

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Josette Polman
Telefoon 5113545
E-mail: j.polman@haarlem.nl
Reg.nr. SO/BD/2007/203
Bijlagen kopiëren: A, B, C
B & W-vergadering van 15 mei 2007

Onderwerp

Ontwerp-Uitwerkingsplan EKP

Bestuurlijke context

In het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. (onherroepelijk sinds 2005) is het voormalig EKP-terrein aan de Westergracht (en een gedeelte van de heringerichte sportvelden aan de Van Oosten de Bruijnstraat) aangewezen als uit te werken gebied. Voor dit gebied is nu het Uitwerkingsplan EKP (ontwerp) gemaakt. Een Uitwerkingsplan bestaat net zoals een bestemmingsplan uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. Een Uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan (het moederplan).

Het EKP-terrein is geheel in eigendom van Westergracht Vastgoed bv. Binnen de randvoorwaarden (de uitwerkingsregels) van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is namens de ontwikkelaar door Soeters Van Eldonk architecten een stedenbouwkundig plan opgesteld dat als basis heeft gediend voor dit ontwerp-Uitwerkingsplan EKP. In het nieuwe centrum komen onder meer (minimaal 210) woningen, twee supermarkten en meer kleinschalige detailhandel, kantoren, maatschappelijke functies en bedrijven. Een impressie hoe het voormalig EKP-terrein er in de toekomst uit gaat zien is bij het Ontwerp-Uitwerkingsplan gevoegd.

Verdere procedure

In het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is vastgelegd dat het Uitwerkingsplan EKP eerst in ontwerp wordt gepubliceerd en vier weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn zienswijzen indienen tegen het plan.

Daarna moet het Uitwerkingsplan worden vastgesteld door burgemeester en wethouders en dus niet, zoals bij bestemmingsplannen, door de gemeenteraad. Om die reden wordt het ontwerp-Uitwerkingsplan EKP ook alleen ter informatie toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Na vaststelling door het college moet het Uitwerkingsplan EKP ter goedkeuring worden toegestuurd aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten moet uiterlijk binnen 12 weken een besluit nemen omtrent goedkeuring.

Na goedkeuring moet het Uitwerkingsplan EKP nog eenmaal worden gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het goedkeuringsbesluit beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het Ontwerp-Uitwerkingsplan EKP
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. Het besluit wordt gepubliceerd in de stadskrant en 4 weken ter inzage gelegd
4. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie

Ontwerp Uitwerkingsplan EKP

Toelichting

Vastgesteld tijdens de vergadering
van college van B&W dd.....

De Voorzitter De Gemeentesecretaris

Goedgekeurd door GS dd nr.....

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
2. Uitwerkingsregels	4
3. Ruimtelijke structuur	6
3.1 De plattegrond	6
3.2 Het centrale plein	6
3.3 De Westergracht	6
3.4 Het spoor	6
3.5 Toegang tot het gebied	7
3.6 Langzaam-verkeersroute	7
3.7 Bouwhoogten en bouwvolume	7
4. Functionele structuur	7
4.1 Gemengde doeleinden: wonen	7
4.2 Gemengde doeleinden: detailhandel/buurtwinkelcentrum	8
4.3 Gemengde doeleinden: bedrijven	8
4.4 Gemengde doeleinden: kantoren	8
4.5 Gemengde doeleinden: maatschappelijke doeleinden	8
4.6 Recreatieve doeleinden	8
4.7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	8
4.8 Verkeersdoeleinden spoor	9
4.9 Water en watercompensatie	9
5. Welstand	9
6. Milieu	10
6.1 Geluid	10
6.1.1 Wegverkeerslawaaï	10
6.1.2 Railverkeerslawaaï	10
6.2 Milieuhinder en externe veiligheid	11
6.3 Lucht	11
6.4 Duurzaamheid	11
6.5 Grondbalans	11
6.6 Flora en Fauna	11
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg	12
8. Economische uitvoerbaarheid	12
9. Zienswijzen	13

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor het gebied aan de Westergracht waar voorheen het PTT-expeditieknooppunt (EKP) was gevestigd en voor een deel van de daarnaast gelegen sportvelden.

Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is op 8 oktober 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 20 april 2004 (nr. 2003–42921) heeft Gedeputeerde Staten het plan voor het overgrote deel goedgekeurd. Aan enkele onderdelen van het bestemmingsplan is goedkeuring onthouden. In beroep heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak op 18 mei 2005 het besluit van Gedeputeerde Staten, voor zover dat betrekking had op het onthouden van goedkeuring aan artikel 20, tweede lid, onder a, van de planvoorschriften ten aanzien van de functie “kantoren” vernietigd en alsnog goedkeuring verleend aan dat onderdeel.

Uitgangspunt van het Uitwerkingsplan EKP is dat het voormalige EKP-terrein een nieuwe invulling krijgt met onder meer een buurtwinkelcentrum, woningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren. Ook wordt het sportveld langs de Van Oosten de Bruijnstraat meegenomen in deze uitwerking. De huidige inrichting van de sportvelden is overgenomen in dit Ontwerp-Uitwerkingsplan EKP.

Voor de onderbouwing van de hier mogelijk gemaakte ontwikkelingen wordt in eerste instantie verwezen naar het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. Daar waar de toelichting van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. aanvulling behoeft voorziet de toelichting van het Uitwerkingsplan EKP daarin.

Binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat vervolgens als basis heeft gediend voor dit Uitwerkingsplan EKP.



Huidige entree aan de Westergracht met op de achtergrond de gebouwen van het voormalige expeditieknooppunt (nu in gebruik als kantoren)

1.2 Begrenzing plangebied

Het gebied waarop deze uitwerking betrekking heeft wordt globaal omsloten door de Westergracht, het spoor, de garagebedrijven aan de Eijsinkweg en de Van Oosten de Bruijnstraat.



Kaart van het gebied



Luchtfoto van het voormalige EKP-terrein en de sportvelden

2. Uitwerkingsregels

In artikel 20 van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. zijn de uitwerkingsregels vastgelegd. Samengevat zijn de volgende functies met de daarbij behorende (bebouwings)voorschriften toegestaan.

	Toegestane functies	Bebouwingsvoorschriften
•	Wonen	Er moeten minimaal 210 woningen worden gebouwd die gefaseerd mogen worden gerealiseerd.
•	Detailhandel	Er mag maximaal 8000 m ² bvo detailhandel worden gebouwd, waarvan niet meer dan 4000 m ² bvo mag worden gebruikt voor twee supermarkten, waarvan de grootste niet groter mag zijn dan 2000 m ² bvo.
•	Bedrijven	Maximaal 21.000 m ² bvo (maximaal categorie 2 zoneringslijst).
•	Kantoren	Maximaal 13.000 m ² bvo (maximaal categorie 4 zoneringslijst).
•	Maatschappelijke doeleinden	Geen voorschriften
•	Verkeersdoeleinden	Geen voorschriften
•	Verkeersdoeleinden spoor	Geen voorschriften

•	Parkeren ten behoeve van de woningen	Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt de parkeernorm uit de Haarlemse Bouwverordening aangehouden. Het parkeren moet binnen het uitwerkingsgebied geheel of in belangrijke mate onder de bebouwing worden opgelost. De totale parkeergelegenheid gaat uit van een maximale uitwisselbaarheid tussen het parkeren voor wonen en werken. Nachtsituatie : 1,2 plaats per woning Dagsituatie : bezettingsgraad van 55%
•	Parkeren ten behoeve van de overige functies	Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt de parkeernorm uit de Haarlemse Bouwverordening aangehouden. Het parkeren moet binnen het uitwerkingsgebied geheel of in belangrijke mate onder de bebouwing worden opgelost. De totale parkeergelegenheid gaat uit van een maximale uitwisselbaarheid tussen het parkeren voor wonen en werken.
•	Openbaar groen	Geen voorschriften
•	Tuinen en erven	Geen voorschriften
•	Water	Als er verharding wordt toegevoegd in het gebied moet oppervlaktewater worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15 % van de toename van het verharde oppervlak.
•	Recreatieve doeleinden	Maximaal 1000 m ² bvo club- en kleedruimte ten behoeve van de voetbalclub.
•	Hoogte van de bebouwing	Toegestane bouwhoogte ¹ : - De goothoogte van de gebouwen voor recreatieve doeleinden mag niet hoger zijn dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter - De bebouwing ter plaatse van het voormalige EKP-complex mag niet hoger zijn dan 20 meter. - De hoogte van de andere bebouwing in het gebied mag meer bedragen dan 15 meter
•	Bebouwingspercentage	Het totale bebouwingspercentage in het gebied mag niet meer bedragen dan 80 ¹ .

¹ Op basis van artikel 21 van het moederplan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van onder meer goothoogten, hoogten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%.

3. Ruimtelijke structuur

3.1 De plattegrond

Het gebied wordt globaal begrensd door de Westergracht, het spoor, de garagebedrijven aan de Eijsinkweg, een deel van de sportvelden van Geel-Wit en de Van Oosten de Bruijnstraat.

3.2 Het centrale plein

Het hart van het plan bestaat uit een plein dat de toegang vormt tot het nieuwe centrum, de appartementen en de overige functies.

Voor de realisatie van het plan wordt een deel van de bestaande bebouwing afgebroken, onder meer het voormalige postkantoor. Het hoofdgebouw en de voormalige hal blijven voor een groot deel gehandhaafd, evenals de ‘geknikte arm’ (gezien vanaf de Westergracht is dat de bebouwing aan de linkerzijde). In deze ‘arm’ zijn nu kantoren gevestigd. De kantoorfunctie blijft naar verwachting gehandhaafd. Andere functies zijn overigens ook toegestaan, mits de toegestane maximale oppervlaktes ten behoeve van die functies niet worden overschreden. Deze bebouwing wordt doorgetrokken richting de Westergracht. Hierdoor wordt een stedelijk profiel aan de Westergracht gecreëerd. Er ontstaat nu een groot gebouw dat door het aanbrengen van geledingen in de architectuur gefragmenteerd zal worden. In deze nieuwbouw komen op de begane grond naar verwachting onder meer maatschappelijke functies en kleine bedrijven. Op de verdiepingen van de nieuwbouw komen appartementen.

Aan het plein wordt het bestaande hoofdgebouw (de voormalige postsorteerhal) aan de ene zijde doorgetrokken tot aan de Westergracht en aan de andere kant tot aan de garagebedrijven langs de Eijsinkweg. Op de begane grondlaag (eerste bouwlaag) komen onder meer winkels, bedrijven en maatschappelijke functies. Aan weerszijden van het hoofdgebouw is plaats voor een supermarkt. Op de verdiepingen, waar de aanduiding WI is opgenomen komen appartementen, deels in carrévorm met parkeervoorzieningen. Zowel ondergronds – onder het winkelcentrum- als op de etages komt ruim voldoende parkeergelegenheid voor bewoners, gebruikers en voor bezoekers van het winkelcentrum.

Het plein krijgt een groene uitstraling en wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied. Parkeren op maaiveld blijft voor bezoekers van het winkelcentrum beperkt mogelijk.

3.3 De Westergracht

De nieuwe bebouwing langs de Westergracht wordt in het verlengde van het gebouw ‘t Trionk’, teruggebouwd in de rooilijn. Hiermee wordt de rooilijn deels in ere hersteld. In de plint is ruimte voor onder meer maatschappelijke functies en bedrijven. De verdiepingen zijn bestemd voor appartementen.

3.4 Het spoor

Aan de spoorzijde van het winkelcentrum vindt gedeeltelijk voornamelijk inpandig – in de bestaande laad- en losruimte met overkapping - de bevoorrading van het winkelcentrum plaats. Het vrachtverkeer wordt daartoe vanaf de Westergracht, via de overkapte laad- en losruimte, in principe over de Eijsinkweg naar de rotonde bij de Pijlsaan geleid en van daaruit naar de Westelijke Randweg. Aandachtspunt daarbij is de veiligheid van vooral fietsers, omdat deze toegangsweg bij het spoor het daar aanwezige fietspad kruist.

Door het inpandig bevoorraden van het winkelcentrum wordt geluidoverlast, als gevolg van het laden en lossen, voor omwonenden tegengegaan. Aan de spoorkant komen op de begane grond verder gemengde functies. In de hal (in de bestaande bebouwing) mogen op de

verdiepingen kantoren worden gerealiseerd. De bovenste verdieping van deze voormalige hal is bestemd voor appartementen.

3.5 Toegang tot het gebied

Het nieuwe centrum wordt van twee kanten ontsloten. Voor autoverkeer en langzaam verkeer is het gebied vanaf de Eijsinkweg bereikbaar. Zowel het terrein ten zuidwesten van de verbindingsbrug, als de aan die zijde gelegen inpandige parkeervoorzieningen zijn zo bereikbaar. Het (parkeer)terrein ten noordoosten van de verbindingsbrug en een deel van de aan die kant gelegen inpandige parkeervoorzieningen is vanaf de Westergracht bereikbaar. In de nadere verkeerskundige uitwerking van het gebied wordt onderzocht of de onderdoorgang bij de 'brug' open blijft voor autoverkeer of dat er passende verkeerskundige maatregelen genomen moeten gaan worden om mogelijke ongewenste verkeersbewegingen op de omliggende wegen, dan wel tussen de Eijsinkweg en de Westergracht, via het voormalig EKP terrein, te voorkomen.

3.6 Langzaam-verkeersroute

Via een langzaam-verkeersroute die gaat lopen vanaf de Van Oosten de Bruijnstraat, tussen de sportvelden door naar het winkelcentrum is het nieuwe centrum vanaf deze kant eveneens goed bereikbaar voor wandelaars en fietsers. Deze langzaam-verkeersroute was al opgenomen in het moederplan en staat daarom niet op de plankaart van het uitwerkingsgebied (ligt er net buiten).

Ook is het centrum goed per fiets bereikbaar via de vrij liggende fietspaden langs de Westergracht. De huidige aansluiting van het nieuwe centrum op de Westergracht heeft met name voor fietsverkeer bij de verdere planontwikkeling nadere aandacht. Verkeersveilige oplossingen worden nader onderzocht en meegenomen in de verdere planontwikkeling.

3.7 Bouwhoogten en bouwvolume

Ter hoogte van het winkelcentrum is ter plaatse van de bestaande bebouwing een bebouwingshoogte toegestaan van 20 meter. Voor alle nieuwbouw in het gebied is een bebouwingshoogte toegestaan van 15 meter. Op de plankaart zijn de toegestane bebouwingshoogtes opgenomen.

Op grond van artikel 21 van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is het college van burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor ten hoogste 10% boven deze hoogtes, dus tot 22 meter respectievelijk 16,5 meter hoog.

Het gebied mag voor maximaal 80% worden bebouwd. Het Uitwerkingsplan EKP voldoet ruimschoots aan deze maximale eis.

4. Functionele structuur

4.1 Gemengde doeleinden: wonen

Mede gelet op de druk op de Haarlemse woningmarkt en om het buitengebied te vrijwaren van bebouwing is in het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. vastgelegd dat er in dit uitwerkingsgebied minimaal 210 woningen gerealiseerd moeten worden. Er komen geen grondgebonden woningen, maar uitsluitend appartementen. De appartementen worden naar verwachting deels in carrévorm gerealiseerd op de verdiepingen van het winkelcentrum. Ook op de verdiepingen langs de Westergracht komen appartementen. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden (Gd) wordt met een aanduiding W I en W II aangegeven waar op de verdiepingen uitsluitend wonen toegestaan is. In het gebied is circa 24.500 m² vloeroppervlak gereserveerd uitsluitend voor wonen. Dit oppervlak is voldoende om de minimaal vereiste 210 appartementen te realiseren. De exacte afmetingen van de appartementen zullen in de nadere

planuitwerking worden bepaald. Overigens mogen daar waar geen aanduiding (WI /WII) is opgenomen ook woningen worden gerealiseerd.

4.2 Gemengde doeleinden: detailhandel/buurtwinkelcentrum

In het uitwerkingsgebied mag 8000 m² detailhandel worden gerealiseerd. 4000 m² daarvan mag gebruikt worden voor twee supermarkten. Verder komen er kleinschalige winkelvoorzieningen. Binnen de detailhandelsbestemming zijn ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan. In het winkelcentrum wordt tevens complementaire horeca toegestaan, zodat ook bijvoorbeeld een lunchroom, een croissanterie of een restaurant zich in het winkelcentrum kunnen vestigen. In de meeste winkelcentra vind je dit soort horecabedrijven. Horecabedrijven die overlast kunnen veroorzaken (zoals cafés en discotheken) zijn niet toegestaan.

4.3 Gemengde doeleinden: bedrijven

In het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is vastgelegd dat er in het gebied ruimte is voor bedrijven tot maximaal 21.000 m². Om te voorkomen dat milieuhinderlijke bedrijven zich in dit gebied vestigen zijn slechts bedrijven toegestaan tot en met maximaal categorie 2 van de zoneringslijst, behorende bij het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. Ook worden bedrijven en activiteiten uitgesloten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

4.4 Gemengde doeleinden: kantoren

Op grond van de uitwerkingsregels mogen er in het gebied maximaal 13.000 m² kantoren worden gerealiseerd.

4.5 Gemengde doeleinden: maatschappelijke doeleinden

Binnen de bestemming Gemengde doeleinden (Gd) zijn maatschappelijke functies toegestaan. In de uitwerkingsregels in het moederplan zijn voor deze functie verder geen voorschriften opgenomen. Bij maatschappelijke functies is ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.

4.6 Recreatieve doeleinden

Aan de Van Oosten de Bruijnstraat liggen de sportvelden van verschillende sportverenigingen. Zowel de velden als de club- en kleedruimte zijn recentelijk aangepast en verbouwd. In dit Uitwerkingsplan is deze feitelijke situatie overgenomen op zowel de plankaart als in de voorschriften.

Mast voor mobiele telefonie

Op het sportveld staat sinds enkele jaren een vrijstaande mast voor mobiele telefonie met een daarbij behorende techniekast. Op grond van de voorschriften is één antenne-installatie met bijbehorende techniekast toegestaan.

4.7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

In de verdere planontwikkeling zal voldoende ruimte voor het stallen van fietsen worden opgenomen volgens de wettelijke normen (norm CROW). Uit het Bouwbesluit volgt dat 5% van het bouwvolume van publieksvoorzieningen in de vorm van fietsparkeervoorzieningen moet worden aangeboden.

Ook wordt de bereikbaarheid voor invaliden meegenomen in de verdere planontwikkeling. Voor publieksvoorzieningen wordt als richtlijn gehanteerd dat 1 op de 50 parkeerplaatsen geschikt is voor gehandicaptenparkeren.

4.8 Verkeersdoeleinden spoor

Het stukje spoorlijn Haarlem – Leiden dat langs het uitwerkingsgebied loopt heeft net als in moederplan de bestemming Verkeersdoeleinden spoorwegterrein (Vs) gekregen.

4.9 Water en watercompensatie

Het moederplan regelt dat nieuwe verharding gecompenseerd moet worden in de vorm van open water (15% van de toename van verhard oppervlak). Het dempen van open water moet geheel gecompenseerd worden.

Nagenoeg het hele uitwerkingsgebied is al verhard (bebouwing, wegen en parkeerplaatsen). Alleen de sportvelden zijn op wat bebouwing na onverhard en ook het terrein ten noorden van de garagebedrijven aan de Eijsinkweg is voor een groot deel nog onverhard. Dit terrein zal grotendeels bebouwd gaan worden en gaat onderdeel uitmaken van het nieuwe centrum. Ook wordt de waterpartij (de betonnen bak liggend bij de Westergracht) verwijderd/gedempt om bebouwing langs de Westergracht mogelijk te maken.

Om deze toename aan verharding en demping te compenseren moet in het gebied totaal circa 1200 m² water worden toegevoegd. Deze watercompensatie wordt gevonden in de aanleg van waterpartijen/verbreding van de bestaande sloot ten oosten van 'de geknikte arm' (in de bestemming verkeer en verblijfsdoeleinden (Vv)).



Waterbalans:

*Demping sloot/bak bij Westergracht:	191,00 m ²
*Toename verharding/bebouwing 15 % van ± 6146 m ² =	921,90 m ²
*Verharding groenstr. Westergr. 15 % van ± 500 m ² =	75,00m ²
*Totaal aanleg open water:	<u>1187,90 m²</u>

Watercompensatie:

*aanleg waterpartijen ten oosten van de ekp-bebouwing	
Totaal	<u>1247,00 m²</u>

Bij de verdere planontwikkeling wordt rekening gehouden met de door het Hoogheemraadschap van Rijnland ontwikkelde quick scan (Quick reference card nieuwbouwplannen). Overigens is voor bepaalde werkzaamheden in het water een Keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland vereist. In de uitvoeringsfase wordt dit meegenomen.

5. Welstand

In het moederplan wordt melding gemaakt van een beeldkwaliteitsplan voor de Westergracht. Door de invoering van het welstandstoezicht op basis van de Woningwet moet de gemeenteraad een welstandsnota vaststellen met welstandscriteria. Bouwplannen moeten worden getoetst aan deze welstandscriteria. Hierdoor is er voor een beeldkwaliteitsplan geen plaats meer.

Op 23 juni 2004 heeft de gemeenteraad de Welstands- en monumentennota vastgesteld. Het uitwerkingsgebied is in de Welstandsnota omschreven als “*stedelijk knooppunt buiten een ontwikkellocatie*”. De in de Welstandsnota opgenomen gebiedscriteria zijn op dit gebied van

toepassing. Welstandniveau III is van kracht. Dit houdt in dat de beoordeling gericht is op het handhaven of gericht veranderen van de basiskwaliteit van de gebouwde omgeving.

De eerste stedenbouwkundige schetsen zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. Opmerkingen van deze commissie hebben geleid tot aanpassingen in de schetsen. In de bouwplanfase worden de plannen, conform de reguliere procedure, ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie.

6. Milieu

6.1 Geluid

6.1.1 Wegverkeerslawaaï

Het Uitwerkingsgebied valt binnen de zone van de Westergracht. In het kader van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is de geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de Westergracht reeds berekend op de rooilijn van het Uitwerkingsgebied. Uit dit onderzoek blijkt dat langs de Westergracht (op de rooilijn) de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Gezien deze overschrijding moet een hogere waarde aangevraagd worden voor de voorgenomen bebouwing langs de Westergracht. Tot 1 januari 2007 moest bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij Gedeputeerde Staten ontheffing (verzoek om hogere waarde) gevraagd worden. Per 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd en is het college van B&W zelf bevoegd deze ontheffing te verlenen.

Gelijktijdig met het ter visie leggen van het Ontwerp-Uitwerkingsplan EKP wordt het ontwerp-besluit verlenen hogere waarden wegverkeerslawaaï ter inzage gelegd.

6.1.2 Railverkeerslawaaï

In het moederplan is vastgelegd dat zodanig gebouwd moet worden dat de maximale ontheffingswaarde voor railverkeer niet wordt overschreden.

Binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het railverkeer vrijwel overal overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt evenwel nergens overschreden.

In het Uitwerkingsplan worden appartementen mogelijk gemaakt op de verdiepingen langs het spoor.

Gelijktijdig met het ter visie leggen van het Ontwerp-Uitwerkingsplan EKP wordt het ontwerp-besluit verlenen hogere waarden railverkeerslawaaï ter inzage gelegd.

Reflecties als gevolg van nieuwbouw EKP

Er is een kans dat de nieuwbouw langs het spoor leidt tot enige verhoging van de geluidbelasting (door reflectie van het spoorweglawaaï) op een deel van de achtergevels van de woningen aan de Van 't Hoffstraat. Dit ten opzichte van het bereikte geluidsniveau als gevolg van het geplande geluidscherm aldaar. Het betreffen woningen aan de Van 't Hoffstraat waar nu geen gebouwen tegenover staan aan de andere kant van het spoor. In het kader van de verdere bouwplanontwikkeling wordt onderzocht welke geluidreducerende effecten het gebruik van onder meer geluidabsorberend materiaal aan de gevels van de nieuwbouw kan hebben. Ook wordt onderzocht of enige aanpassing in de situering van de gevels van de nieuwbouw bij kan dragen aan een lagere geluidreflectie.

6.2 Milieuhinder en externe veiligheid

Binnen het uitwerkingsgebied zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn in de voorschriften expliciet uitgesloten.

In de directe omgeving van het uitwerkingsgebied zijn geen wegen aangewezen voor routing gevaarlijke stoffen. Over het spoor Haarlem-Leiden vinden geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats.

6.3 Lucht

In het moederplan is slechts marginaal getoetst op de luchtkwaliteit. Het gewijzigde landelijk beleid geeft aanleiding om voor deze uitwerking nader onderzoek te doen naar de luchtkwaliteit.

Dit onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de meest recente verkeersinschattingen en volgens actuele rekenvoorschriften voor het bepalen van de effecten op de luchtkwaliteit. Eind april 2007 was dit onderzoek nog niet geheel afgerond, onder meer door nieuwe regels vanuit het ministerie. De situatie in het Uitwerkingsgebied voldoet naar verwachting echter aan de strenge luchtkwaliteitseisen. Daarom is er voor gekozen de uitwerkingsprocedure nu door te zetten en de luchtrapportage later toe toe voegen (bij de vaststelling van het Uitwerkingsplan EKP).

6.4 Duurzaamheid

Ten behoeve van het Uitwerkingsplan heeft de afdeling Milieu van de gemeente een 'Milieuscan duurzaamheid' uitgevoerd. Dit is gedaan door het beschrijven van het wettelijk kader en het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid. De ontwikkelaar heeft kennis genomen van dit onderzoek en zal de resultaten van deze milieuscan betrekken bij de verdere planontwikkeling.

6.5 Grondbalans

Binnen het uitwerkingsgebied is realisatie van een gesloten grondbalans naar verwachting mogelijk. Als er toch grond moet worden afgegraven, onder meer bij het verbreden van de sloten en de aanleg van oppervlaktewater wordt deze grond onderzocht op mogelijke verontreinigingen en gecontroleerd afgevoerd.

6.6 Flora en Fauna

In het kader van het Uitwerkingsplan EKP is bekeken welke gevolgen de plannen kunnen hebben voor natuurlijke en ecologische waarden van het plangebied.

Hiertoe is een aantal bronnen geraadpleegd. Er is bekeken of het uitwerkingsgebied zich in of nabij een Habitat- en Vogelrichtlijngebied bevindt. Uit het Streekplan Noord-Holland-Zuid (2003) en de Natuurbeschermingswet (natura-2000) blijkt dat het uitwerkingsgebied niet binnen deze speciale beschermingszones is gelegen.

Fauna

Nota Habitatrictlijnsoorten

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrictlijnsoorten voor die beschermd moeten worden volgens Europese Habitatrictlijn. Uit de verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat in het plangebied mogelijk één Habitatrictlijnsoort voorkomt. Dit is een vleermuissoort die de stad gebruikt als verblijfplaats.

(Dwerg)vleermuis en gierzwaluw

Er is dus een kans dat achter de beplating van de bestaande bebouwing en/of in de leegstaande gebouwen op het EKP-terrein (dwerg)vleermuizen huizen. Ook kunnen er gierzwaluwen voorkomen. Onderzoek naar de aanwezigheid van deze dieren in dit jaargetijde (maart/april) niet zinvol en kan pas vanaf eind mei t/m juli worden uitgevoerd. Als deze dieren worden aangetroffen zal ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd om deze nesten te mogen verwijderen. In de aanvraag om ontheffing moet worden aangegeven op welke manier het verlies aan nestgelegenheid wordt gecompenseerd in de nieuwbouw.

Omdat het feitelijk ontwerp van de nieuwbouw naar verwachting vanaf april/mei al vorm begint te krijgen is aan de ontwikkelaar geadviseerd compenserende maatregelen mee te nemen in de verdere planontwikkeling (om later niet weer de plannen aan te moeten passen). Wanneer blijkt dat er geen gierzwaluwen of vleermuizen wonen in het gebied, is uiteraard geen ontheffing nodig. Het onderzoeksverslag (en de eventuele ontheffing van de Flora en Faunawet) wordt in de bouwplanprocedure meegenomen.

Flora

Het uitwerkingsgebied waar het nieuwe centrum komt is nu al nagenoeg geheel verhard. Alleen een kavel grond ten noorden van de garagebedrijven is nog braakliggend. Deze kavel wordt bebouwd en gaat deel uitmaken van het nieuwe centrum. Ruim een jaar geleden heeft op deze kavel bodemsanering plaatsgevonden, waarbij een groot deel van de toplaag is verwijderd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg

De stedenbouwkundige schetsen die de basis vormen voor dit Uitwerkingsplan EKP passen volledig binnen de uitwerkingsregels die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. en in het moederplan zelf. Aangezien de uitwerkingsregels deel uitmaken van dit onherroepelijke bestemmingsplan Pijlsaan e.o. staan de daarin toegestane functies, de bouwvolumes en de bebouwingshoogtes niet meer ter discussie.

De plannen zijn intern besproken met de verantwoordelijke diensten van de gemeente. Ook zijn de plannen zowel vanuit de ontwikkelaar als door de gemeente gepresenteerd aan de Wijkraad Zuid-West en de werkgroep Westergrachtterrein EKP. Verder is de winkeliersvereniging zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente geïnformeerd over de plannen in het gebied. Om belanghebbenden te informeren over de feitelijke start van de uitwerking is huis aan huis een informatiebrief bezorgd, waarin de mensen zijn uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de presentatie van de eerste schetsen van het stedenbouwkundige plan. Deze informatiemiddag/avond vond plaats op 8 maart 2006. De reacties waren overwegend positief. Tussentijds (op 13 juli 2006) zijn de plannen nogmaals gepresenteerd aan afgevaardigden van de wijkraad en van de werkgroep Westergrachtterrein EKP. De plannen zijn sindsdien in essentie niet gewijzigd.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het Uitwerkingsplan EKP beslaat onder meer woningen, detailhandel, bedrijven, kantoren en maatschappelijke functies.

Het gehele gebied is in eigendom van Westergracht Vastgoed BV. De realisatie van de plannen is in handen van deze ontwikkelaar zelf.

9. Zienswijzen

PM

Ontwerp Uitwerkingsplan EKP

Voorschriften

Vastgesteld tijdens de
vergadering van college van B&W dd.....

Goedgekeurd door GS dd

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 2 : BEGRIPSBEPALING	3
ARTIKEL 3 : GEMENGDE DOELEINDEN (Gd)	4
ARTIKEL 4 : RECREATIEVE DOELEINDEN (R)	8
ARTIKEL 5 : VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)	9
ARTIKEL 6 : VERKEERSDOELEINDEN, SPOORWEGTERREIN (Vs)	9
ARTIKEL 7 : WATER (Wa)	10
ARTIKEL 8 : STRAFBEPALING	10
ARTIKEL 9 : SLOTBEPALING	10

ARTIKEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

- Lid 1 Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 oktober 2003 onder nummer 197. Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is door Gedeputeerde Staten op 20 april 2004 (gedeeltelijk) goedgekeurd onder nummer 2003-42921 en aangepast overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State van 18 mei 2005. De voorschriften zoals die zijn opgenomen in de artikelen 1 t/m 5, 11 21, 22 en 23 van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. zijn van overeenkomstige toepassing.
- Lid 2 In aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 2 (gebruiksbepaling) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. wordt onder strijdig gebruik tevens verstaan het gebruik van verdiepingen, daar waar de aanduidingen WI en WII van toepassing zijn, voor andere functies dan wonen.
- Lid 3 In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 (toepassing zoneringslijst) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is de bij het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. behorende zoneringslijst ook van toepassing op de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden in dit plan.
- Lid 4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 lid 1 (toepassing zoneringslijst) zijn binnen het uitwerkingsgebied supermarkten toegestaan tot en met maximaal categorie 4 van de zoneringslijst behorende bij het bestemmingsplan Pijlslaan e.o.
- Lid 5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. mag de bebouwingshoogte niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

ARTIKEL 2 : BEGRIPSBEPALING

- Lid 1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 van de begripsbepalingen van bestemmingsplan Pijlslaan e.o. wordt verstaan onder:
- a. **Bruto vloeroppervlakte (bvo):**
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen et cetera (exclusief de parkeer- en stallingsvoorzieningen ten behoeve van de toegestane functies).

- b. **Plan:**
Het Uitwerkingsplan EKP, nr. 200BP003, met toelichting, voorschriften en plankaart.
- c. **Maatschappelijke doeleinden:**
Educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele, (para)medische en levensbeschouwelijke voorzieningen met eventuele bijbehorende praktijkruimte, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur en ondergeschikte detailhandel en - horeca ten dienste van deze voorzieningen.
- d. **Ondergeschikte functies:**
Functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.
- e. **Complementaire horeca:**
Een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van etenswaren en (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken aan bezoekers van andere functies in het gebied. Bij complementaire horeca moet gedacht worden aan een lunchroom, een restaurant, een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie of cafetaria en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen cafés, discotheken, dancings en soortgelijke overlastgevende horecabedrijven en hotels, herbergen of andere logiesverstrekkende functies.

ARTIKEL 3 : GEMENGDE DOELEINDEN (Gd)

- | | | | |
|-------------------|-----|---|---|
| Bestemming | Lid | 1 | De op de plankaart voor Gemengde doeleinden (Gd) aangewezen gronden zijn: |
|-------------------|-----|---|---|
- a. in het souterrain/kelder bestemd voor:
 - **parkeren** (met bijbehorende voorzieningen waaronder ontsluitingen);
 - **(overdekte) laad- en losruimte** ten behoeve van de toegestane functies;
 - **bergingen, magazijnen en opslag** ten behoeve van de toegestane functies in de bovengelegen bouwlagen.
 - b. op de eerste bouwlaag (begane grond) bestemd voor:
 - **detailhandel** (met bijbehorende voorzieningen) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder c. (bebouwingsvoorschriften) van dit plan. Detailhandel is toegestaan tot en met maximaal categorie 4 van de zoneringslijst behorende bij het

bestemmingsplan Pijlslaan e.o. met aan deze bestemming ondergeschikte horeca-activiteiten. Ondergeschikte horeca-activiteiten mogen uitsluitend plaatsvinden gedurende de officiële openingstijden van het detailhandelsbedrijf.

- **bedrijven** (met bijbehorende voorzieningen) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder e. (bebouwingsvoorschriften) van dit plan. Bedrijven zijn toegestaan tot en met maximaal categorie 2 van de zoneringslijst behorende bij het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. met uitzondering van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer.
- **maatschappelijke doeleinden** (met bijbehorende voorzieningen) en aan deze bestemming ondergeschikte detailhandels- en horeca-activiteiten ten dienste van de maatschappelijke doeleinden. Ondergeschikte horeca-activiteiten mogen uitsluitend plaatsvinden gedurende de openingstijden van de maatschappelijke functie.
- **wonen** (met bijbehorende voorzieningen);
- **kantoren**, (met bijbehorende voorzieningen) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder d. (bebouwingsvoorschriften) van dit plan.
- **complementaire horeca**, (met bijbehorende voorzieningen);
- **parkeren**, (met bijbehorende voorzieningen, waaronder ontsluitingen)
- **(overdekt) verblijfsgebied/passage** (met bijbehorende voorzieningen);
- **(overdekte) laad- en losruimte** (met bijbehorende voorzieningen) ten behoeve van de toegestane functies;
- **bergingen, magazijnen en opslag** (met bijbehorende voorzieningen) ten behoeve van de toegestane functies.
- **een onderdoorgang/overbouw** ter plaatse van de aanduiding  **overbouw / onderdoorgang**

c. op de verdiepingen bestemd voor:

- **wonen** (met bijbehorende voorzieningen);
- **uitsluitend wonen** (met parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen), daar waar dit op de plankaart is aangegeven met de aanduiding **W I**;
- **uitsluitend wonen in de bovenste verdieping** (met bijbehorende voorzieningen), daar waar dit op de plankaart is aangegeven met de aanduiding **W II**.

- **kantoren** (met bijbehorende voorzieningen) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder d (bebouwingsvoorschriften) van dit plan;
 - **maatschappelijke doeleinden** (met bijbehorende voorzieningen)) en aan deze bestemming ondergeschikte detailhandels- en horeca-activiteiten ten dienste van de maatschappelijke doeleinden. Ondergeschikte horeca-activiteiten mogen uitsluitend plaatsvinden gedurende de openingstijden van de maatschappelijke functie.
 - **detailhandel** (met bijbehorende voorzieningen) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder c. (bebouwingsvoorschriften) van dit plan. Detailhandel is toegestaan tot en met maximaal categorie 4 van de zoneringslijst behorende bij het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. met aan deze bestemming ondergeschikte horeca-activiteiten. Ondergeschikte horeca-activiteiten mogen uitsluitend plaatsvinden gedurende de officiële openingstijden van het detailhandelsbedrijf.
 - **bedrijven** (met bijbehorende voorzieningen) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder e. (bebouwingsvoorschriften) van dit plan. Bedrijven zijn toegestaan tot en met maximaal categorie 2 van de zoneringslijst behorende bij het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. met uitzondering van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer.
 - **complementaire horeca**, (met bijbehorende voorzieningen);
 - **parkeren** (met bijbehorende voorzieningen);
 - **overdekt verblijfsgebied/passage** (met bijbehorende voorzieningen);
 - **bergingen, magazijnen en opslag** (met bijbehorende voorzieningen) ten behoeve van de toegestane functies;
 - **parkeren** (met bijbehorende voorzieningen).
- d. met bij de bestemming Gemengde doeleinden behorende voorzieningen waaronder:
- **nutsvoorzieningen**
 - **andere bouwwerken**

Bebouwingsvoorschriften

- Lid 2a Op gronden met de bestemming Gemengde doeleinden (Gd) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. en artikel 1 lid 5 van dit plan.

- b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. mag op gronden met de bestemming Gemengde doeleinden (Gd) de hoofdbebouwing binnen de bebouwingsgrenzen van die hoofdbebouwing van een souterrain/(parkeer)kelder worden voorzien in maximaal één bouwlaag.
- c. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. mag op gronden met de bestemming Gemengde doeleinden (Gd) totaal maximaal 8000 m² bvo detailhandel worden gebouwd, waarvan niet meer dan 4000 m² bvo gebruikt mag worden voor twee supermarkten waarvan de grootste niet groter mag zijn dan 2000 m² bvo.
- d. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. mag op gronden met de bestemming Gemengde doeleinden (Gd) totaal maximaal 13.000 m² bvo kantoren met bijbehorende voorzieningen worden gebouwd.
- e. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. mag op gronden met de bestemming Gemengde doeleinden (Gd) totaal maximaal 21.000 m² bvo bedrijven worden gebouwd, met daarbij bijbehorende bedrijfskantoren en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.
- f. De parkeernorm voor woningen binnen het uitwerkingsgebied bedraagt 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de berekening van de parkeerbehoefte voor de overige toegestane functies worden de parkeernormen gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Haarlemse Bouwverordening.
- g. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is ter hoogte van de aanduiding  overbouwing / onderdoorgang een overbouwing/onderdoorgang toegestaan.

De overbouwing/onderdoorgang moet gemeten vanaf peil minimaal een vrije doorgang hebben van 4,2 meter.

ARTIKEL 4 : RECREATIEVE DOELEINDEN (R)

Bestemming	Lid 1 De op de plankaart voor Recreatieve doeleinden (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. • sportvelden met bij deze bestemming behorende clubhuizen (sportkantines), kleed- en opslagruimten, bijgebouwen; • erven, wegen, paden en verhardingen; • parkeervoorzieningen; • waterpartijen en waterlopen; • groenvoorzieningen; • lichtmasten; • bijbehorende andere bouwwerken. b. • één antenne-installatie voor mobiele telefonie met bijbehorende techniekkast en hekwerken
Bebouwingsvoorschriften	Lid 2a Artikel 11 lid 2 (Recreatieve doeleinden (R); bebouwing) van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is van overeenkomstige toepassing Lid b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. mag op de bestemming Recreatieve doeleinden (R) club- en kleedruimte voor de sportclub(s) worden gebouwd tot maximaal 1000 m² bvo. Lid c. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 (bebouwingsregeling) van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. mag de hoogte van de antenne-installatie voor mobiele telefonie maximaal 30 meter bedragen. De hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de antenne-installatie mag niet meer bedragen dan 3 meter.
Nadere eisen	Lid 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de antenne-installatie en bijbehorende techniekkast. Bij het gebruikmaken van deze bevoegdheid toetsen burgemeester en wethouders of de locatie van de antenne-installatie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van de sportvelden.

ARTIKEL 5 : VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)

Bestemming	Lid 1	De op de plankaart voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor: • pleinen, wegen, straten, voet,- en fietspaden; • (fiets)parkeervoorzieningen; • de ontsluiting van parkeergarages; • (overdekte) laad- en losruimte; • speel- en groenvoorzieningen; • kunstwerken; • water, waterpartijen en watergangen; • nutsvoorzieningen, ondergrondse leidingenstroken; • bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, hellingbanen, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers enabri's; • bijbehorende andere bouwwerken.
Bebouwingsvoorschriften	Lid 2a	Artikel 15 lid 2 (Verkeersdoeleinden (V); bebouwing) van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 6 : VERKEERSDOELEINDEN, SPOORWEGTERREIN (Vs)

Bestemming	Lid 1.	De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden, Spoorwegterrein (Vs) aangewezen gronden zijn bestemd voor: • spoorwegdoeleinden; • wegen; • parkeervoorzieningen; • (overdekte) laad- en losruimte; • water, waterpartijen en watergangen; • groenvoorzieningen en bermen; • kunstwerken; • nutsvoorzieningen, ondergrondse leidingenstroken; • bijbehorende voorzieningen en andere bouwwerken.
Bebouwingsvoorschriften	Lid 2	Artikel 16 lid 2 (Verkeersdoeleinden, spoorwegterrein (Vs)) van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 7 : WATER (Wa)

- | | |
|--------------------------------|--|
| Bestemming | Lid 1. De op de plankaart voor Water (Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> • waterpartijen, sloten en waterberging • oevers en bermen • ondergrondse leidingstroken; • bijbehorende andere bouwwerken, waaronder duikers, oeverbeschoeiingen, zinkers, strekdammen en overige weg- en waterbouwkundige kunstwerken en bruggen. |
| Bebouwingsvoorschriften | Lid 2 Artikel 18 lid 2 (Water (W)); bebouwing) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is van overeenkomstige toepassing |

ARTIKEL 8 : STRAFBEPALING

Overtreding van de verbodsbepaling in dit plan (vastgelegd in artikel 3 lid 1 van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o.) wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 9 : SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Voorschriften van het Uitwerkingsplan EKP”