



Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 7 april 2010
Ons kenmerk 2010/78759
Contactpersoon Z. Karaca
Doorkiesnummer 023-5113715
E-mail z.karaca@haarlem.nl
Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Leidsebuurt
Bijlage 2

Geachte leden van de Raad,

Het bestemmingsplan Leidsebuurt is op 15 oktober 2009 besproken in de vergadering van de Commissie Ontwikkeling. Tijdens deze vergadering hebben een aantal indieners van zienswijzen ingesproken. Per brief van 27 oktober 2009 is geantwoord op de reacties van deze insprekers. Enkele reacties hebben gedeeltelijk geleid tot een aantal aanpassingen cq. herziening van het bestemmingsplan Leidsebuurt.

Op 19 november 2009 hebben een aantal insprekers in de Commissie Ontwikkeling gereageerd tijdens de behandeling van deze brief. De insprekers waren mevrouw Bakker, aangaande Oranjeboomstraat 1-3-5, de heer Boele van de wijkraad Leidsebuurt en de heer de Bruin namens Bouwburo West. Onderhavige brief is een reactie op het ingesprokene tijdens de bespreking van 19 november 2009 en dient te worden aangemerkt als een aanscherping van de brief van 27 oktober 2009. De brief van 27 oktober 2009 is reeds in uw bezit en is tevens terug te vinden op het Bestuurlijk Informatie Systeem (BIS)

Bij deze brief is de bijlage bijgevoegd met alle wijzigingen die zijn aangebracht aan het bestemmingsplan Leidsebuurt, versie oktober 2009, die tijdens de Commissie Ontwikkeling van 19 november 2009 is besproken.

Verder zijn alle wijzigingen vanaf het ontwerpbestemmingsplan nogmaals in het raadsstuk opgesomd. Het Raadsstuk is ook als bijlage bijgevoegd.

Wijkraad Leidsebuurt/ Bouwburo West

Tijdens de vergadering van 19 november 2009 is toegezegd nogmaals met de wijkraad/ Bouwburo West te overleggen op bepaalde punten van het bestemmingsplan. Inmiddels hebben er twee overleggen plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. Samengevat betreffen het de volgende wijzigingen:

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.



1. De panden waarvan de goothoogten na het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt waren verhoogd, zijn in het voorliggende bestemmingsplan teruggebracht naar de goothoogten die in het vigerend bestemmingsplan gelden; dit brengt met zich mee dat de goothoogten niet meer bij recht kunnen worden opgehoogd. Tevens zijn de halve meters in het vigerend bestemmingsplan naar boven afgerond op hele meters.
2. De kapverplichting is geschrapt; er is een kap toegestaan, die rondom voorzien moet zijn van dakvlakken met een helling van niet meer dan 70 graden; de panden in de Jan van Galenstraat en een aantal panden zijn voorzien van de aanduiding [kap] met een maximum helling van 45 graden;
3. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor het verhogen van de goothoogten is aangescherpt; de dakhelling mag maximaal 70 graden zijn, aan de voorzijde zijn dakkapellen tot maximaal 50 % van de gevelbreedte toegestaan. Aan de achterzijde zijn dakterrassen toegestaan;
4. Bij de toepassing van de ontheffing wordt ook rekening gehouden met de aansluiting op de belendende percelen;
5. Ter voorkoming van verrommeling van het aanzicht bij dwarskappen is de regeling opgenomen dat de afstand van de zijde van de dakkapel op het zijdaklak naar de voorgevelrooilijn niet meer dan 3 meter mag bedragen; Dit geldt ook voor dakkapellen op het zijdakvlak van hoekpanden;
6. Ter verduidelijking van de regels zijn een aantal definitiebepalingen opgenomen, waaronder het begrip "langskap" en de "dwarskap";
7. De toelichting is, waar nodig, aangepast.

Mevrouw Bakker

Mevrouw Bakker heeft ingesproken tijdens de vergadering van 19 november 2009. Mevrouw Bakker pleitte voor wijziging van de bestemming van de panden Oranjeboomstraat 1-3-5. Zij heeft het pand op nummer 1 recent gekocht en was zich bij aankoop niet bewust dat het object op de begane grond geen woonbestemming had.

Antwoord:

Er wordt aangesloten op de reactie in de eerdere brief van 27 oktober 2009, waarbij overigens dient te worden opgemerkt dat een dergelijke wijziging precedentwerking zou hebben. Dit is niet wenselijk, nu het de bedoeling van het bestemmingsplan juist is om bedrijvigheid op de begane grond te koppelen met wonen op de overige verdiepingen, zodat dit de diversiteit en levendigheid in deze buurt bevordert. Door het toevoegen van de bestemming wonen op de begane grond zal deze kleinschalige bedrijvigheid verdwijnen, terwijl dit nu juist niet de bedoeling is. Tevens dient niet uit het oog te worden verloren dat de bestemming in het vigerend bestemmingsplan Leidsebuurt ook wonen op de begane grond niet toestond. Er is derhalve geen reden om op dit punt van het bestemmingsplan af te wijken.

Mevrouw Bakker kan zonodig de verkopende partij aanspreken op onvolledige/onjuiste informatieverstrekking bij de koop. Het bestemmingsplan leent zich er niet voor om een dergelijke situatie te legaliseren.

Het Krelageterrein

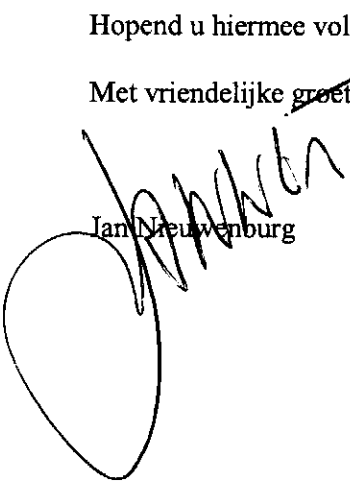
Door enkele partijen zijn tijdens de vergadering van 19 november 2009 vragen gesteld met betrekking tot het Krelageterrein aan de Leidsevaart. Voor deze ontwikkeling is een zogenaamde artikel 19 WRO vrijstelling doorlopen op het vigerend bestemmingsplan. In deze procedure was het mogelijk om op te komen tegen de beoogde ontwikkeling. De vergunning is onherroepelijk en is één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Vaststelling bestemmingsplan Leidsebuurt

Aan de gemeenteraad wordt verzocht het bestemmingsplan Leidsebuurt gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen genoemd in de bijlage. Alle wijzigingen zijn nogmaals in het Raadsstuk opgesomd.

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Jan Nieuwenburg

Bijlage wijzigingen naar aanleiding van de Commissie Ontwikkeling van 19 november 2009

Toelichting

- De beschrijving van de ontwikkeling in paragraaf 5.2.3 is aangepast; de mogelijkheid voor het bouwen van de werkplaats tot een maximum van 80 m² bouwoppervlakte verwijderd. Hier in de plaats is de 80 m² toegevoegd aan de maximale bouwoppervlakte voor het wonen.
- De beschrijving onder kopje “Wonen” van de bestemmingsregels van paragraaf 6.4 is aangepast, de laatste zin “Voor woningen is een kapverplichting opgenomen” verwijderd.

Verbeelding

De panden waarvan de goothoogten na het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt waren verhoogd, zijn in het voorliggende bestemmingsplan teruggebracht naar de goothoogten die in het vigerend bestemmingsplan gelden; dit brengt met zich mee dat de goothoogten niet meer bij recht kunnen worden opgehoogd. Tevens zijn de halve meters in het vigerend bestemmingsplan naar boven afgerond op hele meters. Dit zijn de panden waarvan de goothoogte is verlaagd en waarvan de bouwhoogte is verwijderd:

- Assendelverstraat 25, is nu op 6 m;
- Assendelverstraat 50 was de goot 9m, is nu 7 m;
- Assendelverstraat 31,33 was de goothoogte 7 m, bouwhoogte 11m, wordt de goothoogte 6 meter;
- Assendelverstraat 35 was de goothoogte 9m, bouwhoogte 11m, hier wordt de goothoogte 6 m;
- Boterstraat 2 was de goot 9m, de bouwhoogte 10m, wordt de goot 7 m;
- Brouwersplein 1 t/m 6 was de goot 9m, bouwhoogte 10m, de goothoogte wordt 8 m;
- Brouwersplein 7 t/m 11, oneven 21 t/m 29 was de goot/nok 9m, dit wordt 8 m; nr.21 t/m 29 is de goot nu 7;
- Brouwersstraat 137, 127, 129, 138, 134, 128, 122, 120, 93,81, 79, 77, 68, 66 was de goot 9m, bouwhoogte 10m, de goothoogte wordt 7 m;
- Brouwersstraat oneven 3 t/m 13, 41, 59, 63 was de goot/nok 9m, wordt de goothoogte nu 6;
- Brouwersstraat 36 was de goot 9m, de bouwhoogte 10m, wordt de goothoogte nu 7 m
- Brouwersstraat 23 was de goot 8m, de bouwhoogte 9m, wordt de goot nu 6 m;
- Brouwersstraat 1 was de goot 8m, de bouwhoogte 12m, wordt de goot nu 6 m
- Brouwersstraat 15, 73, was de goot/nok 10m, de goot van nr. 15 wordt nu 6 m, de goot van nr. 73 wordt 7 m;
- Brouwersstraat 66, was 9/10, is de goot nu 7 m;
- Brouwersvaart 66 was de goothoogte 9m, bouwhoogte 11m, is de goot nu 7m;
- Brouwersvaart 106 was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 8 m;
- Brouwersvaart 108 en 108a, , was de goot/nok 11m, wordt de goot nu 8 m;
- Brouwersvaart 114 en 116 is de goot nu 7 m; was 11/11
- Brouwersvaart 110 was de goot 11m, bouwhoogte 13m, wordt de goot nu 10 m;
- Brouwersvaart even 136 t/m 144 was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 7 m;
- De Clerqstraat 96, 102, 107, 125, 142, 146, 149, 158 was de goot/nok 9m, de goot voor nr. 96,102, wordt 7 m, nr. 107, 125, 142 wordt 6 m; nr. 146,149, 158 wordt de goot nu 7 m;
- Eendrachtstraat even 5, 6 t/m 14, 15, 35, 43, 54 was de goot/nok 9m, is de goot nu 7 m; nr. 54 heeft de goothoogte 6 m;
- Gasthuislaan 119, 121 was de goothoogte 8m, de bouwhoogte 9m, wordt de goothoogte 7 m;
- Gasthuislaan 36, 100, 107, 109, 113, 126, 130, was goot/nok 9m, nr. 100 wordt 6 m, nr. 36 wordt nu 6, nr. 107, 109,113, 126 en 130 heeft nu goothoogte van 7;

- Gasthuislaan 135, 142, 143, 144, 145, 147, 146, 148, 151, 169 was goot 9m nok 10m, wordt nu 7 m;
- Gasthuislaan even 184 t/m 190 was de goot 9m en nok 11m, wordt nu goothoogte 7 m;
- Gasthuislaan oneven 155 t/m 169 was de goot 9m en nok 11m, wordt de goot nu 7 m;
- Jan Nieuwenhuijzenstraat 10, 12, 14 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7 m
- Jan Nieuwenhuijzenstraat 23, 25, 26, 27, 31, 33, was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 7 m;
- Klarenbeekstraat even 34 t/m 44 was de goot/nok 10m, wordt nu 7m;
- Klarenbeekstraat oneven 47 t/m 59 was de goot 9m nok 11m, wordt de goot 7 m;
- Klarenbeekstraat 41, 43, 45, oneven 61 t/m 85, was goot 9m nok 10m, de goot wordt nu 7 m;
- Kolkstraat 1 t/m 29, 32 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7 meter;
- Leidseplein 2, 5 was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 7 m;
- Leidseplein 8, 10, 14 was de goot 9m, de bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 7 m;
- Leidsestraat 20a,b,c was de goothoogte 10m, bouwhoogte 11m, wordt de goot nu 8 m;
- 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 was de goot 9m, nok 10m, wordt de goot nu 7m, nr. 108 wordt 6m
- Leidsestraat 146 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 6m
- Leidsevaart 2 was de goot/nok gewijzigd naar 10m, wordt de goot nu 7;
- Leidsevaart 88, 90 was de goot/nok 12m, wordt de goot nu 9 m;
- Leidsezijstraat 16, 18 was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 7m;
- Leidsezijstraat 10,12,14 was de goothoogte 9, bouwhoogte 10, wordt de goothoogte 7m;
- Leidsezijstraat 5,7was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 6m;
- Oost Indiestraat 4, 27, 29, 47, 57, 61, 63, 65, was de goot/nok 9m, wordt de goothoogte nu 6 m; nr. 4 heeft de goothoogte 7m;
- Oost Indiestraat 38 was de goot/nok 8, wordt de goot nu 7m;
- Oost Indiestraat 82, 86, 98 was de goot 9m de bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 7 m;
- Oranjeboomstraat 15, 17, 27, 29, 33, 54, 62, 84 154, 176, 178 ,180, 181, 182 was de goot/nok 9m, is de goot nu 6, nr.54, en nr. 181 goothoogte van 7,
- Oranjeboomstraat 135c was de goot 8m, bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 6 m;
- Oranjeboomstraat 41, 43,71, 75, 83, 85, 87, 89, 155, 157, 165 was de goothoogte 9m, bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 7;
- Oranjeboomstraat oneven 177 t/m 183 was de goothoogte 9m, wordt de goot nu 7m;
- Oranjeboomstraat 129, 131, 135b was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 6m;
- 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 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 6m, nr.91, 93, is 8m,, nr. 160 en nr.174 wordt nu 7m;
- Rollandstraat 26 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7m;
- Sterrebossstraat 43, 57, 59, 61 was goot/nok 9m, wordt de goot nu 6, nr. 57,59,61=7m
- Veenpolderstraat 31 was de goot/nok 7m, wordt de goot nu 4;
- Voorzorgstraat 23, 30, 31, 32, 33, 34 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7m, nr. 30,32,34=6m,
- Voorzorgstraat 55, was de goot 9m nok 10m, wordt de goot nu 7m;
- Voorzorgstraat 9, was de goot/nok 8, wordt de goot nu 7m;
- Waldeck Pyrmontstraat even 20 t/m 30 was de goot 9m,bouwhoogte 11m, wordt de goothoogte nu 8 meter;
- Waldeck Pyremont 1a was de goothoogte 8m de bouwhoogte 10m. wordt de goothoogte nu 7 m;
- Waldeck Pyremont 7, 13, 23, 57 was de goot/nok 9m, wordt de goothoogte nu 7m;
- Waldeck Pyremontstraat 54 was de goothoogte 8m bouwhoogte 9m, wordt de goothoogte nu 7m;
- Westergracht oneven 63 t/m 69, 73, 87 t/m 105 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7m;

- Westergracht oneven 29 t/m 45, 77, 107 t/m 115 was de goot /nok 10m, wordt de goot nu, nr. 29=8m, 31=7m,33=8m, 35 t/m 39=7m, 41=8m, 43=7m, 45=8m
- Westergracht 1 was de goot/nok 15m, wordt de goot nu 10m;
- Westersgracht 21, 23, 25, 27, 75, 77, 79 was de goot 9m, bouwhoogte 10m, wordt de goothoogte nu 7m;
- Zuid Brouwerstraat, 37, 39 was de goot/nok 9m, wordt de goothoogte nu 6m;
- Zuid Brouwerstraat 11, 20 was de goot 9m, bouwhoogte 10m, wordt de goothoogte nu 7m.

Daarnaast zijn een aantal fouten van het vigerend bestemmingsplan, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 1984 in het nieuwe bestemmingsplan gecorrigeerd: dit betreffen de panden;

- Leidsevaart 82, 84, 86, even 94 t/m 110, 136 t/m 142 was de goot 6,5 meter, wordt de goot nu
- Nr. 82, 84, 86 wordt de goot nu 9 m,
- Nr 94 wordt de goot 8m, nr. 96 wordt de goot 11m, nummer 98 wordt de goot 8m, nummer 100 wordt de goot 11m, nummer 104 t/m 110 wordt de goot 9 meter

Daarnaast werden specifiek de panden in de Jan van Galenstraat en omgeving voorzien van een maximale goot- en een maximale bouwhoogte.

Deze zijn aangepast aan het vigerend bestemmingsplan.

Overige aanpassingen goothoogten/bouwhoogten:

- Abel Tasmankade 25,27,29 was de goothoogte 8m, wordt de goot nu 6 m;
 - Assendelverstraat 40 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 7m
 - Bestevaerstraat 12 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m
 - Brouwersvaart 126 was de goothoogte 9m, wordt de goothoogte 8m
 - Brouwersstraat even 4 t/m 14 was de bouwhoogte toegevoegd van 11m, is nu verwijderd;
 - Gasthuislaan 98 wordt de goothoogte gewijzigd naar 6m;
 - Jan van Galenstraat 42, 47, 48, 54, 67, 78 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m;
 - Koppestokstraat 73,75 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m;
 - Leidseplein 34 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m;
 - Lorenkade 454, 452, 450 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 7m
 - Oranjeboomstraat 133 was de goot 8m, wordt de goothoogte 6m;
 - Oranjestraat 5,7, 9 was de goot 8m, wordt de goothoogte 7m;
 - Piet Heinstraat 1,3 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 7m;
 - Westergracht oneven 47 t/m 59 was de goothoogte 9, de bouwhoogte 11m; wordt de goothoogte 6 m.
 - Westergracht 63/73, het blok daarachter met de bedrijfsbestemming krijgt een maximale bouwhoogte van 4 m;
 - Zuidbrouwerstraat2,4 was de goot 8m, wordt de goothoogte 7m.
-
- Voor de Ymere-locatie aan de Oost-Indiëstraat is de aanduiding maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Planregels

- De wijzigingsbevoegdheid onder artikel 20 van de planregels. De maximale oppervlakte van de werkplaats is verwijderd en toegevoegd aan de woonoppervlakte van 309 m²;

- Onder de bestemmingen “Bedrijf”, Gemengd-1 en Gemengd-3 is naar de bedrijvenlijst verwezen met de zinsnede: “indien en voorzover zij passen in de betreffende bestemmingen;
- De kapverplichting uit de bestemming GD-1, GD-2, GD-3 en Wonen is geschrapt; er is een kap toegestaan, die rondom voorzien moet zijn van dakvlakken met een helling van niet meer dan 70 graden; de panden in de Jan van Galenstraat en een aantal panden zijn voorzien van de aanduiding [kap] met een maximum helling van 45 graden;
- De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid binnen de bestemming GD-1, GD-2, GD-3 en Wonen voor het verhogen van de goothoogten is aangescherpt; de dakhelling mag maximaal 70 graden zijn, aan de voorzijde zijn dakkapellen tot maximaal 50 % van de gevelbreedte toegestaan. Aan de achterzijde zijn dakterrassen toegestaan;
- Bij de toepassing van de ontheffing wordt ook rekening gehouden met de aansluiting op de belendende percelen;
- Ter voorkoming van verrommeling van het aanzicht bij dwarskappen is de regeling opgenomen dat de afstand van de zijde van de dakkapel op het zijdaklak naar de voorgevelrooilijn niet meer dan 3 meter mag bedragen; Dit geldt ook voor dakkapellen op het zijdakvlak van hoekpanden;
- Ter verduidelijking van de regels zijn een aantal definitiebepalingen opgenomen: “langskap” “dwarskap”, “Voordakvlak”, “Zijdakvlak”, “Achterdakvlak”, “goothoogte”, “Dakvoet: , “Daknok”, “Dakhelling” en “Dakvlak”.

Raadsstuk

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Leidsebuurt

Reg.nummer: 2009163178

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^e en 2^e 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;



Haarlem

- 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, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 26a 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, Abel Tasmankade 2^e, 2014 AE Haarlem
2. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits, Abel Tasmankade 2-B, 2014 AE Haarlem
3. Mevrouw A. Fisser en de heer G. Koopmanschap, Voorzorgstraat 53, 2013 VN Haarlem
4. Bewoners van Gasthuislaan 28 t/m 38 en Oost Indiëstraat 83, 2013 TC Haarlem, namens hen Jolanda Philipse en Remco Kruidenier, Gasthuislaan 38, 2013 TC Haarlem, Marco en Sonja de Lange, Gasthuislaan 36, 2013 TC Haarlem, Dhr. en Mevr. Van Dam, Gasthuislaan 34, 2013 TC Haarlem,



Haarlem

- Marc Brouwer en Anouk Thijssen, Gasthuislaan 32, 2013 TC Haarlem,
Carl en Angelique Heil, Oost Indiestraat 83, 2013 RN Haarlem, Jan, Peter
en Katja Gasthuislaan 95, 2013 TC, Haarlem.
5. Mevrouw A.J. Roosen, Rollandstraat 27, 2013 SL Haarlem
 6. Mevrouw E. Adams, Brouwersvaart 128, 2013 RD Haarlem
 7. De heer of mevrouw Q.R. Zhao, Jing Wu Nederland, Surinamestraat 9,
1944 XG Beverwijk
 8. De heer W.J.J.M. Brinkmann, Mauricialaan 30, 2051 LG Overveen
 9. Fietsersbond, de heer A. Voordouw, Trompstraat 54, 2014 BK Haarlem
 10. Mevrouw Ir. Ing. M.W.H. Hoogland, 1^{ste} Hogerwoerddwarsstraat 1, 2023
VG Haarlem
 11. De heer of mevrouw D. Wesselink, De Ruijterplein 12, 2014 AS Haarlem
 12. Mevrouw M.F.J. Soons, Gasthuislaan 97, 2013 TA Haarlem
 13. De heer J.P. Hoekstra en mevrouw K. Keersmaekers, Gasthuislaan 95, 2013
TA Haarlem
 14. De heer of mevrouw Kool, Lorentzkade 458, 2014 CM Haarlem
 15. De heer of mevrouw L.M. de Goede, Nadorststraat 6, 2013 RL Haarlem
 16. R.J. van Bakkum, Boterstraat 7 2013 RK, Haarlem
 17. Mevrouw I.C.J. van Pinxteren, Oost-Indiëstraat 2, 2013 RP Haarlem
 18. De heer of mevrouw E van t Net, Nadorststraat 2, 2013 RL Haarlem
 19. De heer of mevrouw T. Giffard, Nadorststraat 4, 2013 RL Haarlem
 20. De heer of mevrouw Ir. B. Sj. Smits, Abel Tasmankade 2-B, 2014 AE
Haarlem
 21. De heer of mevrouw S. Schneider, Gasthuislaan 118, 2013 TD Haarlem
 22. De heer of mevrouw L. Divendal, Brouwersvaart 48c, 2013 RB Haarlem
 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, Leidseplein 29 rd, 2013 PV
Haarlem
 26. Wijkraad Leidsebuurt, namens hen E. Boele de Zeeuw, Leidseplein 49
2013 PW Haarlem, en tevens zienswijze op persoonlijke titel van mevrouw
M. de Wit, de heer J. de Vuijst, de heer P. van der Voort, de heer S.
Schneider, mevrouw J. de Jong en de heer E. Al;
 - 26.a Ymere, postbus 2961, 1000 CZ Amsterdam
 27. De heer W. Kraakman, Oranjestraat 12, 2013 VG Haarlem
 28. De heer of mevrouw H.G. van Gelder, Leidseplein 11 zwart, 2013 PV
Haarlem
 29. De heer R. Schaasberg en mevrouw E. Tacq, Oranjestraat 14, 2013 VG
Haarlem
 30. Mevrouw T. van den Berg en mevrouw M.G.A. Splinter, Oranjestraat 8 en
10, 2013 VG Haarlem

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:



Haarlem

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 T2 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;



Haarlem

- 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;
- Er is 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 gemaximeerd, afhankelijk van de waarden uit het bouwblokonderzoek;
- De maatvoering bij de onderdoorgang wordt verwijderd;

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;



Haarlem

- 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 t/m 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';



Haarlem

- 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;
- De beschrijving van de ontwikkeling in paragraaf 5.2.3 is op verzoek van de ontwikkelaar aangepast; de mogelijkheid voor het bouwen van de werkplaats tot een maximum van 80 m² bouwoppervlakte verwijderd. Hier in de plaats is de 80 m² toegevoegd aan de maximale bouwoppervlakte voor het wonen.
- De beschrijving onder kopje "Wonen" van de bestemmingsregels van paragraaf 6.4 is aangepast, de laatste zin "Voor woningen is een kapverplichting opgenomen" verwijderd.

Verbeelding

In het raadsstuk van 15 oktober 2009 is voorgesteld om van de onderhavige panden de goot- en/ of bouwhoogten te verhogen. Van deze panden zijn de goot- en/of bouwhoogten teruggebracht naar de goothoogten zoals in het ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt was aangegeven en in het vigerend bestemmingsplan was voorgeschreven, naar boven afgerond op hele cijfers. Het gaat om de volgende panden:

- Assendelverstraat 25, is nu op 6 m;
- Assendelverstraat 50 was de goot 9m, is nu 7 m;
- Assendelverstraat 31,33 was de goothoogte 7 m, bouwhoogte 11m, wordt de goothoogte 6 meter;
- Assendelverstraat 35 was de goothoogte 9m, bouwhoogte 11m, hier wordt de goothoogte 6 m;
- Boterstraat 2 was de goot 9m, de bouwhoogte 10m, wordt de goot 7 m;



Haarlem

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



Haarlem

- Klarenbeekstraat 41, 43, 45, oneven 61 t/m 85, was goot 9m nok 10m, de goot wordt nu 7 m;
- Kolkstraat 1 t/m 29, 32 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7 meter;
- Leidseplein 2, 5 was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 7 m;
- Leidseplein 8, 10, 14 was de goot 9m, de bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 7 m;
- Leidsestraat 20a,b,c was de goothoogte 10m, bouwhoogte 11m, wordt de goot nu 8 m;
- 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 was de goot 9m, nok 10m, wordt de goot nu 7m, nr. 108 wordt 6m
- Leidsestraat 146 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 6m
- Leidsevaart 2 was de goot/nok gewijzigd naar 10m, wordt de goot nu 7;
- Leidsevaart 88, 90 was de goot/nok 12m, wordt de goot nu 9 m;
- Leidsezijstraat 16, 18 was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 7m;
- Leidsezijstraat 10,12,14 was de goothoogte 9, bouwhoogte 10, wordt de goothoogte 7m;
- Leidsezijstraat 5,7was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 6m;
- Oost Indiestraat 4, 27, 29, 47, 57, 61, 63, 65, was de goot/nok 9m, wordt de goothoogte nu 6 m; nr. 4 heeft de goothoogte 7m;
- Oost Indiestraat 38 was de goot/nok 8, wordt de goot nu 7m;
- Oost Indiestraat 82, 86, 98 was de goot 9m de bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 7 m;
- Oranjeboomstraat 15, 17, 27, 29, 33, 54, 62, 84 154, 176, 178 ,180, 181, 182 was de goot/nok 9m, is de goot nu 6, nr.54, en nr. 181 goothoogte van 7,
- Oranjeboomstraat 135c was de goot 8m, bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 6 m;
- Oranjeboomstraat 41, 43,71, 75, 83, 85, 87, 89, 155, 157, 165 was de goothoogte 9m, bouwhoogte 10m, wordt de goot nu 7;
- Oranjeboomstraat oneven 177 t/m 183 was de goothoogte 9m, wordt de goot nu 7m;
- Oranjeboomstraat 129, 131, 135b was de goot/nok 10m, wordt de goot nu 6m;
- 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 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 6m, nr.91, 93, is 8m,, nr. 160 en nr.174 wordt nu 7m;
- Rollandstraat 26 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7m;
- Sterrebossstraat 43, 57, 59, 61 was goot/nok 9m, wordt de goot nu 6, nr. 57,59,61=7m
- Veenpolderstraat 31 was de goot/nok 7m, wordt de goot nu 4;
- Voorzorgstraat 23, 30, 31, 32, 33, 34 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7m, nr. 30,32,34=6m,
- Voorzorgstraat 55, was de goot 9m nok 10m, wordt de goot nu 7m;
- Voorzorgstraat 9, was de goot/nok 8, wordt de goot nu 7m;
- Waldeck Pyrmontstraat even 20 t/m 30 was de goot 9m,bouwhoogte 11m, wordt de goothoogte nu 8 meter;



Haarlem

- Waldeck Pyremont 1a was de goothoogte 8m de bouwhoogte 10m. wordt de goothoogte nu 7 m;
- Waldeck Pyremont 7, 13, 23, 57 was de goot/nok 9m, wordt de goothoogte nu 7m;
- Waldeck Pyremontstraat 54 was de goothoogte 8m bouwhoogte 9m, wordt de goothoogte nu 7m;
- Westergracht oneven 63 t/m 69, 73, 87 t/m 105 was de goot/nok 9m, wordt de goot nu 7m;
- Westergracht oneven 29 t/m 45, 77, 107 t/m 115 was de goot /nok 10m, wordt de goot nu, nr. 29=8m, 31=7m,33=8m, 35 t/m 39=7m, 41=8m, 43=7m, 45=8m
- Westergracht 1 was de goot/nok 15m, wordt de goot nu 10m;
- Westersgracht 21, 23, 25, 27, 75, 77, 79 was de goot 9m, bouwhoogte 10m, wordt de goothoogte nu 7m;
- Zuid Brouwerstraat, 37, 39 was de goot/nok 9m, wordt de goothoogte nu 6m;
- Zuid Brouwerstraat 11, 20 was de goot 9m, bouwhoogte 10m, wordt de goothoogte nu 7m.

Daarnaast werden specifiek de panden in de Jan van Galenstraat en omgeving voorzien van een maximale goot- en een maximale bouwhoogte.

Deze zijn aangepast aan het vigerend bestemmingsplan.

Overige aanpassingen goothoogten/bouwhoogten:

- Abel Tasmankade 25,27,29 was de goothoogte 8m, wordt de goot nu 6 m;
- Assendelverstraat 40 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 7m
- Bestevaerstraat 12 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m
- Brouwersvaart 126 was de goothoogte 9m, wordt de goothoogte 8m
- Brouwersstraat even 4 t/m 14 was de bouwhoogte toegevoegd van 11m, is nu verwijderd;
- Gasthuislaan 98 wordt de goothoogte gewijzigd naar 6m;
- Jan van Galenstraat 42, 47, 48, 54, 67, 78 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m;
- Koppestokstraat 73,75 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m;
- Leidseplein 34 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 6m;
- Lorenzkafe 454, 452, 450 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 7m
- Oranjeboomstraat 133 was de goot 8m, wordt de goothoogte 6m;
- Oranjestraat 5,7, 9 was de goot 8m, wordt de goothoogte 7m;
- Piet Heinstraat 1,3 was de goothoogte 8m, wordt de goothoogte 7m;
- Westergracht oneven 47 t/m 59 was de goothoogte 9, de bouwhoogte 11m; wordt de goothoogte 6 m.
- Westergracht 63/73, het blok daarachter met de bedrijfsbestemming krijgt een maximale bouwhoogte van 4 m;
- Zuidbrouwerstraat2,4 was de goot 8m, wordt de goothoogte 7m.

Aanpassingen bouwvlak/ bestemmingsaanpassing:

- Brouwersplein 10, 11 wordt het bouwvlak aan de achterzijde verruimd;



Haarlem

- Brouwersvaart 100 krijgt een bestemming Wonen;
- Brouwersvaart 108 wordt de bestemming Wonen gewijzigd naar GD1 vanwege vigerende rechten;
- Brouwersvaart 118 is het bouwvlak aangepast conform het vigerende bestemmingsplan;
- Brouwersvaart 120 krijgt een GD-2 bestemming ;
- Brouwersvaart 126 wordt het bouwvlak aan de achterzijde vergroot conform bestaan Brouwersstraat oneven 9 t/m15 krijgt een bouwhoogte van 9m;
- 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;
- Jan Nieuwenhuizenstraat 25b krijgt een specifieke aanduiding 'maatschappelijk';
- Klarenbeek 34 van wonen naar Gd1;
- Kolkstraat 1 wordt het bouwvlak aan de achterzijde verruimd conform bouwvergunning
- Kolkstraat 7 wordt Tuin2 gewijzigd naar Tuin3;
- Kolkstraat 34 krijgt een GD-2 bestemming;
- 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;
- Leidsestraat 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 127 krijgt een GD-2 bestemming;
- 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;
- Westergracht 59 krijgt een bestemming Wonen;
- Westerstraat 95 wordt de bestemming GD-3 gewijzigd naar GD-1



Haarlem

- 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;

Overige wijzigingen

- Nr. 82, 84, 86 wordt de goot nu 9 m,
Nr 94 wordt de goot 8m, nr. 96 wordt de goot 11m, nummer 98 wordt de goot 8m, nummer 100 wordt de goot 11m, nummer 104 t/m 110 wordt de goot 9 meter

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 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', 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 bedrijfsploeroppervlak 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 80m² niet meetelt in de berekening van de maximale bebouwingsoppervlakte van 309m²;
- in de tekst van de wijzigingsbevoegdheid wordt bepaald dat de maximale oppervlakte van 2 halfvrijstaande woningen 150 m² mag bedragen, stedenbouwkundig is dat gewenst;



Haarlem

- 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 overlastsituaties 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 summier 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,



Haarlem

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

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, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 26a 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