarkt is flexibiliteit juist wat er nodig is om de vraag te kunnen beantwoorden. Derhalve wordt er met één woonbestemming gewerkt.

Met het bestemmingsplan wordt ernaar gestreefd om, indien gewenst, diverse verkeerskundige aanpassingen binnen het plangebied mogelijk te maken, zoals een veiligere inrichting, inrichting voor fietsverkeer, veiligere oversteekplaatsen voor voetgangers, voldoende parkeergelegenheid en verkeersremmende maatregelen. In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zal uitgegaan worden van parkeren op eigen terrein.

De huidige groenstructuur blijft behouden. Het Zaanlandse binnenterrein, het binnenterrein Blauwhof en het Brouwersplein hebben de bestemming "Groen" gekregen.

Vanuit het Wijkcontract Leidsebuurt worden diverse acties ondernomen om de openbare ruimte van o.a. het Nadorstplein een positieve impuls te geven. Er is voor de Leidsebuurt een Werkgroep Groenparticipatie opgericht.

Mogelijke groenkansen die voortkomen uit het nieuwe Groenstructuurplan en de Werkgroep Groenparticipatie zijn onder andere mogelijk binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water".

#### *Stedenbouwkundige uitgangspunten*

Voor het bestemmingsplangebied Leidsebuurt is de visie behoud van de ruimtelijke afzonderlijke kwaliteiten. Het gebied bevat verschillende ruimtelijke eenheden welke onderling verschillen. Het westelijk deel van het gebied vormt een onderdeel van het bestemmingsplan Tuinbouwgebied, het midden deel is onderdeel van het bestemmingsplan Jan van Galenstraat en uitbreidingsplan zuidwest en het oostelijk deel is onderdeel van het bestemmingsplan Leidsebuurt.

De huidige stedenbouwkundige structuur en landschappelijke elementen zijn op hoofdlijnen niet gewijzigd. Het karakteristieke van het voormalige tuinbouwgebied wordt gewaarborgd door het huidige gebruik van volkstuinen te behouden. Het aangrenzende deel westelijk van de spoorlijn is een rustig woongebied met karakteristieke bebouwing. Het woongebied wordt mogelijk versterkt door het wijzigen van de bedrijfsbestemming aan het Houtvaartpad. In de toekomst zou hier ruimte vrij kunnen komen voor enkele grondgebonden woningen. Het spoortalud vormt een ecologische belangrijke overgangsbuffer naar de Leidsebuurt. De karakteristiek van deze voormalige arbeiderswijk wordt versterkt door behoud van de huidige bouwblokkenstructuur met woon-werkfuncties. De aanwezigheid van bedrijfsruimten is hier van groot belang voor startende ondernemingen en voor de stad Haarlem.



Afbeelding 5: Functieverruiming Leidsevaart, Oranjeboomstraat en Jan Nieuwenhuijzenstraat

De Leidsevaart is een belangrijke noord-zuid route (zie afbeelding 5). Naast ontsluiting en de aansluiting op de binnenstad is dit een belangrijke woon-werkas. Vanuit het oogpunt functiemenging is de bestemming "Gemengd 1" aan de hoekpanden in deze straat gegeven. Ook voor de hoekpanden aan de Oranjeboomstraat en Jan Nieuwenhuijzenstraat, evenwijdig aan de Leidsevaart, is de bestemming verruimd ten behoeve van deze functiemenging (Gemengd 1). In de planregels is nader gespecificeerd welke functies binnen de "Gemengd 1" bestemming vallen.



## 5.2 Ontwikkelingen

### 5.2.1 Bouwen van een kantoor en showroom te Leidsevaart naast nr. 10

Voor het Nadorstpleintje is sprake van een bouwinitiatief dat in het bestemmingsplan Leidsebuurt is opgenomen.

Het project bestaat uit het realiseren van een gebouw in 3 lagen met kelder, omvattende een showroom op een parkeerkelder, met daarboven in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingen kantoorruimten. In het vigerende bestemmingsplan Krelageterrein zijn de gronden waar dit project doorgang moet vinden aangewezen voor kantoor en showroom. Met de opname van deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt zal het gebruik voor deze gronden ten opzichte van de vigerende regeling dus niet veranderen. Het huidige bestemmingsplan laat immers een showroom met kantoren en bijbehorende bedrijven toe.



*Afbeelding 6: Artist impression nieuwbouw Nadorstpleintje (zuidoost ooghoogte)*

Qua bouwmogelijkheden is er in het bestemmingsplan Leidsebuurt zelfs sprake van een kleiner bouwvolume dan er op grond van de vigerende regeling is

toegestaan. Volgens het bestaande bestemmingsplan Krelageterrein mag er namelijk worden gebouwd binnen een bouwvlak van circa 46 meter bij 20 meter tot een maximale goothoogte van 7 m, met daarop een kap. Aangezien er specifiek in het vigerende bestemmingsplan Krelageterrein niets is geregeld ten aanzien van de maximale bouwhoogte geldt op basis hiervan een maximale bouwhoogte van 15 meter, gelet op het bepaalde in de bouwverordening Haarlem (artikel 2.5.24). In het nieuwe bestemmingsplan Leidsebuurt is een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen, met alleen ter plaatse van de geplande liftopbouw een toegestane maximale hoogte van maximaal 14 m.



*Afbeelding 7: Artist impression nieuwbouw Nadortspleintje (zuidwest vogelvlucht)*

Voor kantoren geldt, volgens de Haarlemse bouwverordening, een parkeernorm van 1,0 plaats per 100 m<sup>2</sup> BVO. Voor een showroom geldt een norm van 0,6 plaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. De totale parkeerbehoefte komt uit op 23 parkeerplaatsen. De Haarlemse bouwverordening stelt dat de parkeerbehoefte moet worden opgevangen op eigen terrein.

In de garage onder het gebouw zijn in totaal 31 plaatsen opgenomen. Buiten zijn 12 plaatsen getekend. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm.

Voor fietsen is er in de kelder een stallingsruimte opgenomen.

## 5.2.2 Complex 108, Sloop- nieuwbouwplan te Oost Indiëstraat

Woningcorporatie Ymere is eigenaar van het Complex 108 in de Leidsebuurt. Complex 108 bestaat uit 47 kleine eengezinswoningen, in de Oost Indiëstraat, Westerstraat, Van Loostraat en Gasthuislaan.



Afbeelding 8: Complex 108 (Ymere informeert, februari 2009).

De woningen zijn in 1929 gebouwd. Het is kleinschalige bebouwing met lage eengezinswoningen, zoals dat kenmerkend is voor de Leidsebuurt. Hoewel de woningen een vriendelijke uitstraling hebben, zijn ze van een matige technische kwaliteit en voldoen ze niet meer aan de eisen van deze tijd. Belangrijker nog is dat in 2004 in de fundering 'palenpest' is geconstateerd.

Palenpest is een verschijnsel waarbij de houten funderingspalen worden aangetast door een bacterie die het hout 'wegvreet'. Langzaam maar zeker verdwijnt de draagkracht van de funderingspalen en gaan de huizen verzakken. De palenpest is in dit complex zover gevorderd, dat een actieve aanpak noodzakelijk is.

In oktober 2007 zijn verschillende toekomstvarianten aan de bewoners van het complex voorgelegd en is een meningspeiling georganiseerd ten behoeve van de keuze voor renovatie of sloop/nieuwbouw. De overgrote meerderheid van de huurders kiest voor sloop/nieuwbouw.

In november 2008 heeft het bestuur van Ymere een Investeringsbesluit genomen voor complex 108. Verder zijn de huurprijzen voor de terugkerende bewoners zodanig vastgesteld dat zij - al dan niet met gebruikmaking van huurtoeslag - naar een nieuwbouwwoning kunnen terugkeren. Uitgangspunt bij de vastgestelde huurprijzen is dat de huidige bewoners - na de sloop/nieuwbouw - in het complex kunnen blijven wonen. Bereikbaarheid voor de buurtbewoners betekent dat het voor bewoners met een laag inkomen mogelijk moet zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De huurprijzen zijn daarom zo vastgesteld dat de bewoners voor huurtoeslag in aanmerking kunnen komen.

De subsidiabele huren van de nieuwe woningen liggen namelijk onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Tevens is er sprake van huurgewenning voor de huidige bewoners. Gedurende vier jaar zal Ymere een huurgewenning aan de terugkerende huurders verstrekken. Deze vergoeding bedraagt 80% van de huursprong in het eerste jaar en vervolgens 60%, 40% en 20% in resp. het 2e, 3e en 4e jaar. De huursprong is het verschil tussen de netto (=kale) huur van de huidige woning en de netto huur van een nieuwbouwwoning (beschreven in het Sociaal Project Plan Complex 108, maart 2009). Het verlaagde huurprijsregime geldt alléén voor terugkerende bewoners. Bij mutatie oftewel verhuur aan nieuwe bewoners wordt de huur opgetrokken naar de aanbiedhuur conform het reguliere huurbeleid van Ymere. Voor de benedenwoningen, de bovenmaisonnettes en de eengezinswoningen gelden verschillende huurprijzen. Bovendien wordt bij de nieuwbouwwoningen een onderscheid gemaakt tussen huurprijzen voor terugkerende bewoners en huurprijzen voor nieuwe bewoners (= op de vrije markt).

Tabel 13: huur per woningtype

Woningtype	Aanvangshuur huidige bewoners*	Aanbiedhuur nieuwe bewoners*
Benedenwoning	360,-	360,-
Bovenmaisonnette	465,-	480,- of 493,-
Eengezinswoning	490,-	760,- of 782,-

\* Opgemerkt moet nog worden dat alle bovengenoemde bedragen zijn gebaseerd op basis van prijspeil 1 juli 2007 en dus jaarlijks opnieuw worden berekend.



Afbeelding 9: Artist impression nieuwbouw Complex 108 (Ymere informeert, februari 2009).

In 2008 is sloop/nieuwbouw variant uitgewerkt tot een woningprogramma. De huidige 47 woningen in de Oost Indiëstraat en aangrenzende straten worden gesloopt. Hiervoor worden op dezelfde locaties 42 bredere woningen teruggebouwd. In totaal worden er 38 eengezinswoningen, 2 benedenwoningen en 2 bovenwoningen (maisonnettes) gebouwd.

In aansluiting wat er in de welstandscriteria van de gemeente Haarlem genoemd wordt betreffende de Leidsebuurt, heeft de architect het schetsontwerp afgestemd op de omliggende bebouwing. Dat resulteert in bouwblokken bestaande uit drie bouwlagen (goothoogte < 6,0 m) afgedekt met een zogenaamde mansardekap. Ook is er bij de keuze van het materiaal zorgvuldig gekeken naar de welstandscriteria. Er is daarom gekozen voor rode baksteen in twee kleuren en rode dakpannen als dakbedekking.

Een aantal omwonenden heeft bij Ymere aangegeven dat de nieuwbouw negatieve invloed zou kunnen hebben op de bezonning van enkele woningen. Hiertoe heeft Ymere het "afsnuiten" van de kappen van de hoekwoningen aan beide zijden van de bouwblokken kunnen opnemen in de plannen. De gemeente heeft deze aanpassing verwerkt op de verbeelding. Tevens heeft Ymere het architectenbureau opdracht gegeven om een bezonningsstudie uit te voeren voor alle blokken. Middels een bezonningsstudie is aan te tonen wat de schaduwvorming in iedere maand van een jaar tot gevolg heeft.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er voor enkele aanliggende woningen in beperkte mate sprake is van schaduwvorming. De betreffende bewoners zijn hiervan door Ymere op de hoogte gesteld. De bezonningsstudie is bij Ymere in te zien.

Totale oplevering van complex 108 staat gepland voor april 2011.

### **5.2.3 Wijzigingsbevoegdheid Houtvaartpad 14 a**

Voor de locatie Houtvaartpad 14 a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de mogelijke ontwikkeling van een aantal woningen op dit perceel. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden het huidige bedrijfsgebouw en aangebouwde bedrijfsloods gesloopt.

#### Historisch context

De locatie grenst aan de Houtvaart, een historische noord-zuidlopende veenafwatering langs de westflank van Haarlem. In de jaren twintig is begonnen met de bouw van de woonbuurt, en pas na de oorlog in de jaren zestig is het verder afgebouwd. Het openluchtzwembad van architect P.F. de Bordes dateert uit 1927. In het restgebied tussen de noord- en zuidelijke plandelen is een ongestructureerd plattegrond ontstaan met verschillende functies: Abel Tasmankade nr. 61 (vrijstaande woning uit de jaren zeventig), Houtvaartpad 12, 14, 14a (bedrijfsbebouwing en twee bedrijfswoningen van een voormalig bollenbedrijf) en Willem Bontekoestraat 1 t/m 30 (een appartementgebouw in vier lagen).

### Ruimtelijk structuur

De structuur van het gebied is sterk bepaald door de sterk noord-zuid georiënteerde elementen zoals de woonstraten, de Houtvaart, en de Westelijke Randweg. De omringende woonstraten zijn gebouwd in de vorm van rijwoningen in twee lagen met kap. Het flatgebouw in vier lagen vormt hierin een uitzondering. Vrijstaande woningen in de groene rand zijn één laag met kap.

### Bouwplan en Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Het huidige bedrijfsgebouw en aangebouwde bedrijfsloods worden gesloopt. Er vindt een herverkaveling van het terrein plaats. Op de huidige locatie van het bedrijfsgebouw komen enkele nieuwe woningen waarbij de ontsluitingsweg de huidige tuin van nr.14 in beslag neemt. De huidige tuin van nr.61 wordt uitgebreid en wordt voorzien van een werkplaats.

### Oeverzone onbebouwd

De beide oevers van de Houtvaart hebben zachte groen geklede taluds. Behoud hiervan is van belang voor het stadsbeeld langs de westelijke bebouwingsrand. De eerste 7 meter diepte van de aan de vaart grenzende tuinen van de nieuwe woningen dient onbebouwd te blijven.

### Bestaande tuin met volwassen bomen

De nieuwe bouwlocatie wordt ontsloten via de huidige ingang van het bedrijfsterrein en de tuin van nr.14. De achtertuin van nr.12 is door zijn zuidelijke oriëntatie en hoogwaardig bomenbestand een kwaliteitsruimte binnen het gebied en dient in stand te worden gehouden.

### Herverkaveling bedrijfsterrein

Als gevolg van het bouwinitiatief vindt er een herverkaveling plaats van de huidige percelen Houtvaartpad 14 en 14a. De huidige tuin van nr.61 wordt uitgebreid naast het huis nr.14. In deze vergrote tuin wordt een werkplaats van 8 m x 10 m voorzien.

### Kenmerken van de nieuwbouw en indeling bouwperceel

Voor de transparantie moet men denken aan een open verkaveling. Het bouwplan is een invulling tussen de bedrijfswoningen in twee lagen en de flats in vier lagen. De architectuur en de ligging van de woningen moet afwisselend zijn, geen seriebouw in het gelid, en van een maximale hoogte van twee lagen met kap.

In oost-west richting is het bouwperceel ca. 27 meter diep. Rekening houdend met een 7 meter vrije ruimte aan de oever en een straat van minimaal 5 meter breed, blijft er een bouwdiepte over van 15 meter. Hierin kunnen de woningen ten opzichte van elkaar geschoven worden en kan de nodige aan- en

bijgebouwen worden geplaatst.

In noord-zuid richting is het bouwperceel gemiddeld 34 meter breed. Voor een transparante verkaveling zijn drie modellen denkbaar: vier twee-onder-een-kap woningen; drie vrijstaande woningen; een combinatie van de twee types. De bebouwingsvlak is ruim ingetekend om optimale vrijheid te geven aan het plaatsen van diverse woning types. De maximale bebouwingspercentage van 60% laat een bebouwingsoppervlakte van 309 m<sup>2</sup> toe. Dit is voldoende voor de bouw van ruime eengezinswoningen met de nodige garages en tuinbebouwing.

De parkeernorm voor nieuwe woningen in een buitenwijk is 1,5 tot maximaal 1,7 parkeerplaatsen per woning. Aan deze parkeernorm moet binnen het te ontwikkelen gebied worden voldaan.

### Akoestische onderzoek

In opdracht van Adviesbureau Kraak is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6) naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ter plaatse van vier nieuw te bouwen woningen (Houtvaartpad 14 en 14a) langs de provinciale weg N208 te Haarlem.

In het huidige onderzoek wordt de geluidsbelasting ter plaatse van van het plan bepaald. Berekend zijn drie geluidscontouren en de geluidsbelasting met waarneempunten ter plaatse van de bouwgrens.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de vigerende rekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 met het softwarepakket GeoNoise versie 5.43. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een door Adviesbureau Kraak aangeleverde digitale plantekening en verkeerscijfers van de N208.

Het plan ligt binnen de zone van de N208. De nieuwe bebouwing is op circa 70 m afstand van de N208 gelegen. Deze weg heeft een verhoogde ligging van circa 1 meter ten opzichte van het lokale maaiveld.

Het bodemgebied tussen de N208 en de geplande nieuwbouw bestaat voor 70% uit begroeiing (zacht bodemgebied). Daarnaast is het water "de Houtvaart" gelegen tussen N208 en het bouwplan.

### *Conclusie en aanbevelingen*

Ten gevolge van wegverkeer over de N208 zal de toekomstige bebouwing aan het Houtvaartpad 14-14a te Haarlem een verhoogde geluidsbelasting ondervinden.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van het bouwplan overschreden.

Aan de westgevel op de begane grond is de geluidsbelasting maximaal 53 dB na aftrek 2 dB conform artikel 3.6 RMG 2006. Op de eerste en tweede verdieping wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 7 dB. De

geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 55 dB na aftrek 2 dB conform artikel 3.6 RMG 2006.

Er is reeds rekening gehouden met een geluidsreducerend wegdek. Om de geluidsbelasting verder te reduceren kunnen schermen worden geplaatst.

De consequentie van een hogere waarde is dat bij de uitwendige scheidingsconstructie (gevel en dak) van de woningen geluidswerende voorzieningen aangebracht dienen te worden, teneinde te kunnen voldoen aan de grenswaarden voor het binnenniveau die in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit worden gesteld.

#### Quickscan Flora- en Fauna

Er is door BRO een verkennend onderzoek (zie bijlage 7) uitgevoerd naar de gebiedsbescherming van en het vóórkomen van beschermde planten en dieren in het plangebied "Houtvaartpad 14a" te Haarlem.

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een zogenaamde quickscan, waarbij door middel van een verkennend veldbezoek en een bronnenonderzoek is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn op of nabij het plangebied.

#### *Methode veldonderzoek*

Op dinsdag 9 juni 2009 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en leefmilieus van planten en dieren. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht.

Omdat het plangebied deels bestaat uit een mogelijk te slopen pand, is extra aandacht besteed aan de aanwezigheid van en mogelijkheden voor soorten met vaste verblijfplaatsen, zoals vleermuizen en vogels. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

#### *Methode bronnenonderzoek*

Uit de informatie van het Ministerie van LNV is afgeleid of het plangebied in de buurt van Natura 2000 gebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt. Op basis van de ligging van het plangebied en de aanwezige bomen is bekeken of de Boswet van toepassing is.

Natuurloket is geraadpleegd ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)). Natuurloket geeft per km<sup>2</sup> weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. De globale verspreidingsgegevens van Natuurloket vormen alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km<sup>2</sup>-schaal. Omdat het plangebied in de bebouwde kom liggen, zijn er bij Natuurloket nauwelijks geschikte



inventarisatiegegevens voorhanden. Het veldbezoek en de andere geraadpleegde gegevens vormden daarom de basis van het onderzoek.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen et al. 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

### *Conclusie*

Het ruimtelijk plan kan wat natuurwetgeving en –beleid betreft doorgang vinden. Hieraan zijn vanuit de Flora- en Faunawet wel de onderstaande voorwaarden verbonden:

- **Werkwijze vleermuizen**

Circa één jaar vóór aanvang van de sloop moet onderzocht worden of er vleermuizen in het bedrijfspand aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet het slopen zodanig gebeuren dat vleermuizen daar geen hinder van hebben en moeten vervangende verblijfplaatsen worden aangeboden. Vervolgens kan de ontheffing worden aangevraagd en kan, na ontvangst van de ontheffing, het plan worden gerealiseerd.

- **Werkwijze broedende vogels**

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

- **Werkwijze amfibieën**

Bij het anders inrichten van de oever moet zorgvuldig worden gewerkt. Het beste kunnen de werkzaamheden in de winter worden uitgevoerd, wanneer amfibieën niet actief zijn. Als dit niet mogelijk is moet de oever vóór aanvang van werkzaamheden vanaf de landzijde richting de waterzijde worden gemaaid, zodanig dat aanwezige amfibieën de gelegenheid hebben om naar het de Brouwersvaart te bewegen.

#### 5.2.4 Tankstation aan de Leidsevaart 10

Martin Schilder Tankstations B.V. heeft het voornemen om twee volledig automatische autowasboxen te plaatsen, en een unit te plaatsen die aardgas opslaat, in de hoek van het perceel aan de Leidsevaart 10, tot voor kort ingericht als LPG-opslag (zie afbeeldingen 10, 11 en 12).



*Afbeelding 10: huidige situatie kijkend richting het noorden*



*Afbeelding 11: huidige situatie kijkend richting het noord-oosten*



*Afbeelding 12: huidige situatie kijkend richting het westen*

De (pomp-)installatie ten behoeve van aardgasopslag is reeds aanwezig op het terrein. Deze is ondergebracht in een zeecontainer. De wens is om de unit een definitieve plek te geven.

Het bouwinitiatief komt qua bestemming overeen met de vigerende regeling uit bestemmingsplan Krelageterrein. De opslagunit ten behoeve van aardgas en wasboxen worden als gebouwen beoordeeld. Het bouwen van gebouwen buiten de aangegeven bebouwingsvlakken is niet toegestaan. Het bestemmingsplan maakt door het toevoegen van een bouwvlak op de verbeelding bovenstaand initiatief mogelijk.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de beleidsuitgangspunten en beperkingen beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de planregels vervat en op de verbeelding weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de planregels, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

### **6.1 Inleiding**

De Wet ruimtelijke ordening verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de planregels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend of consoliderend bestemmingsplan met enkele mogelijkheden tot planologische verruiming en ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 5.

## 6.2 Systematiek van de regels

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Het gaat bij bestemmingsplannen om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels vallen conform SVBP 2008 in 4 hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

## 6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

### ***Begrippen (artikel 1)***

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

### ***Wijze van meten (artikel 2)***

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

## 6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

### ***Bedrijf (artikel 3)***

De bedrijven in het gebied zijn ingedeeld volgens het Groene Boekje ('Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten 2007). Het centrale thema in dit boekje is hoe bedrijven en woningen ten opzichte van elkaar kunnen worden gesitueerd. Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende bedrijven zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Bedrijven die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst zijn aangeduid als categorie A en B zijn zonder meer toegestaan. Bedrijven met een categorie C aanduiding zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding. In dit plan gaat het om een metaalwarenfabriek aan de Brouwersvaart 38 en een autoplaatwerkerij/spuiterijbedrijf aan de Brouwersvaart 100. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Wonen mag alleen plaatsvinden in de reeds toegestane bedrijfswoningen op de verdiepingen en niet in bedrijfsruimten. Uitzondering ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning niet toegestaan" op de verbeelding. Op de Leidsevaart 10 is een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, zonder LPG. Er is een ontheffingsbevoegdheid voor het college opgenomen om bedrijven toe te staan die niet in de lijst zijn opgenomen of bedrijven uit een hogere categorie dan opgenomen in de lijst als het bedrijf minder hinder veroorzaakt dan in de bedrijvenlijst verondersteld.

### ***Detailhandel (artikel 4)***

In het plangebied komen 2 detailhandelsbestemmingen voor. Het gaat om de Dekamarkt aan de Oranjeboomstraat en de 'Broekenboerderij' aan de Westelijke Randweg. Voor de Broekenboerderij is een beperking opgenomen van maximaal 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandelsactiviteiten, inclusief de buitenruimte. Deze beperking bestaat ook in het huidige vigerende bestemmingsplan, en is gelegen in verkeerstechnische motieven. De ontsluiting is dermate slecht dat uitbreiding van de huidige activiteiten niet wenselijk wordt geacht. De bijbehorende woning is als bedrijfswoning bestemd.

### ***Gemengd 1 (artikel 5)***

Het gaat hier om percelen die in het kader van de uitwisselbaarheid en flexibiliteit en hun specifieke ligging een ruimere planologische regeling hebben gekregen dan mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op de begane grond zijn de functies wonen, kleinschalige bedrijvigheid, kantoor en dienstverlening toegestaan. Op de bovenste verdiepingen mag alleen gewoond worden.

### ***Gemengd 2 (artikel 6)***

Deze bestemming ziet op de percelen die in het vigerende bestemmingsplan 'Leidsebuurt' zijn bestemd als 'detailhandel en woondoeleinden'. Volgens het

artikel Gemengd 2 zijn detailhandel, dienstverlening en wonen op de begane grond toegestaan, op de overige verdiepingen is alleen wonen toegestaan. Onder voorwaarden is het toegestaan beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Voorwaarden hiervoor zijn dat wonen de hoofdfunctie blijft en dat voor de beroepsmatige activiteiten maximaal 30 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt. Op de hoek Kolklaan/ Gasthuislaan bevindt zich een dojo die als sportzaal is aangeduid op de verbeelding. Gebouwen moeten worden afgedekt met een kap.

### ***Gemengd 3 (artikel 7)***

De Gemengd 3 bestemming is een samenvoeging van de bepalingen 'detailhandel, horecadoeleinden, kantoren' en 'bedrijfsdoeleinden' uit het vigerende plan 'Leidsebuurt'. Op de begane grond is een uitwisselbaarheid mogelijk tussen verschillende functies, met dien verstande dat horeca alleen is toegestaan waar dat op de verbeelding nader is aangeduid. De maximale horecacategorie is op de verbeelding aangeduid met een verwijzing in de regels. Nergens in het plangebied wordt nieuwe horeca toegestaan. Wonen is uitsluitend op de overige verdiepingen toegestaan en niet op de begane grond. Onder voorwaarden is het toegestaan beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat wonen de hoofdfunctie van de woning blijft en dat voor de beroepsmatige activiteiten maximaal 30 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt. Gebouwen moeten worden afgedekt met een kap.

Voor Brouwersstraat 15 is een aanduiding "Maatschappelijke voorzieningen" op de verbeelding opgenomen.

### ***Groen (artikel 8)***

De bestemming 'Groen' wordt toegepast op de in het bestemmingsplan voorkomende meer structurele groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is een groot aantal mogelijke functies opgenomen, die uitwisselbaar zijn. Qua gebouwen zijn fietsenstallingen en bergingen toegestaan, daar waar deze nu reeds voorkomen. Garageboxen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding toegestaan. Gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut worden zonder meer mogelijk gemaakt. Het bouwen van fietsenstallingen is onder voorwaarden toegestaan met gebruikmaking van een ontheffingsbevoegdheid van het college.

De horecavestiging Snackbar 't Pleintje, gevestigd op het Brouwersplein 46, is op de verbeelding aangeduid.

### ***Maatschappelijk (artikel 9)***

De maatschappelijke voorzieningen betreffen voornamelijk scholen. Binnen de bestemming zijn allerlei functies mogelijk, zolang ze maar binnen de in artikel 1 van de regels opgenomen ruime definitie van maatschappelijke voorzieningen vallen.



### ***Recreatie (artikel 10)***

Het gaat hier om de bestaande volkstuinten. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ook hier zoveel mogelijk overgenomen. Per volkstuin mag 1 gebouw worden opgericht meteen maximale oppervlakte van 8 m<sup>2</sup>.

### ***Sport (artikel 11)***

Zwembad 'de Houtvaart' aan de Piet Heinstraat valt onder deze bestemming.

### ***Tuin 1 (artikel 12)***

De Tuin 1 bestemming ziet op (voor)tuinen behorende bij de woonhuizen en de gemengde bestemmingen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Voor erfafscheidingen gelden specifieke hoogtematen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 m hoog zijn op basis van het bestemmingsplan.

### ***Tuin 2 (artikel 13)***

De Tuin 2 bestemming ziet op erven/ achtertuinen behorende bij de woonhuizen en de gemengde bestemmingen. Op deze gronden mogen - tot een bepaald maximum - aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd behorende bij de hoofdbebouwing. Het bewonen van bijgebouwen is niet toegestaan. Onder voorwaarden bestaat er een ontheffingsbevoegdheid voor het college voor het toestaan van dakterrassen op aan- en uitbouwen.

### ***Tuin 3 (artikel 14)***

De Tuin 3 bestemming ziet op de tuinen/erven bij woonhuizen en de gemengde bestemmingen die voor de volle 100% bebouwd mogen worden. Het bewonen van bijgebouwen is niet toegestaan. Onder voorwaarden bestaat er een ontheffingsbevoegdheid voor het college voor het toestaan van dakterrassen op aan- en uitbouwen.

### ***Verkeer (artikel 15)***

Binnen deze bestemming valt de in het plangebied voorkomende infrastructuur, waaronder ook de spoorlijn. Verschillende doeleinden zijn mogelijk, zoals bij de verkeersbestemming behorende parkeervoorzieningen, enzovoorts. Er mogen uitsluitend garageboxen en voorzieningen van algemeen nut gebouwd worden, garageboxen alleen waar dat op de verbeelding nader is aangeduid. Onder voorwaarden kan het college ontheffing verlenen voor de bouw van fietsenstallingen en kiosken.

### ***Water (artikel 16)***

Het op de verbeelding aangeduide water betreft de in het plangebied voorkomende (hoofd)watergangen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ligplaatsen voor woonschepen en horecaschepen zijn uitdrukkelijk uitgesloten.

### ***Wonen (artikel 17)***

De bestaande woningen, met uitzondering van eventuele bedrijfswoningen, vallen onder deze bestemming. Binnen deze bestemming is naast het wonen onder voorwaarden ook toegestaan beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat wonen de hoofdfunctie van de woning blijft en dat voor de beroepsmatige activiteiten maximaal 30 % van de woning mag worden gebruikt. Wonen in bijgebouwen is niet toegestaan. Voor woningen is een kapverplichting opgenomen.

### ***Leiding- Leidingstrook (artikel 18)***

In het plangebied komt een afvalwatertransportleiding van Rijnland voor, die onder deze bestemming is geschaard.

### ***Waarde- Archeologie (dubbelbestemming, artikel 19)***

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valletta) is geïmplementeerd via een wijziging van de Monumentenwet wet (Wet op de archeologische monumentenzorg), WAMZ) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Gevolg hiervan is dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De gemeente Haarlem heeft daarvoor een gemeentelijke beleidskaart archeologie opgesteld waarbij het grondgebied van de gemeente in verschillende categorieën archeologische waardevol gebied is opgedeeld. Het plangebied Leidsebuurt is daarbij aangeduid als categorie 5, hetgeen betekent dat alleen bij plannen waarbij bodemroerende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden peil archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

## **6.5 Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen**

### ***Wro-zone - wijzigingsgebied (artikel 20)***

In dit artikel is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Houtvaartpad 14 a. Zie hiervoor verder paragraaf 5.2.

### ***Anti- dubbelregel (artikel 21)***

Dit artikel regelt hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van)

bouwpercelen van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

#### ***Algemene procedureregels (artikel 22)***

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden, nadere eisenregelingen, wijzigingsbevoegdheden en het aanlegvergunningstelsel is een algemeen procedurevoorschrift opgenomen. De procedure van de wijzigingsbevoegdheid is dwingend voorgeschreven in de nieuwe Wro, waarnaar voor deze procedure dan ook wordt verwezen.

#### ***Algemene ontheffingsregels (artikel 23)***

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene ontheffingsregels voor het college van burgemeester en wethouders. Zo kan er een ontheffing plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10 Wro) strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een ontheffingsmogelijkheid in voor het college voor die specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **6.6 Hoofdstuk 4: Overgangsbepalingen**

### ***Overgangsbepalingen (artikel 24)***

In dit artikel is het overgangrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.3 met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

### ***Slotbepaling (artikel 25)***

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

## 6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. Daarnaast worden enkele ontwikkelingen zoals beschreven in paragraaf 5.2 mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle legale bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokopnames d.d. juni 2008 positief te bestemmen.

### **Bebouwingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlak**

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de planregels bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebouwingsgrenzen overgenomen. De voorgevelrooilijn is dwingend. Behalve bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens maatvoeringsvlakken. Op deze manier kan bij voorbeeld binnen één bestemming op een pand, twee verschillende bouwhoogten worden bepaald.

De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens en zijn voorzien van een codering.

### **Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte**

In het algemeen zijn de bestaande vergunde situaties op de verbeelding aangehouden, met dien verstande dat gelet op de flexibiliteit die het nieuwe bestemmingsplan wil bieden de bestaande goothoogte afgerond is op hele meters. Waar in het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van bijvoorbeeld 6,5 werd toegestaan wordt nu 7 m bij recht toegestaan enzovoorts. Dit om mogelijke nieuwe planologische procedures met de bijbehorende administratieve lasten in de toekomst te voorkomen. Deze systematiek van flexibeler bestemmen wordt in het algemeen in de gehele gemeente Haarlem toegepast.

De bouwhoogte mag nooit meer zijn dan 3 m boven de goothoogte. In de vigerende plannen mocht de bouwhoogte niet meer zijn dan goothoogte + 2,5 m of goothoogte + 2,8 m. Dit is afgerond naar 3 m, omwille van de flexibiliteit. De verbeelding geeft voor specifieke gevallen ook een maximale bouwhoogte aan wanneer de bouwhoogte meer dan 3 meter boven de goothoogte is.

Voor wat betreft de kap kende het vigerende bestemmingsplan verschillende regelingen voor verschillende bestemmingen. De maximale hellingshoek aan de voorzijde voor woningen was daarbij bepaald op 70 graden. Vanwege de flexibiliteit en de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is er voor gekozen deze maat als maximale maat aan te houden.

De hellingshoek van maximaal 70 graden is een maat welke veelvuldig wordt toegepast (ook in smalle straten). De bruikbaarheid van de kaplaag kan daarmee worden verbeterd, terwijl dit een beperkte invloed heeft op de verschijningsvorm en bezonning vanuit de straat en achterzijde van de woning.

Daarnaast zal de bouwhoogte nooit hoger mogen zijn dan goothoogte + 3 m (tenzij een specifieke bouwhoogte is opgenomen), waarmee dissonante kappen in de Leidsebuurt worden voorkomen. Ook extra ruime bouwlagen worden daarmee niet mogelijk gemaakt. Indien er sprake is van dakkapellen of geveloptrekkingen die breder zijn dan 50% van de gevelbreedte wordt dit gezien als een nieuwe goothoogte (die dan hoger zou zijn dan op de verbeelding aangegeven). Zie artikel 2 lid 1 onder e van de regels.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## 7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

### 7.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Leidsebuurt een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij de veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken.

In het kader van de participatie met de wijkraad is het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro begin januari 2009 aan de wijkraad Leidsebuurt verzonden. Een reactie van de wijkraad is op d.d. 8 mei 2009 per mail ontvangen.

### 7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaats gevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 27 januari 2009 per brief de volgende opmerkingen gegeven. *Cursief* de reactie van de gemeente.

- In het plangebied ligt de afvalwatertransportleiding van Zandvoort naar de afvalzuiveringsinrichting Haarlem- Waardepolder. Deze leiding staat niet op de kaart. Wij verzoeken u daarom de betreffende leiding als dubbelbestemming op te nemen op de plankaart op basis van de bijgeleverde tekening. Wij verzoeken u een strook grond van vijf meter breed te bestemmen voor de genoemde grond.

*De betreffende leiding is als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.*

- Tevens verzoeken wij u in paragraaf 4.10 de afvalwatertransportleiding op te nemen.

*De afvalwatertransportleiding onder de Leidsevaart straat is opgenomen in paragraaf 4.10.*

Op hoofdlijnen kunnen wij instemmen met de tekst van de waterparagraaf.

Wij hebben een aantal opmerkingen.

- Op pagina 36 wordt aangegeven dat er geen waterhuishoudkundige maatregelen hoeven te worden getroffen om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen en dat in het bestemmingsplan geen toename van verharding plaatsvindt. Wij verzoeken u hieraan toe te voegen dat "indien binnen het bestemmingsplan alsnog een toename plaatsvindt van de hoeveelheid verharding het in deze paragraaf vermelde beleid van Rijnland onverkort van toepassing is".

*De tekst is toegevoegd zoals verzocht.*

- Wij verzoeken u om in de waterparagraaf op te nemen dat het gehele bestemmingsplangebied zich op boezemniveau bevindt, waarbij het waterpeil wordt gehandhaafd op NAP -60 cm.

*De tekst is toegevoegd zoals verzocht.*

- Wij hebben met instemming geconstateerd dat u alle oppervlaktewateren als "water" heeft bestemd op de kaart.

*Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

- Daarnaast verzoeken wij u "water" in de bestemmingsomschrijving van alle relevante bestemmingen op te nemen, ook voor de bestemming "sport".

*Naar aanleiding van de reactie is de regel aangepast.*

- Daarnaast verzoeken wij u om bij de bestemming "verkeer" bij de bestemmingsomschrijving onder n toe te voegen dat deze gronden mede bestemd zijn voor waterbergingsvoorzieningen.

*Naar aanleiding van de reactie is de regel aangepast.*

- Diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen moet worden voorkomen.

*In de waterparagraaf wordt het voorkomen van diffuse verontreinigingen al beschreven. De tekst is daarom niet toegevoegd.*

- Uitgangspunt bij de afvoer van hemelwater is de doelstelling uit het



Waterbeheer 21ste eeuw (de trits: vasthouden - bergen - afvoeren).

*De tekst is toegevoegd zoals verzocht.*

- Wij nodigen u graag uit, daar waar sprake is van aanpassing van het riool, om in een vroeg stadium hierover van gedachten te wisselen. als wij samen tot een passende oplossing komen, kan voor de afvoer van hemelwater worden volstaan met een melding, er is dan geen vergunning nodig.

*Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **7.3 Uitkomsten overleg**

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Connexion, Postbus 3048, 2001 DA 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. G. van Oudhaarlem, Riviervismarkt 7, 2011 HJ Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, afdeling Regiostimulering, Postbus2852, 1000 CW Amsterdam
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Luchtverkeersleiding Nederland , t.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Postbus 20101, 2500EC Den Haag
- 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 Velsbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, 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
- Veiligheidsregio Kennemerland, Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland;
- Gasunie West;
- Kamer van Koophandel Amsterdam;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Nederlandse Spoorwegen;
- Provincie Noord-Holland;
- ProRail;
- VROM-inspectie regio Noord-West;
- VAC Haarlem;
- Veiligheidsregio Kennemerland.

In bijlage 4 zijn de artikel 3.1.1 Bro reacties toegevoegd. In bijlage 5 volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

#### **7.4 Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van karakter en er zijn geen grote ingrepen voorzien die het opstellen van een grondexploitatieberekening rechtvaardigen. Waar ingrepen in het openbare gebied noodzakelijk zijn, zullen deze worden gefinancierd uit algemene middelen cq investeringsplan. Uit dien hoofde kan worden vermeld dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

#### **7.5 Handhaving**

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

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Eens in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten

met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling, 100% zullen worden aangepakt.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

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

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **bijlage 1 Europees, Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid**

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het Rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling", richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

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

Ten aanzien van de steden stimuleert het Rijk 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.

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door GS van bestemmingsplannen met de nieuwe Wro per 1 juli 2008, is komen te vervallen. De verordening is een beleidsneutrale vertaling van het streekplan.

Voor de periode tussen 1 juli 2008 en medio 2009 heeft de provincie een zogeheten overgangsdokument vastgesteld en gepubliceerd. In dit document staat wat de huidige provinciebelangen zijn en hoe de provincie deze zullen waarborgen. Daarvoor is een categorisering opgesteld.

- Categorie 1: onderwerpen waarvoor instrumenten zullen worden ingezet.
- Categorie 2: onderwerpen die met goed overleg kunnen worden gewaarborgd.
- Categorie 3: belangen van lokaal of Rijksniveau.

Het overgangsdokument bevat geen nieuw beleid. Met andere woorden: de beleidsdoelen zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid (inclusief herzieningen) en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord worden niet gewijzigd.

Het streekplan Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. In de partiële herziening Actualisering Streekplan Noord-Holland Zuid (december 2007) is het streekplan afgestemd op de Nota Ruimte. De ambitie van het streekplan is de economische ontwikkeling (de 'motor' van het gebied) te versterken, maar gelijktijdig zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. Er wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit een stedelijk kerngebied

waar het wonen en werken wordt geconcentreerd. Rond iedere stad en ieder dorp is een rode contour getrokken, die de uiterste grens van de verstedelijking aangeeft. Daarbuiten wordt ingezet op het behouden en versterken van het grootschalige landschap. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

## Water

Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Daarom is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Die moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten.

De KRW heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het beleid van de kaderrichtlijn wordt momenteel geïmplementeerd in de Waterwet (tweede helft van 2009).

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988). De hoofddoelstelling van de NW4 luidt "het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

In de NW4 wordt een integraal waterbeheer nagestreefd met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu.

Ten aanzien van de watersystemen moet schade worden voorkomen, het goede worden behouden en zo mogelijk ruimte worden geschapen voor nieuwe kansen. Verder moet de veerkracht worden vergroot, waterconservering en waterbuffering worden bevorderd.

Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschreef en waar het Besluit ruimtelijke ordening 2008 op aansluit.

Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) ondertekend. Met de ondertekening van het NBW onderstreepten alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak. Op 25 juni 2008 hebben alle partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water – Actueel (NBW-actueel) ondertekend. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en



klimaatbestendig te beheren.

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

In het Provinciale Waterplan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.

Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter mag worden. Duurzame maatregelen, zoals afkoppelen van hemelwater kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

### Verkeer

De Nota Mobiliteit, een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, 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 van proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de provincie haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich daarbij met name op het stimuleren van ketenverplaatsingen. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie het gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied

plaatsvindt. Verstedelijking bij stations biedt perspectief voor het verkeer- en vervoersbeleid. Fiets- en OVgebruik kan daardoor gestimuleerd worden.

### Archeologie

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden, is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlandse bodemarchief. Een accentverschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar een betere bescherming en inpassing van archeologische overblijfselen bij bouwprojecten is daarom essentieel. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese verdrag van Malta dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Het verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in ruimtelijke ontwikkeling. In april 2000 heeft staatssecretaris Van der Ploeg een notitie naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de eerste aanzet gaf tot de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving. Dit heeft geleid tot de herziening van de Monumentenwet 1988, verwoord in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden.

Een van de belangrijkste uitgangspunten is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.a. de beschermde monumenten). Complement op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Vanuit de rijks- en provinciale overheid worden extra impulsen gegeven om het cultuurhistorisch en archeologisch potentieel beter te benutten. Opgraven dient alleen plaats te vinden indien behoud *in situ*, niet mogelijk blijkt te zijn. Daarnaast heeft versterking van de relatie archeologie en ruimtelijke ordening de aandacht, onder andere, door de mogelijkheid tot aanwijzing door de provincie van archeologiegevoelige gebieden (de zgn. *attentiegebieden*) binnen en buiten de bebouwde kom.

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008, de Cultuurhistorische Regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedragslijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland-Noord.

Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines historische (steden)bouwkunde, historische geografie en archeologie een kaartlaag is samengesteld. Per kaartlaag zijn de waarden in drie graden van waardering aangeduid, voor zover deze waarden op het moment van vervaardiging van de kaart bekend en gewaardeerd waren. De terreinen van lage of zeer lage waarde werden reeds bij het samenstellen van de kaart uitgeselecteerd en zijn daarin niet opgenomen.

Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen in de ruimtelijke afweging rekening te houden. Deze kaart is echter geen beleidskaart en hij is per definitie onvolledig, omdat bij het samenstellen van de kaart het niet mogelijk bleek om ten behoeve daarvan aanvullend onderzoek te doen naar aanwezige nog onbekende archeologische vindplaatsen.

### Milieu

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

### Buitenspeelruimte

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft op 14 april 2006 een beleidsbrief buitenspeelruimte aan alle gemeenten gezonden ter nadere uitwerking van de Nota Ruimte op dit punt. De minister verzoekt gemeenten in de ruimtelijke planvorming voldoende ruimte te bestemmen als formele buitenspeelruimte.

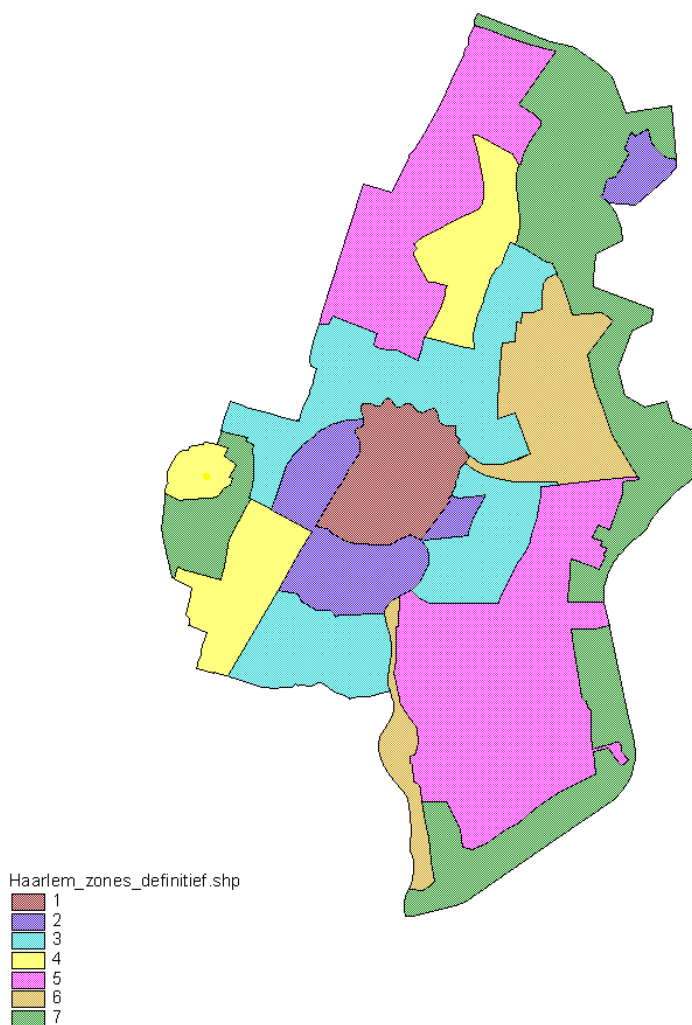
Als richtgetal geeft de minister de gemeenten mee dat de deskundigen op dit

terrein uitgaan van 3% van de voor wonen bestemde gebieden. Het rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe uitleglocaties dit richtgetal van 3% hanteren. In bestaande situaties nodigt de minister gemeenten uit om zo mogelijk naar dit percentage toe te groeien als hieraan nu niet wordt voldaan.

## bijlage 2 Milieuonderzoek bestemmingsplan Leidsebuurt

### 1. Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3. De spoorlijn die het bestemmingsplangebied doorsnijdt is ook de grens tussen de bodemkwaliteitszones.



*Figuur 1: Haarlemse bodemkwaliteitskaart*

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

Tabel 1: bodemkwaliteitszone 2

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAKs	EOX	mo											
<b>P95 bovengrond</b>																						
Kwaliteitszone 2	11,16	-	0,96	s	23,44	-	65,83	t	1,04	s	697,39	i	17,12	s	665,14	i	27,00	t	0,79	s	217,50	s
<b>P95 ondergrond</b>																						
Kwaliteitszone 2	12,44	-	0,59	s	22,40	-	128,93	i	0,80	s	459,06	s	16,16	s	409,40	i	19,00	s	0,70	s	270,37	s
<b>gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 2	6,37	-	0,44	-	13,34	-	29,15	s	0,31	s	227,06	t	9,72	-	245,39	t	8,28	s	0,25	-	103,70	s
<b>gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 2	6,67	-	0,35	-	12,76	-	36,75	s	0,29	s	154,46	s	8,99	-	139,82	s	5,53	s	0,22	-	107,65	s

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

De bodemkwaliteitszone 2 vertegenwoordigt het deel van het bestemmingsplangebied dat ten oosten van de spoorlijn is gelegen.

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

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Tabel 2: bodemkwaliteitszone 3

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAKs	EOX	mo											
<b>P95 bovengrond</b>																						
Kwaliteitszone 3	10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,60	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,70	s	261,94	s
<b>P95 ondergrond</b>																						
Kwaliteitszone 3	17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20,00	s	350,82	t	17,00	s	0,53	s	305,41	s
<b>gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 3	5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,80	-	0,20	-	105,04	s	6,90	-	129,66	s	5,16	s	0,21	-	94,73	s
<b>gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 3	6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	s	0,28	s	85,89	s	8,13	-	92,88	s	3,77	s	0,17	-	128,23	s

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

De bodemkwaliteitszone 3 vertegenwoordigt het deel van het

bestemmingsplangebied dat ten westen van de spoorlijn is gelegen.

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen sterke verontreinigingen met lood en zink voorkomen. PAK kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

### *Bodemonderzoek*

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

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

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

In het gebied zijn een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

In het gebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten passen over het algemeen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Uit de onderzoeken zijn een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik. Andere gevallen zijn niet spoedeisend, zodat het initiatief voor deze gevallen bij de eigenaar ligt.

In het gebied zijn een aantal gevallen gesaneerd volgens het leeflaagprincipe. Dit gaat veelal in combinatie met (ver)nieuwbouw. Een verontreiniging van zware metalen en/of PAK wordt ontgraven en vervolgens is een zogenaamde leeflaag aangebracht van schone grond met een dikte van 0,5 tot 1 meter. Het gaat om de volgende locaties:

- Brouwersstraat 3-13;
- Leidsestraat 59;
- Leidsestraat 49-51;
- Leidseplein 20-24;
- Leidsestraat 79-81;

- Assendelverstraat 8-26;
- Oost Indiestraat 80-102;
- Oranjeboomstraat 52-54 en
- Klarenbeekstraat 65-67.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplangebied nog twee locaties gesaneerd, te weten:

- Het voormalige terrein Jongeneel aan de Brouwersvaart en Leidsevaart 10. Op het voormalig terrein Jongeneel was een verontreiniging met chlooranilines en lood in de bodem ontstaan als gevolg van het gebruik. In het grondwater is een verontreiniging met benzeen ontstaan. In 1990-1991 is een grondsanering uitgevoerd. De grondsanering is zodanig uitgevoerd dat het terrein geschikt is voor woningbouw. Voor de verontreiniging met benzeen in het grondwater is een nazorgprogramma opgesteld. Jaarlijks vindt een beoordeling plaats op basis van metingen in het grondwater of sprake is van een beheerste situatie.
- Aan de Leidsevaart 10 zijn twee gevallen van verontreiniging gesaneerd, enerzijds een olieverontreiniging bij een voormalig tankstation en anderzijds een asbestverontreiniging op het voormalige Krelageterrein. De sanering van de olieverontreiniging heeft plaatsgevonden in 1994 voorafgaand aan hernieuwd gebruik van een tankstation. De sanering van de asbestverontreiniging is uitgevoerd in 2000 voorafgaand aan de herinrichting van een speelterrein op het voormalige Krelageterrein.

Naast bovengenoemde locaties zijn in het gebied nog een aantal locaties aanwezig waar mogelijk een ernstige verontreiniging aanwezig is. Op deze locaties wordt nog onderzoek verricht naar de mate van verontreiniging. Dit betreft de locaties:

- De Clercqstraat 73;
- Kolkstraat 27-31/Westerstraat 93.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

## **2. Milieuzonering**

### *Inleiding*

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



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

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

#### *Categorisering van bedrijven in het plangebied*

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Leidsebuurt is getypeerd als laagbouw in hoge en lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B. Langs de Leidsevaart wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

In het te bestemmen gebied is een aantal bedrijven gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie.

Het gaat hierbij om de volgende inrichtingen:

- Piet Heinstraat 12, Zwembad de Houtvaart  
Het zwembad valt onder het Besluit horeca-, sport- en recreatieinrichtingen en voldeed bij een laatste controlebezoek op 14-6-2007 aan alle te stellen voorschriften. Er zijn geen klachten van omwonenden geregistreerd door de afdeling milieu. Het bedrijf kan daarom positief bestemd worden.
- Brouwersvaart 38-44, De Jong en Maaskant BV.  
Deze metaalwarenfabriek beschikt over een milieuvergunning van 8-4-1993 (nr. 133962) en is tevens aan te merken als een type C bedrijf zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.

Bij controlebezoeken op 22-4-2008 en 6-5-2008 is gebleken dat een nieuwe (revisie)vergunning is vereist door diverse bouwkundige veranderingen in het bedrijfspand en door veranderingen in de werkwijze. Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat het bedrijf ook in de toekomst aan alle te stellen regels zal kunnen voldoen. Aangezien er ook geen klachten omtrent het bedrijf bekend zijn, kan het positief bestemd worden.

- Brouwersvaart 100, Autoplaatwerkerij en spuitrij Gebroeders Schouten.

Bij een laatste controlebezoek op 14-9-2005 viel het bedrijf onder het Besluit voor inrichtingen voor motorvoertuigen. Het bedrijf voldeed aan alle te stellen regels en veroorzaakt geen klachten vanuit de omgeving. Het bedrijf kan daarom positief bestemd worden

### **3. Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### *Plaatsgebonden risico*

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van  $10^{-6}$  mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

#### *Bedrijvigheid*

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor betreft volgens de Risicoatlas

Spoor slechts uitermate kleine hoeveelheden. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

### *Leidingen*

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zone's dienen te worden aangehouden.

## **4. Wegverkeerslawaai**

### **4.1 Wettelijk kader**

#### *Wegverkeerslawaai*

De geluidbelasting  $L_{den}$  (day, evening, night) voor wegverkeerslawaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur). Voor wegen met een snelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB.

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het college van Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze

overwegingen een belangrijke rol.

#### *Railverkeerslawaai*

De geluidbelasting  $L_{den}$  (day, evening, night) voor railverkeerslawaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

Voor railverkeerslawaai geldt dat de voorkeursgrenswaarde 55 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

Burgemeester en Wethouders dienen er voor te zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo nodig moeten maatregelen getroffen worden om de overschrijding weg te nemen. Daarbij komen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Daar waar deze maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moeten Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

#### *Industrielawaai*

Binnen en in de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

## **4.2 Toepassingsmogelijkheden geluidsreducerende maatregelen**

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidreducerende maatregelen als volgt:

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

#### *ad 1. Bronmaatregelen.*

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt, is het aanbrengen van geluidreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen ervan en de

kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

Bij railverkeerslawaai moet te allen tijde contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (NS-RIB). Alleen het stiller maken van stalen spoorbruggen wordt in de praktijk als bronmaatregel toegepast.

Bij een gezoneerd industrieterrein is het mogelijk te saneren. Hierbij dient een saneringsbesluit te worden genomen, waarna tevens de geluidzone wordt aangepast. In de praktijk wordt het zonebesluit niet gewijzigd.

#### *ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.*

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze vrijwel nooit toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

#### *ad 3. Geluidwerende maatregelen.*

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

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

### **4.3 Uitgangspunten**

#### *Algemeen*

Het bestemmingsplangebied Leidsebuurt is een consoliderend bestemmingsplan, kent geen zogenaamde "nieuwe situaties" en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld.

*Wegverkeer*

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De hoeveelheid verkeer die in achtereenvolgens het dag-, avond- en nachtuur rijdt en de verschillende voertuigcategorieën is per weg aangegeven in tabel 2. Voor deze verdelingen is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart (variant HVVP 2010) voor het peiljaar 2010), uitgezonderd de verdeling voor de Westelijke Randweg. De Westelijke Randweg is een provinciale weg en de voertuigverdeling is afkomstig van het 'Overzicht van de werk- en weekdagjaargemiddelde op de N-wegen in de provincie Noord-Holland' afkomstig van de website van de provincie Noord-Holland d.d. 04-03-2008. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asfalt en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur, uitgezonderd voor de Westelijke Randweg. Het wegdek van de Westelijke Randweg bestaat ter hoogte van de kruispunten uit SMA 0/5 en op de doorgaande banen is Microville aanwezig. De maximale snelheid bedraagt 70 km/uur.

*Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden*

Weg	Etmaal 2015	etmaal 2018	D	A	N	Verdeling *
Westelijke Randweg	35500	36035	6,5	3,9	0,8	2
Brouwersvaart	500	508	7	2,8	0,6	1
Leidsevaart (Brouwersvaart-Pr.Hendrikstraat)	8800	8933	6,5	3,9	0,8	1
Leidsevaart (Pr.Hendrikstraat-Oranjestraat)	8000	8121	6,5	3,9	0,8	1
Leidsevaart (Oranjestraat-Westergracht)	7300	7410	6,5	3,9	0,8	1
Westergracht (Leidsevaart-V.Oosten d. Bruijnstraat)	6100	6192	6,5	3,9	0,8	1
Westergracht (V.Oosten d. Bruijnstraat-spoor)	5100	5177	6,5	3,9	0,8	1
De Ruijterweg (spoor-Lorentzkade)	6900	7004	6,5	3,9	0,8	1
De Ruijterweg (Lorentzkade-Westelijke Randweg)	7900	8019	6,5	3,9	0,8	1

\* Bij type 1 is de verdeling 98, 2 en 0 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4.

\* Bij type 2 is de verdeling 94,9 4,9 en 0,2% van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4.

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie 2: lichte motorvoertuigen;
- categorie 3: middelzware motorvoertuigen;
- categorie 4: zware motorvoertuigen.

Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2018 is uitgegaan van 1% voor de Westelijke randweg en 0,5 % groei van het verkeer op de overige wegen per jaar. Bij de berekeningen is uitgegaan van de

intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2018.

De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen of zijn 30 km/uur wegen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant.

Door de gemeente is in 2007/2008 een akoestisch onderzoek verricht naar het toepassen van geluidschermen langs het spoortraject Haarlem Centraal – Leiden. De uitgangspunten en resultaten zijn weergegeven in de rapportage Akoestisch onderzoek sanering railverkeerslawaaï Haarlem –Leiden, 3<sup>e</sup> versie maart 2008.

#### 4.4 Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In onderstaande tabel is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van de woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2018. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De wegvakken Leidsevaart, Westergracht en De Ruyterweg zijn opgedeeld in kleinere gedeeltes, in verband met andere berekeningsafstanden of andere etmaalintensiteiten. In tabel 3 is de maximaal berekende waarde opgenomen.

Tabel 3

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Westelijke Randweg	41 meter	62
Brouwersvaart	5,5 meter	51
Leidsevaart (Pr.Hendrikstraat-Oranjestraat)	7 meter	62
Leidsevaart (Oranjestraat-Westergracht)	7 meter	62
Westergracht (Leidsevaart-V.Oosten d. Bruijnstraat)	19 meter	58
Westergracht (V.Oosten d. Bruijnstraat-spoor)	16 meter	56
De Ruijterweg (spoor-Lorentzkade)	10 meter	62

\* inclusief aftrek conform artikel 110g

#### Conclusie:

Langs de beschouwde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

#### 4.5 Geluidbelasting t.g.v. railverkeer

De spoorlijn Haarlem Centraal – Leiden loopt door het plangebied. Op een aantal waarneempunten is de geluidbelasting op 4,5 meter hoogte bepaald.

Tabel 4

Woning	Geluidbelasting $L_{etmaal}$ in dB(A)	Geluidbelasting $L_{den}$ in dB*
Koppestokstraat 77	58	58
Bestevaertsraat 2	60	60
Westerstraat 59 t/m 63	59	59
Kolkstraat 31	67	67

Op een viertal waarneempunten op de bestaande bebouwing is met behulp van het rekenmodel in het programma WINhavig de geluidbelasting bepaald. De resultaten zijn inclusief de toekomstige schermen. Naast de schermen zal in de toekomst aanvullend worden bepaald of er aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn. Resultaat van deze berekening is opgenomen in de tabel.

#### Conclusie:

Op de waarneempunten wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

### 5. Lucht

#### Inleiding

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteitseisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van  $NO_2$  en  $PM_{10}$ , geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.



Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

#### *Verkeersgegevens*

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). Aangezien de autonome groei van het wegverkeer ongeveer 0,5 % per jaar bedraagt zijn de intensiteiten voor het jaar 2010 berekend. De intensiteit en de overige kenmerken die voor de berekening van belang zijn (wegtype, snelheidstype, bomenfactor e.d.).

#### *Berekening concentraties.*

Met het Car-model (versie 7.0.0.4 en versie 8.0) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Rapportage CAR-model versie 8.0

Rapportage AirStoflen		# Mensen, vrij									
Naam		8									
Versie		8									
Stratenbestand		BP Leidsebuurt									
Jaartal		2010									
Meteorologische condities		Meerjarige meteorologie									
Resultaten inclusief seizoenscorrectie		6 dagen									
Resultaten inclusief seizoenscorrectie		5 µg/m3									
Schalingfactor amplitiefactoren		1									
Schalingfactor		1									
Zwaaivaktoer		1									
Afbuikcoëfficiënt		1									
Plaats	Stratenaam	X	Y	NO2 (µg/m3) Jaargemiddelde	NO2 (µg/m3) Jm achtergrond	NO2 (µg/m3) # Overschrijdingen grenswaarde	NO2 (µg/m3) # Overschrijdingen plandrempeel	PM10 (µg/m3) Jaargemiddelde	PM10 (µg/m3) Jm achtergrond	PM10 (µg/m3) # Overschrijdingen grenswaarde	PM10 (µg/m3) # Overschrijdingen plandrempeel
Haarlem	1. Westelijke Herengweg (N206)	102411	468536	35,7	25,4	0	0	19,4	24,3	12	0
Haarlem	2. Broekerveer	103077	468582	26,5	25,1	0	0	18,4	24,3	8	0
Haarlem	3. Landsevaart	103262	468446	35,9	25,1	0	0	20,1	24,3	12	0
Haarlem	4. Landsevaart	103210	468320	35,0	25,1	0	0	20,0	24,3	12	0
Haarlem	5. Landsevaart	103035	468009	35,4	25,4	0	0	19,9	24,3	12	0
Haarlem	6. Westergacht	102743	468113	31,3	25,4	0	0	19,9	24,3	12	0
Haarlem	7. Westergacht	102743	468113	31,3	25,4	0	0	20,2	24,3	13	0
Haarlem	8. De Rullerveeg	102466	468276	32,6	25,4	0	0	20,2	24,3	13	0
Haarlem	9. De Rullerveeg	102395	468306	28,1	25,4	0	0	19,0	24,3	10	0

Plaats	Stratenaam	X	Y	Benzeen (µg/m3) Jaargemiddelde	Benzeen (µg/m3) Jm achtergrond	SO2 (µg/m3) Jaargemiddelde	SO2 (µg/m3) Jm achtergrond	SO2 (µg/m3) # Overschrijdingen	SO2 (µg/m3) 99-Perceentiel 8h	CO (µg/m3) 99-Perceentiel achttegrond
Haarlem	1. Westelijke Herengweg (N206)	102411	468536	0,7	0,6	1,8	1,8	24	750,5	517,0
Haarlem	2. Broekerveer	103077	468582	0,5	0,5	1,8	1,8	0	557,9	517,0
Haarlem	3. Landsevaart	103262	468446	1,0	0,6	1,9	1,8	0	833,5	540,0
Haarlem	4. Landsevaart	103210	468320	1,0	0,6	1,9	1,8	0	845,7	540,0
Haarlem	5. Landsevaart	103035	468009	1,0	0,6	1,8	1,8	0	819,0	540,0
Haarlem	6. Westergacht	102743	468037	0,9	0,6	1,8	1,8	0	773,8	517,0
Haarlem	7. Westergacht	102743	468113	0,9	0,6	1,8	1,8	0	751,4	517,0
Haarlem	8. De Rullerveeg	102466	468276	1,0	0,6	1,9	1,8	0	834,1	517,0
Haarlem	9. De Rullerveeg	102395	468306	0,8	0,6	1,8	1,8	0	832,5	517,0

Plaats	Stratenaam	X	Y	BaP (ng/m3) Jaargemiddelde	BaP (ng/m3) Jm achtergrond
Haarlem	1. Westelijke Herengweg (N206)	102411	468536	0,3	0,3
Haarlem	2. Broekerveer	103077	468582	0,3	0,3
Haarlem	3. Landsevaart	103262	468446	0,3	0,3
Haarlem	4. Landsevaart	103210	468320	0,3	0,3
Haarlem	5. Landsevaart	103035	468009	0,3	0,3
Haarlem	6. Westergacht	102743	468037	0,3	0,3
Haarlem	7. Westergacht	102743	468113	0,3	0,3
Haarlem	8. De Rullerveeg	102466	468276	0,3	0,3
Haarlem	9. De Rullerveeg	102395	468306	0,3	0,3

## Rapportage CAR-model versie 7.0.0.4

Rapportage Alle Stoffen		Referaar. VII.		X		Y		NO2 (ug/m3)		NO2 (ug/m3)		PM10 (ug/m3)		PM10 (ug/m3)		PM10 (ug/m3)		
Naam	Versie	Strat. toe stand	Jaartal	Plaats	Stratenaam	Plaats	Stratenaam	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
			2010	Leidsebuurt 2010				30,4		24,4	0	20,2		24,7	13	24,7		0
			2010	Leidsebuurt 2010				25,5		25,2	0	18,5		24,4	9	24,4		0
			2010	Leidsebuurt 2010				30,6		25,2	0	19,9		24,4	12	24,4		0
			2010	Leidsebuurt 2010				30,3		25,2	0	19,9		24,4	12	24,4		0
			2010	Leidsebuurt 2010				29,2		24,4	0	20		24,7	12	24,7		0
			2010	Leidsebuurt 2010				28,8		24,4	0	19,9		24,7	12	24,7		0
			2010	Leidsebuurt 2010				30,2		24,4	0	20,3		24,7	13	24,7		0
			2010	Leidsebuurt 2010				26,1		24,4	0	19,3		24,7	10	24,7		0
P laats		S traatnaam		X		Y		Benzeen (ug/m3)		Benzeen (ug/m3)		SO2 (ug/m3)		SO2 (ug/m3)		CO (ug/m3)		
								Jaargemiddelde		Jm achtergrond		Jaargemiddelde		Jm achtergrond		98-Percentiel 98		
								0,7		0,6	2,3	2,3		2,3	720	634		
								0,7		0,7	2,4	2,4		2,4	669	660		
								1		0,7	2,4	2,4		2,4	812	660		
								1		0,7	2,5	2,4		2,4	819	660		
								0,9		0,6	2,5	2,4		2,4	905	660		
								0,8		0,6	2,3	2,3		2,3	767	634		
								0,9		0,6	2,3	2,3		2,3	797	634		
								0,7		0,6	2,4	2,3		2,3	797	634		
P laats		S traatnaam		X		Y		EAP (ug/m3)		EAP (ug/m3)		SO2 (ug/m3)		SO2 (ug/m3)		CO (ug/m3)		
								Jaargemiddelde		Jm achtergrond		Jaargemiddelde		Jm achtergrond		98-Percentiel 98		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		
								0,3		0,3	0,3	0,3		0,3	684	634		

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dichterbij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden.

*Conclusie:*

De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

**bijlage 3 Monumenten in de Leidsebuurt**

Monument ID	Adres	Redengevende omschrijving
RM513415	Piet Heinstraat 12	Inleiding OPENLUCHTZWEMBAD "De Houtvaart", gebouwd in 1927 naar Zakelijk-Expressionistisch ontwerp van de Dienst Openbare Werken Haarlem. De voorzijde van het zwembad ligt in de as van het De Ruyterplein en vormt daarvan de stedenbouwkundige afsluiting. De oorspronkelijke gescheiden opzet voor mannen en vrouwen is verdwenen. Omschrijving Op rechthoekig grondplan gebouwd openluchtwembad waarvan het deels onder het maaiveld gelegen bassin aan drie zijden is omgeven door bebouwing en waarvan de open oostzijde vanaf kadehoogte via twee trappen toegang geeft tot een lagere ligweide. De bebouwing bestaat uit reeksen kleedhokjes ter hoogte van één bouwlaag onder doorlopend plat dak. Aan de zuidzijde bevindt zich een hoger blok met daarin onder meer de ingangspartij. Vanaf de openbare weg manifesteert deze ingangspartij zich als een symmetrisch blok in gevarieerde kubische opbouw. De ingangspartij bestaat uit een onderbouw in gele baksteen die een rechthoekige betonnen bak draagt. Deze bak is afgewerkt met een ruwe donkerrode pleister. De onderbouw heeft een evenwijdig aan de voorzijde lopend bordes dat aan beide kopse zijden via negen treden wordt bereikt. Achter dit bordes bevindt zich een kleine centrale muuropening met aan weerszijden daarvan grote muuropeningen die de oorspronkelijke en gescheiden ingangen voor mannen en vrouwen vormen. Het muurwerk links (west) van de ingangspartij is net als dat aan de west- en noordzijde grotendeels gesloten. Het heeft een hoogte van circa drie meter en is uitgevoerd in

		<p>gele baksteen. Het muurwerk rechts (oost) van de ingangspartij is lager, gevarieerder van opbouw en voorzien van openingen met trappen die afdalen naar de ligweide. Waardering Uit 1927 daterend openluchtzwembad De Houtvaart van algemeen belang vanuit architectuurhistorisch en cultuurhistorisch oogpunt vanwege de karakteristieke, door kubische vormen en symmetrie bepaalde vormgeving en vanwege de historische functie van openbare sport- en recreatievoorziening in de open lucht. Het object is voorts van stedenbouwkundig belang als noordelijke afsluiting van het De Ruyterplein.</p>
RM513400	Leidseplein 49	<p>Inleiding In 1903 naar ontwerp van de architect S. Roog gebouwd voormalig BADHUIS. Dit tweede volksbadhuis van Haarlem deed dienst als badhuis voor de bevolking van de Leidsebuurt, een arbeidersbuurt die zich vanaf 1876 aan de westrand van Haarlem ontwikkelde. Het badhuis ligt in het oostelijk deel van de Leidsebuurt, aan de westrand van het Leidseplein. Tot 1979 heeft het badhuis als zodanig dienst gedaan. Maar door renovatie en stadsvernieuwing van deze wijk in de jaren '70, voorzag het badhuis niet langer in een behoefte. In de jaren na 1979 werd het badhuis qua interieur verbouwd en heeft het sindsdien een sociaal-culturele functie in de wijk. Het pand heeft in het exterieur invloeden van de overgangsarchitectuur. Omschrijving Voormalig badhuis bestaande uit verschillende bouwvolumes op een symmetrisch, samengesteld grondplan. Aan de westzijde bevindt zich een één bouwlaag hoog grotendeels rechthoekig volume met twee afgeschuinde zijden. In dit deel van het pand, dat wordt gedekt door een schilddak, bevonden zich voorheen de douche- en badcabines. Ten oosten van dit lage bouwdeel bevindt zich een vrijwel vierkant bouwvolume, bevattende de entree en de</p>

		<p>voormalige beheerderswoning, van twee bouwlagen hoog onder, deels laag doorlopend, zadeldak. In het midden van dit zadeldak bevindt zich een vierkante uitbouw onder tentdak. Op de top van dit tentdak staat een ijzeren windvaan. De oostzijde van het vrijwel vierkante twee bouwlagen hoge bouwvolume wordt afgesloten door twee vierkante torenachtige volumes onder tentdak. De daken zijn grotendeels bekleed met rode Hollandse pannen. Het pand is opgetrokken in roze baksteen op een hoge plint van grijze baksteen. De gevels zijn versierd met detailleringen in gele baksteen. Het vrijwel vierkante, twee bouwlagen hoge volume kent een aantal cordonlijsten bekleed met gele tegeltjes. Langs een deel van de dakranden bevindt zich een brede sierband bestaande uit gele baksteen en gecementeerde baksteen. De enigszins overstekende dakranden worden ondersteund door groen geverfde houten consoles. Boven het merendeel van de vensters bevindt zich in de spaarvelden een mozaïek van gele en blauwe tegeltjes. De entree van het voormalige badhuis bevindt zich in de oostgevel van het twee bouwlagen hoge bouwvolume. De entree, bestaande uit onder meer een tweetal houten deuren met bovenlichten, wordt bekroond door een deels betegeld en deels bepleisterd spaarveld, met in de bepleistering gegraveerd: "2E VOLKSBADHUIS". De vensters in het voormalige badhuis zijn alle van hout. Een deel van de vensters is vast, een deel is draaiend. De grotendeels bepleisterde vierkante uitbouw op het twee bouwlagen hoge bouwvolume, bezit aan twee zijden een vensterreeks van een drietal vaste houten vensters. Het interieur van het pand is grotendeels vernieuwd. In het lage bouwdeel, waar voorheen de bad- en douchehokjes stonden, is nu een grote open ruimte gecreëerd. Waardering Uit 1903 daterende, qua exterieur gaaf bewaarde wijkvoorziening van algemeen belang vanwege de sociaal-historische, typologische en architectuurhistorische waarde door de voormalige badhuis-functie van het pand binnen een arbeiderswijk. Architectuurhistorisch is het pand voorts van belang binnen het oeuvre van de architect S. Roog.</p>
RM19554	Leidsevaart 2	Pand met rechte gootlijst onder zadeldak, eenvoudige houten deuromlijsting, aanvang 19e eeuw, annex aanbouw 2e helft 19e eeuw.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)



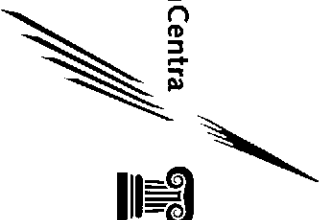
## **bijlage 4 Artikel 3.1.1 Bro reacties**

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 6544	Doc. nr.:
Afd.: STZ/KP	Kopie:
Reg. datum: 14 JAN 2009	
Aldoer. datum:	Ontv. bew.:
Behandelaar: Frusch	Paraat afgedaan

Aan Gemeente Haarlem  
Postbus 741  
2003 RS HAARLEM

### Commando Diensten Centra



**Ministerie van Defensie**  
**Dienst Vastgoed Defensie**  
Directie West  
Ruimtelijke Ordening en Milieu  
Administratie

Bezoekadres:  
Daalse Kwint  
Daalse tunnel 101

Postadres:  
MPC 55A  
Postbus 8002  
3503 RA Utrecht  
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:  
W.M. Coljee-Griffoen  
Telefoon (030) 245 66 01  
Fax (030) 245 65 53  
MDTN (130) 66 01  
E-mail:  
wm.coljee.griffoen@mindel.nl

Datum 9 januari 2009  
Oms kenmerk 2009000117  
Onderwerp concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt"

Geachte heer/mevrouw,

Het aan mij – in het kader van het vooroverleg ex art.10 BRO – toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hierbij stuur ik u, met dankzegging voor de toezending, het plan retour.

Hoogachtend,

Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu  
van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West,  
voor deze:

W.M. Coljee-Griffoen  
Administratie ROM

Bijlage: 1

*Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.*

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 229904	Doc. nr.:
Afd: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 24 DEC 2008	
Afdoen, datum:	Ontv. bew.
Behandelaar: F. MASCH	Paraaf afgedaan
van Burgemeester en	

Het college  
wethouders der gemeente Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

**N.V. Nederlandse Gasunie**  
Kantoor Waddinxveen  
Postbus 444

2740 AK Waddinxveen  
Coenacoop 7  
T (0182) 62 33 33  
F (0182) 62 33 99

Alg. postbus ro\_west@gasunie.nl

BTW NL007239348B01

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum 22 december 2008 Doorkeysnummer (0182) 62 34 30  
Oms kenmerk TAJW.08.7189 Uw kenmerk STZ/RP/2008/220794  
Onderwerp Vooroverleg concept bestemmingsplan Leidsebuurt

Geacht College,

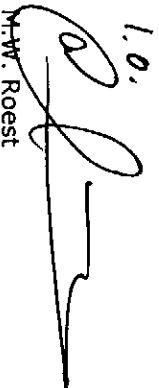
Naar aanleiding van uw brief van 16 december jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMVB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al medio dit jaar worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMVB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het Concept ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

l.o.  
  
M.W. Roest

Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt

## Minuut

Het college van Burgemeester en  
wethouders der gemeente Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

**N.V. Nederlandse Gasunie**

Kantoor Waddinxveen  
Postbus 444  
2740 AK Waddinxveen  
Coenecoop 7  
T (0182) 62 33 33  
F (0182) 62 33 99

Datum  
22 december 2008  
Ons kenmerk  
TAJW.08.7189

Doorkiesnummer  
(0182) 62 34 30  
Uw kenmerk  
STZ/RP/2008/220794

Alg. postbus ro\_west@gasunie.nl  
BTW NL007239348B01  
Handelsregister Groningen 02029700  
www.gasunie.nl

Onderwerp  
Vooroverleg concept bestemmingsplan Leidsebuurt

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 16 december jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMVB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al medio dit jaar worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMVB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het Concept ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

M.W. Roest  
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt

---

### MINUUT

Medeparaaf:

Verzonden door:

Autteur: L.L.

d.d. 22 december 2008

Ondertekenen: M.W. Roest  
Kopie conform: Archief



Kamer van Koophandel Amsterdam  
De Ruyterkade 5  
Postbus 2852 1000 CW Amsterdam  
T 020 531 4000 F 020 531 4799  
www.kvk.nl

Gemeente Haarlem, Sector Stadszaken  
Ruimtelijke Plannen  
T.a.v. Hans van der Straaten  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 24598	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: - 3 FEB 2009	
Aldoer. datum:	Orlv. bew.
Behandelaar: Fruisch	Parzaaf afg.

*uw kenmerk*  
STZ/RP/2008/220794

*ons kenmerk*  
09U.013  
Dick Frelling: 020-5314643

*datum*  
2 februari 2009

*bijlagen*

*onderwerp*  
vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro  
concept ontwerpbestemmingsplan  
Leidsebuurt


*e-mail*  
dfrelling@amsterdam.kvk.nl

Geachte heer Van der Straaten,

In reactie op uw brief over het bestemmingsplan Leidsebuurt delen wij mee dat de keuze om te streven naar functiemenging met passende werktuities en voorzieningen door ons met nadruk wordt onderschreven. De wijkeconomie is belangrijk voor de economische dynamiek van de hele stad Haarlem en de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid in de Leidsebuurt dienen te worden benut.

Wij stemmen in met de voorgestelde planvorming en wij zullen bij de terzieslegging het gevestigde bedrijfsleven op het bestemmingsplan attenderen.

Met vriendelijke groet,

  
H.E. van Baaren  
algemeen directeur



Luchtverkeersleiding Nederland  
Air Traffic Control the Netherlands

Gemeente Haarlem  
T.a.v. Hans van der Straaten  
Postbus 5111  
2003 PB Haarlem

Postbus 75200  
1117 ZT Luchthaven Schiphol  
Nederland

Tel: +31(0) 20 40 62 000  
Fax: +31(0) 20 64 84 999  
E-mail: atcnl@lvnl.nl

**uw brief van:**  
16 december 2008

**schiphol-o:**  
24 december 2008

**contactpersoon:**  
A. Kampman  
(onthefingen\_jlb@lvnl.nl)

**uw kenmerk:**  
STZ/RP/2008/220794

**ons kenmerk:**  
PRO/LO/2008/035/2811

**toestelnummer:**  
020 4063883

**onderwerp:**  
Concept ontwerpbestemmingsplan  
Leidsebuurt

**bijlage(n):**

**faxnummer:**  
020 4063989

Geachte heer Van der Straaten,

U heeft Luchtverkeersleiding Nederland (hierna: LVNL) middels bovenvermelde brief het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt aangeboden.

LVNL beoordeelt of voorgenomen bouwplannen/werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie en surveillancehulpmiddelen. Tevens beoordeelt LVNL te realiseren objecten op vliegtechnische consequenties als deze geplaatst zouden zijn. Deze beoordelingen vinden plaats aan de hand van internationale burgerluchtvaartcriteria ((CAO).

Hierbij kan ik u meedelen dat LVNL geen bezwaar heeft tegen het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt van december 2008 aangezien de bebouwing, zoals aangegeven op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan, buiten de invloedssfeer van LVNL apparatuur blijft.

Met vriendelijke groet,

Alma Kampman  
Procedures/Liaison Office  
Luchtverkeersleiding Nederland

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2008/23154	Doc. nr.
Sid. SVZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 30 DEC 2008	
Ontv. datum: 30 DEC 2008	Ontv. bew.
Handelaar: TFWSCH	Paraaf afgedaan


Bezoekadres:  
Stationsplein Zuid-West 1001  
1117 CV Schiphol-Oost



**NS Reizigers**

**Bedrijfs- en Productontwikkeling**

Hoofdgebouw IV  
kamer 17.k.33  
Postbus 2025  
3500 HA Utrecht

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht  
**Gemeente Haarlem**  
t.a.v. Sector Stadszaken Afdeling Ruimtelijke Plannen  
Drs. J. van der Straaten  
Postbus 5111  
2003 PB Haarlem  


**Datum** 27 januari 2009  
**Uw kenmerk** STZ/RP/2008/220794  
**Ons kenmerk** NSR/BPO/JIP/00541  
**Onderwerp** Bestemmingsplan Leidsebuurt

**Telefoon** 030 - 235 37 76  
**Telefax** 030 - 235 80 12  
**E-mail** jack.paulissen@ns.nl

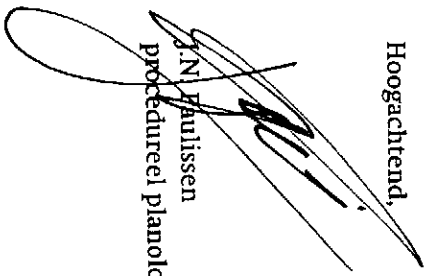
Geachte heer Van der Straaten,

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Leidsebuurt', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen op een dergelijke wijze betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Voor het betrekken van NS bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend,

  
J.N. Paulissen  
procedureel planoloog

<b>GEMEENTE HAARLEM</b>	
Zaak nr.:	Doc. nr.:
00/24984	
Afd. STZ/RP	copie
Reg. datum:	- 3 FEB 2009
Afdoen. datum: 18/3 '09	Ontv. bew.
Behandelaar: F. W. S. S. C. H.	Paraaf afgedaan





Datum 29 DEC. 2008

Ons kenmerk 2008-76165

Onderwerp Concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt"

Reactie in het kader van art. 3.1.1. Bro

GEMEENTE HAARLEM

Bezoekadres  
Houtplein 33  
Haarlem

Zaak nr.: 2008/1569  
Afd.: SP/RR Kopie:

Postadres  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

Reg. datum: - 6 JAN 2009

Tel (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Burgemeester en Wethouders  
van Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

Afdon. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf atgedaan
FWBck	

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

VERZONDEN - 5 JAN. 2009

Behandeld door

J.A. Oortman Gerlings

Telefoon (023) 514 4680

Uw kenmerk 08/220794

E-mail

gerlingsj@noord-holland.nl

Geacht College,

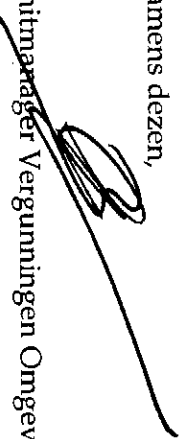
Op 19 december 2008 ontvingen wij uw verzoek om het concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt" te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 die naar verwachting op 1 januari 2009 in werking treedt.

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel ruimtelijk juridisch kader voor de Leidsebuurt.

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt" geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,

  
uittmarrager Vergunningen Omgeving  
A.G. Brakkee

# ProRail

Gemeente Haarlem  
College van burgemeester en wethouders  
Afdeling Ruimtelijke Plannen  
De heer H. van der Straaten  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr: 12998	Doc nr:
STZ/RP	Kopie
aan datum: 21 JAN 2009	
aan datum:	Ontv. bew.
afdelaar:	Paraaf afgedaan
FRVBCB	

Datum 21 januari 2009  
Uw kenmerk STZ/RP/2008/220794  
Ons kenmerk RV/PV/642902/21-1  
Bijlage(n)  
Onderwerp Reactie op concept  
ontwerpbestemmingsplan

Behandeld door P.W.J. Verheij  
Telefoonnummer 020 201 45 85  
Faxnummer 020 201 44 94

Geacht college,

**Inframanagement**  
Randstad Noord, MJB

**Bezoekadres**  
De Driehoek  
De Ruyterkade 4  
1013 AA Amsterdam

**Postadres**  
Postbus 2520  
1000 CM Amsterdam

[www.prorail.nl](http://www.prorail.nl)

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt", dat wij van u ontvangen ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wij danken u voor het geboden overleg en zenden het bestemmingsplan retour.

Hoogachtend,

  
Ir. J.J.P. Loadder  
Regiodirecteur  
ProRail Regio Randstad Noord



**VRM-Inspectie**  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA HAARLEM

College van Burgemeester en wethouders van  
de gemeente Haarlem  
De heer R. Frusch  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaaknr: 09/29505	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 11 FEB 2009	
Afgesn. datum: 25/3/09	Off. bew. V.22
Behandelaar: Frusch	Pr. en afged.:

Datum 5 februari 2009  
Betreft Vooroverleg bestemmingsplan "Leidsebuurt"

Geachte heer Frusch,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt", ontvangen op 6 januari 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de inspecteur van de VRM-Inspectie Regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking(en). De onderwerpen waarop het plan is beoordeeld zijn gebaseerd op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

**Nationaal belang borging van milieukwaliteit en externe veiligheid**

In paragraaf 4.4 (Luchtkwaliteit) van de toelichting vermeld u dat de berekening van de luchtkwaliteit is uitgevoerd met het rekenmodel CAR versie 7.0.0.4. Het is echter gebleken dat deze versie meerdere fouten bevat. Inmiddels is CAR II versie 7.0.1 beschikbaar. Ik verzoek u na te gaan of dit consequenties heeft voor de uitgevoerde berekeningen en zonodig de rapportage luchtkwaliteit daarop aan te passen. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen rapportage luchtkwaliteit opgenomen. Ik verzoek u deze als bijlage aan het plan toe te voegen.

**VRM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West

Postbus 1006  
2001 BA HAARLEM  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
Dhr. M.J. Versteegh  
T 023-5150651  
M 06-11388867  
F 023-5150777

**Kenmerk**  
20090004210  
**Uw kenmerk**  
STZRP/2008/220794

**Kopie aan**  
Provincie Noord-Holland,  
Directie SHV  
Unit Vergunningen  
Omgeving

## **Nationaal belang het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen**

**VRM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West

*Opmerkingen van Rijkswaterstaat Dienst Noord-Holland, dhr. J. Thijssens.*

### Toelichting.

**Datum**  
5 februari 2009

**Kenmerk**  
20090004210

#### **4.3 Waterparagraaf. Grondwater.**

De kwaliteit van het grondwater behandelt u in het onderdeel bodem. Naar mijn mening moet de beschrijving van de kwaliteit van het grondwater ook deel uitmaken van de waterparagraaf. Ik adviseer u het onderdeel grondwater aan te vullen met een kwaliteitsbeschrijving.

Bijlage 1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid.  
Voor ruimtelijke plannen is ook Europees beleid van belang. Ik adviseer u het Europees beleid aan de titel van deze bijlage toe te voegen.

#### **Water.**

In de zesde volledige alinea op pagina 63 verwijst u naar het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003). Het Nationaal Bestuursakkoord Water is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van deze richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. De tekst van dit bestuursakkoord kunt u vinden op de site van de VNG.

#### Regels.

Artikel 16 Water.

16.2 Bouwregels.

Naar mijn mening zou aan deze bouwregels een bepaling moeten worden toegevoegd, dat de toegelaten bebouwing geen invloed mag hebben op de functies van het water voor de waterhuishouding en de kwaliteit van het water.

Ik vertrouw er op dat u de opmerkingen op een adequate wijze zal verwerken in voor genoemd bestemmingsplan/projectbesluit.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Ten slotte verzoek ik u mij een exemplaar toe te zenden van het ontwerpbestemmingsplan, na verwerking van de reacties, die in het kader van artikel 3.1.1. Bro zijn gemaakt.

Hoogachtend,  
de inspecteur,



ir. H.P. de Vries

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West

**Datum**  
5 februari 2009

**Kenmerk**  
20090004210

## Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving

GEMEENTE HAARLEM



**VAC Haarlem**

Postbus 479  
2000 AL Haarlem  
www.vac-haarlem.nl  
info@vac-haarlem.nl

Dhr. Hans van der Straaten,  
Afdelingshoofd Ruimtelijke Plannen,  
Postbus 511,  
2003 PB HAARLEM

Zaak nr.: 13938	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 27 JAN 2009	
Afdoen datum:	Only bew. <input checked="" type="checkbox"/>
Behandelaar: <b>FM Sch</b>	Paraaf afgedaan

Datum: 24 januari 2009

Ons kenmerk: 09/01/01LV

Uw kenmerk: STZ/RP/2008/220794

Onderwerp: concept ontwerp bestemmingsplan Leidsebuurt

Geachte heer Hans van der Straaten,

In dank ontvangen wij bovengenoemd concept ontwerp bestemmingsplan.

Wij kunnen ons vinden in de, in het hoofdstuk Beleidskader gestelde betreffende de wijkgerichte verbeteringen voor wat betreft buurtgroen en speelvoorzieningen.

Ook de genoemde visie met betrekking tot het fietsverkeer heeft onze instemming.

Wat betreft “wonen” zijn wij het eens met de visie dat er doorstroming verkregen kan worden door bij nieuwbouw seniorenwoningen in te zetten.

Voor wat betreft de bestaande woningbouw vragen wij aandacht voor de mogelijkheid van dakopbouwen. Deze vergroten het comfort van de woningen. Wel zijn wij van mening dat deze opbouwen aan strenge eisen moeten voldoen voor wat betreft de esthetische kant. Per blok slechts één type toestaan en dat type moet passen in het straatbeeld.

Omdat er in de Leidsebuurt weinig mogelijkheid meer is om extra parkeerplaatsen en speelvoorzieningen aan te leggen verdient het aanbeveling hier extra aandacht aan te schenken bij stukjes nieuwbouw zoals bijv. in de Oost-Indiëstraat. Ook kan er misschien meer gebruik worden gemaakt van ruimte in de binnentuinen voor speelvoorzieningen?

In het groenstructuurplan wordt gesteld dat de Leidsebuurt een wijk is met groenarmoede. Het lijkt ons zaak om de door u genoemde gedifferentieerde groenorm percentageel vast te leggen.

In elk geval moet vastgelegd worden wanneer de ruimte bestemd voor maatschappelijke doeleinden op een bepaald moment niet meer als zodanig ingevuld wordt, deze ruimte slechts gebruikt mag worden voor groen- en/of speelvoorzieningen en zeker niet voor woningbouw.



Een mogelijkheid zou ook kunnen zijn om de volkstuinten langs de Randweg bereikbaar te maken door het plaatsen van een bruggetje waardoor er tevens een recreatiemogelijkheid ontstaat.

Dit zijn zo onze opmerkingen.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,  
Marjans de VAC Haarlem  
Lyz Vlug

Cc: Gemeente Haarlem-sector SO

# G D BRANDWEER POLITIE

## Veiligheidsregio Kennemerland

Postbus 5514 | 2000 GM Haarlem

### Veiligheidsbureau Kennemerland

Gemeente Haarlem  
Sector Stadszaken  
t.a.v. De heer H. van der Straaten  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. <i>62127</i>	Doc nr.
<i>2009</i>	
<i>STZ/RP</i>	Kopie:
Inz. datum: 1 APR 2009	
Aldoen, datum: <i>20-5-09</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Behandelaar:	<i>Verhies</i>

Datum **26 MAART 2009**  
Ons kenmerk **SE/cn/VBK 2009-45612**  
Contactpersoon **Dr. W.S. Egbers**  
Doorkiesnummer **023-5115567**  
E-mail adres **segbers@vrk.nl**  
Onderwerp **Advies externe veiligheid concept ontwerp  
bestemmingsplan Leidsebuurt**

Geachte heer Van der Straaten,

Onlangs verzoekt u mij om te adviseren op de vaststelling van een concept ontwerp bestemmingsplan Leidsebuurt, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bied ik u hierbij mijn reactie aan.

Het plangebied ligt tussen de Westelijke Randweg, de Brouwersvaart, de Leidsevaart en de Westergracht / de De Ruijterweg en betreft een bestaande woonwijk.

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. Ik adviseer u twee aspecten te verwerken in het verdere traject tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft het actualiseren van het risicoregister (risicokaart) inzake de voormalige LPG-verkoop aan de Leidsevaart 10. Ik adviseer u om een zone van 30 meter vanaf het hart van het spoor in te stellen waarbinnen wel sloopwerkzaamheden maar bij voorkeur geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag vernem ik uw besluit met betrekking tot de geadviseerde voorzieningen uit dit advies en adviseer ik u en/of initiatiefnemer in de verdere procedure(s).





SE/cn/VBK 2009-45612

vervolgblad 2

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer S. Egbers, bereikbaar via 023-511 5565 en email [segbers@vrk.nl](mailto:segbers@vrk.nl). Een afschrift van deze brief heb ik gestuurd aan de veiligheidsconsulent openbare veiligheid en proactie van de brandweer Kennemerland in Haarlem, mevrouw A. Schnitger.

Hoogachtend,  
Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland i.o.  
namens deze,

ing. A. Verheul MCDm  
hoofd Veiligheidsbureau

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## bijlage 5 Verwerking van de artikel 3.1.1 Bro reacties

In deze bijlage worden de inhoudelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg verwerkt. De schriftelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn als bijlage 4 bijgevoegd.

### Kamer van Koophandel Amsterdam

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
1	In reactie op brief over het bestemmingsplan Leidsebuurt delen wij mee dat de keuze om te streven naar functiemening met passende werkfuncties en voorzieningen door ons met nadruk wordt onderschreven. De wijkeconomie is belangrijk voor de economische dynamiek van de hele stad Haarlem en de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid in de Leidsebuurt dienen te worden benut.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### NV Nederlandse Spoorwegen

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
1	Het bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
1	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- en of aanmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### ProRail, afdeling MJB

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
1	Het bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Provincie Noord-Holland

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
--	-----------------------	-------------------------

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

1	Wij hebben met betrekking tot het bestemmingsplan geen nadere opmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
---	--	--

VAC Haarlem

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
1	Wij kunnen ons vinden in de , in het hoofdstuk Beleidskader gestelde betreffende de wijkgerichte verbeteringen voor wat betreft buurtgroen en speelvoorzieningen. Ook de genomene visie met betrekking tot het fietsverkeer heeft onze instemming.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	Wat betreft "wonen"zijn wij het eens met de visie dat er doorstroming verkrgen kan worden door bij nieuwbouw seniorenwoningen in te zetten.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3	Voor wat betreft de bestaande woningbouw vragen wij aandacht voor de mogelijkheid van dakopbouwen. Deze vergroten het comfort van de woningen. Wel zijn wij van mening dat deze dakopbouwen aan strenge eisen moeten voldoen voor wat betreft de esthetische kant. Per blok slechts één type toestaan en dat type moet passen in het straatbeeld.	Extra dakopbouwen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bouwmogelijkheden. Esthetische kanten worden overigens geregeld in de Welstandsnota, en niet in het bestemmingsplan.
4	Omdat er in de Leidsebuurt weinig mogelijkheid meer is om extra parkeerplaatsen en speelvoorzieningen aan te leggen verdient het aanbeveling hier extra aandacht aan te schenken bij stukjes nieuwbouw zoals bijv. in de Oost-Indiëstraat.	Het wijkcontract Leidsebuurt bestaat uit 9 projecten waaronder 'Parkeren in de wijk' en 'Speelplekken in de wijk'. Momenteel wordt door de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem onderzocht hoe de parkeerproblematiek aangaande auto's kan worden bestreden. Door dezelfde afdeling wordt een voorstel gemaakt om te inventariseren waar speelplekken in de wijk moeten komen. Het bestemmingsplan maakt extra parkeervoorzieningen mogelijk binnen de bestemming "Verkeer". Extra speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming "Groen".

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

5	Ook kan er misschien meer gebruik worden gemaakt van ruimte in de binnentuinen voor speelvoorzieningen?	Zie ons antwoord bij reactie onder 4.
6	In het groenstructuurplan wordt gesteld dat de Leidsebuurt een wijk is met groenarmoede. Het lijkt ons zaak om de door de u genoemde gedifferentieerde groennorm percentueel vast te leggen.	De paragraaf Groenstructuurplan is verwijderd uit de toelichting, deze is namelijk nog niet vastgesteld. Planning voor behandeling van het groenstructuurplan staat voor medio 2009 gepland.
7	In elk geval moet vastgelegd worden wanneer de ruimte bestemd voor maatschappelijke doeleinden op een bepaald moment niet meer als zodanig ingevuld wordt, deze ruimte slechts gebruikt mag worden voor groen- en/of speelvoorzieningen en zeker niet voor woningbouw.	Extra woningbouw wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt, uitgezonderd de concrete bouwinitiatieven die expliciet als ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan benoemd zijn. De bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen.
8	Een mogelijkheid zou ook kunnen zijn om de volkstuinten langs de Randweg bereikbaar te maken door het plaatsen van een bruggetje waardoor er tevens een recreatiemogelijkheid ontstaat.	Binnen de bestemming 'Water' bestaat planologisch de mogelijkheid om te voorzien in de bouw van een bruggetje. Eventuele concrete initiatieven voor een brug zijn planologisch mogelijk binnen deze bestemming.

Gasunie West

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Luchtverkeersleiding Nederland

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
--	----------------	------------------

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

1	LVLN heeft geen bezwaar tegen het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt aangezien de geplande bebouwing zoals aangegeven op de verbeelding buiten de invloedssfeer van LVNL apparatuur blijft.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
---	---	--

Veiligheidsregio Kennemerland

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
1	Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	Ik adviseer u twee aspecten te verwerken in het verdere traject tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft het actualiseren van het risicoregister (risicokaart) inzake de voormalige LPG-verkoop aan de Leidsevaart 10.	Op donderdag 5 maart 2009 is de O-b intrekking LPG-gedeelte gepubliceerd in de stadskrant van Haarlem. De intrekking is nog geen feit zolang het besluit niet onherroepelijk is. Verwacht wordt dat het Besluit intrekking LPG, rond 15 juni 2009 onherroepelijk wordt. Op het moment dat definitief duidelijk is, dat het LPG tankstation aan de Leidsevaart 10 ook vanuit juridisch oogpunt niet langer bestaat zal het risicoregister geactualiseerd worden.
3	Ik adviseer u om een zone van 30 meter vanaf het hart van het spoor in te stellen waarbinnen wel sloopwerkzaamheden maar bij voorkeur geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden.	In het bestemmingsplan wordt in de 'spoorzone' niet voorzien in nieuwe bouwactiviteiten.

VROM-inspectie regio Noord-West

	<b>Inhoud reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
--	-----------------------	-------------------------

1	<p>In paragraaf 4.4 van de toelichting vermeld u dat de berekening van de luchtkwaliteit is uitgevoerd met het rekenmodel CAR versie 7.0.0.4. Het is echter gebleken dat deze versie meerdere fouten bevat. Inmiddels is CAR II 7.0.1 beschikbaar. Ik verzoek u na te gaan of dit consequenties heeft voor de uitgevoerde berekeningen en zonodig de rapportage luchtkwaliteit daarop aan te passen.</p>	<p>Blijkens onze informatie betreffen de voornaamste geconstateerde fouten in de eerdere CAR-versie de meteogegevens in Limburg en de dubbeltellingcorrectie. De meteogegevens voor Limburg spelen voor Haarlem geen rol, en een dubbeltellingcorrectie is niet toegepast (deze correctie zou tot nog iets lagere concentraties kunnen leiden, dus niet toepassen in een worst case benadering). De overige fouten zijn voorzover bekend marginaal en betreffen voornamelijk componenten waarvoor in Nederland toch al geen overschrijdingen te verwachten zijn. Ten overvloede zijn de berekeningen herhaald met de meest recente CAR-versie, 8.0, van april 2009, en in het bestemmingsplan gevoegd. De versie 7.0.1. is namelijk tot juni niet beschikbaar (web-based applicatie). Bij vergelijking tussen de resultaten met 7.0.0.4 en 8.0 blijkt dat de verschillen zelfs met de CAR versie van een jaar later gering zijn, en de conclusie dat ruim voldaan wordt aan de grenswaarden niet aantasten.</p>
2	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan is geen rapportage luchtkwaliteit opgenomen. Ik verzoek u deze bijlage aan het plan toe te voegen.</p>	<p>Naar aanleiding van de reactie zijn de rapportages voor de CAR modellen versie 7.0.0.4 en 8.0 opgenomen in bijlage 2 Milieuonderzoek.</p>
3	<p>De kwaliteit van het grondwater behandelt u in het onderdeel bodem. Naar mijn mening moet de beschrijving van de kwaliteit van het grondwater ook deel uitmaken van de waterparagraaf. ik adviseer u het onderdeel grondwater aan te vullen met een kwaliteitsbeschrijving.</p>	<p>Naar aanleiding van de reactie is de waterparagraaf aangepast.</p>
4	<p>Bijlage 1. Voor ruimtelijke plannen is ook Europees beleid van belang. Ik adviseer u het Europees beleid aan de titel van deze bijlage toe te voegen.</p>	<p>De titel van Bijlage 1 is veranderd van "Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid" naar "Europees-, rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid".</p>

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

5	Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.	Naar aanleiding van de reactie is het geactualiseerde Bestuursakkoord opgenomen in bijlage 1. Het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) sluit aan bij de uitgangspunten van het Bestuursakkoord. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Zie paragrafen 3.4 en 4.3.
6	Artikel 16 Water, 16.2 Bouwregels. Naar mijn mening zou aan de bouwregels een bepaling moeten worden toegevoegd dat de toegelaten bebouwing geen invloed mag hebben op de functies van het water voor de waterhuishouding en de kwaliteit van het water.	Uit de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Water' blijkt dat hier alleen voorzieningen zijn toegestaan die bestemd zijn voor de waterhuishouding / watervoorziening.



## **bijlage 6 Akoestisch onderzoek Houtvaartpad 14 a**

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)



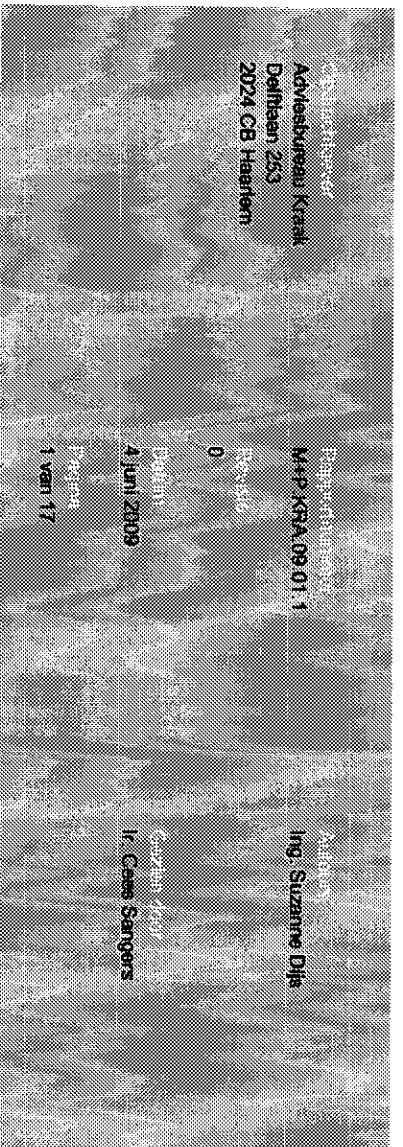
**M+P - raadgevende ingenieurs**  
KUIJER-BEM groep  
gebied trillingen lucht bouwfysica

Visserstraat 50, Aalsmeer  
Postbus 344  
1430 AH Aalsmeer

T 0297-320 651  
F 0297-325 494  
Aalsmeer@mp.nl  
www.mp.nl

## AKOESTISCH ONDERZOEK

Geluidsbelasting vanwege de Westelijke randweg N208 bij nieuwe  
woningbouw Houwaartpad 14-14a te Haarlem



© M+P - raadgevende ingenieurs

Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan is  
overeengekomen tussen de opdrachtgever en M+P (DNR 2005 Artikel 46).

Vestigingen Aalsmeer en Vught  
Ede DNR | ISO 9001

## Inhoud

1	INLEIDING	3
2	SITUATIE	4
3	WETTELIJK KADER	5
3.1	Wegverkeerlawaaï	5
4	GELUIDSBELASTING	6
4.1	Invoergegevens wegverkeer	6
4.2	Berekeningen	6
4.3	Rekenresultaten	6
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	8
6	LITERATUUR	9
	BILAGE A rekenresultaten	10
	BILAGE B figuren	12

# 1 Inleiding

In opdracht van *Adviesbureau Kraak* is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ter plaatse van vier nieuw te bouwen woningen (Houtvaartpad 14 en 14a) langs de provinciale weg N208 te Haarlem.

In het huidige onderzoek wordt de geluidsbelasting ter plaatse van van het plan bepaald. Berekend zijn drie geluidscontouren en de geluidsbelasting met waarnemingen ter plaatse van de bouwgrens.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de vigerende rekenmethode II van het *Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006* [1] met het softwarepakket *GeoNoise* versie 5.43. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de *Wet geluidhinder* [3].

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een door *Adviesbureau Kraak* aangeleverde digitale plantekening en verkeerscijfers van de N208.

De situatie ter plaatse is in ogenschouw genomen.

## 2 Situatie

Het bouwplan betreft vier nieuw te bouwen woningen langs het Houtvaartpad in Haarlem. De woningen worden gerealiseerd met twee woonlagen en kap. Het plan ligt binnen de zone van de N208.

De nieuwe bebouwing is op circa 70 m afstand van de N208 gelegen. Deze weg heeft een verhoogde ligging van circa 1 meter ten opzichte van het lokale maaiveld.

Het bodemgebied tussen de N208 en de geplande nieuwbouw bestaat voor 70% uit begroeiing (zacht bodemgebied). Daarnaast is het water "de Houtvaart" gelegen tussen N208 en het bouwplan.

Een overzicht uit het nieuwe bestemmingsplan is terug te vinden in bijlage B, figuur 5.

## 3 Wettelijk kader

### 3.1 Wegverkeerslawaaï

De regelgeving voor wegverkeerslawaaï is vastgelegd in de *Wet geluidhinder* [3]. Behoudens drie uitzonderingen heeft iedere weg conform artikel 74 van de *Wet geluidhinder* een geluidszone. Binnen de geluidszone dient de geluidsbelasting te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidsbelasting wordt uitgedrukt in  $L_{den}$  [dB]. Dit is een dosismaat voor het gewogen gemiddelde geluidsniveau per etmaal

De dosismaat  $L_{den}$  [dB] voor woningen wordt bepaald door het energetisch gemiddelde van de volgende waarden:

- het equivalente geluidsniveau  $L_{Aeq}$  over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau  $L_{Aeq}$  over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur) vermeerderd met 5 dB(A).
- het equivalente geluidsniveau  $L_{Aeq}$  over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur) vermeerderd met 10 dB(A).

De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bij nieuw te bouwen woningen bedraagt  $L_{den} = 48$  dB.

Toetsing aan de voorkeursgrenswaarde vindt plaats per weg. Alvorens de berekende geluidsbelasting wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde mag, conform artikel art. 110g *Wgh* [3], een correctie worden toegepast. De hoogte van deze aftrek is aangegeven in artikel 3.6 van het *Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006* [1]. De aftrek is afhankelijk van de ter plaatsse als representatief te beschouwen snelheid van de lichte motorvoertuigen, en deze bedraagt 2 dB voor een rijdsnelheid van  $v \geq 70$  km/uur en 5 dB voor een rijdsnelheid van  $v < 70$  km/uur.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan in veel gevallen door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een hogere waarde moet nader gemotiveerd worden. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties maximaal 63 dB en voor buitenstedelijke situaties maximaal 53 dB.

De beschouwde westelijke randweg is binnenstedelijk gelegen en is geen autoweg. Er geldt hiervoor daarom een maximaal mogelijke ontheffing van 63 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal onder andere onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidswering van de betreffende woningen. De eisen met betrekking tot de minimale geluidswering van de gevel zijn opgenomen in het *Bouwbesluit 2003* [2].

## 4 Geluidsbelasting

### 4.1 Invoergegevens wegverkeer

De gegevens voor de provinciale weg N208 zijn aangeleverd door *Adviesbureau Kraak*. Deze gegevens zijn gebruikt bij het opstellen van het rekenmodel in GeoNoise. Er is uitgegaan van een etmaalintensiteit van 36.840 voertuigen per etmaal. De onderverdeling per uur over de drie etmaalperioden (dag, avond en nacht) bedragen 6,3, 3,9 en 0,8% van de etmaalintensiteit. De verdeling van voertuigcategorieën is weergegeven in tabel 1.

Het toekomstige wegdektype dat voor de N208 in de berekening is aangehouden is circa 4 dB stiller dan het standaard referentiewegdek (DAB 0/16 of SMA 0/8).

tabel 1 verdeling voertuigcategorieën provinciale weg N208

type voertuig	dag [%]	avond [%]	nacht [%]
lichte motorvoertuigen	93,5	93,5	92,9
middelzware motorvoertuigen	4,0	4,0	4,8
zware motorvoertuigen	1,1	1,1	1,2

### 4.2 Berekeningen

Berekend is de geluidsbelasting op de bebouwingsgrens. De bebouwingsgrens is als gebouw gemodelleerd, met waaameempunten op de gevels. De bouwhoogte in het model komen overeen met een standaard gebouw van twee bouwlagen met kap ( $\pm$  10m boven het lokale maaveld). De geluidsbelasting op de gevels is vanwege de N208 berekend op 2, 5 en 8 meter hoogte. Verder zijn de geluidscantouren bepaald op waaameemhoogtes van respectievelijk 2, 5 en 8 meter. Hierbij is uitgegaan van zogeheten poldercontouren (dit zijn cantouren exclusief afscherpende werking van bebouwing).

De geluidscantouren zijn opgenomen in bijlage B, figuur 2, figuur 3 en figuur 4. De waaameempunten zijn weergegeven in bijlage B, figuur 1.

### 4.3 Rekenresultaten

De geluidsbelasting op de waaameempunten is per weg berekend met behulp van de standaard rekenmethode // van het RMG 2006 [1]. De rekenresultaten zijn opgenomen in tabel II. Voor alle uitkomsten geldt dat de wettelijke aftrek van 2 dB conform artikel 3.6 van RMG 2006 [1] is toegepast.



*tabel II geluidsbelastingen op de gevels Houtvaanpad 14 – 14a*

waarmeerpunt (zie figuur 1)	waarmeemhoogte[m] boven maaiveld	geluidsbelasting (na aftrek artikel 3.6 RMG 2006), $L_{den}$ [dB]
1	4	50
	5	51
	8	52
2	2	53
	5	54
	8	55
3	2	53
	5	54
	8	55
4	2	50
	5	51
	8	52

De waarmeerpunten zijn weergegeven in bijlage B, figuur 1. De geluidsbelasting afkomstig van de N208 bedraagt maximaal 55 dB op de gevels (westgevels) die aan de zijde van de N208 gesitueerd zijn. Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 7 dB. De maximale ontheftingswaarde voor binnstedelijk gebied van 63 dB wordt nergens overschreden.

De geluidsc contouren zijn opgenomen in bijlage B, figuur 2, figuur 3 en figuur 4. De contouren geven een wat indicatiever beeld dan de waarmeerpuntberekeningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overal overschreden. De oranje contouren betreft de geluidsbelasting  $\geq$  53 dB en de rode contouren geven het gebied weer waar de geluidsbelasting  $>$  58 dB bedraagt.

## 5 Conclusies en aanbevelingen

Ten gevolge van wegverkeer over de N208 zal de toekomstige bebouwing aan het Houtvaartpad 14-14a te Haarlem een verhoogde geluidsbelasting ondervinden.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van het bouwplan overschreden.

Aan de westgevel op de begane grond is de geluidsbelasting maximaal 53 dB na aftrek 2 dB conform *artikel 3.6 RMG 2006* [1].

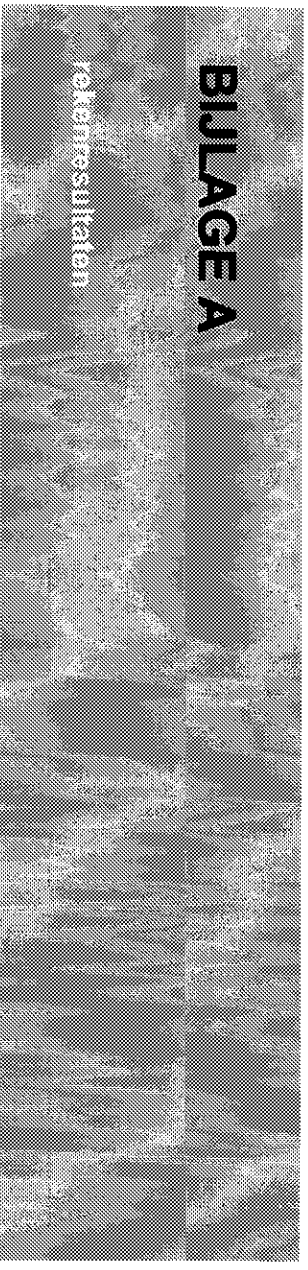
Op de eerste en tweede verdieping wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 7 dB. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 55 dB na aftrek 2 dB conform *artikel 3.6 RMG 2006* [1].

Er is reeds rekening gehouden met een geluidsreducerend wegdek. Om de geluidsbelasting verder te reduceren kunnen schermen worden geplaatst. We verwachten dat de kosten van een scherm niet opwegen tegen de doelmatigheid van dergelijke voorzieningen.

De consequentie van een hogere waarde is dat bij de uitwendige scheidingconstructie (gevel en dak) van de woningen geluidswerende voorzieningen aangebracht dienen te worden, teneinde te kunnen voldoen aan de grenswaarden voor het binnenniveau die in de *Wet Geluidhinder* en het *Bouwbesluit* worden gesteld.

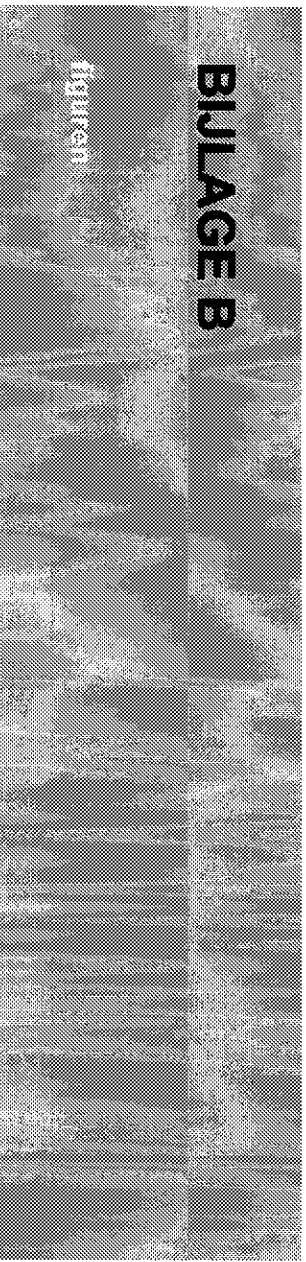
## 6 Literatuur

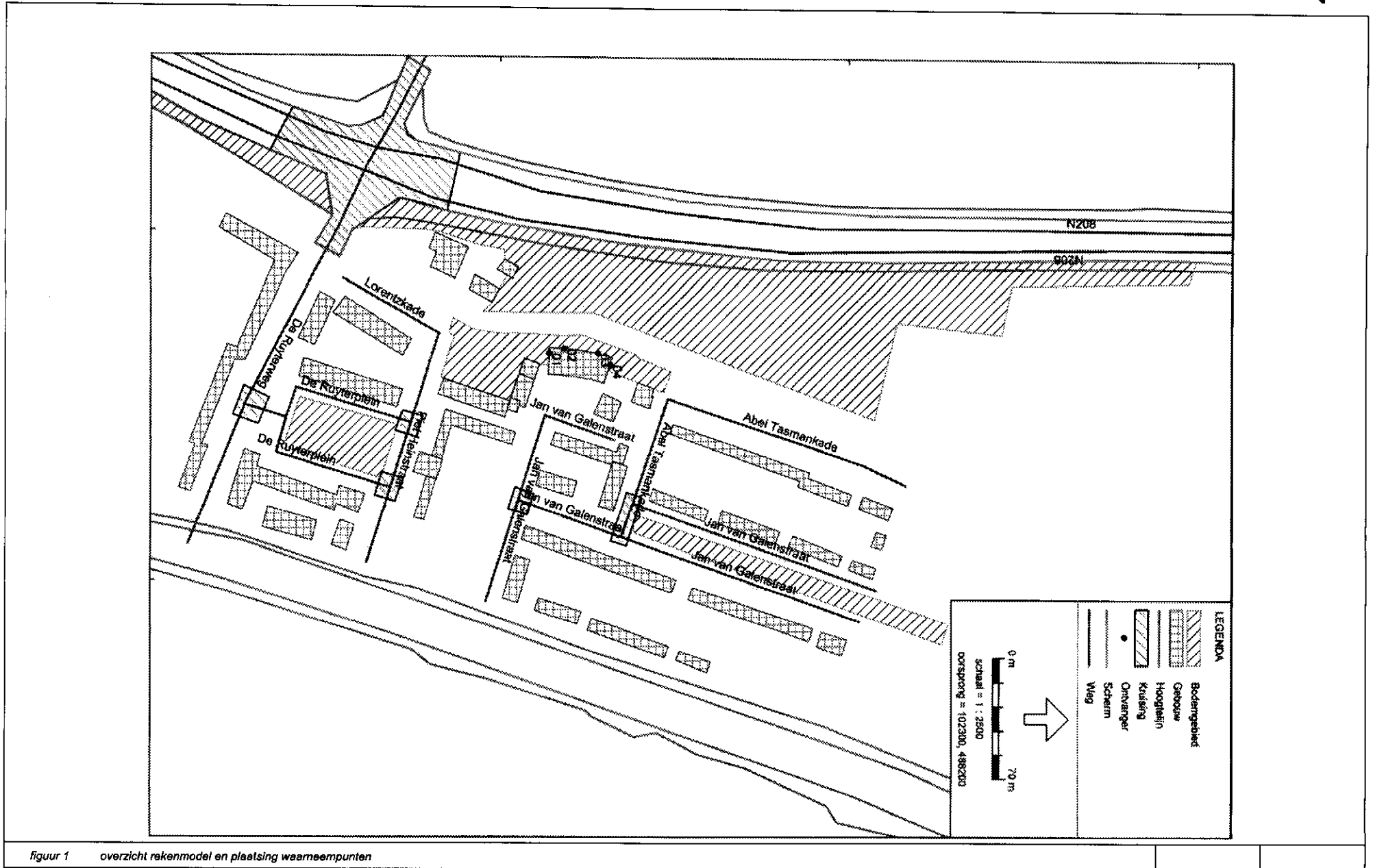
- [1] Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 12 december 2006, nr. LMV 2006 332519, houdende regels voor het berekenen en meten van de geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder (*Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006*), Staatscourant 21 december 2006;
- [2] *Bouwbesluit 2003*, zoals gepubliceerd in Staatsblad 2002.203 op 7 mei 2002, inclusief de wijzigingen tot en met de publicatie in Staatsblad 2006.586, gepubliceerd op 30 november 2006;
- [3] Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (*Wet geluidhinder*), Staatsblad 99 1979, inclusief de wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) van 5 juli 2006, Staats blad 350 2006.



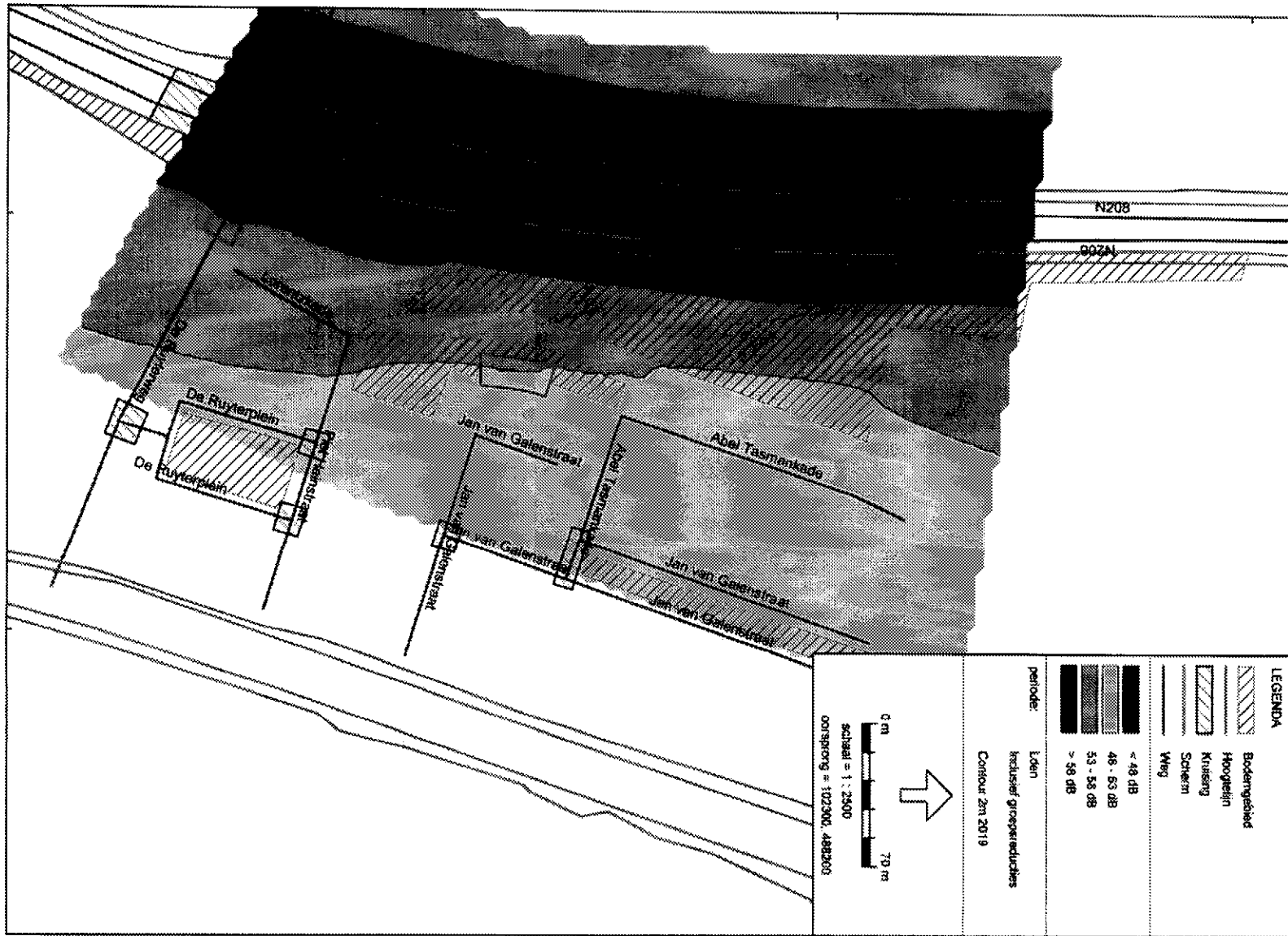


Identificatie	Omschrijving	Hoogte	dB(A)
01_A	Zuidelijk	2	50
01_B	Zuidelijk	5	51
01_C	Zuidelijk	8	52
02_A	Zuidwestelijk	2	53
02_B	Zuidwestelijk	5	54
02_C	Zuidwestelijk	8	55
03_A	Noordwestelijk	2	53
03_B	Noordwestelijk	5	54
03_C	Noordwestelijk	8	55
04_A	Noordelijk	2	50
04_B	Noordelijk	5	51
04_C	Noordelijk	8	52



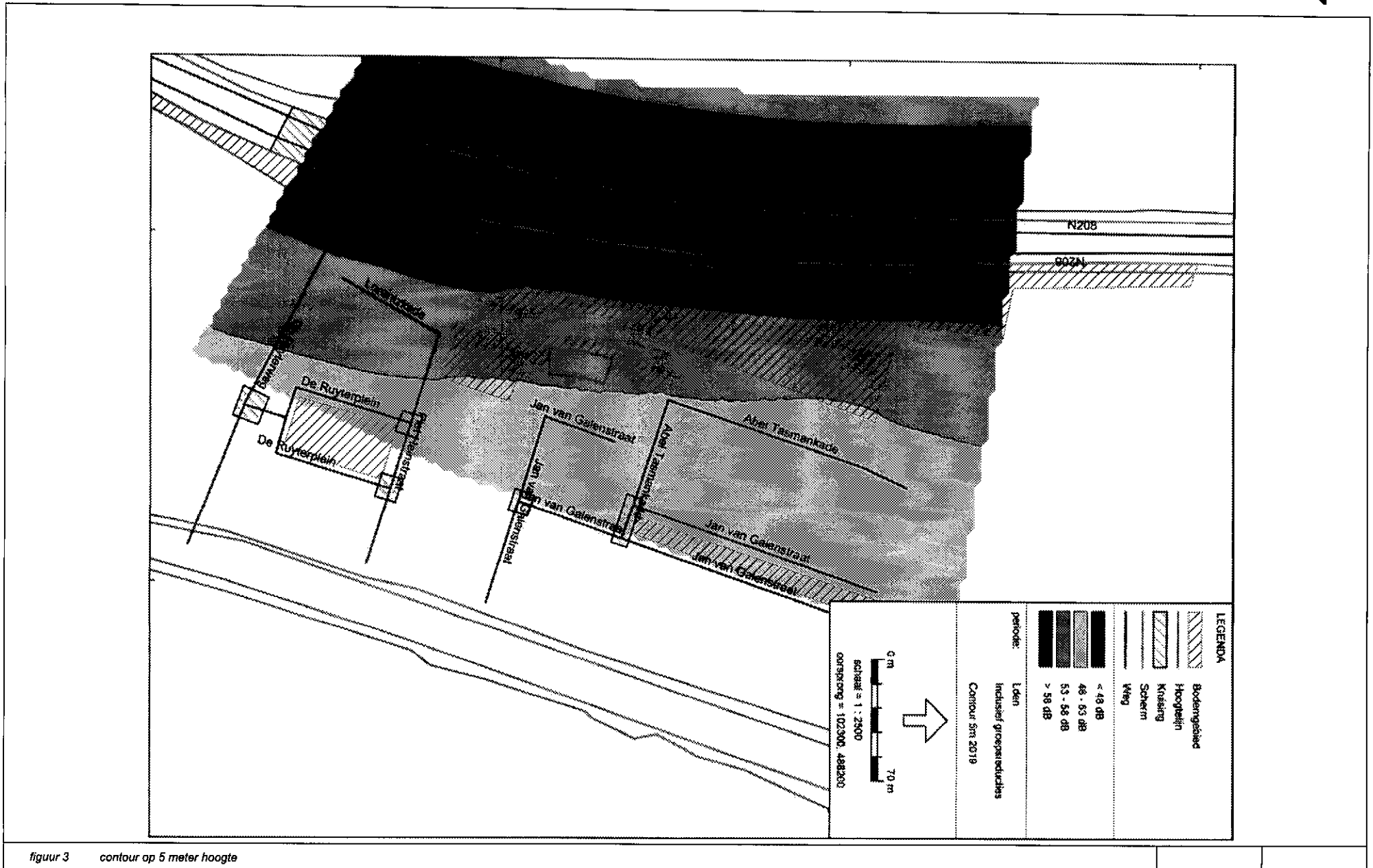


figuur 1 overzicht rekenmodel en plaatsing waarmeempunten

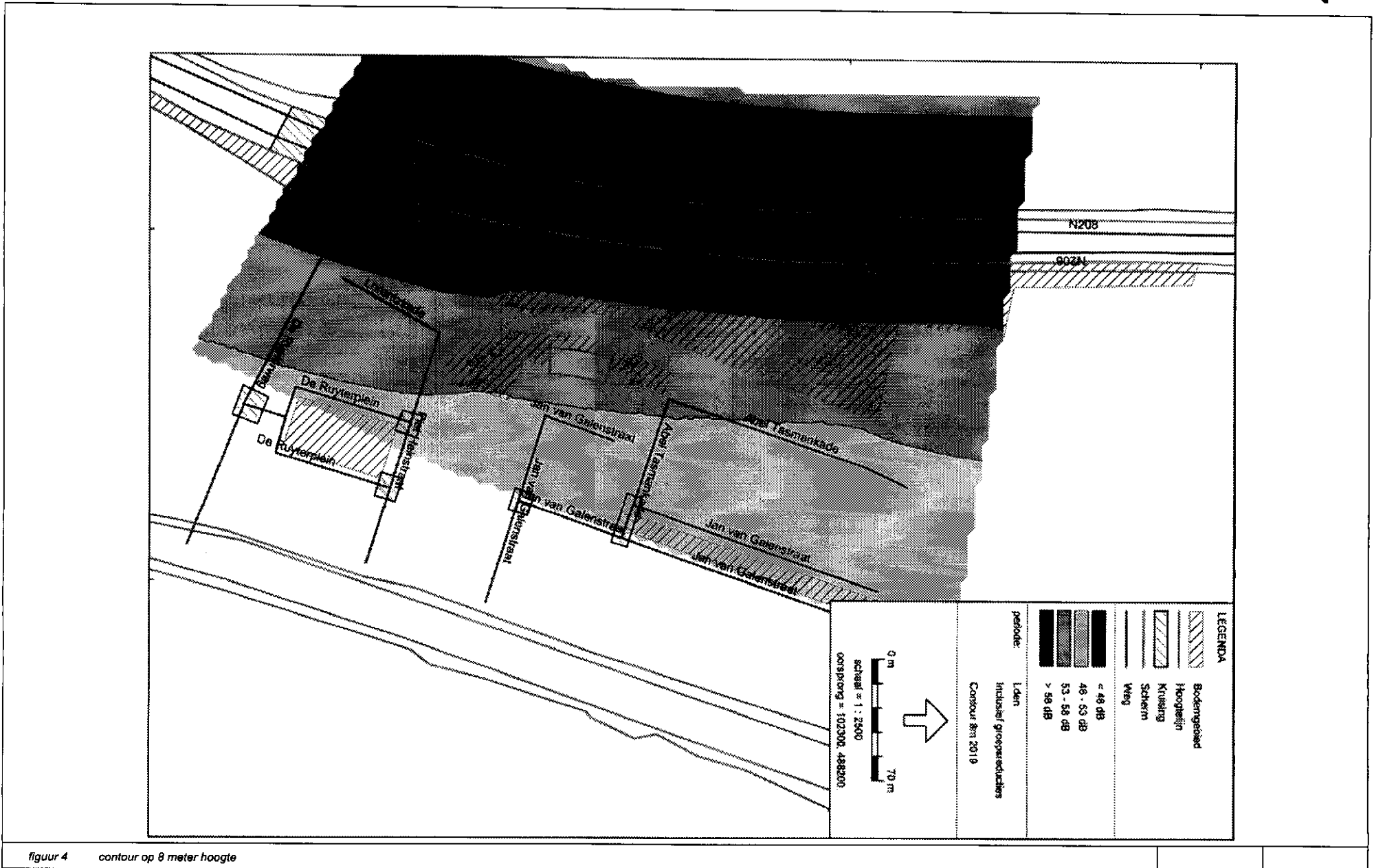


figuur 2 contour op 2 meter hoogte

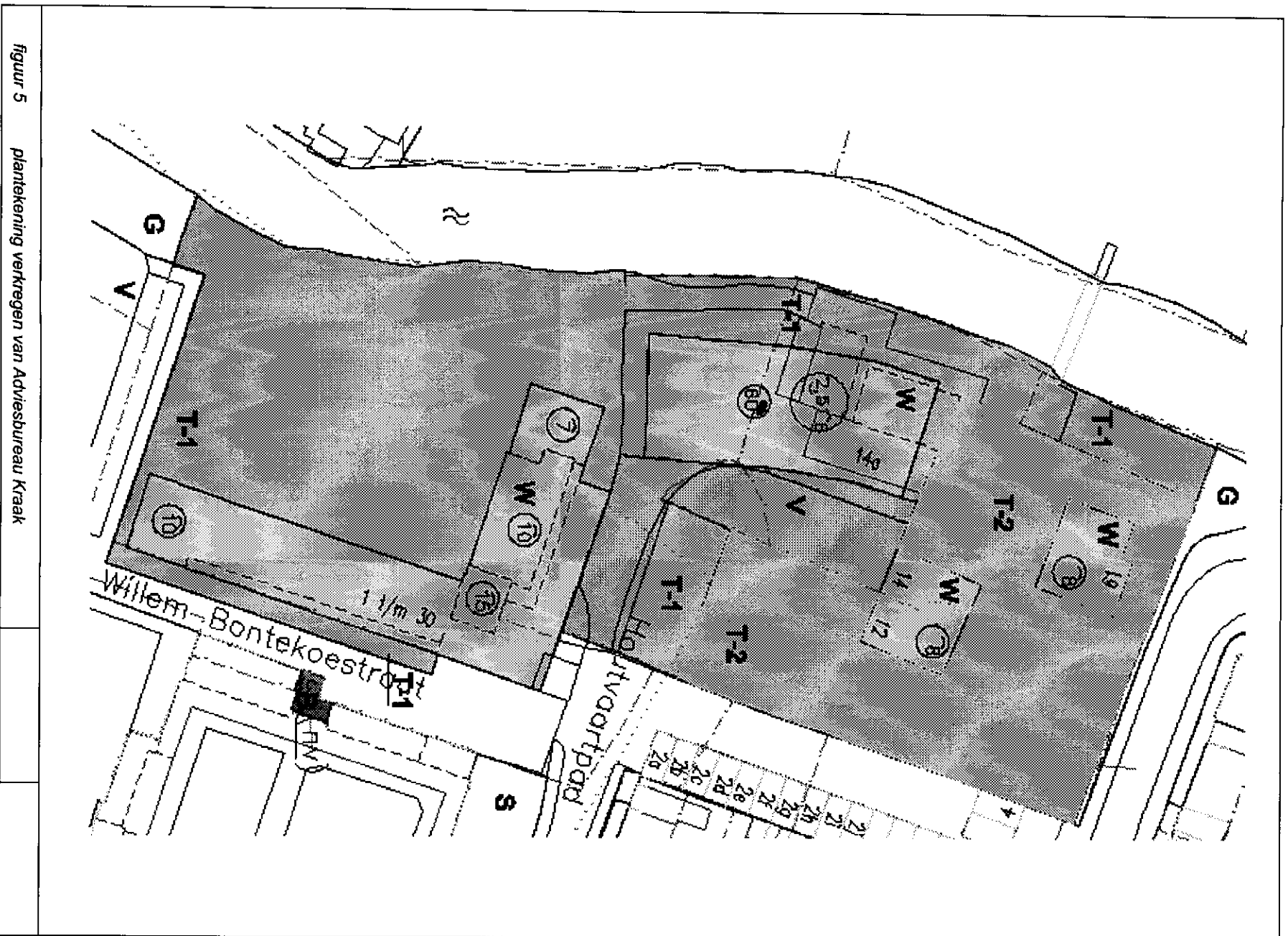




figuur 3 contour op 5 meter hoogte



figuur 4 contour op 8 meter hoogte



figuur 5 plantekening verkregen van Adviesbureau Kraak



## **bijlage 7 Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a**

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

# Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Koak

Definitief



BRO

Ruimte om in te leven

# Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief

Rapportnummer: 210x00174.053104\_1

Datum: 17 juni 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A.F. Kraak

Projectteam BRO: Harmen Venema

Trefwoorden: Flora- en Faunawet, natuurbeschermingswet, natuuronderzoek, effectbeschrijving, ontheffing

Bron foto kaart: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de gebiedsbescherming van en het voorkomen van beschermde planten en dieren in het plangebied "Houtvaartpad 14a" te Haarlem.

BRO Bortel  
Postbus 4  
5280 AA Bortel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Bortel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding van het onderzoek	3
1.2 Opbouw van het rapport	3
<b>2. CONCLUSIE</b>	<b>5</b>
<b>3. BESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
3.1 Methode bronnenonderzoek	7
3.2 Methode veldonderzoek	7
3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied	8
3.4 De ruimtelijke ingreep	8
<b>4. RESULTATEN</b>	<b>9</b>
4.1 Gebiedsbescherming	9
4.2 Beschermde soorten	9
4.2.1 Vaatplanten	9
4.2.2 Zoogdieren	10
4.2.3 Vogels	11
4.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen	12
4.2.5 Ongewervelde diersoorten	12

Bijlage: Literatuur en Natuurwetgeving



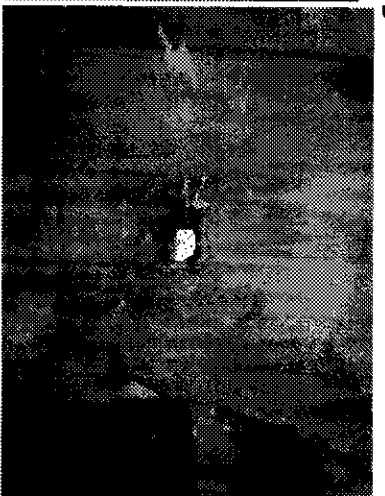
# **1. INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding van het onderzoek**

Adviesbureau Kraak heeft BRO gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid in het kader van de natuurwetgeving van de bouw van vier woningen aan het Houtvaartpad 14a te Haarlem. Voorliggend rapport doet verslag van dit haalbaarheidsonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een zogenaamde quickscan, waarbij door middel van een verkennend veldbezoek en een bronnenonderzoek is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn op of nabij het plangebied.

## **1.2 Opbouw van het rapport**

Het rapport is als volgt opgebouwd. Om de leesbaarheid te bevorderen zullen eerst de conclusies worden weergegeven. In het hoofdstuk Beschrijving wordt de onderzoeksmethode toegelicht, wordt het plangebied omschreven en wordt het ruimtelijk plan toegelicht. Vervolgens worden in het hoofdstuk Resultaten de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht. In dat hoofdstuk worden ook de effecten van het ruimtelijk plan op deze natuurwaarden weergegeven. In de bijlage wordt de relevante natuurwetgeving toegelicht.



Fotopagina. A: Bedrijfspand in plangebied, gezien vanaf de zijkant (noordzijde). B: Brouwersvaart achter het plangebied. C: Zolder van het bedrijfspand. D. Gat in buitenmuur op zolder.

## 2. CONCLUSIE

Het ruimtelijk plan kan wat natuurwetgeving en –beleid betreft doorgang vinden. Hieraan zijn vanuit de Flora- en Faunawet wel de onderstaande voorwaarden verbonden:

- *Werkwijze vleermuizen*  
Circa één jaar vóór aanvang van de sloop moet onderzocht worden of er vleermuizen in het bedrijfspand aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet het slopen zodanig gebeuren dat vleermuizen daar geen hinder van hebben en moeten vervangende verblijfplaatsen worden aangeboden. Vervolgens kan de ont-heffing worden aangevraagd en kan, na ontvangst van de ontheffing, het plan worden gerealiseerd.
- *Werkwijze broedende vogels*  
Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.
- *Werkwijze amfibieën*  
Bij het anders inrichten van de oever moet zorgvuldig worden gewerkt. Het bes-te kunnen de werkzaamheden in de winter worden uitgevoerd, wanneer amfibieën niet actief zijn. Als dit niet mogelijk is moet de oever vóór aanvang van werkzaamheden vanaf de landzijde richting de waterzijde worden gemaaid, zodanig dat aanwezige amfibieën de gelegenheid hebben om naar het de Brouwersvaart te bewegen.



### **3. BESCHRIJVING**

In dit hoofdstuk wordt de methode van het archiefonderzoek en het veldwerk uitgegezet. Ook worden het plangebied en de geplande werkzaamheden beschreven.

#### **3.1 Methode bronnenonderzoek**

Uit de informatie van het Ministerie van LNV is afgeleid of het plangebied in de buurt van Natura 2000 gebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt. Op basis van de ligging van het plangebied en de aanwezige bomen is bekeken of de Boswet van toepassing is.

Natuurloket is geraadpleegd ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)). Natuurloket geeft per km<sup>2</sup> weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. De globale verspreidingsgegevens van Natuurloket vormen alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km<sup>2</sup>-schaal. Omdat het plangebied in de bebouwde kom liggen, zijn er bij Natuurloket nauwelijks geschikte inventarisatiegegevens voorhanden. Het veldbezoek en de andere geraadpleegde gegevens vormden daarom de basis van het onderzoek.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

#### **3.2 Methode veldonderzoek**

Op dinsdag 9 juni 2009 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en leefmilieus van planten en dieren. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Omdat het plangebied deels bestaat uit een mogelijk te slopen pand, is extra aan-

dacht besteed aan de aanwezigheid van en mogelijkheden voor soorten met vaste verblijfplaatsen, zoals vleermuizen en vogels. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

### **3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied**

Het plangebied betreft het perceel Houtvaartpad 14a te Haarlem. Het plangebied ligt aan de Brouwersvaart, een kanaal met helder water uit de duinen. In de omgeving zijn enkele vrijstaande woningen aanwezig. In tuinen en langs het kanaal staan relatief veel grote bomen, met name elzen en wilgen.

Het plangebied zelf bestaat uit een bedrijfspand met aanbouw, een geasfalteerd erf, een stuk oever langs de Brouwersvaart en een parkeerplaats met ruimte voor circa 10 personenauto's. Langs de oever van de vaart en in de omgeving groeien diverse plantensoorten, waaronder Echte valeriana, Reuzenberenklauw, Riet, Gewone brandnetel, Wilgenroosje en Groot kaasjeskruid. Langs de zuidgrens van het plangebied staan enkele bomen en struiken, waaronder elzen en vlier.

Het bedrijfspand is opgebouwd uit enkellaags baksteen en heeft twee verdiepingen en een zolder. Het dak is niet geïsoleerd, de dakpannen liggen direct op het hout. Op de zolder zijn in het dak en in de muur enkele kleine openingen aanwezig.

### **3.4 De ruimtelijke ingreep**

In het plangebied zullen circa 4 woningen worden gebouwd. Deze ontwikkeling gaat gepaard met diverse handelingen en werkzaamheden:

- het slopen van het aanwezige bedrijfspand;
- het verwijderen van enige opgaande beplanting;
- verwijderen van asfalt van de parkeerplaats;
- het bouwrijp maken van het plangebied;
- het bouwen van de woningen.





## **4. RESULTATEN**

Hierna volgen de resultaten van het bronnen- en veldonderzoek. Er is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied.

### **4.1 Gebiedsbescherming**

Uit de informatie van het Ministerie van LNV blijkt dat het plangebied circa 1100 meter verwijderd ligt van het (toekomstig) Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de afstand tot dit natuurgebied, de geringe omvang van de ruimtelijke ingreep en de ligging van een provinciale weg tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied, zijn negatieve effecten van het plan op dit natuurgebied uit te sluiten.

Uit de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur blijkt dat het plangebied niet in of nabij de EHS ligt. De Boswet is niet van toepassing op het plangebied.

**Conclusie:** Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

### **4.2 Beschermde soorten**

In het onderstaande wordt per locatie een inschatting gemaakt van de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. Om deze inschatting te maken is gebruik gemaakt van de in paragraaf 3.1 genoemde bronnen.

#### **4.2.1 Vaatplanten**

Gezien de aanwezige leefmilieus voor planten in het plangebied kunnen Brede wesenorchis, Dotterbloem en Zwanebloem in de omgeving voorkomen. Voor deze algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Verder zijn er op basis van de verspreidingsgegevens van planten en de lokale bodem- en waterkwaliteit geen beschermde plantensoorten te verwachten in het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen beschermde vaatplanten aangetroffen.

**Conclusie:** Het ruimtelijk plan heeft geen negatieve effecten op beschermde vaatplanten.

#### 4.2.2 Zoogdieren

##### *Algemene grondgebonden zoogdieren*

Tijdens het veldbezoek zijn sporen van een vos aangetroffen. Op basis van de verspreidingsgegevens van zoogdieren (Broekhuizen et al, 1992) is afgeleid dat er in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid verder de volgende algemeen beschermde zoogdieren leven of foerageren: Egel, Huisspitsmuis, Mol en Veldmuis. Voor alle algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (voor uitleg, zie bijlage).

##### *Vleermuizen*

Het plangebied en omgeving lenen zich bij uitstek als foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen. De Brouwersvaart is geschikt voor de Watervleermuis, deze jaagt boven het water op insecten. De bomen in het plangebied en langs de vaart zijn geschikt voor soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatzlieger, deze soorten vliegen rond bomen op zoek naar insecten.

De genoemde vleermuizen gebruiken gebouwen en bomen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau.

In het plangebied zelf staan slechts enkele bomen, alleen aan de zuidkant. Deze bomen blijven waarschijnlijk gehandhaafd en de bomen rond het plangebied worden niet negatief beïnvloed door het plan. De Brouwersvaart blijft gehandhaafd en dus geschikt voor vleermuizen. Het plan heeft daarom geen negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen.

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die geschikte schuilplaatsen bevatten voor vleermuizen. In de omgeving zijn dergelijke potentiële schuilplaatsen in bomen wel aanwezig, deze potentiële vaste verblijfplaatsen en hun functionele omgeving blijven echter gehandhaafd.

Het bedrijfspand in het plangebied is niet bijzonder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het pand heeft geen spouwmuren en geen daklijsten of andere versieringen waar zich kolonies vleermuizen in of achter kunnen schuil houden. Het dak en de zolder zijn echter wel potentieel geschikt als verblijfplaats voor enkele individuele vleermuizen. Via onder andere kleine gaten in de muur en openingen onder dakpannen kunnen vleermuizen een schuilplaats vinden. Dergelijke individuele verblijfplaatsen kunnen indien nodig vrij eenvoudig vervangen worden door vleermuis-kasten of nieuwe schuilplaatsen in omringende gebouwen of in de nieuw te bouwen woningen. De eventueel benodigde ontheffing van de Flora- en Faunawet kan daardoor redelijkervijs verkregen worden.

De Flora- en Faunawet verplicht wel om exact te onderzoeken hoeveel en welke soort vleermuizen mogelijk aanwezig zijn. Daarom moet te zijner tijd circa een jaar voor de sloop onderzocht worden of er vleermuizen in het pand aanwezig zijn. In-

dien dit het geval is, moet het slopen zodanig gebeuren dat vleermuizen daar geen hinder van hebben en moeten, zoals beschreven, vervangende verblijfplaatsen worden aangeboden. Vervolgens kan de ontheffing worden aangevraagd en kan het plan worden gerealiseerd.

#### *Overige strengere beschermde zoogdieren*

De kans op andere beschermde zoogdiersoorten in het plangebied is verwaarloosbaar klein, gezien hun verspreidingsgegevens en het ontbreken van geschikt leefgebied voor deze soorten. Zie tabel 1 voor een overzicht van beschermde zoogdieren in het plangebied.

**Conclusie:** In het plangebied komen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen voor. De eventueel noodzakelijke ontheffing van de Flora- en Faunawet kan te zijner tijd redelijkerwijs verkregen worden.

Tabel 1: Overzicht van wettelijk beschermde zoogdiersoorten die te verwachten zijn in het plangebied. Voor uitleg beschermingsniveaus: zie de bijlage

Soortnaam	Functie plangebied	Beschermingsniveau		
		1	2	3
Diverse vleermuissoorten	Foerageergebied en potentiële verblijfplaatsen			x
Egel	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Huisspitsmuis	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Mol	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Veldmuis	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Vos	Foerageergebied	x		

### 4.2.3 Vogels

In het plangebied zijn geen (potentiële) vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig. De aanwezige bomen en struiken hebben geen grote holtes of spleten of grote doede takken. In het bedrijfspand zijn geen vaste nest- of schuilplaatsen van vogels aangetroffen. Wel broeden er waarschijnlijk enkele algemene vogelsoorten in de aanwezige bomen en stuken. Ook kunnen er onder de dakpannen van het bedrijfspand enkele kleine vogelsoorten tot broeden komen, zoals huismus of koolmees. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de werkzaamheden. Hieronder zijn daarover aanbevelingen opgenomen.

Rond het plangebied kunnen zich vaste verblijfplaatsen van vogels bevinden. Het gaat dan om vogels zoals spechten, roofvogels en ulien, die elk jaar naar het zelfde nest terugkeren of jaarrond van dezelfde rust- of nestplaats(en) gebruik maken. Als dit het geval is, dan maakt het plangebied geen of slechts een marginaal onderdeel uit van het foerageergebied van de genoemde vogels. De afstand van potentiële vaste verblijfplaatsen in gebouwen en bomen tot het plangebied is bovendien voldoende om verstoring door bouwactiviteiten te voorkomen. Het plan heeft daarom

geen effecten op eventueel in de omgeving aanwezige vaste verblijfplaatsen van vogels.

#### *Werkwijze broedende vogels*

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgewlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

**Conclusie:** Mits broedende vogels niet worden verstoord tijdens de bouwwerkzaamheden, heeft het plan geen negatieve effecten op vogels.

#### **4.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen**

De Brouwersvaart is geschikt voor diverse soorten amfibieën en vissen. De vaart zelf blijft gehandhaafd, alleen de oever in het plangebied wordt mogelijk anders ingericht. Dit kan gevolgen hebben voor eventueel aanwezige beschermde amfibieën, die mogelijk over de oever bewegen. Hieronder zijn daarom aanbevelingen gedaan ten aanzien van amfibieën. De oever in het plangebied is een zodanig klein deel van de totale oever van de Brouwersvaart, dat blijvende negatieve effecten op amfibieën zijn uit te sluiten.

In het plangebied zelf komt geen oppervlaktewater voor. De aanwezigheid van vissen kan daarmee worden uitgesloten. Ook is er geen geschikt leefgebied voor reptielen aanwezig in het plangebied en omgeving. Er komen daarom geen reptielen voor in het plangebied.

#### *Werkwijze amfibieën*

Bij het anders inrichten van de oever moet zorgvuldig worden gewerkt. Het beste kunnen de werkzaamheden in de winter worden uitgevoerd, wanneer amfibieën niet actief zijn. Als dit niet mogelijk is moet de oever vóór aanvang van werkzaamheden vanaf de landzijde richting de waterzijde worden gemaaid, zodanig dat aanwezige amfibieën de gelegenheid hebben om naar het de Brouwersvaart te bewegen.

**Conclusie:** Het ruimtelijk plan heeft geen negatieve effecten op beschermde amfibieën, vissen en reptielen, mits ten aanzien van amfibieën bij de oever van de Brouwersvaart zorgvuldig wordt gewerkt.

#### **4.2.5 Ongewervelde diersoorten**

Beschermde ongewervelde diersoorten, zoals zeldzame dagvlinders en libellen, stellen hoge eisen aan hun leefomgeving. In het plangebied is geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde ongewervelde dieren. De kans dat er beschermde onge-

wervelde diersoorten in het plangebied voorkomen is daardoor verwaarloosbaar klein.

**Conclusie:** Het ruimtelijk plan heeft geen negatieve effecten op beschermde ongewervelde diersoorten.



## Literatuur

### Boeken en rapportages:

Broekhuizen, S. Hoekstra, B., Van Laar, V. en Smeenk, C. (1992): Atlas van de Nederlandse zoogdieren

Meijden, R. van der (2005): Heukels' Flora van Nederland; Wolters-Noordhof

SOVON (2002); Atlas van de Nederlandse Broedvogels

### Websites:

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

[www.milnhv.nl](http://www.milnhv.nl)

[www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)

[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)

[www.sovon.nl](http://www.sovon.nl)

[www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)

[www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)

## Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** (gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld en de beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.



Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

### **Beschermingsniveaus**

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMVB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde diër- en plantensoorten'. Deze AMVB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast.

Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- **niveau 1:** een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is bij projecten in de categorie ruimtelijke inrichting en ontwikkeling geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- **niveau 2:** een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde diër- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode<sup>1</sup> moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- **niveau 3:** streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde diër- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: sinds kort bestaat er een, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan er gebruik gemaakt worden van de vrijstelling voor diër- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Een uitzondering geldt voor alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor

---

<sup>1</sup> De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

### **Rode lijsten**

In het kader van een mogelijke ontheffingsaanvraag dient bij de vaststelling van de "gunstige staat van instandhouding" van een soort gelet te worden op de landelijke en regionale verspreidingsgegevens van een betreffende soort. Het op 5 november 2004 gepubliceerde Besluit Rode lijsten flora en fauna is hiervoor een geschikt instrument. Rode lijsten hebben echter geen juridische status. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die uit een bepaald gebied zijn verdwenen en soorten die in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. De Conventie van Bern vereist dat landen Rode lijsten uitbrengen. Op de Rode lijsten staan alleen soorten die zich in Nederland voortplanten, dus geen trekvisser (zoals zalm en paling) en overwinterende vogels. Er worden steeds acht categorieën onderscheiden:

1. uitgestorven op wereldschaal;
2. in het wild uitgestorven op wereldschaal;
3. verdwenen uit Nederland;
4. in het wild verdwenen uit Nederland;
5. ernstig bedreigd;
6. bedreigd;
7. kwetsbaar;
8. gevoelig.

De mate van zeldzaamheid van een beschermde soort zal dus bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling de "gunstige staat" van een soort zal beïnvloeden. Indien dit het geval is, dan dienen compenserende en mitigerende maatregelen genomen te worden voordat de ruimtelijke ontwikkelingen in gang worden gezet. Bij het toetsen van de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde soorten uit de beschermingsniveaus 2 en 3, zal derhalve mede de status op de Rode lijst van die soort meegenomen worden.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## Eindnoten

1. De Leidsebuurt: een nette woning aan een flinke straat. Door T. van Gorsel en R. Lagerweij]
2. Vrienden van het openluchtbad De Houtvaart:  
<http://www.houtvaart.nl/newSite/index.php?page=geschiedenis1> ,
3. Stichting doe-tuinen in Haarlem: <http://doetuinenhaarlem.web-log.nl/>

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **Regels**

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)



## Hoofdstuk 1. Inleidende regels

### ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. Aan- en uitbouw**  
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 2. Aanduiding**  
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. Aanduidingsgrens**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 4. Aan-huis-verbonden-beroep**  
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 5. Achtergevelrooilijn**  
Bouwgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 6. Archeologisch deskundige**  
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 7. Archeologisch onderzoek**  
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 8. Archeologisch rapport**  
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

- 9. Archeologische waarde**  
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 10. Archeologisch waardevol gebied**  
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 11. Balustrade**  
Laag hekwerk dat een min of meer verheven standplaats (balkon, terras, enz.) omsluit.
- 12. Bebouwing**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 13. Bedrijfswoning**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is
- 14. Bedrijvenlijst**  
De als bijlage opgenomen bij de planregels behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.
- 15. Bestaand bouwwerk**  
Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.
- 16. Bestaand gebruik**  
Het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.
- 17. Begane grond**  
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
- 18. Bergbezinkbassin**  
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
- 19. Bestemmingsgrens**  
Een op de digitale verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

- 20. Bestemmingsvlak**  
Een op de digitale verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 21. Bijgebouw**  
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 22. Bouwen**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 23. Bouwgrens**  
Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- 24. Bouwperceel**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 25. Bouwperceelgrens**  
De grens van een bouwperceel.
- 26. Bouwvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 27. Bouwwerk**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 28. Bebouwingspercentage**  
Een op de digitale verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 29. Bruto vloeroppervlak (BVO)**  
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enzovoorts.

- 30. Dakhelling**  
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 31. Dakkapel**  
Een uitbouw in de kap.
- 32. Daknok**  
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
- 33. Dakvlak**  
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
- 34. Dakvoet**  
Het laagste punt van een schuin dak.
- 35. 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.
- 36. Dienstverlening**  
Het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:
- a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:  
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte balie/loketwerkzaamheden;
  - b. publieksgerichte dienstverlening:  
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak balie/loketwerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, pedicure, makelaar, reis- en uitzendbureau en dergelijke.
- 37. Gebouw**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 38. Geschakelde woning**  
Woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

- 39. Grondwaterpeil**  
Bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.
- 40. Halfvrijstaande woning**  
Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.
- 41. Hoogtescheidingslijn**  
Een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
- 42. Hoofdgebouw**  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 43. Horeca 1**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
- 44. 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 restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
- 45. Horeca 3**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
- 46. Kantoor**  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- 47. Kap**  
Een afdekking onder een hoek van meer dan 5° graden met het horizontale vlak.

- 48. Kunstwerk**  
Civieltechnische, verkeerskundige bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.
- 49. Maatschappelijke voorzieningen**  
Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats; bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven.
- 50. Onderkomens**  
Voor verblijf geschikte -al dan niet aan de bestemming onttrokken- voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.
- 51. Peil**
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
  - indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.
- 52. Plan**  
Het bestemmingsplan Leidsebuurt van de gemeente Haarlem.
- 53. Prostitutie**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 54. Prostitutiebedrijf**  
Een bedrijf waarbij prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteit vormt.
- 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 57. Stacaravan**  
Een onderkomen, al dan niet voorzien van wielen en/ of andere voor deelneming aan het wegverkeer bruikbare onderdelen, doch niet geschikt voor deelneming aan het wegverkeer op een voor dat wegverkeer normale wijze.
- 58. Verbeelding**  
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 59. Volkstuin**  
Perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.
- 60. Voordakvlak**  
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).
- 61. Voorgevelrooilijn**  
Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 62. Voorzieningen van algemeen nut**  
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 63. Vrijstaande woning**  
Een woning die op geen enkele wijze met een andere woning verbonden is.
- 64. Wet**  
De Wet ruimtelijke ordening.
- 65. Woonschip**  
Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, gebruikt als of bestemd tot woonverblijf.

**66. Woning**

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.



## **ARTIKEL 2      Wijze van meten**

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

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;
- c. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:  
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 procent kan niet meer gezien worden als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50 procent regel.
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk  
vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil.
- g. inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk;  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2      Overschrijden bouwgrenzen**

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

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

- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

### **2.3 Bestaande afmetingen en afstanden**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in deze regels is voorgeschreven respectievelijk is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

### Bestemmingen

#### ARTIKEL 3      **Bedrijf (B)**

##### 3.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- b. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A, B en C, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie c' op de verbeelding;
- c. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan aan de doeleinden als genoemd in lid 1 onder a en b, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak per bedrijf met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup> per bedrijf voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt;
- d. een zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op de verbeelding;
- f. bedrijfswoningen, uitsluitend op de verdieping, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning niet toegestaan' op de verbeelding;
- g. voorzieningen van algemeen nut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding;
- h. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

##### 3.2      **Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding

- een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
  - f. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer;
- c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder a en b;
- d. detailhandel, anders dan toegestaan op basis van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, anders dan bedoeld in lid 1 onder e;
- f. wonen, anders dan wonen in een bedrijfswoning als bedoeld in lid 1 onder f;
- g. prostitutie en seksinrichtingen;
- h. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

### **3.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de bedrijvenlijst staat vermeld, dan wel in een hogere categorie is vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

## ARTIKEL 4 Detailhandel (DH)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bvo 250 m<sup>2</sup>' detailhandel tot een maximale bvo van 250 m<sup>2</sup> met inbegrip van de buitenruimte mag plaatsvinden;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Detailhandel' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### *Kapverplichting*

- f. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70° mag bedragen;

#### *Dakkapellen*

- g. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
  3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;

4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

## **ARTIKEL 5      Gemengd- 1 (Gd-1)**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

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

begane grond:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoor;
- c. dienstverlening;
- d. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- e. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

overige verdiepingen

- g. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- h. bijbehorende voorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 1' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

- g. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

#### *Kapverplichting*

- h. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70° mag bedragen;

#### *Dakkapellen*

- i. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  - 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
  - 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de
  - 4. geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
  - 5. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
  - 6. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen,



grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- c. horeca.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## ARTIKEL 6      **Gemengd 2 (GD-2)**

### 6.1      **Bestemmingsomschrijving**

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

begane grond:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. een sportzaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal' op de verbeelding;
- e. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

overige verdiepingen

- g. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- h. bijbehorende voorzieningen.

### 6.2      **Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- g. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte

mogen worden uitgebreid.

#### *Kapverplichting*

- h. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70° mag bedragen;

#### *Dakkapellen*

- i. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  - 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
  - 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de
  - 4. geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
  - 5. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
  - 6. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- c. detailhandel anders dan bedoeld in lid 1 onder b;

d. horeca.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **ARTIKEL 7      Gemengd 3 (GD-3)**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. detailhandel;
- b. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie ;
- c. kantoor;
- d. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' op de verbeelding;
- f. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

overige verdiepingen

- h. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- i. bijbehorende voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 3' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- g. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien

verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

#### *Kapverplichting*

- h. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70° mag bedragen;

#### *Dakkapellen*

- i. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  - 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
  - 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
  - 4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
  - 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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



- c. detailhandel, anders dan bedoeld in lid 1 onder a;
- d. horeca, anders dan bedoeld in lid 1 onder b;
- e. kantoor, anders dan bedoeld in lid 1 onder c;
- f. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder d;
- g. maatschappelijke voorzieningen, anders dan bedoeld in lid 1 onder e
- h. wonen anders dan bedoeld in lid 1 onder h;
- i. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **ARTIKEL 8 Groen (G)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. horeca, uitsluitend in de bestaande kiosk ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie;
- d. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. kunstwerken;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers.

### **8.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden

#### Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen, gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd en een kiosk worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 2,25 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de maximale maatvoering voor de kiosk bedraagt de bestaande maatvoering;
- f. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>;
- g. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte worden uitgebreid.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

#### **8.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a en g ten behoeve van het bouwen van fietsenstallingen onder de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak mag niet meer dan 25 % bedragen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

## **ARTIKEL 9      Maatschappelijk (M)**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen tot maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak (bvo);
- c. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **9.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven hoogte plus 3,5 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **9.3      Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. wonen;

- c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- f. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

## **ARTIKEL 10 Recreatie (R)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **10.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Recreatie' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. per volkstuin mag maximaal 1 gebouw worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 8 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen;

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)



## **ARTIKEL 11 Sport (S)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zwembad;
- b. speelvoorzieningen;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **11.2 Bouwregels**

#### Gebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Sport' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd,
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **ARTIKEL 12 Tuin 1 (T-1)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen.

### **12.2 Bouwregels**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet dan 3 m bedragen.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **ARTIKEL 13 Tuin 2 (T-2)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen.

### **13.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. bestaande fietsenstallingen en bergingen die in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwd, mogen met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte worden uitgebreid.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- g. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **13.3 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:
  - i. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing
  - ii. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,2 m hoog, gemeten vanaf het dakterras.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

#### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

## **ARTIKEL 14 Tuin 3 (T3)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor Tuin 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen.

### **14.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **14.3 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:
  - i. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing
  - ii. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,2 m hoog, gemeten vanaf het dakterras.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

#### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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



## **ARTIKEL 15 Verkeer (V)**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. railverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' op de verbeelding;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bermen en beplantingen;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. bijbehorende groenvoorzieningen
- m. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- n. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval, recyclecontainers en waterbergingsvoorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 2,25 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van palen en masten ten behoeve van het railverkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

### **15.5 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van het bepaalde in onder lid 2 onder a ten behoeve van het bouwen van fietsenstallingen en kiosken onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte van de fietsenstalling mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de oppervlakte van de kiosk mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

## **ARTIKEL 16 Water (WA)**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterstaatkundige voorzieningen;
- d. oevers;
- e. tunnels;
- f. kunstwerken;
- g. vaarwegen;
- h. aquaducten;
- i. bijbehorende groenvoorzieningen;
- j. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

### **16.2 Bouwregels**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## ARTIKEL 17 Wonen (W)

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 17.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht; met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen met een maximale breedte van 1,2 m zijn toegestaan;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- g. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

#### *Kapverplichting*

- h. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70° mag bedragen;

#### *Dakkapellen*

- i. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het

- betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
  3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
  4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
  5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- l. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

## **ARTIKEL 18 Leiding- Leidingstrook (L-I) (dubbelbestemming)**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Leiding- Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen in lid 2 van toepassing.
2. Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" voorrang krijgt.

### **18.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Leiding- Leidingstrook' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van deze bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **18.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

### **18.4 Aanlegvergunning**

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding-Leidingstrook' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van

- reeds bestaande watergangen.
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.
2. Het verbod als bedoeld in sub 1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
  3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub 1. zijn slechts toelaatbaar, mits:
    - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
    - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



## **ARTIKEL 19 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

### **19.2 Bouwregels**

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. er zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
  1. een oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup>;
  2. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- b. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
  1. een oppervlakte hebben groter dan 10.000 m<sup>2</sup>; ;
  2. verder gaan dan een diepte van 0,3 m eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- c. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

### **19.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

#### **19.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels.
2. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
4. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:
  - a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **19.5 Aanlegvergunning**

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
  - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
  - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 m of meer;
  - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
  - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod, zoals in sub 1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
  - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 sub 1 bedoeld, is verleend;
  - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
  
3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
  
4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  
5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder sub 4 bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

#### **19.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde (archeologie) toe te voegen of te verwijderen.

#### **19.7 Specifieke procedureregels**

Voor zover de dubbelbestemming Waarde - archeologie gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie voorrang krijgen.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

### ARTIKEL 20 Wro-zone - wijzigingsgebied

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen het aangeduide vlak met Wro-zone wijzigingsbevoegdheid te wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen onder de volgende voorwaarden:
  - a. de verkaveling bestaat uit maximaal 4 half-vrijstaande -woningen, 3 vrijstaande woningen of een combinatie hiervan, waarbij tevens 1 afzonderlijke werkplaats met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m;
  - b. de maximale oppervlakte van 1 vrijstaande woning mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c. de maximale oppervlakte van 2 half-vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
  - d. geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
  - e. de afzonderlijke woongebouwen dienen minimaal 3 m uit elkaar te staan;
  - f. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 9 m, waarbij het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap;
  - g. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60% tot een maximale oppervlakte van 309 m<sup>2</sup>; dit is exclusief de oppervlakte voor de werkplaats;
  - h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij maximaal 1,7 parkeerplaats per woning gerealiseerd mag worden;
  - i. de woningen worden ontsloten via de huidige ingang van het bedrijfsterrein en de tuin van Houtvaartpad nr. 14;
  - j. de achtertuin van Houtvaartpad nr. 12 is door zijn zuidelijke orientatie en hoogwaardig bomenbestand een kwaliteitsruimte binnen het gebied die in stand dient te worden gehouden;
  - k. vanaf de oever van de vaart mag binnen een zone van 7 m niet worden gebouwd.
  
2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de volgende aspecten:
  - a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **ARTIKEL 21     Antidubbelregel**

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

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)



## **ARTIKEL 22    Algemene procedureregels**

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:
  - a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
  - b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
  - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
  - d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.
  
2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, is de procedure zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet van toepassing.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## **ARTIKEL 23     Algemene ontheffingsregels**

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
- f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

### ARTIKEL 24 Overgangsbepalingen

#### 24.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 24.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 24.3 Ontheffing overgangsrecht bouwwerken

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

#### 24.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 24.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 24.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

**ARTIKEL 25 Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Leidsebuurt'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)



## **Bijlagen bij de regels**

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

## Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bijlage 1 Zoneringslijst

### Milieuzonering

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

### Inleiding

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

### *Toepassing milieuzonering*

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

### *Gebiedstypering*

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

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B

	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
<b>B</b>	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
<b>C</b>	Natuur en Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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

#### Ad B Werken

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

## Ad C Natuur en recreatie

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

## Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

SBI-CODE	OMSCHRIJVING			
-		C A T E G O R I E		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B		
15				
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		

## Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B		
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B		
17				
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B		
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B		
18				
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
181	Vervaardiging kleding van leer	B		
20				
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B		
22				
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
221	Uitgeverijen (kantoren)	A		
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B		
2223	Grafische afwerking	A		
2223	Binderijen	B		
2224	Grafische reproductie en zetten	B		
2225	Overige grafische activiteiten	B		
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A		
24				
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B		
26				
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN			
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B		
262, 263	Aardewerkfabrieken:			
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B		

## Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
267	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B		
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B		
28				
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. > 200 m <sup>2</sup>	C		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
30				
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B		
33				
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B		
36				
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
361	Meubelstofferderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B		
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B		
3661.1	Sociale werkvoorziening	B		
40				
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
40	- < 10 MVA	B		
40	Gasdistributiebedrijven:			
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A		
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B		
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
40	- blokverwarming	B		
41				
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
41	- < 1 MW	B		
45				
45	BOUWNIJVERHEID			
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B		

## Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

50				
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B		
5020.4	Autobekleiderijen	A		
5020.4	Autospuitinrichtingen	C		
5020.5	Autowasserijen	B		
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B		
51				
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A		
5134	Grth in dranken	C		
5135	Grth in tabaksprodukten	C		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C		
514	Grth in overige consumentenartikelen	C		
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B		
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	- algemeen	C		
5153	- indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>	B		
5153.4	zand en grind:			
5153.4	- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B		
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	- algemeen	C		
5154	- indien b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C		
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C		
52				
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A		
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B		
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A		
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A		
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A		
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A		
55				



## Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A		
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A		
554	Café's, bars	A		
554	Discotheken, muziekcafé's	B		
5551	Kantines	A		
5552	Cateringbedrijven	B		
60				
60	VERVOER OVER LAND			
6022	Taxibedrijven	B		
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	C		
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B		
61, 62				
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A		
63				
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A		
633	Reisorganisaties	A		
634	Expeditieus, cargadoors (kantoren)	A		
64				
64	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641	Post- en koeriersdiensten	C		
642	Telecommunicatiebedrijven	A		
642	zendinstallaties:			
642	- FM en TV	B		
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B		
65, 66, 67				
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B		
70				
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A		
71				
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
711	Personenautoverhuurbedrijven	B		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C		

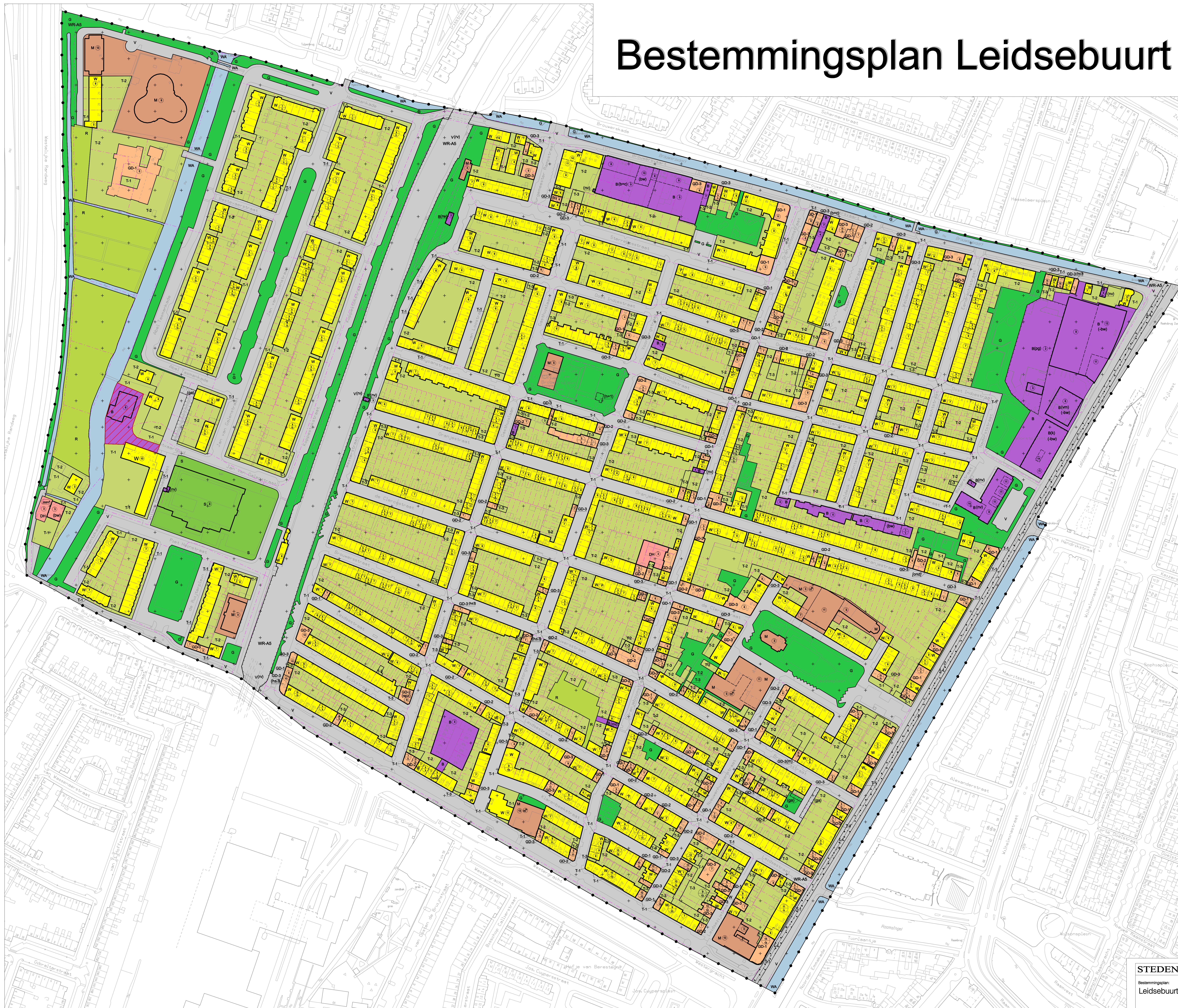
## Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

72				
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A		
72	Switchhouses	B		
73				
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A		
74				
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A		
75				
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A		
7525	Brandweerkazernes	C		
80				
80	ONDERWIJS			
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B		
85				
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A		
8514, 8515	Consultatiebureaus	A		
853	Verpleeghuizen	B		
853	Kinderopvang	B		
9001	rioolgemalen	B		
91				
91	DIVERSE ORGANISATIES			
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A		
9131	Kerkgebouwen e.d.	B		
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B		
92				
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
9213	Bioscopen	C		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C		
9234	Muziek- en balletscholen	B		
9234.1	Dansscholen	B		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A		
9261.1	Zwembaden: overdekt	C		
9261.2	Sporthallen	B		
9261.2	Maneges	C		

## Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

9261.2	Bowlingcentra	B		
9262	Schietinrichtingen:			
9262	- binnenbanen: boogbanen	A		
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B		
9271	Casino's	C		
9272.1	Amusementshallen	B		
93				
93	OVERIGE DIENSTVERLENING			
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B		
9301.3	Wasserettes, wassalons	A		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A		
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A		
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B		
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A		

# Bestemmingsplan Leidsebuurt



## PLANGRENS

●●●●● Grans plangebied

## BESTEMMINGEN

### ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 3 Bedrijf
- Art. 4 Detailhandel
- Art. 5 Gemengd 1
- Art. 6 Gemengd 2
- Art. 7 Gemengd 3
- Art. 8 Groen
- Art. 9 Maatschappelijk
- Art. 10 Recreatie
- Art. 11 Sport
- Art. 12 Tuin 1
- Art. 13 Tuin 2
- Art. 14 Tuin 3
- Art. 15 Verkeer
- Art. 16 Water
- Art. 17 Wonen

### DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 18 Leiding - leidingstrook
- Art. 19 Waarde - archeologie 5

### BESTEMMINGSGRENS

□ Bestemmingsgrens

### WRO - ZONES

- Art. 20 Wro-zone-wijzigingsgebied

### FUNCTIEAANDUIDINGEN

- bedrijf van categorie c
- bedrijfswoning
- bedrijfswoning uitgesloten
- garage
- horeca tot en met horecacategorie 2
- horeca tot en met horecacategorie 3
- horeca van categorie 1
- horeca van categorie 3
- kantoor
- maatschappelijk
- nutsvoorziening
- parkeergarage
- railverkeer
- sportzaal
- verkooppunt brandstoffen zonder LPG

### BOUWLAKKEN

□ aanduiding bouwvlak

### BOUWAANDUIDINGEN

□ Onderdoorgang

### MAATVOERINGS-AANDUIDINGEN

- Maximale goothoogte
- Maximale bouwhoogte
- Maximale goot-bouwhoogte
- Maximum bebouwingspercentage
- Maximum oppervlakte (BVO)

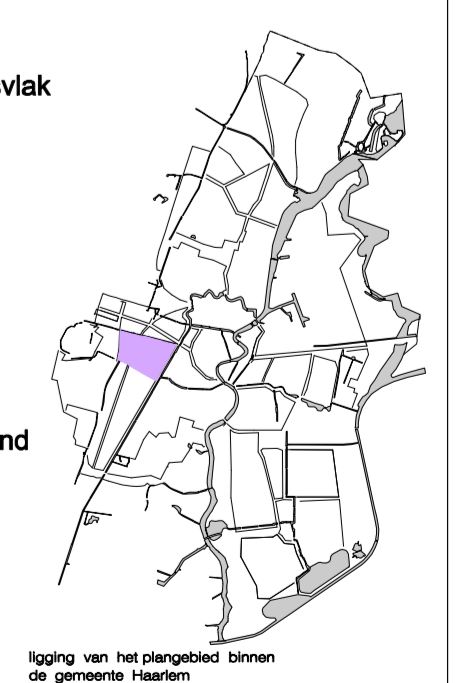
### MAATVOERINGEN

□ aanduiding maatvoeringsvlak

### VERKLARINGEN

### TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



**STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM**

Bestemmingsplan:  
Leidsebuurt

vastgesteld bij raadsbesluit:

gemaakt: Simon Groot  
hoofd S&O: Herman Wals  
hoofd RP: Hans vd Straaten  
datum: 09-10-2009  
schaal: 1:1000  
tekening nummer: 20801

Planstaat afkomst: Stedenbouw en Ontwerp, Geplande Oude Gracht 46-47 Postbus 371, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 020-413360 Fax: 020-413360