

Gebruiksvoorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Burgwal

Inhoud:	Artikel
Paragraaf 1	Algemene bepalingen:
	begripsbepalingen 1
	wijze van meten 2
Paragraaf 2	Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften met betrekking tot gebouwen aan de straatzijde: bebouwingsvoorschriften met betrekking tot de in artikel 5 t/m 8 begrepen bestemmingen 3 uitzonderingen op de bebouwingsvoorschriften van artikel 3 4
Paragraaf 3	Bestemmingsbepalingen:
	woondoeleinden 5
	gemengde bebouwing 6
	bijzondere doeleinden BD-II, BD-III 7
	nutsgebouw N 8
Paragraaf 4	Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften met betrekking tot voor of achter de hoofdbebouwing gelegen gronden:
	lage bebouwing 9
	erf 10
	tuin en/of achterpad 11
	openbare ruimte 12
	water 13
Paragraaf 5	Globale plangedeelten- regelen volgens welke de op de kaart aangegeven plangedeelten A t/m H moeten worden uitgewerkt 14
Paragraaf 6	Horen van wijkraad 15
Paragraaf 7	Voorschriften inzake het gebruik van gronden en opstallen:
	voorschriften inzake het gebruik van grond 16
	voorschriften inzake het gebruik van opstallen 17

Paragraaf 8	Overgangsbepalingen:	
	overgangsbepaling gebruik van gronden en opstallen	18
	overgangsbepaling bebouwing	19
Paragraaf 9	Vrijstellingsbevoegdheid	20
Paragraaf 10	Straf-, uitzonderings- en slotbepaling	
	strafbepaling	21
	uitzonderingsbepaling	22
	slotbepaling	23
	lijst verzorgende bedrijven	
	lijst hinderlijke bedrijven	

Paragraaf 1 — Algemene bepalingen

Artikel 1, begripsbepalingen

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|------------------------|---|
| a. de wet | : de wet op de ruimtelijke ordening; |
| b. het plan | : het onderhavige bestemmingsplan; |
| c. de kaart | : de kaart, deel uitmakende van het plan; |
| d. bouwwerk | : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| e. gebouw | : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| f. ander bouwwerk | : een bouwwerk, géén gebouw zijnde; |
| g. bebouwing | : één of meer gebouwen; |
| h. bebouwingsgrens | : een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke door bebouwing, danwel door een bepaalde bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| i. bestemmingsgrens | : een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke de verschillende, op de kaart aangegeven bestemmingen van elkaar onderscheidt; |
| j. bebouwingsoppervlak | : een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd; |
| k. 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 en met uitsluiting van de zolder, die geen woonvertrekken (kan) bevat(ten); |
| l. bouwperceel | : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan; |

- | | |
|----------------------------|--|
| m. praktijkruimte | : een gebouw of deel van een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in de medische-, sociale-, culturele- of administratieve sector; |
| n. gewenste eindbestemming | : een op de kaart binnen een bebouwingsoppervlak opgenomen aanduiding, waarbij de onder de streep weergegeven bestemming is toegestaan totdat deze wordt gewijzigd in de boven de streep aangegeven bestemming, waardoor de gewenste eindbestemming is gerealiseerd; |
| o. ambachtelijk bedrijf | : een particulier bedrijf in de nijverheid of dienstverlenende sector dat niet een balie-functie of detail of groothandel uitoefent en waarvan het aantal werkzame personen maximaal 10 bedraagt; |
| p. atelier | : een gebouw of deel van een gebouw; dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep in de culturele sector. |

2. Onder de overige in deze voorschriften voorkomende begrippen wordt verstaan, wat daaronder onderscheidenlijk in de Wet op de ruimtelijke ordening en de Woningwet wordt verstaan.

Artikel 2, wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte of breedte en diepte van gebouwen: tussen de buitenwerkste gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken;
- c. goot- of boeihoogte van gebouwen: van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg (ter plaatse) vanwaar het gebouw (voornamelijk) toegankelijk is, danwel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel of terrein ter plaatse;
- d. nokhoogte van gebouwen en hoogte van andere bouwwerken: van het hoogste punt dier werken tot aan de hoogte van de kruin van de weg, ter plaatse vanwaar die werken voornamelijk toegankelijk zijn, danwel tot aan de gemiddelde hoogte van het aangrenzende, afgewerkte bouwperceel of terrein ter plaatse.

Paragraaf 2 — Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften met betrekking tot gebouwen aan de straatzijde

Artikel 3, bebouwingsvoorschriften met betrekking tot de in artikel 5 t/m 8 begrepen bestemmingen

Bij bouwen dient te (blijven) worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. er wordt gebouwd overeenkomstig de bestemming. Indien een pand bij de eerste tervisielegging van dit plan voor een gering deel is ingebouwd in een ander pand met een andere bestemming is de bestemming van het eerstgenoemde pand tevens van toepassing op het in het andere pand ingebouwde deel.
- b. er wordt aaneengesloten en binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen gebouwd;
- c. I. : de plaatsing van de zijmuren van de gebouwen in de op de kaart aangegeven zijdelingse bebouwingsgrenzen dient gehandhaafd te blijven; bij dit sub c wordt onder gebouw dus verstaan, de gebouwe eenheid, die begrensd wordt door de op de kaart aangegeven zijdelingse bebouwingsgrenzen;
II. : in de zijmuren mogen geen onderbrekingen worden gemaakt om gebouwen met elkaar te verbinden, dan uitsluitend hierbij onder a en b zijn aangegeven:
 - a. de gebouwen aan de Spaarnwouderstraat tussen Koralensteeg en Burgwal mogen onbeperkt met elkaar worden verbonden met dien verstande dat het aantal zelfstandige opgangen niet mag afnemen, dan wel wordt voorzien in een andere toegankelijkheid van de bovenverdieping(en) van buitenaf en de verbinding zodanig zal zijn, dat een gebouw op eenvoudige wijze kan worden gesplitst in zelfstandig toegankelijke eenheden met een breedte tussen de 4 en 7,50 m';
 - b. van de gebouwen aan de overige straten in het plangebied mogen niet meer dan 2 gebouwen met elkaar worden verbonden, mits de gezamenlijke gevellengte niet meer bedraagt dan 15 m' en met dien verstande dat het aantal zelfstandige opgangen niet mag afnemen dan wel wordt voorzien in een andere toegankelijkheid van buitenaf van de bovenverdieping.
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan de op de kaart aangegeven maat en niet minder dan 7,50 m' aan het Spaarne, 6,50 m' aan de Spaarnwouderstraat, Hoogstraat en Burgwal en overigens niet minder dan 5,50 m', tenzij op de kaart een lagere maximum hoogte is aangegeven; van ten hoogste twee aan elkaar grenzende gebouwen mag de goothoogte gelijk zijn en

- voor het overige zal de goothoogte van aan elkaar grenzende gebouwen tenminste 20 cm verschillen;
- e. de voorgevel - en op een hoek tevens de zijgevel - van een gebouw wordt in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens (voor- c.q. zijgevelrooi-lijn) geplaatst;
 - f. de gebouwen worden afgedekt met een hellend dak, waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 45^0 en niet meer dan 70^0 ;
 - g. in het voorgevelvlak - en op een hoek tevens in het zijgevelvlak - zal de breedte van een dakdoorbreking (dakkapel) niet meer bedragen dan de breedte van een in de hoogste bouwlaag aanwezige vensteropening, met een maximum van $1/3$ van de pandbreedte;
 - h. de breedte van een dakdoorbreking (dakkapel) in de niet onder sub g begrepen dakvlakken zal niet meer bedragen dan $1/2$ van de breedte van dat dakvlak; en deze zal geplaatst worden op een afstand van tenminste $1/4$ van de breedte van dat dakvlak vanaf de voorgevel;
 - i. boven de op de kaart aangegeven onderdoorgangen (overbouwingen) wordt een bebouwing opgericht, die qua bestemming, respectievelijk goothoogte overeenkomt respectievelijk aansluit bij de aangrenzende bebouwing en die overigens binnen de bebouwingsgrenzen blijft;
 - j. de sub i bedoelde onderdoorgangen een minimum hoogte hebben van 2,20 m', een maximum hoogte van 3,50 m' en een maximum breedte van 3 m'.

Artikel 4, uitzonderingen op en nadere eisen met betrekking tot de bebouwingsvoorschriften van artikel 3

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3, voor wat betreft
 - b. ten behoeve van het creëren van een opening ten behoeve van een achterom, mits deze past in maat, schaal en karakter van het straatbeeld;
 - c. II : b. ten behoeve van een maximale voorgevelbreedte van niet meer dan 20 m;
 - d. ten behoeve van het over een grotere gevellengte gelijk doen zijn van de goothoogte, ingeval het bouwplan in overeenstemming is met de karakteristiek van het stadsgezicht en ten behoeve van een afwijking van de in dat lid genoemde en op de kaart vermelde goothoogten tot een maximum van 10 %;
 - f. ten behoeve van het maken van een andere kapvorm c.q. een plat dak, ingeval het bouwplan in overeenstemming is met de karakteristiek van het stadsgezicht.

2. Artikel 15 met betrekking tot het horen van belanghebbenden is ten aanzien van lid 1 van toepassing.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen bij verbinding of splitsing van panden als bedoeld in de leden IIa en IIb ten aanzien van de bereikbaarheid van de bovenverdiepingen.

Artikel 5, woondoeleinden

Wo)
Wo-A) wonen

$$\frac{W_0-A}{GB-B(I, II)} \quad \uparrow \quad)$$

Wo ↑)
GB-D (III))
) opslag, magazijn

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten aanzien van Wo-A met dien verstande, dat één bouwlaag tevens gebruikt mag worden als atelier of praktijkruimte mits dit de hoofdfunctie wonen van het pand onaangetast laat.

GB-A (I, II, III)	: wonen, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf (zie lid 2);
GB-B (I, II, III)	: GB-A + handels- en productiebedrijf (zie lid 3);
GB-C (I, II)	: GB-A + café, restaurant, snackbar;
GB-D (I, III)	: GB-A + opslag, magazijn;
GB-E (I, II)	: winkel, showroom, kantoor met loketfunctie, atelier, praktijkruimte;
GB-F (I)	: GB-A + handels- en productiebedrijf, garagebedrijf;
GB-G (III)	: GB-A + kantoor;
GB-H (I + II)	: GB-A + winkel;

<u>GB-A (I)</u>	↑	: handels- en productie-	met gewenste
<u>GB-B (I)</u>		bedrijf	eindbestemming " ↑ "
			GB-A
<u>GB-A</u>	↑	: opslag, magazijn	
<u>GB-B (III)</u>			
<u>GB-E (I, II)</u>	↑	: wonen	met gewenste
<u>Wo</u>			eindbestemming " ↑ "
			GB-E

met dien verstande, dat slechts de *begane grondlaag* voor de onder respectievelijk A t/m H aangegeven functies bestemd is. Voor wat de *bovengelegen bouwlagen* betreft hebben de in de bestemmingsaanduiding opgenomen cijfers I t/m III de volgende betekenis:

- I. : wonen;
 - II. : wonen, welke bestemming burgemeester en wethouders kunnen wijzigen op grond van artikel 11 van de Wet ten behoeve van de bij de bestemmingsaanduiding aangegeven functies, artikel 14, sub 11 is van toepassing;
 - III. : zowel wonen als de bij de bestemmingsaanduiding aangegeven niet-wonen functies zijn toegestaan;
2. Een verzorgend bedrijf is een bedrijf, dat opgenomen is in de bij deze voorschriften behorende lijst van verzorgende bedrijven.
 3. Handels- en productiebedrijven zijn *alle* bedrijven, *met uitzondering van*:
 - a. de bedrijven, die in de lijst verzorgende bedrijven voorkomen;
 - b. de bedrijven, die in een aparte bestemming zijn opgenomen (C, D, F, G en H) en derhalve uitsluitend bij die ene bestemming zijn toegestaan;
 - c. de bedrijven, die opgenomen zijn in de bij deze voorschriften behorende lijst van hinderlijke bedrijven.
 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet, de bestemming van de in lid 1, omschreven gronden te wijzigen ten behoeve van:
 - a. het gebruik van de begane grondlaag van GB-A (I, II, III) als café, restaurant en snackbar;
 - b. het gebruik van de begane grondlaag van GB-E (I, II, III) als restaurant, snackbar en wonen. Artikel 14, sub 11 is van toepassing.
 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3, sub c ten behoeve van vestiging van een in de bij deze voorschriften behorende lijst van hinderlijke bedrijven voorkomend bedrijf nadat advies is ingewonnen van de inspecteur van de volks-

gezondheid en milieuhygiëne en de rijksconculent voor handel, ambacht en diensten. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot verlening van deze vrijstelling dan nadat belanghebbenden zijn gehoord.

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 ten behoeve van vestiging van een ambachtelijk bedrijf, mits blijkens ingewonnen advies van het gewestelijk bureau milieubeheer van het te vestigen ambachtelijke bedrijf geen aantasting van het omringende milieu te verwachten is.

Artikel 7, bijzondere doeleinden BD-II, BD-III

De gronden, die op de kaart aangemerkt zijn met bovenaangehaalde symbolen, zijn bestemd voor gebouwen voor bijzondere doeleinden, n.l. voor instellingen van openbaar bestuur, maatschappelijke dienstverlening, opvoeding, onderwijs, recreatie, fysieke- en geestelijke volksgezondheid, cultuur, club- en verenigingsleven, wijkvoorzieningen, wonen, met dien verstande, dat bij BD-III alle functies zijn toegestaan op alle verdiepingen en bij BD-II op tenminste één verdieping het wonen verplicht is.

Artikel 8, nutsgebouw N

De gronden, die op de kaart met het symbool N zijn aangemerkt, zijn bestemd voor openbaar nutsgebouw met inachtneming van het op de plankaart bepaalde.

Paragraaf 4 — Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften met betrekking tot voor of achter de hoofdbebouwing gelegen gronden

Artikel 9, lage bebouwing

De grond, die op de kaart voor lage bebouwing is aangewezen, is bestemd voor bijgebouwen ten dienste van in het hoofdgebouw gevestigde bedrijvigheid. De gronden mogen voor 100 % worden bebouwd met een bebouwing in één bouwlaag.

De *hoogte* bedraagt niet meer dan 3,50 m', daar waar in het hoofdgebouw het bovenwonen verplicht is (I en II), elders bedraagt de *goot- of boeihoogte* ten hoogste 3,50 m'.

Artikel 10, erf

1. De gronden, die op de kaart voor erf zijn aangewezen, zijn bestemd voor erf, met dien verstande dat:
 - a. aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de in de hoofdbebouwing toegestane bestemming(en);
 - b. erven met een oppervlakte tot 30 m² mogen tot maximaal 15 m² worden bebouwd;
 - c. erven met een oppervlakte groter dan 30 m² mogen voor 50 % worden bebouwd met een maximum van 40 m²;
 - d. waar op de kaart staat E 100 % mag het erf voor 100 % worden bebouwd;
 - e. waar op de tekening door middel van een aanduiding een muur is aangegeven mag een muur worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 4.00 m'.De goot- of boeihoogte van de bebouwing mag niet meer dan 2,70 m' bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, ten aanzien van:
 - sub d: ten behoeve van het verhogen van de goot- of boeihoogte tot ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing, uitsluitend nadat de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld van hun bezwaren te doen blijken.

Artikel 11, tuin en/of achterpad

De gronden, die op de kaart voor tuin en/of achterpad zijn aangewezen zijn bestemd voor tuin en/of achterpad, met dien verstande, dat op deze gronden niet mag worden gebouwd.

Artikel 12, openbare ruimte

1. De op de kaart voor openbare ruimte aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, nader onderverdeeld in: rijweg, voetpad, spelen, parkeergelegenheid, stadsgroen, rijwielpad, rijwielen- en voetpad, berm/talud, bruggen en andere voor rijdende en stilstaande voertuigen en voetgangers in aanmerking komende ruimten, met dien verstande dat:
 - a. de indeling der gronden beantwoordt aan de op de kaart aangegeven wegprofielen en al datgene wat daarop terzake is vermeld;
 - b. op deze gronden slechts die gebouwtjes en andere bouwwerken mogen worden opgericht of geplaatst dienende voor het verkeer of krachtens hun aard bij deze bestemming behorende, zoals wachthuisjes, telefooncellen en straatmeubilair;

- c. de onder lid b genoemde gebouwtjes en andere bouwwerken zodanig zullen worden gebouwd, dat zij het verkeer en het verblijf in de openbare ruimte niet zullen hinderen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het gestelde in het eerste lid sub a t.a.v. de maten van de op de kaart aangegeven bestemmingen openbare ruimte:
- aan de Lange Herenvest en het Spaarne, indien daardoor een betere verkeersafwikkeling c.q. een beter gebruik van de gronden ten behoeve van alle soorten van verkeer wordt verkregen,
 - aan de overige straten, indien daardoor betere gebruiksmogelijkheden voor de voetgangers en het spelende kind ontstaan en waarbij de rijwegbreedte minimaal 3.20 meter zal bedragen, mits de indeling van het profiel gehandhaafd blijft.
3. Artikel 15 met betrekking tot het horen van de wijkraad of belanghebbenden en/of onwonenden is op lid 2 van toepassing.

Artikel 13, water

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor singels en vaarwater en de direct met de instandhouding en verzorging van singels en vaarwater en aangrenzende bestemmingen verband houdende gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals pompgebouwtjes, duikers, steigers, beschoeiingen en kademuren.

Paragraaf 5 – Globale plangedeelten

Artikel 14, regelen volgens welke de op de kaart aangegeven plangedeelten A t/m H moeten worden uitgewerkt

Algemeen

1. De in het plan begrepen gronden aangemerkt met A t/m H mogen uitsluitend worden bebouwd overeenkomstig de uitwerking van de betreffende plangedeelten door burgemeester en wethouders met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening en de volgende regels c.q. grenzen.
2. De woningen dienen in de door de overheid gesubsidieerde sector te worden gebouwd.
3. Elk uitgewerkt plangedeelte moet passen in het historisch-ruimtelijke beeld van de Burgwal, waarbij het aaneengesloten (de hoek om) bouwen,

pandbreedten van ten hoogste 7,50 m', afwisseling in goothoogtes en de aansluiting, maaswijdte, richting, beloop en breedte van straten en stegen een belangrijke rol spelen.

Bebouwing aan de Spaarnwouderstraat, het Korte Spaarne, de Antoniestraat en de Burgwal dient in de historische voorgevelrooilijn = grens van plangedeelten met respectievelijke straten - te worden geplaatst.

4. De noodzakelijke openbare voetgangersrelaties zijn figuratief op de kaart aangegeven.

5. *Plangedeelten A t/m D*

a. De op de kaart voor nader uit te werken plangedeelten A t/m D aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- wonen
- speel- en parkeergelegenheid, straten, achterpaden, tuinen en erven.

b. Van elk plangedeelte is ten minste 35 % en ten hoogste 55 % bestemd voor bebouwing.

c. De goot- of boeihoogte van de bebouwing zal niet meer bedragen dan:

- in plangedeelte A - 8 m';
- aan de Spaarnwouderstraat en Burgwal - 7 m';
- aan de Beeksteeg en Antoniesteeg - 6 m';
- overigens - 4 m'.

d. In afwijking van het bepaalde sub a mogen:

- in alle 4 plangedeelten in de bebouwing tevens ateliers en praktijkruimten worden opgenomen;
- in plangedeelte A in de begane grondlaag van de bebouwing verzorgende bedrijven (zie lijst) en/of wijkvoorzieningen, worden opgenomen;
- in plangedeelte B in de begane grondlaag van de bebouwing, maar dan uitsluitend in bebouwing die gebouwd wordt in een strook ter diepte van 15 m' vanaf de grens van het plangedeelte met het trottoir aan de Spaarnwouderstraat, winkels, verzorgende bedrijven (zie lijst verzorgende bedrijven), en/of wijkvoorzieningen worden opgenomen;
- in plangedeelte D in de begane grondlaag van bebouwing, maar dan uitsluitend van bebouwing, die gebouwd wordt in een strook ter diepte van 20 m' vanaf de grens van het plangedeelte met het trottoir aan de Burgwal, winkels, verzorgende bedrijven (zie lijst verzorgende bedrijven) en/of wijkvoorzieningen worden opgenomen.

e. De oppervlakte van de in sub d genoemde niet-wonen bestemmingen mag niet meer bedragen dan 40 % van de te bebouwen oppervlakte tot een maximum van 150 m² per vestiging.

f. Het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen zal ten minste bedragen:

in plangedeelte A: $0,9 \times$ het aantal te realiseren woningen - 8

in plangedeelte B: $0,9 \times$ het aantal te realiseren woningen

in plangedeelte C: $0,9 \times$ het aantal te realiseren woningen

in plangedeelte D: $0,9 \times$ het aantal te realiseren woningen - 5

g. Onder ieder plangedeelte c.q. delen daarvan - bebouwd of onbebouwd - mogen parkeerkelders worden gebouwd, mits het plafond van de kelder niet hoger ligt dan 0,90 m' boven het maaiveld.

6. *Plangedeelte F*

a. De op de kaart voor nader uit te werken plangedeelte F aangewezen grond zijn bestemd voor:

- wonen;
- achterpaden, tuinen en erven;
- overdekte parkeervoorziening met een oppervlakte van maximaal 170 m² en een goothoogte van maximaal 3,5 meter.

b. Van elk plangedeelte is ten hoogste 70 % bestemd voor bebouwing.

c. De goot- of boeihoogte van de bebouwing zal niet meer bedragen dan 7 m'.

d. Onder ieder plangedeelte c.q. delen daarvan bebouwd of onbebouwd - mogen parkeerkelders worden gebouwd, mits het plafond van de kelder niet hoger ligt dan 0,90 m' boven het maaiveld.

7. *Plangedeelte G*

a. De op de kaart voor nader uit te werken plangedeelte G aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- stadsgroen;
- erven;
- recreatieve doeleinden.

b. Ten hoogste 20 % van het plangedeelte is bestemd voor erven, die bebouwd mogen worden, overeenkomstig het artikel over erven.

c. Op de gronden, die voor stadsgroen bestemd zijn, mag, behoudens ten behoeve van speelvoorzieningen, niet worden gebouwd.

d. Op de gronden, die voor recreatieve doeleinden bestemd zijn, mag een gebouw worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 200 m² en een hoogte van 4 meter.

8. *Plangedeelte H*
- a. De op de kaart voor nader uit te werken plangedeelte H aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - stadsgroen;
 - wonen;
 - speelgelegenheid, straat, achterpad, tuin en erf.
 - b. Ten hoogste 25 % is bestemd voor woonbebouwing met een goot- of boeihoogte van ten hoogste 5,50 m'.
 - c. Op de gronden met de bestemming stadsgroen mogen eventueel gebouwen gebouwd worden ten behoeve van een kinderboerderij en wel tot een oppervlakte van ten hoogste 15 % met dien verstande, dat van het plangedeelte in het geheel niet meer dan 40 % mag worden bebouwd.
 - d. De gronden, die voor erven bestemd zijn mogen worden bebouwd overeenkomstig artikel 10.
 - e. Op de overige gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien dit in het belang is van een bebouwing die voldoet aan de in de leden 1 t/m 4 gestelde eisen, het plan te wijzigen, ten aanzien van:
- lid 5 sub b: het afwijken van de aangegeven percentages met ten hoogste 5 %;
- lid 5 sub c: het realiseren van bebouwing, waarvan - passend in het historisch-ruimtelijke beeld van de Burgwal - een gedeelte een hogere goot- of boeihoogte heeft, en wel:
- aan de Spaarnwouderstraat en de Burgwal tot een maximum van 75 % van de lengte van de voorgevel; de goothoogte mag echter nooit meer bedragen dan 10 m';
 - daar waar een goot- of boeihoogte geldt van 4 m' tot ten hoogste 6 m' met dien verstande dat deze wijziging slechts van toepassing is op die plangedeelten waar een parkeerkelder wordt gebouwd;
- lid 5 sub f: het afwijken van de aangegeven aantallen parkeerplaatsen, indien, elders in deze benodigde parkeerplaatsen wordt voorzien.
10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 5 t/m 9 voor het bouwen van bouwwerken, die van openbaar nut zijn, op de voor bebouwing bestemde gronden met dien verstande, dat de oppervlakte per gebouwtje niet meer zal bedragen dan 21 m² en de goot- of boeihoogte niet meer dan 3 m'.

11. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot de uitwerking van één of meer plangedeelten dan nadat de wijkbewoners zijn gehoord en door de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening een gunstig advies is uitgebracht. Het ontwerp voor een uitwerkingsplan ligt gedurende 14 dagen ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.

De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend. Deze bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren. Gedurende de bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk bezwaren indienen tegen het ontwerp bij het college van burgemeester en wethouders. Deze bezwaren worden door de commissie ruimtelijke ordening, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften van advies voorzien.

Ingevolge het bepaalde in artikel 11 lid 3 van de Wet op de ruimtelijke ordening oefenen burgemeester en wethouders de in het eerste lid bedoelde bevoegdheid zoveel mogelijk uit na overleg met de belanghebbenden en behoeven de besluiten van het college de goedkeuring van gedeputeerde staten.

Paragraaf 6 — Horen van wijkraad

Artikel 15

1. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot verlening van de in artikel 4 lid 1 en artikel 12 lid 2, bedoelde vrijstelling, dan nadat wijkvertegenwoordigers als bedoeld in de verordening op de wijkraden - indien aanwezig - of belanghebbenden en/of omwonenden zijn gehoord.
2. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot verlening van de in artikel 10 lid 2 bedoelde vrijstelling dan nadat de belanghebbenden zijn gehoord.

Paragraaf 7 — Voorschriften inzake het gebruik van gronden en opstallen

Artikel 16, voorschriften inzake het gebruik van gronden

1. Het is verboden de nog niet bebouwde delen van de in het plan voor bebouwing aangewezen gronden, alsmede de gronden bestemd voor erven, tuinen en achterpaden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken:
 - a. als staanplaats voor onderkomens;
 - b. als kampeer- of caravanterreinen;
 - c. voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen en het opgeslagen hebben van gereede of onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - d. als opslag-, stort- of bergplaats van ander al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het gebruik van die gronden ten behoeve van het onderhoud van de op die gronden aanwezige bebouwing, danwel voor zover zulks voortvloeit uit het gebruik overeenkomstig de bestemming van de op die gronden aanwezige bebouwing en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen, stoffen of producten betreft.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 17, voorschriften inzake het gebruik van opstallen

1. Het is verboden de op de in het plan begrepen gronden overeenkomstig het plan opgerichte of nog op te richten opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met de aan die gronden gegeven bestemmingen.

2. Het is verboden het gebruik van gebouwen, waarbij *naast* de bestemmingsaanduiding een pijl (↑) voorkomt, en waarvan het gebruik, is gewijzigd in overeenstemming met de boven de streep aangegeven bestemming, opnieuw te wijzigen in afwijking van laatstbedoelde bestemming.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1:
 - a. als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt;
 - b. ten behoeve van het wijzigen van ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan afwijkend gebruik in minder afwijkend gebruik.
4. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op die opstallen waarvan het gebruik in de onderwijswetgeving is geregeld.

Paragraaf 8 — Overgangsbepalingen

Artikel 18, overgangsbepaling gebruik van gronden en opstallen

1. Het is verboden vanaf het van kracht worden van het plan het dan bestaande afwijkend gebruik van de in het plan gelegen gronden en de daarop aanwezige opstallen te wijzigen of tenzij deze wijziging minder afwijkt van het plan of met een vrijstelling conform artikel 17 lid 2 (gebruiksbe-paling opstallen) is toegestaan.
2. Vanaf het van kracht worden van het plan mag het dan bestaande gebruik onverminderd worden voortgezet.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 19, overgangsbepaling bebouwing

1. Gebouwen of andere bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan bestonden, in uitvoering waren of krachtens een verleende nog van kracht zijnde bouwvergunning, dan wel op grond van een vóór het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-plan aangevraagde bouwvergunning kunnen worden uitgevoerd en die niet voldoen aan het bestemmingsplan, mogen:
 - a. indien ze door hun bestaan als zodanig, door hun afmetingen en/of hun bestemming niet voldoen: *gedeeltelijk* worden *vernieuwd* en ver-

anderd c.q. uitgebreid tot 10 % van de bestaande oppervlakte tot een maximum van 10 m³;

b. indien het betreft een gebouw, dat gelegen is op grond met de bestemming lage bebouwing of *erf*, en dat een hogere goot- of boeihoogte heeft dan is toegestaan: mag dat gebouw met een bebouwing met een toegestane goot- of boeihoogte worden vergroot tot het in artikel 9 voor lage bebouwing resp. artikel 10 voor erf toegestane maximale bebouwingsoppervlak, *mits* het gebruikt wordt ten dienste van een in het hoofdgebouw gevestigde bedrijvigheid of woning, die daar is toegestaan.

2. a. De in het eerste lid genoemde gebouwen en andere bouwwerken mogen worden vernieuwd en/of veranderd ingeval van verwoesting na calamiteit, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

b. Het gestelde sub a geldt slechts, indien:

I : een bouwvergunning daartoe binnen 2 jaar na de calamiteit is aangevraagd en de bouw binnen 3 jaar na de calamiteit is gestart;

II. : de stukken betrekking hebbende op de onteigening van de grond waarop zich dat gebouw of ander bouwwerk bevond, niet binnen 1 jaar na die calamiteit ingevolge de Onteigeningswet ter inzage zijn gelegd.

Paragraaf 9 — Vrijstellingsbevoegdheid

Artikel 20

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het bestemmingsplan in die voege, dat zij op ondergeschikte punten de grenzen van de bebouwing en de bouwpercelen nader kunnen vaststellen, hetzij wanneer bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een geringe afwijking van de vorm der bouwterreinen noodzakelijk is, danwel wanneer ter uitvoering van een door de gemeente of een door in samenwerking met belanghebbenden ontworpen bouwplan een zodanige afwijking in het belang van een juiste of behoorlijke bebouwing ter plaatse blijkt te zijn.

Paragraaf 10 - Straf-, uitzonderings- en slotbepaling

Artikel 21, strafbepaling

Als strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de wet, wordt aangemerkt overtreding van de navolgende artikelen van deze voorschriften: 16, 17 en 18 lid 1.

Artikel 22, uitzonderingsbepaling

Voor beschermde monumenten, als bedoeld in artikel 10 van de Monumentenwet, blijft het plan buiten toepassing, voorzover dit niet overeenstemt met de belangen, welke aan de desbetreffende bescherming ten grondslag liggen.

Artikel 23, slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Gebruiksvoorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Burgwal."

Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder :

1. **het plan :**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening :
"Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden" van de gemeente Haarlem;
2. **bestemmingsplan Burgwal :**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat is vastgesteld op 4 augustus 1982, nummer 244, en is goedgekeurd op 29 november 1983, nummer 498;
3. **bestemmingsplan Vijfhoek :**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat is vastgesteld op 3 oktober 1984, nummer 402, en is goedgekeurd op 10 december 1985, nummer 263;
4. **bestemmingsplan Heiliglanden :**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat is vastgesteld op 4 juli 1984, nummer 241, en is goedgekeurd op 15 oktober 1985, nummer 459.

Artikel 2 Hoogtematen

1. **Bebouwing**
In aanvulling op de bebouwingsvoorschriften uit artikel 3 van het bestemmingsplan Burgwal, artikel 4, derde lid, van het bestemmingsplan Vijfhoek en artikel 3 van het bestemmingsplan Heiliglanden gelden de volgende bebouwingsvoorschriften:
 - a. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in de bovengenoemde bestemmingsplannen aangegeven goothoogte plus 4 meter. Indien op de kaart een maximale hoogte is aangegeven, mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
 - b. voor zover boven de goothoogte wordt gebouwd, moeten de gebouwen worden afgedekt met een hellende dakvlakken, waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.
2. **Vrijstelling**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2, eerste lid, onder b voor
 - a. een dakhelling van 45° of minder;
 - b. een andere kapvorm, met dien verstande dat niet buiten de voorgeschreven contour van maximaal 70 ° mag worden gebouwd;
 - c. de verplichting tot het maken van hellende dakvlakken, met dien verstande dat ten minste twee tegenover elkaar liggende dakvlakken binnen de voorgeschreven contour van minimaal 45 ° en maximaal 70 ° worden gebouwd.De vrijstellingen als bedoeld onder a en b kunnen gecombineerd worden toegepast.

3. Vrijstellingsprocedure

Op de voorbereiding van besluiten omtrent vrijstelling is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de aanvraag gedurende vier weken ter inzage ligt;
- b. gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder schriftelijk zijn zienswijzen omtrent de aanvraag kenbaar kan maken.

Artikel 3 Voorrangsbepaling

Voor zover de voorschriften van de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden, strijdig zijn met het bepaalde in artikel 2 van dit plan, blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.

Artikel 4 Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing

1. De overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing uit artikel 19 van het bestemmingsplan Burgwal, artikel 13 van het bestemmingsplan Vijfhoek en artikel 21 van het bestemmingsplan Heiliglanden blijven van toepassing, met uitzondering van het bepaalde in het tweede lid.
2. Indien een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een verleende vergunning en dat in overeenstemming is met de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek, of waarvoor vrijstelling is verleend van deze bestemmingsplannen, maar afwijkt van het in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing mag
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit teniet is gegaan, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk teniet is gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden en bij dit plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan.

Artikel 5 Citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden”.

Datum **23 JUL 2002**

Ons kenmerk 2002-13973

Onderwerp Bestemmingsplan Aanvullende voorschriften hoogtematen
Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden

original stuk **Noord-Holland**
/ ucs open op Rch v. Jm 900

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

SECTOR S.O.	
Reg. nr. 2002-13973	
Trefwoord	
Reg. d.d. 26 JUL 2002	
Classering:	
Ontv. bew.:	Kopie:
Uiterl. afdoen. dd: 20-09-2002	
Behandeling door:	Afgedaan

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 5143030

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) -

Behandeld door M. Sobels
E-mail sobelsm@noord-holland.nl

Telefoon (023) 5143355

Uw kenmerk ROS/2002/834

VERZONDEN
24 JUL 2002

Geacht college,

Burgemeester en wethouders hebben ons met hun brief van 8 april 2002 gevraagd om goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden.

Op grond van artikel 10:31 eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hadden wij ons besluit uiterlijk 7 juli 2002 bekend moeten maken. Tot onze spijt is dit niet gebeurd. Dit betekent dat het bestemmingsplan op grond van het vierde lid van artikel 10:30 Awb wordt geacht te zijn goedgekeurd.

Wij bieden u onze verontschuldigingen aan voor het feit dat wij niet tijdig een besluit over dit bestemmingsplan hebben genomen.

Hoogachtend,
namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

ir. P.P.N.M. Horck
hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid en Wonen



Raadsstuk 57/2002
B&W datum 22 januari 2002
Sector/Afd SO/rosv
Reg.nr(s) 02/49

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden.

I. Inleiding

In de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden, allen strekkend tot bescherming van een gedeelte van het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem, zijn bepalingen opgenomen over de maximaal toegestane goothoogte en het bouwen van een kap boven deze goothoogte. Daarbij is uitdrukkelijk de intentie geweest dat een kap slechts één bouwlaag kan omvatten. Het begrip "kap" is ook op deze wijze door het gemeentebestuur uitgelegd. Deze uitleg berust echter niet op een begripsomschrijving in de bestemmingsplannen. Hierdoor en door het feit dat in de bestemmingsplannen geen maximale bouwhoogtes zijn opgenomen, blijkt dat het mogelijk kan zijn om boven goothoogte meerdere bouwlagen te realiseren. Dit is in strijd met de bedoeling van de planwetgever en is naar het oordeel van het gemeentebestuur dan ook ongewenst.

Om ongewenste ontwikkelingen in deze gebieden te voorkomen, wil het gemeentebestuur van Haarlem in overeenstemming met de geest van bovengenoemde bestemmingsplannen aanvullende voorschriften voor de gebieden Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden vaststellen, waarin de maximaal toegestane bouwhoogte in deze gebieden wordt vastgelegd.

II. Publicatie en terinzagelegging

Het ontwerp-bestemmingsplan is gepubliceerd op 6 december 2001 en daarna met ingang van 7 december 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegd. Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

III. Ingediende zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

57/2002

IV. Voorstel

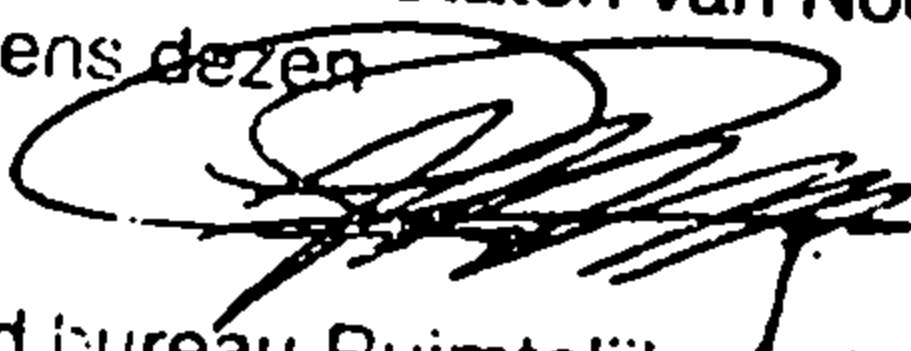
Samenvattend stellen wij u voor om, gehoord de commissie van advies en bijstand voor Stedelijke Ontwikkeling, te besluiten het bestemmingsplan Aanvullende voorschriften hoogtematen, Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden vast te stellen. Het ontwerp-besluit is ter bekrachtiging bijgevoegd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 02-13973
Haarlem. 23 JULI 2002
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen


hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid
en Wonen

Ir. P.P.N.M. Horck

57/2002

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Overwegende dat met het voorstel kan worden ingestemd;

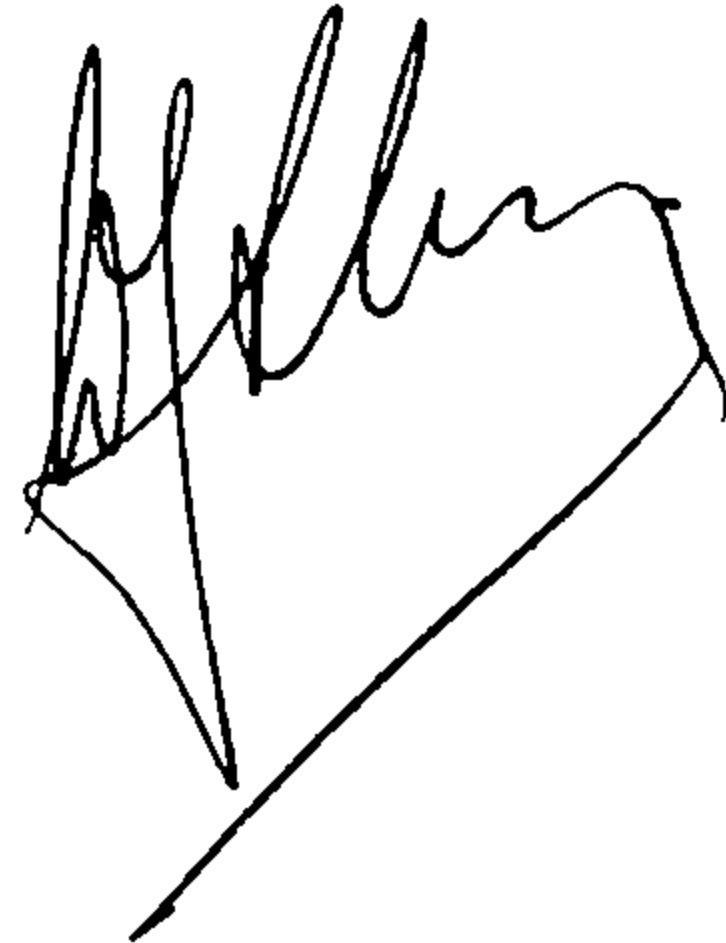
Gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

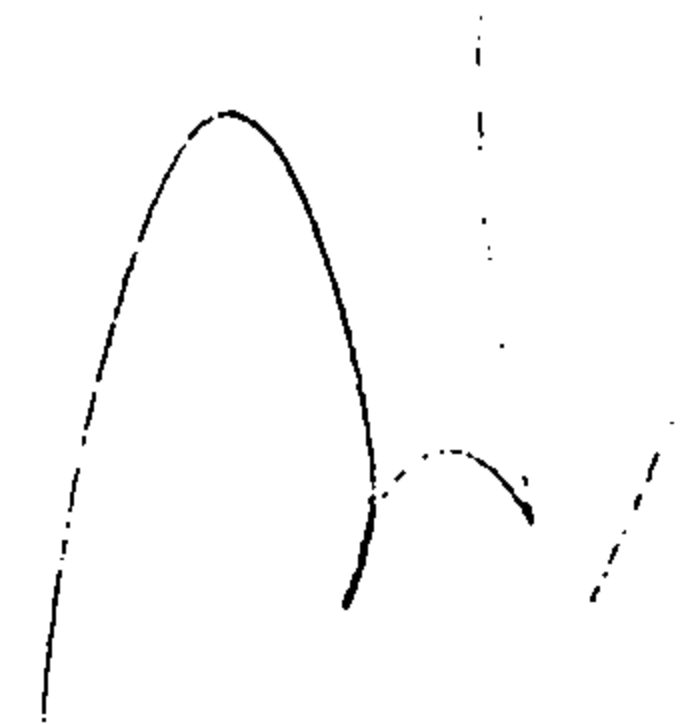
het bestemmingsplan Aanvullende hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders alsmede de bij dit besluit behorende planvoorschriften en plantoelichting.

Gedaan in de vergadering van 13 maart 2002.

De secretaris,



De voorzitter,



Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 02-13473
Haarlem, 23 JULI 2002
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens de zgn

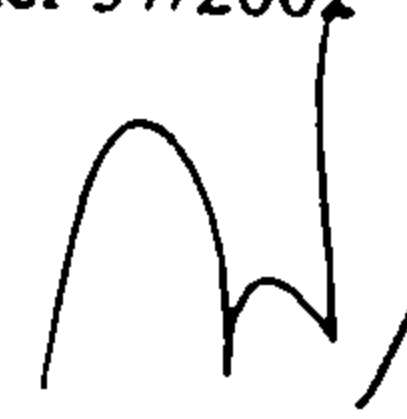


hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid
en Wonen

Ir. P.P.N.M. Horck

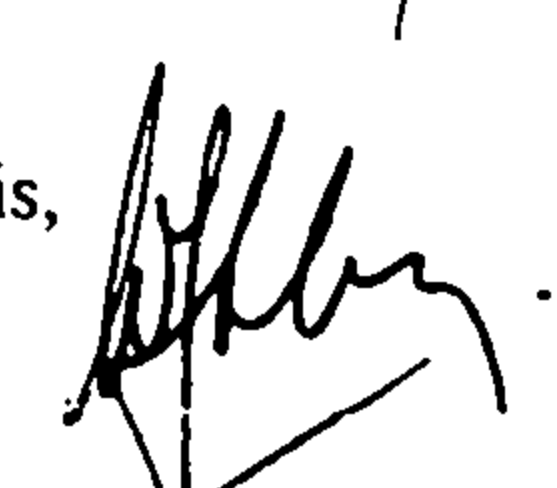
Vastgesteld in de gemeenteraad van
13 maart 2002, nummer 57/2002

De voorzitter,



57/2002

De secretaris,



Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **het plan:**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening:
"Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden"
van de gemeente Haarlem;
2. **bestemmingsplan Burgwal:**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat is
vastgesteld op 4 augustus 1982, nr. 244, en is goedgekeurd op 29 november
1983, nr. 498;
3. **bestemmingsplan Vijfhoek:**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat is
vastgesteld op 3 oktober 1984, nr. 402 en is goedgekeurd op 10 december 1985,
nr. 263;
4. **bestemmingsplan Heiliglanden:**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke ordening dat is
vastgesteld op 4 juli 1984, nr. 241 en is goedgekeurd op 15 oktober 1985,
nr. 459.

Artikel 2 Hoogtematen

1. **Bebouwing**

In aanvulling op de bebouwingsvoorschriften uit artikel 3 van het
bestemmingsplan Burgwal, artikel 4, derde lid van het bestemmingsplan
Vijfhoek en artikel 3 van het bestemmingsplan Heiliglanden gelden de
volgende bebouwingsvoorschriften:

- a. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in de
bovengenoemde bestemmingsplannen aangegeven goothoogte plus 4 meter.
Indien op de kaart een maximale hoogte is aangegeven mag de hoogte van
de gebouwen niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
- b. voor zover boven de goothoogte wordt gebouwd, moeten de gebouwen
worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de dakhelling niet
minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.

2. **Vrijstelling**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen
van het bepaalde in artikel 2, eerste lid onder b. voor:

- a. een dakhelling van 45° of minder;
- b. een andere kapvorm, met dien verstande dat niet buiten de voorgeschreven
contour van maximaal 70° mag worden gebouwd;

- c. de verplichting tot het maken van hellende dakvlakken, met dien verstande dat ten minste twee tegenover elkaar liggende dakvlakken binnen de voorgeschreven contour van minimaal 45° en maximaal 70° worden gebouwd.

De vrijstellingen als bedoeld onder a. en b. kunnen gecombineerd worden toegepast.

3. **Vrijstellingsprocedure**

Op de voorbereiding van besluiten omtrent vrijstelling is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de aanvraag gedurende vier weken ter inzage ligt;
- b. gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder schriftelijk zijn zienswijzen omtrent de aanvraag kenbaar kan maken.

Artikel 3 Voorrangsbepaling

Voor zover de voorschriften van de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden strijdig zijn met het bepaalde in artikel 2 van dit plan, blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.

Artikel 4 Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing

- 1. De overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing uit artikel 19 van het bestemmingsplan Burgwal, artikel 13 van het bestemmingsplan Vijfhoek en artikel 21 van het bestemmingsplan Heiliglanden blijven van toepassing, met uitzondering van het bepaalde in het tweede lid.
- 2. Indien een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was danwel is of kan worden gebouwd krachtens een verleende vergunning en dat in overeenstemming is met de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek, of waarvoor vrijstelling is verleend van deze bestemmingsplannen, maar afwijkt van het in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing mag:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit teniet is gegaan, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk teniet is gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden en bij dit plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan.

Artikel 5 Citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden".

De voorzitter,



57/2002

De secretaris,



Toelichting op de "Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden

1. Aanleiding

In de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden, allen strekkend tot bescherming van een gedeelte van het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem, zijn bepalingen opgenomen over de maximaal toegestane goothoogte en het bouwen van een kap boven deze goothoogte. Daarbij is uitdrukkelijk de intentie geweest dat een kap slechts één bouwlaag kan omvatten. Het begrip "kap" is ook op deze wijze door het gemeentebestuur uitgelegd. Deze uitleg berust echter niet op een begripsomschrijving in de bestemmingsplannen. Hierdoor en door het feit dat in de bestemmingsplannen geen maximale bouwhoogtes zijn opgenomen, blijkt dat het mogelijk kan zijn om boven de goothoogte meerdere bouwlagen te realiseren. Dit is in strijd met de bedoeling van de planwetgever en is naar het oordeel van het gemeentebestuur dan ook ongewenst.

Om ongewenste ontwikkelingen in deze gebieden te voorkomen, wil het gemeentebestuur van Haarlem in overeenstemming met de geest van bovengenoemde bestemmingsplannen aanvullende voorschriften voor de gebieden Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden vaststellen, waarin de maximaal toegestane bouwhoogte in deze gebieden wordt vastgelegd.

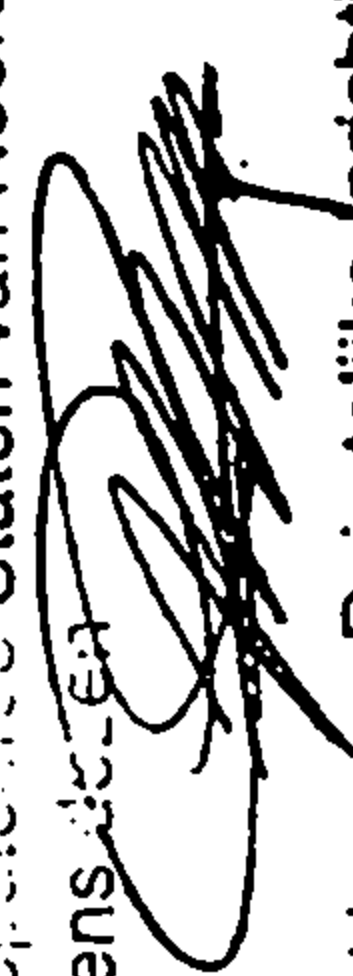
2. Aanvullende bestemmingsplanvoorschriften

De aanvullende voorschriften behelzen uitsluitend het vastleggen van een maximaal toegestane bouwhoogte in de gebieden Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden overeenkomstig de bedoeling van de planwetgever en de geest van deze bestemmingsplannen. Voor het overige blijven de bestemmingsplanvoorschriften uit de "moederplannen" van kracht.

In de aanvullende voorschriften wordt een maximaal toegestane hoogte van 4 meter boven goothoogte voorgeschreven. Boven deze goothoogte mogen in beginsel alleen hellende dakvlakken worden gebouwd. In samenhang met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit biedt een hoogte van vier meter voldoende mogelijkheden om boven goothoogte een bruikbare bouwlaag te realiseren. Van de verplichting tot het maken van hellende dakvlakken boven goothoogte kan vrijstelling worden verleend. Vrijstelling is mogelijk wanneer een kap volledig binnen de voorgeschreven contouren van het bestemmingsplan blijft, maar niet of niet alleen bestaat uit hellende dakvlakken. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gebogen daken of aan platte afdekkingen.

Daarnaast is vrijstelling mogelijk wanneer ten minste twee tegenover elkaar liggende gevels binnen de voorgeschreven contouren van het bestemmingsplan blijven en de overige gevels buiten de contouren komen. Deze situatie doet zich met enige regelmaat voor bij kopgevels die recht opgetrokken zijn en daardoor in feite buiten de contouren vallen.

Bij de toetsing van vrijstellingsverzoek zal het advies van de Schoonheidscommissie in het kader van de bescherming van het stadsgezicht een belangrijke rol spelen.

Go ierd bij besluit van heden nr. 02-1397
Haarlem 23 JULI 2002
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens de

hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid
en Wonen

Ir. P.P.N.M. Horck

3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voor-ontwerp van de aanvullende voorschriften om advies voorgelegd aan:

- de wijkraden Burgwal, Heiliglanden-Kamp en Vijfhoek/Raaks/Doelen;
- provincie Noord-Holland, vakafdeling RWB, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem en omgeving, Nassauplein 28, 2011 PG Haarlem;
- Vrouwenadviescommissie, Postbus 479, 2000 AL Haarlem;
- Inspectie Noord-West, Kennemerplein 6-8, 2011 MJ Haarlem.

Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening is op 3 oktober 2001 van 15.15 uur tot 17.15 uur gelegenheid geboden om het voor-ontwerp van de aanvullende voorschriften in te zien, mondeling te reageren en vragen te stellen. Deze inspraakbijeenkomst is gepubliceerd op 20 september 2001. Van deze inspraakmogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Reacties op het voor-ontwerp

Naar aanleiding van de inspraak en het wettelijk voor-overleg zijn schriftelijke reacties ontvangen van:

- provincie Noord-Holland;
- Inspectie Noord-West;
- wijkraad Burgwal.

De provincie stemt in met het ontwerp-plan, maar is wel van mening dat een herziening per bestemmingsplan de voorkeur verdient. Enerzijds vanuit het oogpunt van duidelijkheid en anderzijds omdat zienswijzen en bedenkingen tegen de regeling voor één van de drie bestemmingsplannen tevens van invloed is op de overige plandelen. Bovendien zijn de bestemmingsplannen bijna 20 jaar oud, zodat een herziening van deze plannen gewenst lijkt.

De Inspectie Noord-West en de wijkraad Burgwal stemmen in met het ontwerp-plan.

Overwegingen naar aanleiding van de reacties op het voor-ontwerp

Naar aanleiding van de reactie van de provincie overwegen wij het volgende. De bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden zijn bijna 20 jaar oud en er bestaan dan ook plannen om deze bestemmingsplannen te herzien. Wij verwachten overigens niet dat een ingrijpende herziening van deze plannen nodig is, omdat zij in de praktijk nog redelijk goed functioneren. Dat neemt niet weg dat een herziening van bestemmingsplannen enige tijd zal vergen, terwijl wij op zo kort mogelijke termijn een maximale bouwhoogte voor deze gebieden willen vaststelling om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Daarom is toch gekozen voor een partiële herziening van deze bestemmingsplannen.

Over de keuze voor één partiële herziening voor drie plannen merken wij het volgende op.

Wij onderkennen het risico dat hierdoor zienswijzen en/of bedenkingen tegen één plandeel tevens van invloed zullen zijn op de andere plandelen. Daar staat tegenover dat wij een voorkeur hebben voor een gelijklopende regeling voor de drie plandelen, mede omdat de "moederplannen" dezelfde planmethodiek kennen. Dit kan worden bereikt door deze regeling in één partiële herziening op te nemen.

4. Artikelsgewijze toelichting

In het onderstaande wordt ten aanzien van een aantal (leden van) artikelen nog een nadere toelichting gegeven.

Artikel 2, eerste lid

Dit artikel vult de bebouwingsvoorschriften uit de bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden aan. Dat houdt in dat de bebouwingsvoorschriften uit deze bestemmingsplannen in principe hun geldigheid blijven behouden, tenzij de situatie als bedoeld in artikel 3 zich voordoet. In dit geval gaan de voorschriften uit dit plan voor.

Omdat de bebouwingsvoorschriften hun geldigheid blijven behouden, kan met een zeer beperkt aantal voorschriften worden volstaan. Zo zijn bijvoorbeeld geen voorschriften over dakkapellen opgenomen omdat de "moederplannen" hier reeds voorschriften over bevatten.

Artikel 3

Deze bepaling is opgenomen om buiten twijfel te stellen dat bij strijdigheid tussen dit plan en het moederplan, de voorschriften van dit plan voorrang hebben. Daarbij geldt vanzelfsprekend wel als uitgangspunt de regel van de "verzoenende interpretatie", hetgeen inhoudt dat eerst wordt nagegaan of het voorschrift uit het moederplan door interpretatie kan worden verzoend met het voorschrift uit dit plan. Alleen als dat niet mogelijk is wordt strijdigheid aangenomen.

Artikel 4

Omdat dit plan zeer beperkt van karakter is, zijn ook de overgangsbepalingen zeer beperkt van karakter. Deze kunnen naar hun aard alleen betrekking hebben op bouwwerken boven goothoogte, die krachtens de moederplannen wel zijn toegestaan, maar in strijd zijn met de voorschriften uit dit plan. Ten aanzien van bouwwerken die niet alleen in strijd zijn met dit plan, maar eveneens met het moederplan, gelden de overgangsbepalingen uit het moederplan en de bijbehorende handhavingsmogelijkheden.

Er zijn geen overgangsbepalingen opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden en opstallen, omdat dit plan geen betrekking heeft op het gebruik hiervan. Alle gebruiksbepalingen (inclusief de hiermee samenhangende overgangsbepalingen) uit de moederplannen blijven dan ook onverminderd van kracht.



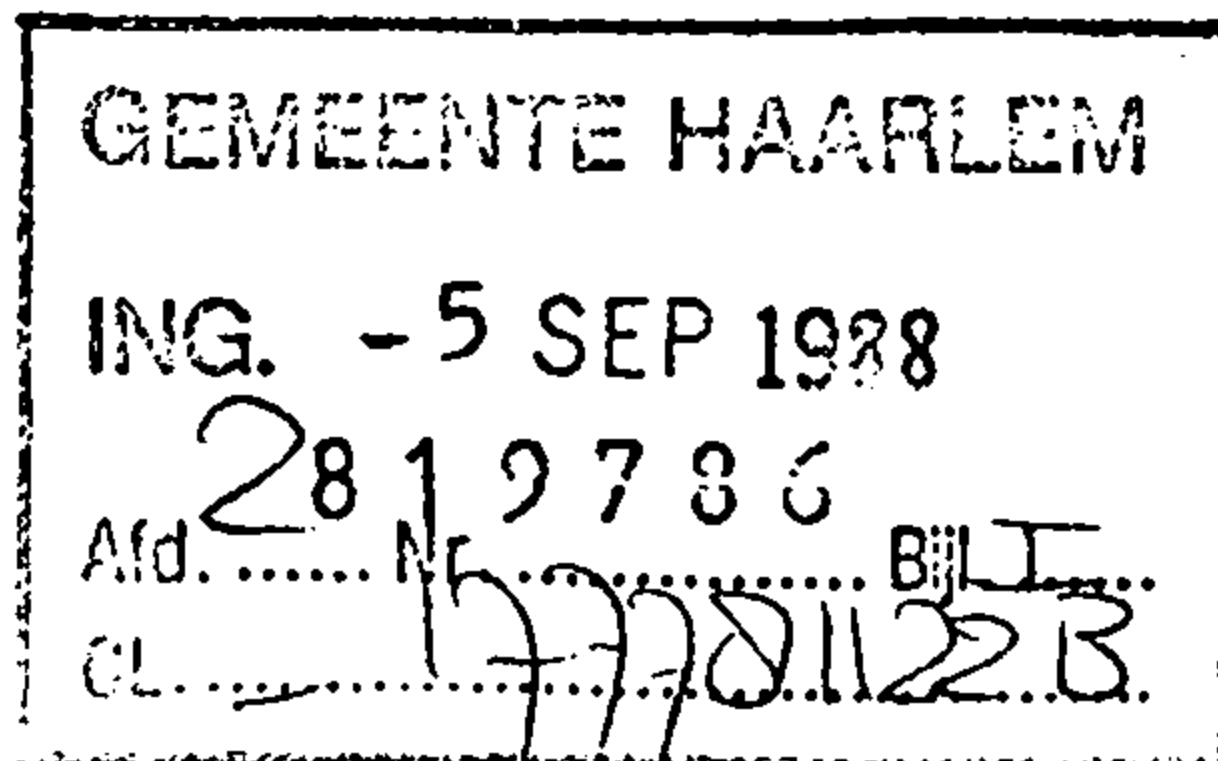
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Centrale Directie Juridische Zaken

Postbus 20951, 2500 EZ 's-Gravenhage
Telefoon (070) 26 42 01, van Alkemadeaan 85
Telex 34429 voro nl, fax (070) 24 54 78

RO MB
B

Afdeling Bestuurszaken



Raad der gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Uw kenmerk

Uw brief van

Kenmerk

Datum 2 sep. 1988

MJZ 0298008

Onderwerp

Koninklijk besluit d.d.27 juli 1988, no. 143;
Bestemmingsplan "Burgwal" der gemeente Haarlem

Hierbij doe ik U afschrift toekomen van een Koninklijk besluit, houdende een
in beroep genomen beslissing.

De bijbehorende stukken zullen U t.z.t. via Gedeputeerde Staten worden toegezonden.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
voor deze:

De Directeur Juridische Zaken,
o.l.

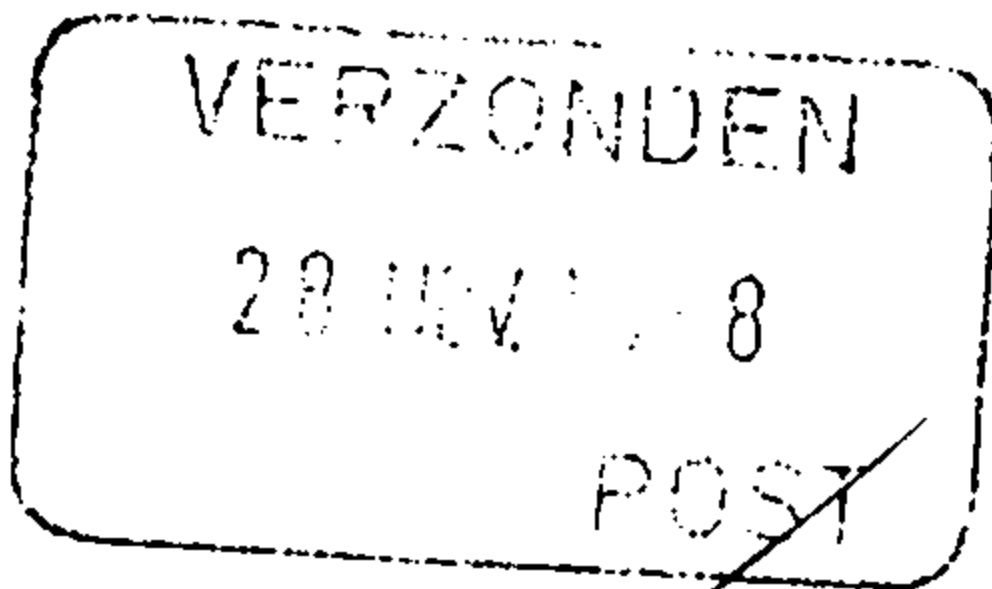
fu

Bijlagen

Secr.



GEMEENTE HAARLEM



Aan de projectgroep Burgwal
p/a afdeling 2
der gemeentesecretarie
Haarlem

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
afdeling 2
nr. 819786

Datum 28.NOV.1988

Tel.nr. 171412

Onderwerp:
bestemmingsplan
"Burgwal"

✓ 1 bijlage

Bij Koninklijk Besluit d.d. 27 juli 1988, nr. 143 is het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan Burgwal onherroepelijk geworden.

De Kroon heeft bij dit besluit naar aanleiding van ingesteld beroep alsnog goedkeuring onthouden aan:

- de bestemming van de panden Spiegelstraat 18 en 25;
- de toevoeging "wonen" van twee panden met een gecombineerde bestemming;
- een twee-tal bedrijven in de hinderlijst (drukkerijen en specerijmale-rijen);
- de lijst met verzorgende bedrijven, voorzover het betreft "drukkerijen".

In verband met het vorenstaande dient op grond van het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen 1 jaar na 27 juli 1988 een ontwerp-herziening van het plan voor de niet goedgekeurde gedeelten ter inzage gelegd te worden. Bij die herziening dient rekening te worden gehouden met de overwegingen van de Kroon, zoals die in het Koninklijk Besluit, dat in kopie is bijgevoegd, zijn verwoord.

Wij verzoeken U tijdig een planherziening voor te bereiden.

M i n u u t

Kopie aan:

- afd. 2, M. Bakker en
- " , L. Schrama
- OW, s.o.

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
de burgemeester,

(get.) E.M.A. Schmitz

de secretaris,

(get.) M.H. Kamphuis

BESLUITVORMING BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

afd.		registr. nr.		onderwerp										agenda-nr.			
2		819786		bestemmingsplan Burgwal										datum 43			
tevens advies van afdeling:		1		advies Bij Koninklijk Besluit van 27 juli 1988, nr. 143 heeft de Kroon beslist op de ingediende beroepschriften tegen het bestemmingsplan Burgwal. Het beroepschrift van uw college, gericht tegen de door gs niet goedgekeurde gedeelten, werd ongegrond verklaard. Het goedkeuringsbesluit van gs is grotendeels in stand gebleven. Met vernietiging van de desbetreffende gedeelten van het gs-besluit is door de Kroon alsnog goedkeuring onthouden aan de bestemming van de panden Spiegelstraat 18 en 25, aan de toevoeging 'wonen' van twee panden met een gecombineerde bestemming, aan een twee-tal bedrijven in de hinderlijst (drukkerijen en specerijmalerijen) en aan lijst met verzorgende bedrijven, voorzover het betreft drukkerijen. Het bestemmingsplan heeft vanaf genoemde datum rechtskracht met uitzondering van de niet goedgekeurde plandelen, waarvoor een herziening moet worden gemaakt. De publikatie van de goedkeuring vindt plaats op 9 november 1988. voorstel: - kennis te nemen van het Koninklijk Besluit Burgwal; - de cie sv/ro te informeren; - de projectgroep Burgwal te verzoeken om een herziening voor de niet goedgekeurde plandelen voor te bereiden. afd.2, 31-10-'88 m.bakker.1/11 <u>advies proj.leider:</u> acc 2/11/88 Jk w. H. a. w.										datum		par.	
		2															
		3															
		4															
		5															
		6															
		7															
8																	
9																	
SK																	
afd.																	

t.a.v.	B.	☒	S.R.C.	☒	V.B.P.	☒	W.B.W.	☒	O.V.G.	☒	O.E.V.	☒	F.S.R.	☒	Secr.
paraaf															
datum															

te behandelen in de																
comm. advies en bijstand	1 alg.za	2 jur.za	3 fin.	4 o.w.	5 nutsb.	6 pers.z.	7 onderw.	8 welzijn jeugd woonr.	9 econ.za	10 sportza.	11 volkshv.	12 volksgez.h	13 stadsv. ruimt.o.	14 kunst	15 emancip.	16 milieu
datum																

beslissing b. en w. d.d.

15 NOV. 1988

akkoord met advies afd.2
cie sv/ro informeren

in RAAD van:

in p. 1.12.1988

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

27 JULI 1988 Nb 143.

INGEKOMEN
- 5 SEP 1988
BIJLAGE BIJ No 819786

Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door
burgemeester en wethouders van Haarlem, daarbij handelende
krachtens een ingevolge artikel 212 der gemeentewet genomen
besluit van de raad dier gemeente,

G.J. Geerlings-van Woerkom te Haarlem,
F.J.M. Damen te Haarlem, J.M. Damen, B.G.M. Damen,
L. Risseeuw-van Houten te Santpoort-Zuid,
W.J. Bonke te Haarlem, C.J. Bonke, C.J.T. Bonke, H.J. Bonke,
B.P.M. Bonke,
H. Giesberts te Zwaanshoek,
B.A. Puls te Haarlem en Luykx B.V.,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van
29 november 1983, afdeling 1, no. 498, waarbij is beslist over de
goedkeuring van het bestemmingsplan "Burgwal" der gemeente
Haarlem.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur,
gehoord, advies van 1 april 1986, no. G01.84.0181.7.86, en advies
van 20 januari 1988, no. G01.84.0181.7.86.2.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 18 juli 1988, no. MJZ 1878048
Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Haarlem heeft in zijn openbare vergadering van 4 augustus 1982, op voorstel van burgemeester en wethouders van 13 juli 1982, vastgesteld het bestemmingsplan "Burgwal".

Burgemeester en wethouders hebben bij hun genoemde voorstel van 13 juli 1982 ten aanzien van de door mw. Geerlings-van Woerkom ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

De reclamante maakt de volgende bezwaren:

1. niet duidelijk is of het bedrijf is opgenomen in de lijst hinderlijke bedrijven;
2. minder hinderlijk gebruik is niet toegestaan;
3. wegbestemmen van een deel van het pand Spaarnwouderstraat 5 (erfbepaling);
4. bestemming van GB-A I van het pand Spaarne 7;
5. bestemming GB-A I van het pand Spaarnwouderstraat 11.

sub 1.

In de lijst van hinderlijke bedrijven is een specerijmaalterij maar geen specerijenhandel opgenomen. Het bedrijf is gedeeltelijk een maalderij zodat het een hinderlijk bedrijf betreft. Opneming in deze lijst gebeurt omdat een maalderij stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is gezien de in de praktijk opgedane ervaringen. Overigens is het overgangsrecht van toepassing. Het opnemen van een lijst hinderlijke bedrijven is blijkens jurisprudentie aanvaardbaar.

sub 2.

De reclamante gaat er van uit dat in de omschrijving van de bestemming "Gemengde Bebouwing" A t/m H in artikel 6 van de gebruiksvoorschriften een rangorde in hinderlijkheid is verwerkt. Dat is echter niet juist. Voor alle duidelijkheid moet wel ten aanzien van de bestemming GB-B worden vermeld dat alle bestemmingen welke onder GB-A zijn genoemd ook onder de bestemmingen GB-B zijn begrepen. Met betrekking tot de handels- en productiebedrijven is in artikel 6, lid 3, bepaald dat bedrijven, die op de bij het plan behorende lijst van

hinderlijke bedrijven zijn genoemd niet zijn toegestaan. Wij stellen voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

sub 3.

Een deel van de bebouwde grond heeft de bestemming erf gekregen. Deze achter de achtergevelrooilijn gelegen bebouwing bestaat onder meer uit een gebouw met een hoogte van 11 m. Deze situatie is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Bovendien is één van de uitgangspunten van het ontwerp-plan dat achter de panden de vaak "dichtgeslibde" terreinen meer open worden om het buiten-milieu van de woningen en bedrijven te verbeteren. Daartoe zijn de erfbepalingen in het plan opgenomen. Gehoopt wordt dat in de loop van vele jaren door particuliere initiatieven erven gaan ontstaan. De gemeente zal in dezen niet actief optreden, zodat de particulieren zelf in de hand hebben of een door de gemeente gewenste situatie zal ontstaan. Tot die tijd gelden de overgangsbepalingen van het plan (artikelen 18 en 19 van de gebruiksvoorschriften). Van een waardevermindering is daarom onzes inziens geen sprake. Meent een particulier toch onevenredige schade van deze bepalingen te ondervinden, dan kan hij op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de gemeenteraad een verzoek om schadevergoeding indienen. De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften adviseert in meerderheid het bezwaar ongegrond te verklaren. Eén lid behoudt zijn stem met betrekking tot de erfbepaling in het algemeen voor. Wij stellen u voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

sub 4.

Het pand Spaarne 7 is thans als opslag voor het bedrijf van de reclamante in gebruik en heeft in het bestemmingsplan de bestemming GB-A I gekregen, hetgeen wil zeggen dat het pand de volgende bestemmingen heeft: wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf. Op de verdieping is het wonen "verplicht". De reclamante verzoekt het pand de bestemming GB-B III te geven, waardoor een handels- en productiebedrijf

op de begane grond ook is toegestaan en op de verdieping vele "bestemmingen" zijn toegestaan. Wij zijn van mening dat het niet gewenst is om op deze plaats nu in het pand geen handels- en produktiebedrijf is gevestigd deze bestemming toe te staan. De opslagfunctie kan volgens de overgangsbepalingen in stand blijven.

sub 5.

Het pand Spaarnwouderstraat 11 heeft eveneens de bestemming GB-A I (wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf, wonen op de verdieping verplicht). Het pand wordt thans als stallingsruimte gebruikt. De reclamante verzoekt de bestemming te wijzigen in GB-B (tevens handels- en produktiebedrijf). Wij stellen voor de bestemming niet te wijzigen omdat de Spaarnwouderstraat geen verkeersaantrekkende functie mag krijgen. In de nabijheid van het pand komen woningen. Wij stellen daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij voorts ten aanzien van de door de heren Damen ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

De reclamanten maken de volgende bezwaren:

1. het opnemen van het bedrijf in de lijst hinderlijke bedrijven;
2. het niet toestaan van minder hinderlijk gebruik;
3. de bestemming II voor Spaarnwouderstraat 2;
4. de bestemming GB-A voor de panden Hagestraat 5, Hoogstraat 10 en Antoniestraat 2 en 4;
5. de gewenste eindbestemming GB-A voor het pand Spaarnwouderstraat 8;

ad 1.

Deze drukkerij is een hinderlijk bedrijf omdat drukkerijen met een vermogen van meer dan 15 kW in de lijst van hinderlijke bedrijven zijn opgenomen. De Hinderwet is naast de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing, maar deze wet kan in het algemeen als aan alle voorwaarden wordt voldaan geen stedenbouwkundig ongewenste ontwikkeling in een bepaald gebied of een deel daarvan tegengaan. Wij stellen voor het bezwaar

ongegrond te verklaren.

ad 2.

Wij verwijzen naar hetgeen bij het bezwaarschrift van mw. Geerlings-van Woerkom, sub 2, is gesteld. Wij stellen voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad 3.

Bezien is hoe de huidige situatie van het pand is. Gebleken is dat de verdieping bereikbaar is via een eigen opgang. Er is een woning op de verdieping. Het bezwaarschrift is derhalve ongegrond. De II zou in wezen een I moeten zijn. Wij stellen echter voor het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd vast te stellen.

ad 4.

De panden zijn gelegen in gebieden waar de bestemming GB-B niet voorkomt, zodat wij het niet juist achten dat hier de mogelijkheid wordt geschapen dat er handels- en produktiebedrijven komen. Wij stellen voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad 5.

Het pand Spaarwouderstraat 8 heeft de bestemming GB-B en als gewenste eindbestemming GB-A. De reclamanten hebben bezwaar tegen de gewenste eindbestemming. In verband met het feit dat vele andere panden in de Spaarwouderstraat in de nabijheid van dit pand de bestemming GB-B hebben, stellen wij voor dit bezwaar gegrond te verklaren.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij verder ten aanzien van de door L.Risseeuw-Van Houten ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

De reclamante merkt op, dat de goothoogte van het perceel no. 28 10.60 m is, terwijl op de kaart 10 m staat aangegeven. Wij kunnen stellen dat een uitgebreid bouwblokonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij alle panden stuk voor stuk zijn beoordeeld. De goothoogten zijn "geschoten". Dat wil zeggen dat door middel van een "meetpistool" de hoogten worden bepaald.

De hoogten zijn afgerond. Een en ander leidt er toe dat afwijkingen niet zijn uitgesloten. Wij stellen voor om, ten einde problemen in de praktijk te voorkomen, een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen om met 10% van de aangegeven goothoogten te mogen afwijken. De goothoogten van een aantal door de reclamante opgegeven panden zijn opnieuw gemeten. De plantekening is - indien nodig - aangepast. De reclamante verzoekt voorts de bestaande bebouwing op het erf bij Spaarwouderstraat no. 84 op de plankaart aan te geven. Wij stellen voor de bestaande situatie op de plantekening aan te geven.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij vervolgens ten aanzien van de door de heren Bonke ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

De reclamanten hebben er bezwaar tegen, dat de verdieping van het pand Antoniestee 18 de bestemmingsaanduiding II heeft gekregen. Bij een opnieuw ingesteld onderzoek is gebleken dat er geen aparte opgang aanwezig is. Volgens de algemene regel zou het een III moeten worden. Wij zijn echter van mening dat in deze nauwe steeg met veelal een woonbestemming als uitzondering de II gehandhaafd moet blijven. Als er nieuw gebouwd wordt kan er een bovenwoning komen. De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften adviseert in grootst mogelijke meerderheid het bezwaar ongegrond te verklaren.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij wijders ten aanzien van de door H. Giesberts ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

De eigendom van de reclamant betreft het onbebouwde perceel grond aan het Korte Spaarne, dat vroeger in gebruik was bij een transportbedrijf en waarop thans auto's worden geparkeerd, alsmede een loods c.a. aan de Spaarnwouderstraat. Het terrein is het zogenaamde globale deel F. Het is een gebied van

versnelde realisering ex artikel 13 W.R.O. De reclamant maakt de volgende bezwaren:

1. aanwijzing als gebied van versnelde realisering;
2. de bestemming wonen.

Destijds was ter plaatse een verhuisbedrijf gevestigd. Dit bedrijf was hinderlijk door de aan- en afvoer, zodat de gemeenteraad bij besluit van 2 augustus 1978 heeft besloten het bedrijf voor verplaatsing in aanmerking te doen komen, mits zulks voor de gemeente financieel haalbaar is. Dat is de reden dat het bedrijf in het gebied van versnelde realisering is opgenomen en onderhandelingen zijn gestart om een subsidie in het kader van de I.S.R. te verkrijgen. Inmiddels is het verhuisbedrijf naar elders vertrokken en worden de gronden en opstallen als stallingsruimte voor auto's van particulieren en bedrijven gebruikt. Wij zijn van mening dat het onbebouwd blijven van deze gevoelige plaats in het stadsbeeld niet aanvaardbaar is, wij achten de huidige bestemming daarom niet juist. In het kader van de I.S.R. is de verwerving van het niet bebouwde terrein aan het Korte Spaarne goedgekeurd. Wij achten de spoedige realisering van de woonbestemming gezien het uitgangspunt dat het wonen in de buurt moet worden bevorderd zeer gewenst en stellen daarom voor de bezwaren tegen de bestemming en de aanwijzing in het gebied ex artikel 13 W.R.O. ongegrond te verklaren, waarbij wel moet worden aangetekend dat bij de ontwikkeling van de bouwplannen zeer zorgvuldig te werk zal worden gegaan.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door R.A. Puls en Luykx B.V. ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

De reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming I van het pand Spiegelstraat 14. Wij merken ten aanzien van dit bezwaar het volgende op. Op dit moment is er geen verdieping op het pand. Het pand heeft toch de bestemming I gekregen, hetgeen wil zeggen dat op de verdieping gewoond "moet" worden. Deze bestemming kan worden gerealiseerd bij vergroting van het pand

of nieuwbouw ter plaatse. Het wonen in de Spiegelstraat is belangrijk. Wij stellen voor het bezwaar ongegrond te verklaren. Met betrekking tot het bezwaar ten aanzien van de erfbepaling bij het pand Spiegelstraat no. 14 verwijzen wij naar het bezwaarschrift van mw. Geerlings-van Woerkom en stellen daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

De reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming I onder de streep van het pand Spiegelstraat 25 en tegen de gewenste eindbestemming WO-A en tegen de bestemming parkeergelegenheid. In eerste instantie wijzen wij er op dat het bedrijf wegens de aan- en afvoer in de smalle Spiegelstraat hinderlijk is. Het bedrijf is aan beide zijden van de straat gevestigd. Dat is de reden dat het pand Spiegelstraat 25 de gewenste eindbestemming "wonen" heeft gekregen. Een deel van het terrein achter dit pand heeft de bestemming parkeergelegenheid gekregen. Het laatste is gebeurd omdat het de bedoeling is (wijkverkeerscirculatieplan) dat slechts aan één zijde van de Spiegelstraat geparkeerd mag worden. Het parkeerterrein is nodig om het tekort aan parkeerplaatsen "op te vangen". Wij stellen voor de bezwaren ongegrond te verklaren. Zoals vermeld is het verhuisbedrijf in de smalle Spiegelstraat hinderlijk. De reclamanten verzoeken de bestemming GB-A van de panden Spiegelstraat 16 en 18 te wijzigen in GB-B, hetgeen inhoudt dat ook handels- en produktiebedrijven in de panden zijn toegestaan. Wij vinden een dergelijke bestemming in de Spiegelstraat niet thuishoren. Wij stellen daarom voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

Gedeputeerde staten van Noord-Holland hebben bij hun vorengenoemde besluit van 29 november 1983 beslist over de goedkeuring van het onderwerpelijke bestemmingsplan.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten aanzien van het plan, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

Onderkend moet worden dat stadsvernieuwing, met name in een gebied als het onderhavige - de Burgwal - een moeilijk en

langzaam tot stand komend proces is. In dit proces is het van primair belang dat negatieve ontwikkelingen voorkomen worden en voorwaarden geschapen worden ten einde positieve ontwikkelingen tot hun recht te laten komen. In dit kader heeft het gemeentebestuur van Haarlem met het onderhavige bestemmingsplan getracht de in het plangebied voorkomende al dan niet bebouwde binnenterreinen meer af te stemmen op de daar aanwezige woonfuncties door deze terreinen te bestemmen tot "erf". In het bij deze bestemming gegeven artikel 10 van de tot het plan behorende planvoorschriften is ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden van deze gronden bepaald dat erven van 30 m² tot maximaal 15 m² mogen worden bebouwd en grotere erven tot 50% met een maximum van 40 m². Met deze regeling als zodanig kan onzerzijds worden ingestemd. Bij het vaststellen van deze regeling heeft de gemeente evenwel ook gronden in deze bestemming met het daartoe behorende planvoorschrift betrokken waarop in de loop der jaren aanzienlijk meer bebouwing is gerealiseerd dan onder deze regeling wordt toegestaan. Hierdoor is in feite een deel van de erfbebouwing wegbestemd, althans niet gesanctioneerd. Daarbij wordt door de gemeente aangevoerd, dat zij niet actief zal optreden, zodat de meerdere bebouwing daarmee is gebracht onder de werking van artikel 19 van de tot het plan behorende voorschriften waarbij een overgangsregeling ten aanzien van de in het plangebied voorkomende bebouwing is getroffen. Het gemeentebestuur is van oordeel dat deze regeling noodzakelijk is ten einde met het verloop van de tijd ten aanzien van deze binnenterreinen een situatie mogelijk te maken waarin deze terreinen meer afgestemd zijn op de woonfuncties in het plangebied doordat een deel van de bebouwing verwijderd en niet herbouwd zal worden. Deze regeling is naar het oordeel van het gemeentebestuur aanvaardbaar, omdat op de eerste plaats zijnerzijds geen daadwerkelijke maatregelen tegen de niet in het plan voorziene bebouwing zal worden getroffen anderzijds diegenen die door de regelingen in hun belangen worden getroffen ingevolge het

bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een beroep op de raad kunnen doen ten einde die schade welke redelijkerwijze niet of niet geheel te hunnen laste behoort te blijven vergoed te krijgen. Hoewel wij van oordeel zijn dat bij bestemmingsregelingen in het algemeen en die in stads- vernieuwingsgebieden in het bijzonder het in zijn algemeenheid gerechtvaardigd is dat het maatschappelijke risico, zoals dat door een ieder gedragen dient te worden, bij die bestemmings- regeling betrokken wordt, menen wij dat een regeling als thans door het gemeentebestuur wordt voorgestaan niet aanvaardbaar is.

De omstandigheid dat het gemeentebestuur ten aanzien van de niet bij dit plan gesanctioneerde bebouwing geen enkele maat- regel wenst te treffen, brengt met zich dat een verwezenlij- king van de opgelegde bestemming binnen de termijn van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening - 10 jaar - zulks alsdan uitsluitend als resultante van het particulier initiatief daartoe, vrijwel illusoir is. Dit geldt te meer nu op generlei wijze is aangevoerd, laat staan aannemelijk gemaakt, dat de ten aanzien van de betrokken gronden recht- hebbenden deze beleidslijn ondersteunen en voor een redelijk deel zullen uitvoeren. De omstandigheid dat het plan in nauwe samenwerking met de buurt tot stand is gekomen doet daaraan niet af. De regeling ontbeert daardoor voldoende doelmatigheid om voor goedkeuring in aanmerking te komen. Ook de verwijzing van het gemeentebestuur naar het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening betekent op zich naar ons oor- deel niet dat de belangen van rechthebbenden ten aanzien van de bij dit plan niet gesanctioneerde bebouwing in voldoende mate zijn zeker gesteld. Wij zijn van mening dat de rechts- zekerheid van de rechthebbenden op de betrokken gronden met deze voorgestelde regeling te zeer in gevaar komt. Voor hen is het immers niet duidelijk of en zo ja op welke termijn op grond van deze regeling metterdaad veranderingen in de huidige situatie - al dan niet rechtstreeks dan wel indirect

afgedwongen - zich zullen (moeten) voordoen. Evenmin is het voor hen duidelijk of en zo ja in hoeverre te hunnen aanzien schade geleden zal worden en of en zo ja in hoeverre die schade verhaalbaar zal zijn. Deze omstandigheden dienen nog zwaarder te wegen nu bekend is dat de door de gemeente voorgestane regeling niet alleen gevolgen heeft ten aanzien van al dan niet gesanctioneerde erfbouw op zich, maar onder omstandigheden ook, en soms zeer ernstige, repercussies kan hebben ten aanzien van de hoofdbouw. Aan de bestemming "erven" dient bijgevolg voor zover zij bouw omvat welke de in artikel 10 van de tot het plan behorende voorschriften gegeven normen overschrijdt en ten aanzien waarvan van de zijde van het gemeentebestuur geen daadwerkelijk beleid gevoerd wordt om deze te realiseren, de goedkeuring onthouden te worden. Het tweede lid van artikel 10 van de tot het plan behorende voorschriften bevat een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders ten aanzien van de maximale goot- en boeihoogte van de erfbouw. Deze kan alsdan gerelateerd worden aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbouw. Naar ons oordeel ontbeert deze vrijstellingsbepaling voldoende objectiviteit, nu de hoogte van de eerste bouwlaag van enige hoofdbouw niet bij dit bestemmingsplan geregeld is noch, naar het ons wil voorkomen, bij enig bestemmingsplan geregeld kan worden. Dit tweede lid van artikel 10 van de tot het plan behorende voorschriften kan derhalve niet voor goedkeuring in aanmerking komen.

Gedeputeerde staten hebben daarbij vervolgens ten aanzien van de door mw. Geerlings-van Woerkom bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

De bestemmingsregeling zoals in dit plan vervat ten aanzien van het in de onderwerpelijke panden uitgevoerde bedrijf zou met zich brengen dat het bedrijf, althans gedeeltelijk, wordt wegbestemd. Van de zijde van het gemeentebestuur is daar geen

schadevergoeding tegenovergesteld noch is duidelijk gemaakt hoe de opgelegde bestemming binnen de in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalde termijn gerealiseerd zal worden. Op grond hiervan dient aan de bestemming van het perceel waarop het bedrijf wordt uitgeoefend de goedkeuring omtrent te worden. Het pand Spaarne 7 wordt niet functioneel als bedrijfs- maar als opslagruimte gebruikt. Het pand is monument en maakt onderdeel uit van een gevelwand waarin meerdere monumenten voorkomen, gelegen langs het Spaarne en het Korte Spaarne. Deze wand heeft dan ook een monumentaal karakter, is uniek en bepaalt in belangrijke mate niet alleen het karakter van het Burgwalgebied, maar ook de herkenbaarheid van Haarlem. Wij hebben er derhalve begrip voor dat gekozen is voor een bestemming die meer inhoudt dan "alleen opslag"; een bestemming waarbinnen een veelheid van functies gerealiseerd kan worden. Aangezien opslag in het pand mogelijk blijft en gesteld kan worden dat het pand met de gegeven bestemming een meerwaarde heeft verkregen, zijn wij van oordeel dat de te dezen aanzien ingediende bezwaren ongegrond geacht moeten worden.

Gedeputeerde staten hebben daarbij wijders ten aanzien van de door F.J.M. Damen, J.M. Damen en B.G.M. Damen bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

De reclamanten maken (onder meer) bezwaar tegen de omstandigheid dat hun bedrijf is geplaatst op de lijst van niet toegestane hinderlijke bedrijven. Onder de zich thans voordoende omstandigheden zijn wij van oordeel dat de plaatsing van het onderwerpelijke bedrijf op de tot dit plan behorende lijst niet gerechtvaardigd is. Enerzijds zou dit met zich brengen dat dit bedrijf zou zijn wegbestemd zonder dat daar van de zijde van de gemeente enige mogelijkheid tot verplaatsing dan wel tegemoetkoming in de schade wordt tegenovergesteld, anderzijds menen wij dat gelet op het voortschrijden van de techniek en de toepassing daarvan in onder meer dit bedrijf een

dergelijke opname op deze lijst misplaatst is. Wij achten dit bezwaar mitsdien gegrond, hetgeen met zich brengt dat de bestemmingen van die panden waarin het bedrijf wordt uitgeoefend niet voor goedkeuring in aanmerking komen. Het bezwaar van de reclamanten tegen de aanduiding II in plaats van een (hunnerzijds gewenste) III voor de panden Spaarnwouderstraat 2 en 4 zo goed als de bezwaren tegen de aanduidingen van de panden Hoogstraat 10 en Antoniestraat 2 en 4 is naar ons oordeel niet gegrond. De betrokken panden worden merendeels voor opslag en niet als produktieruimten gebruikt, hetgeen zich met de opgelegde bestemming genoegzaam verdraagt.

Gedeputeerde staten hebben daarbij voorts ten aanzien van de door L. Risseeuw-van Houten bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

De reclamante maakt onder meer bezwaar tegen de in het plan opgenomen goothoogten. Gelet op de voorschriften te dien aanzien en de vrijstellingsbevoegdheid welke burgemeester en wethouders daarbij geboden wordt menen wij dat de reclamante niet in haar belang geschaad wordt. Dit onderdeel van haar bezwaren achten wij derhalve ongegrond.

Gedeputeerde staten hebben daarbij verder ten aanzien van de door W.J. Bonke, C.J.T. Bonke, H.J. Bonke en B.P.M. Bonke bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

De stelling van de reclamanten dat voor het wonen op de verdieping van het onderwerpelijke pand in de St. Antoniesteeg op de plankkaart in plaats van een II een III vermeld zou moeten worden is juist, nu ter plaatse geen aparte opgang aanwezig is. Wij zijn evenwel van mening dat in een nauwe steeg als de onderhavige waarin een woonfunctie veelal uitzondering is de II gehandhaafd kan worden. Alsdan kan ingeval van ver- of nieuwbouw een bovenwoning met aparte opgang gerealiseerd worden. Bovendien brengt de aanduiding geen gevolgen voor het huidige gebruik van de bestaande woning met zich. Wij achten het bezwaar derhalve niet gegrond.

Gedeputeerde staten hebben daarbij vervolgens ten aanzien van de door H. Giesberts bij hen ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

Naar ons oordeel moet veel waarde worden gehecht aan het terugbrengen van woonfuncties en het herstellen van de gevelwand langs het Korte Spaarne. In principe zijn daartoe voor de onderwerpelijke gronden ook de financiële middelen aanwezig. Voor zoveel het de gronden langs het Korte Spaarne betreft achten wij de bezwaren derhalve ongegrond.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door B.A. Puls en Luykx B.V. bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Het bestemmingsplan regelt ten aanzien van het door de reclamanten bedoelde bedrijf de bestemmingen van de panden Spiegelstraat 14, 18 en 25 met de bestemmingen GB-D en GB-A, waardoor het bedrijf ter plaatse gevestigd kan blijven. Nochtans zijn ten aanzien van verschillende delen van de percelen waarop thans het bedrijf wordt uitgeoefend andere bestemmingen gelegd welke de woonfuncties, die in dit deel van het Burgwalgebied de overhand herkrijgen, beogen te versterken. Het bedrijf wordt uitgeoefend in panden welke deels eigendom van B.A. Puls zijn, deels door hem gehuurd worden. Naar ons oordeel brengen deze omstandigheden met zich dat het gemeentebestuur in redelijkheid tot de bestemmingsregeling als in dit plan vervat heeft kunnen komen. De belangen welke de reclamanten te dien aanzien hebben, zijn op genoegzame wijze verzekerd. Wij achten de bezwaren van de reclamanten derhalve ongegrond.

In beroep voeren burgemeester en wethouders van Haarlem, daarbij handelende krachtens een ingevolge artikel 212 der Gemeentewet genomen besluit van de raad dier gemeente, het volgende aan:

Wij tekenen beroep aan tegen twee onderdelen van het bestemmingsplan, welke niet zijn goedgekeurd. Deze onderdelen zijn:

- a. erfbepaling;
- b. vrijstelling artikel 10, lid 2;

Ad a. Erfbepaling.

Het bestemmingsplan betreft een stadsvernieuwingswijk in de binnenstad. Op diverse manieren wordt getracht de buurt te verbeteren. Voor een deel treedt de gemeente actief op door verwerving van gronden, het bouwen en verbouwen van woningen etc. en voor een deel wordt gerekend op particulier initiatief. Onder dit laatste valt het streven om te dicht bebouwde erven voor een deel vrij te krijgen van bebouwing, waardoor er meer groen binnen de bouwblokken komt. Hiertoe is op de bestemmingsplankaart de bestemming erf opgenomen en is in artikel 10 van de voorschriften bepaald dat de gronden, die op de kaart voor erf zijn aangewezen, zijn bestemd voor erf met dien verstande dat aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd met de volgende oppervlakten:

- a. erven met een oppervlakte van 30 m² mogen tot maximaal 15 m² worden bebouwd;
- b. erven met een groter oppervlakte dan 30 m² mogen voor 50% worden bebouwd met een maximum van 40 m²;
- c. waar dat op de kaart is vermeld mag het erf voor 100% worden bebouwd.

Voor een gedeelte gaat dit ten koste van bestaande bebouwing. Grotendeels betreft dit bijgebouwen en in een enkel geval een (klein) gedeelte van het hoofdgebouw.

Wij vinden een dergelijke regeling aanvaardbaar omdat het een gewenste planologische situatie weergeeft en betrokkenen niet gedupeerd worden omdat wij hebben toegezegd niet tot onteigening te zullen overgaan, de overgangsbepalingen van kracht zijn alsmede artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het principe van de erfbepaling komt in veel bestemmingsplannen van onze gemeente voor en wordt door de Kroon goedgekeurd. Wij verwijzen naar het Koninklijk besluit

van 2 juni 1981, nummer 8 (Haarlem, Witte Herenstraat) en het Koninklijk besluit van 18 januari 1983, nummer 18 (Haarlem, omgeving Koolsteeg). Het college van gedeputeerde staten heeft bij besluit van 29 november 1983 thans voor de eerste maal de erfbepaling niet integraal goedgekeurd. Men heeft het standpunt ingenomen dat geen (aanwezige) bebouwing op de erven mag worden wegbestemd door de erfbepaling, tenzij een geldelijke vergoeding verzekerd is. Dit besluit is door het college van gedeputeerde staten verwerkt door op de bestemmingskaart de gronden, die de bestemming "erf" hebben en waarop bebouwing staat welke de in artikel 10 genoemde percentages te boven gaan niet goed te keuren. De bepaling op zich is derhalve in stand gebleven.

Het gaat in concreto om een groot aantal bebouwde erven. Het niet goedkeuren betekent een sterke aantasting van het bestemmingsplan, waartegen wij bezwaar hebben. Wij zijn van mening dat het standpunt van het college te veel uitgaat van uitvoeringsplanologie. Voor bezwaren tegen het wegbestemmen van woningen en bedrijven zonder dat door de gemeente kan worden aangetoond dat financiële middelen aanwezig zijn, kan in het algemeen begrip worden opgebracht. In dit bestemmingsplan worden dan ook geen woningen en bedrijven zonder meer wegbestemd. Het Burgwalgebied is aangewezen als gebied dat onder de Interim Saldo Regeling valt. In de loop van de procedure zijn, als bleek dat geen financiële middelen aanwezig waren, de betreffende bedrijven als zodanig in het plan opgenomen. Ook gaan wij niet in beroep tegen het niet goedkeuren van het wegbestemmen van een aantal gevestigde bedrijven door plaatsing op de lijst hinderlijke bedrijven. Het wegbestemmen van erfbebouwing en in een enkel geval een deel van de hoofdbebouwing is echter van een geheel andere orde dan totale bedrijfspanden of woningen. De betrokkenen weten dat de gemeente niet tot verwerving zal overgaan, zodat met toepassing van de gangbare overgangsbepalingen de wegbestemde bebouwing in stand kan blijven en zelfs in geringe mate kan uitbreiden. Betrokkenen hebben het al dan niet handhaven van de bebouwing geheel

in eigen hand en worden dus niet geschaad. Indien betrokkenen zulks toch van mening zijn kan een beroep worden gedaan op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het college van gedeputeerde staten gaat er van uit dat het bestemmingsplan 10 jaar van toepassing zal zijn. Het is bekend dat in de praktijk de werkingsduur langer is. Wij merken op dat het bestemmingsplan in projectgroepverband (gemeente, bewoners, gebruikers) in samenspraak tot stand is gekomen. Wij achten van wezenlijk belang, dat in bepaalde gevallen een gewenste planologische ontwikkeling in een bestemmingsplan kan worden opgenomen, zonder dat door de gemeente ter zake een actief effectueringsbeleid wordt gevoerd (toelatingsplanologie). Naar ons oordeel verzet de Wet op de ruimtelijke ordening zich daar niet tegen en zijn met betrekking tot de rechtszekerheid van de burger voldoende waarborgen geschapen. Ook eerdere uitspraken van u bevestigen deze opvatting. Wij verwijzen daartoe naar de volgende uitspraken.

1. K.B. d.d. 4 september 1973, nummer 27 (gemeente Poortugaal)
Het besluit hield in, dat (slechte) woonbebouwing onder het overgangsrecht kwam te vallen, waarbij herbouw zelfs alleen mogelijk zou zijn na een calamiteit.
2. K.B. d.d. 4 december 1974, nummer 67 (gemeente Vlagtwedde)
Daarin werd gesteld, dat het gelet op het fraaie karakter van dit gebied aanvaardbaar voorkomt dat de belangen van de reeds aanwezige bedrijven slechts worden veilig gesteld langs de weg van het in artikel 36 neergelegde overgangsrecht.
3. K.B. d.d. 5 mei 1976, nummer 9 (gemeente Helvoirt)
Daarin werd overwogen, dat weliswaar met het oog op de doelstellingen van het plan ermee ingestemd kan worden, dat daarmee strijdige vormen van verblijfsrecreatie slechts door middel van overgangsrecht gehandhaafd kunnen blijven.
4. K.B. d.d. 5 mei 1976, nummer 27 (gemeente Dantumadeel)
Het volgende werd overwogen:
"dat handhaving van appellants bedrijf temidden van de bestaande en de nog te realiseren woonbebouwing zowel uit een

oogpunt van bedrijfsvoering als van een goed woonklimaat niet wenselijk is; dat gedeputeerde staten terecht van oordeel zijn, dat in de planvoorschriften een overgangsbepaling, op grond waarvan het bestaande van dit plan afwijkende gebruik van gronden en opstallen mag worden voortgezet, niet kan worden gemist; dat het ontbreken van een overgangsbepaling in dit geval temeer onjuist is, nu uit de nader ingewonnen ambtsberichten blijkt, dat burgemeester en wethouders niet het voornemen hebben aan de raad een voorstel te doen tot aankoop van de eigendommen van de appellant ter plaatse; dat het scheppen van een uitbreidingsmogelijkheid van de bedrijfsbebouwing in de overgangsbepaling, gelijk de appellant voorstelt, in verband met de ligging van zijn bedrijf nabij de woonbebouwing uitgesloten moet worden geacht".

5. K.B. d.d. 4 november 1981, nummer 2 (gemeente Westerschouwen)
U overwoog:

"dat gelijk hiervoor is overwogen ermee kan worden ingestemd dat in dit geval de voortzetting van het bestaande gebruik ingevolge het onderwerpelijke plan niet dan door middel van overgangsrecht zal plaatsvinden". Wij menen uit deze uitspraken de conclusie te mogen trekken dat U zich op het standpunt stelt, dat bestaande bebouwing in bepaalde gevallen, ook als de gemeente niet actief zal optreden, een andere bestemming gegeven mag worden mits de "normale" overgangsbepalingen van toepassing zijn.

- ad b. De vrijstellingsbepaling in artikel 10, lid 2 om gehandhaafde bebouwing op de erven te mogen verhogen van 2.70 m tot de hoogte van de eerste bouwlaag.

In de bedoelde voorschriften wordt het volgende bepaald:

"De goot- of boeihoogte van de bebouwing mag niet meer dan 2.70 m bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid:
sub d: ten behoeve van het verhogen van de goot- of boeihoogte tot ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing uitsluitend nadat de belanghebbenden in

de gelegenheid zijn gesteld van hun bezwaren te doen blijken". Wij zijn het met de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan artikel 10, tweede lid, niet eens. Het binden van de vrijstelling aan een vaste maximale hoogte tast de flexibiliteit van het bestemmingsplan in sterke mate aan. Met name voor een gebied met een zeer gedifferentieerde bebouwing als het onderhavige, legt dit onnodige beperkingen op. Voor wat betreft de rechtszekerheid wijzen wij op het voorgeschreven horen van belanghebbenden, alsmede op de bepalingen van de wet Arob. Dit voorschrift komt overigens ook voor in het goedgekeurde bestemmingsplan "Witte Herenstraat" (K.B. 12 juni 1981, nummer 8) van onze gemeente.

In beroep voert G.J. Geerlings-van Woerkom in beroep het volgende aan:

Onder handhaving, voor zoveel nog van belang, van het harerzijds in de bezwaarschriften aan de raad der gemeente Haarlem en gedeputeerde staten van Noord-Holland gestelde, voert zij het volgende aan. In eerdere instanties heeft appellante reeds bezwaar gemaakt tegen plaatsing van "specerijmalerijen" in de lijst van hinderlijke bedrijven, behorende bij de gebruiksvoorschriften. Appellante heeft uitvoerig uiteengezet om welke redenen naar haar oordeel geen sprake is van een hinderlijk bedrijf terwijl voorts onduidelijk is welke criteria zijn gehanteerd. De Provinciale Planologische Commissie van Noord-Holland heeft geadviseerd goedkeuring te onthouden aan specerijmalerijen in genoemde lijst. Gedeputeerde staten hebben echter goedkeuring onthouden aan de bestemming van het perceel waarop het bedrijf wordt uitgeoefend. Met dit laatste kan appellante zich op zichzelf wel verenigen, maar zij meent bovendien dat ook het advies van de PPC alsnog moet worden gevolgd. In de tweede plaats handhaaft appellante haar bezwaar dat een bedrijf dat uit verschillende onderdelen bestaat, een hinderlijk bedrijf is, als één van de onderdelen is geplaatst op de lijst van hinderlijke bedrijven. Gedeputeerde

staten zijn in hun besluit hierop niet ingegaan. Wel blijkt uit het advies van de PPC dat deze commissie van oordeel is dat specifieke niet-hinderlijke activiteiten niet onder het begrip "hinderlijk bedrijf" vallen, maar daardoor wordt aan dit bezwaar van appellante niet tegemoetgekomen. Met betrekking tot het perceel Spaarne 7 merkt appellante het volgende op. Dit is een van de percelen die gebruikt worden ten behoeve van de bedrijfsvoering. Appellante dient de gelegenheid te hebben het gebruik ten behoeve van het bedrijf voort te zetten, hetgeen uitsluitend mogelijk is met de bestemming GB-BIII; indien het perceel thans alleen wordt gebruikt als opslagruimte, kan dit hieraan niet afdoen. Evenmin gaan gedeputeerde staten in op de door appellante reeds eerder aangevoerde bezwaren tegen de bestemming van het perceel Spaarnwouderstraat 11 (GB-A); appellante merkt overigens op dat zij zich kan verenigen met de opvatting van de PPC, die inhoudt dat onder de bestemming bedrijven stalling van bedrijfsauto's is toegestaan. Op welke gronden appellante verzoekt met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 29 november 1983 alsnog goedkeuring te onthouden aan bovengenoemde onderdelen van het plan.

In beroep voeren F.J.M. Damen, J.M. Damen en B.G.M. Damen het volgende aan:

Onder handhaving, voor zoveel nog van belang, van het van hun zijde in de bezwaarschriften aan de raad der gemeente Haarlem en gedeputeerde staten van Noord-Holland gestelde, voeren appellanten het volgende aan. Appellanten hebben bezwaar gemaakt tegen opneming van hun bedrijf in de lijst van hinderlijke bedrijven. Gedeputeerde staten delen blijkens hun beslissing dit bezwaar, maar zijn er niet toe overgegaan goedkeuring aan bedoeld onderdeel van de lijst te onthouden; gedeputeerde staten hebben aan de bestemmingen van de panden waarin het bedrijf wordt uitgeoefend goedkeuring onthouden.

Appellanten handhaven hun standpunt dat (ook) het woord "drukkerij" uit de lijst van hinderlijke bedrijven moet worden geschrapt. Voor hun argumenten mogen zij verwijzen naar de eerdere bezwaarschriften. Gedeputeerde staten hebben met een summiere motivering de bezwaren van appellanten tegen de volgende bestemmingen ongegrond verklaard:

- II voor Spaarnwouderstraat 2;
- GBA voor Hagestraat 5, Hoogstraat 10 en Antoniestraat 3 en 4;
- gewenste eindbestemming GB-A- voor Spaarnwouderstraat 8.

Appellanten handhaven hun bezwaren terzake.

Met betrekking tot Spaarnwouderstraat 2 merken zij op dat er geen sprake is van een zelfstandige woning; bepaalde voorzieningen bevinden zich in het achterhuis, dat niet tot de woning maar tot de bedrijfsruimte behoort. Vanuit de woning bestaat direct toegang tot het bedrijf. Het bovenachterhuis is altijd in gebruik geweest als opslag/werkplaats. Het voorhuis is onzelfstandig, zodat beide onderdelen behoren te worden aangeduid met III. Appellanten menen dat de Provinciale Planologische Commissie ten onrechte aanneemt dat het verschil tussen de aanduidingen II en III klein is. Met betrekking tot de GB-A-bestemmingen worden de bedrijfsmogelijkheden van appellanten onrechtvaardig beperkt. Het impliciete beroep op het overgangsrecht is onvoldoende. Door het besluit van gedeputeerde staten vindt toch een gedeeltelijke wegbestemming van het bedrijf plaats. Appellanten handhaven ook hun principiële bezwaren tegen de op de plankaart aangegeven goothoogten van de percelen Spaarnwouderstraat 2 en 4 en Hagestraat 5. De thans in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid om met 10% te mogen afwijken is onvoldoende. Appellanten mogen verwijzen naar het desbetreffende onderdeel van hun bezwaarschrift aan gedeputeerde staten. Op welke gronden appellanten verzoeken met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 29 november 1983 alsnog goedkeuring te onthouden aan bovengenoemde onderdelen van het plan.

In beroep voert L. Risseeuw-van Houten het volgende aan:

Naar het oordeel van appellante wordt ten onrechte door gedeputeerde staten aangenomen dat het bestemmingsplan in die zin gewijzigd is vastgesteld, dat thans op de kaart zou zijn aangegeven dat het erf van het perceel Spaarnwouderstraat 84 geheel is volgebouwd. Aan dit bezwaar is derhalve niet tegemoet gekomen. Appellante handhaaft ook haar principiële bezwaar tegen de op de plankkaart aangegeven goothoogte van het perceel Spaarnwouderstraat 28 (10 m). De thans in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid om met 10% te mogen afwijken is onvoldoende. Appellante moge verwijzen naaar het desbetreffende onderdeel van haar bezwaarschrift aan gedeputeerde staten. Op welke gronden appellante verzoekt met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 29 november 1983 alsnog goedkeuring te onthouden aan bovengenoemde onderdelen van het plan.

In beroep voeren W.J. Bonke, C.J. Bonke, C.J.T. Bonke, H.J. Bonke en B.P.M. Bonke het volgende aan:

Onder handhaving, voor zoveel nog van belang, van het van hun zijde in de bezwaarschriften aan de raad der gemeente Haarlem en gedeputeerde staten van Noord-Holland gestelde, voeren appellanten het volgende aan.

Het bezwaar van appellanten heeft uitsluitend nog betrekking op de aanduiding II voor het perceel St. Antoniestee 18.

Zowel in het advies van de Provinciale Planologische Commissie als in het besluit van gedeputeerde staten wordt erkend dat appellanten het gelijk aan hun zijde hebben. Er wordt echter aan voorbijgezien dat de etage thans niet wordt bewoond.

Bovendien geeft het advies van de PPC de in het bestemmingsplan gebezigde aanduidingen voor het wonen op de verdiepingen onjuist weer. Appellanten mogen verwijzen naar art. 6 lid 1 van de gebruiksvoorschriften. Naar het oordeel van de

appellanten is er ook inhoudelijk verschil, omdat onder II ander gebruik dan wonen (behoudens bestemmingswijziging, hetgeen slechts een bevoegdheid van burgemeester en wethouders is) alleen mogelijk is op grond van het overgangsrecht, terwijl onder III wonen en (conform het huidige gebruik) een bedrijf mogelijk zijn. Appellanten achten een beroep uitsluitend op het overgangsrecht onvoldoende. Zij menen ook dat de argumentatie van gedeputeerde staten onvoldoende is om een uitzondering te maken op de algemene regeling. Op welke gronden appellanten verzoeken met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 29 november 1983 alsnog goedkeuring te onthouden aan het bovengenoemde onderdeel van het plan.

In beroep voert H. Giesberts het volgende aan:

Onder handhaving, voor zoveel nog van belang, van het van hun zijde in de bezwaarschriften aan de raad der gemeente Haarlem en gedeputeerde staten van Noord-Holland gestelde, voeren appellanten het volgende aan.

Appellant wijst er in de eerste plaats op dat de oorspronkelijke redenen om over te gaan tot aanwijzing van het perceel als gebied van versnelde realisering ex artikel 13 Wet op de Ruimtelijke Ordening al sedert jaren niet meer bestaan. Al moge het terugbrengen van de woonfunctie en het herstel van de gevelwand van belang geacht worden, appellant blijft van oordeel dat dit de aanwijzing nog niet rechtvaardigt. Zoals appellant ook al bij de raad en gedeputeerde staten heeft aangevoerd, wordt bovendien ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat verwerving of onteigening geen doorgang vindt. In dat geval wordt appellant door de aanwijzing als globaal plangebied en de uitwerkingsregels van art. 16 van de gebruiksvoorschriften onredelijk in zijn mogelijkheden beperkt. Appellant verzoekt derhalve goedkeuring te onthouden aan:

- aanwijzing van het perceel als gebied van versnelde realisering;

- aanwijzing als globaal plangebied;
- de uitwerkingsregels, voor zover op het perceel van appellant betrekking hebbende.

Op welke gronden appellant verzoekt met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 29 november 1983 alsnog goedkeuring te onthouden aan bovengenoemde onderdelen van het plan.

In beroep voeren B.A. Puls en Luykx B.V. het volgende aan:

Onder handhaving, voor zoveel nog van belang, van het van hun zijde in de bezwaarschriften aan de raad der gemeente Haarlem en gedeputeerde staten van Noord-Holland gestelde, voeren appellanten het volgende aan.

Het eerste, algemene bezwaar van appellanten tegen het bestemmingsplan en het besluit van gedeputeerde staten is, dat het bedrijf (expliciet of impliciet) als hinderlijk wordt beschouwd en dat het plan mede op grond van dat argument de bedrijfsvoering bemoeilijkt. Zoals in eerdere instanties uitvoerig door appellanten is uiteengezet - en in feite ook in het advies van de Provinciale Planologische Commissie wordt aangegeven - is geen sprake van aantoonbare of onaanvaardbare hinder. In feite gaat het alleen om het vertrek van de bedrijfswagens om 8.30 uur 's-ochtends en de terugkeer aan het einde van de middag. Indien in- of uitgeladen moet worden kan dit op een uitrit plaatsvinden. In de toelichting op het ontwerp-plan wordt een aantal criteria aangegeven, waaraan de bedrijven zijn getoetst. Appellanten zijn van oordeel dat die toetsing evenmin kan leiden tot de conclusie dat voortzetting van het bedrijf ter plaatse niet mogelijk behoort te zijn. Weliswaar moge onder de bestemming GB-D opslag mogelijk zijn, dit geldt - anders dan de Provinciale Planologische Commissie en gedeputeerde staten menen - niet voor de bestemming GB-A. De op de percelen gelegde bestemmingen houden dus slechts gedeeltelijk rekening met het bedrijf; aldus worden de mogelijkheden tot een goede bedrijfsvoering beperkt. De

mogelijkheden om van de overgangsbepalingen gebruik te maken is voor appellanten onvoldoende. Hierbij komt nog, dat geen subsidie is verkregen voor aankoop c.q. verplaatsing van het bedrijf, zodat dit zelf volledig voor de kosten van eventuele verplaatsing moet opkomen. Appellanten handhaven derhalve hun bezwaren ten aanzien van de panden Spiegelstraat nos. 14 en 16, 18 en 25, zoals omschreven in het bezwaarschrift aan gedeputeerde staten.

Appellanten verzoeken met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 29 november 1983 alsnog goedkeuring te onthouden aan bovengenoemde onderdelen van het plan.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het toepasselijke recht

Het voorliggende plan is in procedure gebracht vóór de inwerkingtreding van zowel de Wet van 21 november 1985 tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Bij deze inwerkingtreding zijn nieuwe regels met betrekking tot bestemmingsplannen van kracht geworden.

Daarin is niet voorzien in een overgangsregeling ten aanzien van geschillen met betrekking tot een plan als het onderwerpelijke. Een redelijke wetstoepassing brengt mede, gelet op de aard van de herzieningen, dat het geschil nog kan worden beoordeeld naar de destijds geldende regels.

Beroep van burgemeester en wethouders der gemeente Haarlem

Het eerste bezwaar is gericht tegen de onthouding van goedkeuring aan een aantal plandelen met de bestemming "erf".

Gedeputeerde staten hebben aan bedoelde plandelen goedkeuring onthouden, voor zover deze bestemming bebouwing omvat, welke de in artikel 10 van de tot het plan behorende voorschriften gegeven normen overschrijdt en ten aanzien waarvan van de zijde van het

gemeentebestuur geen daadwerkelijk beleid gevoerd wordt om deze te realiseren.

Naar hun oordeel komt de rechtszekerheid van de rechthebbenden op de betrokken gronden met deze voorgestane regeling te zeer in gevaar.

Uit genoemd artikel blijkt, dat op de gronden met de bestemming "erf" aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de in de hoofdbebouwing toegestane bestemming(en) met dien verstande, dat afhankelijk van de oppervlakte van het erf de bebouwde oppervlakte is beperkt behoudens de op de plankaart aangegeven uitzonderingen.

Uit de stukken is gebleken, dat het plangebied, zijnde een stadsvernieuwingsgebied, wordt gekenmerkt door een intensieve bebouwing bestaande uit bedrijfsbebouwing annex opslagruimten en daarnaast in mindere mate woningen.

Met het onderwerpelijke plan beoogt het gemeentebestuur de woonfunctie in het plangebied te versterken in verband waarmee er naar wordt gestreefd de op de achterterreinen veel voorkomende bebouwing te beperken zodat er meer open ruimten ontstaan.

Het ligt daarbij, naar uit de ambtsberichten blijkt, evenwel niet in de bedoeling - behoudens uitzonderingen - gronden waarop erfbebouwing aanwezig is te verwerven, zodat met een voortzetting van de bedrijfsactiviteiten rekening moet worden gehouden.

Voorts moet op grond van de ambtsberichten worden aangenomen, dat in een aantal gevallen erfbouw kan behoren bij hoofdbebouwing met een bedrijfsfunctie, weshalve deze bebouwing een wezenlijk onderdeel vormt van de bedrijfsvoering.

Gelet hierop achten Wij het onder het overgangsrecht brengen van de erfbouw voor zover deze betrekking heeft op bedrijfsbebouwing niet aanvaardbaar, weshalve de onthouding van goedkeuring aan de desbetreffende plandelen Ons juist voorkomt.

Daarentegen is deze regeling aanvaardbaar met betrekking tot de achter de woonbebouwing aanwezige opstallen zodat aan de desbetreffende plandelen in beginsel alsnog goedkeuring moet worden verleend.

Mitsdien zal ingevolge artikel 30 een nieuw plan dienen te worden vastgesteld waarbij het onderscheid, zoals hiervoor is aangegeven, nader dient te worden opgenomen.

In verband hiermede dient de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten, zij het gedeeltelijk om andere redenen, te worden gehandhaafd zodat dit onderdeel van het beroep in zoverre ongegrond is.

Burgemeester en wethouders hebben verder bezwaar tegen de onthouding van goedkeuring aan het tweede lid van artikel 10, waarin aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid met betrekking tot de maximale goot- of boeihoogte, welke niet meer dan 2.70 m mag bedragen, tot ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing.

Zoals hiervoor is overwogen kenmerkt het plangebied zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing en daarin uitgeoefende functies.

Uit de ambtsberichten blijkt dat weliswaar bij erfbebouwing bij bestaande bebouwing de bestaande toestand maatgevend kan zijn, doch bij nieuwbouw met name bij bedrijfsbebouwing de aansluiting bij de hoogte van de eerste bouwlaag uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar kan zijn in verband waarmee een maximale hoogte dient te worden vastgesteld.

In verband met het gedifferentieerde karakter van dit gebied zijn Wij met gedeputeerde staten van oordeel dat deze bepaling uit stedenbouwkundig oogpunt bezwaarlijk is, zodat de onthouding van goedkeuring aan het desbetreffende artikelgedeelte eveneens moet worden gehandhaafd weshalve dit deel van het beroep ongegrond is.

Beroep van G.J. Geerlings-van Woerkom

Deze appellante is in de eerste plaats van mening dat de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan haar grond en opstallen gelegen aan de Spaarnwouderstraat 5 met de bestemmingen "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf met de toevoeging III (GB-B III)" en "erf (E)" niet ver genoeg gaat aangezien goedkeuring is verleend aan de vermelding "Specerijmalerijen" in de bij het plan behorende lijst van hinderlijke bedrijven.

Uit de stukken blijkt dat deze appellante, naast evenbedoelde opstallen, gronden en bebouwing in eigendom heeft in voornoemde straat op no. 11 en aan het Spaarne no. 7, waarin, als enige in het plangebied, een bedrijf in specerijen en conserveermiddelen is gevestigd.

Uit de ambtsberichten en het verhandelde in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is daaromtrent gebleken dat het onderwerpelijke bedrijf geen overwegende overlast veroorzaakt ten opzichte van de aangrenzende bebouwing.

Ook anderszins is niet gebleken dat het bedrijf vermeld zou dienen te worden op de lijst van hinderlijke bedrijven.

Hierin kan naar Ons oordeel voldoende aanleiding worden gevonden aan voornoemde vermelding alsnog goedkeuring te onthouden zodat het daarop betrekking hebbende onderdeel van het beroep gegrond is.

Verder heeft deze appellante bezwaar tegen de opvatting van het gemeentebestuur dat een bedrijf dat uit verschillende onderdelen bestaat een hinderlijk bedrijf is, indien een van de onderdelen op de lijst van hinderlijke bedrijven voorkomt.

Zoals hiervoor is overwogen dient aan de vermelding "specerijmalerijen" alsnog goedkeuring te worden onthouden in verband

waarmede het bezwaar van de appellante geen nadere bespreking behoeft, zodat dit deel van het beroep ongegrond is.

Tegen de aan het Spaarne no. 7 gelegen bebouwing waaraan de bestemming "gemengde bebouwing, wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf met de toevoeging II (GB-A II)" is gegeven, heeft de appellante eveneens bezwaar, aangezien deze bestemming uit bedrijfsmatig oogpunt te veel beperkingen bevat.

Ingevolge het tweede lid van artikel 6, behorende bij de evengenoemde bestemming is aan de planvoorschriften een lijst van verzorgende bedrijven toegevoegd op grond waarvan nader inhoud wordt gegeven aan het bestemmingsgedeelte "verzorgend bedrijf".

Voorts biedt blijkens het eerste lid van dit artikel de toevoeging II de mogelijkheid de bovenverdieping in te richten als woning, welke bestemming burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen wijzigen ten behoeve van de bij de bestemmingsaanduiding aangegeven functies.

Uit de ambtsberichten blijkt, dat het als opslagruimte in gebruik zijnde pand als onderdeel van een gevelwand waarin meerdere monumenten voorkomen, fraai is gelegen langs het Spaarne en in het plan de aanduiding "Rijksmonument" heeft gekregen.

Gelet op het uit stedenbouwkundig oogpunt waardevolle karakter van deze gevelwand en de mogelijkheden welke de bestemming biedt zijn Wij van oordeel dat de betwiste regeling de voorkeur verdient boven de door de appellante gewenste bestemming.

Overigens wordt nog opgemerkt dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht kan worden voortgezet.

In verband hiermede kan in dit bezwaar geen aanleiding worden gevonden aan het desbetreffende plandeel alsnog goedkeuring te onthouden, zodat dit deel van het beroep eveneens ongegrond is.

Ten slotte voert zij een soortgelijk bezwaar aan met betrekking tot het in de Spaarnwouderstraat gelegen pand no. 11 dat in gebruik is als stalling voor bedrijfswagens en waaraan eveneens de hiervoor genoemde bestemming is gegeven.

Uit de stukken blijkt, dat het gemeentebestuur beoogt aan deze straat een verkeersluw karakter te geven hetgeen verband houdt met de aan de directe omgeving toegekende woonfunctie.

In verband hiermede moet de door appellante gewenste bestemming "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf" niet aanvaardbaar worden geacht.

In dit bezwaar kan dan ook geen aanleiding worden gevonden aan het desbetreffende plangedeelte alsnog goedkeuring te onthouden, zodat dit gedeelte van het beroep eveneens ongegrond is.

Beroep van L. Risseeuw-van Houten

Deze appellante heeft in de eerste plaats in de openbare vergadering voornoemd haar beroep voor wat betreft de onthouding van goedkeuring aan de bestemming "erf (E)" behorende bij het pand Spaarnwouderstraat no. 84 ingetrokken, zodat dit gedeelte buiten beschouwing wordt gelaten.

Met betrekking tot het pand Spaarnwouderstraat no. 28 merkt de appellante op dat de op de plankaart aangegeven hoogte van 10 m niet in overeenstemming is met de werkelijke hoogte, welke 10.60 m bedraagt.

Blijkens het gestelde in artikel 4, eerste lid, onder d, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de op de plankaart aangegeven hoogte tot een maximum van 10%.

Toepassing van deze bepaling in de onderwerpelijke situatie betekent dat de maximum goothoogte 11 m mag bedragen.

Gelet op deze hoogtemaat en de bestaande hoogte moet worden geoordeeld, dat de op de plankkaart vermelde hoogte aanvaardbaar is te achten, zodat in dit bezwaar geen aanleiding kan worden gevonden aan deze maat alsnog goedkeuring te onthouden, weshalve het beroep voor wat betreft dit onderdeel ongegrond is.

Beroepen van W.J. Bonke, C.J. Bonke, C.J.T. Bonke, H.J. Bonke en B.P.M. Bonke

Deze appellanten hebben bezwaar aangevoerd tegen de aan het pand Sint Antoniesteeg no. 18 gegeven toevoeging II.

Ingevolge het plan is aan het perceel de bestemming "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf" met de toevoeging II (GB-BII)" gegeven, waarmee naar uit de plantoelichting blijkt, is aangegeven dat de bestemming van de verdieping een woonfunctie heeft mits het desbetreffende pand een eigen opgang heeft en de verdieping nog niet wordt bewoond.

Blijkens het bepaalde in artikel 6, eerste lid, onder II kunnen burgemeester en wethouders deze bestemming wijzigen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Uit de ambtsberichten blijkt, dat dit pand in gebruik is als loodgietersbedrijf waarbij op de begane grond een werkplaats is gevestigd terwijl de bovenverdieping voor opslag wordt benut.

Voorts is gebleken dat dit pand onvoldoende geschikt is als woon-etage vanwege het ontbreken van een eigen opgang.

Nu ook in de planperiode de verwezenlijking van een zelfstandige bovenwoning niet valt te verwachten moet de betwiste toevoeging naar Ons oordeel niet doelmatig worden geacht.

In verband hiermede bestaat er aanleiding aan het desbetreffende plangedeelte goedkeuring te onthouden, zodat het beroep gegrond is.

Beroep van H. Giesberts

Het bezwaar van deze appellant richt zich tegen het aan het Korte Spaarne no. 21 gelegen perceel met de bestemming "globaal plan-gedeelte F" waarop artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is verklaard.

Naar zijn mening is geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat verwerving en/of onteigening van zijn eigendom geen doorgang kan vinden.

Uit de ambtsberichten blijkt, dat het gemeentebestuur het voornemen heeft het perceel van de appellant aan te kopen en te bebouwen met het oog op het herstel en de versterking van de woonfunctie van dit deel van het plangebied.

Daaromtrent is nog in de openbare vergadering voornoemd medegedeeld, dat het gemeentebestuur het voornemen tot aankoop heeft uitgesteld in verband met lopende onderhandelingen tussen de eigenaar van bedoelde gronden en een particulier.

Het onderwerpelijke perceel is gelegen direct naast een tweetal fraai gerestaureerde panden en wordt thans deels gebruikt als stallingsruimte voor automobielen.

In verband hiermede zijn Wij met het gemeentebestuur van oordeel dat aan de verwezenlijking van het desbetreffende plandeel uit stedenbouwkundig oogpunt grote waarde moet worden toegekend.

Mitsdien dient bij afweging van de betrokken belangen een doorslaggevend gewicht te worden toegekend aan het belang betrokken bij het bestreden plandeel.

Het beroep is derhalve ongegrond te achten.

Beroep van F.J. Damen, J.M. Damen en B.G.M. Damen

Deze appellanten hebben in de openbare vergadering voornoemd hun beroep voor wat betreft de onthouding van goedkeuring aan het plandeel met de bestemming "gemengde bebouwing, wonen, praktijk-ruimte, atelier en verzorgend bedrijf (GB-A)" alsmede voor wat betreft het plandeel met de bestemming "gemengde bebouwing + handels- en produktiebedrijf (GB-B)" betrekking hebbend op de respectievelijke panden Hagestraat 5 en Spaarnwouderstraat 8 ingetrokken, zodat deze gedeelten buiten beschouwing worden gelaten.

Deze appellanten hebben als bezwaar aangevoerd dat gedeputeerde staten de onthouding van goedkeuring inzake de aan hen toebehorende aan de Spaarnwouderstraat en de Hagestraat gelegen panden met de daaraan gegeven bestemmingen, zich niet hebben laten uitstrekken tot de in de lijst van hinderlijke bedrijven genoemde categorie "drukkerijen, tenzij de machinale installatie een vermogen heeft van 15 kw totaal en niet meer dan 4 kw per machine".

Gedeputeerde staten hebben bij de onthouding van goedkeuring daaromtrent overwogen dat de plaatsing van het onderwerpelijke bedrijf op de tot dit plan behorende lijst niet gerechtvaardigd is vanwege met name de omstandigheid dat de voortschrijding van de techniek en de toepassing daarvan in onder meer dit bedrijf een dergelijke opname op deze lijst misplaatst is.

Uit de stukken blijkt, dat in dit geval sprake is van een drukkerij/zetterij, welke tesamen met opslag- en kantoorruimten is gevestigd in een aantal panden in voornoemde straten, alsmede in enkele aan de Hoogstraat en Antoniestraat gelegen panden.

Daarnaast zijn de bovenetages van enkele panden in gebruik als woonruimte.

Het gemeentebestuur heeft, naar uit de stukken is gebleken, geen plannen tot aankoop van dit bedrijf.

Voorts dient bij de planologische aanvaardbaarheid van dit bedrijf in aanmerking te worden genomen, dat de stank- en geluid-

overlast welke de drukkerij veroorzaakt is verminderd.

Een en ander houdt verband met veranderde drukkerijtechnieken en procédés.

In verband hiermede moet aan de norm welke aan de evengenoemde categorie is toegevoegd doelmatigheid worden ontzegd nu deze niet meer dan een indicatie kan vormen voor de toelaatbaarheid van bedrijven.

Mitsdien dient aan de desbetreffende categorie alsnog goedkeuring te worden onthouden, zodat dit deel van het beroep gegrond is.

Verder hebben deze appellanten bezwaar tegen de toevoeging II voor zover het betreft het pand Spaarnwouderstraat no. 2 waaraan de bestemming "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf (GB-BII)" is gegeven.

Zoals hiervoor is overwogen, heeft de toevoeging II betrekking op een verdieping waaraan een woonbestemming is toegekend.

Deze toevoeging is, naar uit de stukken blijkt, tot stand gekomen na een gemeentelijk onderzoek, waaruit bleek dat in dit geval een eigen opgang aanwezig was.

Uit de ambtsberichten blijkt dat inmiddels in dit pand een verbouwing heeft plaatsgevonden in verband waarmee de toegang tot de verdieping uitsluitend via de bedrijfsruimte mogelijk is.

Gelet hierop is de desbetreffende toevoeging niet doelmatig te achten zodat hieraan goedkeuring moet worden onthouden weshalve dit deel van het beroep eveneens gegrond is.

Vervolgens zijn deze appellanten van mening dat een aantal panden ten onrechte de te beperkende bestemming "gemengde bebouwing, wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf (GB-A)" hebben verkregen.

De betwiste bestemming is gegeven aan de panden Hoogstraat no. 10 en Antoniestraat nos. 2 en 4, welke in gebruik zijn als showroom, winkel/magazijn, fotostudio en opslag.

Ingevolge het eerste en tweede lid van artikel 6 van de planvoorschriften voorziet de bij deze bestemming behorende regeling in de vestiging van onder meer verzorgende bedrijven waartoe blijken de bij dit artikel behorende lijst van verzorgende bedrijven, drukkerijen tot maximaal 7,5 kw worden gerekend.

Het vorenstaande houdt in dat drukkerijen, welke een vermogen hebben van meer dan 7,5 kW niet tot de categorie verzorgende bedrijven worden gerekend.

Zoals hiervoor is overwogen is vanwege veranderde drukkerijtechnieken en procedés de kW norm voor drukkerijen als aangegeven in de lijst van hinderlijke bedrijven niet doelmatig te achten.

In verband hiermede bestaat er aanleiding ook aan de categorie "drukkerijen, max. 7,5 kW" alsnog goedkeuring te onthouden.

Voor het overige beantwoordt de desbetreffende bestemmingsregeling, anders dan de appellant meent, naar Ons oordeel in voldoende mate aan de in de onderwerpelijke panden uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

Uit het voorgaande volgt, dat het desbetreffende gedeelte van het beroep gedeeltelijk gegrond is.

Ten slotte voeren deze appellanten bezwaar aan tegen de op de plankaart aangegeven goothoogte voor zover het betreft de percelen Spaarnwouderstraat nos. 2 en 4 alsmede Hagestraat no. 5, aangezien de aan burgemeester en wethouders gegeven bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling onvoldoende wordt geacht.

Op de plankaart is bij de desbetreffende panden een goothoogte aangegeven van 7 m.

De werkelijke hoogte van deze gebouwen bedraagt respectievelijk 7.42 m, 7.45 m en 7.35 m.

Uitgaande van de in artikel 4, eerste lid, onder d, vervatte vrijstellingsmogelijkheid voor wat betreft een maximale verhoging van 10% van de op de plankaart vermelde goothoogte komt een dergelijke verruiming, in aanmerking genomen de evengenoemde bestaande hoogten, Ons aanvaardbaar voor.

Mitsdien bestaat er geen aanleiding aan het desbetreffende plan-deel goedkeuring te onthouden zodat dit deel van het beroep ongegrond is.

Beroep van B.A. Puls en Luykx B.V.

Deze appellanten hebben in de openbare vergadering voornoemd hun beroep voor wat betreft onthouding van goedkeuring aan het plan-deel met de bestemming "erf" voor zover deze bestemming is gegeven aan de gronden gelegen achter het pand Spiegelstraat 14 ingetrokken zodat dit gedeelte van het beroep buiten beschouwing wordt gelaten.

De appellanten merken in de eerste plaats op dat de toevoeging I bij het pand Spiegelstraat 14 achterwege had moeten worden gelaten aangezien op dit pand geen volwaardige verdieping aanwezig is.

Ingevolge het plan is aan het desbetreffende pand de bestemming "gemengde bebouwing + opslag, magazijn (GB-DI)" gegeven, waarbij het plan erin voorziet op het gebouw een woonverdieping te plaatsen tot een maximale goothoogte van 6 m.

Naar ons oordeel past een dergelijke mogelijkheid in het streven van het gemeentebestuur de inmiddels reeds bestaande woonfunctie van de Spiegelstraat te versterken.

Verder is niet gebleken dat de bedrijfsvoering ten gevolge van het desbetreffende plandeel zal verslechteren.

Mitsdien dient de betwiste toevoeging te worden gehandhaafd zodat dit deel van het beroep ongegrond is.

Verder hebben deze appellanten bezwaren geuit tegen de in het plan aan het pand Spiegelstraat no. 25 gegeven bestemming "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf met de eindbestemming wonen WO-A ↑", vanwege een daaruit voortvloeiende
GB-DI ↓
vermindering van de gebruikswaarde.

Zoals hiervoor is overwogen, dient aan voornoemde straat in hoofdzaak een woonfunctie te worden gegeven.

Uit het plan blijkt, dat aan de bij het onderwerpelijke bedrijf in gebruik zijnde panden diverse bedrijfsbestemmingen zijn toegerekend waaronder met name moet worden genoemd de bestemming "gemengde bebouwing + opslag, magazijn (GB-DI)" die aan het hiervoor genoemde pand no. 14 is gegeven.

Daarentegen is aan het tegenoverliggende pand no. 25, als zijnde een onderdeel van het bedrijf, mede een woonbestemming gegeven, zij het dat deze bestemming ontstaat na de beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten in dit pand.

Uit de ambtsberichten en het verhandelde in de openbare vergadering voornoemd blijkt dat enerzijds het gemeentebestuur ernaar streeft de gronden van deze onderneming althans gedeeltelijk te verwerven doch dat het gemeentebestuur anderzijds althans rekening houdt met de voortzetting van het bedrijf ter plaatse.

Nu echter geen uitzicht bestaat op de verwerving van laatstbedoeld pand komt de betwiste bestemming Ons uit planologisch oogpunt niet aanvaardbaar voor weshalve hierin aanleiding kan worden gevonden aan het desbetreffende plandeel alsnog goedkeuring te onthouden zodat dit deel van het beroep gegrond is.

Voorts hebben deze appellanten gesteld dat de toevoeging I behorende bij het pand Spiegelstraat 25 en waaraan de hiervoor genoemde bestemming is gegeven niet juist is.

Uit de bij het plan behorende toelichting blijkt, dat de panden welke van deze toevoeging zijn voorzien een woonfunctie toebedeeld hebben gekregen voor wat betreft de verdieping, voor zover bij het destijds gehouden onderzoek de verdieping een eigen opgang had en bewoond was.

Uit de ambtsberichten blijkt daaromtrent dat de betrokken woonlaag niet beschikt over een eigen opgang en evenmin is bewoond.

In verband hiermede dient de betwiste toevoeging niet aanvaardbaar te worden geacht, weshalve dit deel van het beroep eveneens gegrond is.

Met betrekking tot het achter voormeld pand gelegen terrein met de bestemming "parkeergelegenheid" hebben de appellanten gesteld dat deze bestemming de bedrijfsvoering zal schaden.

Blijkens de ambtsberichten wordt het geheel overbouwde achterterrein tesamen met de parterre van dit pand ter grootte van circa 80 m² geheel in beslag genomen ten behoeve van de stalling van verhuishagens.

Naar uit de stukken blijkt beoogt het gemeentebestuur met het bestreden plangedeelte ruimte te scheppen ten einde de parkeeroverlast in de Spiegelstraat, waarin een rijbaan aanwezig is van slechts 3 m, te verminderen.

Met het gemeentebestuur moet worden geoordeeld, dat, in verband met de aan deze straat toegekende woonfunctie, een dergelijke verkeersvoorziening in dit geval niet kan ontbreken.

Voorts is nog uit de ambtsberichten gebleken, dat het gemeentebestuur met de appellanten onderhandelingen voert inzake de verwerving van de bedoelde gronden.

In verband hiermede komt de opzet van bedoeld plandeel Ons aanvaardbaar voor.

Onder deze omstandigheden bestaat er aanleiding dit deel van het beroep ongegrond te achten.

Ten slotte hebben de appellanten gesteld dat de bestemming "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf" de voorkeur verdient boven de aan het pand Spiegelstraat 16-18 gegeven bestemming "gemengde bebouwing, wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf (GB-AI)".

Zoals hiervoor is overwogen is aan deze straat hoofdzakelijk een woonfunctie toegekend.

Een verzwaring van de bedrijfsfunctie van het onderwerpelijke pand, zoals de appellanten beogen, past derhalve niet goed in de door Ons onderschreven gemeentelijke uitgangspunten.

Anderzijds merken Wij op dat in het tweede lid van artikel 6 is bepaald dat tot een verzorgend bedrijf als bedoeld in de bestemmingsomschrijving in het eerste lid van dit artikel, moet worden gerekend een bedrijf als vermeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van verzorgende bedrijven.

Op deze lijst komt evenwel de categorie verhuisbedrijven waartoe het onderwerpelijke bedrijf moet worden gerekend niet voor, zodat de bedrijfsactiviteiten in dit pand onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Dit komt Ons, gelet op hiervoor overwogene, niet aanvaardbaar voor.

In verband hiermede moet aan het plandeel met de bestemming "gemengde bebouwing, wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf (GB-AI)" alsnog goedkeuring worden onthouden, zodat dit deel van het beroep in zoverre gegrond is.

Uit het voorgaande vloeit voort, dat het bestreden besluit niet geheel kan worden gehandhaafd.

Beslissing

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. de beroepen van burgemeester en wethouders van Haarlem, daarbij handelende krachtens een ingevolge artikel 212 der gemeentewet genomen besluit van de raad dier gemeente, L. Risseeuw-van Houten en H. Giesberts ongegrond te verklaren;
- II. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 29 november 1983, afdeling 1, no. 498, aan het door de raad der gemeente Haarlem op 4 augustus 1982 vastgestelde bestemmingsplan "Burgwal" alsnog goedkeuring te onthouden voor wat betreft:
 1. de plandelen met de bestemmingen "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf met de eindbestemming wonen WO-A ↑ en "gemengde bebouwing, wonen, praktijkruimte, GB-DI | atelier en verzorgend bedrijf (GB-AI)" nader op de plankaart aangegeven;
 2. de toevoeging I behorende bij het onder II.1 eerstbedoelde plandeel;
 3. de toevoeging II behorende bij de plandelen met de bestemming "gemengde bebouwing + handels- en productiebedrijf (GB-B)" nader op de plankaart aangeduid;
 4. de bij het plan behorende lijst van hinderlijke bedrijven met betrekking tot:

"Drukkerijen, tenzij de machinale installatie een vermogen heeft van 15 kw totaal en niet meer dan 4 kw per machine";

"Specerijmalerijen";

5. de bij het plan behorende lijst van verzorgende bedrijven met betrekking tot de categorie "drukkerij, max. 7,5 kW";

III. de beroepen van G.J. Geerlings-van Woerkom, F.J. Damen, J.M. Damen, B.G.M. Damen, B.A. Puls en Luykx B.V. voor het overige ongegrond te verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van het besluit.

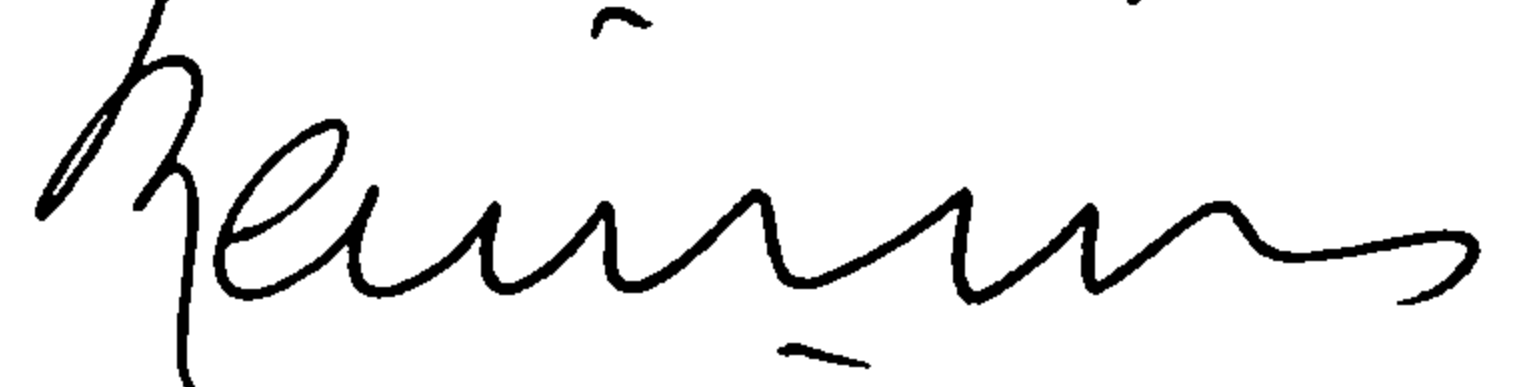
Tavarnelle, 27 juli 1988

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. E.H.T.M. Nijpels

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,



Opb
24/1 - 1982

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij U ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Burgwal". Dit plan heeft betrekking op het gebied begrensd door het Spaarne, Herensingel, Amsterdamse Poort en Korallensteeg, met uitzondering van twee deelgebieden, waarvoor afzonderlijke bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Die twee afzonderlijke bestemmingsplannen zijn: "Omgeving Koolsteeg" en "Omgeving Hoek Spaarne-Lieve Vrouwegracht".

Voor wat betreft de inhoud en de betekenis van het plan mogen wij U verwijzen naar de voor U ter inzage gelegde plankaart, de kaart waarop de gebieden van versnelde realisering zijn aangegeven, de kadastrale kaart, de toelichting en de gebruiksvoorschriften.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 4 juni 1981 gedurende één maand voor een ieder ter inzage gelegen op de gemeentesecretarie.

Op 29 juli 1981 hebt U besloten de beslissing op het plan te verdagen. Tegen het plan zijn bij Uw raad de hierna te noemen bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn op twee na op tijd ingediend.

De appellanten zijn in de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften, gehoord. Voor zover de commissie geen eensluitend advies overeenkomstig ons standpunt heeft uitgebracht, is zulks in ons voorstel vermeld.

1. Het bestuur van de vereniging "Haarlem"

Het bestuur maakt bezwaar tegen 17 onderdelen van het plan. Wij zullen deze bezwaren hierna puntsgewijze behandelen.

1. Bestemming pand Spaarnwouderstraat 57

Dit pand is gelegen in het winkelgedeelte van de Spaarnwouderstraat en heeft daarin de (eind)bestemming GB-E, hetgeen wil zeggen: winkel, showroom, kantoor met loketfunctie, atelier en praktijkruimte.

Het bestuur maakt daar bezwaar tegen omdat het pand Spaarnwouder-

straat 57 een (gerestaureerde) woning is. Het wonen in dit deel van de Spaarnwouderstraat is niet zonder meer toegestaan teneinde de functie als winkelstraat te beschermen. Alleen na een wijziging ex artikel 11 W.R.O. door ons college is de woonbestemming op de begane grond toegestaan. Over de bestemmingen in dit deel van de straat is in de commissie ruimtelijke ordening uitgebreid gediscussieerd.

Drie leden van de commissie adviseerden het wonen zonder meer mogelijk te maken door de bestemmingen met "wonen" aan te vullen, drie leden behielden hun stem voor, één lid was voor de bestemming GB-E zonder het wonen en zonder vrijstellingsmogelijkheid; één lid was voor handhaving van de bestemming GB-E met een vrijstellingsmogelijkheid t.b.v. het wonen. Wij hebben besloten U voor te stellen het bestemmingsplan, zoals het ter visie heeft gelegen op dit punt te handhaven, hetgeen wil zeggen dat het wonen eerst na wijziging door ons college is toegestaan. De winkeliersvereniging gaat alsnog met deze regeling akkoord; de bewoners zijn voor een enkelvoudige winkelbestemming.

Wij stellen U derhalve voor het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd vast te stellen.

2. Parcellering Spaarnwouderstraat (tussen Burgwal en Korallensteeg)

Het bestuur van de vereniging en zoals hierna zal blijken de rijksdienst voor de monumentenzorg hebben bezwaar tegen de voorgestelde parcelleringsregeling m.b.t. de winkels in de Spaarnwouderstraat. In het ter visie gelegen hebbend plan is bepaald dat de panden aan de Spaarnwouderstraat onbeperkt met elkaar mogen worden verbonden, met dien verstande dat de verbinding zodanig zal zijn, dat het gebouw op eenvoudige wijze kan worden gesplitst in zelfstandige eenheden met een breedte tussen de 4 en 7.50 meter. Met de rijksdienst voor de monumentenzorg is overleg over deze parcelleringsregeling gepleegd. De dienst kan met de regeling instemmen als wordt toegevoegd dat het aantal zelfstandige opgangen naar de bovenverdieping niet afneemt, danwel op een andere wijze in de toegankelijkheid van de verdieping wordt voorzien.

Wij stellen U voor het bezwaar gegrond te verklaren en om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening, tevens belast met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften adviseert in meerderheid met deze wijziging in te stemmen.

3. Aanduiding Spaarnwouderstraat 52

Het bestuur is van mening dat het pand abusievelijk een aanduiding als monument op de plankaart heeft gekregen. Het blijkt dat de huisnummering

op de plankaart op die plaats onjuist is.

Wij stellen U voor dit bezwaar gegrond te verklaren en de plankaart op dit punt aan te passen.

4. Geprojecteerde brug als verbinding tussen de Houtmarkt en het Korte Spaarne

In het wijkverkeerscirculatieplan voor de Burgwal dat door ons college, de commissies van advies en bijstand voor openbare werken en ruimtelijke ordening gehoord, is vastgesteld, is bepaald dat tussen de Houtmarkt en het Korte Spaarne t.b.v. fietsers en voetgangers een brug(getje) moet worden gemaakt. Ter uitvoering hiervan is in het ontwerp-bestemmingsplan een brug geprojecteerd. Hiertegen zijn bezwaren ingediend door de vereniging "Haerlem", de Echte Nederlandse Fietsersbond, de rijksdienst voor de monumentenzorg en een aantal bewoners. Het bezwaarschrift van de E.N.F.B. is te laat ingediend en derhalve niet ontvankelijk.

Het bruggetje is in hoofdzaak opgenomen om het fietsverkeer in de Spaarnwouderstraat richting Amsterdamse Poort een veilig alternatief te bieden. Door realisering van de brug kan deze route dwingend worden voorgeschreven. Daarmede wordt de brug een (vitaal) onderdeel van de in het verkeerscirculatieplan voor de gehele stad opgenomen hoofdfietsroute. In het voor U ter inzage gelegde rapport van de projectgroep Burgwal d.d. 26 oktober 1981 wordt uitgebreid op deze zaak ingegaan.

Ten aanzien van de uitvoering van de brug zal met de plaats in het stadsbeeld zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

Bij de behandeling in de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van de bezwaar- en beroepsschriften adviseerden vier leden het bestemmingsplan, zoals het ter visie heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, twee leden adviseerden de brug uit het bestemmingsplan te schrappen en twee leden behielden hun stem voor.

Wij stellen U voor om de bezwaren ongegrond te verklaren.

5. Globaal deel G c.o., Goedhart's Vatenhandel, bebouwing erf Spaarnwouderstraat 37

In dit globale deel G van het ontwerp-bestemmingsplan is thans de bovengenoemde vatenhandel werkzaam. Dit bedrijf is weggedacht en de gronden hebben de bestemmingen stadsgroen en erven gekregen. De voorschriften zijn zodanig geredigeerd dat een houten loods moet verdwijnen.

De vereniging is van mening dat deze loods een markante verschijning in het stadsdeel ter plaatse is. Wij zijn daarom van mening dat het gewenst is de voorschriften zodanig te wijzigen dat de loods eventueel gehandhaafd kan

worden. De loods moet een bestemming krijgen welke relatie heeft met het stadsgroen.

Ook bij handhaving van de loods blijft de aanleg van het fietspad dat een verbinding tussen de Houtmarkt en het Korte Spaarne moet gaan vormen mogelijk.

De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening adviseert in de grootst mogelijke meerderheid het bezwaar gegrond te verklaren.

Wij stellen U daarom voor dit bezwaar gegrond te verklaren en artikel 14, lid 7 van de gebruiksvoorschriften in die zin aan te passen, dat de houten loods gehandhaafd kan blijven. De minister heeft in het kader van de I.S.R. de verwerving niet goedgekeurd, zodat de gemeente de verwerving zelf zal moeten financieren.

Het bestuur maakt tevens bezwaar tegen het feit dat volgens artikel 10 van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan (algemene erfbepaling) een deel van het erf van het pand Spaarnwouderstraat 37 mag worden bebouwd waardoor de fraaie naar het Spaarne gekeerde achtergevel van dit pand kan gaan verdwijnen.

Wij kunnen het standpunt van de vereniging niet delen omdat de goot- of boeihogte van de uitbreiding behoudens vrijstelling niet meer mag bedragen dan 2.70 meter, waardoor de achtergevel grotendeels zichtbaar blijft.

De Monumentenwet blijft overigens van toepassing.

Wij stellen U voor dit bezwaar ongegrond te verklaren.

6. Dakhelling, nokrichting

In artikel 3, sub f, van de gebruiksvoorschriften is bepaald dat gebouwen moeten worden afgedekt met een hellend dak, waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°. De vereniging vreest dat de meeste bouwers een helling van 45° zullen bouwen, terwijl alleen een helling van 70° overeenkomt met de 17e eeuwse traditie. Tevens heeft de vereniging er problemen mee dat de nokrichting niet in het bestemmingsplan geregeld is.

Wij merken t.a.v. beide punten op dat de binnenstad van Haarlem nog niet als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet is aangewezen, zodat de juridische mogelijkheden beperkt zijn. Een nokrichting mag niet worden opgenomen. Ook t.a.v. de dakhelling mogen geen te stringente eisen worden gesteld. Overigens wijzen wij er op dat in de Burgwal thans veel dakhellingen tussen de 45° en 70° voorkomen en wij menen dat er geen behoefte bestaat aan een te stringente regeling m.b.t. de dakhellingen. Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

7. Goothoogten (I)

In artikel 3, sub d is met betrekking tot de goothoogten de volgende regeling opgenomen:

"de goothoogte bedraagt niet meer dan de op de kaart aangegeven maat en niet minder dan 7.50 m' aan het Spaarne, 6.50 m' aan de Spaarnwouderstraat, Hoogstraat en Burgwal en overigens niet minder dan 5.50 m', tenzij op de kaart een lagere maximum hoogte is aangegeven; van ten hoogste twee aan elkaar grenzende gebouwen mag de goothoogte gelijk zijn en voor het overige zal de goothoogte van aan elkaar grenzende gebouwen tenminste 20 cm verschillen"

In artikel 4, lid 1, sub d is verder bepaald dat ons college vrijstelling kan verlenen om over een grotere gevellingte de goothoogte gelijk te doen zijn in geval het bouwplan in overeenstemming is met de karakteristiek van het stadsgezicht.

De vereniging heeft bezwaar tegen deze vrijstellingsmogelijkheid, omdat bij voorbaat vaststaat dat een doorlopende goot niet in overeenstemming is met de karakteristiek. Wij kunnen de mening van de vereniging op dit punt niet delen, waarbij wordt gewezen op de goot van de Koudenhornkazerne en het Hofje van Oorschot. Het kan juist esthetisch nodig zijn om op een bepaalde plaats een lange goot te maken. Ook kunnen financiële overwegingen een rol spelen. Overigens kan ons college omdat het vrijstelling betreft de plannen kritisch bezien, waarbij ook het advies van de Schoonheidscommissie omdat het bouwplannen betreft een belangrijke rol zal spelen.

Wij stellen U voor dit bezwaar ongegrond te verklaren.

8. Globaal deel F, Korte Spaarne/Spaarnwouderstraat

Dit globale deel F is volgens het bepaalde in artikel 14, leden 2 en 6 bestemd voor de bouw van woningen (plm. 4 appartementen) in de gesubsidieerde sector. De vereniging vreest dat op deze unieke plaats door de eis te stellen dat gesubsidieerde woningen moeten worden gebouwd een niet aanvaardbaar plan gerealiseerd zal worden. Wij zijn enerzijds met het bestuur van mening dat deze plaats zeer gevoelig is, maar anderzijds hebben wij toch zoveel vertrouwen in de architecten dat wij denken dat ook met beperkte financiële mogelijkheden een goed plan tot stand kan komen. Overigens zal zoals gebruikelijk het in te dienen bouwplan worden getoetst door de Schoonheidscommissie. De goothoogte van maximaal 7 meter waartegen het bestuur bezwaar heeft, achten wij gezien de merendeels lage bebouwing aan het Korte Spaarne aanvaardbaar. Omdat de gestelde 7 meter een maximum is, heeft een toekomstig architect mogelijkheden om te kiezen.

Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren, waarbij wel moet worden opgemerkt dat een minderheid van de commissie van advies en

bijstand voor de ruimtelijke ordening adviseerde in de voorschriften een vrijstelling op te nemen om bouw in de vrije sector mogelijk te maken.

9. Globaal deel D, doorgang naast pand Antoniestraat 55

Het bestuur maakt bezwaar tegen het feit dat naast dit pand een brede doorgang is "gedacht". Of dat een poort blijft is echter nog niet bekend. De grond maakt namelijk deel uit van het globale deel D. Dit deel zal nog moeten worden uitgewerkt. Bij die uitwerking zal moeten worden gezien of de doorgang zo breed moet blijven c.q. er ook nog een woning moet worden gebouwd. Alle gemaakte schetsen, welke t.b.v. de uitwerking van dit globale deel zijn gemaakt, gaan uit van gedeeltelijke bebouwing.

Overigens zal het uitwerkingsplan t.z.t. in het kader van de procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter visie worden gelegd en bestaat de mogelijkheid om bezwaren in te dienen. Volledigheidshalve vermelden wij hierbij dat de verwerving in het kader van de I.S.R. door de minister is goedgekeurd.

Wij stellen U voor om de bezwaren ongegrond te verklaren.

10. Globaal deel D, rechter belending pand Burgwal 92

Het pand is opgenomen in het globale deel. Zolang geen uitwerkingsplan is gemaakt, kan niet worden bepaald of het pand al dan niet wordt gehandhaafd. Ook hier geldt hetgeen onder 9 is gesteld m.b.t. de nog te volgen procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

11. Globaal deel E, pand Antoniestraat 8

Dit pand is opgenomen in het globale deel E. De verwerving van de panden in het globale deel E is in het kader van de I.S.R. niet goedgekeurd.

Wij stellen U daarom voor het globale deel E te wijzigen in een gedetailleerd deel, waarin het pand de bestemming GB-A II krijgt (zie verder bezwaarschrift XXXVI).

Wij stellen U derhalve voor het bezwaar gegrond te verklaren.

12. Globaal deel H, boerderij v.d. Zwet

In dit globale deel is de grond bestemd voor stadsgroen, wonen en speelgelegenheid (artikel 14, lid 8 van de gebruiksvoorschriften). Met het wonen wordt de handhaving van de bestaande boerderij bedoeld. Deze boerderij zal dus niet worden afgebroken. Ook hier geldt weer hetgeen hiervoor over de procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vermeld. De verwerving van deze percelen is in het kader van de I.S.R. goedge-

keurd.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

13. Bestemming pand Spaarnwouderstraat 45

Dit pand is verbouwd in appartementen. Het ligt in het winkelgedeelte van de Spaarnwouderstraat en heeft om de in punt 1 uiteengezette redenen in het ter visie gelegen hebbende ontwerp-bestemmingsplan een winkelbestemming c.a.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd vast te stellen.

14. Poort tussen Spaarne 9a en 11 en pand Spaarnwouderstraat 9a

Tussen genoemde panden is thans een poort en bebouwing.

In het ontwerp-bestemmingsplan is deze bebouwing weggedacht om meer open ruimte tussen de panden te kunnen realiseren. Uit dit bezwaarschrift en vooral uit het hierna te behandelen bezwaarschrift van de heer M. Rumpff blijkt dat het weghalen van deze bebouwing grote problemen oplevert omdat zich in deze bebouwing het trappenhuis van het pand Spaarne 11 bevindt. Dit pand is een monument ingevolge de Monumentenwet. De bouw van een nieuw trappenhuis in het monument is ongewenst. Er is bij de panden thans nog voldoende open ruimte. Een en ander geeft ons reden U te adviseren dit bezwaar gegrond te verklaren, hetgeen inhoudt dat de bebouwing als zodanig op de tekening wordt aangegeven en dit deel van het gebiedje uit het gebied als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt geschrapt.

15. Inventarisatie historische waarden

Het bestuur mist een inventarisatie van historische waarden. Er zijn volgens het bestuur behalve de monumenten nog achterhuizen en interieurs met historische waarden. Deze moeten worden beschermd.

Wij merken hierbij op dat wel een inventarisatie heeft plaatsgevonden, hetgeen onder meer tot gevolg heeft gehad dat de monumenten op de plantekening zijn aangegeven en regels in de voorschriften zijn opgenomen (artikel 22).

Het is echter juridisch op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onmogelijk in de gebruiksvoorschriften om interieurs, omtimmerde gangen etc. te beschermen. Daar is de Monumentenwet voor aangewezen.

Wij stellen U voor het bezwaarschrift op dit punt ongegrond te verklaren.

16. Goothoogten (II)

De vereniging heeft er bezwaar tegen dat m.b.t. de te handhaven bebouwing in het plan is uitgegaan van de bestaande goothoogten. Men is van mening dat thans de in de toekomst gewenste goothoogten moeten worden opgenomen.

Voor het uitgangspunt om de bestaande goothoogten op te nemen is gekozen omdat sommige panden, welke in wezen te hoog zijn, stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

Wij stellen U voor het bezwaarschrift op dit punt ongegrond te verklaren.

17. Goothoogten (III)

Het bestuur meent dat er op de plantekening foute goothoogten o.a. van monumenten staan.

Wij kunnen stellen dat een uitgebreid bouwblokonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij alle panden stuk voor stuk zijn beoordeeld.

De goothoogten zijn "geschoten". Dat wil zeggen dat door middel van een "meetpistool" de hoogten worden bepaald. De hoogten zijn afgerond. Een en ander leidt er toe dat afwijkingen niet zijn uitgesloten.

Wij stellen U voor om teneinde problemen in de praktijk te voorkomen een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen om met 10% van de aangegeven goothoogten te mogen afwijken. De goothoogten van een aantal door appellanten opgegeven panden zijn opnieuw gemeten. De plantekening is - indien nodig - aangepast.

Wij stellen U voor het bezwaarschrift gegrond te verklaren.

II. Rijksdienst voor de monumentenzorg

De rijksdienst voor de monumentenzorg heeft bezwaren tegen:

1. de brug als fietsverbinding tussen de Hooimarkt en het Korte Spaarne;
2. ontbreken van een parcelleringsregeling m.b.t. de winkels in de Spaarnwouderstraat.

Wij mogen U korthedshalve naar bezwaarschrift I verwijzen.

III. De heer P.J. van der Zwet, boerderij Leliestraat

De heer v.d. Zwet exploiteert de stadsboerderij in de Leliestraat. Het is de bedoeling van het plan (globaal deel H) dat de grond van de boerderij c.a. wordt bestemd voor wonen, stadsgroen en speelgelegenheid (artikel 14, lid 8). Bij bezwaarschrift I,12 hebben wij al gesteld dat het de bedoeling is dat de boerderij gehandhaafd blijft als woonruimte. Het bedrijf als zodanig waar varkens worden gemest en koeien worden gehouden is in deze buurt niet meer aanvaardbaar.

Met de heer v.d. Zwet is overeenstemming over de aankoop bereikt.
Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

**IV en V. De heer J.H. Andriessen c.a. en de heer J.B. v.d. Ven c.a. over de
geprojecteerde verbinding tussen de Houtmarkt en het Korte
Spaarne**

Onder verwijzing naar hetgeen bij bezwaarschrift I is vermeld, stellen wij U
voor om de bezwaren ongegrond te verklaren.

**VI. De firma A. Loman over achterbebouwing en gebruik pand Antonie-
straat 59**

De bezwaren zijn:

1. het geven van de bestemming erf aan een deel van de grond achter
het pand, terwijl deze grond thans is volgebouwd;
2. de gegeven bestemming aan het pand Anthoniestraat 59.

ad. 1.

Het is juist dat een deel van de bebouwde grond de bestemming erf heeft
gekregen. Deze achter de achtergevelrooilijn gelegen bebouwing bestaat on-
der meer uit een gebouw met een hoogte van 11 meter. Deze situatie is
stedebouwkundig niet aanvaardbaar. Bovendien is één van de uitgangspun-
ten van het ontwerp-plan dat achter de panden de vaak "dichtgeslibde" ter-
reinen meer open worden om het buiten-milieu van de woningen en bedrij-
ven te verbeteren. Daartoe zijn de erfbepalingen in het plan opgenomen.
Gehoopt wordt dat in de loop van vele jaren door particuliere initiatieven
erven gaan ontstaan. De gemeente zal in deze niet actief optreden, zodat de
particulieren zelf in de hand hebben of een door de gemeente gewenste si-
tuatie zal ontstaan. Tot die tijd gelden de overgangsbepalingen van het plan
(artikelen 18 en 19 van de gebruiksvoorschriften).

Van een waardevermindering is daarom o.i. geen sprake. Meent een particu-
lier toch onevenredige schade van deze bepalingen te ondervinden, dan kan
hij op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de
gemeenteraad een verzoek om schadevergoeding indienen.

De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens
belast met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften adviseert in
meerderheid het bezwaar ongegrond te verklaren. Eén lid behoudt zijn stem
m.b.t. de erfbepaling in het algemeen voor. Wij stellen U voor het bezwaar
ongegrond te verklaren.

ad. 2.

De in het ontwerp-plan aangegeven bestemming is GB-H I, hetgeen inhoudt wonen, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf en winkel (artikel 6 van de gebruiksvoorschriften). Op een bij de voorschriften behorende lijst is aangegeven wat onder verzorgend bedrijf wordt verstaan. Volgens het bezwaarschrift houdt de firma zich bezig met herstellen van fietsen, bromfietsen, lichte en zware motoren, invalidewagens, carriers, melktrucks, alsmede het construeren van technische apparatuur in het algemeen.

Op de lijst van toegestane verzorgende bedrijven komt alleen het herstellen van fiets- en bromfietsen voor. De overige werkzaamheden vallen derhalve niet onder de toegestane bedrijfsvoering. Om zulks mogelijk te maken zou een andere bestemming moeten worden gegeven te weten, GB-B, waardoor het pand ook de bestemming handels- en productiebedrijf krijgt.

Die bestemming, welke veel bedrijfsvestigingen mogelijk maakt, wordt in dit geval niet aanvaardbaar geacht in verband met de ligging bij bestaande en nieuw te bouwen woningen, zoals de Spaarnekerk, het Cooperterrein en het globale deel D (Beerkens) en de ligging aan de Antoniestraat, welke volgens het bestemmingsplan veel minder een aan- en afvoerroute moet worden. Ook aanvulling van de lijst verzorgende bedrijven is gezien de consequenties voor andere delen van het bestemmingsplan niet gewenst. Ook hier gelden overigens de overgangsbepalingen en is artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Wij stellen U voor om de bezwaren ongegrond te verklaren.

VII. De heer P. Schraven tegen bestemming pand Antoniestraat 67

De heer Schraven woont in de nabijheid van het pand Antoniestraat 67, waarin jaren een café gevestigd was. Het bestemmingsplan geeft de bestemming GBC-II aan hetgeen inhoudt: wonen, praktijkruimten, atelier, verzorgend bedrijf, café, restaurant, snackbar. Tegen de laatstgenoemde horecabestemmingen heeft appellant bezwaar. Wij merken op dat het pand deel uitmaakt van het rijtje panden tussen de Burgwal en de Lange Herenvest, waar zich onder meer diverse winkels, een kantoor en twee café's bevinden. Wij zijn van mening dat gezien de jarenlang bestaande situatie en de functie van dit gedeelte van de Antoniestraat een horecabestemming mogelijk moet blijven.

Wij stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

**VIII. De heren P. Schraven, M. Vriezen en E. van Baaren, tegen de goot-
hoogte van de mogelijk nieuw te bouwen woning tussen de panden
Antoniestraat 69 en 75**

In de gevelrij van de Antoniestraat tussen de Burgwal en de lange Heren-
vest is een onbebouwde kavel, waarop thans een caravan wordt gestald en
een aanbouw is. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om
deze kavel te bebouwen. De gedachte goothoogte is maximaal 7 meter. Het
is o.i. gewenst dat deze in het oog lopende gevelwand weer gesloten wordt.
Appellanten maken bezwaar tegen de goothoogte omdat de lichttoetreding
zal verminderen. Wij merken op dat de gemiddelde goothoogte van dit deel
van de Antoniestraat en de Burgwal 7 meter is. Alleen het belendende mo-
nument Antoniestraat 75, waar laatstgenoemde appellanten wonen, heeft
een lagere goothoogte namelijk 5 meter.

Wij stellen U daarom voor om het bezwaar gegrond te verklaren en de goot-
hoogte te stellen op (maximaal) 6 meter.

**IX. Mevrouw R.G. Goed e.a. tegen steenhouwerij in de Antoniestraat en
de St. Anthoniesteeg**

De appellanten maken bezwaar tegen de overlast van de steenhouwerij (be-
drijfspan en opslagterrein). Het betreffende bedrijf is niet opgenomen als
te verplaatsen bedrijf omdat ten tijde van het maken van het bestemmings-
plan geen bezwaren bekend waren.

Het bezwaarschrift is voor wat betreft de Hinderwetaspecten om advies
voorgelegd aan de dienst bouw- en woningtoezicht. De meerderheid van de
commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens belast
met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften adviseert de bezwaren
ongegrond te verklaren. Wij adviseren U conform het meerderheidsadvies te
beslissen.

X. De heer P.G. Kaptijn namens Nelissen Haarlem over Burgwal 10

De heer Kaptijn heeft bezwaar tegen het plan omdat een deel van zijn be-
drijf de bestemming erf heeft gekregen, waardoor hij schade lijdt en omdat
hij zijn bedrijf niet kan uitbreiden. Wij merken op dat de ruimte achter de
achtergevel wel de bestemming erf heeft, maar volgens de tekening en de ge-
bruiksvoorschriften mag 50% van dit erf worden bebouwd.

De bestaande bebouwing is 50% van de oppervlakte van het bestaande erf,
zodat de huidige bebouwing past in het bestemmingsplan. Dit houdt wel in
dat het bestaande bedrijf niet kan worden uitgebreid. Zoals wij reeds bij be-
zwaarschrift VI hebben opgemerkt is één van de doelstellingen van het plan
om meer open ruimte op de binnenterreinen te verkrijgen.

Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren, omdat het scheppen van verdergaande bebouwingsmogelijkheden in strijd is met de doelstelling om meer open ruimten te krijgen.

XI. De heer en mevrouw Smit over Burgwal 22

De heer en mevrouw Smit maken bezwaar tegen het feit dat een deel van hun bedrijfspand (drukkerij) een erfbestemming heeft gekregen. In de huidige situatie is het gehele erf volgebouwd. In bezwaarschrift VI zijn wij uitgebreid op het uitgangspunt van het plan ingegaan om meer open ruimte op de binnenterreinen te krijgen. Daarbij is gesteld dat de gemeente niet actief optreedt, zodat de beslissing aan de particulieren zelf is, voorts is gewezen op het overgangsrecht en de mogelijkheid om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan Uw gemeenteraad te vragen.

Appellanten maken tevens bezwaar tegen de gegeven bestemming GB-A en verzoeken de bestemming te wijzigen in GB-B. Wij merken op dat het verschil tussen beide bestemmingen is dat in de door de appellanten gevraagde bestemming tevens handels- en productiebedrijven zijn toegestaan. Voor drukkerijen houdt die wijziging in dat bij GB-A drukkerijen zijn toegestaan met een machine-installatie met een vermogen van maximaal 7,5 kw, terwijl bij de bestemming GB-B een vermogen tot 15 kw is toegestaan. Wij zijn van mening dat het niet gewenst is om de bestemming te wijzigen omdat dan op deze plaats handels- en productiebedrijven mede zijn toegestaan, en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

XII. De heer G.J.J. de Reuver over Burgwal 26

Appellant heeft er bezwaar tegen dat het pand de bestemming WO-A heeft gekregen d.w.z. dat de bestemming wonen is en met vrijstelling van ons college een atelier of praktijkruimte is toegestaan. De benedenverdieping van het pand is thans als opslagruimte in gebruik.

Wij merken op dat het pand oorspronkelijk een woning is geweest, maar dat het geleidelijk een opslagfunctie heeft gekregen. Het betreft hier een monument.

Een opslagfunctie achten wij aan de Burgwal niet gewenst. Bovendien is deze functie in strijd met het monumentale karakter van het pand. Wij zijn in tegenstelling tot wat appellant stelt van mening dat het begane grond gedeelte tot woning kan worden verbouwd. De gemeente zal overigens niet actief optreden. Volgens het overgangsrecht kan het huidige gebruik worden voortgezet door de huidige en een eventuele toekomstige eigenaar.

Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

**XIII. De heer M. Smith inzake woningbouw Hagestraat 35 t/m 39 en
bestemming atelier achter pand Hagestraat 45**

1. Naast het pand Hagestraat 45 waar de appellant woont en zijn atelier heeft, lag een perceel grond (na afbraak panden) braak. De grond heeft in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. De heer Smith heeft bezwaar tegen de toegestane hoogte, toename van de parkeerdruk en het verlies van een inrit.

Wij merken op dat voor deze nieuwbouw reeds een procedure ex artikel 50, lid 8 van de Woningwet is gevolgd. In die procedure heeft de appellant ook bezwaren naar voren gebracht. Ons college heeft op 14 april 1981 besloten om, na de commissie ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften te hebben gehoord, de bezwaren ongegrond te verklaren en aan het college van Gedeputeerde Staten de vereiste verklaring van geen bezwaar aan te vragen. Laatstgenoemd college heeft inmiddels de gevraagde verklaring afgegeven. Die nieuwbouw is gestart. Een verzoek om schorsing bij de Raad van State is afgewezen. In het kort zullen wij de argumenten herhalen, waarom wij de bezwaren ongegrond vinden:

- er hebben panden gestaan;
- de bouwhoogte past in de buurt (de appellant stelt dat de goothoogte 11,50 meter is, die is echter 8 meter);
- parkeren op eigen terrein kan in dit geval gezien de ligging niet worden geeist; er komen extra parkeerplaatsen op het v.m. terrein van Haas-Azijn, dat achter genoemde bestaande en nieuwe opstallen ligt;
- verlies aan zonlicht in de binnenstad is niet altijd te voorkomen;
- de appartementen zullen niet tot de gevel van appellant worden gebouwd, zodat in principe ruimte voor een inrit op grond van de heer Smith zelf overblijft. Hij heeft een inritvergunning.

Wij hebben geen reden om thans een ander standpunt in te nemen en stellen U daarom voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

2. Tevens maakt de heer Smith bezwaar tegen het feit dat een deel van de achterbebouwing (atelier) is bestemd voor erf. Wij verwijzen naar hetgeen bij bezwaarschrift VI is gesteld. Voor wat betreft dit punt kan in dit geval nog worden gesteld dat een deel van de bestaande achterbebouwing als zodanig in het plan is opgenomen en met de bestemming GB-A 1, hetgeen o.m. inhoudt dat er een atelier mag zijn.

Daarachter "steekt" een bebouwd perceel grond in de inmiddels verworven eigendommen van Haas-Azijn. Het is de bedoeling van het plan dat dit deel een groenbestemming krijgt. Deze grond is echter niet in het gebied van versnelde realisering opgenomen, omdat de gemeente in deze niet actief zal optreden. Realisering is dus afhankelijk van het particulier

initiatief.

Wij stellen U voor om de bezwaren ook op dit punt ongegrond te verklaren.

XIV. Hollands Maatschappij der Wetenschappen over Spaarne 15, 15a en 17 (Hodson-panden)

De maatschappij heeft op de volgende punten bezwaren:

1. aan de voorkant van het pand Spaarne 15 staat een muur, welke onderdeel uitmaakt van het monument. Deze bestemming moet daarom op de plankaart en in de voorschriften worden geregeld;
2. aan de kant van de Spaarnwouderstraat zijn twee stukjes grond op de plankaart aangegeven met de bestemming erf met de mogelijkheid om deze erven voor 100% te bebouwen. De maatschappij geeft er de voorkeur aan de bebouwing als zodanig op de plantekening aan te geven omdat deze bebouwing een onderdeel van het pand uitmaakt;
3. de feitelijke situatie van de begrenzing van het pand Spaarne 15 is niet juist op de kaart weergegeven. Tevens maakt men bezwaar tegen de erfbepaling voor wat betreft dit pand.

Wij merken t.a.v. de bezwaren 1 en 2 op dat deze gegrond verklaard kunnen worden.

M.b.t. de muur zal dit inhouden dat een nieuwe bestemming zal moeten worden opgenomen op de kaart en in de gebruiksvoorschriften. De begrenzing van het pand Spaarne 15 (bezwaar 3) is gezien. Het bezwaar blijkt juist, derhalve is het bezwaar gegrond.

Voor wat betreft de erfbepaling mogen wij U verwijzen naar hetgeen bij bezwaarschrift VI is vermeld.

Wij geven U daarom in overweging dit bezwaar ongegrond te verklaren.

XV. Technisch Bureau Uylenburg B.V. inzake Spaarnwouderstraat 26

De appellant heeft bezwaar tegen het feit dat een deel van het (bedrijfs)-pand een erfbestemming heeft gekregen. Het terrein is thans voor 100% bebouwd. Verwezen wordt naar hetgeen bij bezwaarschrift VI is vermeld, zodat wij U voorstellen het bezwaar ongegrond te verklaren. Overigens zijn onderhandelingen gevoerd om dit naast het globale deel B (v.m. Haas-Azijn-complex) gelegen pand aan te kopen en af te breken. Het voorstel is bij ons college in behandeling.

XVI. De heer F. Donselaar over Spaarnwouderstraat 35

De heer Donselaar maakt bezwaar tegen het feit dat het ontwerp-bestemmingsplan niet overeenstemt met een door hem op 21 april 1980 ingediend

bouwplan en tegen de gegeven bestemming.

Het bezwaarschrift is ongeveer 1 maand te laat ingediend, zodat wij U voorstellen het bezwaarschrift niet ontvankelijk te verklaren. Wij verwijzen U overigens naar hetgeen bij bezwaarschrift I over het wonen in de Spaarnwouderstraat is vermeld. Het wonen is met toepassing van onze wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

XVII. Electrotechnisch Bedrijf G. Hopman Jr. over Spiegelstraat 20

De appellant maakt bezwaar tegen het projecteren van een weg op het terrein van het bedrijf waardoor het bedrijf onbereikbaar wordt. Wij merken op dat deze weg is geprojecteerd t.b.v. een goede ontsluiting van de recentelijk gebouwde woningen in de Spiegelstraat en van het stadsgroen op het globale deel H (boerderij v.d. Zwet).

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

Een eventuele onteigening zal om advies moeten worden voorgelegd aan de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening om de noodzaak op dat moment nog eens te bezien.

XVIII. Directeur van de Rijksgebouwendienst over gebruiksvoorschriften

In het pand Spaarnwouderstraat 12 is nog de Rijks Geologische Dienst gevestigd. Het pand heeft de bestemming BD III, hetgeen inhoudt gebouwen voor bijzondere doeleinden, namelijk voor instellingen van openbaar bestuur, maatschappelijke dienstverlening, opvoeding, onderwijs, recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid, cultuur, club- en verenigingsleven, wijkvoorzieningen en wonen (artikel 7 van de gebruiksvoorschriften).

De appellant verzoekt om misverstanden te voorkomen ook het woord "overheidsinstellingen" in te voegen.

Wij stellen U voor om dit bezwaar ongegrond te verklaren omdat de aanduiding overheidsinstellingen te ruim is (bijv. ook een bedrijfsgarage).

XIX. De heer T. van Os over pand Spaarne 29

Het pand heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming GB-A II gekregen, d.w.z. wonen, praktijkruimten, atelier, verzorgend bedrijf op de begane grond, terwijl op de verdiepingen gewoond moet worden, welke laatste bestemming ons college kan wijzigen. Tevens is een deel van het bebouwde achterterrein bestemd als erf, waarvan 50% bebouwd mag worden.

De heer Van Os heeft de volgende bezwaren:

1. de aan het pand gegeven bestemming is te beperkt omdat het pand altijd een bedrijfs- en kantoorbestemming heeft gehad; de omschrijving van de

XXII. Mr. Th.J. Douma, namens alle door hem vertegenwoordigde bezwaarden, inzake enkele algemene punten (briefnummer 214288)

In dit bezwaarschrift worden door appellanten de volgende punten naar voren gebracht:

1. goothoogten;
2. achtergevelrooilijnen/erfbepaling;
3. stalling van motorvoertuigen;
4. vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid m.b.t. het wonen;
5. redactie overgangs- en gebruiksbepalingen.

Wij merken t.a.v. deze punten het volgende op:

ad. 1.

De appellant gaat er van uit dat het de bedoeling is geweest de bestaande goothoogte in het bestemmingsplan op te nemen. In een aantal gevallen meent appellant dat er afwijkingen zijn. Bij bezwaarschrift I (17) zijn wij op de goothoogten ingegaan. Door de heer Douma zijn een aantal goothoogten opgegeven, welke op de plantekening fout zijn opgenomen. Wij stellen U voor de bezwaren gegrond te verklaren.

ad. 2.

De achtergevelrooilijnen zijn in bepaalde gevallen verschoven om meer open ruimte in de wijk te krijgen. Wij verwijzen naar hetgeen bij bezwaarschriften VI en XXI, ad 3 is vermeld.

Dit bezwaar is naar onze mening ongegrond.

ad. 3.

De appellant is van mening dat niet duidelijk tot uitdrukking komt waar in het plan stallingsruimte voor auto's mogen komen. De appellant heeft in deze gelijk. Het was de bedoeling om op de plantekening per pand door middel van een zwart vierkant aan te geven waar middels een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening stallingsruimte mag komen (art. 6., lid 4, sub a). Het blijkt dat zulks abusievelijk niet is gebeurd. Wij stellen U voor de bestemming stalling niet alsnog op te nemen. Dit heeft tot gevolg dat aparte stallingen niet mogen ontstaan, hetgeen bij nader inzien ook niet gewenst is. Wel zal bijv. een fabriek de eigen bedrijfsauto in een deel van het bedrijf mogen stallen.

Wij stellen U voor het bezwaar gegrond te verklaren.

ad. 4.

De appellant meent dat het onjuist is dat in het artikel 6, leden 1 en 4 opgenomen mogelijkheid om de bestemming te wijzigen juridisch is geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en niet door een vrijstelling ex artikel 15.

Een vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan door ons college zonder meer worden verleend. In een procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet - zie artikel 14, lid 11 van de gebruiksvoorschriften - een inspraakprocedure worden gevolgd en is de goedkeuring van het college van Gedeputeerde Staten nodig. Voor deze laatste wijzigingsmogelijkheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben wij om juridische redenen - helaas - moeten kiezen.

Een vrijstelling is namelijk juridisch niet mogelijk voor bestemmingswijzigingen.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

ad. 5.

De appellant is van mening dat de redactie van de overgangsbepalingen en de gebruiksvoorschriften (artikelen 16 t/m 19) verduidelijkt moeten worden en in ieder geval in die zin gewijzigd moeten worden dat een minder hinderlijk gebruik dan het bestaande gebruik mogelijk moet zijn.

Wij merken t.a.v. deze opmerkingen op dat artikel 16 van de gebruiksvoorschriften (voorschriften inzake het gebruik van gronden) naar onze mening duidelijk is. Dit artikel wordt in vele bestemmingsplannen in onze gemeente van de laatste jaren opgenomen en wordt ook door het college van Gedeputeerde Staten en de Kroon goedgekeurd. Laatstelijk: K.B. 2 juni 1981 nummer 8 inzake het bestemmingsplan "Witte Herenstraat e.o.". Wij wijzen er op dat vrijstelling mogelijk is als strikte toepassing leidt tot beperking van het meest doelmatig gebruik. Ook de tekst van artikel 17 (voorschriften inzake het gebruik van opstallen) is reeds meer gebruikt met dien verstande echter dat in lid 2 van dit artikel een regeling moet worden opgenomen m.b.t. de gewenste eind bestemmingen, welke bestemmingsaanduiding nieuw is.

Vrijstelling kan worden verleend voor een minder hinderlijk gebruik. In artikel 18 (overgangsbepaling gebruik van gronden en opstallen) moet volgens de jurisprudentie worden opgenomen dat wijziging van het gebruik is toegestaan als de afwijking van het plan niet wordt vergroot. (K.B. d.d. 2 juni nummer 8 inzake het bestemmingsplan "Witte Herenstraat e.o."). De voorschriften van het bestemmingsplan ware op dit punt gewijzigd vast te stellen.

In artikel 19 (overgangsbepaling bebouwing) is in afwijking van de gebruikelijke bepalingen lid 1, b en c opgenomen. Wij zijn met de appellant van me-

ning dat b onduidelijk is en bovendien kan vervallen. Bepaling c is naar onze mening niet onduidelijk. Het laten vervallen is niet aan te raden omdat in deze bepaling een mogelijke uitbreiding op de erven wordt geregeld. Gezien de Kroonjurisprudentie is het gewenst om het in geringe mate uitbreiden toe te staan (maximum 10% van de bestaande oppervlakte met een maximum van 10 m²).

Ten aanzien van de uitvoering van de overgangsbepalingen nog het volgende. In vele gevallen staat onder de nieuwe bestemming (bv. erven) de bestaande bebouwing gearceerd aangegeven. Bij de toetsing van bouwplannen aan de overgangsbepalingen zal de vraag of bebouwing al dan niet ten tijde van de tervisielegging aanwezig was echter niet alleen beantwoord worden aan de hand van de plankaart.

XXIII. Mr. Th.J. Douma/M. Rumpff inzake Spaarne 1, 3, 5 en 9, Wijdesteeg 2, 4 en 6 en Spaarnwouderstraat 11a en 11b

Deze panden zijn in gebruik bij een industrieel wikkelen- en reparatiebedrijf van electrotechnische apparatuur. De appellant maakt op de volgende punten bezwaren:

1. niet duidelijk is bepaald dat ook een deel van de panden welke de bestemming GB-B hebben, als kantoorruimte mogen worden gebruikt;
2. minder hinderlijk gebruik niet is toegestaan;
3. de bepaling dat het wonen op de verdiepingen van de panden Spaarne 3 en 5 is "verplicht" en dat alleen met vrijstelling (wijziging ex artikel 11 W.R.O.) van ons college een andere bestemming is toegestaan;
4. het geven van de bestemming erf aan een overbouwde poort bij perceel Spaarne 9;
5. het niet aangeven van de wijzigingsbevoegdheid om het pand Spaarne 9 (bestemming GB-D) de bestemming "stalling motorvoertuigen" te geven;
6. op de plankaart aangegeven goothoogten van de panden Spaarne 1 en Wijdesteeg 2.

sub. 1.

Om tot een goede beoordeling van deze bezwaren te komen, zullen wij een uiteenzetting geven over de kantoorbestemmingen in dit plan.

In dit bestemmingsplan komen de volgende kantoorbestemmingen voor:

- a. In de bestemmingen GB-A tot en met GB-D en GB-F tot en met GB-H komt de bestemming praktijkruimte voor (zie artikel 6 van de gebruiksvoorschriften). Volgens artikel 1, lid 1, sub m is een praktijkruimte een gebouw of een deel van een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep in de medische, sociale, culturele of administratieve sector. In zeer vele panden is derhalve dit soort kantoren mogelijk.

b. In de bestemming GB-E komt de bestemming kantoor met loketfunctie voor. De panden met deze bestemming liggen in het winkelgedeelte van de Spaarnwouderstraat. Daar moeten publiektrekkende "bedrijven" komen. Dat is de reden dat de loketfunctie is voorgeschreven.

c. In de bestemming GB-C komt de bestemming kantoor voor. Deze bestemming heeft alleen het (grote) pand Spaarne 17.

Wij stellen U voor dit bezwaar ongegrond te verklaren, omdat het naar onze mening duidelijk is dat ook een deel van de panden welke een GB-B bestemming hebben als kantoorruimte mogen worden gebruikt.

Wel dient nog bij de definitie van "praktijkruimten" het woord "bedrijf" te worden gevoegd.

sub. 2.

De appellant gaat er van uit dat in de omschrijving van de bestemming "Gemengde Bebouwing" A t/m H in artikel 6 van de gebruiksvoorschriften een rangorde in hinderlijkheid is verwerkt. Dat is echter niet juist. Voor alle duidelijkheid moet wel t.a.v. de bestemming GB-B worden vermeld dat alle bestemmingen welke onder GB-A zijn genoemd ook onder de bestemmingen GB-B zijn begrepen.

M.b.t. de handels- en productiebedrijven is in artikel 6, lid 3 bepaald dat bedrijven, die op de bij het plan behorende lijst hinderlijke bedrijven zijn genoemd niet zijn toegestaan. Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

sub. 3.

Ten aanzien van het wonen op de verdiepingen is in het bestemmingsplan de volgende regeling opgenomen.

In artikel 6, lid 1 is bepaald dat wanneer op de plankaart een I is aangegeven op de verdieping gewoond "moet" worden. Dit zijn de panden, welke in het bouwblokonderzoek een aparte opgang bleken te hebben, en waarvan de bovenverdieping bewoond was.

Wanneer op de plantekening een II is aangegeven is de bestemming van de verdieping wonen, met de mogelijkheid van ons college om deze bestemming te wijzigen. Dit zijn panden, welke bij voornoemd onderzoek een eigen opgang bleken te hebben, maar waar toen op de verdieping niet gewoond werd.

Had een pand geen eigen opgang dan is een III opgenomen, hetgeen inhoudt dat zowel een woon- als een niet woonfunctie is toegestaan. Tussen het bouwblokonderzoek en de ter visielegging van het bestemmingsplan is geruime tijd verstreken. Wij hebben daarom gezien of de panden van de appellant zijn gewijzigd in die zin dat de gegeven categorie-indeling II voor de panden Spaarne 3 en 5 moet worden gewijzigd in III. Het blijkt dat geen

aparte opgangen aanwezig zijn en de verdiepingen niet worden bewoond.
Het bezwaar is derhalve gegrond.

sub. 4.

Het bezwaar achten wij gegrond.

sub. 5.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXII, 3. Wij stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

sub. 6.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift I, 17. De goothoogten van de panden Spaarne 1 en Wijdesteeg 2 kunnen worden aangepast aan de thans bekende gegevens. Wij stellen U daarom voor het bezwaar gegrond te verklaren en de plantekening gewijzigd vast te stellen.

**XXIV. Mr. Th.J. Douma/mevrouw Geerlings-van Woerkom inzake Spaarne 7,
Spaarnwouderstraat 11 en Spaarnwouderstraat 5**

Deze panden zijn in gebruik bij een specerijenhandel, waarbij ook conserveringsmiddelen worden gemaakt. De appellant maakt de volgende bezwaren:

1. niet duidelijk is of het bedrijf is opgenomen in de lijst hinderlijke bedrijven;
2. minder hinderlijk gebruik is niet toegestaan;
3. wegbestemmen van een deel van pand Spaarnwouderstraat 5 (erfbepaling);
4. bestemming GB-A I van het pand Spaarne 7;
5. wegbestemmen van een overbouwd erf tussen de panden Spaarne 7 en Spaarnwouderstraat 11 (erfbepaling);
6. bestemming GB-A I van het pand Spaarnwouderstraat 11.

sub. 1.

In de lijst van hinderlijke bedrijven is een specerijmaalterij maar geen specerijenhandel opgenomen. Het bedrijf is gedeeltelijk een maalterij zodat het een hinderlijk bedrijf betreft. Opneming in deze lijst gebeurt omdat een maalterij stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is gezien de in de praktijk opgedane ervaringen. Overigens is het overgangsrecht van toepassing. Het opnemen van een lijst hinderlijke bedrijven is blijkens jurisprudentie aanvaardbaar. De appellant meent voorts dat de lijst een onredelijke belemmering oplevert en dat een vrijstellingsmogelijkheid zou moeten worden opgenomen. Wij achten dit laatste bezwaar gegrond. Het niet verbinden van een vrijstelling aan de voorschriften kan tot een te grote verstarring leiden. Wij stellen

U voor een vrijstelling op te nemen, waarbij alvorens door ons een beslissing wordt genomen de wijkraad, de Inspecteur van de Volksgezondheid en milieuhygiëne en de rijksconsulent voor handel, ambachten en diensten moet worden gehoord.

sub. 2.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXIII, 2 en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

sub. 3.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

sub. 4.

Het pand Spaarne 7 is thans als opslag voor het bedrijf van appellant in gebruik en heeft in het bestemmingsplan de bestemming GB-A I gekregen, hetgeen wil zeggen dat het pand de volgende bestemmingen heeft: wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf. Op de verdieping is het wonen "verplicht". De appellant verzoekt het pand de bestemming GB-B III te geven, waardoor een handels- en productiebedrijf op de begane grond ook is toegestaan en op de verdieping vele "bestemmingen" zijn toegestaan. Wij zijn van mening dat het niet gewenst is om op deze plaats nu in het pand geen handels- en productiebedrijf is gevestigd deze bestemming toe te staan. De opslagfunctie kan volgens de overgangsbepalingen in stand blijven. Bezien is hoe de huidige situatie m.b.t. de verdiepingen is. Gebleken is dat er een aparte opgang is. Het bezwaar is in die zin gegrond dat o.i. de I een II moet zijn.

Wij stellen U voor het bezwaar gedeeltelijk gegrond te verklaren.

sub. 5.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI. Als aanvulling vermelden wij dat de panden Spaarne 7 en Spaarnwouderstraat 11 thans aaneengebouwd zijn. De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften adviseert in de grootst mogelijke meerderheid het bezwaar ongegrond te verklaren. Wij adviseren U het bezwaar ongegrond te verklaren.

sub. 6.

Het pand Spaarnwouderstraat 11 heeft eveneens de bestemming GB-A I (wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf, wonen op de verdieping verplicht). Het pand wordt thans als stallingsruimte gebruikt. De appellant verzoekt de bestemming te wijzigen in GB-B (tevens handels- en pro-

dukatiebedrijf).

Wij stellen U voor de bestemming niet te wijzigen omdat de Spaarnwouderstraat geen verkeersaantrekkende functie mag krijgen. In de nabijheid van het pand komen woningen.

Ten aanzien van de bestemming I van de verdieping verwijzen wij naar bezwaarschrift XXIII, 3. Bezien is hoe de feitelijke situatie thans is. Het is gebleken dat er thans op de verdieping wordt gewoond.

Wij stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

XXV. Mr. Th.J. Douma/H. Gieberts inzake Korte Spaarne 21

De eigendom van de appellant betreft het onbebouwde perceel grond aan het Korte Spaarne, dat vroeger in gebruik was bij een transportbedrijf en waarop thans auto's worden geparkeerd, alsmede een loods c.a. aan de Spaarnwouderstraat. Het terrein is het zogenaamde globale deel F. Het is een gebied van versnelde realisering ex artikel 13 W.R.O. te

1. de bestemming wonen.
2. de bestemming als gebied van versnelde realisering ex artikel 13 W.R.O. te

Desjds was zoals gesteld een verhuisbedrijf ter plaatse gevestigd. Dit bedrijf was hinderlijk door de aan- en afvoer, zodat de gemeenteraad bij besluit van 28.1978 heeft besloten het bedrijf voor verplaatsing in aanmerking te doen komen, mits zulks voor de gemeente financieel haalbaar is. Dat is de reden dat het bedrijf in het gebied van versnelde realisering is opgenomen en onderhandelingen zijn gestart om een subsidie in het kader van de I.S.R. te verkrijgen. Inmiddels is het verhuisbedrijf naar elders vertrokken en worden de gronden en opstallen als stallingruimte voor auto's van particulieren en bedrijven gebruikt. Wij zijn van mening dat het onbebouwd blijven van deze bestemming plaats in het stadsbeeld niet aanvaardbaar is, wij achten de huidige bestemming daarom niet juist. In het kader van de I.S.R. is de verwerving van het niet bebouwde terrein aan het Korte Spaarne goedgekeurd.

Wij achten de spoedige realisering van de woonbestemming gezien het uitgangspunt dat het wonen in de buurt moet worden bevorderd zeer gewenst en stellen U daarom voor de bezwaren tegen de bestemming en de aanwijzing in het gebied ex artikel 13 W.R.O. ongegrond te verklaren, waarbij wel moet worden aangegeven dat bij de ontwikkeling van de bouwplannen zeer zorgvuldig te werk zal worden gegaan. Zoals wij bij bezwaarschrift I hebben vermeld, is een deel van de commissie ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van bezwaar- en beroepschriften van mening dat vrijstelling in de voorschriften dient te worden opgenomen om realisering in de vrije sector mogelijk te maken. In het uitvoeringsplan voor de Burgwal is uitgegaan van handhaving van de loods op het terrein t.b.v. het parkeren. Uw raad is

daarmede akkoord gegaan. Het blijkt dat de voorschriften handhaving van de loods niet mogelijk maakt. Wij stellen U voor de voorschriften op dit punt gewijzigd vast te stellen.

XXVI. Mr. Th.J. Douma/heren J. en N.A. van Kampen, alsmede van Kampen Haarlem B.V. inzake Houtmarkt 31, 33, 35, 37, 39 en 41

De - merendeels - onbebouwde gronden zijn in gebruik als opslag van metalen en gasflessen. De appellant heeft bezwaren tegen de aanwijzing als gebied van versnelde realisering (ex artikel 13 W.R.O.).

Wij merken het volgende op.

Het terrein is het zogenaamde globale deel A. Ingevolge het bepaalde in de artikelen 14, lid 2 en 14, lid 5, sub a is de grond bestemd voor de bouw van woningen in de gesubsidieerde sector. Omdat de huidige bedrijfsvoering ongewenst is heeft de gemeenteraad bij besluit van 2-8-1978 bepaald dat dit bedrijf voor verplaatsing in aanmerking komt. Omdat het wonen in de Burgwal spoedig moet worden bevorderd zijn de gronden aangewezen als gebied van versnelde realisering als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Inmiddels is in het kader van de I.S.R. de verwerving goedgekeurd.

Ons college is van mening dat de bezwaren ongegrond zijn ook al is de bedrijfsvoering inmiddels in die zin gewijzigd dat er geen auto's meer op het terrein worden gesloopt.

XXVII. Mr. Th.J. Douma/heren E. Bellaart en H. Borgerding inzake Houtmarkt 37, 39, 41 en 43

De eigendommen Houtmarkt 37, 39 en 41 zijn verhuurd aan de B.V. van Kampen en in gebruik als opslag van metalen en gasflessen. Wij verwijzen hieromtrent naar bezwaarschrift XXVI, waarbij onder meer is vermeld dat deze eigendommen zijn begrepen in het globale deel A en het gebied is aangewezen als gebied van versnelde realisering.

Het pand Houtmarkt 43 heeft de bestemming GB-A 1. Dit pand ligt niet in het globale deel maar is wel gelegen in het gebied van versnelde realisering.

Het pand is in gebruik als opslagruimte (beneden) en wonen (boven).

De appellant maakt op de volgende punten bezwaren:

1. de aanwijzing als gebied van versnelde realisering (door de gemeente) omdat de eigenaren, die aannemers zijn, zelf willen gaan bouwen;
2. uitwerkingsregels;
3. de bestemming van het pand Houtmarkt 43.

sub. 1.

De aanwijzing van het gebied voor versnelde realisering betreft de uitvoering van het bestemmingsplan. Het aanwijzen is reeds de start van een - mogelijke - onteigeningsprocedure. De bepalingen van de Onteigeningswet en de gevormde jurisprudentie spelen daarom reeds een rol bij het besluit van de gemeenteraad om gebieden als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan te wijzen.

De appellant maakt bezwaar tegen het feit dat het gebied is aangewezen, terwijl de eigenaren van een deel van de grond als aannemer de woningen zelf willen bouwen. Wij merken op dat ingevolge het bepaalde in artikel 77 van de Onteigeningswet onteigening alleen mogelijk is als het algemeen nut zulks verdert. Als een eigenaar bereid en in staat wordt geacht zelf en op tijd een in het bestemmingsplan gegeven bestemming te realiseren, wordt de onteigening door de Kroon niet goedgekeurd omdat het algemeen belang onteigening dan niet vordert. Bij het al dan niet goedkeuren van de onteigening kan volgens de nieuwere jurisprudentie ook de vraag of de eigenaar in de gewenste financieringssector kan bouwen een rol spelen.

De eigenaren hebben geen concrete bouwplannen voor het terrein hoewel het reeds jaren onbebouwd is.

Het is bovendien een vraag of de eigenaren de woningen in de door ons gewenste gesubsidieerde sector kunnen bouwen. Het is namelijk - zoals bekend op grond van de woningbehoefte - nodig dat woningwetwoningen worden gebouwd hetgeen alleen door de gemeente of een toegelaten instelling kan geschieden. Het is onze bedoeling ook woningwetwoningen op deze plaats te bouwen. Daartoe zijn reeds in het kader van de I.S.R. onderhandelingen met het rijk gevoerd. Inmiddels is de verwerving in het kader van de I.S.R. door de minister goedgekeurd.

Resumerend stellen wij U voor de bezwaren ongegrond te verklaren. Wanneer overigens een woningbouwplan door de appellant wordt ingediend, zal dit vanzelfsprekend wel in behandeling genomen (moeten) worden.

sub. 2.

De uitwerkingsregels (artikel 14, lid 5) bepalen dat de grond is bestemd voor de bouw van woningen. In afwijking hiervan mag een deel van de grond een bedrijfsbestemming krijgen.

De appellant heeft bezwaar tegen de in artikel 14, lid 5, sub b en e genoemde z.i. te lage percentages en de te volgen procedure.

Wij merken op dat de opgenomen percentages zodanig zijn gekozen dat op het terrein op verantwoorde stedenbouwkundige wijze zoveel mogelijk gebouwd mag worden. Bij de bepaling van de bebouwingspercentages heeft de bouw van gesubsidieerde woningen voorgestaan, zodat een hoge dichtheid is gekozen. De bedoeling is dat alleen woningen worden gebouwd, daarnaast is

de mogelijkheid open gehouden van de bouw van een beperkte oppervlakte verzorgende bedrijven, wanneer zulks bij de uitwerking van de plannen stedenbouwkundig nodig blijkt te zijn. De percentages zijn derhalve naar onze mening juist en wij stellen U daarom voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

sub. 3.

Het pand Houtmarkt 43 is thans in gebruik als opslag met bovenwoning. Het heeft de bestemming GB-A 1, hetgeen inhoudt: wonen, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf. De appellant wil dat het pand de bestemming GB-B krijgt hetgeen tot gevolg zal hebben dat tevens een handels- en produktiebedrijf is toegestaan.

Wij stellen U voor om dat bezwaar ongegrond te verklaren omdat het niet de bedoeling is dat aan de Houtmarkt naast de nieuw te bouwen woningen en de andere panden aan de Houtmarkt, welke een bestemming GB-A of Wo hebben een handels- of produktiebedrijf komt.

XXVIII. Mr. Th.J. Douma/heren Bonke inzake St. Anthoniestee 18

Het pand is thans op de begane grond in gebruik als loodgieterswerkplaats; de verdieping als opslag.

De appellant maakt de volgende bezwaren:

1. wegbestemmen van een deel van de achterbebouwing van het pand Antoniestee 18 (erfbebouwing);
2. de verdieping heeft de bestemmingsaanduiding II gekregen.

ad. 1.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI.

ad. 2.

Bij een opnieuw ingesteld onderzoek is gebleken dat er geen aparte opgang aanwezig is. Volgens de algemene regel zou het een III moeten worden. Wij zijn echter van mening dat in deze nauwe steeg met veelal een woonbestemming als uitzondering de II gehandhaafd moet blijven. Als er nieuw gebouwd wordt kan er een bovenwoning komen. De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van bezwaren en beroepschriften adviseert U in grootst mogelijke meerderheid het bezwaar ongegrond te verklaren.

XXIX. Mr. Th.J. Douma/mevrouw C.M. Bais-Schneider, de heer R.W. Bais en Elma-Plast B.V. inzake Spaarnwouderstraat 36 en Beeksteeg 29

Het pand Beeksteeg 29 (geheel) en de benedenverdieping van het pand Spaarnwouderstraat 36 zijn in gebruik bij Elma-Plast B.V., voor de verwerking van kunststoffen; de verdieping van het pand Spaarnwouderstraat 36 is in gebruik als kantoor bij de heer R.W. Bais.

De appellant maakt de volgende bezwaren:

1. het bestemmen van de verdieping van het pand Spaarnwouderstraat 36 als I;
2. het ontbreken van de bestemming kantoor in de bestemmingen GB-B;
3. het niet opnemen dat een minder hinderlijk gebruik is toegestaan;
4. het geven van een erfbestemming;
5. het opnemen van het bedrijf in de lijst hinderlijke bedrijven (als zulks het geval is);
6. niet duidelijk staat vast dat bij de bestemming GB-B opslag is toegestaan.

ad. 1.

Verwezen wordt naar hetgeen bij bezwaarschrift XXIII, sub 3 is vermeld. Onderzocht is hoe de feitelijke situatie is. Gebleken is dat er een aparte opgang is. De verdieping is als kantoor in gebruik. Derhalve moet de bestemming II worden.

Het bezwaar is derhalve gegrond.

ad. 2.

Verwezen wordt naar bezwaarschrift XXIII, 1. Kantoren zijn in de bestemming GB-B toegestaan. De bezwaren zijn derhalve ongegrond.

ad. 3.

Verwezen wordt naar bezwaarschrift XXIII, 2.

Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

ad. 4.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI.

Derhalve stellen wij U voor dit bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 5.

Bezien is of het bedrijf op de lijst van hinderlijke bedrijven voorkomt. Dat is niet het geval. Weliswaar komt op de lijst een kunststoffenfabriek voor, maar daar wordt uitgegaan van vervaardiging van dergelijke stoffen, terwijl ze in dit bedrijf worden verwerkt.

ad. 6.

Een opslag als onderdeel van de bedrijfsvoering is in de GB-B bestemming toegestaan, zodat wij U voorstellen het bezwaar ongegrond te verklaren.

XXX. Mr. Th.J. Douma/B.V. Balako inzake Spaarne 57

Het pand Spaarne 57 is thans in gebruik als accountantskantoor.

De appellant heeft de volgende bezwaren:

1. niet duidelijk is aangegeven dat de bestemming kantoor is toegestaan;
2. minder hinderlijk gebruik is niet toegestaan;
3. de bestemming II;
4. wegbestemmen van een achterdeel van de bebouwing van het pand t.b.v. erf;
5. ontbreken perceelindeling tussen de erven van de panden Spaarne 57 en 59;
6. de "uitbouw" van Spaarne 57 in het pand Spaarne 55 is niet op de tekening aangegeven;

Wij merken het volgende op.

ad. 1.

Het pand Spaarne 57 heeft de bestemming GB-B gekregen, hetgeen inhoudt: wonen, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf, handels- en productiebedrijf. Een accountantskantoor is begrepen in de bestemming praktijkruimte. Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXIII, 1 en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 2.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXIII, 2 en stellen U derhalve voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 3.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXIII, 3. Uit een ingesteld onderzoek is gebleken dat er geen eigen opgang is. De verdieping wordt niet bewoond. Derhalve is het bezwaar gegrond.

ad. 4.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 5 en 6.

Het bezwaar is dat een deel van het ene pand is gebouwd in een ander pand. De panden/gronden hebben een verschillende bestemming. Wij stellen U

voor dit bezwaar gegrond te verklaren en de voorschriften op dit punt aan te passen (artikel 3, sub a).

**XXXI. Mr. Th.J. Douma/mevrouw L. Risseuw-Van Houten inzake
Spaarnwouderstraat 28, 84 en Leliestraat 7, 7a en 7b**

Het pand Spaarnwouderstraat 28 is in gebruik als werkplaats en opslagruimte voor open haarden. Het pand Spaarnwouderstraat 84 is in gebruik als slagerswinkel. De panden Leliestraat 7, 7a en 7b zijn woningen.

De appellant heeft de volgende bezwaren:

1. de bestemming van het pand Spaarnwouderstraat 28 is te beperkt;
2. het wegbestemmen van het achtergedeelte van de panden Spaarnwouderstraat 28 en 84 en Leliestraat 7, 7a en 7b.

Wij merken het volgende op.

ad. 1.

Het pand Spaarnwouderstraat 28 heeft de bestemming GB-A, hetgeen inhoudt: wonen, praktijkruimte, atelier en verzorgend bedrijf.

De toegestane verzorgende bedrijven zijn op een lijst aangegeven. Daarop staat geen werkplaats voor open haarden. Wij zijn bij nader inzien van mening dat het gewenst is de mogelijkheden te verruimen omdat de huidige lijst tot verstarring kan leiden. Die verruiming is mogelijk door een "ruime" definitie van het begrip ambachtelijke bedrijven op te nemen. Wij verwijzen U naar artikel 1, lid 1, sub o van de gebruiksvoorschriften. Wij stellen U derhalve voor het bezwaar gegrond te verklaren.

ad. 2.

Wij verwijzen U naar hetgeen over de erfbepaling in bezwaarschrift VI is medegedeeld. Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren. Wij stellen U wel voor de bestaande situatie op de plantekening aan te geven.

**XXXII. Mr. Th.J. Douma/heren Damen inzake Spaarnwouderstraat 2, 4
(gedeeltelijk), 6, 8, Hagestraat 5 en Hoogstraat 10**

De panden zijn in gebruik als drukkerij met daarbij behorende ruimten als showroom, magazijn, fotostudio en kantoor. Een aantal verdiepingen zijn als woning in gebruik.

De appellant maakt de volgende bezwaren.

1. het opnemen van het bedrijf in de lijst hinderlijke bedrijven;
2. het niet toestaan van minder hinderlijk gebruik;
3. de bestemming II voor Spaarnwouderstraat 2;
4. de bestemming GB-A voor de panden Hagestraat 5, Hoogstraat 10 en Antoniestraat 2 en 4;

5. de gewenste eindbestemming GB-A voor het pand Spaarnwouderstraat 8;
6. de erfbepaling bij de panden Spaarnwouderstraat 4, 6, 8, Hoogstraat 10 en Antoniestraat 2 en 4;
7. opneming van het pand Antoniestraat 4 in het gebied van versnelde realisering.

ad. 1.

Deze drukkerij is een hinderlijk bedrijf omdat drukkerijen met een vermogen van meer dan 15 kw in de lijst van hinderlijke bedrijven zijn opgenomen. De Hinderwet is naast de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing, maar deze wet kan in het algemeen als aan alle voorwaarden wordt voldaan geen stedenbouwkundig ongewenste ontwikkeling in een bepaald gebied of een deel daarvan tegengaan. De commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van de bezwaar- en beroepschriften adviseert in meerderheid het bezwaar ongegrond te verklaren. Eén lid maakt een voorbehoud. Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 2.

Wij verwijzen U naar hetgeen bij bezwaarschrift XXIII, 2 is gesteld. Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 3.

Bezien is hoe de huidige situatie van het pand is. Gebleken is dat de verdieping bereikbaar is via een eigen opgang. Er is een woning op de verdieping. Het bezwaarschrift is derhalve ongegrond. De II zou in wezen een I moeten zijn. Wij stellen U echter voor het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd vast te stellen.

ad. 4.

De panden, zijn gelegen in gebieden waar de bestemming GB-B niet voorkomt, zodat wij het niet juist achten dat hier de mogelijkheid wordt geschapen dat er handels- en produktiebedrijven komen. Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren. Eén lid van de commissie ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van de bezwaar- en beroepschriften heeft geadviseerd het pand de bestemming GB-A II te geven.

ad. 5.

Het pand Spaarnwouderstraat 8 heeft de bestemming GB-B en als gewenste eindbestemming GB-A. De appellant heeft bezwaar tegen de gewenste eindbestemming. In verband met het feit dat vele andere panden in de Spaarnwouderstraat in de nabijheid van dit pand de bestemming GB-B heb-

ben, stellen wij U voor dit bezwaar gegrond te verklaren.

ad. 6.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 7.

Het pand Antoniestraat 4 ligt naast het globale deel E. Dit deel is aangewezen als gebied voor versnelde realisering ex artikel 13 W.R.O. Vóór de bepaling van de begrenzing van het gebied was niet goed te bepalen hoe de eigendomsgrenzen precies waren gesitueerd. Het pand Antoniestraat 4 is toen voor alle zekerheid opgenomen. Het blijkt echter bij nader inzien dat dit pand niet verworven hoeft te worden.

Wij stellen U voor het bezwaar gegrond te verklaren en de aanwijzing als bedoeld in artikel 13 W.R.O. aan te passen.

**XXXIII. Mr. Th.J. Douma/de heer R.A. Puls en Luykx B.V. inzake
Spiegelstraat 14, 16, 18, 25 en 27 rood**

De appellanten exploiteren een verhuisbedrijf in de voornoemde panden. Men maakt de volgende bezwaren:

1. de bestemming I van het pand Spiegelstraat 14;
2. de erfbepaling bij het pand Spiegelstraat 14;
3. de bestemming I onder de streep van het pand Spiegelstraat 25 en tegen de gewenste eindbestemming WO-A, tegen de bestemming parkeergelegenheid;
4. de bestemming GB-A van het pand Spiegelstraat 16 - 18;
5. de erfbepaling van het pand Spiegelstraat 18;
6. het ontbreken van de bestemming stalling in de bestemmingsaanduidingen.

ad. 1.

Op dit moment is geen verdieping op het pand. Het pand heeft toch de bestemming I gekregen, hetgeen wil zeggen dat op de verdieping gewoond "moet" worden. Deze bestemming kan worden gerealiseerd bij vergroting van het pand of nieuwbouw ter plaatse. Het wonen in de Spiegelstraat is belangrijk.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 2.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 3.

In eerste instantie wijzen wij er op dat het bedrijf wegens de aan- en afvoer in de smalle Spiegelstraat hinderlijk is. Het bedrijf is aan beide zijden van de straat gevestigd. Dat is de reden dat het pand Spiegelstraat 25 de gewenste eindbestemming "wonen" heeft gekregen. Een deel van het terrein achter dit pand heeft de bestemming parkeergelegenheid gekregen. Het laatste is gebeurd omdat het de bedoeling is (wijkverkeerscirculatieplan) dat slechts aan één zijde van de Spiegelstraat geparkeerd mag worden. Het parkeerterrein is nodig om het tekort aan parkeerplaatsen "op te vangen". Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

ad. 4.

Zoals onder ad. 3 vermeld is het verhuisbedrijf in de smalle Spiegelstraat hinderlijk. De appellant verzoekt de bestemming GB-A van de panden Spiegelstraat 16 en 18 te wijzigen in GB-B, hetgeen inhoudt dat ook handels- en productiebedrijven in de panden zijn toegestaan. Wij vinden een dergelijke bestemming in de Spiegelstraat niet thuis horen. Wij stellen U daarom voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

ad. 5.

Ten aanzien van de erven van de panden Spiegelstraat 16 en 18 is in het bestemmingsplan bepaald dat deze zijn bestemd voor erven, waarvan 100% mag worden bebouwd. Artikel 10, waarin een en ander is geregeld kan - wij zijn het met appellant eens - tot misverstanden leiden. Wij stellen U voor het voorschrift zodanig te wijzigen dat duidelijk blijkt dat als op de plan-tekening staat dat 100% van het erf mag worden gebouwd, zulks ook kan gebeuren. Wij stemmen niet in met het verzoek de bestemming te wijzigen in lage bebouwing omdat volgens de erfbepaling zoals die ter visie heeft gelegen de nok- of boeihoogte ten hoogste 2.50 meter mag bedragen tenzij vrijstelling voor een grotere hoogte wordt gegeven, en bij de bestemming "lage bebouwing" 3.50 meter.

Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren maar wel de redactie van artikel 10 te verduidelijken.

ad. 6.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXII, 3.

Wij stellen U voor het bezwaar gegrond te verklaren.

XXXIV. Mr. Th.J. Douma/de heer G.H. Kuvener inzake Spaarnwouder-
straat 38 - 40

Het pand is in gebruik als timmerfabriek en bouwbedrijf.

De appellant maakt de volgende bezwaren:

1. niet duidelijk is of het bedrijf een hinderlijk bedrijf is;
2. het niet toestaan van minder hinderlijk gebruik;
3. niet duidelijk is of opslag- en magazijnruimte bij de GB-B bestemming is toegestaan;
4. de erfbepaling.

ad. 1.

Een aannemersbedrijf en een timmermanswerkplaats tot een vermogen van 7,5 kw is opgenomen in de lijst verzorgende bedrijven en een timmerfabriek staat niet op de lijst hinderlijke bedrijven, zodat het bedrijf volgens de bepalingen van het bestemmingsplan is toegestaan.

ad. 2.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXIII, 2.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 3.

Wij verwijzen naar het bezwaarschrift XXIII, 1.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 4.

In de eerste plaats verwijzen wij naar hetgeen bij bezwaarschrift VI is vermeld. Wij merken hierbij voorts nog op dat door de appellant op 11 januari 1980 een aanvraag is ingediend voor de uitbreiding van het pand met een houtopslag. Deze bouw is reeds gerealiseerd. De bouwvergunning is geweigerd wegens overschrijding van de achtergevelrooilijn. De heer Kuvener is tegen die weigering in beroep gegaan. Deze procedure "loopt" nog. De commissie ruimtelijke ordening tevens belast met de behandeling van de bezwaar- en beroepschriften heeft op 3 juni 1982 geadviseerd het beroep ongegrond te verklaren, doch niet tegen de bebouwing op te treden. Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

XXXV. Mr. Th.J. Douma/Stokvis & Smits Textielmaatschappij B.V.
inzake Spaarne 51, Antoniestraat 6 en Spaarnwouderstraat 3

De appellanten hebben in genoemde panden een handelsmaatschappij (import, export grossierderij) en daarnaast serviceproductie (textielverwerking) van eindprodukten voor de industrie.

De appellanten maken de volgende bezwaren:

1. opneming in het gebied van versnelde realisering ex artikel 13 W.R.O. van de panden Spaarne 51 en Antoniestraat 6;
2. ontbreken kantoorbestemming in de bestemming GB-B m.b.t. het pand Spaarne 51;
3. niet toestaan minder hinderlijke bedrijven;
4. de erfbepaling;
5. de bestemming GB-D II voor het pand Spaarnwouderstraat 3 met als gewenste eindbestemming wonen.

ad. 1.

De panden Spaarne 51 en Antoniestraat 6 zijn opgenomen in het gebied van versnelde realisering; het pand Spaarnwouderstraat 3 niet. M.b.t. de uitvoering moet worden opgemerkt dat verwerving in het kader van de I.S.R. niet gesubsidieerd zal worden, zodat de gemeente de financiële middelen ontbreken om de panden te verwerven. Wij stellen U daarom voor het bezwaar gegrond te verklaren. Wij stellen U tevens voor om de bestemming van het pand Antoniestraat 6 te wijzigen van Wo in GB-A II.

ad. 2.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXIII, 1 en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 3.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift XXIII, 2 en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 4.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 5.

Het pand Spaarnwouderstraat 3 heeft de bestemming GB-D II, hetgeen inhoudt: wonen, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf, opslag- en magazijn met de bestemming wonen op de verdieping "verplicht" met wijzigingsmogelijkheid van ons college voor andere bestemmingen. Als gewenste eindbestemming voor het gehele pand is de bestemming wonen aangegeven. De appellant maakt bezwaar tegen de gewenste eindbestemming, de aanduiding II en de erfbepaling.

Wij stellen U voor de gewenste eindbestemming te laten vervallen omdat verbouw tot woning onmogelijk is en de tuin voor 100% bebouwd mag worden. De verdieping heeft geen eigen opgang. Wij stellen U voor het be-

naar het K.B. d.d. 2 juni 1981 inzake het bestemmingsplan "Witte Herenstraat e.o.". Een lijst verzorgende bedrijven is derhalve ook toegestaan. Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 4.

In artikel 4 van de gebruiksvoorschriften, welke bepalen dat ons college vrijstelling kan verlenen van enkele bebouwingsvoorschriften, is bepaald dat overeenstemming moet bestaan met de karakteristiek van het stadsgezicht. In hoofdstuk III van de toelichting is dit begrip nader uiteengezet. In de voorschriften mogen geen welstandsbepalingen voorkomen. Wij zijn ons er van bewust dat deze toetsingsgrond juridisch discutabel is. Wij vertrouwen er echter op dat het wordt goedgekeurd in verband met de te verwachten aanwijzing als beschermd stadsgezicht en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 5.

Wij verwijzen naar bezwaarschrift XXIII, 1 en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 6 en ad. 8.

Het horen van de wijkraad en de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening alvorens vrijstelling te verlenen is juridisch toegestaan. Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 7.

In de voorschriften (artikel 14, lid 2) is bepaald dat in de globale delen woningen in de gesubsidieerde sector gebouwd moeten worden. De appellant heeft daar bezwaar tegen. Wij hebben U reeds voorgesteld om het globale deel te wijzigen in een gedetailleerd plan. Wij achten het bezwaar overigens ongegrond.

XXXVIII. Mr. Th.J. Douma/de heer H.A.J. Westerkamp en Westerkamp-Haweka B.V. inzake Spaarne 49 rood en 49a zwart en Antoniestraat 4 zwart

De appellanten hebben in voornoemde panden een agenturen en groothandel in sportartikelen.

De appellanten hebben de volgende bezwaren:

1. opnemng in het gebied van versnelde realisering ex artikel 13 W.R.O.;
2. erfbepaling;
3. de bestemming van het pand Antoniestraat 4 zwart.

Wij merken het volgende op:

ad. 1.

De panden zijn opgenomen in het gebied van versnelde realisering. Met betrekking tot de uitvoering kan worden opgemerkt dat na de ter visielegging van het plan met de eigenaar overeenstemming is bereikt over de verwerving van de panden. Het ligt in het voornemen om terplaatse appartementen te realiseren. Wij stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 2.

Wij verwijzen U naar bezwaarschrift VI en stellen U daarom voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad. 3.

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het pand de bestemming GB-A I. De appellant verzoekt de bestemming in die zin te wijzigen dat het pand de bestemming GB-BIII krijgt, waardoor ook handel- en produktiebedrijven zijn toegestaan en de bestemmingen op de verdieping dezelfde bestemmingen kunnen krijgen als de benedenverdieping.

Inmiddels is, zoals onder 1 gesteld, overeenstemming over de verwerving bereikt. Ook in dit pand zullen appartementen worden gebouwd. Wij stellen U voor om het bezwaar ongegrond te verklaren en de bestemmingen te wijzigen in "Wo".

XXXIX. De heer M. Rumpff inzake poort tussen de panden Spaarne 9a en 11 en pand Spaarnwouderstraat 9a

De heer Rumpff maakt de volgende bezwaren:

1. het opnemen van de overbouwde poort tussen de panden Spaarne 9a en 11 in het gebied ex artikel 13 W.R.O. en het geven van de bestemming erf;
2. het opnemen van het pand Spaarnwouderstraat 9a en de poort in het gebied ex artikel 13 W.R.O..

ad. 1.

Bij bezwaarschrift I, 14 hebben wij U voorgesteld de bezwaren gegrond te verklaren.

ad. 2.

De appellant heeft m.b.t. het pand Spaarnwouderstraat 9a een voorlopig koopcontract gesloten (eigendom "Het Klaverblad"). Hij wil de bestemming zelf realiseren. Wij merken hierbij op dat als een eigenaar zelf en op tijd een bestemming kan realiseren de onteigening door de Kroon niet wordt goedgekeurd. In dit geval mag worden aangenomen dat tijdig een particuliere rea-

lisatie zal plaatsvinden.

Wij stellen U voor het bezwaar gegrond te verklaren; het pand Spaarnwouderstraat 9a de bestemming GB-D III te geven en het gedeelte dat deel uitmaakt van het monument Spaarne 11 te wijzigen in GB-A III.

XL. Mr. J.G. Geelkerken/B.V. Zeepfabriek "Het Klaverblad" Spaarnwouderstraat 14

Deze zeepfabriek is gelegen in het globale deel B. Volgens het bepaalde in artikel 14, lid 5 van de gebruiksvoorschriften is het de bedoeling woningen c.a. te bouwen. Zoals bekend is de fabriek gelegen naast de voormalige panden van Haas-Kühne, welke inmiddels door de gemeente zijn aangekocht.

De appelllant maakt de volgende bezwaren:

1. hoofdbezwaar: het bedrijf is wegbestemd, terwijl onvoldoende financiële middelen aanwezig zijn;
2. nevenbezwaar: de overgangsbepalingen leggen te veel beperkingen op.

sub. 1.

Het bedrijf is genoemd in het raadsbesluit van 2 augustus 1978 als bedrijf dat voor verplaatsing in aanmerking komt onder de voorwaarde dat verplaatsing voor de gemeente financieel haalbaar is. In zijn bezwaarschrift zet de appelllant uiteen dat aan de laatste voorwaarden niet kan worden voldaan omdat verschil van mening bestaat over de hoogte van de rijkssubsidie tussen de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken. Door dat meningsverschil zal naar verwachting van appelllant de gemeente een te lage subsidie krijgen en is de gemeente daarom niet in staat om de door appelllant noodzakelijke geachte verwervingskosten te betalen. Inmiddels heeft echter de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een uitspraak over de aanvaardbare verwervingskosten gedaan. Op basis daarvan zijn de onderhandelingen nog aan de gang. Wij stellen U voor om de bezwaren ongegrond te verklaren.

sub. 2.

In bezwaarschrift XXII hebben wij U voorgesteld de overgangsbepalingen aan te passen. Wij stellen U voor dit bezwaar gegrond te verklaren.

XLI. Mr. J.G. Geelkerken/Goedhart B.V. inzake Spaarnwouderstraat 43 en Houtmarkt, S. Goedhart & Zn. B.V.

De B.V. exploiteert een vatenhandel, pallethandel en reconditioneerbedrijf in panden en op grond tussen de Spaarnwouderstraat en de Houtmarkt/Spaarne. Aan de zijde van de Spaarnwouderstraat heeft de B.V. een winkel, waarin meubels worden verkocht. Daarachter vinden de werkzaamheden

plaats. De winkel is in het bestemmingsplan gehandhaafd gedacht. De ruimte daarachter is het globale deel G. Volgens artikel 14, lid 7 is de grond bestemd voor stadsgroen en erven. Tussen dit globale deel en het Spaarne is rijwiel- en voetpad geprojecteerd. Aan de Houtmarkt zijn verder parkeerplaatsen gedacht.

De appellanten hebben bezwaar tegen het wegbestemmen omdat de gemeente financieel niet in staat is om het bedrijf aan te kopen ook niet als een subsidie wordt toegekend.

Bovendien wordt gevraagd om de bestemmingen rijwiel- en voetpad en de parkeerplaatsen niet te realiseren zolang het bedrijf er gevestigd is.

Ons college merkt hierbij op dat de gemeenteraad op 2 augustus 1978 heeft bepaald dat het bedrijf voor verplaatsing in aanmerking komt. De reden van hinderlijkheid is de aan- en afvoer van goederen.

De verwerving wordt door de minister in het kader van de I.S.R. niet goedgekeurd. Wij zijn echter van mening dat deze verwerving, gelet op het grote belang daarvan voor de buurt, toch - voor rekening van de gemeente - moet plaatsvinden.

Of minnelijke overeenstemming of onteigening nodig is zal bij de onderhandelingen moeten blijken.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

Het rijwiel- en voetpad kan worden aangelegd ook met handhaving van de loods. De parkeerplaatsen zijn nodig.

Wij verwijzen U voorts naar bezwaarschrift 1, 5 over de bestaande houten loods.

XLII. C. de Koning Tilly B.V. inzake Achterstraat (Antoniestraat) 13 en 15

In deze panden wordt de beroemde Haarlemmerolie gemaakt. De panden hebben de bestemming GB-B gekregen, hetgeen inhoudt dat de panden zijn bestemd voor o.m. verzorgende, handels- en productiebedrijven. Het maken van de Haarlemmerolie is niet hinderlijk en staat daarom ook niet op de lijst hinderlijke bedrijven.

Het bedrijf past dan ook in het bestemmingsplan en kan zonder meer blijven functioneren. Het opnemen in de lijst verzorgende bedrijven zoals appellant vraagt, is daarom overbodig.

Vanaf de St. Anthoniesteeg is een pad geprojecteerd om een pleintje achter de woningen te ontsluiten. Wij achten deze doorsteek gewenst en stellen U daarom voor dit bezwaar ongegrond te verklaren.

Met de B.V. zal over de verwerving worden onderhandeld.

XLIII. J. Kort's Ijzerhandel inzake Spaarnwouderstraat 85

Achter en naast de winkel is een smalle strook grond, welke in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming erf heeft gekregen met de mogelijkheid van 50% bebouwing. De appellant maakt daar bezwaar tegen omdat dit - bebouwde - erf tussen hoge panden ligt, zodat het geen functie heeft en de ingang van de woning in dit deel ligt zodat realisering van de erfbestemming inhoudt dat hij het winkelpand rigoreus moet gaan verbouwen.

Wij zijn bij nader inzien van mening dat in dit geval realisering van de erfbestemming geen zin heeft en bovendien erg grote problemen oplevert en stellen U daarom voor het bezwaar gegrond te verklaren.

XLIV. De heer J.D. Dondorp, Spaarne 21

Het pand heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming WO gekregen. De appellant heeft daar bezwaar tegen omdat een deel van het gebouw als praktijkruimte in gebruik is.

Wij stellen U voor het bezwaar gegrond te verklaren en de bestemming te wijzigen in WO-A, hetgeen inhoudt dat ook een atelier en praktijkruimte is toegestaan.

XLV. De heer Th.R. Bronstring, Lange Herenvest

Appellant verzoekt de scheidingslijn aan te geven tussen zijn bedrijf en het belendende pand. Wij merken hierbij op dat de scheidingslijn is aangegeven op de bij het plan behorende kadastrale kaart, zodat wij U voorstellen het bezwaar ongegrond te verklaren; wel dient in dit geval de maat tussen de voor- en achtergevel te worden aangegeven, omdat de geprojecteerde rooi-lijn niet op de grens van de lage en de hoge bebouwing is geprojecteerd.

XLVI. Mevrouw J.A.M. v. Duivenboden-De Rooy c.a., Spaarne 11

Dit bezwaarschrift dient volgens mondelinge informatie ter ondersteuning van bezwaarschrift XXXIX, zodat hier niet nader op in wordt gegaan.

Na de tervisielegging van het plan is nog gebleken, dat het gewenst is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

- Met betrekking tot het pand Houtmarkt 57 is een procedure ex artikel 50, lid 8 van de Woningwet gevolgd. Het bouwplan week iets af van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze afwijking dient thans in het plan te worden opgenomen.
- Het is voorts uit gesprekken met appellanten gebleken dat er onduidelijkheid bestaat over de vraag wat een atelier is. Wij stellen U voor een defini-

tie op te nemen.

- In artikel 10 van de gebruiksvoorschriften is bepaald dat elk erf met een maximale oppervlakte van 15 m² tot 100% mag worden bebouwd; andere erven mogen voor 50% worden bebouwd met een maximum van 40 m², tenzij anders is bepaald. Deze regeling is niet geheel logisch. Als bijv. een erf een oppervlakte heeft van 15 m² dan mag de gehele oppervlakte worden bebouwd; heeft het erf een oppervlakte van 16 m² dan mag "slechts" 8 m² worden bebouwd. Wij stellen U voor dit artikel gewijzigd vast te stellen, waardoor deze onjuistheid uit de voorschriften wordt weggenomen.
- De bestemming van het pand Spiegelstraat 4 moet worden gewijzigd in GB-D III en van het pand Spiegelstraat 2a in GB-E II i.v.m. de bestaande situatie (tussen Burgwal en Korallensteeg).
- De in artikel 10 genoemde goothoogte van de bebouwing op de erven moet i.v.m. de bepalingen van de Bouwverordening worden gewijzigd van 2.50 meter in 2.70 meter.
- De parcelleringsregeling van de winkels in de Spaarnwouderstraat moet worden beperkt tot het winkelgedeelte van die straat (tussen Burgwal en Korallensteeg). Volgens de voorschriften zoals die ter visie hebben gelegen, geldt de regeling voor de gehele Spaarnwouderstraat, hetgeen niet de bedoeling is.
- De redactie van artikel 9, 2e zin moet worden aangepast om misverstanden te voorkomen.
- In verband met de inwerkingtreding van een deel van de Wet op de Geluidshinder moet de toelichting worden aangepast.

In de commissie ruimtelijke ordening van 3 juni j.l. is gediscussieerd over de vraag of m.b.t. GB-bestemmingen een bijzondere parkeerregeling opgenomen c.q. kan worden. De commissie adviseert in dit stadium het plan op dit punt niet te wijzigen.

Resumerend stellen wij U, in overeenstemming met de door de commissie ruimtelijke ordening uitgebrachte meerderheidsadviezen voor om met de diverse ongegrond en gegrond verklaringen van de bezwaarschriften en de voornelde aanpassingen in te stemmen en te besluiten tot vaststelling van het ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp-gewijzigde bestemmingsplan "Burgwal".

Ten aanzien van de uitvoering van het plan stellen wij U voor onderdelen aan te wijzen, waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst nodig wordt geoordeeld.

Op een afzonderlijk bij dit plan behorende tekening zijn die onderdelen aangegeven.

Het ontwerp-besluit is ter bekrachtiging bijgevoegd. De adviezen van de commissie ruimtelijke ordening, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften, zijn voor U ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
de burgemeester,

~~J. Beekhorst~~ A. Thuis l.b.

de secretaris,

Meijsing

Haarlem, 13 juli 1982

afd. 2, nr. 246116

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

Overwegende dat met het voorstel kan worden ingestemd;

Gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

- A. I. de door de vereniging "Haerlem" ingediende bezwaren m.b.t. de parcellering Spaarnwouderstraat, aanduiding perceel Spaarnwouderstraat 52, loods globaal deel G, pand Antoniestraat 8 (globaal deel E), bebouwing poort en pand Spaarnwouderstraat 9a, goothoogten III gegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. de bestemming van het pand Spaarnwouderstraat 57, de brug tussen de Houtmarkt en het Korte Spaarne, de erfbouw van het pand Spaarnwouderstraat 37, de dakhelling, nokrichting, de goothoogte (I), globale deel F, globale deel D, globaal deel H, bestemming pand Spaarnwouderstraat 45, inventarisatie historische waarden, goothoogten (II) ongegrond te verklaren;
- II. het door de rijksdienst voor de monumentenzorg ingediende bezwaar m.b.t. de parcellering Spaarnwouderstraat gegrond te verklaren; het bezwaar m.b.t. de brug tussen de Houtmarkt en het Korte Spaarne ongegrond;
- III. het door de heer v.d. Zwet ingediende bezwaar m.b.t. de stadsboerderij aan de Leliestraat ongegrond te verklaren;
- IV. en V. de door de heer J.H. Andriessen c.a. en de heer J.B. v.d. Ven c.a. ingediende bezwaren m.b.t. de brug tussen de Houtmarkt en het Korte Spaarne ongegrond te verklaren; het bezwaar van de E.N.F.B. niet ontvankelijk te verklaren;
- VI. de door de firma A. Loman ingediende bezwaren m.b.t. het pand Antoniestraat 59 en het erf ongegrond te verklaren;
- VII. de door de heer P. Schraven ingediende bezwaren tegen de bestemming van het pand Antoniestraat 67 ongegrond te verklaren;
- VIII. de door de heren P. Schraven, M. Vriezen, E. van Baaren ingediende bezwaren tegen de goothoogte van het nieuw te bouwen pand tussen de panden Antoniestraat 69 en 75 gegrond te

verklaren;

- IX. de door mevrouw R.G. Goed ingediende bezwaren tegen de steenhouwerij in de Antoniestraat ongegrond te verklaren;
- X. de door de heer P.G. Kaptijn namens Nelissen Haarlem ingediende bezwaren tegen de erfbepaling van het pand Burgwal 10 ongegrond te verklaren;
- XI. de door de heer en mevrouw Smit ingediende bezwaren tegen de bestemming van het pand Burgwal 22 en de erfbepaling ongegrond te verklaren;
- XII. de door de heer G.J.J. de Reuver ingediende bezwaren tegen de bestemming van het pand Burgwal 26 ongegrond te verklaren;
- XIII. de door de heer M. Smith ingediende bezwaren tegen de bestemming wonen op het stuk grond naast het pand Hagestraat 45 en de bestemming van het achtergedeelte van dit pand ongegrond te verklaren;
- XIV. de door de Hollandse Maatschappij der Wetenschappen ingediende bezwaren m.b.t. de begrenzing, de muur en de bestemming erf (100%) van de panden Spaarne 15, 15a en 17 ongegrond te verklaren; het bezwaar m.b.t. de algemene erfbepaling ongegrond;
- XV. de door het Technisch Bureau Uylenburg B.V. ingediende bezwaar m.b.t. de erfbestemming van het pand Spaarnwouderstraat 26 ongegrond te verklaren.
- XVI. de door de heer F. Donselaar ingediende bezwaren m.b.t. het pand Spaarnwouderstraat 35 niet ontvankelijk te verklaren;
- XVII. de door het Electrotechnisch Bedrijf G. Hopman Jr. ingediende bezwaren m.b.t. de doorgang naast Spiegelstraat 20 ongegrond te verklaren;
- XVIII. de door de directeur van de Rijksgebouwendienst ingediende bezwaren m.b.t. de gebruiksvoorschriften ongegrond te verklaren;
- XIX. de door de heer T. van Os ingediende bezwaren m.b.t. de bestemming II van de verdiepingen van het pand Spaarne 29 ongegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. de overige bestemmingen van het pand en de erfbepaling ongegrond;

- XX. de door de heer P.W.F. Donders ingediende bezwaren tegen de bestemming van het pand Spaarne 9a gegrond te verklaren;
- XXI. de door de heer mr. Th.J. Douma namens C.C.B.B. ingediende bezwaren m.b.t. de beeldbepalende panden, enkele authentieke achterbebouwingen en bebouwingsgrenzen ongegrond te verklaren met dien verstande dat als de bebouwingsgrens aan de achterzijde door bestaande hoge bebouwing is geprojecteerd en niet als grens tussen "hoge" en "lage" bebouwing, de gewenste afstandmaat tussen de achter- en voorgevel op de plantekening wordt aangegeven;
- XXII. de door de heer mr. Th.J. Douma namens alle door hem vertegenwoordigde bezwaarden ingediende bezwaren m.b.t. de goothoogten en stalling van motorvoertuigen gegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. de achtergevelrooilijn/erfbepaling, vrijstelling/wijzigingsbevoegdheid m.b.t. het wonen ongegrond en de bezwaren m.b.t. de redactie van de overgangs- en gebruiksbepalingen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- XXIII. de door de heer mr. Th.J. Douma namens de heer Rumpff ingediende bezwaren m.b.t. de bestemming van de bovenverdiepingen van de panden Spaarne 3 en 5 gegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. de goothoogten van de panden Spaarne 1 en Wijdesteeg 2 gegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. de erfbestemming van de bebouwde poort bij het pand Spaarne 9 gegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. de bestemming kantoren in de G.B.-bestemmingen en het minder hinderlijk gebruik en de bestemming stalling ongegrond te verklaren;
- XXIV. de door de heer mr. Th.J. Douma namens mevrouw Geerlings-Van Woerkom ingediende bezwaren tegen het ontbreken van een vrijstelling aan de lijst hinderlijke bedrijven gegrond te verklaren; de bezwaren tegen de bestemming van de bovenverdiepingen van de panden Spaarne 7 gedeeltelijk gegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. het minder hinderlijke gebruik, de erfbepaling van het pand Spaarnwouderstraat 5, de erfbepaling van het erf tussen de panden Spaarne 7 en Spaarnwouderstraat 11 en de bestemmingen van het pand Spaarne 7 en het pand Spaarnwouderstraat 11 ongegrond te verklaren; wel de bestemming van het pand Spaarne 7 wijzigen in GB-A II;
- XXV. de door de heer mr. Th.J. Douma namens H. Giesberts tegen de aanwijzing van het globale deel F (Korte Spaarne) als gebied

van versnelde realisering en de bestemming wonen ongegrond te verklaren;

- XXVI. de door de heer mr. Th.J. Douma namens de heren J. en N.A. van Kampen en van Kampen Haarlem B.V. tegen de aanwijzing van het globale deel A (Houtmarkt) als gebied van versnelde realisering ongegrond te verklaren;
- XXVII. de door de heer mr. Th.J. Douma namens de heren E. Bellaart en H. Borgerding ingediende bezwaren tegen de aanwijzing van het globale deel A (Houtmarkt) als gebied van versnelde realisering, de uitwerkingsregels van dit globale deel en de bestemming van het pand Houtmarkt 43 ongegrond te verklaren;
- XXVIII. de door de heer mr. Th.J. Douma namens de heren Bonke ingediende bezwaren m.b.t. de bestemming van de verdiepingen van het pand St. Anthoniesteeg 18 en de erfbepaling ongegrond te verklaren;
- XXIX. de door de heer mr. Th.J. Douma namens mevrouw C.M. Bais-Schneider, de heer R.W. Bais en Elma-Plast b.v. ingediende bezwaren m.b.t. de bestemming van de verdieping van het pand Spaarnwouderstraat 36 gegrond te verklaren en de bezwaren m.b.t. het ontbreken van de bestemming kantoor in de bestemming GB, het niet opnemen van een minder hinderlijk gebruik, de erfbestemming, het opnemen van het bedrijf in de lijst hinderlijke bedrijven en de bestemming opslag ongegrond te verklaren;
- XXX. de door de heer mr. Th.J. Douma namens b.v. Balako ingediende bezwaren met betrekking tot de bestemming van de verdieping van het pand Spaarne 57 en de "uitbouw" van het pand Spaarne 57 in het pand Spaarne 55, gegrond te verklaren; de bezwaren m.b.t. het ontbreken van de bestemming kantoor in de bestemming GB, het niet opnemen van een minder hinderlijk gebruik en de erfbepaling ongegrond te verklaren;
- XXXI. de door de heer mr. Th.J. Douma namens mevrouw L. Risseeuw-van Houten ingediende bezwaren tegen de bestemming van het pand Spaarnwouderstraat 28 gegrond te verklaren door de lijst verzorgende bedrijven te verruimen door in de voorschriften een definitie van het begrip ambachtelijke bedrijven op te nemen; de bezwaren m.b.t. de erfbepaling van de panden Spaarnwouderstraat 28 en 84 en Leliestraat 7, 7a en 7b ongegrond te verklaren, maar wel de bestaande bebouwing op deze erven op de plantekening op te nemen;

- XXXII. de door de heer mr. Th.J. Douma namens de heren Damen ingediende bezwaren m.b.t. de bestemming van het pand Spaarnwouderstraat 8 en de opneming van het pand Antoniestraat 4 in het gebied van versnelde realisering gegrond te verklaren en de bezwaren m.b.t. het opnemen van het bedrijf in de lijst hinderlijke bedrijven, het niet toestaan van ander hinderlijk gebruik, de bestemming van de verdieping van het pand Spaarnwouderstraat 2 en de bestemming van de panden Hagestraat 5, Hoogstraat 10 en Antoniestraat 2 en 4, de erfbepaling bij de panden Spaarnwouderstraat 4, 6, 8, Hoogstraat 10 en Antoniestraat 2 en 4 ongegrond te verklaren;
- XXXIII. de door de heer mr. Th.J. Douma namens de heer R.A. Puls en Luykx b.v. ingediende bezwaren tegen de bestemming van de verdieping van het pand Spiegelstraat 14, de erfbepaling bij dit pand; de bestemming van het pand Spiegelstraat 25 en de bestemming parkeergelegenheid, de bestemming van de panden Spiegelstraat 16 en 18; de erfbepaling bij deze panden en het ontbreken van de bestemming stalling, ongegrond te verklaren met dien verstande echter dat de erfbepaling (artikel 10 van de gebruiksvoorschriften) verduidelijkt wordt;
- XXXIV. de door mr. Th.J. Douma namens de heer G.H. Kuvener ingediende bezwaren tegen de onduidelijkheid van de lijst hinderlijke bedrijven, het niet toestaan van minder hinderlijk gebruik de onduidelijkheid of opslag- en magazijnruimte in de bestemming GB-B is toegestaan en de erfbepaling bij de panden Spaarnwouderstraat 38 en 40 ongegrond te verklaren;
- XXXV. de door mr. Th.J. Douma namens Stokvis & Smit's Textielmaatschappij B.V. ingediende bezwaren tegen opneming van de panden Spaarne 51 en Antoniestraat 6 in het gebied van versnelde realisering en de gewenste eindbestemming van het pand Spaarnwouderstraat 3 gegrond te verklaren en daartoe de eindbestemming van het pand Antoniestraat 6 te wijzigen in GB-A II en de bestemming van Spaarnwouderstraat 3 te wijzigen in GB-D III; de bezwaren m.b.t. het ontbreken van de kantoorbestemming, het niet toestaan van minder hinderlijke bedrijven, de erfbepaling ongegrond te verklaren;
- XXXVI. de door mr. Th.J. Douma namens mevrouw A.H.C. Stuker-Kout, de heren Kout en de v.o.f. Kout ingediende bezwaren tegen het opnemen van de panden Antoniestraat 8 en 10 in het gebied van versnelde realisering en de opneming van het

pand Antoniestraat 8 in het globale deel E gegrond te verklaren; de bezwaren tegen de bestemming van het pand Antoniestraat 10 en de erfbepaling ongegrond te verklaren;

- XXXVII. het door Boomsma & Compagnons B.V. ingediende bezwaar tegen het opnemen van de panden Spaarne 51 en Antoniestraat 6 in het gebied van versnelde realisering gegrond te verklaren en de bezwaren tegen de zogenaamde gewenste eindbestemmingen, de lijst verzorgende bedrijven, karakteristiek van het stadsgezicht in artikel 4 van de gebruiksvoorschriften, het niet opnemen van de bestemming kantoor m.b.t. het pand Spaarne 51, het verplicht horen van de wijkraad, het voorschrijven dat in de gesubsidieerde sector moet worden gebouwd, ongegrond te verklaren;
- XXXVIII. het door mr. Th.J. Douma namens de heer H.A.J. Westerkamp en Westerkamp-Haweka B.V. ingediende bezwaren tegen opname van de panden Spaarne 49 rood en 49a zwart en Antoniestraat 4 zwart in het gebied van versnelde realisering, de erfbepaling en de bestemming van het pand Antoniestraat 4 zwart ongegrond te verklaren, maar wel de bestemmingen van de panden te wijzigen in Wo;
- XXXIX. de door de heer M. Rumpff ingediende bezwaren tegen het opnemen van het pand Spaarnwouderstraat 9a en de poort tussen Spaarne 9a en 11 in het gebied van versnelde realisering gegrond te verklaren en de bestemming van het pand Spaarnwouderstraat 9a te wijzigen in GB-D III en het gedeelte dat deel uitmaakt van het monument Spaarne 11 te wijzigen in GB-A III;
- XL. het door mr. J.G. Geelkerken namens de B.V. Zeepfabriek "Het Klaverblad" ingediende bezwaar tegen de bestemming ongegrond te verklaren en het bezwaar m.b.t. de overgangsbepaling gegrond;
- XLI. het door mr. J.G. Geelkerken namens Goedhart B.V. ingediende bezwaar tegen de bestemming van het globale deel G (Houtmarkt) ongegrond te verklaren;
- XLII. de door C. de Koning Tilly B.V. ingediende bezwaren tegen de bestemming van de panden Achterstraat (Antoniestraat) 13, 15 en het pad, ongegrond te verklaren;
- XLIII. de door J. Kort's IJzerhandel ingediende bezwaren tegen de erfbepaling van het pand Spaarnwouderstraat 85 gegrond te verklaren;

- XLIV. de door de heer J. Dondorp ingediende bezwaren tegen de bestemming van het pand 21 gegrond te verklaren;
- XLV. de door de heer Th.R. Bronsting ingediende bezwaren tegen de scheidingslijn tussen het bedrijf Lange Herenvest 122 t/m 132 en de belendende panden ongegrond te verklaren;
- XLVI. de door mevrouw J.A.M. van Duivenboden-de Rooy ingediende bezwaren tegen het opnemen van het pand Spaarnwouderstraat 9a en de poort tussen Spaarne 9a en 11 in het gebied van versnelde realisering gegrond te verklaren en de bestemming van het pand Spaarnwouderstraat 9a te wijzigen in GB-D III en het gedeelte dat deel uitmaakt van het monument Spaarne 11 te wijzigen in GB-A III;

voor zover de bezwaren gedeeltelijk of geheel gegrond zijn verklaard het bestemmingsplan overeenkomstig de voorstellen van burgemeester en wethouders te wijzigen;

- B. het bestemmingsplan, als bedoeld onder A, voorts te wijzigen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders voor wat betreft:
 - de panden Houtmarkt 57 en Spiegelstraat 2a en 4;
 - de bestemming atelier (artikel 1)
 - de uitwerkingsregels globaal deel F ; (artikel 14, lid 6)
 - de erfbepaling; (artikel 10)
 - de bestemming praktijkruimte; (artikel 1)
 - parcellering; (artikel 3, c II a)
 - de vrijstelling m.b.t. de goothoogten en enkele onjuist aangegeven goothoogten; (artikel 4, lid 1) .
 - de redactie van artikel 9, 2e zin;
 - de toelichting;
- B1. het bestemmingsplan onder A voorts te wijzigen door opname van de bestemming "woonschepenligplaats" voor wat betreft de legale ligplaatsen.
- C. vast te stellen het bestemmingsplan "Burgwal", overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewijzigde plankaart, gewijzigde voorschriften en gewijzigde toelichting.
- D. de op de bij het bestemmingsplan behorende tekening met arcering en zwarte omlijning aangegeven gebieden aan te wijzen als onderdelen als bedoeld in artikel 13, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het bestemmingsplan "Burgwal" in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

Gedaan in de vergadering van 4 augustus 1982.

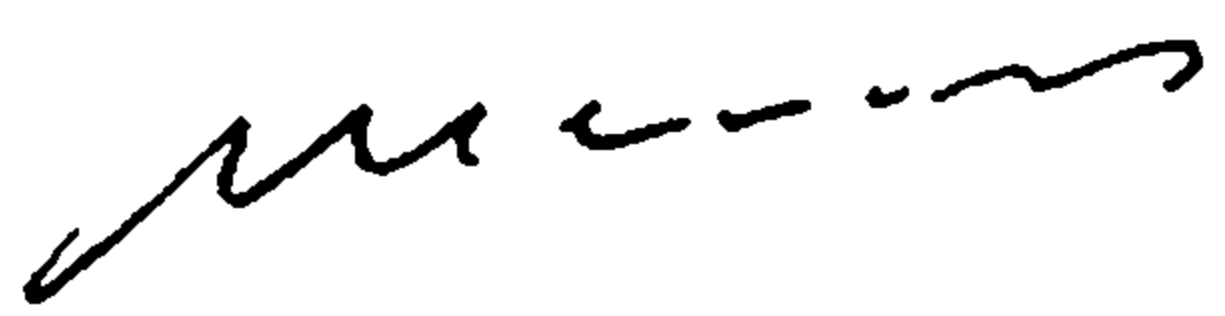
De secretaris,

De voorzitter,

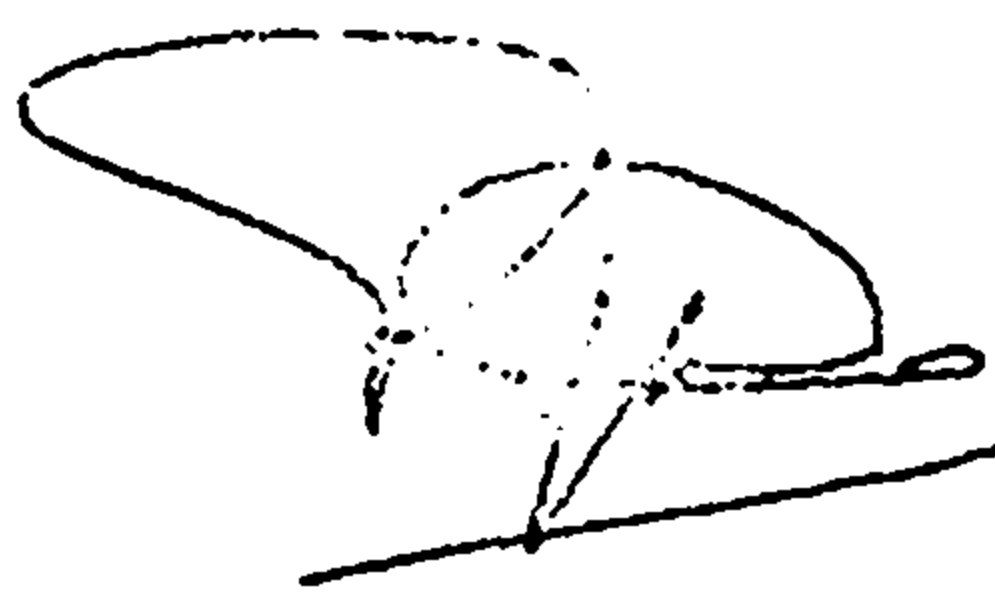
(get.) Meijsing

(get.) A. Thuis l.b.

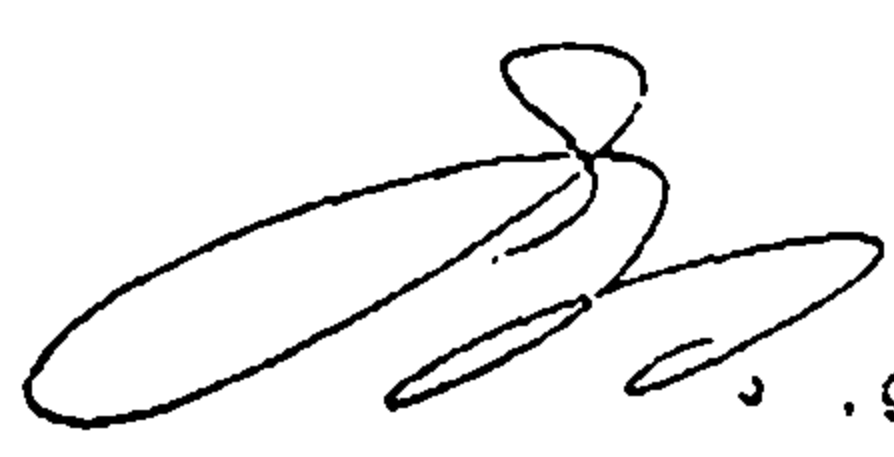
Voor afschrift,
de secretaris van Haarlem,



Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 498
Haarlem, 29 nov. 1983
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter



, griffier

Raadsstuk

FACILITAIRE DIENST	
Reg.nr. ROS 2002/599	
Trefwoord Bestemmingsplannen	
Reg. d.d.	08 MRT 2002
Classering:	
Ontv. bew. A	Kopie: A
Uiterl. afdoen. dd: 3-5-2002	
Behandeling door:	Afgedaan
BCS	

Afgedaan

7/2002

2 januari 2002

D/rosv

2/49

Vaststelling bestemmingsplan Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden

aan de Raad der gemeente Haarlem

hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan Aanvullende
voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden.

Inleiding

De bestemmingsplannen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden, allen strekkend tot bescherming van een gedeelte van het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem, zijn bepalingen opgenomen over de maximaal toegestane goothoogte en het bouwen van een kap boven deze goothoogte. Daarbij is uitdrukkelijk de intentie geweest dat een kap slechts één bouwlaag kan omvatten. Het begrip "kap" is ook op deze wijze door het gemeentebestuur uitgelegd. Deze uitleg berust echter niet op een begripsomschrijving in de bestemmingsplannen. Hierdoor en door het feit dat in de bestemmingsplannen geen maximale bouwhoogtes zijn opgenomen, blijkt dat het mogelijk kan zijn om boven goothoogte meerdere bouwlagen te realiseren. Dit is in strijd met de bedoeling van de planwetgever en is naar het oordeel van het gemeentebestuur dan ook ongewenst.

Om ongewenste ontwikkelingen in deze gebieden te voorkomen, wil het gemeentebestuur van Haarlem in overeenstemming met de geest van bovengenoemde bestemmingsplannen aanvullende voorschriften voor de gebieden Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden vaststellen, waarin de maximaal toegestane bouwhoogte in deze gebieden wordt vastgelegd.

1. Publicatie en terinzagelegging