

Raadsstuk

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook

Reg.nummer: STZ/RB/2010/236580

1. Inleiding

In het kader van het Structuurplan 2020 heeft de gemeente Haarlem de Schipholweg en de randen daarvan aangewezen als verandergebied. Op de strook direct ten noorde van de Schipholweg staan momenteel voornamelijk vroeg-naoorlogse portiekflats die worden gesloopt en vervangen door hedendaagse woningbouw. Ten behoeve van deze herontwikkeling is in 2007 de gebiedsvisie Slachthuisbuurt Zuid door de raad vastgesteld. Er zijn voorts verouderde bestemmingsplannen van kracht waar bovengenoemde ontwikkeling niet in past.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied van het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook wordt begrensd door de Schipholweg, Prins Bernardlaan, Willem Pijperstraat, Richard Holkade, Hannie Schaftstraat, Noormannenstraat, J. Hamelinckstraat en Schalkwijkerstraat.

Procesverloop

Het college heeft op 26 januari 2010 (BISnr. 2009/227435) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het ontwerp is ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling en heeft vanaf 12 maart zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 1 maart 2010 is een informatie/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerpbestemmingsplan te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- a. de zienswijzen 1 t/m 73 ontvankelijk te verklaren;
- b. de zienswijzen 2 en 5 t/m 30 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- c. de zienswijzen 1 en 31 t/m 73 ongegrond te verklaren;
- d. het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook met identificatienummer BP3080004-0002 gewijzigd vast te stellen;
- e. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader, waarbij ruimte wordt geboden voor het mogelijk maken van voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

1.1 De raad is verplicht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

1.2 Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd

De volgende ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.:

- in het plangebied worden ca. 600 woningen gerealiseerd, waaronder appartementen en eengezinswoningen
- op de hoek van de Schipholweg is ruimte voor 20.000 m² kantoren
- Aan de Schipholweg en in de zijstraten daarvan is ruimte opgenomen voor commerciële voorzieningen in totaal 8000 m².
- In het plangebied zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor twee detailhandelslokaties en een kantorenlokatie

1.3 De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage A). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motivering geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende:

Toelichting:

- Een paragraaf m.b.t. groen en duurzaamheid is opgenomen
- Het advies van de brandweer n.a.v. de veiligheidsparagraaf is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Verbeelding:

- De maximale bouwhoogten aan de Schipholweg zijn verhoogd van 22 naar 23 meter.
- De goot- en bouwhoogten van blok IX zijn aangepast.
- Twee wijzigingsgebieden zijn opgenomen voor ter plaatse van de Schipholweg, enerzijds om een uitbreiding van een supermarkt mogelijk te maken en anderzijds om ter plaatse van de kantorenlokatie Wonen mogelijk te maken.

Regels:

- Artikel 17 (wijzigingsbevoegdheid) is aangepast om in een van de T-3 bestemmingen de realisering van een supermarkt mogelijk te maken.
- Artikel 17 (wijzigingsbevoegdheid) is aangepast om de bestemming Kantoor te wijzigen in Wonen

2.1. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.

Met de corporaties is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwegen blijven.

5. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en de VROM-inspecteur gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden; Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld vindt de bekendmaking zes weken in plaats van twee weken na vaststelling plaats.
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn) (januari 2011)
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook BP3080004-0002; (ter inzage)
- b. verbeelding (plankaart); (ter inzage)
- c. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- a. de zienswijzen 1 t/m 73 ontvankelijk te verklaren;
- b. de zienswijzen 2 en 5 t/m 30 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- c. de zienswijzen 1 en 31 t/m 73 ongegrond te verklaren;
- d. het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook met identificatienummer BP3080004-0002 gewijzigd vast te stellen;
- e. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Slachthuisbuurt Zuidstrook

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Detailhandel (DH)	11
Artikel 4	Gemengd 2 (GD-2)	12
Artikel 5	Gemengd 3 (GD-3)	14
Artikel 6	Groen (G)	15
Artikel 7	Kantoor (K)	16
Artikel 8	Tuin 1 (T-1)	17
Artikel 9	Tuin 2 (T-2)	17
Artikel 10	Tuin 3 (T-3)	18
Artikel 11	Verkeer (V)	19
Artikel 12	Water	20
Artikel 13	Wonen (W)	22
Artikel 14	Waarde - archeologie (dubbelbestemming)	23
Artikel 15	Waterstaat - waterkering (dubbelbestemming)	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	28
Artikel 16	Antidubbeltelregel	28
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 18	Algemene ontheffingsregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	30
Artikel 19	Overgangsbepalingen	30
Artikel 20	Slotbepaling	30
Bijlagen bij de voorschriften		31
Bijlage 1	Zoneringslijst	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
Het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook van de gemeente Haarlem
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP3080004-0002 met de bijbehorende regels
- 1.3 aanbouw en uitbouw**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.4 aanduiding:**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 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.
- 1.7 achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 1.8 andere bouwwerk:**
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 1.9 antenne-installatie:**
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 archeologische waarde:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.11 archeologisch waardevol gebied:

Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.12 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.

1.13 archeologisch onderzoek:

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.14 archeologisch deskundige:

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.15 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage:

Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.17 begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerniveau, met een marge tot 60 cm, ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.18 bestaand bouwwerk:

Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

1.19 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestaand gebruik:

Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.

- 1.21 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.22 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.23 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.24 bouwhoogte:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 1.25 bouwlaag:**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.
- 1.26 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.PM
- 1.27 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.28 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.29 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.
- 1.30 brutovloeroppervlak (bvo):**
De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons en galerijen.
- 1.31 bijgebouw:**

Een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.32 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.33 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.

1.34 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.35 functiescheidingslijn

Een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven functie is toegestaan.

1.36 gebouw:

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

1.37 gemaal:

Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.

1.38 goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

1.39 hoofdgebouw:

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

1.40 hoogtescheidingslijn

Een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven hoogte is toegestaan.

1.41 horecaschip:

Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.42 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en / of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.43 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.44 kantoor:

Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.45 kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.46 kiosk:

Plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden.

1.47 maatschappelijke doeleinden:

Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.

1.48 overbouwing / onderdoorgang:

Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.49 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin 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.

1.50 perifere detailhandel

Detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

1.51 plat dak:

Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.52 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.53 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 erotische- pornografische aard plaatsvinden. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 standplaats:

Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.55 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.56 verkooppunt van motorbrandstoffen:

Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.57 voorgevelrooilijn:

De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak ter hoogte van de entree.

1.58 voorzieningen voor openbaar nut:

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

1.59 waterberging:

Een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.60 wet:

De Wet ruimtelijke ordening.

1.61 woning:

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.62 Woonschip

Een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

1.63 Woonschepenligplaats

De op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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, c.q. 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 (i.c. sv-opg) vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer.
- 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- i. de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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 bouwonderdelen 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel (DH)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel ;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Detailhandel' mogen gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

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. 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.

Artikel 4 Gemengd 2 (GD-2)

4.1 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 35% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 50 m². Indien op de verdieping ook wordt gewoond telt dit vloeroppervlak mee voor de berekening van het percentage.
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. dienstverlening;
 - d. kantoren met loketfunctie;
 - e. bedrijven die vallen onder categorie A en B van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst
 - f. perifere detailhandel
 - g. ondergrondse parkeervoorzieningen(sv-opg)
 - h. bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg);
 - i. tuinen en erven;
 - j. bijbehorende voorzieningen;
- overige verdiepingen

- k. wonen;
- l. bijbehorende voorzieningen.

4.2 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. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak en indien aangegeven in de dwingende rooilijn worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding minimale/maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven minimale/maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. de bouwhoogte van ondergrondse parkeervoorzieningen (sv-opg) mag voor Blok IV en in de noord-zuidstraten bij blok Va, VII en VIII maximaal 1 meter boven het peil bedragen;
- d. Voor blok Va geldt dat de dwingende gevelrooilijn aan de zijde van de Hannie Schaftstraat alleen voor de begane grond in acht genomen moet worden. Voor de verdiepingen geldt dat tot 50% tot 2,5 meter uitgebouwd mag worden ten opzichte van de dwingende rooilijn.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
 - a. Detailhandel tot een maximum van 400 m²
 - b. Supermarkt tot een maximum van 1200 m²

- c. Horeca, categorie 1 en 2
- 2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 3. Burgemeester vragen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder 1 advies aan de Branche Advies commissie.
- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel 4.1. onder e. ten behoeve van een bedrijf dat niet in de richtafstandenlijst 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.

4.4 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.

Artikel 5 Gemengd 3 (GD-3)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. dienstverlening;
- b. kantoor met loketfunctie;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen(sv-opg)
- e. bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen(pg);
- f. bedrijven die vallen onder categorie A en B van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst;
- g. perifere detailhandel
- h. tuinen en erven;
- i. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- j. wonen;
- k. bijbehorende voorzieningen.

5.2 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. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak en indien aangegeven in de dwingende rooilijn worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding minimale/maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven minimale/ maximale bouwhoogte toegestaan;

5.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
 - a. Detailhandel tot een maximum van 400 m²
 - b. Supermarkt tot een maximum van 1200 m²
 - c. Horeca, categorie 1 en 2
 - d. Wonen op de begane grond
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
3. Burgemeester vragen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder 1a,b,c advies aan de Branche Advies commissie.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel 5.1. onder f. ten behoeve van een bedrijf dat niet in de richtafstandenlijst 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.

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.

Artikel 6 Groen (G)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. kunstwerken;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

6.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van basketbalpalen waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;

b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 7 Kantoor (K)

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen(sv-opg)
- d. bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg)
- e. tuinen en erven
- f. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Kantoor' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden.

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en in de dwingende rooilijn worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. tijdelijke of permanente bewoning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Tuin 1 (T-1)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

8.2 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 mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 8.1 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. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 9 Tuin 2 (T-2)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

9.2 Bouwregels

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- d. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de hoogte 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. 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.
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 10 Tuin 3 (T-3)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ondergrondse(sv-opg), bovengrondse en halfverdiepte(pg) parkeervoorzieningen ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming;

10.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd.
 - b. de bouwhoogte van de ondergrondse parkeervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 1 meter boven het maaiveld. De bouwhoogte van de bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg) mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven.

10.3 Ontheffing van bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 2.1. onder b voor het realiseren van een bijgebouw tot een maximale hoogte van 3 meter.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 2.1 onder b voor de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte(5 meter) van de bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen(pg) tot een maximum van 6 meter.
3. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de privacy van omwonenden;
 - d. bestaande cultuurhistorische waarden zoals aangegeven op de waarderingskaart.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- 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. prostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 11 Verkeer (V)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. kiosken;
- c. ondergrondse, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- d. speel- en groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. oeververbindingen (bruggen);
- h. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

11.2 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 kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte van kiosken bedraagt 20 m²

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- c. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- d. de maximale 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 11.1 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. verkooppunt voor motorbrandstoffen;

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. zone t.b.v. ligplaatsen voor woonschepen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" op de verbeelding;
- e. waterstaatkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. oevers;
- h. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken.

12.2 **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 bouwhoogte gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen;

12.3 **Specifieke gebruiksregels**

1. Binnen de zone woonschepenligplaats mogen woonschepen worden aangelegd met de volgende maximaal toegestane afmetingen:

- a. de maximale lengte mag niet meer dan 16,5 m bedragen;
- b. de maximale breedte mag niet meer dan 7 m bedragen gemeten vanaf de walkant/ oever, inclusief gangboorden en dakoverstekken;
- c. de maximale hoogte mag niet meer dan 3,85 m bedragen voor woonschepen met een plat dak, gemeten vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van de romp of opbouw, masten, schoorstenen en dergelijke niet meegerekend;
- d. de maximale hoogte mag niet meer dan 4 m bedragen voor woonschepen met een schuin of bol dak, gemeten vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van de romp of opbouw, masten, schoorstenen en dergelijke niet meegerekend;
- e. de maximale diepte bedraagt de diepte, voorzover fysiek mogelijk.

2. 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. ligplaats voor horecaschepen;
- d. ligplaats voor woonschepen anders dan bedoeld in lid 1 sub e;
- e. prostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 13 Wonen (W)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4 en artikel 4 lid 1 onder a;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen(sv-opg);
- c. bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen(pg);
- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende voorzieningen;

13.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de dwingende gevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding minimale en/of maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven minimale en/of maximale bouwhoogte toegestaan met dien verstande dat voor blok IX de maximale bouwhoogte alléén aan de zuidzijde gerealiseerd mag worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. De bouwhoogte van ondergrondse parkeervoorzieningen (sv-opg) mag voor Blok I, III en IV maximaal 1 meter boven het peil 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 dakappel moet ten minste 0,50 meter onder de

- noklijn zijn gelegen;
- 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
- 4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd 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 0,50 meter 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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. 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 Waarde - archeologie (dubbelbestemming)

14.1 bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing.

Voorzover de dubbelbestemming Waarde-archeologie of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde -archeologie voorrang krijgt tenzij tevens de dubbelbestemming Waterkering van kracht is. In dat geval krijgt de dubbelbestemming Waterkering voorrang.

14.2 bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding:

Categorie 4

zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemverstorende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.

eisen burgemeester en wethouders, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- een oppervlakte hebben groter dan 2.500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

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.

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 meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

14.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na advies van de gemeentelijk archeologische deskundige 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 behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het toegelaten gebruik.

14.4 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings) voorschriften.

Ontheffing, zoals in dit lid 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.

Ontheffing, zoals in dit lid 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.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

- 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;
- 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 voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.5 aanlegvergunning

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 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm 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.

Het bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning

of een ontgrondingvergunning;

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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.

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;

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

14.6 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, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

Artikel 15 Waterstaat - waterkering (dubbelbestemming)

15.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - waterkering aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de de waterhuishouding, de waterbeheersing en de waterkering met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

15.2 bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Waterstaat-Waterkering mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

15.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits daarover advies is gekregen van de beheerder van de waterkering.

15.4 aanlegvergunning

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Watertstaat - waterstaatkundige functies 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 ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en / of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod als bedoeld in lid 4 sub a,b,c,d, e en f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik 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.

Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 plannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 wijzigingsgebied

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Detailhandel en Verkeer, op de verbeelding voorzien van een zone/aanduiding, te wijzigen in de bestemming Gemengd 2, Gemengd 3, Wonen, Tuin 1, 2 en 3 en Groen met de op de verbeelding voor die bestemmingen aangegeven minimale en maximale bouwhoogten met uitzondering van het wijzigingsgebied gelegen aan de Schalkwijkerstraat. Hier gelden de bestaande bouwhoogten die op de verbeelding zijn aangegeven.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming kantoor, op de verbeelding voorzien van een zone/aanduiding, te wijzigen in Wonen, Tuin 1, 2 en 3 en Groen. In dat geval is artikel 13.2 onder e. van overeenkomstige toepassing met uitzondering van de zijde aan de Schipholweg.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Tuin 3, op de verbeelding voorzien van een zone/aanduiding, te wijzigen in Gemengd 2 en Gemengd 3, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 7 meter mag bedragen.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, bouwhoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;

b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10,0 m² en de hoogte niet meer 3,0 meter mogen bedragen;

c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;

- d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwvlakken en dwingende gevelrooilijnen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 1,0 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,50 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b t/m g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19 Overgangsbepalingen

19.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.
2. 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%.
3. 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.

19.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik genoemd in het eerste lid 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.
3. Indien het gebruik genoemd in het eerste lid na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd	Hoofdfunctie is werken.	C

	gebied	Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	
	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	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke 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	- Suikerwerfabrieken 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	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B	
2223	Grafische afwerking	A	
2223	Binderijen	B	
2224	Grafische reproductie en zetten	B	
2225	Overige grafische activiteiten	B	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A	
24			
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B	
26			
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B	
262, 263	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B	
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, in pandig, p.o. < 200 m ²	B	
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, 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	Autobeklederijen	A	
5020.5	Autowasserijen	B	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B	
51			
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A	
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B	
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:		
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	- indien b.o. < 2.000 m ²	B	

52			
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A	
5211/2,5 246/9	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	
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	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A	
633	Reisorganisaties	A	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A	
64			
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
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	
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	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A	
75			
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A	
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	

Bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" (vastgesteld)

9133.1	Buurt- en clubhuizen	B	
92			
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9234	Muziek- en balletscholen	B	
9234.1	Dansscholen	B	
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A	
9261.2	Sporthallen	B	
9261.2	Bowlingcentra	B	
9262	Schietinrichtingen:		
9262	- binnenbanen: boogbanen	A	
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B	
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	

Slachthuisbuurt Zuidstrook

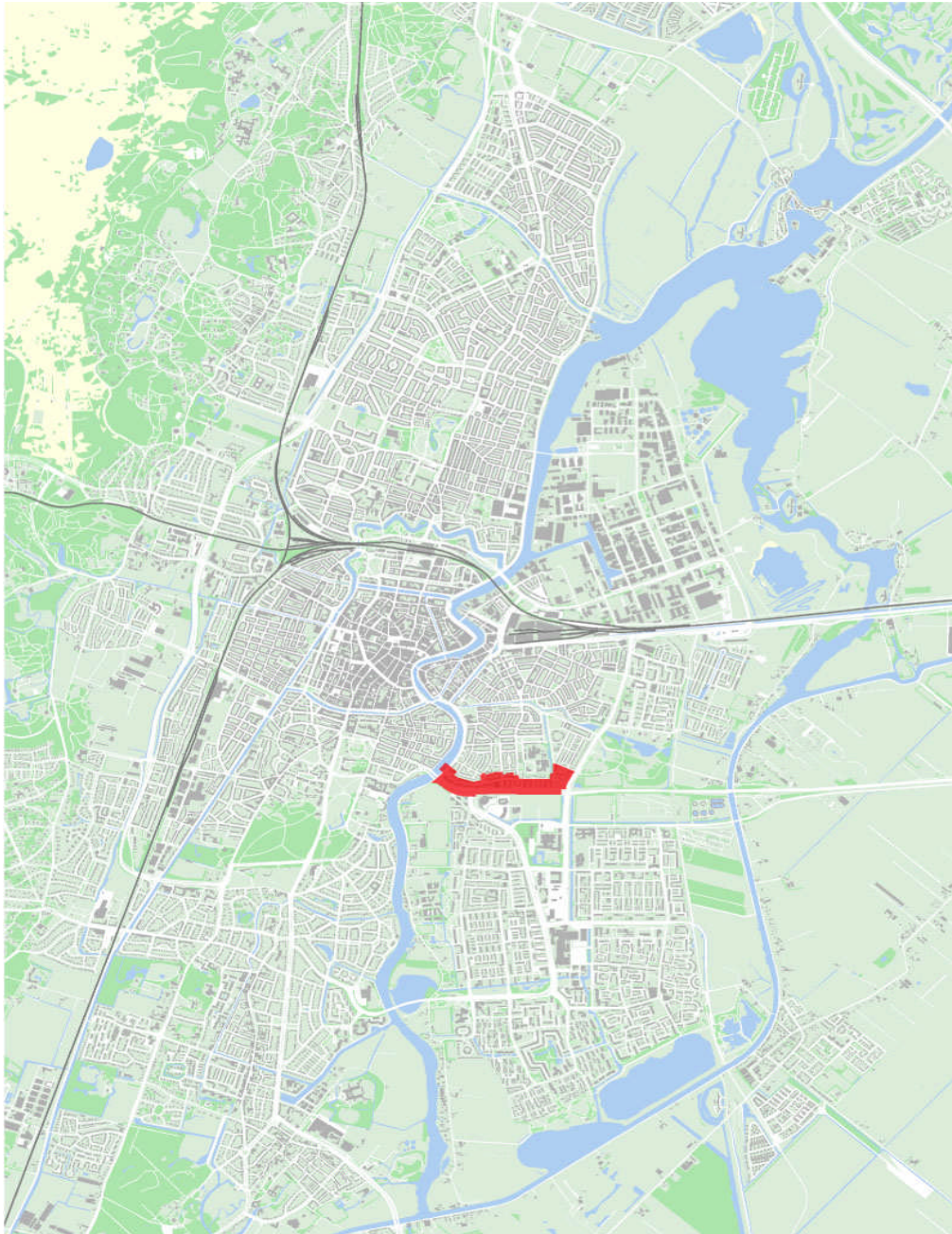
Inhoudsopgave

Toelichting		4	
Hoofdstuk 1	INLEIDING	5	
1.1	Begrenzing van het plangebied	5	
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	5	
1.3	Doel van het bestemmingsplan	5	
1.4	Geldende planologische regelingen	6	
1.5	Bestemmingsplanprocedure	6	
1.6	Leeswijzer plantoelichting	7	
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8	
2.1	Korte historische schets	8	
2.2	Bestaande situatie en omgeving	8	
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	10	
3.1	Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	10	
3.2	Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt (2005)	11	
3.3	Woonvisie Haarlem 2006-2012	11	
3.4	Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012)	12	
3.5	Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)	13	
3.6	Integraal Waterplan Haarlem (2004)	14	
3.7	Speelruimteplan (1998)	14	
3.8	Beleidsnota Archeologie	15	
3.9	Nota milieuzonering	15	
3.10	Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	16	
3.11	Conclusies beleid	16	
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17	
4.1	Inleiding	17	17
4.2	Geluid	17	
4.3	Milieuzoneringen	18	
4.4	Bodemparagraaf	18	19
4.5	Waterparagraaf	21	
4.6	Luchtkwaliteit	23	
4.7	Natuurwaarden	24	
4.8	MER	24	
4.9	Cultuurhistorie	25	
4.10	Archeologie	25	
4.11	Vliegverkeer	27	
4.12	Duurzaamheid en energie	27	
4.13	Externe veiligheid	28	
4.14	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	28	29
Hoofdstuk 5	PLANBESCHRIJVING	30	
5.1	Visie op het plangebied	30	
5.2	Visie op het groen	31	
5.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	32	
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	33	
6.1	Inleiding	33	33
6.2	Inleidende regels	34	
6.3	Bestemmingsregels	34	
6.4	Algemene regels	36	
6.5	Handhavingsparagraaf	37	
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	38	
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	38	

7.2	Uitkomst watertoets	38	
7.3	Uitkomsten overleg	38	
7.4	Rapportering inspraak	47	
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		52	
Bijlage 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	54	
Bijlage 2	Rijks- en provinciaal beleid	56	
Bijlage 3	Milieuonderzoek		60
Bijlage 4	veiligheidsparagraaf	62	

Toelichting

Ligging van het bestemmingsplangebied



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en wordt achtereenvolgens begrensd door Prins Bernardlaan, Willem Pijperstraat, Richard Holkade, Hannie Schaftstraat, Noormannenstraat, J.J. Hamelinkstraat en Schalkwijkerstraat.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

1. In het kader van het Structuurplan 2020, heeft de gemeente Haarlem de Schipholweg en de randen daarvan aangewezen als verandergebied. Op de strook direct ten noorden van de Schipholweg staan momenteel voornamelijk vroeg-naoorlogse portiekflats die worden gesloopt en vervangen door hedendaagse woningbouw. Ten behoeve van deze herontwikkeling is in 2007 de gebiedsvisie Slachthuisbuurt Zuid door de raad vastgesteld. Bebouwing en gebied krijgen een wonen, werken en recreatieve functie.
2. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Aangezien de nieuwe ontwikkelingen niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook is het opstellen van een actueel juridisch kader, dat ruimte biedt voor de gewenste herontwikkeling van het plangebied. De hoofdstructuur en de openbare ruimte zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemmingen zijn zo opgenomen, dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding(plankaart), regels (voorschriften) en een toelichting. De regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

1.4 Geldende planologische regelingen

Voor het plangebied vigeren de uitbreidingsplannen "Afronding Haarlem Zuid-Oost", gedeelte A en B, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 oktober 1952, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 19 augustus 1953 en "Haarlem Zuid-Oost" goedgekeurd door de gemeenteraad op 12 juni 1935, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 25 september 1935.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan zullen genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan 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 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.

Het college van B&W heeft hierna ingestemd met het aangepaste concept ontwerpbestemmingsplan werd daarna ontwerpbestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook genoemd en voor 6 weken ter inzage gelegd. Het besluit van B&W is ter bespreking naar de commissie ontwikkeling gestuurd. Gedurende de inzage termijn konden zogenoemde zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente heeft op 1 maart 2010 een informatiebijeenkomst georganiseerd over het nieuwe bestemmingsplan.

Na verwerking van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het college van B&W. 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 het plangebied is enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van het gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige vorm van het gebied.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de bestaande situatie voor een belangrijk deel verklaard. In dit hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende functies.

In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten weergegeven. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht, andere hebben een meer thematische invalshoek. 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. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 geeft aan 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 1.3 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 3.1 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de participatie en het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) zijn opgenomen in de bijlagen. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van participatie en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Tevens wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de ruimtelijk-fysieke aspecten als de meer functionele aspecten als wonen, bedrijvigheid en voorzieningen.

2.1 Korte historische schets

Het huidige plangebied is gelegen in een groter gebied ten oosten van het Spaarne dat in de overgangszone ligt van de Haarlemse strandwal naar het veengebied ten oosten daarvan. Het gebied bestond van oorsprong voornamelijk uit veenmoeras. Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12de-17de eeuw, werd het onderhavige gebied belangrijk voor de voedselverzorging van de stad. Vanaf de 13e eeuw is het gebied voornamelijk in gebruik ten behoeve van veeteelt.

Aan het eind van de 19e eeuw begon de snelle industriële expansie in Haarlem. De belangrijkste groeisectoren waren de typografische industrie, machinebouw, metaal-, textiel-, voedings- en genotsmiddelenindustrie. De groeiende industrie oefende een grote aantrekkingskracht uit op de bevolking. Tussen 1870 en 1900 verdubbelde de bevolking van Haarlem.

Ten behoeve van de huisvesting van deze groeiende bevolking is in 1905 onder leiding van ir. Dumont het Haarlemse uitbreidingsplan opgesteld. De bebouwing in Haarlem-Oost is in de laatste honderd jaar stukje voor stukje tot stand gekomen. De Slachthuisbuurt is grotendeels gerealiseerd in de jaren '20 ten behoeve van de arbeiders- en lage middenstandsklasse. Het slachthuis, waaraan de buurt haar naam ontleent, is in 1907 gesticht. In de historische opzet werd het slachthuiscomplex omringd door een (bufferende) groenstructuur. De later ontstane woonbebouwing om het slachthuiscomplex heen werd op enige afstand gerealiseerd. Na de tweede wereldoorlog werden tussen 1948 en 1954 de portiekflats langs de Prins Bernhardlaan en Schipholweg door diverse woningcorporaties gebouwd. De bebouwing van de J.J. Hamelinkstraat en Hannie Schaftstraat lieten op zich wachten tot de 50er en 60er jaren. Het kantoorgebouw op de Schipholweg hoek Schalkwijkerstraat stamt uit 1959, maar is later uitgebreid. Van recenter datum is de realisatie in de tachtiger jaren van het ICT kantoorgebouw aan de Richard Holkade.

2.2 Bestaande situatie en omgeving

Het plangebied wordt begrensd door de Schipholweg in het zuiden en de Prins Bernhardlaan in het oosten. Het Spaarne vormt de begrenzing aan de westkant en de overgang naar de oude binnenstad van Haarlem. De Schipholweg is de oostelijke stadsentree van Haarlem en vormt de harde grens tussen het "Oude Haarlem" en Schalkwijk. Ook de zuidzijde van de Schipholweg zal in het kader van Haarlem 023 de komende jaren een gedaanteverwisseling ondergaan.

De Merovingenstraat vormt een belangrijke toegangsweg tot het plangebied. Hoofdfietsroutes lopen over Schipholweg, Prins Bernhardlaan, Pladellastraat en Richard Holkade. In het gebied tussen Hannie Schaftstraat/Hamelinkstraat en Schipholweg is vanwege het parkje bij de Prins Bernhardlaan kruising Schipholweg en door de situering van de flatgebouwen relatief veel groen aanwezig tussen de flats. De Schipholweg en Prins Bernhardlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur.

De belangrijkste waterloop binnen het plangebied is de Gouwwetering. Ter plaatse is de begrenzing vrij open en groen van karakter met taluds en het water. In het noorden is deze watergang met de Zomervaart verbonden en in het zuiden, via lange duikers met de Amerikavaart en het water langs Haarlem 023. Eveneens wordt via duikers verbinding gemaakt met het water uit het Reinaldapark.

In de volkswijk Slachthuisbuurt is in de stedenbouwkundige structuur goed zichtbaar dat het om een zorgvuldig ontworpen stadsuitbreiding gaat. Het plangebied vormt de zuidelijke begrenzing van deze buurt en onderscheidt zich grotendeels door een andere morfologie en ouderdom. De Zuidstrook kenmerkt zich door meer strokenbouw met na-oorlogse portiekflats met aan de Hannie Schaftstraat enkele winkeltjes in de plint. Aangezien de woningen niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd en anderszins ook geen meerwaarde hebben zullen ze worden gesloopt.

Uit de beschrijving van de stedenbouwkundige structuur blijkt een algemeen beeld van het woonkarakter van het plangebied. De ca. 600 te slopen (huur)woningen herbergen nu nog ca. 750 inwoners. Het plangebied kent drie locaties met een economisch karakter: de kantoorgebouwen aan de Richard Holkade en de Schipholweg hoek Schalkwijkerstraat en de winkelstrip aan de Hannie Schaftstraat. Met de sloop van de flats zal deze winkelstrip verdwijnen. Het plangebied telt verder nog een 2-tal supermarkten en een automobielbedrijf. Precies op de grens maar net buiten het plangebied bevindt zich aan de Noormannenstraat een Brede School. Deze multifunctionele accommodatie herbergt naast een schoolvoorziening diverse andere maatschappelijke voorzieningen.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijk beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. Voor zover sectoraal beleid is vertaald in de relevante ruimtelijke visies, wordt dit niet afzonderlijk genoemd. Het relevante Europese, rijks en provinciale beleid is beknopt beschreven in bijlage 2.

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.

De Zuidstrook valt in het structuurplan binnen het verandergebied Schipholweg. Binnen deze zone zijn diverse milieutyperingen te onderscheiden. De Schipholweg dient te worden omgebouwd tot een stadsentree met een gemengd stedelijk karakter met vrij lineaire bebouwing, direct erlangs gelegen. De centrale zone tussen de Europaweg tot rondom het kruispunt met de Amerikalaan/Pr. Bernhardlaan en tussen het Slachthuisterrein en ziekenhuisterrein, wordt als stedelijk knooppunt beschouwd. Binnen deze zone dient optimaal gebruik te worden gemaakt van dubbel grondgebruik en functiemenging. Ook het overig gebied krijgt een stedelijk (woon)karakter.

Een belangrijk doel van dit gebied is een bindende factor te worden tussen Oost en Schalkwijk. Beide zijden van de Schipholweg worden qua maat, schaal en uitstraling aan elkaar gerelateerd, maar moeten tegelijkertijd gezicht geven aan de achterliggende wijken. Dat kan door gestapelde bouwvormen langs de verkeersroute en lager volumes naar de bestaande woonwijken toe. Een nieuwe langzaam verkeersroute tussen Schalkwijk Centrum, door de Pladellastraat in het plangebied naar de Amsterdamse Buurt, wordt als belangrijke verbindende drager gezien.

3.2 Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt (2005)

De hoofdlijnen uit het Structuurplan Haarlem worden nader uitgewerkt in de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt. In de Schipholzone komen nieuwe woningen, werkfuncties en voorzieningen. De bebouwing langs de Schipholweg dient bloksgewijs te worden ontwikkeld. De Schipholweg is voor nieuwe kantoren een zichtlocatie, bijvoorbeeld bij het kruispunt met Pr. Bernhardlaan. De bomen aan de Schipholweg, Schalkwijkerstraat en Prins Bernhardlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Het is van belang deze groenstructuur te behouden. De Gouwwetering maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en de waterstructuur. Bij de herinrichting van de oostkant van het plangebied wordt de ontbrekende schakel in de recreatieve route tussen Gouwwetering en Reinaldapark aan de overzijde van de Prins Bernhardlaan gerealiseerd. De groene aankledingen in het plangebied worden geen "kijkgroen", maar groen waar je kunt zitten spelen of doorheen gaat. Voor de ontsluiting van het gebied speelt een goed vanaf de Schipholweg te bereiken nieuwe parallelweg een essentiële rol.

De dragers in het gebied zijn noordzuid structuren: de Pladellastraat, nieuwe (verlengde) Oorkondelaan en de Gouwwetering. De route over de Pladellastraat wordt een duidelijke en veilige route voor het langzame verkeer. De Gouwwetering heeft een recreatief karakter met openbare ruimte en een buurtpark met speelvoorzieningen voor de oudere jeugd. Ook langs de Hannie Schaftstraat en de Pladellastraat komen brede groene wandelzones.

In vervolg op deze visie is de stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt zuid in 2007 opgesteld met medewerking van het bureau Khandakar. Deze visie is in 2008 door de Raad vastgesteld en ligt ten grondslag aan de visie op het plangebied (hoofdstuk 5).

3.3 Woonvisie Haarlem 2006-2012

Haarlem is een gewilde woonstad. Vraag en aanbod op de woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. Het plangebied is aangewezen als gebied waar functiemenging gewenst is.

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.

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. 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. 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.

Tenslotte wil Haarlem de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

In het gebied worden de gesloopte woningen weer terug gebouwd.

3.4 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.

In bestemmingsplannen krijgen winkelcentra met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere winkelcentra kunnen een gemengde publieksaantrekkende bestemming krijgen.

Vanuit de Visie winkelstructuur Haarlem Oost (december 2006) worden de onderstaande speerpunten genoemd:

- Haarlem-Oost kent thans een wat verouderde en versnipperde detailhandelsstructuur
- Vanwege de trends in de detailhandel en in het moderne consumentengedrag en rekeninghoudend met het distributieve draagvlak in Haarlem-Oost wordt richting toekomst ingezet op twee krachtige wijkwinkelcentra met perspectief: de Amsterdamstraat en het Zuiderpark (Beatrixplein).

- Voor een evenwichtige en duurzame detailhandelsstructuur is het wenselijk dat de Amsterdamstraat en het Zuiderpark zoveel mogelijk complementair zijn. Bij de Amsterdamstraat zijn de trefwoorden: compleet, sfeer en kwaliteit en bij het Zuiderpark: boodschappen, efficiënt en lage prijzen.
- Het perspectief van het van Zeggelenplein en de Hannie Schaftstraat als winkelgebied is somber. In de toekomst kan het van Zeggelenplein een functie vervullen voor (startende) winkels die afhankelijk zijn van een laag huurniveau, commerciële diensten (o.a. kapper), horeca (o.a. café, snackbar), sociaal-maatschappelijke functies (o.a. fysiotherapie) en wonen.
- Door de inzet op twee sterke (wijk)winkelcentra (Amsterdamstraat en Zuiderpark) met perspectief, zijn nieuwe ontwikkelingen met een vergelijkbaar karakter elders in Haarlem-Oost niet wenselijk. Dit leidt tot een versnippering van het aanbod en clusters met onvoldoende massa. Voor de ontwikkeling van een nieuw buurt-/wijkwinkelcentrum zijn in Haarlem-Oost onvoldoende distributieve mogelijkheden aanwezig. Een in 2010 uitgevoerde geactualiseerde marktanalyse bevestigt deze conclusie.
- Een te ontwikkelen voorzieningenplint aan de noordelijke zijde van de Schipholweg biedt naast mogelijkheden voor commerciële of maatschappelijke functies, ruimte voor de buurtsuper die in de Slachthuisbuurt nog net mogelijk is of voor een aantal speciaalzaken. De branchering van de winkelvoorzieningen dient te worden afgestemd met de Branche Advies commissie.

3.5 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Langzaam verkeer Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Openbaar vervoer Het openbaar vervoer vormt een alternatief voor mensen met of zonder auto. Voor het openbaar vervoer heeft het HVVP de volgende doelen geformuleerd: verhogen van de gemiddelde trajectsnelheid, versterken van de regionale bereikbaarheid en optimalisering van het lokale openbaar vervoer.

Over de Schalkwijkerstraat en Schipholweg loopt een hoofd buslijn. Ingezet wordt op een hogere frequentie, gemiddelde snelheid en mate van betrouwbaarheid van het openbaar vervoer over de hoofdlijnen.

Autoverkeer Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km/uur-gebieden richting de 50 km/uur wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld. Dit betekent voor Haarlem-Oost dat het autoverkeer nog meer via de Schipholweg en Amsterdamse Vaart wordt afgewikkeld. Dit vergroot de leefbaarheid in de buurten.

In de voorschriften wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Groen-, water- en speelvoorzieningen zijn hierbinnen toegestaan.

3.6 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. 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.

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. Rijnland stelt als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. 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.

Het Integraal Waterplan geeft een visie voor het oppervlaktewater in Haarlem. Anno 2050 is het oppervlaktewater in Haarlem een belangrijke structuur- en beeldbepalend element. De inrichting, gebruiksfuncties en het beheer zijn goed afgestemd op de waterhuiskundige, stedenbouwkundige en natuurlijke omgeving van de stad.

3.7 Speelruimteplan (1998)

Voldoende speelruimte in een wijk of buurt draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk. De speelplekken dienen veilig bereikbaar te zijn voor de kinderen. Uitgangspunten die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen zijn:

- de woonomgeving moet maximaal bespeelbaar zijn inclusief de veilige bereikbaarheid van de speelvoorzieningen;
- bij verandering van de functie van een speellocatie (bestaand of ontmanteld), dient zowel de oppervlakte als de leeftijdscategorie gecompenseerd te worden;
- speelruimte en bespeelbare openbare ruimte dienen als volwaardig element opgenomen te worden zowel stedenbouwkundig als in de grondexploitatie.
- gestreefd moeten worden naar het realiseren van voldoende buiten speelruimte conform de 3%-richtlijn bij nieuwbouwlocaties.

In het plangebied is informele speelruimte mogelijk, waaronder bv. een Kraijcekveldje, binnen de gronden die bestemd zijn als 'Groen' en 'Verkeer'.

3.8 Beleidsnota Archeologie

Met de goedkeuring van de 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 worden op dit moment, met de intentie om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief, in een beleidsnota archeologie, een bijbehorende beleidskaart en in een verordening Monumenten en Archeologie vastgelegd.

3.9 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. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake.

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 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Zie bijlagen bij deze toelichting en paragraaf 4.3 voor het onderzoek.

3.10 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

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 streefkwaliteit. Voor gebouwen heeft het college de nota duurzame nieuwbouw woningen vast gesteld. 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 (vrijwillig te nemen) 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).

In dit bestemmingsplan is bijvoorbeeld in de verkeersbestemming de mogelijkheid voor ondergrondse containers opgenomen.

3.11 Conclusies beleid

De (her)ontwikkeling van de Zuidstrook past binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in diverse gemeentelijke beleidsnota's. Rekening wordt gehouden met de specifieke eisen vanuit sectoraal beleid op gebied van water, duurzaamheid, verkeer en wonen. Verder past de ontwikkeling ook binnen het rijks- en provinciaal beleid.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage I voor uitgebreide rapportages). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: wegverkeerlawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï, milieuzoneringen, water (de 'waterparagraaf'), luchtkwaliteit, bodem, natuurwaarden, MER, cultuurhistorie en archeologie, landschap, ecologie, duurzaamheid / energie, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels, leidingen straatpaden en molenbiotopen.

4.2 Geluid

Wegverkeerlawaaï In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de akoestische effecten van de herontwikkelingen in het plangebied onderzocht. In de directe omgeving van dit gebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig en er is geen invloed van railverkeerslawaaï. Binnen het plangebied is dus alleen sprake van wegverkeerslawaaï.

De Slachthuisbuurt Zuidstrook wordt aangemerkt als stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de verkeerswegen Prins Bernhardlaan, Schipholweg, Schalkwijkerstraat en Merovingenstraat. Hierbij geldt volgens de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere grenswaarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen en/of zijn 30 km/h-wegen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant.

De berekeningen voor wegverkeerslawaaï zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015 (model Schalkwijk INV042). Voor de verdeling over de dag is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart (variant HVVP 2010). Voor de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2019 is uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar.

Het wegdek van alle wegen, met uitzondering van de Schipholweg, bestaat uit fijn asfalt. De snelheidsbeperking voor alle wegen bedraagt 50 km/uur. Het wegdek van de Schipholweg is onlangs vervangen door een zogenaamd ZSA-SD wegdek. Dit wegdek heeft een 4 dB lagere productie dan een DAB (Dicht Asfaltbeton). Bij deze aanpassing is ook de snelheid verlaagd van 70 naar 50 km/uur. De berekeningen zijn uitgevoerd met DAB en vervolgens verminderd met 4 dB t.g.v. het geluidarme wegdek.

In onderstaande tabel is per weg(vak) de maximaal berekende geluidbelasting op de rooilijn van de bestaande woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2019. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Tabel 3: Geluidbelasting peiljaar 2019

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Schipholweg (t.W.v. Europaweg)	40 meter	57
Schipholweg (Europaweg – Bernhardlaan)	41 meter	56
Prins Bernhardlaan	26 meter	60
Schalkwijkerstraat	9 meter	62
Merovingenstraat	9 meter	60

* inclusief aftrek conform artikel 110 g WGH

Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend. Aangezien de snelheid van de beoordeelde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 5 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder).

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 62 dB.

4.3 Milieuzoneringen

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 Zuidstrook Slachthuisbuurt is getypeerd als laagbouw in hoge dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B. Langs de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 3), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. In het gebied zijn géén bedrijven gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie.

4.4 Bodemparagraaf

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie onderstaande figuur).

In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 3. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Stof	Arseen		Cadmium		Chroom		Koper		Kwik		Lood		Nikkel		Zink		Pak's		EOX		mo
P95 bovengrond																					
Kwaliteitszone 3	10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,6	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,7	s	261,9
P95 ondergrond																					
Kwaliteitszone 3	17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20	s	350,82	t	17	s	0,53	s	305,4
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)																					
Kwaliteitszone 3	5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,8	s	0,2	-	105,04	s	6,9	-	129,66	s	5,16	s	0,21	-	94,7
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)																					
Kwaliteitszone 3	6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	-	0,28	s	85,89	s	8,13	-	92,88	s	3,77	s	0,17	-	128,2

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)

Bodemkwaliteitszone 3 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). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. 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.

De uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. In het plangebied is een locatie bekend die in het verleden is gesaneerd. Dit is de Schalkwijkerstraat 147-151, waar in het verleden een lakfabriek en oliekokerij (Haarlemse Olie) heeft gezeten. De sanering betreft met name een sanering van een verontreiniging met minerale olie. De sanering heeft plaatsgevonden voorafgaand aan nieuwbouw op het perceel.

Verder zijn aan de Schipholweg noordzijde nog twee locaties bekend met een geringe bodemverontreiniging. Beide als gevolg van het gebruik van opslag brandstof in ondergrondse tanks. Dit zijn de Schipholweg 1 (ook bekend onder J.J. Hamelinkstraat 4-6) en de Schipholweg 5. Van de Schipholweg 5 is bekend dat de verontreiniging beperkt van omvang is.

Van de locatie Schipholweg 1 is bekend dat in 1999 een voornemen bestond de ondergrondse tank te saneren, nadien heeft monitoring van de kwaliteit van het grondwater ter plaatse van de ondergrondse tank plaatsgevonden. Voor zover bekend is de tank nog steeds in gebruik.

Voor de overige ondergrondse brandstoftanks binnen het bestemmingsplangebied geldt dat deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer Binnen het plangebied zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer mogelijk. Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. De kwaliteit van het grondwater in Haarlem is niet bekend. Beleid is in ontwikkeling.

4.5 Waterparagraaf

Watertoets Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is waterbeheerder in de regio. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder vergunning worden aangevraagd. In het kader van de watertoets is met de beheerder overleg gevoerd over dit bestemmingsplan. 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. In bijlage 1 is het Europees, Rijks- en Provinciaal waterbeleid uiteengezet.

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.

Oppervlaktewater Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Gouwwetering. In verband met toename van verharding dient 1450 m² water gecompenseerd te worden. In de oude situatie is 1500 m² water aanwezig. In het bestemmingsplan is totaal 3.411 m² water opgenomen. Daar dient de 1500 m² water uit de oude situatie vanaf getrokken te worden. Resteert 1911 m² water. Compensatie vindt dus ruimschoots plaats en zal worden gerealiseerd ter hoogte van het Henriëtte Bosmansplantsoen. De kwaliteit van het oppervlaktewater is slecht tot matig. Bij de herinrichting van het Reinaldapark zal de Gouwwetering via de waterweg langs de Schipholweg worden doorgetrokken tot de Fuikvaart.

Grondwater Het plangebied maakt onderdeel uit van de boezem van Rijnland en is gelegen ten oosten van het Spaarne. Vanaf het Spaarne tot aan de polders neemt het maaiveldniveau af van gemiddeld circa NAP +0,5m tot circa NAP -1,5 m.

Het boezempeil in Haarlem bedraagt NAP -0,60 m. De belangrijkste waterlopen in Haarlem zijn het Spaarne, de Delft en de Leidsevaart. Enkele kleinere waterpartijen worden op een afwijkend peil beheerst.

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. De werking van de oude drainage is echter vaak onvoldoende. Op het moment dat nieuwe infrastructurele of bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden in het plangebied, wordt nieuwe drainage aangelegd of de oude drainage vervangen.

Afvalwater 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.

In het plangebied wordt de riolering vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele en bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden. De nieuwe bebouwing en verharding zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

Afkoppelen 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 bouw aanvragen, net als een bestemmingsplan en het bouwbesluit.

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten gelden de uitgangspunten uit de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

4.6 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.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, 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 en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Uitgangspunten Binnen het gebied Schalkwijk-Schipholweg staan veel ontwikkelingen gepland. Naast de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied Zuidstrook Slachthuisbuurt, zijn de bestemmingsplannen Schalkwijk, Stadsdeelhart Schalkwijk, Middengebied Schalkwijk en 023 in ontwikkeling. Deze plannen zijn gezamenlijk aangemeld als 'In Betekende Mate'(IBM)-project voor het Nederlands Samenwerkingsorgaan Luchtkwaliteit (NSL).

Omdat alle ontwikkelingen te samen als IBM-project zijn aangemerkt is door de gemeente gekozen om de luchtkwaliteit in het ontwikkelingsgebied Schalkwijk-Schipholweg en directe omgeving in één studie te beoordelen. Tauw heeft in opdracht van de gemeente dit luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd en de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Luchtkwaliteit Ontwikkelingsgebied Schalkwijk-Schipholweg'.

Berekening concentraties. Gezien de complexiteit van met name de Schipholweg met meerdere rijstroken en een aparte busbaan is het niet mogelijk deze situatie met het Car model goed te modelleren. In het kader van het project 023 langs de Schipholweg zijn met het zogenaamde Stacks-model berekeningen uitgevoerd. Met dit complexe model is het wel mogelijk deze situatie te modelleren. Dit onderzoek is beschreven in het rapport van Tauw met projectnummer 4581807 d.d. 8 september 2008.

In deze berekeningen zijn ook waarneempunten in de zuidstrook van het bestemmingsplan Slachthuisbuurt meegenomen. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er in het meest kritische jaar 2010 geen overschrijdingen van de normen zijn.

Resultaten Uit de resultaten van de berekeningen voor Ontwikkelingsgebied Schalkwijk-Schipholweg blijkt dat inclusief alle voorgenomen ontwikkelingen voor PM₁₀ aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO₂ wordt voldaan aan de plandrempeel in 2008 en de grenswaarde vanaf 2010. Ondanks dat het een IBM-project is, worden ondanks alle ontwikkelingen de grenswaarden niet overschreden en wordt aan de Wet milieubeheer voldaan.

Conclusie De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden binnen het bestemmingsplan Zuidstrook Slachthuisbuurt en directe omgeving niet overschreden. Het bestemmingsplan Zuidstrook Slachthuisbuurt, in combinatie met de ontwikkelingen in de omliggende bestemmingsplannen, voldoet aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer.

4.7 Natuurwaarden

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

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 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. 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 extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

4.8 MER

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichtige activiteiten.

4.9 Cultuurhistorie

Van de oorspronkelijk landelijk structuur is alleen de Gouwwetering bewaard gebleven. Aan de bebouwing binnen het plangebied wordt geen bijzondere cultuur-historische waarde toegekend.

4.10 Archeologie

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Archeologisch onderzoek wordt in principe geadviseerd bij ruimtelijke plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden in ongeroerde grond, conform het regime van de categorie waaronder het plangebied valt volgens de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de Steentijd eenvoudige onderkomens. Vanaf de Bronstijd legden de mensen akkers aan en bouwden ze grote boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, onstond op deze plek de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad en kreeg in 1245 stadsrechten.

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid Op 1 september is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Drie belangrijke uitgangspunten van deze wet zijn:

Het behoud van archeologische waarden in de bodem;

De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek;

De zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening;

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) 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 ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

Provinciaal beleid 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 en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze kaart heeft ook een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. De gemeente moet in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Beleid gemeente Haarlem Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Gezien het rijke bodemarchief van Haarlem is het daarom niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk archeologiebeleid te voeren.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie.

De gemeente houdt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook zullen in bestemmingsplannen regelingen worden opgenomen archeologische waarden te beschermen. De voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn.

De kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën "archeologisch waardevol gebied". Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van 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 het volgende aan te vragen:

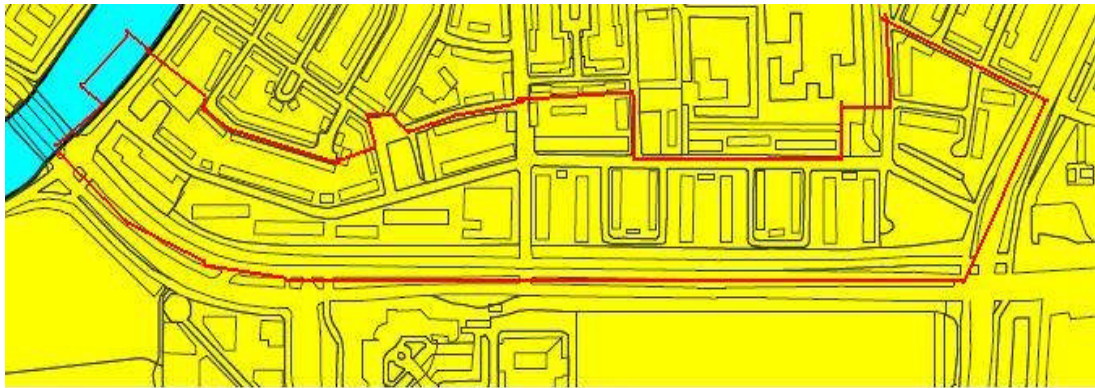
- een reguliere bouwvergunning; - een aanlegvergunning; - een sloopvergunning binnen beschermd stadsgezicht; - een ontheffing van het bestemmingsplan.

Plangebied Slachthuisbuurt Zuidstrook

Rijks en Provinciale kaarten archeologie Het plangebied staat niet op de AMK aangegeven. Op de IKAW heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden middelhoog wordt geacht. Er zijn geen vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in dit gebied. Op de CHW van de provincie Noord-Holland staat het plangebied niet vermeld op de CHW als een terrein met archeologische punten, lijnen of vlakken.

Voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) Het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH tot categorie 4. Gezien de aard van deze archeologische verwachting geldt voor deze categorie dat bij plannen waarbij bodemverstoring activiteiten plaatsvinden van 2500 m² en groter, en die dieper gaan dan 30 cm –mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Uitsnede voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem, plangebied Slachthuisbuurt-Zuidstrook



Geel: categorie 4 Blauw: water archeologievrij

4.11 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.

4.12 Duurzaamheid en energie

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

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

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

Het college van B&W heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten 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. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.
De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwiteit). De woningcorporaties hebben de ambitie uitgesproken om in het kader van de GPR een gemiddeld cijfer 7 te realiseren.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Slachthuisbuurt wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het MILO-onderzoek.

4.13 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.

Inrichtingen Volgens artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet gekeken worden naar inrichtingen binnen dan wel in de directe omgeving van het plangebied. Voor zover valt na te gaan zijn daar geen bedrijven aanwezig die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen Over het baanvak Haarlem – Beverwijk, gelegen op ruime afstand ten noorden van het plangebied -vindt anno 2008 nog vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft hier het vervoer van het giftige gas ammoniak. Op korte termijn zal dit transport verdwijnen. De rijksoverheid heeft namelijk een principeakkoord met DSM gesloten over de beëindiging van de ammoniaktransporten tussen Geleen en IJmuiden. De transporten worden uiterlijk per 31 december 2009 stopgezet en de in IJmuiden gelegen fabriek van DSM wordt met ingang van 1 januari 2010 gesloten. Door het wegvallen van het vervoer van ammoniak verdwijnt deze bron van risico.

Wel zal er in de toekomst nog steeds in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen mogen plaats vinden. Dit hangt af van de verdere invulling van het basisnet Spoor in de loop van 2009. De hiermee nog gepaard gaande risico's zullen echter naar verwachting zeer beperkt zijn.

Door of langs het plangebied Zuidstrook Slachthuisbuurt loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel vindt met ontheffing over de Prins Bernhardlaan en Schipholweg vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft LPG transport ter bevoorrading van de verkooppunten aan de Europaweg in Schalkwijk en aan de A 200 en A 205. Gezien het feit dat sprake is van een sterke verdichting in dit plangebied heeft onderzoek plaats gevonden naar het plaatsgebonden- en het groepsrisico. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 4 van de toelichting. De hoofdconclusies zijn:

- de aanwezige aardgasleiding en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Er treden hierdoor geen ruimtelijke beperkingen op.
- Het groepsrisico als gevolg van de aardgastransportleiding neemt in de nieuwe situatie nauwelijks toe en blijft zodanig klein in relatie tot de orientatiewaarde, dat dit acceptabel geacht kan worden.
- het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Schipholweg neemt in beperkte mate toe, maar blijft ook onder de 0,1 keer de orientatiewaarde.

4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland loopt er direct aan de oostzijde langs de Prins Bernhardlaan een hogedruk aardgastransportleiding. De invloedssfeer van deze leiding bij een eventuele calamiteit ligt binnen het plangebied. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de veiligheidsafstanden volgens het nieuwe EV-beleid.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

De Schipholweg en de erlans gelegen gebieden zijn in het Structuurplan Haarlem 2020 aangewezen als verandergebied. De basis voor de visie op het plangebied is gelegen in de in 2008 door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt-Zuid. Deze volgt de al eerder vastgestelde "Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt".

5.1 Visie op het plangebied

Ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied grenst aan twee uiteenlopende werelden. Enerzijds is er een zone direct langs de Schipholweg die een dynamische en stedelijke uitstraling moet krijgen en het visitekaartje van Haarlem moet worden. Anderzijds grenst het plangebied aan de bestaande woonbuurt, die een kleinschalig en "dorpse" uitstraling heeft.

Uitgangspunt is dat het plangebied voornamelijk een woonbuurt blijft. Beroepsuitoefening aan huis moet echter wel mogelijk blijven. Met het oog op gewenste functiemenging en flexibiliteit is er op een aantal plaatsen, zoals het zuidelijk deel van de Merovingenstraat en de verlengde Pladellastraat, ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen op de begane grond.

In eerste instantie krijgt de Schipholweg de gewenste uitstraling en stedelijkheid door aan deze weg een hogere bebouwingswand te maken met in de plint gemengde functies, bv. buurtvoorzieningen, kleinschalige kantoorunits met baliefunctie of maatschappelijke voorzieningen. Zowel de functies in deze wand als de parkeervoorzieningen voor de achtergelegen woningen zullen vanaf de nieuwe parallelweg worden ontsloten. Zodoende ontstaat er een verkeersluw achtergebied, dat aan de bestaande woonwijk grenst. Er wordt rekening gehouden met een kantoor- en/of woongebouw op de zichtlocatie op de hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg. Garage Kimman blijft gehandhaafd. Rekening wordt gehouden met enige ruimte voor detailhandel.

Op de grens tussen de bestaande woningen en de nieuwe bouwblokken, worden een aantal openbare ruimtes aangelegd. Deze openbare ruimtes zijn verkeersluw, openbaar toegankelijk en zoveel mogelijk groen ingericht. Binnen deze openbare ruimtes kunnen speelvoorzieningen worden opgenomen.

Er wordt binnen de bouwblokken geparkeerd. Langs de straten komen alleen parkeerplaatsen voor bezoekers en voor de voorzieningen die aan de parallelweg gelegen zijn. Hierdoor is zo min mogelijk "blik" op straat.

Programma

Binnen het plangebied worden verschillende woonvormen gerealiseerd. De corporaties zullen ongeveer hetzelfde aantal woningen terugbouwen als er gesloopt (ca. 600) worden. Het merendeel van de woningen zal bestaan uit appartementen in diverse prijsklassen in huur en koop. De langs de Schipholweg geprojecteerde stedelijke wand biedt boven de plint ruimte aan appartementen evenals het appartementengebouw aan het Henriëtte Bosmansplantsoen. Achter de hoven aan de Schipholweg zijn een aantal blokken met enige tientallen eengezinswoningen geprojecteerd. Het programma van het kantoorgebouw op de hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg bedraagt 20.000m². Indicatief kan rekening worden gehouden met ca. 8000 m² commerciële ruimte, echter afhankelijk van welke commerciële voorzieningen zich uiteindelijk zullen vestigen.

Ontsluiting

Er zijn een aantal gebiedsontsluitingswegen in dit gebied: Schipholweg, Prins Bernhardlaan en Schalkwijkerstraat. Over deze gebiedsontsluitingswegen lopen tevens hoofdfietsroutes. De hoofdontsluiting van het plangebied vanaf de Schipholweg wordt gevormd door de Merovingenstraat. Vanaf de Prins Bernardlaan vindt de ontsluiting plaats via de Willem Pijperstraat. Langs de Schipholweg komt een nieuwe parallelweg: voor fietsers in 2 richtingen te gebruiken, voor auto's in één richting. De overige noord-zuid wegen sluiten aan op deze parallelweg. In noordelijke richting wordt het plangebied ontsloten via wijkontsluitingswegen in de Slachthuisbuurt.

Over de Pladellastraat en Richard Holkade lopen hoofdfietsroutes. Belangrijke oversteekpunten voor de fiets betreffen de geplande oversteek over de Schipholweg t.h.v. de Pladellastraat en de huidige oversteeken t.h.v. de Europaweg en de Schalkwijkerstraat. De Slachthuisstraat en Schipholweg maken deel uit van een busroute. De overige wegen in het gebied betreffen erftoegangswegen waarop de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.

5.2 Visie op het groen

Het structuurbepalende groen bevindt zich met name aan de randen van het plangebied. In de toekomstige groenstructuur krijgt de Schipholweg een representatieve uitstraling. De ruimte tussen de parallelweg en de Schipholweg zal bestaan uit brede, soms dubbele, groenstroken met rijen bomen.

In het nieuwe Henriëtte Bosmanplantsoen in de oostelijke hoek van het plangebied, zijn een waterpartij, een verblijfsplek en speelplekken gedacht. Het plantsoen wordt aan de noordzijde begrensd door de Willem Pijperstraat waar tot aan de kruising met de Richard Holkade de bomenlaan wordt doorgevoerd vanuit het Reinaldapark. Aan de westzijde wordt het plantsoen begrensd door de reeds bestaande groenstructuur langs de Gouwwetering en Richard Holkade, die onderdeel vormt van de hoofdgroenstructuur.

In het westelijk deel van het plangebied krijgt het Graafschapsplein het karakter van een hof met een groene uitstraling. Dat geldt eveneens voor de ruimte die omsloten wordt door het nieuwe bouwblok aan de Hannie Schaftstraat.

Belangrijke groenelementen worden verder gecreëerd door bestaande bomen en door aanplant van nieuwe bomen(rijen) langs wegen. Veel bomen zullen moeten wijken voor de nieuw te bouwen woonblokken. Hiervoor bestaat een terugplantplicht. Uitgangspunt is dat er meer bomen terugkomen dan in de oude situatie. Het profiel van de Pladellastraat biedt ruimte voor de ontwikkeling tot een echte laan.

In totaal zullen er 254 bomen teruggeplaatst moeten worden om de bomenbalans kloppend te maken. Het totaal aantal bomen na realisering van het plan bedraagt 292. Er komen dus meer bomen terug in de buurt dan in de oude situatie.

Een andere belangrijke verandering in het gebied met betrekking tot het groen is de toename van het openbaar toegankelijke groen ten opzichte van de bestaande situatie. De toename hangt samen met de bebouwing van de (private) open ruimte tussen de bestaande flats, die gecompenseerd moet worden in het areaal groengebied. De hoeveelheid te compenseren oppervlakte groen is 6.200 m². In het plan is ruimte gevonden dit geconcentreerd terug te brengen als extra buurtpark aan de zuidoostzijde van de Gouwwetering. Het huidige openbaar groenareaal heeft een oppervlakte van 13.700 m². In de nieuwe situatie wordt het openbaar groenareaal 17.500 m². Dat is beide inclusief het wateroppervlak. In het gebied komt meer groengebied terug dan in de oude situatie.

5.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- de openbare ruimte wordt duidelijk begrensd door verplicht tot aan de aangegeven rooilijn te bouwen;
- er wordt gebruik gemaakt van gesloten bouwblok structuur;
- de aaneengeschakelde ruimtes (de hoven) krijgen vorm door soms beperkt over de rooilijn heen te bouwen;
- uitgangspunt is dat de hoven niet door grote hoeveelheden parkeerplaatsen ontsierd worden;
- binnen de bouwblokken wordt zowel halfverdiept onder een dek, op maaiveld onder een dek of helemaal verdiept geparkeerd;
- de dekken worden conform de welstandscriteria met een groene uitstraling ingericht;
- de zichtlocatie op de hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg is gereserveerd voor een gebouw met een hoogteaccent;
- afname van bouwhoogte vanaf de Schipholweg naar de bestaande buurt van 7 naar 4 bouwlagen;
- de maximale bouwhoogte van nieuwe woningen die deel uitmaken van de bestaande blokken is 3 bouwlagen;
- in de zone tussen de bestaande buurt en de Schipholweg wordt maximaal 4 bouwlagen toegestaan;

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

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. 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 regels 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 regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

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 vier 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.

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing.

6.2 Inleidende regels

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de regels, wordt de serie regels begonnen met een tweetal inleidende regels. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

Artikel 1 Begrippen

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.

Artikel 2 Wijze van meten

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat dus geen verschil van mening.

6.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

In dit artikel worden de bestaande detailhandelsfuncties aan de Schipholweg en Schalkwijkerstraat mogelijk gemaakt.

Artikel 4 Gemengd-2

Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren met loketfunctie, bedrijven met de categorie A en B, parkeervoorzieningen op zowel maaiveld, ondergronds als halfverdiept niveau, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Op de verdiepingen mag alleen gewoond worden. Middels een ontheffing kan onder bepaalde voorwaarden detailhandel (PDV), een supermarkt en horeca gerealiseerd worden.

Artikel 5 Gemengd-3

Dezelfde functies als bij gemengd-2 zijn ook hier mogelijk met uitzondering van het wonen op de begane grond. Ook de ontheffingsregeling is binnen deze bestemming opgenomen.

Artikel 6 Groen

Binnen deze bestemming is behalve groen ook ruimte voor wegen, voet- en fietspaden, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken en voorzieningen van algemeen nut mogelijk. Ook speelvoorzieningen kunnen binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Artikel 7 Kantoor

De bestemming Kantoor maakt behalve kantoren ook dienstverlening en bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Artikel 8 Tuin 1

De gronden bestemd voor tuin 1 zijn bestemd voor tuinen en verhardingen. De bouwmogelijkheden beperken zicht tot erfafscheidingen tot max. 1 meter en overige bouwwerken tot 3 meter.

Artikel 9 Tuin 2

Het verschil met de bestemming Tuin 1 is dat binnen deze bestemming behalve bouwwerken ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk worden gemaakt onder bepaalde voorwaarden. Ook erven zijn mogelijk binnen deze bestemming.

Artikel 10 Tuin 3

Dit artikel biedt behalve een optelsom van Tuin 1 en Tuin 2 tevens de mogelijkheid om ondergrondse, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen aan te leggen.

Artikel 11 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speel- en groenvoorzieningen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeer. Binnen de bestemming Verkeer zijn naast kiosken bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, zoals onder meerabri's, (ondergrondse) afval- en recyclbakken, verkeer- en lichtmasten en reclameborden.

Artikel 12 Water

Binnen de bestemming Water wordt o.a. mogelijk gemaakt waterlopen en waterpartijen, verkeer te water, ligplaats voor woonschepen (voorzover voorzien van een aanduiding op de verbeelding), groenvoorzieningen, bruggen, steigers, meerpalen, gemalen en kunstwerken. In de bouwregels zijn bouwhoogten opgenomen voor bruggen, meerpalen en gemalen en breedte voor steigers.

Artikel 13 Wonen

De gronden bestemd voor wonen zijn bestemd voor wonen. Daarnaast is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep binnen deze bestemming mogelijk, alsmede parkeervoorzieningen(bovengronds) en ondergrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen, tuinen en erven. Binnen de bouwregels zijn mogelijkheden opgenomen voor dakkapellen en dakterrassen.

Artikel 14 Waarde-archeologie

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie door middel van het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-archeologie. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de ontwerpbeleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels verschillende categorieën.

Het plangebied valt binnen categorie 4. Deze categorie betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lage dichtheid. Om die reden is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

Artikel 15 Waterstaat-waterkering

Binnen deze dubbelbestemming is er voor werken/werkzaamheden die een belemmering zouden kunnen vormen voor de waterkering een aanlegvergunningstelsel opgenomen, overeenkomstig de hiervoor genoemde bestemmingen

6.4 Algemene regels

Artikel 16 Antidubbeltelbepaling

In de voorschriften is een juridisch waterdichte definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is. In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrans, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de dubbeltelbepaling wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor twee gebieden die nu bestemd zijn als Detailhandel en Verkeer. Het is mogelijk om deze bestemming te wijzigen in een Gemengd 2, Gemengd 3 en Wonen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in één van de Tuin 3 bestemmingen de eventuele realisering van een supermarkt mogelijk te maken en om de bestemming Kantoor te wijzigen in Wonen.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

Artikel 19 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

Artikel 20 Slotbepaling

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

6.5 Handhavingsparagraaf

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

Bij dit nieuwbouwproject ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vindt plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en 'hun' gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeenteraad kan bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro).

- Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit ontwerpbestemmingsplan is met de corporaties een samenwerkingsovereenkomst gesloten (collegebesluit 19 februari 2008/rb 52/2008). Deze is te beschouwen als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wro voor het betreffende transformatiegebied(bestemmingsplangebied minus kantorenkavel en wijzigingsgebieden).
- Ten behoeve van het kantoorakavel (gemeente eigendom) zal kostenverhaal plaatsvinden via de gronduitgifte.

Het kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd zodat er ingevolge artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

Voor de twee terreindelen welke als wijzigingsgebied zijn aangewezen, geldt dat deze buiten de financiële/economische uitvoerbaarheid en daarmee het kostenverhaal van het ontwerpbestemmingsplan vallen. De financiële/economische uitvoerbaarheid zal onderzocht worden wanneer het college gebruik gaat maken van de wijzigingsbevoegdheden.

7.2 Uitkomst watertoets

het advies van het Hoogheemraadschap Rijnland is bijgevoegd.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

- VROM inspectie Noord-West, Haarlem
- LNV Vestiging West, Utrecht
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Haarlem
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RACM)
- EZ regio Noord-West, Den Haag
- Provincie Noord-Holland, Haarlem
- Hoogheemraadschap Rijnland, Leiden
- Luchtverkeersleiding Nederland, Schiphol
- Connexxion, Haarlem
- Gasunie West, Waddinxveen
- Horeca Nederland, Haarlem
- Kamer van Koophandel, Amsterdam
- KPN, afdeling projectering Bouw, Haarlem

- MKB, Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Zaandam
- Alliander (NUON)
- NV Nederlandse Spoorwegen, Utrecht
- ProRail, Amsterdam
- PWN Noord-Holland, Velsersbroek
- VAC - Adviescomité voor de woningbouw en woonomgeving (Haarlem)

Tevens is het plan voorgelegd aan de Wijkraad Slachthuisbuurt en de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- NV Nederlandse Spoorwegen, Utrecht

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden
- VROM-Inspectie, Haarlem
- Alliander (NUON)
- VAC-Adviescomité voor de woningbouw en woonomgeving (Haarlem)
- Elan Wonen
- Pré Wonen
- Ymere Wonen
- Wijkraad Slachthuisbuurt

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat en vervolgens cursief van commentaar voorzien door het gemeentebestuur. De schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting.

Hoogheemraadschap van Rijnland:

Uit de toelichting valt niet op te maken in welke mate er binnen het bestemmingsplangebied sprake is van toename van verhard oppervlak. Er wordt slechts aangegeven dat "het oppervlaktewater met ...% zal toenemen na de herontwikkeling als gevolg van toenemende verharding". Wij verzoeken u in de waterparagraaf een overzicht op te nemen, waaruit blijkt op welke wijze en waar de toename van verharding wordt gecompenseerd".

Reactie gemeente:

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Gouwwetering. In verband met toename van verharding dient 1450 m2 water gecompenseerd te worden. In de oude situatie is 1500 m2 water aanwezig. In het bestemmingsplan is totaal 3.411 m2 water opgenomen. Daar dient de 1500 m2 water uit de oude situatie vanaf getrokken te worden. Resteert 1911 m2 water. Compensatie vindt dus ruimschoots plaats en zal worden gerealiseerd ter hoogte van het Henriëtte Bosmansplantsoen. De kwaliteit van het oppervlaktewater is slecht tot matig. Bij de herinrichting van het Reinaldapark zal de Gouwwetering via de waterweg langs de Schipholweg worden doorgetrokken tot de Fuikvaart. De toelichting is hierop aangepast

Wij hebben voorts de volgende opmerkingen:

- Wij wijzen u erop dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de boezem

van Rijnland en niet tot een polder behoort, zoals aangegeven wordt op pagina 25

- Op pagina 26 gaat u in op het beleid voor afkoppelen. U verwijst daarbij naar de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" van de Werkgroep Riolerings West-Nederland. Wij nodigen u graag uit om bij de verdere planontwikkeling hierover met ons van gedachten te wisselen.

Reactie gemeente:

Het klopt dat het plangebied deel uitmaakt van de boezem. Uiteraard gaan we in op de uitnodiging van Rijnland om in het kader van de verdere planontwikkeling van gedachten te wisselen over de mogelijkheid tot afkoppelen.

VROM-Inspectie, Haarlem:

Toelichting onder punt 3, Beleidskader:

U stelt dat het beleid van het rijk en de provincie is beschreven in bijlage 1. Dit is niet het geval. Bijlage 1 is gereserveerd voor bodem- en akoestisch onderzoek, dat in dit plan nog ontbreekt. Bijlage 4 behandelt het Rijks- en provinciaal beleid. Ook zou het beleidskader het relevante Europees beleid moeten beschrijven. De inleidende tekst van dit hoofdstuk zal moeten worden aangepast.

Reactie gemeente:

De bodemparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting. In bijlage 1 is het akoestisch onderzoek opgenomen. Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt een procedure Vaststelling hogere Waarden gevolgd. Het akoestisch rapport was in de concept ontwerpfase van het bestemmingsplan nog niet definitief beschikbaar.

4.5. Waterparagraaf.

Het advies dat de waterbeheerder in het kader van de watertoets heeft uitgebracht zou als bijlage aan het plan toegevoegd moeten worden.

Reactie gemeente:

Het advies van het Hoogheemraadschap dat in het kader van artikel 3.1.1.Bro is ontvangen is als bijlage bijgevoegd

5.1 Visie op het plangebied.

Deze paragraaf geeft geen duidelijke beschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Niet duidelijk is hoeveel woningen er binnen het plangebied worden gerealiseerd en hoeveel vierkante meters andere functies in het plangebied zullen ontstaan. Dit betekent dat ook de verkeersproductie van het plangebied niet duidelijk is en dus ook niet vaststaat of de infrastructuur, die is voorzien, voldoende is om de verkeersbewegingen verkeersveilig te kunnen verwerken en de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om een goede ontsluiting met een veilige verkeersafwikkeling mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

De gemeente en de corporaties hebben afspraken gemaakt over de aantallen woningen. De corporaties zullen, binnen een beperkte bandbreedte, eenzelfde aantal woningen terugbouwen als er gesloopt wordt. Op de kavel op de hoek Schipholweg-Prins Bernhardlaan kan 20.000 m2 kantoorruimte worden toegevoegd.

Bijlage 4 Rijks- en provinciaal beleid.

Zoals reeds opgemerkt zou in het beleidskader een beschrijving gegeven moeten worden van het Europees beleid. Voor de aandachtsvelden van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat gaat het om de Kaderrichtlijn Water. Deze Kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dit verband verwijs ik u naar het Nationaal Bestuursakkoord Water dat o.a. in verband met de implementatie van de richtlijn is geactualiseerd. Ik raad u aan dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Reactie gemeente:

De toelichting is aangepast

In de beschrijving van het rijksbeleid ontbreekt nog de Vierde Nota Waterhuishouding. De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Ik adviseer u het Nationaal Waterplan bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van dit plan te betrekken.

Aliander (NUON):

Wilt u meenemen in het ontwerp dat er in de nieuwbouw voorzieningen moeten worden getroffen voor distributieruimtes gas en elektra (in pandig en los). Tevens willen wij graag inzien dat de nutstracés dienen te voldoen aan het Haarlems profiel. Tevens meenemen kabeltracés om vanuit Oorkondelaan ms-netten te kunnen voeden.

Reactie gemeente:

Deze zaken hebben meer betrekking op de uitvoering en dienen in de bouwplanprocedures te worden meegenomen. In de door de raad vastgestelde welstandscriteria is hierover het e.e.a. opgenomen.

VAC, adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving:

Ad3.2: Om het Reinaldapark te kunnen gebruiken als recreatiegebied is het noodzakelijk voor een veilige oversteek zorg te dragen. Er wordt gesproken over groene wandelzones langs de Hannie Schaftstraat en de Pladellastraat. Deze zijn op de tekening niet terug te vinden.

Reactie gemeente:

De regels van het bestemmingsplan maken het mogelijk dat groene wandelzones gerealiseerd kunnen worden. Dit staat opgenomen in de bestemming Verkeer en Groen. Overigens valt de groene wandelzone zoals opgenomen in het voorlopig ontwerp openbare ruimte net buiten het plangebied. Een veilige oversteek kan niet worden afgedwongen middels het bestemmingsplan.

Ad 3.4: Wij zien wel het belang in van concentratie van winkels in krachtige wijkwinkelcentra. Wij vragen ons echter af of deze met name voor de Slachthuisbuurt Zuid niet wat te ver weg liggen. Daarom is volgens ons handhaving van de huidige supermarkten in dit gebied gewenst.

Reactie gemeente:

Om de winkels in Haarlem-Oost te concentreren in krachtige winkelcentra en toch de dagelijkse boodschappen op een redelijke loopafstand te kunnen

doen in de Slachthuisbuurt is er voor gekozen om planologisch de realisering van één supermarkt met een aantal speciaalzaken in de dagelijkse boodschappen mogelijk te maken.

Ad 3.8: De omschrijving m.b.t. de speelplekken ziet er goed doordacht uit. Echter hiervan is niets terug te vinden in de plankaart. Ook het Krajiceckveldje staat niet vermeld.

Reactie gemeente:

Zowel in de bestemming Groen als in de bestemming Verkeer is in de regels de mogelijkheid opgenomen om hier speelvoorzieningen te realiseren.

Ad 4.2: O.I. moeten de te bouwen woningen langs de Schipholweg extra voorzien worden van geluidwerend glas. De geluidbelasting overschrijdt dan weliswaar niet de toegestane 62 dB maar dat is op zich al te hoog.

Reactie gemeente:

Of de woningen voorzien worden van geluidwerend glas wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Naast de bestemmingsplanprocedure wordt tevens een procedure vaststelling Hogere Waarden gevolgd in het kader van de Wet Geluidhinder. Het nemen van compenserende maatregelen ter beperking van de geluidhinder is hierin voorgeschreven zodat ontheffing verleend kan worden.

Ad 5.1: Wij kunnen ons in deze visie vinden. Ook het ondergronds parkeren is prima. Wel moeten er op de parkeerdekken mogelijkheden geschapen worden om goede groenvoorzieningen en speelmogelijkheden te creëren. Dit moet vastgelegd worden in de ontwerpfase omdat er later niet meer op teruggekomen kan worden. De VAC vindt dit noodzakelijk omdat er in de huidige opzet toch weinig groen in de buurt te bekennen valt en alleen een groen grasveldje op het parkeerdek dan onvoldoende is.

Reactie gemeente:

In de door de raad vastgestelde welstandscriteria zijn eisen opgenomen met betrekking tot de inrichting van de parkeerdekken. E.e.a. kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat aan de Schipholweg een hogere bebouwingswand van 4 tot 7 lagen met gemengde functies mogelijk wordt gemaakt. In de zone daarachter (de bestaande wijk buiten het plangebied en de Schipholweg) wordt in maximaal 4 lagen woningen toegestaan.

Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere:

Afb.1, pag.4: Slachthuisterrein van tekening verwijderen

Reactie gemeente:

Slachthuisterrein is van de verbeelding verwijderd.

3.3, pag. 12: "in het gebied worden de sociale woningen weer teruggebouwd". Programmatische eis met betrekking tot sociale huur laten vervallen in bestemmingsplan. Zie ook bijgevoegde brief aan wethouder Nieuwenburg hierover.

Reactie gemeente:

De woningbouwcategorie is geschrapt.

3.4, pag. 13 laatste alinea: de hier genoemde functies dekken lang niet alle mogelijkheden. Denk aan zorg, medisch, maatschappelijk etc. Indien dit een verwijzing is naar voornoemde nota, hoeft dit geen probleem te zijn. Echter mag dit niet belemmerend werken voor nieuwe functies. Door de 3 ontwikkelende corporaties is een markttoets voor de functionele invulling van de commerciële ruimtes aan de Schipholweg opgesteld door bureau VGSA. Deze wordt binnenkort vastgesteld en graag zien wij deze opgenomen als visie voor de commerciële lint in dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Wij achten deze visie niet geschikt om op te nemen als bijlage bij de toelichting.

Pag. 30: getekend plangebied is onjuist

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplangebied valt in ieder geval binnen de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Dat niet exact de grenzen van het bestemmingsplangebied zijn aangehouden is in dit geval niet relevant. Het gaat erom aan te geven dat het gehele bestemmingsplangebied (en ook daarbuiten) binnen de categorie-aanduiding 4 valt.

4.12 pag. 32: In de SOK spreken de corporaties de ambitie uit om in het kader van de GPR een gemiddeld cijfer 7 te realiseren. Dit graag overnemen.

Reactie gemeente:

De toelichting is aangepast.

5.1 pag. 34: De gebiedsvisie spreekt hier alleen van detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De beschrijving in het bestemmingsplan is beperkter.

Reactie gemeente:

zie antwoord 3.4 pag 13

5.1. pag. 35, eerste alinea: Ook de mogelijkheid openhouden om in de toekomst woningen te realiseren in de hoekkavel.

Reactie gemeente:

Er wordt geen mogelijkheid open gehouden om hier woningen te realiseren.

Art. 13 pag. 38: 100% is bestemd voor sociale huur-/koopwoningen. Dit is niet wenselijk en o.a. in strijd met SOK 23 april 2008. Eis ten aanzien van programma laten vervallen. Zie brief aan wethouder Nieuwenburg.

Reactie gemeente:

De woningbouwcategorie is geschrapt.

Art. 7.1 pag. 41: "Tussen de gemeente....van de initiatiefnemers". Dit onderdeel is niet conform de eerder aangegane verbintenissen tussen 3C en gemeente. Dit moet op basis eerdere afspraken SOK 23 april 2008 worden aangepast.

Reactie gemeente:

De slachthuisbuurt is een van de Haarlemse Transformatiewijken. Tussen de

gemeente en de woningbouwcorporaties Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen is een transformatieovereenkomst gesloten waarin financiële afspraken zijn gemaakt. Op basis van deze transformatieovereenkomst is tussen de gemeente en genoemde corporaties een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze dient als anterieure overeenkomst.

Art. 2.2.b pag. 57: Dit onderdeel is strijdig met de welstandscriteria. Deze dienen in het bestemmingsplan exact overgenomen te worden.

Reactie gemeente:

Niet valt in te zien dat hier strijd bestaat met de welstandscriteria. We I zit er een strijdigheid in het toestaan van balkons en erkers. Deze moeten worden toegestaan tot 1,5 meter buiten de rooilijnen. Dit is verwerkt in de regels.

Art. 3 pag. 58: Detailhandel wordt hier niet nader omschreven terwijl in het verdere document restricties worden verbonden aan detailhandel. (zie bij GD-2 en GD-3). Is het mogelijk om ook hier detailhandel nader te specificeren.

Reactie gemeente:

Artikel 3 voorziet in de beschrijving van de bestaande detailhandelsfuncties. Wat onder detailhandel moet worden verstaan staat vermeld in de begripsomschrijvingen. Teneinde in nieuwe situaties de aard van de detailhandel te kunnen reguleren zijn binnen de Gemengde Doeleinden bestemmingen specifieke voorschriften opgenomen.

Art. 4.1.a pag. 59: Bgg is gemiddeld $5.10 \times 9.60 = 49 \text{ m}^2$ met deze bepaling leidt dit tot bedrijfsruimtes van max. 17 m^2 . Dit is te weinig. Voorstel is om hier 35% van woningoppervlakte op te nemen met max. van 50 m^2 .

Reactie gemeente:

De regels zijn aangepast

Art. 4.31. pag.60: Het opnemen van detailhandel en supermarkt worden alleen mogelijk gemaakt adhv een ontheffing door B&W. Dit is in strijd met afspraken uit de SOK. Hierin wordt een supermarkt en detailhandel mogelijk gemaakt.

Reactie gemeente:

Door detailhandel en supermarkt alleen toe te laten middels een ontheffing kan het college van B&W sturen zodat geen strijd ontstaat met het gemeentelijk beleid in deze.

Art. 13.1 a. pag. 69: 100% van de woningen zijn bestemd voor sociale koop-/huur. Hier geen percentage opnemen, zie brief.

Reactie gemeente:

De woningbouwcategorie is geschrapt.

Art. 13.2 pag. 70: Bij dakterrassen ook toestaan om een compacte opbouw, zijnde een overdekte ontsluiting vanaf de verdieping daaronder, te maken op het dak.

Reactie gemeente:

Dit is ongewenst omdat de ontsluiting van de dakterrassen danwel vanuit de aansluitende etage van de woning danwel vanaf maaiveld mogelijk is gemaakt. Vanuit de gedachte van een collectieve binnentuin, en daarmee

zicjht vanuit alle woningen op die plek, is bebouwing op de dakterrassen niet wenselijk.

Plankaart

Hoekkavel is nu 100% kantoren. In de visie van Khandekar wordt ook de mogelijkheid geopperd hier woningen te realiseren. Dit is ook in de SOK vastgelegd. Hier moeten we dus ook de mogelijkheid voor woningen open houden. Andere goede mogelijkheid is om hier een uitwerkingsgebied van te maken.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een kantoorfunctie op deze lokatie, die daar uitermate geschikt voor is.

Parkeren op het dak van de woningen/woonblokken moet mogelijk gemaakt worden.

Reactie gemeente:

Het parkeren is zeer ruim mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Namelijk in meedere bestemmingen ondergronds, halfverdiept en/of bovengronds over het gehele bestemmingsvlak. Parkeren is ook toegestaan op het dak van een eventuele parkeergarage. Het is daarom niet nodig om deze mogelijkheden te verruimen.

Strook langs Schipholweg moet ook GD-2 ipv GD-3 zijn obv afspraken in SOK. Werken mag evt. wonen worden.

Reactie gemeente:

De bestemmingen zijn gehandhaafd. In de regels is een vrijstelling opgenomen om wonen op de begane grond mogelijk te maken.

Gebouwd parkeren in binnengebied tot max. 6 m. toestaan. Dit om het toepassen van daktuilen op een gebouwde voorziening goed mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Het gebouwd parkeren op binnenterreinen is mogelijk gemaakt in verdiepte, halfverdiepte en bovengrondse vorm. De bouwhoogte die hiervoor is opgenomen houdt rekening met twee parkeerlagen aan de zijde van de Schipholweg en één parkeerlaag aan de noordzijde van de blokken. Daarnaast geldt er nog een 10% afwijkingsontheffing. Dit is ruim voldoende om een goede en ruime parkeergelegenheid te realiseren. Het voorstel is dan ook om de bouwhoogte niet nog ruimer te maken.

Legenda is inclusief slachthuis. Dit verwijderen.

Reactie gemeente:

De verbeelding is aangepast.

Openbare ruimte in bestemmingsplan opnemen conform het VO openbare ruimte. Dit dient nog geaccordeerd te worden door de Stuurgroep.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om een ontwerp openbare ruimte in vast te leggen. Het ontwerp van de openbare ruimte moet binnen de grenzen van het bestemmingsplan blijven.

Voorschriften voor kappen zijn zeer stringent in de kaart vastgelegd. Dit laten vervallen en verwijzen naar visie Khandekar en de welstandscriteria.

Reactie gemeente:

Na gesprekken met de opstellers van de visie van Khandekar is vastgesteld dat het bestemmingsplan heel goed weergeeft hoe de kappen in de visie zijn opgenomen. Het is niet wenselijk om deze te laten vervallen omdat de kappen in die visie juist verplicht zijn gesteld.

Rand van de functieaanduiding (pg) en (sv-opg) gelijk laten vallen met de rooilijn. Hier zijn geen andere beperkingen aan verbonden, zie visie Khandekar en Welstandscriteria.

Reactie gemeente:

Er zijn wel degelijk andere beperkingen gebonden aan de functieaanduiding pg en sv-opg in de vastgestelde visie van Khandekar. Deze zijn inderdaad nog niet goed op de plankaart verwerkt. Conform de visie zijn de beperkingen op de verbeelding ingetekend.

In alle hoge bouwblokken (max. hoogte 22 m) de bouwhoogte verhogen naar 25 meter. Hiermee kan beter worden ingespeeld op kwaliteiten als verhoogte plafondhoogte, hogere commerciële plint en ontworpen dakranden.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding hiervan is op sommige plekken de bouwhoogte verruimd, bij voorbeeld bij de kantorenbestemming en de torens. Bij de andere bestemmingen niet, hier is namelijk nauwkeurig nagerekend of de bouwlagen passen in de gestelde bouwhoogte. Dit blijkt te passen. Daarnaast is de algemene ontheffing voor 10% afwijking opgenomen om eventuele onvoorziene problemen te ondervangen.

De maximale bouwhoogte in T-3 verhogen van 5 naar 6 meter. Dit biedt ruimte voor het aanleggen van daktuinen en het maken van parkeervoorzieningen die boven het grondwater liggen.

Reactie gemeente:

Het gebouwd parkeren op binnenterreinen is mogelijk gemaakt in verdiepte, halfverdiepte en bovengrondse vorm. De bouwhoogte die hiervoor is opgenomen houdt rekening met twee parkeerlagen aan de zijde van de Schipholweg en één parkeerlaag aan de noordzijde van de blokken. Daarnaast geldt er nog een 10% afwijkingsontheffing. Dit is ruim voldoende om een goede en ruime parkeergelegenheid te realiseren. Het voorstel is dan ook om de bouwhoogte niet nog ruimer te maken.

Toelichting op functieaanduiding (pg) en (sv-opg) ontbreekt.

Reactie gemeente

In de regels, onder de betreffende bestemmingen, zijn de functieaanduidingen nader aangegeven.

Blok I, Henriette Bosmanstraat:

De grens van het hogere deel 23 meter ruimer aangeven t.b.v. beter inpassen bewoning. Bouwhoogte binnen het gehele binnenterrein verhogen naar 6 meter. Bouwhoogte 23 meter + 14 meter t.b.v. het lagere deel van het blok

Reactie gemeente:

Naar aanleiding hiervan is op sommige plekken de bouwhoogte verruimd, bijvoorbeeld bij de kantorenbestemming en de torens. Bij de andere bestemmingen niet, hier is namelijk nauwkeurig nagerekend of de bouwlagen passen in de gestelde bouwhoogte. Dit blijkt te passen. Daarnaast is de algemene ontheffing voor 10% afwijking opgenomen om eventuele onvoorziene problemen te ondervangen.

Blok III, direct ten westen van de "kantoorkavel"

Maximale bebouwingshoogte aan de Schipholweg verhogen naar 25 meter. Dit maakt het mogelijk om een hogere commerciële plint te realiseren en een goede dakopstand mee te ontwerpen. Maximale bouwhoogte in de zijstraten verhogen naar 17 meter over een lengte van ca. 8 meter. Bebouwingshoogte in het binnengebied verhogen naar 6 meter om ook de mogelijkheid voor de aanleg van daktuinen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding hiervan is op sommige plekken de bouwhoogte verruimd, bijvoorbeeld bij de kantorenbestemming en de torens. Bij de andere bestemmingen niet, hier is namelijk nauwkeurig nagerekend of de bouwlagen passen in de gestelde bouwhoogte. Dit blijkt te passen. Daarnaast is de algemene ontheffing voor 10% afwijking opgenomen om eventuele onvoorziene problemen te ondervangen. Daarnaast is voor blok III en blok IV de bouwhoogte over een lengte van 8 meter verhoogd zodanig dat de bouwplannen van de architecten op die punten passend worden gemaakt.

Blok IV, ten oosten van de Pladellastraat

Maximale bebouwingshoogte aan de Schipholweg verhogen naar 25 meter. Dit maakt het mogelijk om een hogere commerciële plint te realiseren en een goede dakopstand mee te ontwerpen. Maximale bouwhoogte in de Pladellastraat vanaf de Schipholweg over ca. 7 meter verhogen naar 23 meter. Bebouwingshoogte in het binnengebied verhogen naar 6 meter om ook de mogelijkheid voor de aanleg van daktuinen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding hiervan is op sommige plekken de bouwhoogte verruimd, bijvoorbeeld bij de kantorenbestemming en de torens. Bij de andere bestemmingen niet, hier is namelijk nauwkeurig nagerekend of de bouwlagen passen in de gestelde bouwhoogte. Dit blijkt te passen. Daarnaast is de algemene ontheffing voor 10% afwijking opgenomen om eventuele onvoorziene problemen te ondervangen. Daarnaast is voor blok III en blok IV de bouwhoogte over een lengte van 8 meter verhoogd zodanig dat de bouwplannen van de architecten op die punten passend worden gemaakt.

7.4 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreactie van de wijkraad Slachthuisbuurt is hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

Ik verwerp de bouw van de kantoren op de huidige groenvoorziening. Ik verzoek u de kantoorbestemming te schrappen en planologische voorzieningen te treffen ten aanzien van de bereikbaarheid van 023 en het Reinaldapark en wel om de volgende redenen.

1. Begin 2009 is het convenant Zomerzone als Preventiewijk tot stand gekomen tussen de gemeente Haarlem, een drietal woningcorporaties en de wijkraden van Slachthuisbuurt en Parkwijk. In dat convenant staat de leefbaarheid van de wijken centraal. Het convenant beperkt zich tot sociale en economische impulsen. Daarnaast spreken partijen uit dat er in beide buurten nog veel op fysiek gebied geïnvesteerd moet worden. Een van de fysieke punten is de groenvoorziening in de Slachthuisbuurt.
2. De huidige bestemming van de noordwestelijke hoek van het kruispunt Prins Bernardlaan/Schipholweg is groenvoorziening. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan dat terrein de mogelijkheid geboden om kantoren te realiseren.
3. De noodzaak voor meer kantoorruimte wordt niet gemotiveerd. In Haarlem en omgeving is veel leegstand van kantoren. Planologische reservering van meer kantoorruimte is dan ook ongewenst.
4. De Slachthuisbuurt is dichtbebouwd. De noordwestelijke hoek van het kruispunt Prins Bernardlaan/Schipholweg bevat een van de laatste plantsoenen in de buurt. Gelet op de leefbaarheid in de wijk zou dat plantsoen niet opgeofferd moeten worden aan niet noodzakelijke kantorenbouw.
5. Het plantsoen met de vele oude en brede bomen in de noordwestelijke hoek van het kruispunt Prins Bernhardlaan/Schipholweg is een beeldbepalend element in Haarlem.
6. Door een wethouder is aangegeven dat de realisatie van de kantoorbebouwing gewenst is om het tekort op de renovatie van de Slachthuisbuurt Zuid te dekken evenals op de renovatie van het Reinaldapark. Deze stelling van de wethouder is echter niet gedekt door een bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd financieel overzicht.
7. De wethouder gaat in zijn redenering uit van het ontwerpbestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. Dit is slechts een deel van de gehele Slachthuisbuurt. In het "middengebied" van de Slachthuisbuurt dient ook de planologische bestemming van het voormalige Slachthuis geregeld te worden. Op dat terrein kunnen woningen en winkels gerealiseerd worden. Indien de gemeente een financieel sluitende begroting wil maken, zal ook het middengebied daarbij betrokken moeten worden.
8. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen of onvoldoende een relatie gelegd met het bestemmingsplan 023 en het Reinaldapark. Bewoners uit de Slachthuisbuurt willen graag op een veilige manier naar 023 of het Reinaldapark. Planologisch worden daarvoor geen voorzieningen getroffen in het ontwerpbestemmingsplan

Reactie gemeente:

Het vigerende bestemmingsplan staat bebouwing toe op de hoekkavel. In de vastgestelde stedenbouwkundige visie is reeds aangegeven dat de hoekkavel een bestemming kantoren zou kunnen krijgen. De hoekkavel is een geschikte kantorenlokatie vanwege de bereikbaarheid en herkenbaarheid aan de Schipholweg. De nieuwe kantoorruimte past in de regionale kantorenvraagstelling tot 2030 die is opgesteld door Plabeka/Metropoolregio Amsterdam en bekrachtigd door het college op 13 februari 2007. Het verlies van het groen wordt ruimschoots elders in het plangebied gecompenseerd. De bebouwing langs de Schipholweg zorgt ervoor dat het leefmilieu in de achterliggende wijk verbeterd m.b.t. o.a. geluid en luchtkwaliteit. Het nieuwe groengebied wordt daardoor aantrekkelijker om te spelen en te recreëren. De opbrengst van de verkoop van de hoekkavel is opgenomen in de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuidstrook zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het middengebied zal separaat een bestemmingsplan worden opgestart.

In punt 3.4 in het concept ontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld op een "somer perspectief" voor de winkels in de Hannie Schaftstraat. Waarop is dit gebaseerd? De wijkraad maakt zich sterk voor behoud van een discounter met aanvulling van kleinere detailhandel, zoals bijv. een hakkenbar, snackbar, een sigarettenwinkel en winkels voor dagelijkse levensbehoeften.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt detailhandel mogelijk gemaakt. De huidige lokaties van de Kimman/Aldi en de Dekamarkt hebben de functie detailhandel. Ook binnen de bestemmingen GD2 en GD3 is detailhandel mogelijk. De winkelfuncties aan de Hannie Schafstraat kunnen hier naar verplaatst worden.

In punt 3.8 wordt gesteld dat er op het plein de Graafschapstraat een Krajickcourt wordt aangelegd. Tot nu toe zijn bewoners hiertegen. Als de bewoners, na nadere voorlichting, akkoord gaan met dit veld kan het court hier een plaats vinden anders stelt de wijkraad voor om voor het court de oude plaats van het woonwagenkamp te gebruiken.

Reactie gemeente:

De mogelijkheid c.q. wenselijkheid voor de aanleg van een Krajickcourt is opgenomen in de toelichting. Of deze uiteindelijk gerealiseerd wordt op deze plek is afhankelijk van verdere planontwikkeling. In de regels is spelen binnen de bestemming Groen altijd mogelijk.

In punt 4.2 wordt gesteld dat alle wegen zijn bedekt met fijn asfalt. De Merovingenstraat is bedekt met grof, zeer verouderd en versleten asfalt, waardoor de geluidsoverlast aanzienlijk is.

Reactie gemeente:

De Merovingenstraat is bedekt met fijn asfalt. Echter de onderhoudssituatie van het asfalt laat te wensen over. Bij de uitvoering van de nieuwbouwplannen wordt ook de buitenruimte meegenomen.

De wijkraad is bang dat de huren te hoog worden voor de terugkerende bewoners. De sociale huurgrens is € 647,11 en dat is veel meer als de bewoners van een woning in de Zuidstrook nu betalen. Men krijgt huurgewenning maar dat is voor een periode van vijf jaar en het gevaar bestaat dat bewoners dan alsnog genoodzaakt zijn om te vertrekken wegens te hoge huurlasten.

Reactie gemeente:

Deze vrees kan niet door het bestemmingsplan worden weggenomen. In een bestemmingsplan worden geen huurprijzen geregeld. Wel de categorie woningbouw kan worden vastgelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 AKOESTISCH ONDERZOEK

Bijlage 2 Rijks- en provinciaal beleid

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

3. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
4. het bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland;
5. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
6. 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.

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

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

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid; - het verbeteren van de interne en onderlingen bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden; - een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling; - 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.

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.

Water De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000), heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

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

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

In de Vierde Nota 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 1985 voor alle ruimtelijke plannen voorschreef en waar het nieuwe Besluit ruimtelijk ordening op aansluit. De Vierde Nota zal in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het beleid voor de waterhuishouding uit de Vierde Nota zal versterkt worden doorgezet.

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.

Het Provinciaal Waterplan Bewust omgaan met water (2006-2009) geeft de hoofdlijnen aan van het beleid voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem. Het beleid is erop gericht dat we beschermd worden tegen een teveel en een tekort aan water en dat de kwaliteit van het water past bij het gebruik (waaronder schoon drinkwater). Het waterplan geeft onderstaande (ruimtelijke) randvoorwaarden:

- ruimtelijke opgaven en de wateropgave worden in samenhang gerealiseerd door een integrale, ontwikkelingsgerichte benadering en maatwerk;
- de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland is van grote waarde voor de kwaliteit van de provincie en deze ruimtelijke kwaliteit dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- waterproblemen (kwantiteits- en kwaliteitsproblemen) worden opgelost waar en wanneer ze ontstaan en door degene die ze veroorzaakt;
- de lastenverhoging voor de burger wordt zoveel mogelijk beperkt.

Inmiddels wordt gewerkt aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Dit plan is onlangs in de inspraak geweest en wordt eind 2009 vastgesteld. In dit plan wordt het provinciaal waterbeleid van de afgelopen jaren voortgezet, rekening houden met de nieuwe randvoorwaarden vanuit Europa (KRW) en het Rijk (Waterwet, Nationaal Waterplan).

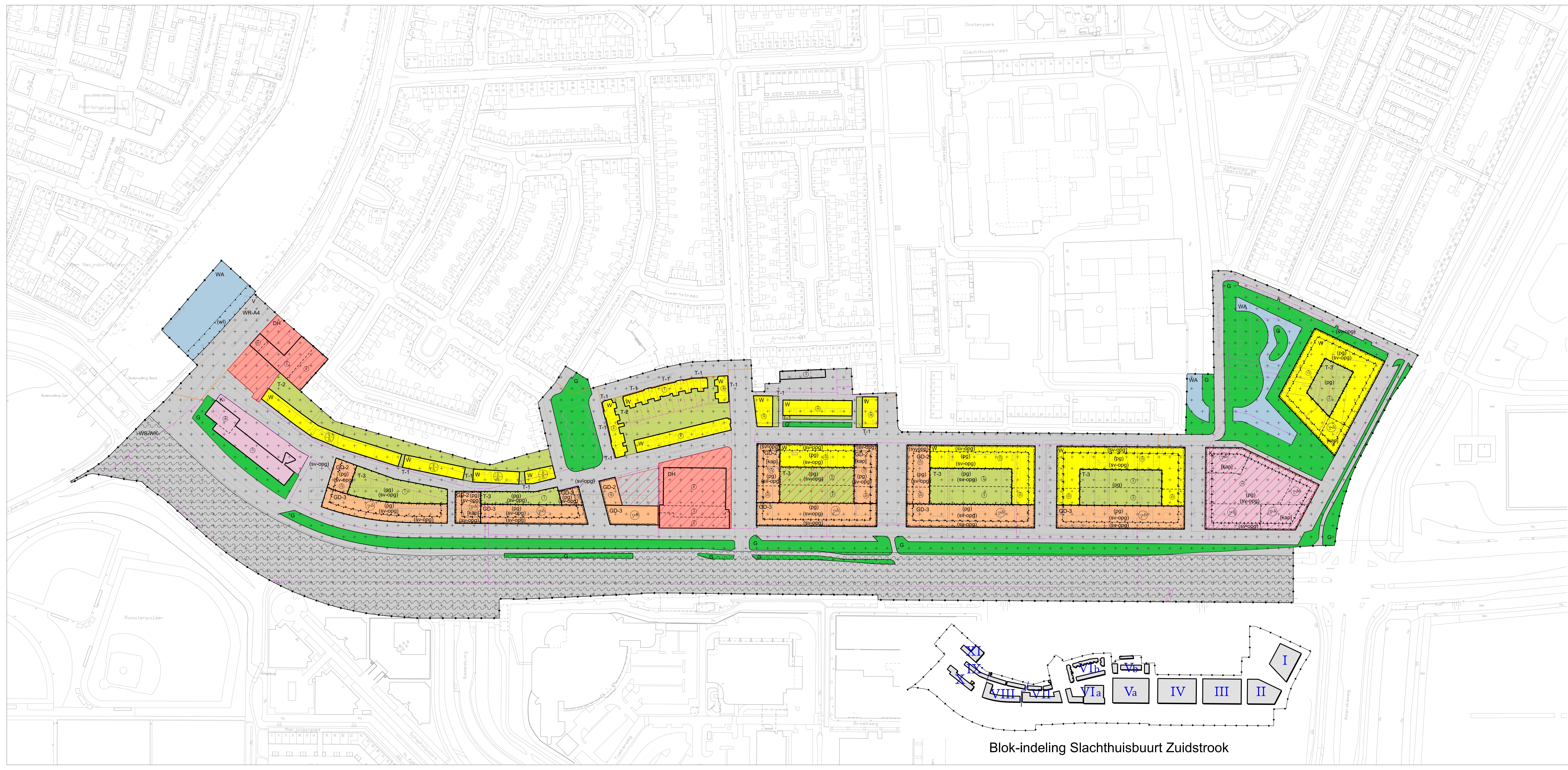
Bijlage 3 Milieuonderzoek

Naam inrichting	Straat	h n r.	StraMis	cat.		SBI opmerking
VMBO Oost	Schipholweg	0	8679	2	B	School voor beroepsonderwijs
Multicopy Haarlem	Schipholweg	1	1684	1	B	kopieerinrichting
Esso Schipholweg	Schipholweg	2	684	3	B	Benzineservicestation zonder LPG
Kimman Haarlem BV	Schipholweg	5	683	3	B	Autoverkoop- en rep.bedrijf
Dekamarkt	Schalkwijkerstraat	149	1319	2	A	Supermarkt
Gasstation 837	Schalkwijkerstraat		8158	1	B	
Gasstation 172	Hamelinkstraat, J.J.	A	217	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Uni-Invest Beheer B.V.	Hamelinkstraat, J.J.	46	218	2	A	Kantoor verzamelgebouw
Andaloucia	Schaftstraat, Hannie	1	7815	2	A	Broodjeszaak
Obdam Aannemingsmaatschappij	Schaftstraat, Hannie	24	8256	2	B	opslag aannemer
Mobike	Schaftstraat, Hannie	7	2896	2	A	Handel in rijwielen
Toko	Schaftstraat, Hannie	23	219	1	A	D.H. brood
T. Leeuwenburgh	Schaftstraat, Hannie	33	220	2	A	Slagerij
sportschool Everybody	Schaftstraat, Hannie	148	7371	1	B	Sportschool
Gasstation 142 (achter de woningen)	Schaftstraat, Hannie	A	1442	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Haarlemse Slachtlĳn BV	Oorkondelaan	3	230	3	A	Bedrijventerrein
Orbit Productions / Yours Dance Centre	Oorkondelaan	3c	6416	2	B	Dansschool
Daily-Pie (is hier weg!)	Oorkondelaan	3	7320	2	B	Bakkerij
Handgraaf	Oorkondelaan	3-	7451	1	A	Kantoorgebouw

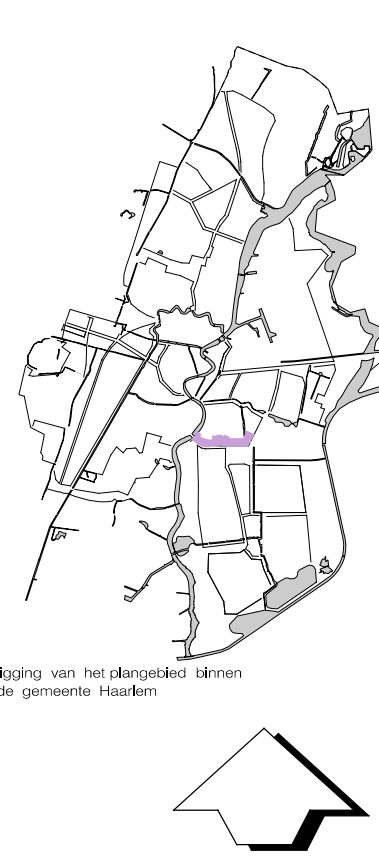
Bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" (vastgesteld)

administratie- en belastingzaken		3				
		1				
HOS Import and Export cool /freeze installations	Oorkondelaan	3	7525	3	3.1	Groothandel
Gobo Image	Oorkondelaan	3	7526	2	B	fabricage hittebestendige dia's
J.P. Vink Bouw- en interieurbedrijf bv	Oorkondelaan	3	7541	2	B	Aannemer
Daisy-Bell	Oorkondelaan	3	7557	2	B	Geluidsstudio
Kookstudio Haarlem	Oorkondelaan	3	7561	1	A	kookstudio
Glaszetterij de Haan	Oorkondelaan	3	7578	2	3.1	Glashandel
Vleesgroothandel Weydehoeve	Oorkondelaan	3	7737	3	3.1	Groothandel
Bouwbedrijf Wijkhuizen V.O.F	Oorkondelaan	3	7739	3	B	Aannemer
Schakelstation NUON (50 kV)	Oorkondelaan	50	229	2	B?	150 KV-Station
ICT-centrum	Holkade, Richard	2	-	2	A	Kantoorgebouw
		3				
		8				
Teerenstra Bouwgroep	Pijperstraat, Willem	2	7258	1	A	onderhoudsbedrijf
Aldi zaandam BV	Merovingenstraat	82	2305	2	A	Detailhandel

Bijlage 4 veiligheidsparagraaf



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- Art. 03 **DH** Detailhandel
- Art. 04 **GD-2** Gemengd 2
- Art. 05 **GD-3** Gemengd 3
- Art. 06 **G** Groen
- Art. 07 **K** Kantoor
- Art. 08 **T-1** Tuin 1
- Art. 09 **T-2** Tuin 2
- Art. 10 **T-3** Tuin 3
- Art. 11 **V** Verkeer
- Art. 12 **WA** Water
- Art. 13 **W** Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Art. 14 **WR-A4** Waarde - Archeologie 4
- Art. 15 **WS-WK** Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- Art. 17 **wro-zone** - wijzigingsgebied
- Functieaanduidingen**
- [pg]** parkeergarage
- [sv-pg]** specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
- [wl]** woonscheepplaats
- Bouwvlak**
- [b]** bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [kap]** kap
- Maatvoeringaanduidingen**
- [m]** maatvoeringsvlak
- [m]** maximale goothoogte (m)
- [b]** maximale bouwhoogte (m)
- [m-b]** minimale-maximale bouwhoogte (m)
- Figuren**
- [g]** gevellijn
- Topografie**
- [t]** topografische ondergrond
- [k]** kadastrale ondergrond



Blok-indeling Slachthuisbuurt Zuidstrook

RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :
Slachthuisbuurt Zuidstrook

planfase : vaststelling

datum : 02-11-2010

schaal : 1 : 1000

formaat : A1

IMRO-norm : 2008

besluitdatum : 02-11-2010

projectleider : H. Wals

gecheckend : M. Hoenders

gecontroleerd : H. van der Straeten

IMRO-als : NL.IMRO.0392.BP3080004-0003

Haarlem

**WIJZIGINGSOVERZICHT
BESTEMMINGSPLAN SLACHTHUISBUURT ZUIDSTROOK**

Haarlem, november 2010

1 Inleiding

1. 1 Procedure

In augustus 2009 is gestart met het concept ontwerpbestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. Hiermee wordt planologisch ruimte gereserveerd voor de nieuwbouwplannen . Het concept voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de externe partners en de wijkraad. Deze reacties zijn verwerkt en zijn op 11 februari 2010 besproken met de commissie Ontwikkeling. Op 1 maart 2010 is een informatiebijeenkomst gehouden. Vanaf 12 maart 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen:

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 73 zienswijzen ingediend waarvan 68 standaard-bezwaarschriften:

1.2 Opzet van het wijzigingsoverzicht

De zienswijzen worden onderstaand in de linker kolom verwoord. Het/ de nummer(s) verwijst/verwijzen naar de zienswijze(n) zoals hiervoor vermeld. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt in de rechter kolom weergegeven. In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen. Indien zienswijzen nauw met elkaar verwant zijn en/of overeenstemmen worden zij in één kolom behandeld. Indien een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van toelichting, verbeelding of regels wordt dit ***vet en cursief*** in de rechterkolom vermeld. In een apart hoofdstuk onder 1.3 worden de ambtelijke wijzigingen weergegeven

	Zienswijze	Reactie gemeente
	Nr. 1	

1. Een gedragen en geïntegreerde gebiedsvisie voor de gehele Slachthuisbuurt ontbreekt nog altijd. Aanvankelijk was in 2002 voor het gehele gebied Slachthuisbuurt een nieuw bestemmingsplan opgestart, maar diverse ontwikkelingen sindsdien leidden ertoe dat de procedure is stopgezet en het gebied in tweeën is gesplitst. Voor het Middengebied inclusief de zuidstrook zou een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, zo ook voor de rest van het Slachthuisbuurt. Tot op heden zijn beide bestemmingsplanprocedures echter nimmer opgestart. 2. In plaats dat een integraal gedragen visie wordt opgemaakt, wordt het zuidelijk deel uit de plannen gelicht. Het Middengebied en de rest van de Slachthuisbuurt blijft onbestemd. Het nu voorliggend ontwerpbestemmingsplan beperkt zich uitsluitend tot het zuidelijk deel, terwijl de Slachthuisbuurt Zuidstrook niet op zichzelf staat. Het maakt integraal deel uit van de herstructurering Slachthuisbuurt en de vastgestelde visie Middengebied Slachthuisterrein. Omdat de financiële haalbaarheid van deze visie uiterst onduidelijk is, is de invulling aan functies nog uiterst onzeker en dient van een bestaand gebruik als bedrijventerrein te worden uitgegaan. 3. Het gebied zal gefaseerd over een periode van tien jaren worden herontwikkeld. Aldus de visie Slachthuisbuurt-Zuid d.d. augustus 2007. Door nu uitsluitend het zuidelijk deel uit de plannen te lichten, kan en wordt geen rekening met de ruimtelijke effecten op het gebied van de overige ontwikkelingen gehouden. De gekozen plangrenzen zijn niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. 4. De gekozen begrenzing van het plangebied is tevens in strijd met de milieuwetgeving, aangezien ook geen integrale beoordeling naar de totale milieueffecten van het Middengebied en de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt tezamen kan plaatshebben. Ik verwijs in dat verband naar de uitspraak ABRvS 1 oktober 2003, zaaknummer 200202033/1. 5. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met het feitelijk gebruik van het ICT-gebouw en het Bedrijventerrein en de externe effecten van dat gebruik. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een zichtbare, logistieke en stedenbouwkundige relatie met de Slachthuisbuurt en het Slachthuisterrein. Omdat een gedragen en financieel haalbare visie voor de hele Slachthuisbuurt ontbreekt, houdt het ontwerpbestemmingsplan geen rekening met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen.	1. Het stedenbouwkundig ontwerp voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook is op 28 maart 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie voor het Middengebied Slachthuisbuurt is 20 juli 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat de ontwikkelingen voor het Middengebied nog niet duidelijk omlind zijn wordt voor dit gebied in een later stadium een bestemmingsplan opgesteld dat later geïntegreerd wordt in het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. De rest van de Slachthuisbuurt is opgenomen in het bestemmingsplan Zomerzone Zuid dat op 8 juli door de gemeenteraad is vastgesteld. 2. Voor zowel het Middengebied als de Zuidstrook is een visie opgesteld. Echter over de nadere invulling mbt het Middengebied bestaat nog geen overeenstemming met alle partijen. Vertaling in een bestemmingsplan heeft dan ook nog geen zin. De visie van de Zuidstrook is nu vertaald in een bestemmingsplan omdat de plannen die hier aan ten grondslag liggen inmiddels zodanig zijn dat zij qua functie, omvang etc. ook vertaald kunnen worden in een bestemmingsplan. 3. De eerste bouwplannen zullen in dit najaar worden ingediend. De bouw staat gepland in de loop van het volgend jaar. Teneinde de nieuwbouw niet te frustreren is er voor gekozen om voor het zuidelijk deel een apart bestemmingsplan op te stellen. Alleen plangrenzen bepalen niet of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan en de gefaseerde uitvoering van de ontwikkelingen is in overeenstemming met het vastgesteld stedenbouwkundig plan. 4. Niet valt in te zien waarom een integrale beoordeling van de milieuaspecten noodzakelijk is. Voor ieder plangebied dient een onderzoek naar de milieuaspecten plaats te vinden. 5. De Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt geeft het grote integrale beeld. De gebiedsvisie gaat in op de relatie tussen Slachthuisbuurt en Slachthuisterrein. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking hiervan. Het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook brengt geen wijziging in de ontsluitingsmogelijkheden. Het huidige DPO van 2006 is inmiddels geactualiseerd en hierin wordt dezelfde conclusie getrokken.
--	---

Het ontwerpplan gaat volledig voorbij aan een deugdelijke ontsluiting van het gebouw en het bedrijventerrein, ook voor in de toekomst. In dat verband is het opmerkelijk dat het college op dit moment voor het middengebied een Distributie Planologisch Onderzoek laat opstellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft hier onmiskenbaar invloed op. De uitkomsten van het DPO worden echter niet meegewogen in de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan. Kennelijk beschouwt het college de Zuidstrook als een gegeven. Dit standpunt staat een integraal plan voor het totale middengebied in de weg. 6. Het ICT-gebouw betreft een omvangrijk gebouw. Het beschikt over 15.000 m² vloeroppervlak aan kantoorruimte, het biedt veel werkgelegenheid, waardoor het ICT-gebouw voor de stad Haarlem van grote betekenis is. Het is evident dat het ICT-gebouw goed bereikbaar moet zijn. Er werken daar vele honderden werknemers en de daar gevestigde kantoren trekken veel toeleveranciers. Al het verkeer dat het ICT-gebouw genereert, moet in goede banen worden geleid. Een goede ontsluiting is dan ook onontbeerlijk voor een optimaal functioneren van het kantoorgebouw. 7. Ook het Bedrijventerrein Haarlem Oost dient goed bereikbaar te zijn en te blijven. De aanwezigheid van dit bedrijventerrein is van grote invloed en hoge importantie voor de buurt. Ondanks gevoerde overleggen, is de gemeente niet bereid andere ontwikkelingen op het terrein toe te staan. Omdat het college niet wil meewerken aan een gewijzigde invulling, zal het terrein verder als bedrijventerrein worden ontwikkeld. Het is dan ook essentieel dat het bedrijventerrein Haarlem Oost goed bereikbaar is en blijft voor onder andere zwaar verkeer en toeleveranciers. Een goede inpassing in de omgeving is beslist onmisbaar. Aan het bestaan van het Bedrijventerrein Haarlem Oost kan niet zomaar voorbij worden gaan. 8. Het ontwerpbestemmingsplan is totaal niet afgestemd op de aanwezigheid van zowel het ICT-gebouw als het Bedrijventerrein Haarlem Oost. Het ontwerpplan houdt geen rekening met het gebruik daarvan en de verkeersstromen die beide genereren. Het nu voorliggend ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan een goede bevoorrading en ontsluiting voor personeel en toeleveranciers, hetgeen directe consequenties heeft voor het functioneren van het ICT-gebouw en het bedrijventerrein.	6. Zoals reeds gesteld brengt dit bestemmingsplan geen verandering in de ontsluitingsmogelijkheden. Tot op heden hebben ons geen signalen bereikt dat er in de huidige bereikbaarheid een probleem ligt voor dit gebouw. 7. Zie hetgeen vermeld onder 6. Het bestemmingsplan regelt niet de mogelijkheid voor bereikbaarheid door zwaar verkeer, zo dat al gewenst zou zijn. In onze optiek is geen sprake van een Bedrijventerrein Haarlem Oost. De visie van het Middengebied gaat daar ook helemaal niet van uit. Waar sprake is van bedrijvigheid gaat het om kleinschalige bedrijven. 8. Zie hetgeen vermeld onder 6/7.
---	---

Het ontwerpbestemmingsplan heeft direct schadelijke gevolgen voor de exploitatie en bruikbaarheid van het ICT-gebouw en het Bedrijventerrein.

9. Bebouwing hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg

In het ontwerpbestemmingsplan wordt op de zichtlocatie hoek Prins Bernardlaan en Schipholweg in een kantoorlocatie met een minimum bouwhoogte van 14 en 22 meter en maximum van 22 en 36 meter voorzien. Voor cliënten is de beoogde bebouwing met hoogteaccent op deze zichtlocatie onacceptabel. De gebouwen blokkeren direct en volledig het zicht op het ICT-gebouw vanaf de Schipholweg.

10. Gevelwand Schipholweg

Het ontwerpbestemmingsplan maakt langs de Schipholweg een bebouwingswand met een bouwhoogte van 22 meter mogelijk. Deze hoge gevelwand heeft onmiddellijk tot gevolg dat het zicht op het ICT-gebouw en het Bedrijventerrein Haarlem Oost wordt weggenomen en deze compleet geïsoleerd in de wijk komen te liggen. Een isolering van dien aard is absoluut ongewenst gezien de afwijkende bestemming van deze gebouwen, hetgeen stuit op planologische bezwaren. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening laat de woonfunctie zich bovendien lastig met de bestaande en toekomstige kantoor- en bedrijfsfuncties mengen. Hierdoor kan overlast naar de buurt ontstaan, hetgeen niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is. In het ontwerpbestemmingsplan blijft deze problematiek onbesproken.

11. Mocht uw raad desondanks tot vaststelling van dit bestemmingsplan overgaan, dan wordt bij deze om een gewijzigde vaststelling verzocht. In dat geval verzoeken cliënten u de bestaande blokverkaveling en dito bouwhoogte aan te houden en de bouwvlakken met bestemming Wonen en Gemengd 2 op de plankaart langs de Schipholweg dusdanig aan te passen zodat daar geen massieve gevelwand kan ontstaan en een goede bereikbaarheid van het ICT gebouw en het Slachthuisterrein verzekerd blijft.

9. In het structuurplan is reeds besloten tot het bebouwen van deze hoek en het aan te duiden als een markant punt. Dit is vervolgens overgenomen in de gebiedsvisie en de stedenbouwkundige visie. Voor een dergelijke wijze van bebouwen is gekozen om de entree van de stad vorm te geven en de overgang van het buitengebied naar de stad extra kracht bij te zetten. Overigens laat het vigerende bestemmingsplan ook al bebouwing toe.

Teneinde de flexibiliteit te vergroten is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om Wonen mogelijk te maken. ***De regels en verbeelding zijn hierop aangepast.***

10. Ook in de huidige situatie is het ICT gebouw nauwelijks zichtbaar vanaf de Schipholweg. De huidige functie aan de Schipholweg is al Wonen. Hieraan verandert niets met het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden uitsluitend die bedrijfs- en kantoor functies toegestaan die zich goed laten mengen met de woonfunctie.

11. Wij zijn niet voornemens het onderliggend stedenbouwkundig plan aan te passen en dus een heel nieuw bestemmingsplan op te stellen.

12. De economische en financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is evenwel niet aangetoond. Er ontbreekt een exploitatieplan. Het college ontslaat zichzelf weliswaar van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan omdat het kostenverhaal anderszins zou zijn verzekerd als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder a, van de Wro. Echter, slechts indien aan alle in het tweede lid onder a tot en c genoemde voorwaarden is voldaan, bestaat deze verplichting niet meer. De voorwaarden gelden dus cumulatief. In dit geval wordt niet aantoonbaar aan de genoemde voorwaarden voldaan zodat de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan onverminderd van kracht is.

Voor zover geen verplichting voor een exploitatieplan zou bestaan, is de financiële uitvoerbaarheid voorts niet aangetoond omdat onvoldoende inzicht is gegeven in de financiële onderbouwing van de zijde van de corporaties. De corporaties hebben onvoldoende middelen om tot uitvoering van het plan te komen. De haalbaarheid van de herstructurering en het ontwerpbestemmingsplan is daarmee niet aannemelijk gemaakt.

Nr. 2

1. In diverse documenten en beleidsregels met betrekking tot de geluidsbelasting vanaf de Schipholweg, wordt gesteld dat de woningen een zijde aan de geluidluwe zijde moeten hebben en dat zich minimaal 1 slaapkamer aan deze zijde moet bevinden. De ontwerpen voor blok III en IV zijn inmiddels tot een Definitief Ontwerp uitgewerkt. In blok III bevinden zich circa 25 (van de 92) woningen die wel een geluidluwe zijde aan de woning hebben, echter kunnen hier geen slaapkamers gerealiseerd worden. Dit komt voort uit de wens van de Welstandscriteria, waarin staat dat gallerijontsluiting niet de voorkeur geniet en het beter is om te kiezen voor portiekontsluiting. Dit is in Blok III gedaan, met als consequentie dat er ca 25 woningen zijn die tussen het portiek en de Schipholweg liggen. Deze woningen hebben dus wel een geluid luwe zijde, namelijk het portiek. Echter kunnen hier geen slaapkamers gesitueerd worden aangezien er onvoldoende daglicht is.

12. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan zal het college een anterieure overeenkomst tekenen met de corporaties.

1. Wij delen uw conclusie niet dat de door de raad vastgestelde Welstandscriteria automatisch zouden moeten leiden tot het door u nu opgestelde Definitief Ontwerp voor blok III en IV. Gezien echter het feit dat het ontwerp nu gereed is voor bouwaanvraag zullen wij voor alle blokken in een separaat besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder vaststellen .Voor de blokken IIIa en IVa vindt eveneens toetsing plaats aan artikel 12 en 13 van de Beleidsregels en wordt op grond van artikel 17 van de Beleidsregels hiervan afgeweken. Voor de overige blokken vindt die toetsing in de bouwfase plaats.

Onze conclusie met betrekking tot de Beleidsregels Hogere Waarden is dan ook dat deze wat betreft dit project in strijd kunnen zijn met de welstandscriteria i.r.t. portieken (tevens door Raad vastgesteld) en het bouwbesluit i.r.t. daglicht. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft hier niet op aangepast te worden, mits de gemeente kennis neemt van deze tijdige constatering van onze kant. Ontwerptechnisch zien wij geen alternatieven en zullen wij, conform eerder genoemde beleidsregels, ontheffing aanvragen aan het College B&W van de eis dat alle woningen een slaapkamer en buitenruimte aan de geluidluwe zijde moeten hebben. Onderzoeken die op bovenstaande constatering betrekking hebben, zijn; - o GGd Rapport Geluidseffecten d.d. 10-12-09 - o Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder STZ/RP.2009/230273 - o Akoestisch Onderzoek Tauw d.d. 4 september 2009 2. Het Rapport van AVIV mbt de veiligheidsparagraaf is als Concept toegevoegd dd 11-12-09. Indien dit rapport gewijzigd vastgesteld gaat worden ontvangen wij dit definitieve exemplaar op voorhand. 3. Tauw rapport 4 september 2009: Hierin wordt op pag. 29 gesteld dat er nog geen indeling van bebouwingsvlakken bekend is en dat dus niet bekend is of er woningen zijn waarvoor ontheffing aangevraagd dient te worden. Echter waren toen de ontwerpen al in Voorlopig Ontwerpstadium, dat was ook bij de gemeente Haarlem bekend. Wij hebben echter van Tauw noch de gemeente het verzoek gekregen om onze plannen in het kader van dit onderzoek bekend te maken. Vandaar onze reactie met betrekking tot de eisen uit de Beleidsregeld Hogere Waarden. 4. Toelichting en Regels: a. Pag. 6 art. 1.5; Bijlage 4 ontbreekt. Reacties staan in hoofdstuk 7. b. Pag 7. Wordt verwezen naar bijlage x resp. x. c. Art. 3.10; bijlage 5 ontbreekt.	2. Dit rapport is niet gewijzigd. 3. zie opmerkingen bij 2.1. De opmerkingen gemaakt onder a t/m e zijn verwerkt. <i>De toelichting is hierop aangepast.</i>
---	---

d. Pag. 20. Art. 4.3 Bijlage 5 ontbreekt. e. Pag. 28. Uitsnede voorlopige ABH ontbreekt. f. Art. 4.14. Hierin wordt niet gesproken over de mogelijkheid om minder zelfredzame doelgroepen te huisvesten, bijvoorbeeld ouderen of mindervaliden mensen. De corporaties overwegen dit wel. Indien dit onmogelijk blijkt, vernemen wij dat uiterlijk binnen 2 maanden schriftelijk van de gemeente Haarlem. g. Pag. 32: Stedenbouwkundige voorwaarden. Hier wordt geschreven dat de eventuele parkeerdekken groen worden ingericht. Dit is echter uitvoerig omschreven in de welstandscriteria. Deze omschrijving wijzigen in : “de dekken worden ingericht conform de welstandscriteria”. h. Pag. 39. Ymere Wonen vervangen door Ymere. i. Pag. 45: Verzoek om parkeren binnengebied te verhogen naar 6 meter ipv 5 meter. Meerdere malen is toegelicht dat de parkeeroplossing in de blokken vraagt om een hoogte van 6 meter. Dit komt door twee parkeerlagen (waarvan 1 laag deels verdiept) waar bovenop een daktuin kan worden gerealiseerd. De constructieve opbouw en het daktuinpakket vereisen een hoogte van 6m+mv. De afwijking van 10% hierop is onvoldoende. Indien deze hoogte gehandhaafd blijft, kan de parkeeroplossing in blok III en IV niet met daktuin worden opgelost. Zie ook opmerkingen op daktuin en Tuin-3. j. Pag. 66 lid b. maximum van 1 meter. Uitsteken buiten de gevel kan in strijd zijn met later genoemd artikel mbt balkons. Afsproken is dat balkons 1,5 meter buiten gevel mogen steken. Zie ook reactie van gemeente op voorontwerp concept bestemmingsplan. k. Pag. 80. 13.2.f: onduidelijk artikel, graag toelichting. Wat wordt bedoelt met “alleen in dwarsstraten”. We gaan er vanuit dat een gebouwde uitrit vanuit een ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossing, wel boven de 1 meter uit mag komen. Dit kan namelijk niet anders. l. Pag. 87, 18.e. Eerder is overeengekomen dat de balkons erkers etc. 1.50 meter buiten de gevel mogen steken. Dit aanpassen. m. Legenda: waar is de arcering van WR-A4 in de plankaart terug te vinden? n. Wat is de arcering van het gehele gebied met “+”? Dit staat niet in de legenda. o. De bouwhoogte van de blokken aan de Schipholweg aanpassen naar 23 ipv 22 m. De huidige ontwerpen hebben een dakrand op 22.5 m. Het is niet wenselijk om op voorhand al gebruik te moeten maken van de ontheffing van 10% binnen de bouwplanhoogte.	f. In het advies van de brandweer n.a.v. de veiligheidsparagraaf wordt hierop wel ingegaan. De veiligheidsparagraaf geldt alleen voor de blokken I en II. Het advies is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd. g. In de toelichting wordt een verwijzing naar de welstandscriteria opgenomen. De toelichting is aangepast. h. de toelichting is aangepast. i. In de regels is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om de hoogte ten behoeve van landscaping te verhogen met 1 meter. De regels zijn aangepast. j. In artikel 18 lid e is een vrijstelling opgenomen voor o.a. het overschrijden van balkons tot 1,5 meter. De regels zijn aangepast. k. De regels zijn hierop aangepast. l. zie hetgeen vermeld onder j. m. Legenda is aangepast. De verbeelding is aangepast. n. zie hetgeen vermeld onder m. o. De verbeelding is hierop aangepast
--	---

p De vlek van T-3 binnen het bouwblok IV en III dient vergroot te worden cf. onderstaande tekening. Om alle parkeerplaatsen binnen het blok op te nemen in een gebouwde parkeervoorziening is meer ruimte nodig.

q Bouwhoogte van T-3 verhogen van 5 naar 6 meter. Anders bestaat de mogelijkheid dat de aanleg van een daktuin op het parkeerdek niet mogelijk is.

r. De bouwhoogte in de zijstraten is aangepast en voldoet aan de bebouwing. Echter hebben de woningen in de poten aan het eind van deze zogenaamde “U” nog een balkon. Deze valt buiten de bebouwingsgrens. Deze svp aanpassen indien dit bestemmingsplan technisch onderdeel uitmaakt van het bouwblok. Deze balkons zijn ca. 5 meter lang en steken niet buiten de gevel maar lopen parallel aan de dwarsstraten. Deze balkons zijn mede vervaardigd op verzoek van de afdeling stedenbouw en de supervisor om de blokken meer gesloten te maken.

3.

Wij hebben met bijgevoegde brief de ondernemers in het gebied in kennis gesteld.

4.

Wij zijn verheugd dat in de waterparagraaf (par. 4.5) nu duidelijk wordt aangegeven wat de toename is aan verharding binnen het plangebied en dat compensatie wordt gerealiseerd door het creëren van een waterpartij bij de Henriette Bosmansstraat. Wij wijzen u erop dat bij de realisatie van een dergelijke waterpartij in ons beleid nadere voorwaarden worden gesteld (afmetingen, taluds). Ons beleid op dit punt is terug te vinden op onze website. De waterpartij dient zoveel mogelijk in open verbinding te staan met de overige (boezem) wateren. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

5 t/m 30

1. Op de tekening van het ontwerpbestemmingsplan zoals getoond op de informatieavond van 1 maart jl. zie ik dat de geplande bouwhoogte van de stadswoningen aan de Hamelinkstraat en van de hoogbouw aan de Schipholweg negatieve gevolgen kan hebben voor het zonbereik aan onze woningen, met name tijdens de wintermaanden. Ik ben hierop tegen. Om deze reden vraag ik om een studie die in dezen uitsluitsel geeft. De bezonningsstudie zoals getoond op pag. 78-79 in de Visie Slachthuisbuurt Zuid van augustus 2007 geeft

p. Het parkeren kan ook onder de GD en W bestemmingen plaatsvinden. De voorgestelde parkeervoorziening past binnen het bestemmingsplan.

q. zie hetgeen vermeld onder i.

r. *De verbeelding is hierop aangepast.*

1. Voor blok IX is een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat de nokhoogte alleen gerealiseerd kan worden aan de zuidzijde. *De verbeelding en regels zijn aangepast.*

hierover geen uitsluitel. 2. Op de tekening zijn de bestaande achterompaden en doorgangen naar de Hamelinkstraat niet meer weergegeven. Als bewoner van de Gouwstraat is deze verbinding van groot belang 31 t/m 73 1. Wij verzoeken u te wachten met de vaststelling van het bestemmingsplan totdat de ruimtelijke visie voor de gehele Slachthuisbuurt gereed is. Wij hebben hiertoe opdracht verstrekt aan Studio Assendorp. 2. De programmatische behoeften in hoeveelheden woningen en m2 aan commerciële ruimte is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Ook de exploitatierekening geeft daarover geen inzicht om de eenvoudige reden dat die ontbreekt. Onduidelijk is dus ook of het plan een voordelig saldo zal opleveren dat elders in de gemeente gebruikt gaat worden. Overigens ben ik net als de wijkraad Slachthuisbuurt van mening dat de Slachthuisbuurt als een geheel gezien moet worden. Eventuele tekorten of overschotten dienen binnen het gebied als totaal bezien te worden. Het kan niet zo zijn dat er extra veel woningen en/of kantoren gebouwd worden om tekorten elders in de stad te financieren. 3. Het plan bevat ook geen groennorm, laat staan een groentoets. Naar mijn mening zou het groen in het plangebied functioneel aangelegd moeten worden in plaats van het gemakkelijke “vulgroen”. 4. In het bestemmingsplan is geen verwijzing naar een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Wel wordt (bij de reacties van derden) gesproken over welstandscriteria. Het bestemmingsplan heeft de status juridisch bindend te zijn. Een beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria hebben die status niet. Het is dus zaak om duidelijkheid te krijgen over hoe nu met de uitwerking van de bouwblokken wordt omgegaan. Er dient een paragraaf opgenomen te worden over duurzame bouw en duurzame stedenbouw. Bij de stedenbouwkundige visie (Khandekar) wordt dit maar gedeeltelijk nageleefd. Dit correspondeert niet met elkaar. Met name in de uitwerking wordt de relatie met de achterliggende wijk (opknippen bouwblokken, overwegend verticale geleiding, verschil in bouwhoogtes, specifieke gevelkenmerken, accenten als bijvoorbeeld erkers) en daarmee de transparantie en leesbaarheid van de stad, niet vertaald in het ontwerp.	2. In de T2 bestemming is de aanleg van achterpaden opgenomen. Het bestemmingsplan geeft dus de mogelijkheid aan. 1. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook vormden het Stedebouwkundig Ontwerp van Khandekar en de door de gemeenteraad vastgestelde visie voor het Middengebied Slachthuisbuurt. Wij wachten de ruimtelijke visie derhalve niet af. 2. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal tussen de gemeente en partijen een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin ingegaan wordt op de kostenverdeling. Er wordt dus afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. 3. In de toelichting is alsnog een groenparagraaf opgenomen. <i>De toelichting is hierop aangepast.</i> 4. Er is een paragraaf over duurzaamheid opgenomen in de toelichting. In de bouwvergunning wordt e.e.a. nader uitgewerkt. Het bestemmingsplan vormt de ruimtelijk relevante vertaling van de gedetailleerde stedenbouwkundige visie. <i>De toelichting is aangepast.</i>
---	---

5. De meeste woningrijen in de Slachthuisbuurt tellen 2 a 3 bouwlagen. Dan is het contrast met 7 lagen groot. De bouwhoogte wordt uitsluitend beargumenteerd vanuit het perspectief van de Schipholweg, maar het contrast tussen 7 lagen en 2 a 3 lagen in de Slachthuisbuurt zelf niet. In het plan worden nergens terugliggende lagen voorgesteld aan voor- of achterzijde. Met name aan de achterzijde zou dit de massa een meer levendig of sociaal aspect kunnen geven. Het gebouw lijkt dan minder kolossaal. De wijze van berekening van een bouwlaag is onduidelijk. Het lijkt erop dat uitgegaan wordt van 3.1 meter of nog meer. 6. kantoorfunctie hoek Schipholweg-Prins Bernardlaan: De noodzaak voor het bebouwen van de hoekkavel wordt in het bestemmingsplan niet beschreven. De buurtbewoners staan een continuatie van de kavel als groenvoorziening voor. Er is geen behoefte aan kantoren. Als de kavel al bebouwd moet worden dan afronden met woningen en commerciële ruimte in de gebouwplint. Er gaat geen levendigheid uit van een kantoorfunctie na sluitingstijd. 7. de relatie tussen het bestemmingsplan en het middengebied Slachthuisbuurt is onduidelijk. De wijkraad stelt een integrale benadering van de gehele buurt voor. 8. de relatie tussen Slachthuisbuurt en Plan 023 wordt niet duidelijk uit het bestemmingsplan. De animatie van Plan 023 oogt wel anders dan wat Khandekar voor de zuidzone voorstelt, in afwisseling in hoogte, geleding, beukmaat, ritme. Het idee achter de Schipholweg is onduidelijk. Het is jammer dan in het plan geen ruimte is gereserveerd voor een toekomstige overkluizing van de Schipholweg zodat een interactie met Plan 023 mogelijk wordt. 9. In het bestemmingsplan wordt geen relatie gelegd met de Schalkwijkerweg. Die relatie is wel degelijk van belang alleen al uit het oogpunt van de ontsluiting van de Groene Zoom en zijn sportvelden, naar en van de Slachthuisbuurt. 10. De gemeente stelt dat één supermarkt is toegestaan teneinde de winkels in haarlem oost te concentreren in krachtige winkelcentra en toch de loopafstand in acht te houden. De Amsterdamstraat is geen redelijke loopafstand en verder kan de Slachthuisbuurt iets te betekenen hebben voor het plan 023. De gemeente loopt echter vooruit op de resultaten van het Distributie Planologisch Onderzoek. 11. Bij de bestemming wonen is voor enkele blokken een ondergrondse parkeergarage mogelijk tot maximaal 1 meter boven peil. Hoe zit dat met de andere blokken?	5. In het bestemmingsplan worden maximale bouwhoogten opgenomen. Het aantal bouwlagen is afkomstig uit de gebiedsvisie. Het aantal bouwlagen en de hoogte daarvan wordt voorts in de bouwvergunning geregeld en niet in het bestemmingsplan 6. Zie hetgeen opgemerkt onder 1.9. 7. Voor het middengebied wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld . De rest van de Slachthuisbuurt (m.u.v. de Zuidstrook) is overigens al vastgelegd in het bestemmingsplan Zomerzone Zuid. 8en 9. Het structuurplan is het geeignet instrument om nader in te gaan op relaties tussen verschillende plangebieden. Een bestemmingsplan beschrijft het betreffende plangebied zelf. 10. Uit het geactualiseerde DPO blijkt dat voor de Slachthuisbuurt een buurtsuper tot de mogelijkheden behoort. 11. Ondergronds parkeren kan gerealiseerd worden bij de appartementen-blokken en niet bij de eengezinswoningen.
--	--

1.3 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Verbeelding:

- Teneinde flexibiliteit te bereiken is voor de kantorenlocatie op de hoek van de Prins Bernardlaan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om wonen mogelijk te maken.
- Op de T3 bestemming behorend bij blok IVa is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming GD2/GD3. Dit in verband met het overschrijden van de afmetingen voor de eventuele realisering van een supermarkt.

Regels:

- Bovenvermelde wijzigingsbevoegdheden zijn toegevoegd onder artikel 17.