



Raadsstuk

Onderwerp: Bestemmingsplan Pijlslaan e.o.
BBV nr: 2015/358433

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een bestemmingsplan geldt dat verouderd is. Voor een klein deel van het gebied, in eigendom van de gemeente, geldt alleen de Haarlemse Bouwverordening: de volkstuinen ten zuiden van de Westelijke Randweg. Het betreft een overwegend consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe planologische ontwikkelingen zijn opgenomen.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied van bestemmingsplan Pijlslaan e.o. ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 103 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Lorentzkade/Westelijke Randweg, aan de noordzijde door de De Ruijterweg en de Westergracht, aan de oostzijde door de Leidsevaart en aan de zuidzijde door de gemeentegrens tussen Haarlem en Heemstede

Procesverloop

Het college heeft op 31 maart 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 24 april tot en met 4 juni 2015 inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 30 april is een informatieavond gehouden voor belangstellenden.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP2120002-Va01 *gewijzigd* vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt hiervoor een actueel juridisch-planologisch kader.

4. Argumenten

Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan bijdraagt aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Versterken ruimtelijke kwaliteit door terugdringen bouwmogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Om de bestaande ruimtelijke kwaliteit, mede gevormd door de aanwezige historische structuren, de cultuurhistorische bebouwingskarakteristiek en de gewenste samenhang van het straatbeeld van het gebied, vast te houden worden de ruime goot- en bouwhoogten van

gebouwen zoals die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen teruggebracht tot de bestaande hoogten (afgerond in hele meters).

1.

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

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. Voor 'oude plannen' geldt op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van deze Wet, dat binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van het plan een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Recentelijk is de 10-jaarstermijn voor een groot deel van het plangebied verstreken. Om die reden mogen ex artikel 3.1 lid 4 Wro een korte periode (vanaf 28 augustus 2015) geen leges worden ingevorderd voor vergunningsplichtige activiteiten. De bevoegdheid tot invorderen van leges wordt hersteld bij vaststelling van het bestemmingsplan.

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

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

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied doen zich geen concrete bouwplannen voor, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Risico's en kanttekeningen

Terugdringen bouwmogelijkheden en risico planschade

Om mogelijke planschade te voorkomen dient de beoogde bestemmingswijziging, in casu het aanpassen van de goothoogten, voorzienbaar te worden gemaakt voor belanghebbenden, gevolgd door een periode (benuttingsperiode) waarin de bestaande rechten nog kunnen worden aangewend.

Op 19 december 2013 is hiertoe een kennisgeving van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de Pijlslaan e.o. in de Stadskrant gepubliceerd waarin het voornemen tot het terugbrengen van de goothoogten bekend is gemaakt. De benuttingsperiode loopt vanaf de publicatiedatum tot aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en bedraagt hiermee meer dan een jaar en wordt gezien de jurisprudentie ruimschoots voldoende geacht.

6. 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;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.

- De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
- Er wordt een persbericht uitgegeven;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.watmagwaar.nl (voor mobiele apparaten) beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- 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 het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Pijlslaan e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP2120002-Va01;
- b. verbeelding (plankaart);
- 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:

- Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP2120002-Va01 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Pijlslaan e.o.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Pijlslaan e.o. heeft ter inzage gelegen van 24 april tot en met 4 juni 2015.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

Cd.	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats	E-mail
A.	J.J. Kaart	Ampzingstraat	18	2014 XV	Haarlem	-
B.	Wieringa advocaten namens Westergracht Vastgoed B.V.	Ijdok	17	1013 MM	Amsterdam	Johannis@wieringa.nl
C.	J. en S. Braakman	Leidsevaart	264	2014 HH	Haarlem	jbraakman@telfort.nl
D.	Warendorf advocaten namens de Aerdenhoutse Participatie Maatschappij B.V. (APM)					vankamp@arendorf.nl
E.	P. Smit	Van 't Hoffstraat	238	2014 RL	Haarlem	

1. Zienswijzen

A. J.J. Kaart					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	Transformatie opslag naar woning Indiener is eigenaar van een bedrijfsruimte met een oppervlakte van circa 36 m ² . Hij wil deze ruimte transformeren naar een zelfstandige woonruimte/studio voor eigen gebruik. De	Dit verzoek is eerder als een zogenaamde quick scan door de gemeente behandeld. De gemeente heeft initiatiefnemer toen laten weten dat niet wordt meegewerkt aan dit verzoek. De afweging daarbij is hieronder weergegeven.	-	-	-

	<p>transformatie sluit aan op diverse gemeentelijke doelstellingen te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroten woningvoorraad • Niet mengen van woon- en bedrijfsfunctie i.v.m. geluid en stank. • Het type woning draagt bij aan diversiteit en kan in de toekomst diverse doelgroepen huisvesten. • De afmetingen voldoen aan het bouwbesluit. • De aanwezige oprit kan worden opgeheven waardoor een extra parkeerplaats kan worden gerealiseerd en tegemoet kan worden gekomen aan de eisen omtrent parkeren. <p>Het meewerken aan deze wijziging kent geen risico op precedentwerking, omdat deze bedrijfsruimte de laatste in zijn soort is. Het past bij de ontwikkeling van deze wijk.</p>	<p><u>Argumenten voor:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toename van de woningvoorraad in het goedkope segment. 2. Omvorming biedt inwoners van Haarlem vrijheid in hoe ze willen wonen. 3. Waardevermeerdering voor de eigenaar. <p><u>Argumenten tegen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De woonkwaliteit schiet te kort. Daarbij gaat dan om de combinatie van de volgende factoren: <ol style="list-style-type: none"> a. de beperkte oppervlakte; b. de aard van het bouwwerk (samenhangend met het beoogde doel bij de bouw om een simpele stalling voor een voertuig en/of opslagruimte te realiseren en niet voor de duurzame en verantwoorde huisvesting van één of meerdere personen); c. de stedenbouwkundige ligging van het object; d. het ontbreken van een bijbehorende buitenruimte. 2. Risico van precedentwerking bij verlenen van medewerking is aanwezig. Veelal liggen garageboxen geclusterd, waarbij het omvormen van één of meer van deze boxen ongewenst is uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en openbare orde. Te denken valt aan: gedeeltelijk wonen en/of opslag in openbare ruimte, concentratie sociale minderheden, etc. 3. Risico van planschade. Omwonenden of andere garagebox-eigenaren kunnen bij het omvormen van een garagebox tot woning een verzoek tot planschade indienen (kan via 			
--	--	--	--	--	--

		<p>planschadeovereenkomst bij initiatiefnemer worden gelegd).</p> <p>De argumenten tegen medewerking verlenen wegen zwaarder.</p> <p>De aangeleverde informatie bij de zienswijze vormt geen aanleiding om van het eerdere standpunt af te wijken.</p>			
--	--	--	--	--	--

B. Wieringa advocaten namens Westergracht Vastgoed B.V.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p>Bouwmogelijkheden Cliënte verzoekt voor de bouwvlakken t.b.v. de gebouwen 1 tot en met 5 rechtstreeks een bouwhoogte van 16,5 meter toe te staan. Het bestemmingsplan biedt weliswaar de mogelijkheid om 10% van deze hoogte af te wijken, maar cliënte ziet niet in waarom de voorgenoemde bouwhoogte niet reeds nu positief kan worden bestemd.</p>	<p>Het geldend Uitwerkingsplan EKP, inclusief bijbehorende bouwhoogten, is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Er bestaat geen concrete aanleiding de bouwhoogten op voorhand aan te passen. In beginsel kan met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10% van deze hoogte worden afgeweken. Deze afweging komt pas aan de orde bij de beoordeling van een concreet bouwplan.</p>	-	-	-
2.	<p>Detailhandel Het totaal aan bvo detailhandel is gemaximeerd tot 8.000 m², waarvan maximaal 4.000 m² voor twee supermarkten met elk een maximale grootte van 2.000 m². Dit aantal is echter te weinig om een kwalitatief en onderscheidend concept te realiseren om zo te kunnen concurreren met andere wijkwinkelcentra. Het toestaan van meer detailhandelsmeters past binnen het regionale en het lokale detailhandelsbeleid; de Provinciale Ruimtelijke Verordening staat daaraan niet in de weg.</p>	<p>Op grond van de ladder van duurzame verstedelijking dient een winkeluitbreiding te worden voorzien in een regionale behoefte. De voor de regio Haarlem aanwezige marktruimte is vastgesteld in het rapport marktruimte Metropoolregio Amsterdam van december 2012. Uit de regionale detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013 blijkt dat met de realisering van de winkeluitbreidingsplannen die passen in een bestemmingsplan deze marktruimte is ingenomen. Uw winkeluitbreidingsplan met 4.000 m² boven de in het bestemmingsplan opgenomen 8.000 m² past hierdoor niet in een regionale behoefte. Bovendien is op grond</p>	-	-	-

		<p>van het lokale detailhandelsbeleid op basis van een distributie planologische onderzoek voor Haarlem Zuid-West berekend dat er voor dit gebied voor een wijkwinkelcentrum niet meer marktruimte is dan de in het bestemmingsplan opgenomen 8000 m². Geconstateerd is dat hiervan circa 5000 m² daadwerkelijk is ingevuld en er dus nog circa 3.000 m² aan winkelruimte ingevuld kan worden. Op grond van het lokale detailhandelsbeleid is gekozen voor een wijkwinkelcentrum voor het verzorgingsgebied Haarlem Zuid-West en niet voor een stadsdeelwinkelcentrum die ook bovenwijkse klanten aantrekt.</p> <p>Op grond van artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geldt voor winkeluitbreidingen groter dan 1500 m² dat deze alleen in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> Dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring bestaande detailhandelsstructuur; Voor ontwikkelingen buiten bestaande winkelgebieden aantoonbaar geen ruimte kan worden gevonden in bestaande winkelgebieden; Als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaand winkelgebied en; Er regionale afstemming heeft plaatsgevonden binnen de regionale adviescommissie. 			
3.	<p>Detailhandel-foodhall Cliënte heeft het plan om in Plaza West een eigen foodhall te creëren. Cliënte denkt daarbij aan een grote versmarkt gecombineerd met horeca, waarbij de nadruk ligt op de verkoop van kwalitatief, biologische verswaren en een daaraan gerelateerd assortiment. De foodhallen Haarlem zal een kwalitatieve bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en als trekpleister</p>	<p>Primair geldt het betoog hierboven. Aanvullend kan nog het volgende worden gesteld. Op blz 10/11 van de regionale detailhandelsvisie Zuid Kennemerland staat: “Niet op alle plekken draagt de ingezette planvorming bij aan de gewenste versterking van de structuur. De gesignaleerde ondervertegenwoordiging in grootschalige segmenten heeft gemakkelijk tot gevolg dat op verschillende plekken</p>			

	<p>voor de bezoekers van Plaza West fungeren. Om het 'foodmarkt' concept gecombineerd met grootschalige detailhandelsvoorzieningen te kunnen realiseren is 12.000 m² nodig, welke in de detailhandelsvisie 2013-2010 Zuid-Kennemerland voor het EKP staat genoemd (8.000 m² bvo hard, 12.000 m² bvo zacht). Gezien de regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor detailhandel is een surplus van 4.000 m² bvo een passende ontwikkeling.</p>	<p>initiatieven komen die gericht zijn op doelgericht kopen of autonoom trekkende concepten. Dit zou kunnen leiden tot ongewenste versnippering. Het creëren van hoogwaardig aanbod is uiteraard gebaat bij concentratie en bundeling van koopstromen. De prioriteit ligt bij het gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheden die Stadsdeelcentrum Schalkwijk hiervoor biedt.” Ten aanzien van het EKP terrein is aangegeven dat de locatie lokaal is georiënteerd/wijkgericht, dat de kritische massa voor een grootschalige functie beperkt is en dat de samenhang met het winkelcentrum geen meerwaarde heeft. In de door de raad vastgestelde structuurvisie Schalkstad is een overdekte markt opgenomen met ruimte voor foodproducten.</p>			
4.	<p>Detailhandel-ruimtelijke kwaliteit De bestemming gemengd-6 staat voor het gebied 21.000 m² bvo aan bedrijfsruimte tot en met categorie 2 toe. Cliënte is van mening dat bedrijvigheid planologisch een minder geslaagde oplossing is voor de versterking van het winkelcentrum. Als er in de plinten van de nieuwbouw bedrijven worden gevestigd, dan zullen de gevels niet die open uitstraling krijgen wat het gebied nodig heeft. Een dichte uitstraling op maaiveldniveau komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet ten goede. Omzetting van bedrijfsmeters 4000 m² naar detailhandel zorgt voor een goede functiemenging en een verlevendiging van de buurt.</p>	<p>De bestemming gemengd-6 (art. 8) staat naast een maximum van 21.0000 m² bvo voor bedrijven en 8000 m² bvo aan detailhandel ook diverse andere functies toe waaronder maatschappelijke functies en dienstverlening. Er is daarmee voldoende functiemenging mogelijk. Wat de geveluitstraling van de plint betreft, wordt deze primair bepaald door de architectonische uitwerking van het gebouw en niet zozeer door de functionele invulling.</p> <p>Het staat indiener uiteraard vrij als eigenaar contractueel afspraken vastleggen te leggen met huurders/kopers om zo de open uitstraling van het gebied te versterken.</p>	-	-	-
5.	<p>Bestemmingen terreininrichting Plaza West: De verbindingsweg is te krap bemeten en is op de verbeelding te smal ingetekend. Cliënte voorziet dat de weg en de gegeven bestemming,</p>	<p>De verkeersbestemming komt overeen met de feitelijke verharding (gelegen achter de bedrijven aan de Eysinkweg) en is niet bedoeld als volwaardige</p>	-	-	-

	<p>en dan met name ter hoogte van de sportvelden, niet breed genoeg zal zijn om Plaza West te kunnen ontsluiten voor het verkeer. Dat met deze weg niet is beoogd om te voorzien in een volwaardige ontsluiting van Plaza West, betekent uiteraard nog niet dat deze in de praktijk niet als zodanig gebruikt zal gaan worden door bezoekers van Plaza West. Chënte ziet op de verbeelding dat langs de weg groenstroken en een waterloop zijn ingetekend en als zodanig bestemd. Chënte verwacht echter dat deze ruimte nodig zal zijn om het verkeer te faciliteren dat over deze weg Plaza West wenst te bereiken.</p>	<p>ontsluiting. Hiervoor dient de Eysinkweg. De (werk)weg is ter hoogte van het bedrijf Jongeneel afgesloten met een hek.</p> <p>Ten overvloede wijst de gemeente erop, onder verwijzing naar paragraaf 4.9 van het Uitwerkingsplan EKP, dat de ontwikkelaar in het gebied nog een watercompensatie dient te realiseren van circa 1250 m². Deze compensatie wordt beoogd gerealiseerd door het verbreden van de bestaande waterloop gelegen tussen Plaza West en de sportvelden. Ook om die reden kan van het toekennen van de verkeersbestemming aan deze gronden geen sprake zijn.</p>			
6.	<p>Verkeer - Sport</p> <p>De bestemmingsgrens ter plaatse van de voetbalvelden stemt nu niet overeen met de kadastrale situatie. Een deel van het grondgebied van chënte wordt hier ter plaatse bestemd voor Sportdoeleinden. Chënte verzoekt dan ook de bestemming van deze strook te wijzigen naar een verkeersbestemming. Deze grond is van chënte en zij wenst deze grond te gebruiken voor verkeersdoeleinden. Dat de grond voor sportdoeleinden de kadastrale grens heeft overschreden, kan en mag er niet aan af doen dat de grond aan chënte toebehoort.</p>	<p>Bij het Uitwerkingsplan EKP is aan de voetbalvelden de bestemming Recreatie toegekend. In de huidige systematiek is dit de bestemming Sport. Dit komt overeen met het huidige gebruik. Alleen al om die reden kan van het toekennen van de verkeersbestemming aan deze gronden geen sprake zijn.</p>			
7.	<p>Verkeer - Van Oosten de Bruijnstraat</p> <p>Op de verbeelding lijkt een verbinding tussen de Van Oosten de Bruijnstraat en Plaza West te worden gefaciliteerd. De gekozen route tussen de voetbalkantine van de sportvereniging Geel-Wit en speeltuin Floragaarde is alleen planologisch ongelukkig. De weg stuit aan de andere zijde direct op gebouw 5. Een voor alle</p>	<p>Het betreft geen verbindingsweg. Het zijn niet-openbaar toegankelijke gronden waar onder meer geparkeerd kan worden.</p>			

	partijen betere oplossing zou dan ook zijn om de verbindingsweg voorlangs, aan de zuidzijde van de sportkantine te realiseren.				
8.	<p>Waterloop</p> <p>De verbeelding laat zien dat er ten oosten van het bestaande gebouw A en tussen de bebouwing van gebouw 4 en het bestaande gebouw op de kruising Westergracht en de Van Oosten de Bruijnstraat een waterloop is getekend, waaraan de bestemming Water is gegeven. De bestemming Water tussen de beider gebouwen is planologisch niet gewenst. Cliënte verzoekt u dan ook deze ruimten voor verkeersdoeleinden te bestemmen.</p>	<p>Met het verzoek negeert indiener het feit dat hier sprake is van een bestaande waterloop, die niet alleen al in het Uitwerkingsplan EKP als zodanig is bestemd, maar tevens beoogd is om verbreed te worden in verband met de op basis van De Keur verplichte watercompensatie, hetgeen bekend is bij indiener.</p>			
9.	<p>Ondergrondse parkeergarage</p> <p>Een van de doelstellingen van het concept bestemmingsplan is dat het parkeren zoveel mogelijk ondergronds dient te worden opgelost. De algemene bouwvoorschriften die onverkort van toepassing worden verklaard voor de bestemming Verkeer, beletten het cliënte echter om binnen de verkeersbestemming een ondergrondse parkeergarage te kunnen bouwen. De bouwschriften maken dit niet mogelijk. Cliënte verzoekt deze omissie te herstellen en de regeling zo aan te passen dat de bouw van een ondergrondse parkeergarage onverkort mogelijk wordt. Nadat het bestemmingsplan de ondergrondse parkeergarage mogelijk maakt, zullen uiteraard in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor onder meer die parkeergarage, eventuele uit te voeren onderzoeken worden (laten) verricht.</p>	<p>De gemeente deelt het standpunt dat het wenselijk is om het parkeren zoveel mogelijk ondergronds op te lossen. Er is hier echter geen sprake van een omissie, maar een wijziging van de plannen van indiener. Het thans geldende bestemmingsplan uit 2003 maakt ondergronds parkeren in de bestemming verkeer en het daarop berustende Uitwerkingsplan EKP niet mogelijk. Om het ondergronds parkeren alsnog mogelijk te maken dient indiener met een concreet voorstel te komen, waarbij op voorhand de invloed van het ondergrondse bouwwerk op de relevante omgevingsaspecten is onderzocht.</p> <p>De gemeente heeft dit bij herhaling, voor het laatst op 1 april jl. in een reactie op een brief van indiener, laten weten.</p>			
10.	<p>Parkeren gebouw 2 en 3</p> <p>Voor de nodige flexibiliteit en ter voldoening</p>	<p>Uitgangspunt van het Uitwerkingsplan EKP is dat er</p>			

	<p>aan de parkeernormen wenst cliënte in het bestemmingsplan graag de mogelijkheid open te houden om op een deel van de eerste verdieping van de gebouwen 2 en 3 ook te kunnen parkeren. De voorgestane bestemming Gemengd-6 staat een dergelijk gebruik echter nog niet toe. Chënte verzoekt u het concept bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p>	<p>minimaal 210 woningen moeten worden gebouwd. Het toestaan van parkeren op de eerste verdieping van gebouw 2 en 3, voor zover überhaupt wenselijk, gaat direct ten koste van de woonfunctie. Indiener maakt niet inzichtelijk hoe het voorstel zich verhoudt tot dit belangrijke uitgangspunt, kortom is onvoldoende concreet om serieus te kunnen beoordelen.</p>			
	<p>Waarde – Archeologie Onder verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 9 dec. 2009 met zaaknr. 200801932/1/R1 rust op de gemeente de plicht zich voldoende te informeren over de archeologische situatie. Uit de IKAW, zoals die op de website van de Rijksdienst is gepubliceerd, blijkt dat Plaza West in een gebied is gelegen met een lage verwachting (bijlage 2). Volgens cliënte is er echter geen enkele aanwijzing dat het terrein van enige archeologische waarde is. Chënte verzoekt u daarom voor Plaza West de dubbelbestemming te wijzigen naar Waarde - Archeologie 6. Voor zover de bestemming Waarde - Archeologie 5 is gebaseerd op de beleidsnota Archeologie en de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH), wijst chënte erop dat de archeologisch geringe verwachtingen niet zijn gestoeld op onderzoek, maar slechts op aannames. Gezien de vaste lijn van de Afdeling is dat onvoldoende.</p>	<p>Onder verwijzing naar de door indiener aangehaalde uitspraak kan het volgende worden gesteld. Het voorliggende plan betreft een conserverend plan waarin de geldende bestemmingen en gebruiksmogelijkheden van het uitwerkingsplan EKP en het facetbestemmingsplan Archeologie worden voortgezet.</p> <p>De gemeente heeft zich bij het toekennen van de dubbelbestemming mede gebaseerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die doorvertaald is naar de Archeologische Beleidskaart. De IKAW geeft voor dit specifieke deel van het plangebied een lage verwachting aan. Omdat het een lage verwachting betreft, is hier Waarde - Archeologie 5 aan toegekend, binnen het gemeentelijke beleid de waarde met de laagste verwachting.</p> <p>Het laten onderzoeken van het gehele bestemmingsplangebied door middel van boringen of proefsleuven waardoor verwachtingswaarden kunnen worden omgezet in bekende waarden zijn te kostbaar en te vergaand in relatie tot de daarvan te verwachten resultaten. Bovendien zijn de kosten die indiener van een bouwaanvraag of ‘aanlegvergunning’ moet maken</p>	-	-	-

		voor het doen verrichten van nader archeologisch onderzoek naar verwachting niet onevenredig in relatie tot de investering die is gemoeid met het project waarvoor een bouw- of aanlegvergunning nodig zal zijn. De ABRvS heeft dit standpunt als niet-onredelijk beoordeeld.			
--	--	---	--	--	--

C. J. en S. Braakman					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	Uitbreiding woning-goot-/bouwhoogte Leidsevaart 264 In het vigerend bestemmingsplan bedraagt de goothoogte van het pand 9 m met een maximale bouwhoogte van 13 m. In het voorliggend plan dient de bestaande goothoogte op 7m gehandhaafd te worden. Wij willen in de toekomst de woning vergroten door de achtergevel op de 2 ^e verdieping op te trekken. Indien wij de door ons beschreven uitbreiding niet kunnen realiseren willen wij dat de bestaande goothoogte van 9 m en de maximale bouwhoogte van 13 m wordt gehandhaafd.	Het uitgangspunt voor het daklandschap binnen het plangebied is behoud en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Om die redenen zijn in voorkomende gevallen de zeer ruime bouw mogelijkheden teruggebracht. Er is gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit prevaleert boven de uitbreidingsmogelijkheden. De voorzijde van het ensemble, waar Leidsevaart 264 deel van uitmaakt, is van hoge waarde en om die reden voorzien van een te handhaven goothoogte. Aan de achterzijde is de invloed op de ruimtelijke kwaliteit minder groot. Om die reden is toegelaten om de achterzijde op de 2 ^e verdieping recht op te trekken onder voorwaarden genoemd in art. 25	-	-	-

D Warendorf advocaten namens de Aerdenhoutse Participatie Maatschappij B.V. (APM)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Wonen op verdiepingen Stephensonstraat APM verzoekt op de percelen Stephensonstraat 53 t/m 59 op de eerste verdieping de woonfunctie toe te voegen. <ul style="list-style-type: none"> Nr 59 wordt sinds jaar en dag voor 2 	Overgangsrecht Stephensonstraat 59 (kadastraalnr 2027) Na raadpleging van het bouwarchief is gebleken dat voor het bestaande pand nr 59 in het verleden een bouwvergunning is afgegeven voor onder andere 2	-	Ja	Ja

	<p>bovenwoningen gebruikt. Op grond van art 23 lid 2 (overgangsrecht) van het geldend bp is dit gebruik toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nr. 57 betreft alleen de begane grond. • Nr 53 en 55 zijn in gebruik als kantoorruimte, maar zijn bouwkundig verbonden en vergelijkbaar met 59. • Het verzoek draagt bij aan extra woonruimte. • Het verzoek is in lijn met de in hst 5 van het in de toelichting genoemde initiatief. 	<p>bovenwoningen. Uit de Basisregistratie personen (BRP) blijkt verder dat het adres in ieder geval gedurende de gehele periode dat het bestemmingsplan Pijlslaan van kracht is, wordt bewoond. Het beroep van indiener op het overgangsrecht van artikel 23 lid 2 ten aanzien van het gebruik lijkt hiermee terecht. Dit rechtvaardigt dat de woonfunctie wordt toegevoegd aan het perceel.</p> <p><i>In de oorspronkelijk ingediende zienswijze bestond het verzoek van indiener uit een beroep op het overgangsrecht voor zowel Stephensonstraat 59 als nr 55. Naar aanleiding van aanvullende gegevens bleek dat sprake was van een misverstand. Beide woningen hebben het adres nr. 59 i.p.v. 59 en 55. De zienswijze is ten dele hierop aangepast.</i></p> <p>Stephensonstraat 53 en 55 Het verzoek tot toevoegen van de woonfunctie voor Stephensonstraat 53 en 55 is onvoldoende onderbouwd. Al eerder is door de gemeente aan indiener kenbaar gemaakt aan welke onderbouwing en onderzoeken dient te worden voldaan om te bepalen of en onder welke voorwaarden de woonfunctie ter plaatse ruimtelijk inpasbaar en wenselijk is. In casu betrof het in hoofdstuk 5 van de toelichting genoemde initiatief 'zone Rutherfordstraat/Stephensonstraat'. Een enkele verwijzing naar de bouwkundige verbondenheid met nr 59 en 55 is niet voldoende.</p>			
2.	<p>Detailhandel-perifeer hoek Stephensonstraat/Rutherfordstraat Er is sprake van leegstand, hetgeen zowel voor APM nadelig als uit oogpunt van sociale veiligheid onwenselijk is. Er is in de buurt reeds een bouwmaterialenleverancier gevestigd. APM acht een dergelijke bestemming kansrijk en</p>	<p>Op basis van de ladder van duurzame verstedelijking dient een winkeluitbreiding te voorzien in een regionale behoefte. De voor de regio Haarlem aanwezige marktruimte is vastgesteld in het rapport marktruimte Metropoolregio Amsterdam van december 2012. Uit de regionale detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013</p>			

	<p>passend.</p>	<p>blijkt dat met de realisering van de winkeluitbreidingsplannen die passen in een bestemmingplan deze marktruimte is ingenomen. Uw winkeluitbreidingsplan past hierdoor niet in een regionale behoefte. Het regionale als wel het lokale detailhandelsbeleid gaat bovendien uit van versterking van de winkelstructuur door clustering en daarmee het tegengaan van versnippering van winkels op verspreid liggende locaties, zoals in uw winkeluitbreidingsplan.</p> <p>Winkeluitbreidingen groter dan 1500 m² (in casu circa 2000 m²) mogen op grond van artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening alleen in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring bestaande detailhandelsstructuur; b) Voor ontwikkelingen buiten bestaande winkelgebieden aantoonbaar geen ruimte kan worden gevonden in bestaande winkelgebieden; c) Als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaand winkelgebied en; d) Er regionale afstemming heeft plaatsgevonden binnen de regionale adviescommissie. <p>Indiener heeft niet aangetoond aan de voorwaarden van de Provinciale Ruimtelijke Verordening te hebben voldaan.</p>			
--	-----------------	--	--	--	--

E P. Smit					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p>Verdubbeling aantal treinen Op 11 december 2011 is het aantal langrijdende treinen verdubbeld. De daarbij horende verdubbeling van het geluid en de geluidsreflectie wordt genegeerd. Het is</p>	<p>Voor de berekening van het effect van geluidreflecties op de totale geluidbelasting is het aantal treinbewegingen niet relevant. Het effect van deze reflecties wordt bepaald door de omgeving (aantal</p>	-	-	-

	<p>vergelijkbaar met een enorme nieuwe geluidsbron en dan is toch akoestisch onderzoek nodig. Er kan, met de verdubbeling van het aantal treinen niet worden voldaan aan de Wet geluidhinder.</p>	<p>gebouwen, hoogte, materiaal etc) en niet door de treinen zelf. Het onderzoek naar de reflectie heeft zoals bij indiener bekend in het kader van het uitwerkingsplan EKP plaatsgevonden. Een nieuw akoestisch onderzoek is dus niet nodig.</p>			
2.	<p>Verandering formulering begrip Peil In dit bestemmingsplan wordt een andere formulering van het begrip peil gehanteerd dan in het geldend bestemmingsplan. Dit heeft als gevolg dat de bebouwing in het herziene plan bijna 2 meter hoger zal mogen worden.</p>	<p>In de nieuwe begripsbepaling is nader gespecificeerd hoe het peil moet worden beoordeeld in voorkomende gevallen. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat het niet mogelijk moet zijn kunstmatig het peil te verhogen. Het door indiener gestelde dat als gevolg van de gewijzigde begripsbepaling het herziene plan 2 meter hoger zal mogen worden, wordt niet nader onderbouwd en berust op een onjuiste interpretatie.</p>	-	-	-
3.	<p>Overeenkomst NS en gemeente In 1980 is een ovk gesloten tussen de NS en de gemeente, waarin is opgenomen dat de maximale geluidsbelasting op de achterzijde van de bestaande woningen aan de Van 't Hoffstraat niet meer dan 60dB mag bedragen. De waarde uit deze ovk is noch in het geldende noch in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. De gerechtvaardigde verwachting van omwonenden, bij de bouw van het EKP, was op grond van die ovk dat we niet meer dan 60 dB zouden ontvangen.</p>	<p>Het betreft een overeenkomst tussen de NS en de gemeente. Een overeenkomst tussen partijen kan niet door derden worden ingeroepen. De overeenkomst waaraan wordt gerefereerd zag toe op het niet meer bestaande emplacement Westergracht en is daarmee komen te vervallen. De bepalende wetgeving blijft de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder.</p>	-	-	-
4.	<p>Geluidsgrenswaarde van 't Hoffstraat In de uitspraak van ABRvS (nr 201000980/1/R1) van 30 maart 2011 wordt gesteld dat de wijkraad Zuid-West en anderen niet kunnen worden gevolgd in hun betoog dat de maximale geluidsgrenswaarde van 68 dB ter plaatse niet mag worden gehanteerd. De vaststelling van de hogere geluidsgrenswaarde betreft een vraagstuk dat aan de orde was in de</p>	<p>De gemeente neemt het standpunt van indiener ten aanzien van de juistheid en rechtmatigheid van de aangehaalde uitspraak van de ABRvS voor kennisgeving aan.</p> <p>Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, bevoegd gezag als het gaat om de hoeveelheid treinverkeer op het baanvak Haarlem – Leiden, heeft 15 oktober 2014 een</p>	-	-	-

	<p>procedure leidende tot het besluit van B&W van 2 oktober 2007 tot vaststelling van een hogere geluidsgrenswaarde ten aanzien van de nieuwbouw en langs het spoor, liggend binnen het Uitwerkingsgebied EKP, waarbij een hogere geluidsgrenswaarde van 68 dB is vastgesteld. Dit besluit is onherroepelijk zodat hierop in deze procedure niet meer kan worden ingegaan. De rechterlijke uitspraak is mijns inziens op onjuiste gronde gebaseerd. Ik maak bezwaar tegen het feit dat er voor de woningen aan de Van 't Hoffstraat geen hogere waarde is vastgesteld en toch hoge geluidswaarden worden toegestaan.</p>	<p>inmiddels onherroepelijke beschikking (kenmerk IenM/BSK-2014/222397) afgegeven, waarin hogere waarden zijn vastgesteld voor onder andere de woning van indiener.</p>			
--	--	---	--	--	--

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
	Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten	
	Par. 4.4 Waterparagraaf	Tekstdeel toegevoegd m.b.t regionale waterkering
	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	
	Paragraaf 6.4	
	Paragraaf 6.4.3.7 Recht optrekken achterzijde (Roa)	Aanpassing afbeelding
	Hoofdstuk 6 Juridische Aspecten	
	Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	
	Trendkaart	Kijkduinstraat 6-38, Van Kinsbergenstraat 3-37, Van Kinsbergenstraat 20-68 de trend gewijzigd naar opbouw 4.

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		

1.	Artikel 22 dubbelbestemming Waarde - Groeiplaats	Een aantal monumentale bomen heeft de storm eind juli niet overleefd. De mutaties zijn op de verbeelding verwerkt.
2.	Artikel 23 dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering	Ter plaatse van de waterkering is een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering op de verbeelding opgenomen.
3.	Leidsevaart 572	Bij Leidsevaart 572 is de bestemming tuin-2 omgezet naar tuin-3 in verband met de aanwezige legale bebouwing.
4.	Kijkduinstraat 9 - 51	Bouwaanduiding ob2 verwijderd en goothoogte aangepast naar 6 m
5.	Kijkduinstraat 6-38 Van Kinsbergenstraat 3-37 Van Kinsbergenstraat 20-68	Bouwaanduiding ob2 omgezet naar ob4. Maatvoeringsaanduiding maximum goothoogte van 6 m toegevoegd i.v.m. verschil in tussen goothoogte voor en achter.
6.	Leidsevaart 262-284	De specifieke bouwaanduiding recht optrekken achterzijde is verlegd van de achtergevelrooilijn naar de achtergevel. De bepaling in het ontwerp was te ruim.
7.	Ampzingstraat 10-22, 9-19, L. Kosterstraat 1-29, 2-22	De specifieke bouwaanduiding recht optrekken achterzijde is verwijderd. Het betreft monumenten die al op basis van de Monumentenwet worden beschermd.
8.	Ampzingstraat 5-7	Maximale goothoogte 6 wordt gewijzigd in goothoogte 5 in verband met monumentale waarden van de panden.
9.		

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	
	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.	
	Hoofdstuk 1 Begrippen	Aanpassing
	Art 1.67 Begrip Peil	Begripsbepaling is aangepast overeenkomstig laatste versie van de Haarlemse standaardregels.
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Aanpassing

	Artikel 12 Recreatie	Artikel 12.2 onder d geschrapt. De bepaling is overbodig en te ruim.
	Artikel 23 Waterstaat-Waterkering	Artikel 23 Waterstaat-Waterkering is overeenkomstig de Provinciale Ruimtelijke Verordening toegevoegd ter bescherming van de regionale waterkering aan de zuidwestkant van het plangebied.
	Hoofdstuk 3 Algemene regels	Aanpassing
	Artikel 25 Algemene bouwregels	<p><i>Artikel 25.1 bouwregels</i></p> <p>Artikel 25.1.1 sub b en c: bepaling is aangevuld met kap en dakvorm ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.</p> <p>Artikel 25.1.1 is op de volgende wijze gewijzigd:</p> <p>Sub j. (kap of zadeldak) onder 3: geschrapt, omdat geen sprake is van trend.</p> <p>Sub k. (dakopbouwen 70° -70°): redactioneel aangepast ter verduidelijking en bepaling ingevoegd om diversiteit aan dakopbouwen mogelijk te maken in Zonnebloemstraat.</p> <p>Sub l. (1 meter terugliggend), Sub m. (verlengen voordakvlak vanaf nok) en sub n. (opbouw vanaf nok) zijn redactioneel aangepast ter verduidelijking.</p> <p>Sub o. (bouwlaag achterzijde) ingevoegd om opbouw in Kinsbergenstraat/Kijkduinstraat mogelijk te maken.</p> <p>Sub p. (recht optrekken achterzijde) hoogte bouwlaag van 4 m naar 3 m. De bepaling onder 3: ‘er wordt aangesloten op de trend’ is geschrapt, omdat een trend eenheid en eenduidigheid van het straatbeeld tracht te bewerkstelligen. Deze bepaling heeft geen betrekking op het straatbeeld, maar op het achtererfgebied.</p> <p>Sub q. aangepast, waarbij de eerste 2 bepalingen zijn geschrapt omdat deze dubbels vormde met de hieraan voorafgaande bepalingen onder sub j. t/m sub q.</p> <p><i>Artikel 25.3 afwijken van de bouwregels</i></p> <p>Artikel 25.3.1. bepaling toegevoegd om af te mogen wijken van kap-dakvorm indien dit een herstel of verbetering van het daklandschap</p>

		betreft vanuit het oogpunt van m.n. cultuurhistorische waarden. Artikel 25.3.5. toegevoegd onder b: het toetsingscriterium cultuurhistorische waarden i.v.m. de afwijkingsbepaling onder 25.3.1.
--	--	--