

Leidsebuurt

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Stadszaken
April 2010

Inhoudsopgave

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

6.6	Hoofdstuk 4: Overgangsbepalingen	77
6.7	Hoofdpzet verbeelding	78
7	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	81
7.1	Resultaten participatie	81
7.2	Uitkomst watertoets	81
7.3	Uitkomsten overleg	83
7.4	Economische uitvoerbaarheid	84
7.5	Handhaving	84
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	87
bijlage 1	Europees, Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid	89
bijlage 2	Milieuonderzoek bestemmingsplan Leidsebuurt	95
bijlage 3	Monumenten in de Leidsebuurt	111
bijlage 4	Artikel 3.1.1 Bro reacties	115
bijlage 5	Verwerking van de artikel 3.1.1 Bro reacties	133
bijlage 6	Akoestisch onderzoek Houtvaartpad 14 a	139
bijlage 7	Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a	159
	Eindnoten	183
	Regels	185
	Hoofdstuk 1. Inleidende regels	187
ARTIKEL 1	Begrippen	187
ARTIKEL 2	Wijze van meten	195
	Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels	197
ARTIKEL 3	Bedrijf (B)	197
ARTIKEL 4	Detailhandel (DH)	199
ARTIKEL 5	Gemengd- 1 (Gd-1)	201
ARTIKEL 6	Gemengd 2 (GD-2)	205
ARTIKEL 7	Gemengd 3 (GD-3)	209
ARTIKEL 8	Groen (G)	213
ARTIKEL 9	Maatschappelijk (M)	215
ARTIKEL 10	Recreatie (R)	217
ARTIKEL 11	Sport (S)	219
ARTIKEL 12	Tuin 1 (T-1)	221
ARTIKEL 13	Tuin 2 (T-2)	223
ARTIKEL 14	Tuin 3 (T3)	225
ARTIKEL 15	Verkeer (V)	227
ARTIKEL 16	Water (WA)	229
ARTIKEL 17	Wonen (W)	231
ARTIKEL 18	Leiding- Leidingstrook (L-l) (dubbelbestemming)	235
ARTIKEL 19	Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)	237
	Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen	241
ARTIKEL 20	Wro-zone - wijzigingsgebied	241
ARTIKEL 21	Antidubbeltelregel	243
ARTIKEL 22	Algemene procedureregels	245
ARTIKEL 23	Algemene ontheffingsregels	247
	Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen	249
ARTIKEL 24	Overgangsbepalingen	249
ARTIKEL 25	Slotbepaling	251

Bijlagen bij de regels

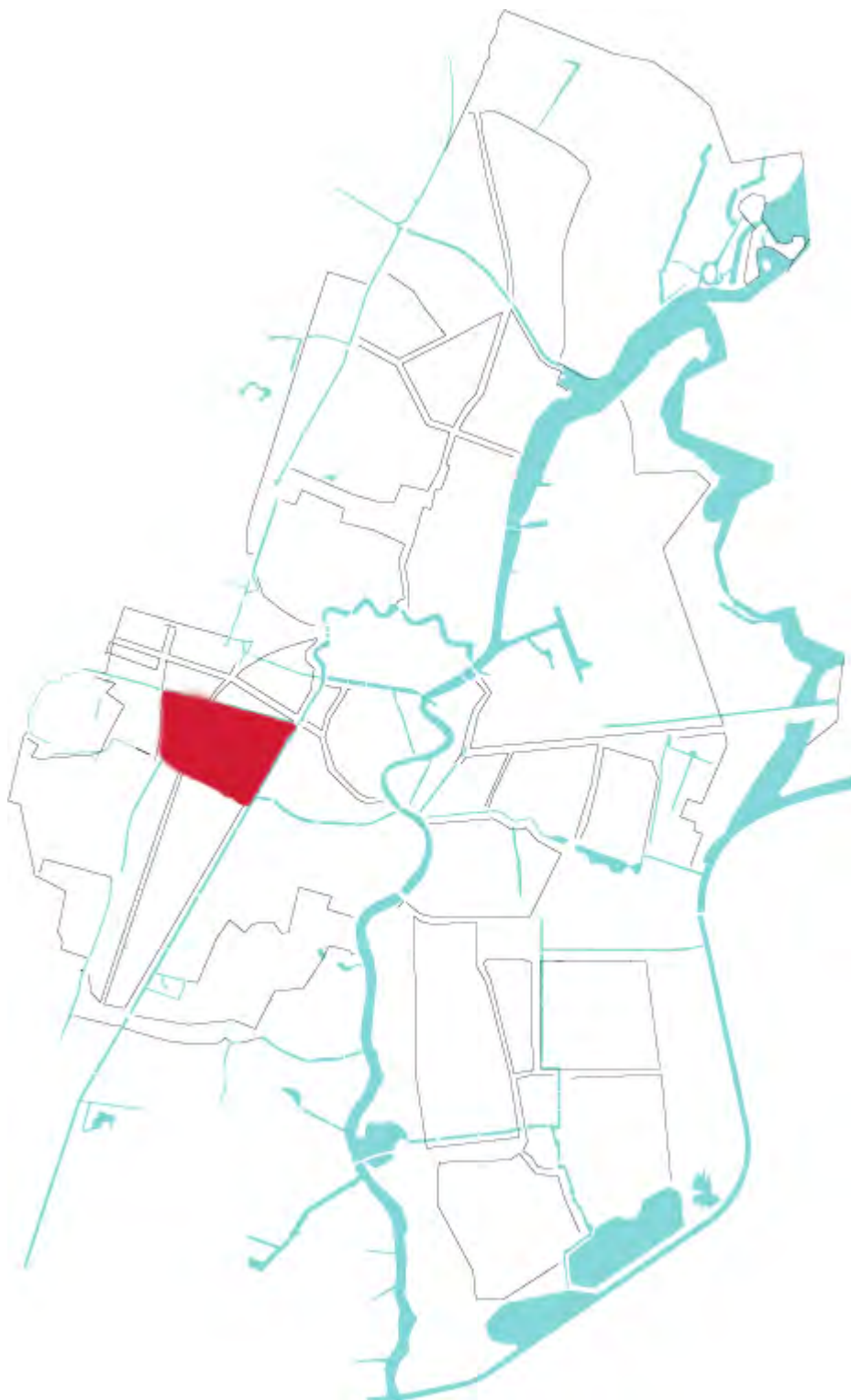
Bijlage 1 Bedrijvenlijst

253

255

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

Ligging van het bestemmingsplangebied



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied Leidsebuurt

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

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

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

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

1.3 Doel en planvorm

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

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

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

1.4 Geldende planologische regelingen

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

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen

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

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

1.5 Bestemmingsplanprocedure

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

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

Na verwerking van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan

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

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

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

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

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

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

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

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

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

2.1 Korte historische schets

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

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

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

De Veenpolder

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

Langs de Brouwersvaart vestigden zich al vroeg allerlei bedrijven. Vanaf de zestiende eeuw blekerijen en tot in de 20^e eeuw zijn aldaar wasserijen gevestigd geweest¹. Ook was de Brouwersvaart al vroeg in trek bij bemiddelde Haarlemmers, die er kleine buitenverblijven lieten bouwen. Zo ontstond indertijd een aantal laantjes, die op de Brouwersvaart uitkwamen, o.a. de Nadorstlaan, de Assendelverlaan, de Oranjeboomsiaan en de Kousebandsiaan. Een enkele straatnaam herinnert nog aan die tijd.

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

Andere namen die herinneren aan de vroegere situatie zijn:

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

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

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

De stadsuitbreiding Leidsebuurt

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

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

Leidsebuurt min of meer vastgelegd.

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

Zwembad "De Houtvaart"

In 1884 werd in de Oude Brouwerskolk een nieuwe houten "Zwem- en Badinrichting aan de Houtvaart" in gebruik genomen². In 1904 werd het Houtvaartbad uitgebreid met een tweede, haaks op het bestaande gelegen, gedeelte. Op 16 juli 1927 werd om en nabij op de plek van het in 1904 gebouwde gedeelte een nieuw bad gebouwd. Dat is het bad zoals wij dat nu nog steeds kennen. Toen het in 1927 gebouwd werd lag het nog moederziel alleen in de polder. In 1999 verleende Rijksmonumentenzorg "De Houtvaart" de status van monument.

De stadsuitbreiding Jan van Galenstraat e.o.

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

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

2.2 Ruimtelijke structuur

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

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied, naar bouwperiode

<1900	1900 -1929	1930 - 1959	1960 - 1989	1990 - 1999	2000 >	Totaal
1.441	510	200	223	108	10	2.492

2.2.1 Bebouwingsstructuur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Openbare ruimte

Verkeer en parkeren

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

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

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

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

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

Water

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

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

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

Groen

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

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

Op een rustig binnenterrein, tussen Oranjeboomstraat en Leidsestraat, waar vroeger de Nassauschool stond, ligt de Nassautuin. Hier liggen 18 doe-tuinen. Doe-tuintjes zijn kleine moestuintjes van 5 x 5 meter. De tuintjes worden beheerd door de stichting Doe-Tuinen³. In dit bestemmingsplan is voor dit gebied de bestemming Maatschappelijk gewijzigd naar Recreatie.

Zichtlijnen

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

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

Spelen

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



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

2.3 Functionele structuur

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

2.3.1 Wonen

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

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

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

Bevolkingsamenstelling

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

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

Tabel 4: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem

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

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

2.3.2 Bedrijven en voorzieningen

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

Bedrijven

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

Tabel 5: Bedrijven in het bestemmingsplangebied

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

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

Dienstverlening en kantoren en commerciële voorzieningen

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

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

Tabel 6: Dienstverlening en kantoren in het bestemmingsplangebied

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

Detailhandelvoorzieningen

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

Tabel 7: Detailhandelsvoorzieningen in het bestemmingsplangebied

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

Horeca

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

Tabel 8: Horecavoorzieningen in het bestemmingsplangebied

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

Tabel 9: Maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplangebied

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

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

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

3 BELEIDSKADER

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

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

3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

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

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

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

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

Duurzaam Goed Wonen

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

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

Funcziemenging

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

Woonwerk-assen

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

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

Wijkgerichte verbeteringen

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

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

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

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

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

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

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

Voor groenvoorzieningen in het bestemmingsplangebied zijn de volgende werkzaamheden gepland:

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

Fietsverkeer

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

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

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

3.2 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012

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

Meer

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

Beter

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

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

Dynamisch

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

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

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

Betaalbaar

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

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

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

Leidsebuurt

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

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

3.3 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012)

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

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

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

Winkelcentrum De Ruyterweg

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

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

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

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

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

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

3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

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

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

3.6 Nota milieuzonering

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

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

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

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

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

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

3.7 Beleidsnota Archeologie

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

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

Het grondgebied van de gemeente Haarlem is, op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH), in verschillende categorieën archeologische waardevol gebied opgedeeld. Het plangebied Leidsebuurt is daarbij aangeduid als categorie 5 (GRIJS), hetgeen betekent dat alleen bij plannen waarbij bodemroerende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm beneden peil archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

3.8 Speelruimteplan (1998)

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

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

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

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

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

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

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

Voor speelvoorzieningen in het bestemmingsplangebied zijn de volgende werkzaamheden gepland:

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

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

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

3.9 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

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

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

Duurzaam bouwen

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

Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.

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

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

Haarlem Klimaatneutraal

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

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

3.10 Samenvatting beleidsuitgangspunten

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

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

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

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

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluidhinderaspecten

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

Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

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

Tabel 10: Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

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

* inclusief aftrek conform artikel 110g

Conclusie:

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

Geluidbelasting t.g.v. railverkeer

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

Tabel 11: Geluidbelasting t.g.v. railverkeer

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

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

Conclusie:

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

Industrielawaai

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

4.2 Milieuzoneringen

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

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

Het gaat hierbij om de volgende inrichtingen:

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

Bij controlebezoeken op 22-4-2008 en 6-5-2008 is gebleken dat een nieuwe (revisie)vergunning is vereist door diverse bouwkundige veranderingen in het bedrijfspand en door veranderingen in de werkwijze. Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat het bedrijf ook in de toekomst aan alle te stellen regels zal kunnen voldoen. Aangezien er ook geen klachten omtrent het bedrijf bekend zijn, kan het positief bestemd worden.
- Brouwersvaart 100, Autoplaatwerkerij en spuiterij Gebroeders Schouten.
Bij een laatste controlebezoek op 14-9-2005 viel het bedrijf onder het Besluit voor inrichtingen voor motorvoertuigen. Het bedrijf voldeed aan alle te stellen regels en veroorzaakt geen klachten vanuit de omgeving. Het bedrijf kan daarom positief bestemd worden

4.3 Waterparagraaf

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Watertoets

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

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

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk.

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

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

Oppervlaktewater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

Grondwater

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

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

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

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

Waterketen

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

Omgaan met hemelwater

Gemeentelijke bouwverordening

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

Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 8.0, april 2009) is een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

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

Conclusie:

De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

4.5 Bodem

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

Bodemonderzoek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Natuurwaarden

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

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

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

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

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

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

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

Afbeelding 3: Rapportage kilometerhokken voor de Leidsebuurt (Bron: www.natuurloket.nl)

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

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

4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

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

Verder bepaalt artikel 41a van de Monumentenwet dat projecten kleiner dan 100 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende oppervlakte vaststellen. Het is voor de wetgever immers onmogelijk om voor iedere gemeente een passende maatgeving te verschaffen. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt. Daarom is het noodzakelijk de in artikel 41a gestelde oppervlaktebepaling te nuanceren. Zo krijgen de archeologisch zeer waardevolle gebieden een strenger regime en de archeologisch wat minder waardevolle gebieden een ruimer regime. Gevolg is dat een groot gedeelte van het Haarlems grondoppervlak een veel grotere vrijstelling van archeologisch onderzoek heeft gekregen en dat voor een klein gedeelte ervan een strenger regime is bepaald. Door deze nuancering is de archeologische wet- en regelgeving zo hanteerbaar mogelijk gemaakt.

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

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

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

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning.



Afbeelding 4: uitsnede Archeologische beleidskaart Haarlem.

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

Monumenten

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

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

Tabel 12: Monumenten in het plangebied

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

4.8 Vliegverkeer

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

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

4.9 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Bedrijvigheid

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

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

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

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

Leidingen

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

aangehouden.

Conclusie

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

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

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

4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

De leiding is middels een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven.

5 PLANBESCHRIJVING

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

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

5.1 Visie op het plangebied

Ruimtelijke uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stedenbouwkundige uitgangspunten

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

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



Afbeelding 5: Functieverruiming Leidsevaart, Oranjeboomstraat en Jan Nieuwenhuijzenstraat

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

5.2 Ontwikkelingen

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

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

Het project bestaat uit het realiseren van een gebouw in 3 lagen met kelder, omvattende een showroom op een parkeerkelder, met daarboven in de 1^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. Het huidige bestemmingsplan laat immers een showroom met kantoren en bijbehorende bedrijven toe.



Afbeelding 6: Artist impression nieuwbouw Nadorstpleintje (zuidoost ooghoogte)

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

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



Afbeelding 7: Artist impression nieuwbouw Nadortspleintje (zuidwest vogelvlucht)

Voor kantoren geldt, volgens de Haarlemse bouwverordening, een parkeernorm van 1,0 plaats per 100 m² BVO. Voor een showroom geldt een norm van 0,6 plaatsen per 100 m² BVO. De totale parkeerbehoefte komt uit op 23 parkeerplaatsen. De Haarlemse bouwverordening stelt dat de parkeerbehoefte moet worden opgevangen op eigen terrein.

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

Voor fietsen is er in de kelder een stallingsruimte opgenomen.

5.2.2 Complex 108, Sloop- nieuwbouwplan te Oost Indiëstraat

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



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

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

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

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

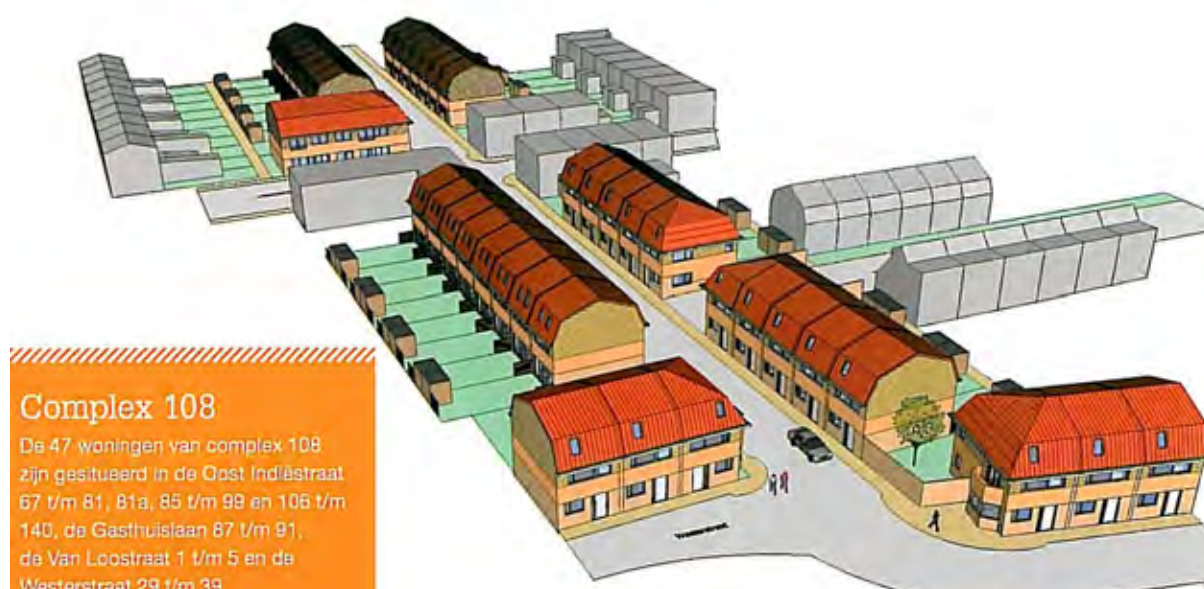
In november 2008 heeft het bestuur van Ymere een Investeringsbesluit genomen voor complex 108. Verder zijn de huurprijzen voor de terugkerende bewoners zodanig vastgesteld dat zij - al dan niet met gebruikmaking van huurtoeslag - naar een nieuwbouwwoning kunnen terugkeren. Uitgangspunt bij de vastgestelde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

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

Tabel 13: huur per woningtype

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

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



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

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

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

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

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

Totale oplevering van complex 108 staat gepland voor april 2011.

5.2.3 Wijzigingsbevoegdheid Houtvaartpad 14 a

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

Historisch context

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

Ruimtelijk structuur

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

Bouwplan en Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

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

Oeverzone onbebouwd

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

Bestaande tuin met volwassen bomen

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

Herverkaveling bedrijfsterrein

Als gevolg van het bouwinitiatief vindt er een herverkaveling plaats van de huidige percelen Houtvaartpad 14 en 14a. De huidige tuin van nr.61 wordt uitgebreid naast het huis nr.14.

Kenmerken van de nieuwbouw en indeling bouwperceel

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

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

In noord-zuid richting is het bouwperceel gemiddeld 34 meter breed. Voor een

transparante verkaveling zijn drie modellen denkbaar: vier twee-onder-een-kap woningen; drie vrijstaande woningen; een combinatie van de twee types. De bebouwingsvlak is ruim ingetekend om optimale vrijheid te geven aan het plaatsen van diverse woning types. De maximale bebouwingspercentage van 60% laat een bebouwingsoppervlakte van 389 m² toe. Dit is voldoende voor de bouw van ruime eengezinswoningen met de nodige garages en tuinbebouwing.

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

Akoestische onderzoek

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

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

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

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

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

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

Conclusie en aanbevelingen

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

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

Aan de westgevel op de begane grond is de geluidsbelasting maximaal 53 dB na aftrek 2 dB conform artikel 3.6 RMG 2006. Op de eerste en tweede verdieping wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 7 dB. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 55 dB na aftrek 2 dB conform artikel 3.6 RMG 2006.

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

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

Quickscan Flora- en Fauna

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

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

Methode veldonderzoek

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

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

Methode bronnenonderzoek

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

Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. De globale verspreidingsgegevens van Natuurloket vormen alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km²-schaal. Omdat het plangebied in de bebouwde kom liggen, zijn er bij Natuurloket nauwelijks geschikte inventarisatiegegevens voorhanden. Het veldbezoek en de andere geraadpleegde gegevens vormden daarom de basis van het onderzoek.

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

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

Conclusie

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

- **Werkwijze vleermuizen**

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

- **Werkwijze broedende vogels**

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

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

- **Werkwijze amfibieën**

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

5.2.4 Tankstation aan de Leidsevaart 10

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



Afbeelding 10: huidige situatie kijkend richting het noorden



Afbeelding 11: huidige situatie kijkend richting het noord-oosten



Afbeelding 12: huidige situatie kijkend richting het westen

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

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Inleiding

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

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

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

6.2 Systematiek van de regels

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

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

6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

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

Detailhandel (artikel 4)

In het plangebied komen 2 detailhandelsbestemmingen voor. Het gaat om de Dekamarkt aan de Oranjeboomstraat en de 'Broekenboerderij' aan de Westelijke Randweg. Voor de Broekenboerderij is een beperking opgenomen van maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandelsactiviteiten, inclusief de buitenruimte. Deze beperking bestaat ook in het huidige vigerende bestemmingsplan, en is gelegen in verkeerstechnische motieven. De ontsluiting is dermate slecht dat uitbreiding van de huidige activiteiten niet wenselijk wordt geacht. De bijbehorende woning is als bedrijfswoning bestemd.

Gemengd 1 (artikel 5)

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

Gemengd 2 (artikel 6)

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

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

Gemengd 3 (artikel 7)

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

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

Groen (artikel 8)

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

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

Maatschappelijk (artikel 9)

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

Recreatie (artikel 10)

Het gaat hier om de bestaande volkstuinten. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ook hier zoveel mogelijk overgenomen. Per volkstuin mag 1 gebouw worden opgericht meteen maximale oppervlakte van 8 m².

Sport (artikel 11)

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

Tuin 1 (artikel 12)

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

Tuin 2 (artikel 13)

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

Tuin 3 (artikel 14)

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

Verkeer (artikel 15)

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

Water (artikel 16)

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

Wonen (artikel 17)

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

Leiding- Leidingstrook (artikel 18)

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

Waarde- Archeologie (dubbelbestemming, artikel 19)

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valletta) is geïmplementeerd via een wijziging van de Monumentenwet wet (Wet op de archeologische monumentenzorg), WAMZ) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Gevolg hiervan is dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De gemeente Haarlem heeft daarvoor een gemeentelijke beleidskaart archeologie opgesteld waarbij het grondgebied van de gemeente in verschillende categorieën archeologische waardevol gebied is opgedeeld. Het plangebied Leidsebuurt is daarbij aangeduid als categorie 5, hetgeen betekent dat alleen bij plannen waarbij bodemroerende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm beneden peil archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

6.5 Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Wro-zone - wijzigingsgebied (artikel 20)

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

Anti- dubbeltelregel (artikel 21)

Dit artikel regelt hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name

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

Algemene procedureregels (artikel 22)

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

Algemene ontheffingsregels (artikel 23)

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

6.6 Hoofdstuk 4: Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen (artikel 24)

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

Slotbepaling (artikel 25)

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

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

Bebouwingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlak

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

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

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

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

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

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

Voor een aantal panden is een afwijkende hellingshoek van maximaal 45 graden opgenomen in de planregels, conform het vigerend bestemmingsplan.

De hellingshoek van maximaal 70 graden is een maat welke veelvuldig wordt

toegepast (ook in smalle straten). De bruikbaarheid van de kaplaag kan daarmee worden verbeterd, terwijl dit een beperkte invloed heeft op de verschijningsvorm en bezonning vanuit de straat en achterzijde van de woning. Daarnaast zal de bouwhoogte nooit hoger mogen zijn dan goothoogte + 3 m (tenzij een specifieke bouwhoogte is opgenomen), waarmee dissonante kappen in de Leidsebuurt worden voorkomen. Ook extra ruime bouwlagen worden daarmee niet mogelijk gemaakt.

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

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

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

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

7.2 Uitkomst watertoets

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

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

De betreffende leiding is als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.

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

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

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

Wij hebben een aantal opmerkingen.

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

De tekst is toegevoegd zoals verzocht.

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

De tekst is toegevoegd zoals verzocht.

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

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

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

Naar aanleiding van de reactie is de regel aangepast.

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

Naar aanleiding van de reactie is de regel aangepast.

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

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

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

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

De tekst is toegevoegd zoals verzocht.

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

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Connexxion, Postbus 3048, 2001 DA Haarlem
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. G. van Oudhaarlem, Riviervismarkt 7, 2011 HJ Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, afdeling Regiostimulering, Postbus 2852, 1000 CW Amsterdam
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Luchtverkeersleiding Nederland, t.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Postbus 20101, 2500 EC Den Haag
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Sector Vergunningen, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velserbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem

- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
- Veiligheidsregio Kennemerland, Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

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

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

7.4 Economische uitvoerbaarheid

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

7.5 Handhaving

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

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

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

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

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 Europees, Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid

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

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

Ten aanzien van de steden stimuleert het Rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

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

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

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

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

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

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

Water

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

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

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

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

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

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

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

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

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

klimaatbestendig te beheren.

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

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

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

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

Verkeer

De Nota Mobiliteit, een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

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

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

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

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

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

Archeologie

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

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

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

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

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

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

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

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

Milieu

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

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

Buitenspeelruimte

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

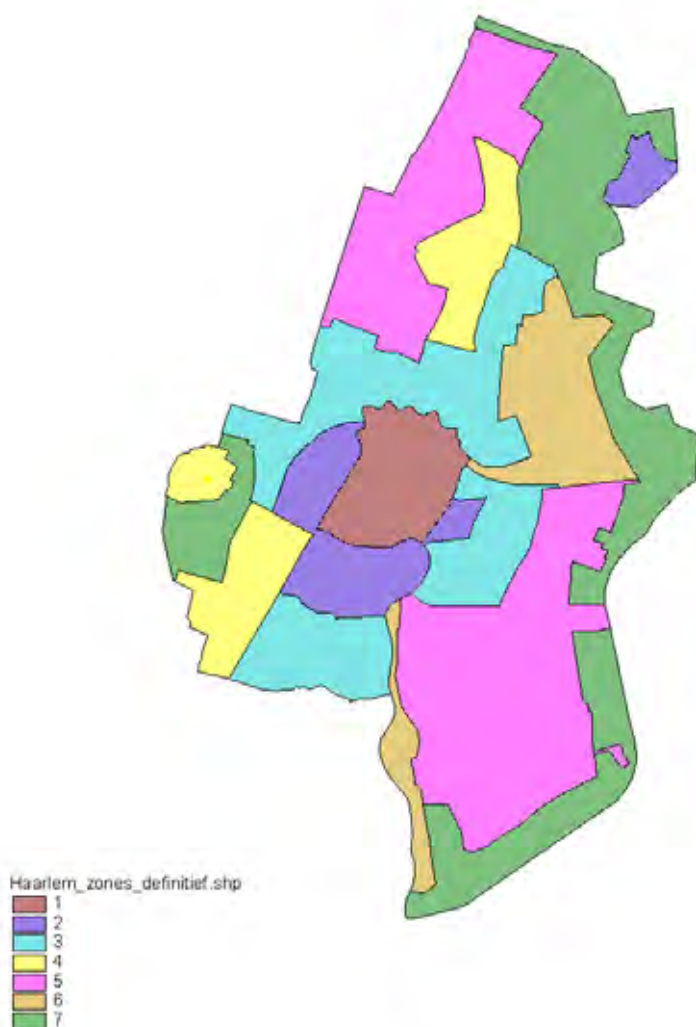
Als richtgetal geeft de minister de gemeenten mee dat de deskundigen op dit

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

bijlage 2 Milieuonderzoek bestemmingsplan Leidsebuurt

1. Milieukwaliteit van de bodem

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



Figuur 1: Haarlemse bodemkwaliteitskaart

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

Tabel 1: bodemkwaliteitszone 2

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

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

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

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

Tabel 2: bodemkwaliteitszone 3

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

De bodemkwaliteitszone 3 vertegenwoordigt het deel van het

bestemmingsplangebied dat ten westen van de spoorlijn is gelegen.

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

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

Bodemonderzoek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Milieuzonering

Inleiding

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

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

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

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

Het gaat hierbij om de volgende inrichtingen:

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

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

- Brouwersvaart 100, Autoplaatwerkerij en spuiterij Gebroeders Schouten.

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

3. Externe veiligheid

Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Bedrijvigheid

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor betreft volgens de Risicoatlas

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

Leidingen

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

4. Wegverkeerslawaaï

4.1 Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï

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

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

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

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

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

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

overwegingen een belangrijke rol.

Railverkeerslawaaai

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

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

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

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

Industrielawaai

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

4.2 Toepassingsmogelijkheden geluidsreducerende maatregelen

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

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

ad 1. Bronmaatregelen.

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

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

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

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

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

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

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

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

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

4.3 Uitgangspunten

Algemeen

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

Wegverkeer

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

Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden

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

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

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

De categorie-indeling is als volgt:

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

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

intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2018.

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

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

4.4 Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

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

Tabel 3

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

* inclusief aftrek conform artikel 110g

Conclusie:

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

4.5 Geluidbelasting t.g.v. railverkeer

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

Tabel 4

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

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

Conclusie:

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

5. Lucht

Inleiding

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

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

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Verkeersgegevens

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

Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 7.0.0.4 en versie 8.0) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

108

Rapportage CAR-model versie 7.0.0.4

Rapportage Alle Stoffen									
Referentie VII.									
Versie		7							
Stratigrafie stand		Leidsebuurt 2010							
Jaartal		2010							
Meteorologische condities		Meteorologische meteorologie							
Bestuursinstructies		Bestuursinstructies							
Schadelijke emissies		Schadelijke emissies							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							
Rijwielbewegingen		1							

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

Conclusie:

De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

bijlage 3 Monumenten in de Leidsebuurt

Monument ID	Adres	Redengevende omschrijving
RM513415	Piet Heinstraat 12	Inleiding OPENLUCHTZWEMBAD "De Houtvaart", gebouwd in 1927 naar Zakelijk-Expressionistisch ontwerp van de Dienst Openbare Werken Haarlem. De voorzijde van het zwembad ligt in de as van het De Ruyterplein en vormt daarvan de stedenbouwkundige afsluiting. De oorspronkelijke gescheiden opzet voor mannen en vrouwen is verdwenen. Omschrijving Op rechthoekig grondplan gebouwd openluchtwembad waarvan het deels onder het maaiveld gelegen bassin aan drie zijden is omgeven door bebouwing en waarvan de open oostzijde vanaf kadehoogte via twee trappen toegang geeft tot een lagere ligweide. De bebouwing bestaat uit reeksen kleedhokjes ter hoogte van één bouwlaag onder doorlopend plat dak. Aan de zuidzijde bevindt zich een hoger blok met daarin onder meer de ingangspartij. Vanaf de openbare weg manifesteert deze ingangspartij zich als een symmetrisch blok in gevarieerde kubische opbouw. De ingangspartij bestaat uit een onderbouw in gele baksteen die een rechthoekige betonnen bak draagt. Deze bak is afgewerkt met een ruwe donkerrode pleister. De onderbouw heeft een evenwijdig aan de voorzijde lopend bordes dat aan beide kopse zijden via negen treden wordt bereikt. Achter dit bordes bevindt zich een kleine centrale muuropening met aan weerszijden daarvan grote muuropeningen die de oorspronkelijke en gescheiden ingangen voor mannen en vrouwen vormen. Het muurwerk links (west) van de ingangspartij is net als dat aan de west- en noordzijde grotendeels gesloten. Het heeft een hoogte van circa drie meter en is uitgevoerd in

		gele baksteen. Het muurwerk rechts (oost) van de ingangspartij is lager, gevarieerder van opbouw en voorzien van openingen met trappen die afdalen naar de ligweide. Waardering Uit 1927 daterend openluchtwembad De Houtvaart van algemeen belang vanuit architectuurhistorisch en cultuurhistorisch oogpunt vanwege de karakteristieke, door kubische vormen en symmetrie bepaalde vormgeving en vanwege de historische functie van openbare sport- en recreatievoorziening in de open lucht. Het object is voorts van stedenbouwkundig belang als noordelijke afsluiting van het De Ruyterplein.
RM513400	Leidseplein 49	Inleiding In 1903 naar ontwerp van de architect S. Roog gebouwd voormalig BADHUIS. Dit tweede volksbadhuis van Haarlem deed dienst als badhuis voor de bevolking van de Leidsebuurt, een arbeidersbuurt die zich vanaf 1876 aan de westrand van Haarlem ontwikkelde. Het badhuis ligt in het oostelijk deel van de Leidsebuurt, aan de westrand van het Leidseplein. Tot 1979 heeft het badhuis als zodanig dienst gedaan. Maar door renovatie en stadsvernieuwing van deze wijk in de jaren '70, voorzag het badhuis niet langer in een behoefte. In de jaren na 1979 werd het badhuis qua interieur verbouwd en heeft het sindsdien een sociaal-culturele functie in de wijk. Het pand heeft in het exterieur invloeden van de overgangsarchitectuur. Omschrijving Voormalig badhuis bestaande uit verschillende bouwvolumes op een symmetrisch, samengesteld grondplan. Aan de westzijde bevindt zich een één bouwlaag hoog grotendeels rechthoekig volume met twee afgeschuinde zijden. In dit deel van het pand, dat wordt gedekt door een schilddak, bevonden zich voorheen de douche- en badcabines. Ten oosten van dit lage bouwdeel bevindt zich een vrijwel vierkant bouwvolume, bevattende de entree en de

		voormalige beheerderswoning, van twee bouwlagen hoog onder, deels laag doorlopend, zadeldak. In het midden van dit zadeldak bevindt zich een vierkante uitbouw onder tentdak. Op de top van dit tentdak staat een ijzeren windvaan. De oostzijde van het vrijwel vierkante twee bouwlagen hoge bouwvolume wordt afgesloten door twee vierkante torenachtige volumes onder tentdak. De daken zijn grotendeels bekleed met rode Hollandse pannen. Het pand is opgetrokken in roze baksteen op een hoge plint van grijze baksteen. De gevels zijn versierd met detailleringen in gele baksteen. Het vrijwel vierkante, twee bouwlagen hoge volume kent een aantal cordonlijsten bekleed met gele tegeltjes. Langs een deel van de dakranden bevindt zich een brede sierband bestaande uit gele baksteen en gecementeerde baksteen. De enigszins overstekende dakranden worden ondersteund door groen geverfde houten consoles. Boven het merendeel van de vensters bevindt zich in de spaarvelden een mozaïek van gele en blauwe tegeltjes. De entree van het voormalige badhuis bevindt zich in de oostgevel van het twee bouwlagen hoge bouwvolume. De entree, bestaande uit onder meer een tweetal houten deuren met bovenlichten, wordt bekroond door een deels betegeld en deels bepleisterd spaarveld, met in de bepleistering gegraveerd: "2E VOLKSBADHUIS". De vensters in het voormalige badhuis zijn alle van hout. Een deel van de vensters is vast, een deel is draaiend. De grotendeels bepleisterde vierkante uitbouw op het twee bouwlagen hoge bouwvolume, bezit aan twee zijden een vensterreeks van een drietal vaste houten vensters. Het interieur van het pand is grotendeels vernieuwd. In het lage bouwdeel, waar voorheen de bad- en douchehokjes stonden, is nu een grote open ruimte gecreëerd. Waardering Uit 1903 daterende, qua exterieur gaaf bewaarde wijkvoorziening van algemeen belang vanwege de sociaal-historische, typologische en architectuurhistorische waarde door de voormalige badhuis-functie van het pand binnen een arbeiderswijk. Architectuurhistorisch is het pand voorts van belang binnen het oeuvre van de architect S. Roog.
RM19554	Leidsevaart 2	Pand met rechte gootlijst onder zadeldak, eenvoudige houten deuromlijsting, aanvang 19e eeuw, annex aanbouw 2e helft 19e eeuw.

bijlage 4 Artikel 3.1.1 Bro reacties

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 6544	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 14 JAN 2009	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan
Frusch	

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie West
Ruimtelijke Ordening en Milieu
Administratie

Bezoekadres:
Daalse Kwint
Daalsetunnel 101
Postadres:
MPC 55A
Postbus 8002
3503 RA Utrecht
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:
W.M. Coljee-Griffioen
Telefoon (030) 245 66 01
Fax (030) 245 65 53
MDTN (130) 66 01
E-mail:
wm.coljee.griffioen@mindef.nl

Aan Gemeente Haarlem
Postbus 741
2003 RS HAARLEM

Datum 9 januari 2009
Ons kenmerk 2009000117
Onderwerp concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt"

Geachte heer/mevrouw,

Het aan mij – in het kader van het vooroverleg ex.art.10 BRO – toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hierbij stuur ik u, met dankzegging voor de toezending, het plan retour.

Hoogachtend,

Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West,
voor deze:

W.M. Coljee-Griffioen
Administratie ROM

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 229904	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 24 DEC 2008	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar: Ensch	Paraaf afgedaan

gasunie

Het college van Burgemeester en wethouders der gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 99
Alg. postbus ro_west@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
22 december 2008

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 30

Ons kenmerk
TAJW.08.7189

Uw kenmerk
STZ/RP/2008/220794

Onderwerp
Vooroverleg concept bestemmingsplan Leidsebuurt

Geacht College,

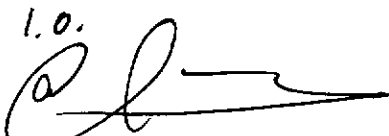
Naar aanleiding van uw brief van 16 december jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al medio dit jaar worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het Concept ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

I.O.


M.W. Roest
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt

Minuut

Het college van Burgemeester en
wethouders der gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 99
Alg. postbus ro_west@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
22 december 2008

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 30

Ons kenmerk
TAJW.08.7189

Uw kenmerk
STZ/RP/2008/220794

Onderwerp
Vooroverleg concept bestemmingsplan Leidsebuurt

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 16 december jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al medio dit jaar worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het Concept ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

M.W. Roest
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt

MINUUT

Medeparaaf:

Verzonden door:

Auteur: L.L.

d.d. 22 december 2008

Ondertekenen: M.W. Roest

Kopie conform: Archief



Kamer van Koophandel Amsterdam
De Ruyterkade 5
Postbus 2852 1000 CW Amsterdam
T 020 531 4000 F 020 531 4799
www.kvk.nl

Gemeente Haarlem, Sector Stadszaken
Ruimtelijke Plannen
T.a.v. Hans van der Straaten
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 24598	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg datum: - 3 FEB 2009	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar: Fruisch	Paraaf afg.

uw kenmerk
STZ/RP/2008/220794

ons kenmerk
09U.013
Dick Freling: 020-5314643

datum
2 februari 2009

bijlagen

onderwerp
vooroverleg ex.art. 3.1.1 Bro
concept ontwerpbestemmingsplan
Leidsebuurt

e-mail
dfreling@amsterdam.kvk.nl

Geachte heer Van der Straaten,

In reactie op uw brief over het bestemmingsplan Leidsebuurt delen wij mee dat de keuze om te streven naar functiemenging met passende werkfuncties en voorzieningen door ons met nadruk wordt onderschreven. De wijkeconomie is belangrijk voor de economische dynamiek van de hele stad Haarlem en de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid in de Leidsebuurt dienen te worden benut.

Wij stemmen in met de voorgestelde planvorming en wij zullen bij de tervisielegging het gevestigde bedrijfsleven op het bestemmingsplan attenderen.

Met vriendelijke groet,


H.E. van Baasbank
algemeen directeur



Gemeente Haarlem
T.a.v. Hans van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Luchtverkeersleiding Nederland
Air Traffic Control the Netherlands

Postbus 75200
1117 ZT Luchthaven Schiphol
Nederland

Tel: +31(0) 20 40 62 000
Fax: +31(0) 20 64 84 999
E-mail: atc.nl@lvnl.nl

uw brief van:
16 december 2008

schiphol-o:
24 december 2008

contactpersoon:
A. Kampman
(onthefingen_lib@lvnl.nl)

uw kenmerk:
STZ/RP/2008/220794

ons kenmerk:
PRO/LO/2008/035/2811

toestelnummer:
020 4063883

onderwerp:
Concept ontwerpbestemmingsplan
Leidsebuurt

bijlage(n):

faxnummer:
020 4063989

Geachte heer Van der Straaten,

U heeft Luchtverkeersleiding Nederland (hierna: LVNL) middels bovenvermelde brief het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt aangeboden.

LVNL beoordeelt of voorgenomen bouwplannen/werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie en surveillancehulpmiddelen. Tevens beoordeelt LVNL te realiseren objecten op vliegtechnische consequenties als deze geplaatst zouden zijn. Deze beoordelingen vinden plaats aan de hand van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO).

Hierbij kan ik u meedelen dat LVNL geen bezwaar heeft tegen het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt van december 2008 aangezien de bebouwing, zoals aangegeven op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan, buiten de invloedssfeer van LVNL apparatuur blijft.

Met vriendelijke groet,

Alma Kampman
Procedures/Liaison Office
Luchtverkeersleiding Nederland

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2008/23154	Doc. nr.
Afd. 522/RP	Kopie:
Reg. datum: 30 DEC 2008	
Uitgave datum: 10-02-09	Ontv. bew.
Behandelaar: T. Fusch	Pag. afgedaan

Bezoekadres:
Stationsplein Zuid-West 1001
1117 CV Schiphol-Oost



NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Hoofdgebouw IV
kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
Gemeente Haarlem
t.a.v. Sector Stadszaken Afdeling Ruimtelijke Plannen
Drs. J. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem



Datum 27 januari 2009
Uw kenmerk STZ/RP/2008/220794
Ons kenmerk NSR/BPO/JP/00541
Onderwerp Bestemmingsplan Leidsebuurt

Telefoon 030 - 235 37 76
Telefax 030 - 235 80 12
E-mail jack.paulissen@ns.nl

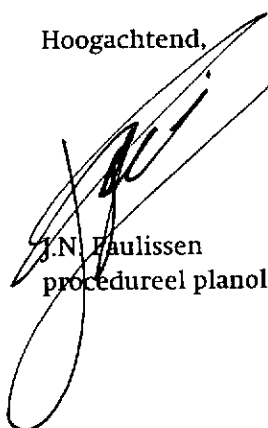
Geachte heer Van der Straaten,

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Leidsebuurt', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen op een dergelijke wijze betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Voor het betrekken van NS bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend,


J.N. Paulissen
procedureel planoloog

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/24984	Doc. nr.:
Afd. STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: - 3 FEB 2009	
Afdoen. datum: 18/3 '09	Ontv. bew.
Behandelaar: Fru Ech	Paraaf afgedaan

Datum 29 DEC. 2008

Ons kenmerk 2008-76165



Onderwerp Concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt"
Reactie in het kader van art. 3.1.1. Bro

Burgemeester en Wethouders
van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2009/1569	Doc. nr.
Afd.: SPZ/RO	Kopie:
Reg. datum: - 6 JAN 2009	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar: Fruich	Paraaf afgedaan

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) VERZONDEN - 5 JAN. 2009

Behandeld door J.A. Oortman Gerlings
E-mail gerlingsj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4680

Uw kenmerk 08/220794

Geacht College,

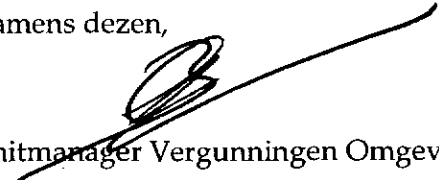
Op 19 december 2008 ontvingen wij uw verzoek om het concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt" te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 die naar verwachting op 1 januari 2009 in werking treedt.

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel ruimtelijk juridisch kader voor de Leidsebuurt.

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt" geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,


unitmanager Vergunningen Omgeving
A.G. Brakkee

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr: 12998	DOO nr:
STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 21 JAN 2009	
aan. datum:	Ontv. bew.
andelaar:	Paraaf afgedaan
FruiBch	

Gemeente Haarlem
College van burgemeester en wethouders
Afdeling Ruimtelijke Plannen
De heer H. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum 21 januari 2009
Uw kenmerk STZ/RP/2008/220794
Ons kenmerk RV/PV/642902/21-1
Bijlage(n)
Onderwerp Reactie op concept
ontwerpbestemmingsplan

Behandeld door P.W.J. Verheij
Telefoonnummer 020 201 45 85
Faxnummer 020 201 44 94

Geacht college,

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt", dat wij van u ontvingen ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij danken u voor het geboden overleg en zenden het bestemmingsplan retour.

Hoogachtend,

Ir. J.J.P. Loader
Regiodirecteur
ProRail Regio Randstad Noord

Inframangement
Randstad Noord, MJB

Bezoekadres
De Driehoek
De Ruyterkade 4
1013 AA Amsterdam

Postadres
Postbus 2520
1000 CM Amsterdam

www.prorail.nl



VROM-Inspectie
*Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA HAARLEM

College van Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlem
De heer R. Frusch
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/29505	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 11 FEB 2009	
Afdan. datum: 25/3/09	Ontv. bew. V. R. R.
Behandelaar: Frusch	Paraaf afgedaan

Datum 5 februari 2009
Betreft Vooroverleg bestemmingsplan "Leidsebuurt"

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord-West

Postbus 1006
2001 BA HAARLEM
www.vrom.nl

Contactpersoon
Dhr. M.J. Versteegh

T 023-5150651
M 06-11388867
F 023-5150777

Kenmerk
20090004210

Uw kenmerk
STZRP/2008/220794

Kopie aan
Provincie Noord-Holland,
Directie SHV
Unit Vergunningen
Omgeving

Geachte heer Frusch,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Leidsebuurt", ontvangen op 6 januari 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking(en). De onderwerpen waarop het plan is beoordeeld zijn gebaseerd op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Nationaal belang borging van milieukwaliteit en externe veiligheid

In paragraaf 4.4 (Luchtkwaliteit) van de toelichting vermeld u dat de berekening van de luchtkwaliteit is uitgevoerd met het rekenmodel CAR versie 7.0.0.4. Het is echter gebleken dat deze versie meerdere fouten bevat. Inmiddels is CAR II versie 7.0.1 beschikbaar. Ik verzoek u na te gaan of dit consequenties heeft voor de uitgevoerde berekeningen en zonodig de rapportage luchtkwaliteit daarop aan te passen. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen rapportage luchtkwaliteit opgenomen. Ik verzoek u deze als bijlage aan het plan toe te voegen.

Nationaal belang het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord-West

Opmerkingen van Rijkswaterstaat Dienst Noord-Holland, dhr. J. Thijssens.

Datum
5 februari 2009

Kenmerk
20090004210

Toelichting.

4.3 Waterparagraaf.

Grondwater.

De kwaliteit van het grondwater behandelt u in het onderdeel bodem. Naar mijn mening moet de beschrijving van de kwaliteit van het grondwater ook deel uitmaken van de waterparagraaf. Ik adviseer u het onderdeel grondwater aan te vullen met een kwaliteitsbeschrijving.

Bijlage 1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid.

Voor ruimtelijke plannen is ook Europees beleid van belang. Ik adviseer u het Europees beleid aan de titel van deze bijlage toe te voegen.

Water.

In de zesde volledige alinea op pagina 63 verwijst u naar het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003). Het Nationaal Bestuursakkoord Water is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van deze richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. De tekst van dit bestuursakkoord kunt u vinden op de site van de VNG.

Regels.

Artikel 16 Water.

16.2 Bouwregels.

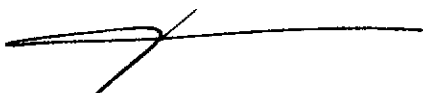
Naar mijn mening zou aan deze bouwregels een bepaling moeten worden toegevoegd, dat de toegelaten bebouwing geen invloed mag hebben op de functies van het water voor de waterhuishouding en de kwaliteit van het water.

Ik vertrouw er op dat u de opmerkingen op een adequate wijze zal verwerken in voornoemd bestemmingsplan/projectbesluit.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Ten slotte verzoek ik u mij een exemplaar toe te zenden van het ontwerpbestemmingsplan, na verwerking van de reacties, die in het kader van artikel 3.1.1. Bro zijn gemaakt.

Hoogachtend,
de inspecteur,



ir. H.P. de Vries

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord-West

Datum
5 februari 2009

Kenmerk
20090004210

Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving



VAC Haarlem

Postbus 479
2000 AL Haarlem
www.vac-haarlem.nl
info@vac-haarlem.nl

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 13938	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 27 JAN 2009	
Afdoen datum:	Ontv. bew. ☒
Behandelaar:	Paraaf afgedaan
Fru Sch	

Dhr. Hans van der Straaten,
Afdelingshoofd Ruimtelijke Plannen,
Postbus 511,
2003 PB HAARLEM

Datum: 24 januari 2009
Ons kenmerk: 09/01/01LV
Uw kenmerk: STZ/RP/2008/220794
Onderwerp: concept ontwerp bestemmingsplan Leidsebuurt

Geachte heer Hans van der Straaten,

In dank ontvingen wij bovengenoemd concept ontwerp bestemmingsplan.

Wij kunnen ons vinden in de, in het hoofdstuk Beleidskader gestelde betreffende de wijkgerichte verbeteringen voor wat betreft buurtgroen en speelvoorzieningen. Ook de genoemde visie met betrekking tot het fietsverkeer heeft onze instemming.

Wat betreft "wonen" zijn wij het eens met de visie dat er doorstroming verkregen kan worden door bij nieuwbouw seniorenwoningen in te zetten.

Voor wat betreft de bestaande woningbouw vragen wij aandacht voor de mogelijkheid van dakopbouwen. Deze vergroten het comfort van de woningen. Wel zijn wij van mening dat deze opbouwen aan strenge eisen moeten voldoen voor wat betreft de esthetische kant. Per blok slechts één type toestaan en dat type moet passen in het straatbeeld.

Omdat er in de Leidsebuurt weinig mogelijkheid meer is om extra parkeerplaatsen en speelvoorzieningen aan te leggen verdient het aanbeveling hier extra aandacht aan te schenken bij stukjes nieuwbouw zoals bijv. in de Oost-Indiëstraat. Ook kan er misschien meer gebruik worden gemaakt van ruimte in de binnentuinen voor speelvoorzieningen?

In het groenstructuurplan wordt gesteld dat de Leidsebuurt een wijk is met groenarmoede. Het lijkt ons zaak om de door u genoemde gedifferentieerde groennorm percentueel vast te leggen.

In elk geval moet vastgelegd worden wanneer de ruimte bestemd voor maatschappelijke doeleinden op een bepaald moment niet meer als zodanig ingevuld wordt, deze ruimte slechts gebruikt mag worden voor groen- en/of speelvoorzieningen en zeker niet voor woningbouw.



Een mogelijkheid zou ook kunnen zijn om de volkstuinen langs de Randweg bereikbaar te maken door het plaatsen van een bruggetje waardoor er tevens een recreatiemogelijkheid ontstaat.

Dit zijn zo onze opmerkingen.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

Namens de VAC Haarlem
Lya Vlug

Cc. Gemeente Haarlem-sector SO

Veiligheidsbureau Kennemerland

Gemeente Haarlem
Sector Stadszaken
t.a.v. De heer H. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2009/62127	Doc. nr.
STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 1 APR 2009	
Afdoen. datum: 20-5-09	Beoord. door: ✓
Behandelaar: Verhiers	Beoord. door: [naam]

Datum **26 MAART 2009**

Ons kenmerk SE/cn/VBK 2009-45612
Contactpersoon Dr. W.S. Egbers
Doorkiesnummer 023-5115567
E-mail adres segbers@vrk.nl
Onderwerp Advies externe veiligheid concept ontwerp bestemmingsplan Leidsebuurt

Geachte heer Van der Straaten,

Onlangs verzocht u mij om te adviseren op de vaststelling van een concept ontwerp bestemmingsplan Leidsebuurt, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bied ik u hierbij mijn reactie aan.

Het plangebied ligt tussen de Westelijke Randweg, de Brouwersvaart, de Leidsevaart en de Westergracht / de De Ruijterweg en betreft een bestaande woonwijk.

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. Ik adviseer u twee aspecten te verwerken in het verdere traject tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft het actualiseren van het risicoregister (risicokaart) inzake de voormalige LPG-verkoop aan de Leidsevaart 10. Ik adviseer u om een zone van 30 meter vanaf het hart van het spoor in te stellen waarbinnen wel sloopwerkzaamheden maar bij voorkeur geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot de geadviseerde voorzieningen uit dit advies en adviseer ik u en/of initiatiefnemer in de verdere procedure(s).

bijlage 5 Verwerking van de artikel 3.1.1 Bro reacties

In deze bijlage worden de inhoudelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg verwerkt. De schriftelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn als bijlage 4 bijgevoegd.

Kamer van Koophandel Amsterdam

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	In reactie op brief over het bestemmingsplan Leidsebuurt delen wij mee dat de keuze om te streven naar functiemening met passende werkfuncties en voorzieningen door ons met nadruk wordt onderschreven. De wijkeconomie is belangrijk voor de economische dynamiek van de hele stad Haarlem en de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid in de Leidsebuurt dienen te worden benut.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

NV Nederlandse Spoorwegen

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Het bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- en of aanmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

ProRail, afdeling MJB

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Het bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Noord-Holland

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
--	----------------	------------------

1	Wij hebben met betrekking tot het bestemmingsplan geen nadere opmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
---	--	--

VAC Haarlem

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Wij kunnen ons vinden in de , in het hoofdstuk Beleidskader gestelde betreffende de wijkgerichte verbeteringen voor wat betreft buurtgroen en speelvoorzieningen. Ook de genomene visie met betrekking tot het fietsverkeer heeft onze instemming.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	Wat betreft "wonen"zijn wij het eens met de visie dat er doorstroming verkrigen kan worden door bij nieuwbouw seniorenwoningen in te zetten.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3	Voor wat betreft de bestaande woningbouw vragen wij aandacht voor de mogelijkheid van dakopbouwen. Deze vergroten het comfort van de woningen. Wel zijn wij van mening dat deze dakopbouwen aan strenge eisen moeten voldoen voor wat betreft de esthetische kant. Per blok slechts één type toestaan en dat type moet passen in het straatbeeld.	Extra dakopbouwen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bouwmogelijkheden. Esthetische kanten worden overigens geregeld in de Welstandsnota, en niet in het bestemmingsplan.
4	Omdat er in de Leidsebuurt weinig mogelijkheid meer is om extra parkeerplaatsen en speelvoorzieningen aan te leggen verdient het aanbeveling hier extra aandacht aan te schenken bij stukjes nieuwbouw zoals bijv. in de Oost-Indiëstraat.	Het wijkcontract Leidsebuurt bestaat uit 9 projecten waaronder 'Parkeren in de wijk' en 'Speelplekken in de wijk'. Momenteel wordt door de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem onderzocht hoe de parkeerproblematiek aangaande auto's kan worden bestreden. Door dezelfde afdeling wordt een voorstel gemaakt om te inventariseren waar speelplekken in de wijk moeten komen. Het bestemmingsplan maakt extra parkeervoorzieningen mogelijk binnen de bestemming "Verkeer". Extra speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming "Groen".

5	Ook kan er misschien meer gebruik worden gemaakt van ruimte in de binnentuinen voor speelvoorzieningen?	Zie ons antwoord bij reactie onder 4.
6	In het groenstructuurplan wordt gesteld dat de Leidsebuurt een wijk is met groenarmoede. Het lijkt ons zaak om de door de u genoemde gedifferentieerde groennorm percentueel vast te leggen.	De paragraaf Groenstructuurplan is verwijderd uit de toelichting, deze is namelijk nog niet vastgesteld. Planning voor behandeling van het groenstructuurplan staat voor medio 2009 gepland.
7	In elk geval moet vastgelegd worden wanneer de ruimte bestemd voor maatschappelijke doeleinden op een bepaald moment niet meer als zodanig ingevuld wordt, deze ruimte slechts gebruikt mag worden voor groen- en/of speelvoorzieningen en zeker niet voor woningbouw.	Extra woningbouw wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt, uitgezonderd de concrete bouwinitiatieven die expliciet als ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan benoemd zijn. De bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen.
8	Een mogelijkheid zou ook kunnen zijn om de volkstuinen langs de Randweg bereikbaar te maken door het plaatsen van een bruggetje waardoor er tevens een recreatiemogelijkheid ontstaat.	Binnen de bestemming 'Water' bestaat planologisch de mogelijkheid om te voorzien in de bouw van een bruggetje. Eventuele concrete initiatieven voor een brug zijn planologisch mogelijk binnen deze bestemming.

Gasunie West

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Luchtverkeersleiding Nederland

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
--	----------------	------------------

1	LVLN heeft geen bezwaar tegen het concept ontwerpbestemmingsplan Leidsebuurt aangezien de geplande bebouwing zoals aangegeven op de verbeelding buiten de invloedssfeer van LVNL apparatuur blijft.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
---	---	--

Veiligheidsregio Kennemerland

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	Ik adviseer u twee aspecten te verwerken in het verdere traject tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft het actualiseren van het risicoregister (risicokaart) inzake de voormalige LPG-verkoop aan de Leidsevaart 10.	Op donderdag 5 maart 2009 is de O-b intrekking LPG-gedeelte gepubliceerd in de stadskrant van Haarlem. De intrekking is nog geen feit zolang het besluit niet onherroepelijk is. Verwacht wordt dat het Besluit intrekking LPG, rond 15 juni 2009 onherroepelijk wordt. Op het moment dat definitief duidelijk is, dat het LPG tankstation aan de Leidsevaart 10 ook vanuit juridisch oogpunt niet langer bestaat zal het risicoregister geactualiseerd worden.
3	Ik adviseer u om een zone van 30 meter vanaf het hart van het spoor in te stellen waarbinnen wel sloopwerkzaamheden maar bij voorkeur geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden.	In het bestemmingsplan wordt in de 'spoorzone' niet voorzien in nieuwe bouwactiviteiten.

VROM-inspectie regio Noord-West

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
--	----------------	------------------

1	In paragraaf 4.4 van de toelichting vermeld u dat de berekening van de luchtkwaliteit is uitgevoerd met het rekenmodel CAR versie 7.0.0.4. Het is echter gebleken dat deze versie meerdere fouten bevat. Inmiddels is CAR II 7.0.1 beschikbaar. Ik verzoek u na te gaan of dit consequenties heeft voor de uitgevoerde berekeningen en zonodig de rapportage luchtkwaliteit daarop aan te passen.	Blijkens onze informatie betreffen de voornaamste geconstateerde fouten in de eerdere CAR-versie de meteogegevens in Limburg en de dubbeltellingcorrectie. De meteogegevens voor Limburg spelen voor Haarlem geen rol, en een dubbeltellingcorrectie is niet toegepast (deze correctie zou tot nog iets lagere concentraties kunnen leiden, dus niet toepassen in een worst case benadering). De overige fouten zijn voorzover bekend marginaal en betreffen voornamelijk componenten waarvoor in Nederland toch al geen overschrijdingen te verwachten zijn. Ten overvloede zijn de berekeningen herhaald met de meest recente CAR-versie, 8.0, van april 2009, en in het bestemmingsplan gevoegd. De versie 7.0.1. is namelijk tot juni niet beschikbaar (web-based applicatie). Bij vergelijking tussen de resultaten met 7.0.0.4 en 8.0 blijkt dat de verschillen zelfs met de CAR versie van een jaar later gering zijn, en de conclusie dat ruim voldaan wordt aan de grenswaarden niet aantasten.
2	In het voorontwerpbestemmingsplan is geen rapportage luchtkwaliteit opgenomen. Ik verzoek u deze bijlage aan het plan toe te voegen.	Naar aanleiding van de reactie zijn de rapportages voor de CAR modellen versie 7.0.0.4 en 8.0 opgenomen in bijlage 2 Milieuonderzoek.
3	De kwaliteit van het grondwater behandelt u in het onderdeel bodem. Naar mijn mening moet de beschrijving van de kwaliteit van het grondwater ook deel uitmaken van de waterparagraaf. ik adviseer u het onderdeel grondwater aan te vullen met een kwaliteitsbeschrijving.	Naar aanleiding van de reactie is de waterparagraaf aangepast.
4	Bijlage 1. Voor ruimtelijke plannen is ook Europees beleid van belang. Ik adviseer u het Europees beleid aan de titel van deze bijlage toe te voegen.	De titel van Bijlage 1 is veranderd van "Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid" naar "Europees-, rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid".

5	Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.	Naar aanleiding van de reactie is het geactualiseerde Bestuursakkoord opgenomen in bijlage 1. Het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) sluit aan bij de uitgangspunten van het Bestuursakkoord. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Zie paragrafen 3.4 en 4.3.
6	Artikel 16 Water, 16.2 Bouwregels. Naar mijn mening zou aan de bouwregels een bepaling moeten worden toegevoegd dat de toegelaten bebouwing geen invloed mag hebben op de functies van het water voor de waterhuishouding en de kwaliteit van het water.	Uit de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Water' blijkt dat hier alleen voorzieningen zijn toegestaan die bestemd zijn voor de waterhuishouding / watervoorziening.

bijlage 6 Akoestisch onderzoek Houtvaartpad 14 a



M+P - raadgevende ingenieurs
Müller-BEM groep
geluid trillingen lucht bouwfysica

Visserstraat 50, Aalsmeer
Postbus 344
1430 AH Aalsmeer

T 0297-320 651
F 0297-325 494
Aalsmeer@mp.nl
www.mp.nl

AKOESTISCH ONDERZOEK

Geluidsbelasting vanwege de Westelijke randweg N208 bij nieuwe
woningbouw Houtvaartpad 14-14a te Haarlem

Opdrachtgever
Adviesbureau Kraak
Delflaan 253
2024 CB Haarlem

Rapportnummer
M+P-KRA.09.01.1

Aufdrach
Ing. Suzanne Dijk

Revisi
0

Datum
4 juni 2009

Gezien door
Ir. Cees Sangers

Pagina
1 van 17

Inhoud

1	INLEIDING	3
2	SITUATIE	4
3	WETTELIJK KADER	5
3.1	Wegverkeerslawaaï	5
4	GELUIDSBELASTING	6
4.1	Invoergegevens wegverkeer	6
4.2	Berekeningen	6
4.3	Rekenresultaten	6
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	8
6	LITERATUUR	9
BIJLAGE A	rekenresultaten	10
BIJLAGE B	figuren	12

1 Inleiding

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

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

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de vigerende rekenmethode II van het *Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006* [1] met het softwarepakket *GeoNoise versie 5.43*. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de *Wet geluidhinder* [3].

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

De situatie ter plaatse is in ogenschouw genomen.

2 Situatie

Het bouwplan betreft vier nieuw te bouwen woningen langs het Houtvaartpad in Haarlem. De woningen worden gerealiseerd met twee woonlagen en kap. Het plan ligt binnen de zone van de N208.

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

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

Een overzicht uit het nieuwe bestemmingsplan is terug te vinden in bijlage B, figuur 5.

3 Wettelijk kader

3.1 Wegverkeerslawaaï

De regelgeving voor wegverkeerslawaaï is vastgelegd in de *Wet geluidhinder* [3]. Behoudens drie uitzonderingen heeft iedere weg conform artikel 74 van de *Wet geluidhinder* een geluidszone. Binnen de geluidszone dient de geluidsbelasting te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidsbelasting wordt uitgedrukt in L_{den} [dB]. Dit is een dosismaat voor het gewogen gemiddelde geluidsniveau per etmaal

De dosismaat L_{den} [dB] voor woningen wordt bepaald door het energetisch gemiddelde van de volgende waarden:

- het equivalente geluidsniveau L_{Aeq} over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau L_{Aeq} over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur) vermeerderd met 5 dB(A).
- het equivalente geluidsniveau L_{Aeq} over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur) vermeerderd met 10 dB(A).

De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bij nieuw te bouwen woningen bedraagt $L_{den} = 48$ dB.

Toetsing aan de voorkeursgrenswaarde vindt plaats per weg. Alvorens de berekende geluidsbelasting wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde mag, conform artikel art. 110g *Wgh* [3], een correctie worden toegepast. De hoogte van deze aftrek is aangegeven in artikel 3.6 van het *Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006* [1]. De aftrek is afhankelijk van de ter plaatse als representatief te beschouwen snelheid van de lichte motorvoertuigen, en deze bedraagt 2 dB voor een rijsnelheid van $v \geq 70$ km/uur en 5 dB voor een rijsnelheid van $v < 70$ km/uur.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan in veel gevallen door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een hogere waarde moet nader gemotiveerd worden. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties maximaal 63 dB en voor buitenstedelijke situaties maximaal 53 dB.

De beschouwde westelijke randweg is binnenstedelijk gelegen en is geen autoweg. Er geldt hiervoor daarom een maximaal mogelijke ontheffing van 63 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal onder andere onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidswering van de betreffende woningen. De eisen met betrekking tot de minimale geluidswering van de gevel zijn opgenomen in het *Bouwbesluit 2003* [2].

4 Geluidsbelasting

4.1 Invoergegevens wegverkeer

De gegevens voor de provinciale weg N208 zijn aangeleverd door *Adviesbureau Kraak*. Deze gegevens zijn gebruikt bij het opstellen van het rekenmodel in GeoNoise. Er is uitgegaan van een etmaalintensiteit van 36.840 voertuigen per etmaal. De onderverdeling per uur over de drie etmaalperioden (dag, avond en nacht) bedragen 6,3, 3,9 en 0,8% van de etmaalintensiteit. De verdeling van voertuigcategorieën is weergegeven in tabel I.

Het toekomstige wegdektype dat voor de N208 in de berekening is aangehouden is circa 4 dB stiller dan het standaard referentiewegdek (DAB 0/16 of SMA 0/8).

tabel I verdeling voertuigcategorieën provinciale weg N208

type voertuig	dag [%]	avond [%]	nacht [%]
lichte motorvoertuigen	93,5	93,5	92,9
middelzware motorvoertuigen	4,0	4,0	4,8
zware motorvoertuigen	1,1	1,1	1,2

4.2 Berekeningen

Berekend is de geluidsbelasting op de bebouwingsgrens. De bebouwingsgrens is als gebouw gemodelleerd, met waarneempunten op de gevels. De bouwhoogte in het model komen overeen met een standaard gebouw van twee bouwlagen met kap (± 10 m boven het lokale maaiveld). De geluidsbelasting op de gevels is vanwege de N208 berekend op 2, 5 en 8 meter hoogte. Verder zijn de geluidscontouren bepaald op waarneemhoogtes van respectievelijk 2, 5 en 8 meter. Hierbij is uitgegaan van zogeheten poldercontouren (dit zijn contouren exclusief afscherpende werking van bebouwing).

De geluidscontouren zijn opgenomen in bijlage B, figuur 2, figuur 3 en figuur 4. De waarneempunten zijn weergegeven in bijlage B, figuur 1.

4.3 Rekenresultaten

De geluidsbelasting op de waarneempunten is per weg berekend met behulp van de *standaard rekenmethode II* van het RMG 2006 [1]. De rekenresultaten zijn opgenomen in tabel II. Voor alle uitkomsten geldt dat de wettelijke aftrek van 2 dB conform *artikel 3.6 van RMG 2006* [1] is toegepast.

tabel II *geluidsbelastingen op de gevels Houtvaartpad 14 – 14a*

waarneempunt (zie figuur 1)	waarneemhoogte[m] boven maaiveld	geluidsbelasting (na aftrek artikel 3.6 RMG 2006), L_{den} [dB]
1	4	50
	5	51
	8	52
2	2	53
	5	54
	8	55
3	2	53
	5	54
	8	55
4	2	50
	5	51
	8	52

De waarneempunten zijn weergegeven in bijlage B, figuur 1. De geluidsbelasting afkomstig van de N208 bedraagt maximaal 55 dB op de gevels (westgevels) die aan de zijde van de N208 gesitueerd zijn. Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 7 dB. De maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied van 63 dB wordt nergens overschreden.

De geluidscontouren zijn opgenomen in bijlage B, figuur 2, figuur 3 en figuur 4. De contouren geven een wat indicatiever beeld dan de waarneempuntberekeningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overal overschreden. De oranje contouren betreft de geluidsbelasting ≥ 53 dB en de rode contouren geven het gebied weer waar de geluidsbelasting > 58 dB bedraagt.

5 Conclusies en aanbevelingen

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

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

Aan de westgevel op de begane grond is de geluidsbelasting maximaal 53 dB na aftrek 2 dB conform *artikel 3.6 RMG 2006* [1].

Op de eerste en tweede verdieping wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 7 dB. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 55 dB na aftrek 2 dB conform *artikel 3.6 RMG 2006* [1].

Er is reeds rekening gehouden met een geluidsreducerend wegdek. Om de geluidsbelasting verder te reduceren kunnen schermen worden geplaatst. We verwachten dat de kosten van een scherm niet opwegen tegen de doelmatigheid van dergelijke voorzieningen.

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

6 **Literatuur**

- [1] Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 12 december 2006, nr. LMV 2006 332519, houdende regels voor het berekenen en meten van de geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder (*Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006*), Staatscourant 21 december 2006;

- [2] *Bouwbesluit 2003*, zoals gepubliceerd in Staatsblad 2002.203 op 7 mei 2002, inclusief de wijzigingen tot en met de publicatie in Staatsblad 2006.586, gepubliceerd op 30 november 2006;

- [3] Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (*Wet geluidhinder*), Staatsblad 99 1979, inclusief de wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) van 5 juli 2006, Staats blad 350 2006.

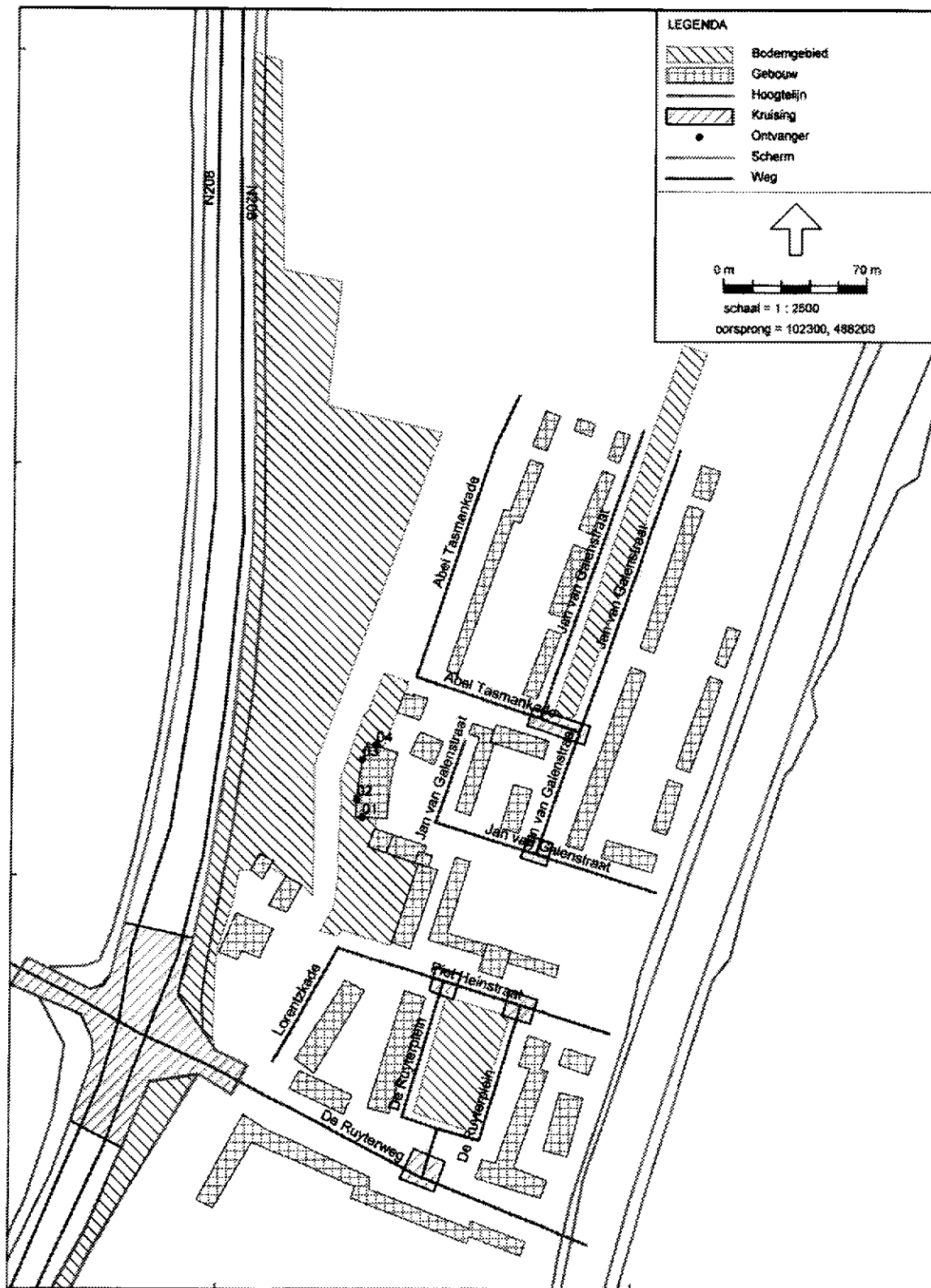
BIJLAGE A

rekenresultaten

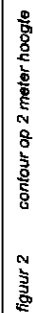
Identificatie	Omschrijving	Hoogte	dB(A)	
01_A	Zuidelijk	2	50	
01_B	Zuidelijk	5	51	
01_C	Zuidelijk	8	52	
02_A	Zuidwestelijk	2	53	
02_B	Zuidwestelijk	5	54	
02_C	Zuidwestelijk	8	55	
03_A	Noordwestelijk	2	53	
03_B	Noordwestelijk	5	54	
03_C	Noordwestelijk	8	55	
04_A	Noordelijk	2	50	
04_B	Noordelijk	5	51	
04_C	Noordelijk	8	52	

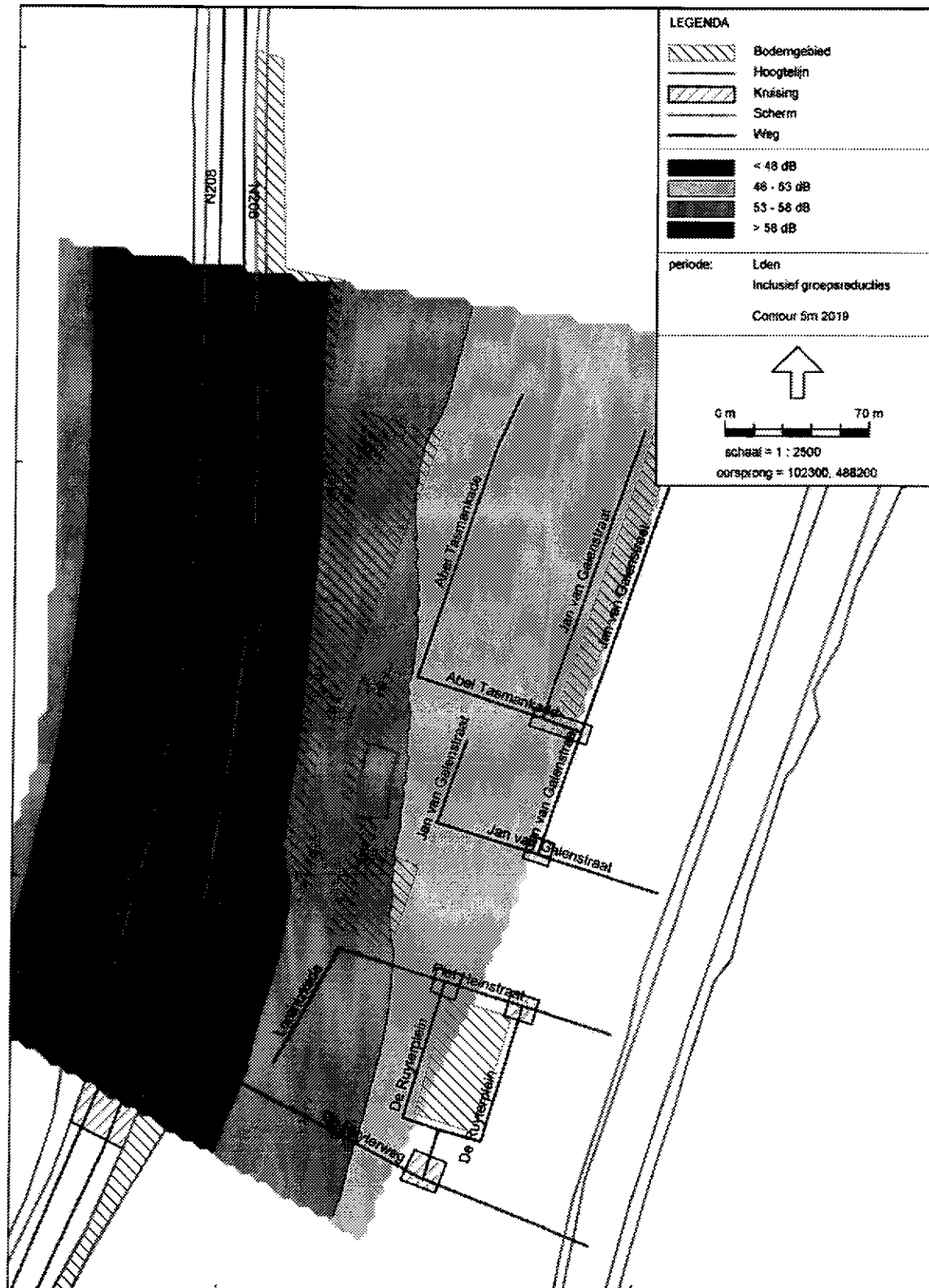
BIJLAGE B

figuren

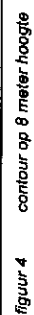


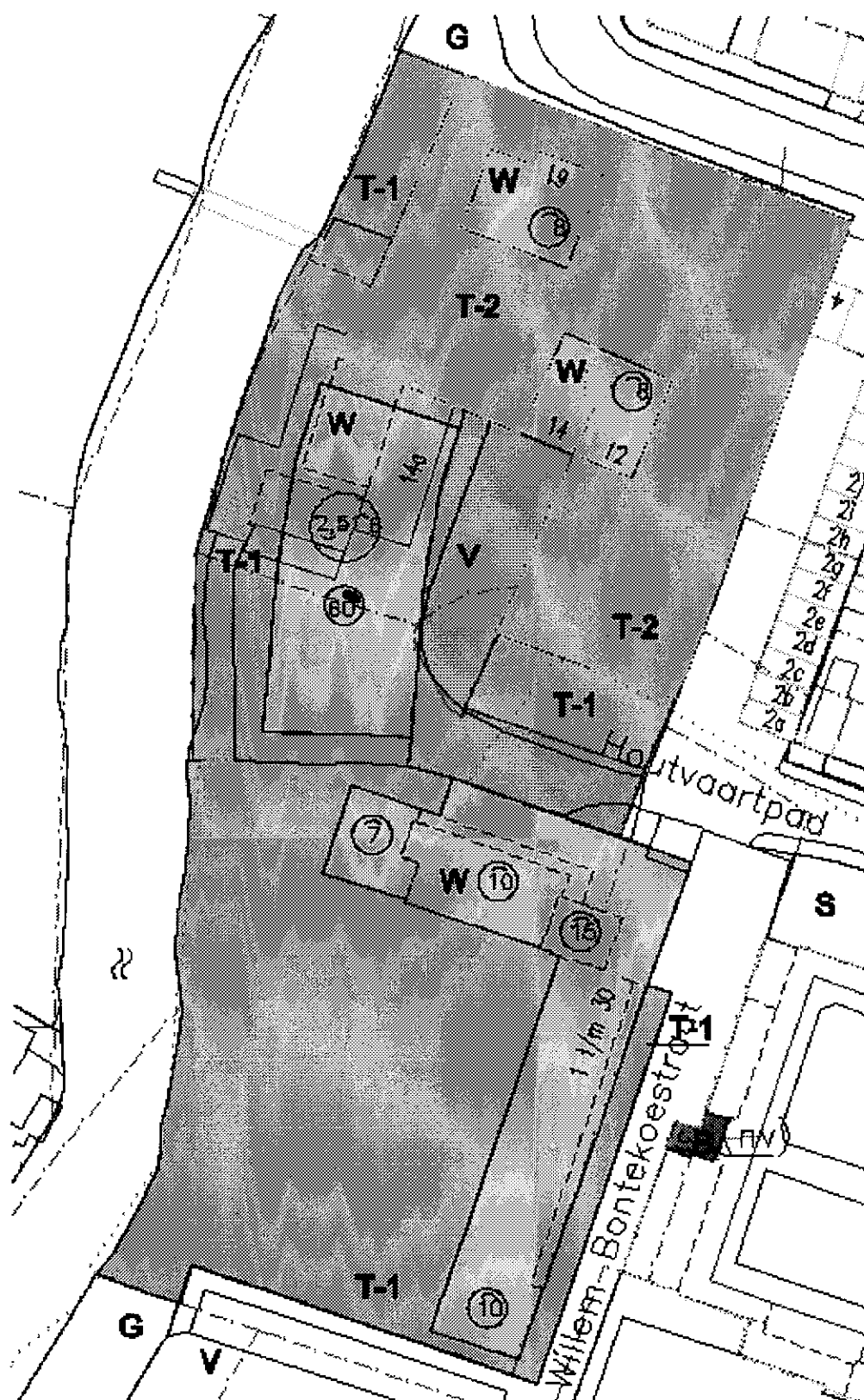
Figuur 1 overzicht rekenmodel en plaatsing waarnemingen





figuur 3 contour op 5 meter hoogte





figuur 5 plantekening verkregen van Adviesbureau Kraak

bijlage 7 Quicksan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a

Quicksan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief



B | Я O
Ruimte | om in te leven

Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief

Rapportnummer: 210x00174.053104_1

Datum: 17 juni 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A.F. Kraak

Projectteam BRO: Harmen Venema

Trefwoorden: Flora- en Faunawet, natuurbeschermingswet, natuuronderzoek, effectbeschrijving, ontheffing

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de gebiedsbescherming van en het voorkomen van beschermde planten en dieren in het plangebied "Houtvaartpad 14a" te Haarlem.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding van het onderzoek	3
1.2 Opbouw van het rapport	3
2. CONCLUSIE	5
3. BESCHRIJVING	7
3.1 Methode bronnenonderzoek	7
3.2 Methode veldonderzoek	7
3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied	8
3.4 De ruimtelijke ingreep	8
4. RESULTATEN	9
4.1 Gebiedsbescherming	9
4.2 Beschermden soorten	9
4.2.1 Vaatplanten	9
4.2.2 Zoogdieren	10
4.2.3 Vogels	11
4.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen	12
4.2.5 Ongewervelde diersoorten	12

Bijlage: Literatuur en Natuurwetgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Adviesbureau Kraak heeft BRO gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid in het kader van de natuurwetgeving van de bouw van vier woningen aan het Houtvaartpad 14a te Haarlem. Voorliggend rapport doet verslag van dit haalbaarheidsonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een zogenaamde quickscan, waarbij door middel van een verkennend veldbezoek en een bronnenonderzoek is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn op of nabij het plangebied.

1.2 Opbouw van het rapport

Het rapport is als volgt opgebouwd. Om de leesbaarheid te bevorderen zullen eerst de conclusies worden weergegeven. In het hoofdstuk Beschrijving wordt de onderzoeksmethode toegelicht, wordt het plangebied omschreven en wordt het ruimtelijk plan toegelicht. Vervolgens worden in het hoofdstuk Resultaten de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht. In dat hoofdstuk worden ook de effecten van het ruimtelijk plan op deze natuurwaarden weergegeven. In de bijlage wordt de relevante natuurwetgeving toegelicht.



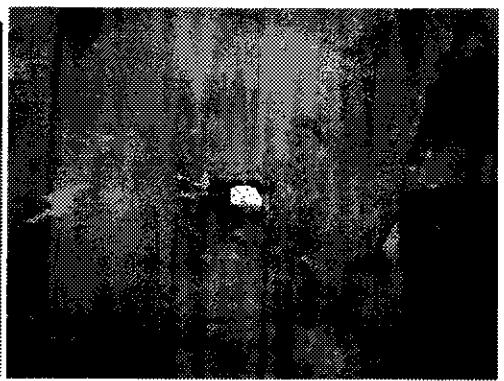
A



B



C



D

Fotopagina. A: Bedrijfspand in plangebied, gezien vanaf de zijkant (noordzijde). B: Brouwersvaart achter het plangebied. C: Zolder van het bedrijfspand. D. Gat in buitenmuur op zolder.

2. CONCLUSIE

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

- *Werkwijze vleermuizen*

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

- *Werkwijze broedende vogels*

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

- *Werkwijze amfibieën*

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

Quicksan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief



B | Я O
Ruimte om in te leven

Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief

Rapportnummer: 210x00174.053104_1

Datum: 17 juni 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A.F. Kraak

Projectteam BRO: Harmen Venema

Trefwoorden: Flora- en Faunawet, natuurbeschermingswet, natuuronderzoek, effectbeschrijving, ontheffing

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de gebiedsbescherming van en het voorkomen van beschermde planten en dieren in het plangebied "Houtvaartpad 14a" te Haarlem.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding van het onderzoek	3
1.2 Opbouw van het rapport	3
2. CONCLUSIE	5
3. BESCHRIJVING	7
3.1 Methode bronnenonderzoek	7
3.2 Methode veldonderzoek	7
3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied	8
3.4 De ruimtelijke ingreep	8
4. RESULTATEN	9
4.1 Gebiedsbescherming	9
4.2 Beschermden soorten	9
4.2.1 Vaatplanten	9
4.2.2 Zoogdieren	10
4.2.3 Vogels	11
4.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen	12
4.2.5 Ongewervelde diersoorten	12

Bijlage: Literatuur en Natuurwetgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Adviesbureau Kraak heeft BRO gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid in het kader van de natuurwetgeving van de bouw van vier woningen aan het Houtvaartpad 14a te Haarlem. Voorliggend rapport doet verslag van dit haalbaarheidsonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een zogenaamde quickscan, waarbij door middel van een verkennend veldbezoek en een bronnenonderzoek is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn op of nabij het plangebied.

1.2 Opbouw van het rapport

Het rapport is als volgt opgebouwd. Om de leesbaarheid te bevorderen zullen eerst de conclusies worden weergegeven. In het hoofdstuk Beschrijving wordt de onderzoeksmethode toegelicht, wordt het plangebied omschreven en wordt het ruimtelijk plan toegelicht. Vervolgens worden in het hoofdstuk Resultaten de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht. In dat hoofdstuk worden ook de effecten van het ruimtelijk plan op deze natuurwaarden weergegeven. In de bijlage wordt de relevante natuurwetgeving toegelicht.



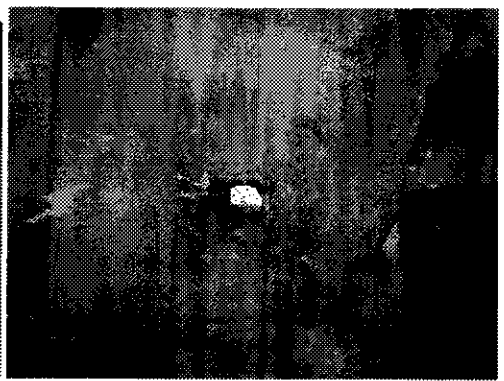
A



B



C



D

Fotopagina. A: Bedrijfspand in plangebied, gezien vanaf de zijkant (noordzijde). B: Brouwersvaart achter het plangebied. C: Zolder van het bedrijfspand. D. Gat in buitenmuur op zolder.

2. CONCLUSIE

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

- *Werkwijze vleermuizen*

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

- *Werkwijze broedende vogels*

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

- *Werkwijze amfibieën*

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

3. BESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de methode van het archiefonderzoek en het veldwerk uiteengezet. Ook worden het plangebied en de geplande werkzaamheden beschreven.

3.1 Methode bronnenonderzoek

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

Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. De globale verspreidingsgegevens van Natuurloket vormen alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km²-schaal. Omdat het plangebied in de bebouwde kom liggen, zijn er bij Natuurloket nauwelijks geschikte inventarisatiegegevens voorhanden. Het veldbezoek en de andere geraadpleegde gegevens vormden daarom de basis van het onderzoek.

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

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

3.2 Methode veldonderzoek

Op dinsdag 9 juni 2009 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en leefmilieus van planten en dieren. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Omdat het plangebied deels bestaat uit een mogelijk te slopen pand, is extra aan-

dacht besteed aan de aanwezigheid van en mogelijkheden voor soorten met vaste verblijfplaatsen, zoals vleermuizen en vogels. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Houtvaartpad 14a te Haarlem. Het plangebied ligt aan de Brouwersvaart, een kanaal met helder water uit de duinen. In de omgeving zijn enkele vrijstaande woningen aanwezig. In tuinen en langs het kanaal staan relatief veel grote bomen, met name elzen en wilgen.

Het plangebied zelf bestaat uit een bedrijfspand met aanbouw, een geasfalteerd erf, een stuk oever langs de Brouwersvaart en een parkeerplaats met ruimte voor circa 10 personenauto's. Langs de oever van de vaart en in de omgeving groeien diverse plantensoorten, waaronder Echte valeriaan, Reuzenberenklauw, Riet, Gewone brandnetel, Wilgenroosje en Groot kaasjeskruid. Langs de zuidgrens van het plangebied staan enkele bomen en struiken, waaronder elzen en vlier.

Het bedrijfspand is opgebouwd uit enkellaags baksteen en heeft twee verdiepingen en een zolder. Het dak is niet geïsoleerd, de dakpannen liggen direct op het hout. Op de zolder zijn in het dak en in de muur enkele kleine openingen aanwezig.

3.4 De ruimtelijke ingreep

In het plangebied zullen circa 4 woningen worden gebouwd. Deze ontwikkeling gaat gepaard met diverse handelingen en werkzaamheden:

- het slopen van het aanwezige bedrijfspand;
- het verwijderen van enige opgaande beplanting;
- verwijderen van asfalt van de parkeerplaats;
- het bouwrijp maken van het plangebied;
- het bouwen van de woningen.

Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief

Rapportnummer: 210x00174.053104_1

Datum: 17 juni 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A.F. Kraak

Projectteam BRO: Harmen Venema

Trefwoorden: Flora- en Faunawet, natuurbeschermingswet, natuuronderzoek, effectbeschrijving, ontheffing

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de gebiedsbescherming van en het voorkomen van beschermde planten en dieren in het plangebied "Houtvaartpad 14a" te Haarlem.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding van het onderzoek	3
1.2 Opbouw van het rapport	3
2. CONCLUSIE	5
3. BESCHRIJVING	7
3.1 Methode bronnenonderzoek	7
3.2 Methode veldonderzoek	7
3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied	8
3.4 De ruimtelijke ingreep	8
4. RESULTATEN	9
4.1 Gebiedsbescherming	9
4.2 Beschermden soorten	9
4.2.1 Vaatplanten	9
4.2.2 Zoogdieren	10
4.2.3 Vogels	11
4.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen	12
4.2.5 Ongewervelde diersoorten	12

Bijlage: Literatuur en Natuurwetgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Adviesbureau Kraak heeft BRO gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid in het kader van de natuurwetgeving van de bouw van vier woningen aan het Houtvaartpad 14a te Haarlem. Voorliggend rapport doet verslag van dit haalbaarheidsonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een zogenaamde quickscan, waarbij door middel van een verkennend veldbezoek en een bronnenonderzoek is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn op of nabij het plangebied.

1.2 Opbouw van het rapport

Het rapport is als volgt opgebouwd. Om de leesbaarheid te bevorderen zullen eerst de conclusies worden weergegeven. In het hoofdstuk Beschrijving wordt de onderzoeksmethode toegelicht, wordt het plangebied omschreven en wordt het ruimtelijk plan toegelicht. Vervolgens worden in het hoofdstuk Resultaten de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht. In dat hoofdstuk worden ook de effecten van het ruimtelijk plan op deze natuurwaarden weergegeven. In de bijlage wordt de relevante natuurwetgeving toegelicht.



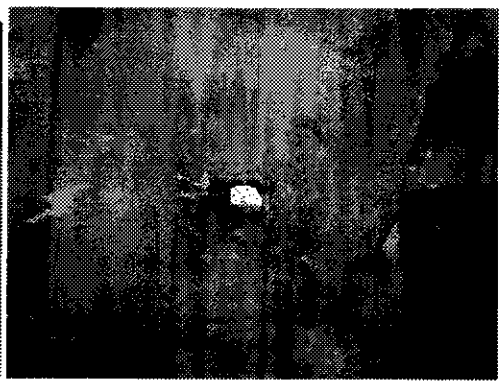
A



B



C



D

Fotopagina. A: Bedrijfspand in plangebied, gezien vanaf de zijkant (noordzijde). B: Brouwersvaart achter het plangebied. C: Zolder van het bedrijfspand. D. Gat in buitenmuur op zolder.

2. CONCLUSIE

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

- *Werkwijze vleermuizen*

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

- *Werkwijze broedende vogels*

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

- *Werkwijze amfibieën*

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

Quicksan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief



B | Я O
Ruimte om in te leven

Quickscan Flora en Fauna Houtvaartpad 14a Haarlem

Adviesbureau Kraak

Definitief

Rapportnummer: 210x00174.053104_1

Datum: 17 juni 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A.F. Kraak

Projectteam BRO: Harmen Venema

Trefwoorden: Flora- en Faunawet, natuurbeschermingswet, natuuronderzoek, effectbeschrijving, ontheffing

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de gebiedsbescherming van en het voorkomen van beschermde planten en dieren in het plangebied "Houtvaartpad 14a" te Haarlem.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding van het onderzoek	3
1.2 Opbouw van het rapport	3
2. CONCLUSIE	5
3. BESCHRIJVING	7
3.1 Methode bronnenonderzoek	7
3.2 Methode veldonderzoek	7
3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied	8
3.4 De ruimtelijke ingreep	8
4. RESULTATEN	9
4.1 Gebiedsbescherming	9
4.2 Beschermden soorten	9
4.2.1 Vaatplanten	9
4.2.2 Zoogdieren	10
4.2.3 Vogels	11
4.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen	12
4.2.5 Ongewervelde diersoorten	12

Bijlage: Literatuur en Natuurwetgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Adviesbureau Kraak heeft BRO gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid in het kader van de natuurwetgeving van de bouw van vier woningen aan het Houtvaartpad 14a te Haarlem. Voorliggend rapport doet verslag van dit haalbaarheidsonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een zogenaamde quickscan, waarbij door middel van een verkennend veldbezoek en een bronnenonderzoek is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn op of nabij het plangebied.

1.2 Opbouw van het rapport

Het rapport is als volgt opgebouwd. Om de leesbaarheid te bevorderen zullen eerst de conclusies worden weergegeven. In het hoofdstuk Beschrijving wordt de onderzoeksmethode toegelicht, wordt het plangebied omschreven en wordt het ruimtelijk plan toegelicht. Vervolgens worden in het hoofdstuk Resultaten de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht. In dat hoofdstuk worden ook de effecten van het ruimtelijk plan op deze natuurwaarden weergegeven. In de bijlage wordt de relevante natuurwetgeving toegelicht.



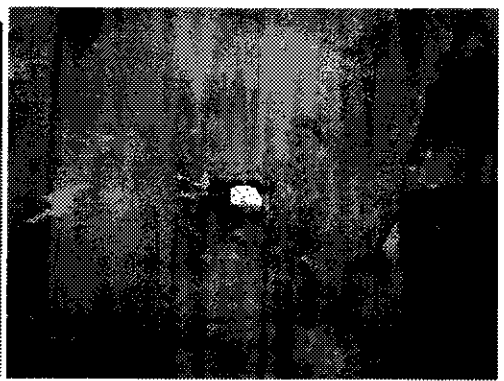
A



B



C



D

Fotopagina. A: Bedrijfspand in plangebied, gezien vanaf de zijkant (noordzijde). B: Brouwersvaart achter het plangebied. C: Zolder van het bedrijfspand. D. Gat in buitenmuur op zolder.

2. CONCLUSIE

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

- *Werkwijze vleermuizen*

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

- *Werkwijze broedende vogels*

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

- *Werkwijze amfibieën*

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

3. BESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de methode van het archiefonderzoek en het veldwerk uiteengezet. Ook worden het plangebied en de geplande werkzaamheden beschreven.

3.1 Methode bronnenonderzoek

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

Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. De globale verspreidingsgegevens van Natuurloket vormen alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km²-schaal. Omdat het plangebied in de bebouwde kom liggen, zijn er bij Natuurloket nauwelijks geschikte inventarisatiegegevens voorhanden. Het veldbezoek en de andere geraadpleegde gegevens vormden daarom de basis van het onderzoek.

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

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

3.2 Methode veldonderzoek

Op dinsdag 9 juni 2009 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en leefmilieus van planten en dieren. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Omdat het plangebied deels bestaat uit een mogelijk te slopen pand, is extra aan-

dacht besteed aan de aanwezigheid van en mogelijkheden voor soorten met vaste verblijfplaatsen, zoals vleermuizen en vogels. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

3.3 Ligging en beschrijving van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Houtvaartpad 14a te Haarlem. Het plangebied ligt aan de Brouwersvaart, een kanaal met helder water uit de duinen. In de omgeving zijn enkele vrijstaande woningen aanwezig. In tuinen en langs het kanaal staan relatief veel grote bomen, met name elzen en wilgen.

Het plangebied zelf bestaat uit een bedrijfspand met aanbouw, een geasfalteerd erf, een stuk oever langs de Brouwersvaart en een parkeerplaats met ruimte voor circa 10 personenauto's. Langs de oever van de vaart en in de omgeving groeien diverse plantensoorten, waaronder Echte valeriaan, Reuzenberenklauw, Riet, Gewone brandnetel, Wilgenroosje en Groot kaasjeskruid. Langs de zuidgrens van het plangebied staan enkele bomen en struiken, waaronder elzen en vlier.

Het bedrijfspand is opgebouwd uit enkellaags baksteen en heeft twee verdiepingen en een zolder. Het dak is niet geïsoleerd, de dakpannen liggen direct op het hout. Op de zolder zijn in het dak en in de muur enkele kleine openingen aanwezig.

3.4 De ruimtelijke ingreep

In het plangebied zullen circa 4 woningen worden gebouwd. Deze ontwikkeling gaat gepaard met diverse handelingen en werkzaamheden:

- het slopen van het aanwezige bedrijfspand;
- het verwijderen van enige opgaande beplanting;
- verwijderen van asfalt van de parkeerplaats;
- het bouwrijp maken van het plangebied;
- het bouwen van de woningen.

4. RESULTATEN

Hierna volgen de resultaten van het bronnen- en veldonderzoek. Er is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied.

4.1 Gebiedsbescherming

Uit de informatie van het Ministerie van LNV blijkt dat het plangebied circa 1100 meter verwijderd ligt van het (toekomstig) Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de afstand tot dit natuurgebied, de geringe omvang van de ruimtelijke ingreep en de ligging van een provinciale weg tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied, zijn negatieve effecten van het plan op dit natuurgebied uit te sluiten.

Uit de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur blijkt dat het plangebied niet in of nabij de EHS ligt. De Boswet is niet van toepassing op het plangebied.

Conclusie: Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

4.2 Beschermde soorten

In het onderstaande wordt per locatie een inschatting gemaakt van de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. Om deze inschatting te maken is gebruik gemaakt van de in paragraaf 3.1 genoemde bronnen.

4.2.1 Vaatplanten

Gezien de aanwezige leefmilieus voor planten in het plangebied kunnen Brede wesp orchis, Dotterbloem en Zwanenbloem in de omgeving voorkomen. Voor deze algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Verder zijn er op basis van de verspreidingsgegevens van planten en de lokale bodem- en waterkwaliteit geen beschermde plantensoorten te verwachten in het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen beschermde vaatplanten aangetroffen.

Conclusie: Het ruimtelijk plan heeft geen negatieve effecten op beschermde vaatplanten.

4.2.2 Zoogdieren

Algemene grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn sporen van een vos aangetroffen. Op basis van de verspreidingsgegevens van zoogdieren (Broekhuizen et al, 1992) is afgeleid dat er in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid verder de volgende algemeen beschermde zoogdieren leven of foerageren: Egel, Huisspitsmuis, Mol en Veldmuis. Voor alle algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (voor uitleg, zie bijlage).

Vleermuizen

Het plangebied en omgeving lenen zich bij uitstek als foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen. De Brouwersvaart is geschikt voor de Watervleermuis, deze jaagt boven het water op insecten. De bomen in het plangebied en langs de vaart zijn geschikt voor soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger, deze soorten vliegen rond bomen op zoek naar insecten.

De genoemde vleermuizen gebruiken gebouwen en bomen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau.

In het plangebied zelf staan slechts enkele bomen, alleen aan de zuidkant. Deze bomen blijven waarschijnlijk gehandhaafd en de bomen rond het plangebied worden niet negatief beïnvloed door het plan. De Brouwersvaart blijft gehandhaafd en dus geschikt voor vleermuizen. Het plan heeft daarom geen negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen.

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die geschikte schuilplaatsen bevatten voor vleermuizen. In de omgeving zijn dergelijke potentiële schuilplaatsen in bomen wel aanwezig, deze potentiële vaste verblijfplaatsen en hun functionele omgeving blijven echter gehandhaafd.

Het bedrijfspand in het plangebied is niet bijzonder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het pand heeft geen spouwmuren en geen daklijsten of andere versieringen waar zich kolonies vleermuizen in of achter kunnen schuil houden. Het dak en de zolder zijn echter wel potentieel geschikt als verblijfplaats voor enkele individuele vleermuizen. Via onder andere kleine gaten in de muur en openingen onder dakpannen kunnen vleermuizen een schuilplaats vinden. Dergelijke individuele verblijfplaatsen kunnen indien nodig vrij eenvoudig vervangen worden door vleermuis-kasten of nieuwe schuilplaatsen in omringende gebouwen of in de nieuw te bouwen woningen. De eventueel benodigde ontheffing van de Flora- en Faunawet kan daardoor redelijkerwijs verkregen worden.

De Flora- en Faunawet verplicht wel om exact te onderzoeken hoeveel en welke soort vleermuizen mogelijk aanwezig zijn. Daarom moet te zijner tijd circa een jaar voor de sloop onderzocht worden of er vleermuizen in het pand aanwezig zijn. In-

dien dit het geval is, moet het slopen zodanig gebeuren dat vleermuizen daar geen hinder van hebben en moeten, zoals beschreven, vervangende verblijfplaatsen worden aangeboden. Vervolgens kan de ontheffing worden aangevraagd en kan het plan worden gerealiseerd.

Overige strenger beschermde zoogdieren

De kans op andere beschermde zoogdiersoorten in het plangebied is verwaarloosbaar klein, gezien hun verspreidingsgegevens en het ontbreken van geschikt leefgebied voor deze soorten. Zie tabel 1 voor een overzicht van beschermde zoogdieren in het plangebied.

Conclusie: In het plangebied komen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen voor. De eventueel noodzakelijke ontheffing van de Flora- en Faunawet kan te zijner tijd redelijkerwijs verkregen worden.

Tabel 1: Overzicht van wettelijk beschermde zoogdiersoorten die te verwachten zijn in het plangebied. Voor uitleg beschermingsniveaus: zie de bijlage

Soortnaam	Functie plangebied	Beschermingsniveau		
		1	2	3
Diverse vleermuissoorten	Foerageergebied en potentiële verblijfplaatsen			x
Egel	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Huisspitsmuis	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Mol	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Veldmuis	Waarschijnlijk leefgebied	x		
Vos	Foerageergebied	x		

4.2.3 Vogels

In het plangebied zijn geen (potentiële) vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig. De aanwezige bomen en struiken hebben geen grote holtes of spleten of grote dode takken. In het bedrijfspand zijn geen vaste nest- of schuilplaatsen van vogels aangetroffen. Wel broeden er waarschijnlijk enkele algemene vogelsoorten in de aanwezige bomen en stuiken. Ook kunnen er onder de dakpannen van het bedrijfspand enkele kleine vogelsoorten tot broeden komen, zoals huismus of koolmees. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de werkzaamheden. Hieronder zijn daarover aanbevelingen opgenomen.

Rond het plangebied kunnen zich vaste verblijfplaatsen van vogels bevinden. Het gaat dan om vogels zoals spechten, roofvogels en uilen, die elk jaar naar het zelfde nest terugkeren of jaarrond van dezelfde rust- of nestplaats(en) gebruik maken. Als dit het geval is, dan maakt het plangebied geen of slechts een marginaal onderdeel uit van het foerageergebied van de genoemde vogels. De afstand van potentiële vaste verblijfplaatsen in gebouwen en bomen tot het plangebied is bovendien voldoende om verstoring door bouwactiviteiten te voorkomen. Het plan heeft daarom

geen effecten op eventueel in de omgeving aanwezige vaste verblijfplaatsen van vogels.

Werkwijze broedende vogels

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

Conclusie: Mits broedende vogels niet worden verstoord tijdens de bouwwerkzaamheden, heeft het plan geen negatieve effecten op vogels.

4.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen

De Brouwersvaart is geschikt voor diverse soorten amfibieën en vissen. De vaart zelf blijft gehandhaafd, alleen de oever in het plangebied wordt mogelijk anders ingericht. Dit kan gevolgen hebben voor eventueel aanwezige beschermde amfibieën, die mogelijk over de oever bewegen. Hieronder zijn daarom aanbevelingen gedaan ten aanzien van amfibieën. De oever in het plangebied is een zodanig klein deel van de totale oever van de Brouwersvaart, dat blijvende negatieve effecten op amfibieën zijn uit te sluiten.

In het plangebied zelf komt geen oppervlaktewater voor. De aanwezigheid van vissen kan daarmee worden uitgesloten. Ook is er geen geschikt leefgebied voor reptielen aanwezig in het plangebied en omgeving. Er komen daarom geen reptielen voor in het plangebied.

Werkwijze amfibieën

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

Conclusie: Het ruimtelijk plan heeft geen negatieve effecten op beschermde amfibieën, vissen en reptielen, mits ten aanzien van amfibieën bij de oever van de Brouwersvaart zorgvuldig wordt gewerkt.

4.2.5 Ongewervelde diersoorten

Beschermde ongewervelde diersoorten, zoals zeldzame dagvlinders en libellen, stellen hoge eisen aan hun leefomgeving. In het plangebied is geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde ongewervelde dieren. De kans dat er beschermde onge-

wervelde diersoorten in het plangebied voorkomen is daardoor verwaarloosbaar klein.

Conclusie: Het ruimtelijk plan heeft geen negatieve effecten op beschermde ongewervelde diersoorten.

Literatuur

Boeken en rapportages:

Broekhuizen, S. Hoekstra, B., Van Laar, V. en Smeenk, C. (1992); Atlas van de Nederlandse zoogdieren

Meijden, R. van der (2005); Heukels' Flora van Nederland; Wolters-Noordhof

SOVON (2002); Atlas van de Nederlandse Broedvogels

Websites:

www.zuid-holland.nl

www.minlnv.nl

www.natuurloket.nl

www.ravon.nl

www.sovon.nl

www.vogelbescherming.nl

www.wetten.overheid.nl

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** (gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld en de beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

Beschermingsniveaus

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast.

Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- **niveau 1:** een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is bij projecten in de categorie ruimtelijke inrichting en ontwikkeling geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- **niveau 2:** een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode¹ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- **niveau 3:** streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: sinds kort bestaat er een, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan er gebruik gemaakt worden van de vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Een uitzondering geldt voor alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor

¹ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Rode lijsten

In het kader van een mogelijke ontheffingsaanvraag dient bij de vaststelling van de "gunstige staat van instandhouding" van een soort gelet te worden op de landelijke en regionale verspreidingsgegevens van een betreffende soort. Het op 5 november 2004 gepubliceerde Besluit Rode lijsten flora en fauna is hiervoor een geschikt instrument. Rode lijsten hebben echter geen juridische status. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die uit een bepaald gebied zijn verdwenen en soorten die in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. De Conventie van Bern vereist dat landen Rode lijsten uitbrengen. Op de Rode lijsten staan alleen soorten die zich in Nederland voortplanten, dus geen trekvisen (zoals zalm en paling) en overwinterende vogels. Er worden steeds acht categorieën onderscheiden:

1. uitgestorven op wereldschaal;
2. in het wild uitgestorven op wereldschaal;
3. verdwenen uit Nederland;
4. in het wild verdwenen uit Nederland;
5. ernstig bedreigd;
6. bedreigd;
7. kwetsbaar;
8. gevoelig.

De mate van zeldzaamheid van een beschermde soort zal dus bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling de "gunstige staat" van een soort zal beïnvloeden. Indien dit het geval is, dan dienen compenserende en mitigerende maatregelen genomen te worden voordat de ruimtelijke ontwikkelingen in gang worden gezet. Bij het toetsen van de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde soorten uit de beschermingsniveaus 2 en 3, zal derhalve mede de status op de Rode lijst van die soort meegenomen worden.

Eindnoten

1. De Leidsebuurt: een nette woning aan een flinke straat. Door T. van Gorsel en R. Lagerweij]
2. Vrienden van het openluchtbad De Houtvaart:
<http://www.houtvaart.nl/newSite/index.php?page=geschiedenis1> ,
3. Stichting doe-tuinen in Haarlem: <http://doetuinenhaarlem.web-log.nl/>

Regels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. Aan- en uitbouw**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 2. Aanduiding**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. Aanduidingsgrens**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 4. Aan-huis-verbonden-beroep**
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 5. Achterdakvlak**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de privé-binnenterreinen (achtererven).
- 6. Achtergevelrooilijn**
Bouwgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 7. Archeologisch deskundige**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 8. Archeologisch onderzoek**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

- 9. Archeologisch rapport**
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 10. Archeologische waarde**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 11. Archeologisch waardevol gebied**
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 12. Balustrade**
Laag hekwerk dat een min of meer verheven standplaats (balkon, terras, enz.) omsluit.
- 13. Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 14. Bedrijfswoning**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is
- 15. Bedrijvenlijst**
De als bijlage opgenomen bij de planregels behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.
- 16. Bestaand bouwwerk**
Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.
- 17. Bestaand gebruik**
Het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.
- 18. Begane grond**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.

- 19. Bergbezinkbassin**
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
- 20. Bestemmingsgrens**
Een op de digitale verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 21. Bestemmingsvlak**
Een op de digitale verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 22. Bijgebouw**
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 23. Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 24. Bouwgrens**
Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- 25. Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 26. Bouwperceelgrens**
De grens van een bouwperceel.
- 27. Bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 28. Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

29. Bebouwingspercentage

Een op de digitale verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

30. Bruto vloeroppervlak (BVO)

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

31. Dakhelling

De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.

32. Dakkapel

Een uitbouw in de kap.

33. Daknok

De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een hoogste punt van een schuin dak.

34. Dakvlak

Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.

35. Dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

36. Detailhandel:

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

37. Dienstverlening

Het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

- a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte balie/loketwerkzaamheden;
- b. publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak balie/loketwerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, pedicure, makelaar, reis- en uitzendbureau en dergelijke.

- 38. Dwarskap**
Kap waarbij de richting van de daknok haaks staat op de lengterichting van de straat.
- 39. Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 40. Geschakelde woning**
Woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.
- 41. Grondwaterpeil**
Bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.
- 42. Halfvrijstaande woning**
Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.
- 43. Hoogtescheidingslijn**
Een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
- 44. Hoofdgebouw**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 45. Horeca 1**
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
- 46. Horeca 2**
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

47. Horeca 3

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

48. Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

49. Kap

Een afdekking onder een hoek van meer dan 5° graden met het horizontale vlak.

50. Kunstwerk

Civieltechnische, verkeerskundige bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

51. Maatschappelijke voorzieningen

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats; bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven.

52. Onderkomens

Voor verblijf geschikte -al dan niet aan de bestemming onttrokken- voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

53. Peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.

54. Plan

Het bestemmingsplan Leidsebuurt van de gemeente Haarlem.

55. Prostitutie

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

56. Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waarbij prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteit vormt.

57. Restaurant

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

58. Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

59. Stacaravan

Een onderkomen, al dan niet voorzien van wielen en/ of andere voor deelneming aan het wegverkeer bruikbare onderdelen, doch niet geschikt voor deelneming aan het wegverkeer op een voor dat wegverkeer normale wijze.

60. Verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

61. Volkstuin

Perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

62. Voordakvlak

Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).

63. Voorgevelrooilijn

Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

64. Voorzieningen van algemeen nut

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

65. Vrijstaande woning

Een woning die op geen enkele wijze met een andere woning verbonden is.

66. Wet

De Wet ruimtelijke ordening.

67. Woonschip

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, gebruikt als of bestemd tot woonverblijf.

68. Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

69. Zijdakvlak

De zijkant van het dakvlak dat gelegen is tussen het voor- en achterdakvlak.

ARTIKEL 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 procent kan niet meer gezien worden als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50 procent regel.
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil.
- g. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk;
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;

- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

2.3 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in deze regels is voorgeschreven respectievelijk is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Bestemmingen

ARTIKEL 3 Bedrijf (B)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover ze passen binnen de bestemming;
- b. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A, B en C, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie c' op de verbeelding, voor zover ze passen binnen de bestemming;
- c. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan aan de doeleinden als genoemd in lid 1 onder a en b, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak per bedrijf met een maximum van 3.000 m² per bedrijf voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt;
- d. een zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op de verbeelding;
- f. bedrijfswoningen, uitsluitend op de verdieping, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning niet toegestaan' op de verbeelding;
- g. voorzieningen van algemeen nut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding;
- h. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding

- een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
 - f. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer;
- c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder a en b;
- d. detailhandel, anders dan toegestaan op basis van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, anders dan bedoeld in lid 1 onder e;
- f. wonen, anders dan wonen in een bedrijfswoning als bedoeld in lid 1 onder f;
- g. prostitutie en seksinrichtingen;
- h. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de bedrijvenlijst staat vermeld, dan wel in een hogere categorie is vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

ARTIKEL 4 Detailhandel (DH)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bvo 250 m²' detailhandel tot een maximale bvo van 250 m² met inbegrip van de buitenruimte mag plaatsvinden;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Detailhandel' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

Dakkapellen

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
 4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het

- dakvlak;
5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. horeca;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 5 Gemengd- 1 (Gd-1)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoor;
- c. dienstverlening;
- d. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover ze passen binnen de bestemming;
- e. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

overige verdiepingen

- g. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- h. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 1' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. gebouwen mogen tot de goothoogte plat worden afgedekt;
- f. boven de goothoogte is een kap toegestaan met een maximale hoogte van 3 m, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
- g. een kap dient rondom voorzien te zijn van dakvlakken met een helling die niet meer bedraagt dan 70 graden;

- h. in afwijking van artikel 5.2 onder g, dienen gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "kap", uitsluitend te worden gerealiseerd met een langskap, onder een hoek van maximaal 45 graden, met twee schuine dakvlakken overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van de belendende percelen;
- i. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- j. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- k. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

Dakkapellen

- l. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
 - 4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
 - 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.
 - 6. bestaande dakkapellen in het voordakvlak van een gebouw, geplaatst in de dakvoet, mogen worden gehandhaafd;
 - 7. een dakkapel in het zijdakvlak van een dwarskap dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 5.2, onder l, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 m bedraagt;
 - 8. een dakkapel in het zijdakvlak van een hoekpand dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 5.2, onder l, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 m bedraagt;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- m. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- n. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- o. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een gootverhogingen ten behoeve van dakopbouwen tot maximaal 3 m boven de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
 - b. dakopbouwen dienen aan de voor- en achterzijde voorzien te zijn van een dakhelling van maximaal 70 graden. Aan de voorzijde zijn dakkapellen toegestaan tot maximaal 50% van de gevelbreedte. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de dakopbouw recht worden opgetrokken tot maximaal 3 m boven de goothoogte indien de dakopbouw binnen de ruimtelijke contour blijft van 70 graden aan de voor- en achterzijde. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan.
- 2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de in lid 3.1 opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de bezonningssituatie;
 - d. de privacy van omwonenden;
 - e. de aansluiting op de dakhelling van de belendende percelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de

realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale
dagelijkse onderhoud;

c. horeca.

ARTIKEL 6 Gemengd 2 (GD-2)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. een sportzaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal' op de verbeelding;
- e. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

overige verdiepingen

- g. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- h. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. gebouwen mogen tot de goothoogte plat worden afgedekt;
- f. boven de goothoogte is een kap toegestaan met een maximale hoogte van 3 m, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
- g. een kap dient rondom voorzien te zijn van dakvlakken met een helling die niet meer bedraagt dan 70 graden;
- h. in afwijking van artikel 6.2 onder g, dienen gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "kap", uitsluitend te worden gerealiseerd met een langskap, onder een hoek van maximaal 45 graden, met twee

schuine dakvlakken overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van de belendende percelen;

- i. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- j. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- k. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

Dakkapellen

- l. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
 - 4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
 - 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.
 - 6. bestaande dakkapellen in het voordakvlak van een gebouw, geplaatst in de dakvoet, mogen worden gehandhaafd;
 - 7. een dakkapel in het zijdakvlak van een dwarskap dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.2, onder l, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 m bedraagt;
 - 8. een dakkapel in het zijdakvlak van een hoekpand dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.2, onder l, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 m bedraagt;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- m. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- n. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;

- o. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een gootverhogingen ten behoeve van dakopbouwen tot maximaal 3 m boven de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
 - b. dakopbouwen dienen aan de voor- en achterzijde voorzien te zijn van een dakhelling van maximaal 70 graden. Aan de voorzijde zijn dakkapellen toegestaan tot maximaal 50% van de gevelbreedte. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de dakopbouw recht worden opgetrokken tot maximaal 3 m boven de goothoogte indien de dakopbouw binnen de ruimtelijke contour blijft van 70 graden aan de voor- en achterzijde. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de in lid 3.1 opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de bezonningssituatie;
 - d. de privacy van omwonenden;
 - e. de aansluiting op de dakhelling van de belendende percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- c. detailhandel anders dan bedoeld in lid 1 onder b;
- d. horeca.

ARTIKEL 7 Gemengd 3 (GD-3)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. detailhandel;
- b. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie ;
- c. kantoor;
- d. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover ze passen binnen de bestemming;
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' op de verbeelding;
- f. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

overige verdiepingen

- h. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- i. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 3' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. gebouwen mogen tot de goothoogte plat worden afgedekt;
- f. boven de goothoogte is een kap toegestaan met een maximale hoogte van 3 m, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
- g. een kap dient rondom voorzien te zijn van dakvlakken met een helling die niet meer bedraagt dan 70 graden;
- h. in afwijking van artikel 7.2 onder g, dienen gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "kap", uitsluitend te worden gerealiseerd

met een langskap, onder een hoek van maximaal 45 graden, met twee schuine dakvlakken overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van de belendende percelen;

- i. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- j. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- k. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

Dakkapellen

- l. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
 - 4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
 - 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.
 - 6. bestaande dakkapellen in het voordakvlak van een gebouw, geplaatst in de dakvoet, mogen worden gehandhaafd;
 - 7. een dakkapel in het zijdakvlak van een dwarskap dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 7.2, onder l, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 m bedraagt;
 - 8. een dakkapel in het zijdakvlak van een hoekpand dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 7.2, onder l, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 m bedraagt;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- m. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet

- meer dan 1 m bedragen;
- n. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- o. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een gootverhogingen ten behoeve van dakopbouwen tot maximaal 3 m boven de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
 - b. dakopbouwen dienen aan de voor- en achterzijde voorzien te zijn van een dakhelling van maximaal 70 graden. Aan de voorzijde zijn dakkapellen toegestaan tot maximaal 50% van de gevelbreedte. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de dakopbouw recht worden opgetrokken tot maximaal 3 m boven de goothoogte indien de dakopbouw binnen de ruimtelijke contour blijft van 70 graden aan de voor- en achterzijde. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de in lid 3.1 opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de bezonningssituatie;
 - d. de privacy van omwonenden;
 - e. de aansluiting op de dakhelling van de belendende percelen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale

dagelijkse onderhoud.

- c. detailhandel, anders dan bedoeld in lid 1 onder a;
- d. horeca, anders dan bedoeld in lid 1 onder b;
- e. kantoor, anders dan bedoeld in lid 1 onder c;
- f. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder d;
- g. maatschappelijke voorzieningen, anders dan bedoeld in lid 1 onder e
- h. wonen anders dan bedoeld in lid 1 onder h;
- i. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 8 Groen (G)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. horeca, uitsluitend in de bestaande kiosk ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie;
- d. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. kunstwerken;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers.

8.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden

Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen, gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd en een kiosk worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 2,25 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de maximale maatvoering voor de kiosk bedraagt de bestaande maatvoering;
- f. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m²;
- g. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte worden uitgebreid.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a en g ten behoeve van het bouwen van fietsenstallingen onder de volgende voorwaarden:
 - a. de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
 - c. het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak mag niet meer dan 25 % bedragen tot een maximum van 100 m².
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 9 Maatschappelijk (M)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen tot maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak (bvo);
- c. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- d. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3,5 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. wonen;

- c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- f. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 10 Recreatie (R)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Recreatie' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. per volkstuin mag maximaal 1 gebouw worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 8 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 2, 5 m bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. wonen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 11 Sport (S)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zwembad;
- b. speelvoorzieningen;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

Gebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Sport' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd,
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 12 Tuin 1 (T-1)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen.

12.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet dan 3 m bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- d. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 13 Tuin 2 (T-2)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen.

13.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. bestaande fietsenstallingen en bergingen die in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwd, mogen met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte worden uitgebreid.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- g. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:
 - i. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing
 - ii. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,2 m hoog, gemeten vanaf het dakterras.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 14 Tuin 3 (T3)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Tuin 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen.

14.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:
 - i. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing
 - ii. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,2 m hoog, gemeten vanaf het dakterras.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 15 Verkeer (V)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. railverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' op de verbeelding;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bermen en beplantingen;
- g. straatmeubiliair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. bijbehorende groenvoorzieningen
- m. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- n. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval, recyclecontainers en waterbergingsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 2,25 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van palen en masten ten behoeve van het railverkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. bestaande monumentale waarden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- b. prostitutie en seksinrichtingen.

15.5 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van het bepaalde in onder lid 2 onder a ten behoeve van het bouwen van fietsenstallingen en kiosken onder de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - b. de oppervlakte van de fietsenstalling mag niet meer dan 30 m² bedragen;
 - c. de oppervlakte van de kiosk mag niet meer dan 10 m² bedragen.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 16 Water (WA)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterstaatkundige voorzieningen;
- d. oevers;
- e. tunnels;
- f. kunstwerken;
- g. vaarwegen;
- h. aquaducten;
- i. bijbehorende groenvoorzieningen;
- j. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

16.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- b. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- c. als ligplaats voor horecaschepen;
- d. als ligplaats voor woonschepen;
- e. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 17 Wonen (W)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

17.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht; met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. gebouwen mogen tot de goothoogte plat worden afgedekt;
- f. boven de goothoogte is een kap toegestaan met een maximale hoogte van 3 m, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
- g. een kap dient rondom voorzien te zijn van dakvlakken met een helling die niet meer bedraagt dan 70 graden;
- h. in afwijking van artikel 17.2, onder g, dienen gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "kap", uitsluitend te worden gerealiseerd met een langskap, onder een hoek van maximaal 45 graden, met twee schuine dakvlakken overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- i. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- j. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- k. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.

Dakkapellen

- I. dakhellingen van een kap mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
 4. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 6. bestaande dakkapellen in het voordakvlak van een gebouw, geplaatst in de dakvoet, mogen worden gehandhaafd;
 7. een dakkapel in het zijdakvlak van een dwarskap dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 17.2, onder I, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
 8. een dakkapel in het zijdakvlak van een hoekpand dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 17.2, onder I, met dien verstande dat de afstand van de zijde van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- m. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- n. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- o. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d en f voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor gootverhogingen ten behoeve van dakopbouwen tot maximaal 3 meter boven de goothoogte zoals

- aangegeven op de verbeelding;
 - b. de dakopbouw dient aan de voor- en achterzijde voorzien te zijn van een dakhelling van maximaal 70 graden. Aan de voorzijde zijn dakkapellen toegestaan tot maximaal 50 % van de gevelbreedte. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de dakopbouw recht worden opgetrokken tot maximaal 3 meter boven de goothoogte indien de dakopbouw binnen de ruimtelijke contour blijft van 70 graden aan de voor- en achterzijde. Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de in lid 3.1 opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- a. het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de bezonningssituatie;
 - d. de privacy van omwonenden;
 - e. de aansluiting op de dakhelling van de belendende percelen.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 18 Leiding- Leidingstrook (L-I) (dubbelbestemming)

18.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Leiding- Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen in lid 2 van toepassing.
2. Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" voorrang krijgt.

18.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Leiding- Leidingstrook' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van deze bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

18.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding-Leidingstrook' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van

- reeds bestaande watergangen.
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.
-
- 2. Het verbod als bedoeld in sub 1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
-
- 3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub 1. zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

ARTIKEL 19 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. er zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. een oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m²;
 2. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- b. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in lid 1, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 1. een oppervlakte hebben groter dan 10.000 m²; ;
 2. verder gaan dan een diepte van 0,3 m eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- c. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

19.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels.
2. Ontheffing, zoals in lid 1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Ontheffing, zoals in lid 1 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
4. Ontheffing, zoals in lid 1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:
 - a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 m of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod, zoals in lid 1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 lid 1 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder lid 4 bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde (archeologie) toe te voegen of te verwijderen.

19.7 Specifieke procedureregels

Voor zover de dubbelbestemming Waarde - archeologie gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie voorrang krijgen.

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

ARTIKEL 20 Wro-zone - wijzigingsgebied

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen het aangeduide vlak met Wro-zone wijzigingsbevoegdheid te wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen onder de volgende voorwaarden:
 - a. de verkaveling bestaat uit maximaal 4 half-vrijstaande -woningen, 3 vrijstaande woningen of een combinatie hiervan;
 - b. de maximale oppervlakte van 1 vrijstaande woning mag niet meer dan 100 m² bedragen;
 - c. de maximale oppervlakte van 2 half-vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 150 m²;
 - d. geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
 - e. de afzonderlijke woongebouwen dienen minimaal 3 m uit elkaar te staan;
 - f. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 9 m, waarbij het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap;
 - g. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60% tot een maximale oppervlakte van 389 m²;
 - h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij maximaal 1,7 parkeerplaats per woning gerealiseerd mag worden;
 - i. de woningen worden ontsloten via de huidige ingang van het bedrijfsterrein en de tuin van Houtvaartpad nr. 14;
 - j. de achtertuin van Houtvaartpad nr. 12 is door zijn zuidelijke orientatie en hoogwaardig bomenbestand een kwaliteitsruimte binnen het gebied die in stand dient te worden gehouden;
 - k. vanaf de oever van de vaart mag binnen een zone van 7 m niet worden gebouwd.
2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de volgende aspecten:
 - a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 21 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 22 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.
2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, is de procedure zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet van toepassing.

ARTIKEL 23 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
- f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 24 Overgangsbepalingen

24.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

24.3 Ontheffing overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

24.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

24.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 25 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Leidsebuurt'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuozonerings

(Nota Milieuozonerings, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

Inleiding

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

Toepassing milieuozonerings

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

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B

	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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

Ad B Werken

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

Ad C Natuur en recreatie

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

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

SBI-CODE	OMSCHRIJVING			
-		CATEGORIE		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B		
15				
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B		
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B		

1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B		
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B		
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B		
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B		
17				
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B		
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B		
18				
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
181	Vervaardiging kleding van leer	B		
20				
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B		
22				
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
221	Uitgeverijen (kantoren)	A		
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B		
2223	Grafische afwerking	A		
2223	Binderijen	B		
2224	Grafische reproductie en zetten	B		
2225	Overige grafische activiteiten	B		
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A		
24				
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2442	Farmaceutische productenfabrieken:			
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B		
26				
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN			
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B		
262, 263	Aardewerkfabrieken:			
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B		

267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B		
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B		
28				
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B		
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m ²	C		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B		
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B		
30				
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B		
33				
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B		
36				
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B		
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B		
3661.1	Sociale werkvoorziening	B		
40				
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
40	- < 10 MVA	B		
40	Gasdistributiebedrijven:			
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A		
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B		
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
40	- blokverwarming	B		
41				
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
41	- < 1 MW	B		
45				
45	BOUWNIJVERHEID			
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B		

50				
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B		
5020.4	Autobekleiderijen	A		
5020.4	Autospuitinrichtingen	C		
5020.5	Autowasserijen	B		
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B		
51				
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A		
5134	Grth in dranken	C		
5135	Grth in tabaksprodukten	C		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C		
514	Grth in overige consumentenartikelen	C		
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B		
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	- algemeen	C		
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B		
5153.4	zand en grind:			
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B		
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	- algemeen	C		
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C		
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C		
52				
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A		
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B		
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A		
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A		
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A		
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A		
55				

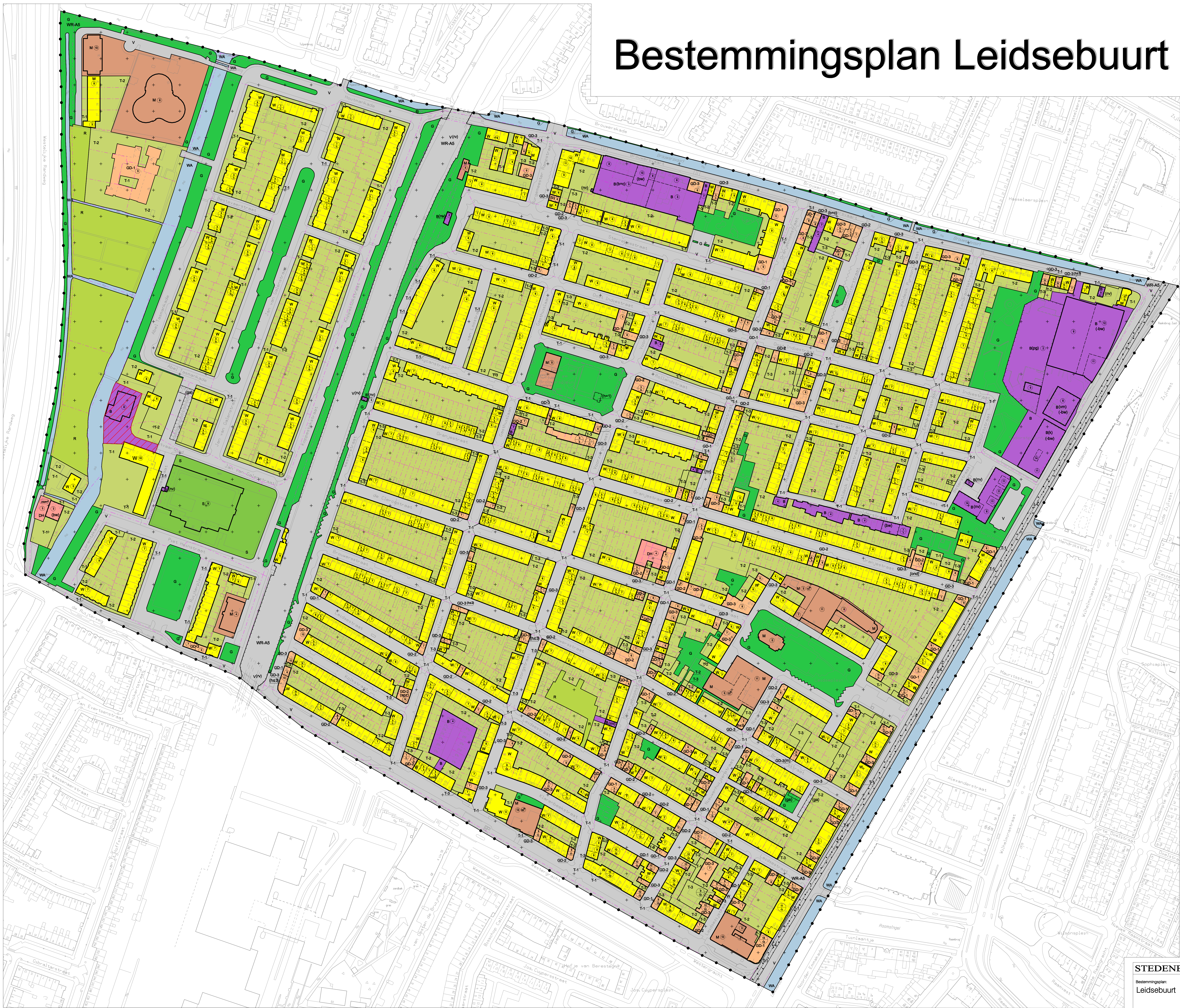
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A		
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A		
554	Café's, bars	A		
554	Discotheken, muziekcafé's	B		
5551	Kantines	A		
5552	Cateringbedrijven	B		
60				
60	VERVOER OVER LAND			
6022	Taxibedrijven	B		
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C		
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B		
61, 62				
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A		
63				
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A		
633	Reisorganisaties	A		
634	Expeditieus, cargadoors (kantoren)	A		
64				
64	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641	Post- en koeriersdiensten	C		
642	Telecommunicatiebedrijven	A		
642	zendinstallaties:			
642	- FM en TV	B		
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B		
65, 66, 67				
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B		
70				
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A		
71				
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
711	Personenautoverhuurbedrijven	B		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C		

72				
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A		
72	Switchhouses	B		
73				
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A		
74				
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A		
75				
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A		
7525	Brandweerkazernes	C		
80				
80	ONDERWIJS			
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B		
85				
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A		
8514, 8515	Consultatiebureaus	A		
853	Verpleeghuizen	B		
853	Kinderopvang	B		
9001	rioolgemalen	B		
91				
91	DIVERSE ORGANISATIES			
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A		
9131	Kerkgebouwen e.d.	B		
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B		
92				
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
9213	Bioscopen	C		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C		
9234	Muziek- en balletscholen	B		
9234.1	Dansscholen	B		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A		
9261.1	Zwembaden: overdekt	C		
9261.2	Sporthallen	B		
9261.2	Maneges	C		

Bestemmingsplan "Leidsebuurt" (vastgesteld)

9261.2	Bowlingcentra	B		
9262	Schietinrichtingen:			
9262	- binnenbanen: boogbanen	A		
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B		
9271	Casino's	C		
9272.1	Amusementshallen	B		
93				
93	OVERIGE DIENSTVERLENING			
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B		
9301.3	Wasserettes, wassalons	A		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A		
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A		
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B		
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A		

Bestemmingsplan Leidsebuurt



PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 3 Bedrijf
- Art. 4 Detailhandel
- Art. 5 Gemengd 1
- Art. 6 Gemengd 2
- Art. 7 Gemengd 3
- Art. 8 Groen
- Art. 9 Maatschappelijk
- Art. 10 Recreatie
- Art. 11 Sport
- Art. 12 Tuin 1
- Art. 13 Tuin 2
- Art. 14 Tuin 3
- Art. 15 Verkeer
- Art. 16 Water
- Art. 17 Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

- Art. 18 Leiding - leidingstrook
- Art. 19 Waarde - archeologie 5

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

WRO - ZONES

- Art. 20 Wro-zone-wijzigingsgebied

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- bedrijf van categorie c
- bedrijfswooning
- bedrijfswooning uitgestoten
- garage
- horeca tot en met horecacategorie 2
- horeca tot en met horecacategorie 3
- horeca van categorie 1
- horeca van categorie 3
- kantoor
- maatschappelijk
- nutvoorziening
- parkeergarage
- railverkeer
- sportzaal
- verkoop punt brandstoffen zonder LPG

BOUWLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

Onderdoorgang

MAATVOERINGS-AANDUIDINGEN

- Maximale goothoogte
- Maximale bouwhoogte
- Maximale goot-bouwhoogte
- Maximum bebouwingspercentage
- Maximum oppervlakte (BVO)

MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

Topografische ondergrond

Kadastrale ondergrond

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Bestemmingsplan:
Leidsebuurt

grotekand: Simon Groot
hoofd S&O: Herman Wals
hoofd RP: Hans vd Straaten
datum: 01-10-2009
schaal: 1:1000
tekoning nummer: 20801

vastgesteld bij raadsbesluit:

Haarlem afdeling Stedenbouw en Ontwerp, Gedeputeerde Staten, Gedeputeerde Staten, 01-10-2009, 19:00 uur, Haarlem. Telefoon: 020-4113260 Fax: 020-4113260