

VOORSCHRIFTEN
BESTEMMINGSPLAN
SPAAR EN HOUT e.o.

INHOUD **PAGINA**

Hoofdstuk 1: algemene bepalingen.

artikel 1:	begripsomschrijvingen	1
artikel 2:	wijze van meten	5
artikel 3:	gebruiksbeplating	6
artikel 4:	bebouwingsregeling	7
artikel 5:	toepassen zoneringslijst	8

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen.

artikel 6:	beschermde stadsgezicht	9
artikel 7:	woondoeleinden	10
artikel 8:	autoboxen	11
artikel 9:	gemengde bestemmingen	11
artikel 10:	garagebedrijf	11
artikel 11:	bedrijven en kantoren	12
artikel 12:	maatschappelijke doeleinden	12
artikel 13:	groenvoorzieningen	12
artikel 14:	tuin	13
artikel 15:	erven	13
artikel 16:	verkeersdoeleinden	13
artikel 17:	water	14
artikel 18:	uitwerkingsgebied	15

Hoofdstuk 3: Bijzondere bepalingen.

artikel 19:	algemene vrijstellingen	18
artikel 20:	aanlegvergunning	19
artikel 21:	inspraakregeling	20
artikel 22:	overgangsbepalingen	21
artikel 23:	strafbepaling	21
artikel 24:	slotbepaling.	22

Bijlage: zoneringslijst.

SO/ROSV,
Stadsdeel Centrum, Zuid en West,
Juni 2001.

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN.**Artikel 1: Begripsomschrijvingen.**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. de wet:
de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
2. het plan:
het bestemmingsplan Spaar en Hout e.o. van de gemeente Haarlem
3. de kaart:
de van het plan deel uitmakende kaart nummer 406BP003;
4. 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;
5. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
8. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
9. bebouwingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht;
10. bebouwingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
12. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
13. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat bebouwd mag worden;

14. **bestaand gebruik/bestaand bouwwerk:**
een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van het van kracht worden van het plan, respectievelijk op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
15. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
16. **bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
17. **aanbouw:**
een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
18. **platte afdekking:**
een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5° met het horizontale vlak;
19. **kap:**
een afdekking onder een hoek van meer dan 5° en minder dan 75° met het horizontale vlak;
20. **woning:**
een (gedeelte van een-) gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden;
21. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
22. **bedrijfs-/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
23. **woonschip:**
een zich op het water bevindend object, dat voortdurend of nagenoeg voortdurend dient als woning;
24. **ligplaats:**
de ruimte welke door een schip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;
25. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke, of bij benadering gelijke, hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of zolder;
26. **peil:**
de hoogte van de kruin van de weg waaraan het gebouw cq. het terrein is gelegen.
27. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; ook verhuur en dienstverlening worden hiertoe gerekend, mits deze rechtstreeks aan het publiek via een balie worden verleend, met uitzondering van horeca;

28. **bedrijf:**
particuliere vestiging behorende tot een van de sectoren nijverheid, groothandel reparatie, vervoer en communicatie, verhuur of tot de overige dienstverlenende bedrijven, voorzover geen kantoren zijnde;
29. **dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
30. **horeca:**
het hotel-, restaurant- en cafébedrijf;
31. **cultuur-historische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
32. **beschermd stadsgezicht:**
aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
33. **zoneringslijst:**
de als bijlage bij- en tot deze voorschriften behorende lijst waarin vormen van gebruik (anders dan wonen) zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende milieubelasting;
34. **horecaschip:**
een zich op het water bevindend object, dat (nagenoeg-) geheel dient als horecabedrijf.
35. **monument:**
is een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet uit 1988 dan wel de Monumentenverordening uit 1994
36. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
37. **prostitutue(e):**
degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
38. **raamprostitutie:**
een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitutue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.
39. **seksinrichting.**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

40. thuisprostitutie:
vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij ook alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).
41. Vrijstaande antenne installatie:
Vrijstaande antenne-installatie: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.
42. niet vrijstaande antenne installatie:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat niet direct met de grond verbonden is, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

Artikel 2: Wijze van meten.

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. **lengte en breedte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - b. **oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen (de buitenste verticale projecties van-) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - c. **inhoud van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren, de buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen en de bovenzijde van de begane grondvloeren, dan wel -ingeval van "halfverdiept" souterrain- een denkbeeldig vlak 15 cm boven het peil;
 - d. **hoogte van een gebouw:**
tussen het hoogste punt van de afdekking of zich daarboven bevindende gevelgedeelten (- uitgezonderd schoorstenen, antennes, borstweringen en afscheidingen van dakterrassen en andere ondergeschikte dakopbouwen -) en peil;
 - e. **hoogte van een ander bouwwerk:**
tussen het hoogste punt en het peil, met dien verstande dat bij antennes, balkonhekken, borstweringen, schoorstenen, vlaggenmasten, bliksemafleiders en andere opbouwen, welke steun vinden op een gebouw, de hoogte gemeten wordt tussen het hoogste punt en het punt waarop deze steun vinden op het gebouw;
 - f. **goothoogte van een bouwwerk:**
tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil;
 - g. **bestemmings- en bebouwingsgrenzen:**
meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 m, voor zover niet op de kaart in maten vastgelegd;
 - h. **hoogtescheidingslijn:**
een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven hoogte is toegestaan.
 - i. **hoogte van een antenne-installatie:**
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders niet meegerekend).

2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 m;
 - b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende weg met een maximum van 1 m.

Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.40 meter boven een rijwielpad en 2.20 meter boven een voetpad.

Artikel 3: Gebruiksbeplating.

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende bepalingen:

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met dit plan onverminderd het bepaalde in artikel 22 (overgangsbepaling).
2. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en als ligplaats voor woonschepen. Deze bepaling is niet van toepassing op de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de bestemming, dan wel op gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of op gebruik dat ingevolge de bestemming is toegestaan.
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksbioscoop, seksautomatenhal, seksclub, seks theater of sekswinkel;
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van een ondergeschikt gedeelte tot maximaal 30 procent van de bruto vloeroppervlakte van een woning voor praktijk- of kantoorruimte, mits zulks geschiedt uit hoofde en ten behoeve van de bewoner(s).
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4: Bebouwingsregeling.

1. Bebouwing

Voor het bouwen op de gronden, bedoeld in artikel 7 tot en met 13 van dit plan, gelden, tenzij in de desbetreffende artikelen uitdrukkelijk anders is bepaald, de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken en zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart en/of in de voorschriften is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
- d. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte plus 3 meter, tenzij de plankaart anders aangeeft;
- e. de dakhelling van een kap mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen.

Deze worden gerealiseerd met inachtneming van het volgende:

1. de afstand van dakkapel tot de perceelscheidende wand (h.o.h) c.q. kopgevel bedraagt minimaal 1 m;
2. de bovenzijde is ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen;
3. de onderzijde is in het dakvlak geplaatst;
- f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen;

2. Vrijstelling voor woningen met plat dak.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor woningen die zijn afgedekt met een plat dak vrijstelling te geven van de hoogtebepaling op de plankaart ten behoeve van de bouw van een tweede verdieping. De vrijstelling wordt gegeven met inachtnaam van het volgende;

- a: de tweede verdieping wordt afgedekt met een plat dak,
- b: de hoogte van de tweede verdieping mag niet meer zijn dan 2.70 meter,
- c: de voorgevel van de tweede verdieping ligt tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning

Deze vrijstelling kan niet worden gegeven als de woning op de plankaart is aangeduid als monument.

3. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 1 genoemde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de aangegeven goothoogte;
- b. de situering van bijgebouwen;
- c. de situering en afmeting van andere bouwwerken, voor zover hoger dan 2 m.

4. Afwegingscriteria.

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder de leden 2 en 3 genoemde bevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het stedenbouwkundig profiel van danwel de bezonningssituatie op de aangrenzende bebouwing, erven en tuinen; of
- b. de privacy van de bewoners van aangrenzende percelen,
- c. het beschermde stadsgezicht (artikel 6).

Artikel 5: Toepassen zôneringslijst.

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in artikel 9, 10 en 11 dient de zôneringslijst te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. vestigingen zijn slechts toegestaan indien zij passen in de desbetreffende bestemming, genoemd zijn in de bij dit bestemmingsplan behorende zoneringslijst en geen hogere categorie hebben dan:
 - categorie 1 voor de bedrijven in Twijnderslaan 33, Twijnderslaan 3 en Voorhoutstraat 12,
 - categorie 2 voor de overige locaties waar binnen het bestemmingsplan bedrijvigheid is toegelaten.
 - categorie 4 voor kantoren binnen het uitwerkingsgebied.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zôneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 zijn toegestaan.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSBEPALINGEN.**Artikel 6: Beschermd stadsgezicht.**

1. Alle gronden van het plangebied vallend binnen het beschermd stadsgezicht, zoals aangegeven op de plankaart, zijn tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuur-historische waarden en de ruimtelijke- en structurele samenhang, zoals deze zijn vastgelegd in het "Beschermd Stadsgezicht Haarlem".

Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop met het plan de aan de gronden toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd.

2. De ruimtelijke en functionele kwaliteit dient zoveel mogelijk te worden behouden en versterkt. Deze kwaliteit is beschreven in de toelichting bij het besluit dd. 5 december 1990, nr. 5302 van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht en nader aangeduid op het daarbij behorende kaartmateriaal. Genoemde kwaliteit wordt met name bepaald door:
 - a. de historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur, opgebouwd uit het stratenpatroon gevormd door de Rustenburgerlaan, de Kamperlaan en de Kleine Houtweg;
 - b. de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
 - c. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
 - d. de verscheidenheid en vervlechting van functies en activiteiten.
3. Ten aanzien van de ruimtelijke structuur van de in lid 1 bedoelde gronden wordt het volgende in acht genomen:
 - a. op gronden binnen het beschermde stadsgezicht is veranderen of vervangen van bebouwing slechts toegestaan met inachtnaam van de bestaande rooilijnen,
 - b. gestreefd wordt naar instandhouding en/of herstel van de monumenten en de beeldbepalende panden,
 - c. gestreefd wordt naar het tegengaan van langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braak liggen van te bebouwen grond.
4. Ten aanzien van de functionele structuur van de in lid 1 bedoelde gronden geldt het volgende:
 - a. gestreefd wordt naar behoud, verbetering en verbreding van het karakter van een functioneel gemengd gebied;

- b. de woonfunctie vormt een wezenlijke bijdrage aan het gemengde karakter. De bestaande woningen zijn daarom als zodanig bestemd, al dan niet in combinatie met een andere bestemming. Tevens is aan elke bestemming zoveel mogelijk de woonbestemming toegevoegd, waardoor de gevarieerdheid in het straatbeeld behouden kan blijven.
- 5. Ten aanzien van de beeldkwaliteit dient het volgende in acht genomen te worden:
 - a. nieuwbouw, vervanging of verandering van de bestaande bebouwing is slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft maat, schaal, materiaalkeuze, kleurstelling, gevelgeleding, hoogtedifferentiatie en silhouetvorming aansluiting wordt gevonden bij de aanwezige historische bebouwing en bestaande omgeving;
 - b. bij herinrichting van het openbaar gebied zal voor wat betreft profielindeling en materiaalkeuze aangesloten worden op het historische karakter.
 - c. panden mogen worden samengevoegd (maximaal 2) maar het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven-) woningen mag niet afnemen tenzij er op andere wijze in de toegankelijkheid van buitenaf wordt voorzien;
- 6.
 - a. Het is verboden in het beschermd stadsgezicht te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders;
 - b. voor het indienen en behandelen van een verzoek om sloopvergunning is hoofdstuk 8 van de Haarlemse Bouwverordening (zoals vastgesteld in de raad van 17 mei 1995) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7: Woondoeleinden.

- 1. **Gebruik.**
De op de Kaart voor **Woondoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.
- 2. **Bebouwing.**
Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van dit plan (bebouwingsvoorschriften).

Artikel 8: Woondoeleinden (autobox).**1. Gebruik.**

De op de kaart voor **Woondoeleinden (autobox)** aangewezen gronden zijn bestemd voor het stallen van motorvoertuigen.

2. Bebouwing.

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van dit plan (bebouwingsvoorschriften).

Artikel 9: Gemengde bestemmingen.**1. Gebruik.**

- a. De op de kaart voor **Gemengde bestemming A, B en C** aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5 (toepassen zoneringslijst), op de begane grond uitsluitend bestemd voor:

Ga: woondoeleinden, detailhandel, praktijkruimte,

Gb: idem als Ga, aangevuld met bedrijven,

Gc: idem als Gb, aangevuld met horeca.

- b. de verdiepingen boven de begane grond mogen alleen worden gebruikt voor wonen.

2. Bebouwing.

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van dit plan (bebouwingsvoorschriften).

Artikel 10: Garagebedrijf.**1. Gebruik.**

- a. De op de kaart voor **Garagebedrijf** aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5 (toepassen zoneringslijst), op de begane grond bestemd voor het garagebedrijf.

- b. De verdiepingen boven de begane grond mogen alleen worden gebruikt voor wonen.

2. Bebouwing.

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van dit plan (bebouwingsvoorschriften).

Artikel 11: Bedrijven en Kantoren.**1. Gebruik.**

De op de kaart voor **Kantoren** aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5 (toepassen zoneringslijst), bestemd voor bedrijven en/of kantoren op alle bouwlagen.

2. Bebouwing.

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van dit plan (bebouwingsvoorschriften).

Artikel 12: Maatschappelijke doeleinden.**1. Gebruik.**

De op de kaart voor **Maatschappelijke doeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen zoals welzijns-, medische-, culturele-, educatieve-, religieuze- en openbare nutsvoorzieningen.

2. Bebouwing.

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van dit plan (bebouwingsvoorschriften).

Artikel 13: Groenvoorzieningen.**1. Gebruik.**

De op de kaart voor **Groenvoorzieningen** aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen, speelvoorzieningen, paden, verhardingen en bijbehorende voorzieningen.

2. Bebouwing.

Op gronden met deze bestemming mogen andere bouwwerken worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 3 meter.

Artikel 14: Tuin.**1. Gebruik.**

De op de kaart voor **Tuin** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, zij- en achterpaden.

2. Bebouwing.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn: die mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Artikel 15: Erf.**1. Gebruik.**

De op de kaart voor **Erf** aangewezen gronden zijn bestemd voor erven en achterpaden ten dienste van de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming van de hoofdbebouwing.

2. Bebouwing.

Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en bijgebouwen mogen worden opgericht ten dienste van de op hetzelfde bouwperceel toegestane bestemming van de hoofdbebouwing;
- b. de oppervlakte van de aan- en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 50% van de als erf bestemde grond met een maximum van 40 m²;
- c. de hoogte van de bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- d. de hoogte van de aanbouwen mag niet meer zijn dan de hoogte van de begane grond van de hoofdbebouwing;
- e. op aanbouwen mag een dakterras worden gemaakt tot 2.50 meter uit de gevel van het hoofdgebouw; rond het dakterras mag een afscheiding worden gemaakt met een hoogte van niet meer dan 1 meter boven de hoogte van de desbetreffende aanbouw.

Artikel 16: Verkeersdoeleinden.**1. Gebruik.**

De op de kaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor stads- en structuurwegen, buurt- en woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen (waaronder ondergrondse afvalcontainers), met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. **Bebouwing.**

Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen gebouwen worden opgericht zoals nutsgebouwtjes, kiosken enabri's;
 1. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte van de gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. op deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht waarvan de hoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

3. **Nadere eisen.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met - voor zover dat van toepassing is - inachtnaam van het beschermd stadsgezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering van gebouwen;
2. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 meter.

Artikel 17: Water.

1. **Gebruik.**

De op de kaart voor **Water** aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer te water, de waterberging en de waterhuishouding, waaronder zijn toegelaten water, watergangen, sloten en vijvers, oeverstroken en bijbehorende voorzieningen, met uitzondering van ligplaatsen voor woonschepen en horecaschepen.

2. **Bebouwing.**

Op deze gronden mogen andere bouwwerken (zoals bruggen, duikers, steigers en gemalen) worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 3 meter.

3. **Vrijstelling.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van één horecapaviljoen binnen het plangebied onder de volgende voorwaarden:

- het paviljoen moet boven het water worden gebouwd zodat de oppervlakte aan water niet vermindert,
- de oppervlakte van het paviljoen mag niet meer bedragen dan 100 M²,
- de hoogte van het paviljoen mag niet meer zijn dan 5 meter,
- de afdeling Civiel en Haven moet positief hebben geadviseerd ten aanzien van de nautische aspecten.,
- de vrijstelling kan **niet** worden verleend wanneer binnen het uitwerkingsgebied als bedoeld in artikel 18 of het binnen het gebied van het daarop gebaseerde uitwerkingsplan al een horecagelegenheid is gevestigd.

4. **Nadere eisen.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met - voor zover dat van toepassing is - inachtnaam van het beschermd stadsgezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van andere bouwwerken.

Artikel 18: Uitwerkingsgebied.

1. **Bestemming in hoofdlijnen:**

Het uitwerkingsgebied is een stedelijk inbreidingsgebied dat gedeeltelijk in- en gedeeltelijk aan de rand ligt van het beschermde stadsgezicht Haarlem.

Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:

- inpasbaarheid in het beschermde stadsgezicht,
- compacte dichtheid van bebouwing,
- multifunctioneel karakter door de aanwezigheid van wonen, werken en voorzieningen,
- beperken van automobiliteit door het autovrij maken van het gebied,
- zoveel mogelijk parkeren onder het maaiveld,
- uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen tussen wonen en werkfuncties, rekening houdende met restricties die ingevolge het locatiebeleid (B-locatie) gelden.
- het stimuleren van het recreatief gebruik van de Spaarne-oever door een aantrekkelijke inrichting en het aanleggen van een voet/fietsverbinding tussen Spaarneoever, Kleine Houtweg en de monumentale tuin van verzorgingstehuis Spaar en Hout.

2. **Uitwerkingsregels:**

Bestemmingen:

wonen, kantoren (tot maximaal categorie 4), bedrijven (tot maximaal categorie 2), maatschappelijke doeleinden, horeca, tuinen en erven, verkeersdoeleinden en openbaar groen.

Bebouwingsvoorschriften:

- er moeten tenminste 380 woningen in het gebied worden gerealiseerd,
 - in het gebied moet tenminste 8000 en ten hoogste 10.000 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd ten behoeve van kantoren, bedrijven of maatschappelijke doeleinden,
 - in het gebied mag niet meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlak aanwezig zijn ten behoeve van maatschappelijke doeleinden,
 - de oppervlakte horeca mag niet meer zijn dan 100 m²; horeca mag niet worden opgenomen wanneer met gebruik van de vrijstellingsmogelijkheid van artikel 17 lid 3 een horecagelegenheid boven het water tot stand is gebracht,
 - voor het parkeren moet rekening worden gehouden met 1,2 parkeerplaats per woning en 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak voor de kantoren/bedrijven/maatschappelijke doeleinden; overdag mogen er van de parkeerplaatsen voor de woningen ten hoogste 80 toegerekend worden aan de kantoren/bedrijven/maatschappelijke doeleinden.
 - Om te voorkomen dat de kantoren overdag meer dan 80 parkeerplaatsen gebruiken, dienen (bijvoorbeeld beheersmatige) maatregelen getroffen te worden.
 - Van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen moet 95% ondergronds worden aangelegd.
 - Bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd.
 - Nieuwbouw mag niet hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven
 - De scheiding tussen de verschillende hoogtes is op de plankaart met een hoogtescheidingslijn aangegeven
 - Het totale bebouwingspercentage van het gebied mag niet meer bedragen dan 60%.
3. a. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit nadat een beeldkwaliteitsplan voor het uitwerkingsgebied is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet.

4. a. bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.
 - b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder a bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerking, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
5. Alvorens Burgemeester en wethouders overgaan tot het uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 21 van deze voorschriften.

HOOFDSTUK 3: BIJZONDERE BEPALINGEN.**Artikel 19: Algemene vrijstellingen.**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
 - b. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2 meter;
 - c. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1.50 meter;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
 - e. bestemmingen en aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1 onder b tot en met e, nadere eisen stellen met betrekking tot de situering.

Artikel 20: Aanlegvergunning.

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van interne (bedrijfs-) ontsluitingswegen, paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - d. het vellen of rooien van houtgewas;
 - e. het bebossen of beplanten van gronden;
 - f. het graven of dempen van sloten of greppels.

2. Het verbod in lid 1 geldt niet voor het uitvoeren van:
 - werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het geldend worden van het aanlegvergunningstelsel;
 - werken en werkzaamheden binnen de bebouwingsvlakken;
 - normaal onderhoud en beheer, passend in de normale uitoefening van de binnen de bestemmingen toegelaten activiteiten;
 - werken en werkzaamheden van zodanig geringe omvang dat strikte toepassing van deze voorschriften zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 21: Inspiraakregeling.

1. Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot het uitwerken van plangedeelten, danwel tot het verlenen van een vrijstelling c.q. het stellen van nadere eisen, wordt met belanghebbenden overleg gepleegd.
2. Het ontwerp-besluit tot uitwerking ligt met bijbehorende stukken, zoals situatieschetsen en deskundigenadviezen, gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
3. Burgemeester maakt de nederlegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden.
4. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij burgemeester en wethouders. Belanghebbenden worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
5. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een besluit. Het besluit is, als tegen het ontwerp-besluit tot uitwerking zienswijzen zijn ingediend, met redenen omkleed.
6. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot uitwerking zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen ingekomen zienswijze en eventuele deskundigenadviezen.
7. Onder belanghebbenden wordt in elk geval begrepen:
 - a. een wijkvertegenwoordiging als bedoeld in de verordening op de wijkraden - indien aanwezig;
 - b. bedrijfsvertegenwoordiging namens het gezamenlijk bedrijfsleven, welke is aangemeld bij het college van burgemeester en wethouders;
 - c. omwonenden.

Artikel 22: Overgangsbepalingen.**1. Bouwen**

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van terzieslegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat 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 is teniet gegaan geheel worden vernieuwd mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;
- c. tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Een en ander mits de bestaande afwijking ook naar hun aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening.

2. Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Artikel 23: Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 onder 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de wet.

Artikel 24: Slotbepaling.

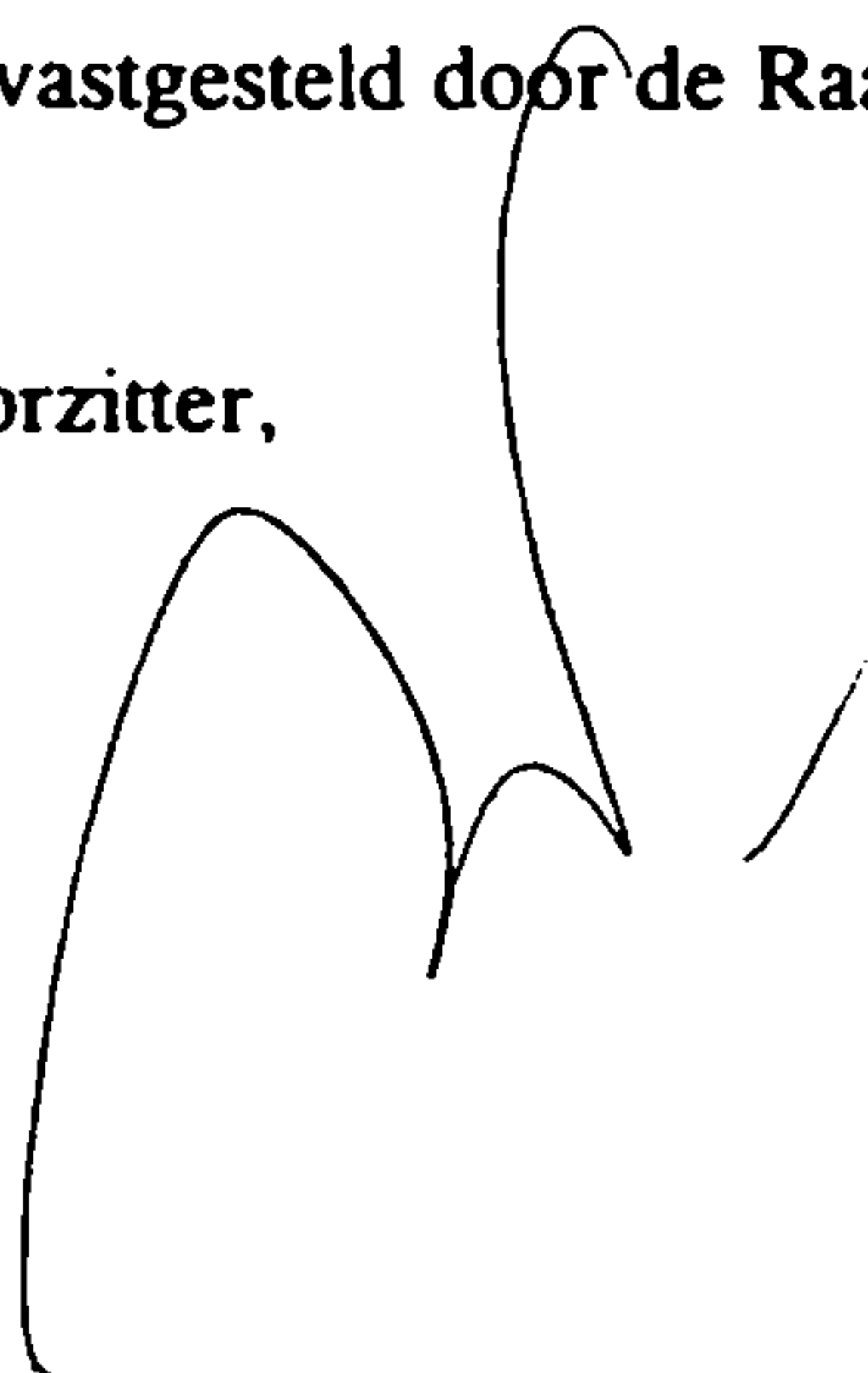
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften van het bestemmingsplan Spaar en Hout".

Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Haarlem op

, nummer

De voorzitter,

de secretaris,



Bijlage

ZONERINGSLIJST

Toelichting ZONERINGSLIJST

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen voor vele niet-wonenfuncties nader onderverdeeld aan de hand van de categorieindeling als vermeld in de "zoneringslijst". In deze lijst, die een onderdeel vormt van de planvoorschriften, is vanwege de hoge mate van volledigheid, de Standaard Bedrijfs Indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek als uitgangspunt gekozen ter afbakening van typen van bedrijvigheid. De verschillende bedrijfstypen zijn op milieuhygiënische en planologische hinderaspecten onderzocht en op grond daarvan in een bepaalde hindercategorie geplaatst. Deze hindercategorieën korresponderen met de nummering van typen van woongebied.

De typering van (woon)gebieden staat centraal in de milieuzonering, teneinde beter aan te sluiten aan de praktijk van bestemmingsplanvoorbereiding waarin voor de uitgangspunten de gewenste functionele opbouw van een plangebied wordt geformuleerd.

De bedoeling van deze opzet is om bedrijven en andere activiteiten die hinderlijk zouden kunnen zijn voor hun eventuele (woon)omgeving te projékteren op daartoe geschikte plaatsen. Hierbij is gelet op de ligging ten opzichte van de omgeving, de mate van de eventueel te verwachten hinder, het na te streven karakter van de buurt (alleen wonen of een zekere mate van menging van functies of alleen een bepaald soort bedrijven) enz.

Daartoe zijn de volgende zônes te onderscheiden:

Zône 1

Rustig woongebied ofwel gebieden die in feite strikte woongebieden zijn. Bedrijvigheid komt weinig voor en is meestal buurtgebonden.

Zône 2

Een gemengd gebied met wonen als hoofdfunctie, waar ook enige bedrijvigheid is gevestigd. De aanwezigheid van deze bedrijven bepaalt mede het karakter van de wijk, maar is verder ondergeschikt aan de woonfunctie.

Zône 3

Een gemengd gebied waarin het wonen neven- of ondergeschikt is aan andere functies en dat zich meestal bevindt in het centrale deel van de stad. In de loop der tijd hebben zich hier allerlei handels-, produktie- en dienstverlenende functies gevestigd om redenen van centrale ligging en van elkaars nabijheid.

Zône 4

Min of meer geïsoleerd gelegen gebieden binnen de stedelijke bebouwing waar in zeer beperkte mate wordt gewoond. Dergelijke zônes herbergen bedrijven die een zodanig karakter hebben dat een menging met de woonfunctie ongewenst is.

Zônes 5 t/m 10

Zonering van grootschalige industriegebieden leveren deze zones op. De woonfunctie komt hier niet of nauwelijks voor. De zônes zijn bedoeld voor bedrijfstypen die op verder toenemende afstand van de woongebieden gevestigd dienen te zijn.

De indeling van de niet-wonen-functies uit de "zôneringslijst" in 10 categorieën, met opklimmende mate van te verwachten hinder van een gemiddeld modern bedrijf, korrespondeert met de nummering van de 10 zônes .

De "zoneringslijst" is alfabetisch opgesteld, met vermelding van de categorie en de codering volgens de Standaard Bedrijfs Indeling. Van deze codering geeft het eerste cijfer de bedrijfstak aan, het tweede de bedrijfsklasse, het derde de bedrijfsgroep en het vierde de subgroep. De toevoeging van een letter geeft een onderverdeling aan binnen het bedrijfstype van die kode. Indien in de "zoneringslijst" een subgroep (bv. 5234) niet apart is vermeld dan geldt de categorieindeling voor de gehele bedrijfsklassen (5200) enz.

Middels een door het Centraal Bureau voor de Statistiek verzorgde uitgave, die bij de betrokken gemeentekantoren ter inzage ligt, kan via een systeem van alfabetisch gerangschikte trefwoorden bij vrijwel iedere activiteit/functie de korresponderende SBI-kode opgezocht worden.

De codering 001 t/m 003 betreft bijzondere typen bedrijven/ installaties/inrichtingen, die als zodanig niet in de SBI voorkomen. De kolom-toelichting bevat in veel gevallen het criterium waarop binnen een bedrijfsgroep een onderverdeling is gemaakt naar omvang en produktie c.q. verwerkingskapaciteit. Verder wordt deze kolom gebruikt voor verwijzingen, bijvoorbeeld naar andere bedrijfstypen in de lijst. Het oppervlakte-kriterium heeft, tenzij anders vermeld, betrekking op het bedrijfspvloeroppervlak (bebouwd) op de beganegrond. Bij detailhandel is echter uitgegaan van de verkoop-vloeroppervlakte en bij kantoren van de brutovloeroppervlakte.

In zijn algemeenheid geldt dat er voor zône 1 van uitgegaan wordt dat "bedrijven" met een bebouwd oppervlak op de beganegrond groter dan 150 m² niet toelaatbaar zijn. Voor detailhandel is dit 200 m² verkoop-vloeroppervlakte. Voor zône 2 liggen de grenzen resp. 300 m² en 400 m². Voor hogere zones gelden in principe geen omvangbelemmeringen tenzij anders vermeld.

Begrippenlijst behorende bij de zôneringslijst:

b.v.o.	- bruto vloeroppervlakte
ha	- hectare
i.e.	- inwoner equivalent (vervuilingseenheden)
KW	- kilowatt (vermogen) liter
lt	- liter
MW	- megawatt
NWe	- megawatt (elektrisch vermogen)
NM3	- Normaal m3
v.v.o.	- verkoop vloeroppervlakte
wk	- week.

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
A			
Aanhangwagen- en opleggerfabriek		4	3721
Aardappelproduktenfabrieken		7	2137
Aardewerkindustrie	ovens > 40 kW totaal	2	3220a
Aardewerkindustrie	ovens > 40 kW totaal	5	3220b
Aardgaswinning(inkl.gasbehandelingsinstall.)	< 10.000.000 Nm3/dag	7	1202a
Aardgaswinning(inkl.gasbehandelingsinstall.)	> 10.000.000 Nm3/dag	8	1202b
Aardolie- en gasexploratie (tijdelijk)		6	1203
Aardolieproduktenfabrieken (overige)		7	2829b
Aardolieraffinaderijen		10	2811
Aardoliewinputten		6	1201
Afscheidingsinstallaties		6	9813a
Afvalverbranding tbv energie-opwekking		3	0002j
Afvalverwerking (chemisch afval)		4	9813g
Afvalverwerking (olie-achtig)		4	9813b
Afvalverwerking (oplosmiddelterugwinning)		4	9813e
Afvalverwerking (puinbreken en -zeven)	gesloten gebouw	6	9813h
Afvalverwerking (puinbreken en -zeven)	open lucht	8	9813i
Afvalverwerking (radio-actief)		10	9813d
Agrar. dienstverl. bedr. (opslag bestrijd. midd.)	zie Opsl. gevaarl. st.	xxx	0141b
Agrarische dienstverlenende bedrijven (alg.)	zie ook Kantoren	1	0141a
Akkerbouw (akkers)		1	0111e
Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)		2	0111a
Akkumulatoren- en batterijenfabrieken		4	3691
Amusementshallen		3	9620d
Anodiseerbedrijven	< 300 m2	3	3493e
Anodiseerbedrijven	> 300 m2	4	3493f
Anorganische chemische grondstoffenindustrie		7	2942
Asbestcementwarenfabrieken		6	3252
Auto-onderdelenfabrieken (algemeen)		4	3731a
Auto-onderdelenfabrieken (indien asbest)		6	3731b
Auto-tectyleerderijen		4	6829c
Autobekleiderijen	< 300 m2	2	6824a
Autobekleiderijen	> 300 m2	3	6824b
Autobus- en tramremises		5	7241c
Autobussenreparatiebedrijf e.d.		4	3711b
Autocircuits, motorcrossterreinen		9	9612e
Autofabrieken e.d.		6	3711a
Autoparkeer- en stallingsbedrijven (algemeen)		3	7241a

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Autoplaatwerkerijen	< 150 m2	3	6822a
Autoplaatwerkerijen	> 150 m2	4	6822b
Autoreparatiebedrijven	< 150 m2	2	6821a
Autoreparatiebedrijven	> 150 m2	3	6821b
Autoreparatiebedrijven (overige)	< 150 m2	2	6829a
Autoreparatiebedrijven (overige)	> 150 m2	3	6829b
Autoshredders (herwinning ijzer en staal)		9	3391
Autospuitinrichtingen	< 150 m2	3	6823a
Autospuitinrichtingen	> 150 m2	4	6823b
Autostalling als buurtvoorziening (bv. boxen)		1	7241b
Autoverhuurbedrijven		3	8510
Autowasserijen		2	9823
Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken		5	2133
B			
Bakkerijgrondstoffenfabrieken		5	2135
Bakmeel- en puddingpoederfabrieken		5	2134
Baksteenelementenfabrieken		4	3211b
Baksteenfabrieken		5	3211a
Banketbakkerijen		1	2083
Bankwezen	zie Kantoren	xxx	8100
Bedrijfskantines e.d.		2	6731
Bedrijfsorganisaties, researchinstellingen, e.d.	zie Kantoren/Laboratoria	xxx	9700
Begravenisondernemingen (algemeen)	zie Kantoren	xxx	9891a
Benzine-service stations	< 800 m2 terreinopp.	2	6631a
Benzine-service stations	> 800 m2 terreinopp.	3	6631b
Benzine-service stations (met LPG)	zie Integrale Nota LPG	xxx	6631c
Beschuifabrieken e.d.		4	2082
Bestrijdingsmiddelenfabrieken (chemisch) e.d.		10	2981
Betonmortelcentrale	prod. kap. < 100 ton/uur	5	3253a
Betonmortelcentrale	prod. kap. > 100 ton/uur	6	3253b
Betonwarenfabrieken (algemeen)		5	3251a
Betonwarenfabrieken (slagtegelpers)	gesloten gebouw	5	3251b
Betonwarenfabrieken (betonklinkerproductie)	open lucht	8	3251c
Bierbrouwerijen en mouterijen		6	2150
Binderijen e.d.	< 300 m2	2	2730a
Binderijen e.d.	> 300 m2	3	2730b
Binnenvaart- en binnenvaartverwante bedrijven		4	7400
Biscuit-, koek- en banketfabrieken	< 300 m2	3	2084a

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Biscuit-, koek- en banketfabrieken	> 300 m2	4	2084b
Bitumineus dakbedekkingsmateriaalfabrieken		5	2823
Bitumineus wegebouwmaterialfabrieken	kap. < 100 ton/uur	6	2822a
Bitumineus wegebouwmaterialfabrieken	kap. > 100 ton/uur	7	2822b
Borstelwarenfabrieken		3	2562
Bosbouw		3	0201
Bouwinstallatiebedrijven	< 150 m2	1	5200a
Bouwinstallatiebedrijven	150 - 300 m2	2	5200b
Bouwinstallatiebedrijven	> 300 m2	3	5200c
Bouwmarkten	> 800 m2	4	6610c
Bouwnijverheid (algemeen)	< 150 m2	2	5100a
Bouwnijverheid (algemeen)	150 - 300 m2	3	5100b
Bouwnijverheid (algemeen)	> 300 m2	4	5100c
Bouwnijverheid (ijzervlechten, steenbewerken)		4	5100d
Bouwplatenfabrieken (mineraal gebonden)		4	3254
Bowlingcentra		3	9612g
Brandweerkazernes (algemeen)		4	9015a
Brandweerposten		2	9051b
Broodbakkerij (voor winkel ter plaatse)	kap. < 2500 kg meel/wk	2	2081a
Broodbakkerij (voor derden)	kap. < 2500 kg meel/wk	2	2081b
Broodbakkerij (toelevering derden)	kap. > 2500 kg meel/wk	3	2081c
Broodfabrieken e.d.		4	2081d
Bus-, tram- en metrosations		4	7200

C

C.V.- ketel- en radiatorenfabrieken	4	3470
Cacao- en chocoladefabrieken	5	2091
Cafe's, bars, e.d.	2	6721
Cafetaria's	2	6712
Caravanstallingen	4	7241f
Carrosseriefabrieken	5	3722
Casino's	3	9620b
Cementfabrieken	8	3241
Chemigrafische bedrijven	2	2715
Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	4	2992
Chemische produktenfabrieken (overige)	5	2999
Cokesfabrieken en teerdistilleerderijen	10	2821
Compostbedrijven	7	3999
Crematoria	4	9891b

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
D			
Dagbladdrukkerijen		5	2711
Dakpannenfabrieken		5	3212
Dansscholen		3	9620c
Deegwarenfabrieken		3	2131
Detailhandel (algemeen)	< 200 m2 v.v.o.	1	6500a
Detailhandel (algemeen)	200 - 400 m2 v.v.o.	2	6500b
Detailhandel (algemeen)	> 400 m2 v.v.o.	3	6500c
Detailhandel (algemeen)	zie 6500	xxx	6600
Detailhandel (auto's, motoren, fietsen, e.d.)	< 400 m2	2	6620a
Detailhandel (auto's, motoren, fietsen, e.d.)	> 400 m2	3	6620b
Detailhandel (brood, indien bakken)		2	6522
Detailhandel (doe het zelf)	< 200 m2 v.v.o.	2	6610a
Detailhandel (doe het zelf)	200 - 800 m2 v.v.o.	3	6610b
Detailhandel (bouwmarkt)	> 800 m2 v.v.o.	4	6610c
Detailhandel (huisbrandstoffen)	< 400 m2	2	6671
Detailhandel (huisbrandstoffen)	> 400 m2	3	6671
Detailhandel (vis, inkl. bakken)		2	6512
Detailhandel (vlees, bij koken, roken, smelten)		2	6513
Dierenasyls		4	9899c
Dierentuinen		4	9546
Diner-uitzending		2	6713
Distilleerderijen e.d.		6	2142
Draadtrekkerijen		6	3333
Drukinktfabrieken		4	2952
Drukkerijen (zie Dagblad-, Handels-, Offset-, Rotatiediep- of Zeef-)		xxx	2710
E			
Elektriciteitsproductiebedrijven	kolengestookt	8	4011a
Elektriciteitsproductiebedrijven	oliegestookt	7	4011b
Elektriciteitsproductiebedrijven	gasgestookt	7	4011c
Elektriciteitsproductiebedrijven	kerncentrale	10	4011d
Elektrische draad- en kabelfabrieken		5	3611
Elektrotechn.ind. (PCB's, zware metalen)		6	3600e
Elektrotechn.ind. (coat, bitumen, lak, bakeliet)		6	3600d
Elektrotechn.ind. (productie koolelektrodes)		7	3600g
Elektrotechn.ind. (radio-akt.bronnen)		7	3600f

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Elektrotechnische industrie (algemeen)	< 150 m2	2	3600a
Elektrotechnische industrie (algemeen)	150 - 300 m2	3	3600b
Elektrotechnische industrie (algemeen)	> 300 m2	4	3600c
Emailleerbedrijven	< 150 m2	3	3493i
Emailleerbedrijven	> 150 m2	4	3493j
Emballage industrie (hout)		3	2540
Emballage industrie (metaal)		4	3460
 F			
Fietsen, bromfietsen en motorfietsenreparatie	< 300 m2	2	6830a
Fietsen, bromfietsen en motorfietsenreparatie	> 300 m2	3	6830b
Fietsenstallingsbedrijven (buurtvoorziening)		1	7242a
Fietsenstallingsbedrijven		2	7242b
Foto- en filmlaboratoria		3	3931
Foto-ateliers		1	9850
Fotochemische productiefabrieken		4	2994
Frisdrankenfabrieken		5	2161
 G			
Galvaniseerbedrijven	< 150 m2	3	3493k
Galvaniseerbedrijven	> 150 m2	4	3493l
Gas-ontvang en -verdeelsstations	kat. D	4	4021b
Gasdruk regel- en meetruimten	kat. B en C	2	4021a
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)	reservoir < 2 m3	3	0002a
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)	reservoir 2 - 20 m3	4	0002b
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)	reservoir > 20 m3	9	0002c
Gaskompressorstations	< 100 MW	6	4021c
Gaskompressorstations	> 100 MW	7	4021d
Gasturbinecentrales		6	4011e
Geneesmiddelenfabrieken	< 300 m2	3	2961a
Geneesmiddelenfabrieken	> 300 m2	5	2961b
Gevangenissen, huizen van bewaring		4	9032
Gezondheids- en veterinaire diensten algemeen	< 150 m2	1	9300a
Gezondheids- en veterinaire diensten algemeen	> 150 m2	2	9300b
Gezondheids- en veterinaire diensten	zie ev. Kantoren	xxx	9300f
Gist- en spiritusfabrieken		8	2141
Glas in loodzetterijen		2	3283

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Houtkonserveringsbedrijven		7	2523
Houtwarenindustrie (overig)	mach. verm. < 7.5 kW	2	2550a
Houtwarenindustrie (overig)	mach. verm. 7.5 - 50 kW	3	2550b
Houtwarenindustrie (overig)	mach. verm. > 50 kW	4	2550c
Houtzagerijen en -schaverijen	mach. verm. < 50 kW	3	2511a
Houtzagerijen en -schaverijen	mach. verm. > 50 kW	4	2511b
Hoveniersbedrijven		1	0131
I			
Industrie (overige)	< 150 m2	1	3900a
Industrie (overige)	150 - 300 m2	2	3900b
Industrie (overige)	> 300 m2	3	3900c
Industriële gassenfabrieken		8	2941
Instrumenten- en optische industrie	< 150 m2	1	3800a
Instrumenten- en optische industrie	150 - 300 m2	2	3800b
Instrumenten- en optische industrie	> 300 m2	3	3800c
Isolatiematerialenfabrieken (algemeen)		5	3273a
Isolatiematerialenfabrieken (indien asbest)		6	3273b
J			
Jeugdherbergen		3	6750
K			
Kabelbranderijen		5	9813c
Kalkfabrieken		6	3242
Kalkzandsteenfabrieken		5	3231
Kamerverhuurbedrijven		1	6754
Kantoren	< 200 m2 b.v.o.	1	0003a
Kantoren	200 - 1000 m2 b.v.o.	2	0003b
Kantoren	1000 - 5000 m2 b.v.o.	3	0003c
Kantoren	> 5000 m2 b.v.o.	4	0003d
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		1	9840
Kartonnagefabrieken	< 300 m2	2	2632a
Kartonnagefabrieken	> 300 m2	3	2632b
Katoenspinnerijen, -weverijen		5	2224

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Katoenspinnerijen, -twijnderijen e.d.		4	2222
Katoenvezelbewerkende fabrieken		4	2221
Kerkgebouwen e.d.		2	9100
Kledingindustrie (overige)	< 150 m2	1	2330a
Kledingindustrie (overige)	150 - 300 m2	2	2330b
Kledingindustrie (overige)	> 300 m2	3	2330c
Kleur- en verfstoffenfabrieken		6	2931
Koelinstallaties tot 300 kW (algemeen)		3	0002f
Koelinstallaties tot 300 kW	bij horeka/winkel	1	0002g
Koffiebranderijen		5	2132a
Kolenmijnbouw		6	1101
Konfektiekledingindustrie	< 150 m2	2	2310a
Konfektiekledingindustrie	150 - 300 m2	3	2310b
Konfektiekledingindustrie	> 300 m2	4	2310c
Konstruktiewerkplaatsen (overige)		6	3440
Konsumptie-ijsfabrieken		4	2023
Koudbandwalserijen		8	3331
Kunstharsfabrieken		8	2921
Kunstmatige en synth. garen- en vezelfabr.		7	3001
Kunstmeststoffenfabrieken		8	2911
Kunststofverwerkende fabr. (zonder fenolhars)		5	3131a
Kunststofverwerkende fabr. (met fenolharsen)		7	3131b
Kurkwarensfabrieken		5	2561
L			
Laboratoria (chemisch en isotopen A)		3	0002d
Lakspuiterijen en moffelbedrijven		4	3493p
Land-, zee- en luchtmacht (kazernes)		4	9060
Landbouwmachine-verhuur		4	0141c
Lederfabrieken		6	2411
Lederwarenfabrieken	< 150 m2	2	2421a
Lederwarenfabrieken	< 150 - 300 m2	3	2421b
Lederwarenfabrieken	> 300 m2	4	2421c
Lijm- en plakmidd.fabr.(dierl/synth.grondst.)		7	2991b
Lijm- en plakmiddelenfabrieken (algemeen)		4	2991a
Linoleum- en viltzeilfabrieken		8	2261
Loopvlakvernieuwingsbedrijven	< 300 m2	3	3121a
Loopvlakvernieuwingsbedrijven	> 300 m2	5	3121b
LPG-installaties	zie Integrale Nota LPG	xxx	0001a

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Speelgoedfabrieken	> 300 m2	4	3941c
Splijt- en kweekstoffenbewerking		10	1992
Sportartikelenfabrieken	zie Speelgoed	xxx	3942
Sporthallen	< 1000 m2	3	9612c
Sporthallen	> 1000 m2	4	9612d
Sportscholen, fitnesscentra	< 300 m2	2	9613a
Sportscholen, fitnesscentra	> 300 m2	3	9613b
Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken		7	2995
Stadions, ijsbanen e.d.		4	9612h
Stalen buizenfabrieken		8	3321
Stamp-, pers- e.d. bedrijven		4	3412
Steen-, grit- en krijtmalerijen e.d.	gesloten gebouw	6	3272a
Steenbrekerijen e.d.	open lucht	8	3272b
Steenkoolproduktenfabrieken (overige)		6	2829a
Straalbedrijven		5	3493m
Studio's (film, TV, radio, geluid)	< 150 m2	2	9500d
Studio's (film, TV, radio, geluid)	> 150 m2	3	9500e
Stukadoorsbedrijven	< 150 m2	1	5140a
Stukadoorsbedrijven	150 - 300 m2	2	5140b
Stukadoorsbedrijven	> 300 m2	3	5140c
Suikerfabrieken		9	2051
Suikerwerkfabrieken (algemeen)		4	2092a
Suikerwerkfabrieken (suikerbranden)		6	2092b
Supermarkten	< 200 m2 v.v.o.	2	6528a
Supermarkten	200 - 800 m2 v.v.o.	3	6528b
Supermarkten	> 800 m2 v.v.o.	4	6528c
Synthetische reuk- en smaakstoffenfabrieken		9	2943

T

Tabakverwerkende industrie		6	2170
Tank-, reservoir- en pijpleidingbow	gesloten gebouw	5	3431a
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht < 3 ha.	6	3431b
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht 3 - 10 ha.	7	3431c
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht > 10 ha.	8	3431d
Tapijt- en vloermattenindustrie		5	2250
Taxibedrijven		3	7221
Telefoon-, telegraafdiensten e.d.		2	7702
Textielindustrie (overige)	< 150 m2	1	2290a
Textielindustrie (overige)	150 - 300 m2	2	2290b

Z O N E R I N G S L I J S T

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Textielindustrie (overige)	> 300 m2	3	2290c
Textielveredelingsindustrie		5	2240
Textielwarenindustrie	< 150 m2	1	2270a
Textielwarenindustrie	150 - 300 m2	2	2270b
Textielwarenindustrie	> 300 m2	3	2270c
Theepakkerijen		4	2132b
Timmerfabrieken	mach.verm. < 7.5 kW	2	2531a
Timmerfabrieken	mach.verm. 7.5 - 50 kW	3	2531b
Timmerfabrieken	mach.verm. > 50 kW	4	2531c
Total energy installaties (gasmotoren)	< 40 kW	2	0002h
Total energy installaties (gasmotoren)	> 40 kW	3	0002i
Touringcarbedrijven		4	7222
Touwslagerijen		3	2290f
Transformatorstations	< 10 MWe	2	4012a
Transformatorstations	10 - 100 MWe	3	4012b
Transformatorstations	100 - 200 MWe	4	4012c
Transformatorstations	200 - 1000 MWe	6	4012d
Transformatorstations	> 1000 MWe	7	4012e
Transportbedrijven		4	7230
Transportmiddelenindustrie (overige)	< 150 m2	3	3790a
Transportmiddelenindustrie (overige)	> 150 m2	4	3790b
Tricot- en kousenindustrie		3	2230
Triplex- en fineerfabrieken		4	2521
Tuinbouw (algemeen)		1	0121a
Tuinbouw (verwarmde kas)	oliestook/gas	3	0121b
Tuinbouw (verwarmde kas)	kolen	4	0121c
Tussenpersonen in de groothandel	zie Kantoren	xxx	6300
U			
Uitgeverijen	zie Kantoren	xxx	2720
Uitvaartcentra		3	9891c
V			
Vatenspoelinstallaties		3	0002m
Veehouderij (intensief)	zie ook Hinderwet	6	0111c
Veehouderij (rundvee)		3	0111b
Veenderijen		4	1991
Veevoederfabrieken (overige)		9	2129

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Veilingbedrijven	< 800 m2	3	8497a
Veilingbedrijven	> 800 m2	4	8497b
Verbandmiddelenfabrieken		3	2962
Verf-, lak- en vernisfabrieken	< 300 m2	4	2951a
Verf-, lak- en vernisfabrieken	> 300 m2	5	2951b
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	< 150 m2	2	8590a
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	150 - 300 m2	3	8590b
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	> 300 m2	4	8590c
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	< 150 m2	1	8530a
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	150 - 300 m2	2	8530b
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	> 300 m2	3	8530c
Verhuurbedrijven (machines)		3	8520
Vertinnerijen (thermisch)		5	3493s
Vervoer (hulpbedrijven van het)	zie ook Kantoren	2	7600
Verzekeringswezen	zie Kantoren	xxx	8200
Verzinkerijen (thermisch)		5	3493r
Vetsmelterij	prod.kap. < 10 ton/jaar	7	2016a
Vetsmelterij	prod.kap. > 10 ton/jaar	8	2016b
Vezel- en spaanderplaatfabrieken		5	2522
Visbewerkingsinrichtingen (algemeen)		5	2031a
Visbewerkingsinrichtingen (drogen)		8	2031B
Visserij (vestigingen op het land)		4	0301
Vlasbewerking		5	2290e
Vlasroterijen		6	2290d
Vlechtwarenfabrieken		2	2569
Vleesafval-bewerkingsinrichtingen		6	2017
Vleeswaren- en vleeskonserverfabrieken		5	2014
Vliegtuigbouw en -reparatie (algemeen)		5	3771a
Vliegtuigbouw en -reparatie (proefdraaien)		9	3771b
Voedingsmiddelenfabrieken (overige)		5	2139
Vrachtautostallingen		4	7241e
Vuilophaal- en straatreinigingsbedrijven e.d.		4	9811a
Vuilstortplaatsen		6	9811b
Vuilverbrandingsinrichtingen		6	9813f

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
W			
Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen		4	3751
Warenhuizen (algemeen)		3	6691a
Warenhuizen (zelfbediening)		4	6691b
Warmwatervoorzieningsbedrijven (stadsverwarming)		4	4040a
Warmwatervoorzieningsbedrijven (blokverwarming)		2	4040b
Wasserijen en strijkinrichtingen	< 300 m2	3	9831a
Wasserijen en strijkinrichtingen	> 300 m2	4	9831b
Wasserijen, chemische reiniging e.d. (algemeen)		2	9830
Water-pompstations	< 1 MW	2	4032a
Water-pompstations	1 - 15 MW	4	4032b
Water-pompstations	> 15 MW	6	4032c
Waterbereiding (met chloorbleekloog e.d.)		3	4031b
Waterwinning en -bereiding (met chloorgas)		10	4031a
Wegvervoer verwante bedrijven (overige)		4	7249
Windmolens		3	0002n
Wolspinnerijen e.d.		4	2212
Wolvezelbewerkende fabrieken		4	2211
Wolweverijen		5	2213
Woningstoffeerderijen		1	2575
Y			
Yssalons		1	6722
Yzer- en staalgieterijen		7	3401

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
Z			
Zakelijke dienstverlening	zie Kantoren	xxx	8400
Zand- en grindwinning		6	1911
Zeefdrukkerijen	< 150 m2	1	2719a
Zeefdrukkerijen	150 - 300 m2	2	2719b
Zeefdrukkerijen	> 300 m2	3	2719c
Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		5	2971
Zetmeel(derivaten)fabrieken		6	2111
Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d.	kap. < 50 bedden	3	9300d
Ziekenhuizen, klinieken, Inrichtingen e.d.	kap. > 50 bedden	4	9300e
Zoutwinning		4	1921
Zuivelproduktenfabrieken		6	2021
Zwem- en instructiebaden (overdekt)	< 300 m2	3	9612a
Zwem- en instructiebaden (overige)		4	9612b

Overzicht wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan Spaar en Hout.

Toelichting.

- Pagina 17: in de staat van inrichtingen toevoegen het bedrijf Nelissen onroerend goed adviezen op Kleine Houtweg 71.
- Pagina 17: in de staat van inrichtingen toevoegen de tandartspraktijk op Rustenburgerlaan 4.
- Pagina 12: "fysieke maatregelen" vervangen door "beheersmatige maatregelen".
- Pagina 12: "huurwoningen" vervangen door "woningen in het middensegment".

Plankaart.

- Grond tussen Heijthuijzenweg 6 en Spaarne bestemmen voor 'tuin'.
- Rustenburgerlaan 4; goothoogte wijzigen in 6 meter; hoogtescheidingslijn aanbrengen aan de kant van de Kleine Houtweg en in dat gedeelte de bouwhoogte stellen op 3 meter.
- Kleine Houtweg 61: goothoogte wijzigen in 7 meter; achter de bouwstrook langs de Kleine Houtweg een bouwhoogte opnemen van 3 meter.
- Kleine Houtweg 63-65: goothoogte wijzigen in 9 meter.
- Kleine Houtweg 67-69-71: goothoogte wijzigen in 11 meter.
- Kleine Houtweg 73: goothoogte wijzigen in 9 meter.
- Kleine Houtweg 109 tm 119: bestemming wijzigen in 'bedrijven en kantoren' (Bk).
- Bestemming autoboxen: kleur wijzigen i.v.m. leesbaarheid.
- Aanduiding "monument" aanbrengen bij: Kleine Houtweg 67, 69, 71, 113 en Spijkermanslaan 10-12-14.
- Zijvleugels van de oudbouw van het ziekenhuis aan de Kamperlaan voorzien van de aanduiding 'te handhaven bebouwing'.
- Oppervlakte van de aanduiding "hoogbouw" verminderen en bebouwingspercentage verlagen.
- In het uitwerkingsgebied aan de kant van de Spijkermanslaan een hoogtescheidingslijn opnemen en de goothoogte langs de Spijkermanslaan bepalen op 9 meter.
- Aanduiding 'ondergrondse parkeergelegenheid' in renvooi opnemen.
- Aanduiding "ingang parkeergarage" en de bijbehorende bestemming "verkeersdoeleinden" aan de Kleine Houtweg verplaatsen in noordelijke richting.
- De bestemming "uitwerkingsgebied" aan de kant van de Kleine Houtweg uitbreiden tot aan de zijgevel van Kleine Houtweg 127.
- Ter plaatse van de oude aanduiding "ingang parkeergarage" en de bestemming "verkeersdoeleinden" aan de Kleine Houtweg de aanwezige stroken met de bestemming "groenvoorzieningen" door laten lopen.
- Het onbebouwde terrein achter Kleine Houtweg 109 t/m 119 opnemen in de uit te werken bestemming.

Voorschriften.

- In artikel 18 lid 2, 2^e aandachtsstreepje: bestemming 'maatschappelijke doeleinden' toevoegen.
- In artikel 18 lid 2 (bebouwingsvoorschriften) een regeling opnemen voor het vestigen van horeca binnen het uitwerkingsgebied.
- Artikel 17 lid 3: vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een paviljoen boven de bestemming water. Het bestaande lid 3 (nadere eisen) vernummeren naar lid 4.
- In artikel 1 (begripsomschrijvingen) toevoegen de omschrijvingen voor: vrijstaande antenneinstallatie, niet-vrijstaande antenneinstallatie, prostitutie, prostitue(e), raamprostitutie, seksinrichting en thuisprostitutie.
- In artikel 19 lid 1 toevoegen als punt e: een vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van een antenneinstallatie.
- In artikel 3 lid 2 toevoegen: sub b "het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksbioscoop, seksautomatenhal, seksclub, sekstheater of sekswinkel".
- In artikel 2 lid 1: punt i toevoegen mbt de wijze van meten van een antenneinstallatie.
- In artikel 12 lid 1 na "zijn bestemd voor" toevoegen "maatschappelijke voorzieningen zoals".
- Artikel 18 lid 2: "fysieke maatregelen" vervangen door "beheersmatige maatregelen".

01-36337/2

Haarlem



Gemeente Haarlem

Raadsstuk

Goedgekeurd bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, 16 APR 2002
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Gewijzigd
exemplaar

Raadsstuk 172/2001
B&W datum 21 augustus 2001
Sector/Afd SO/rosv
Reg.nr(s) 01/1476

[Handwritten signature]
, voorzitter

[Handwritten signature]
, griffier

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Spaar en Hout**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan Spaar en Hout. Het gebied van het bestemmingsplan wordt (globaal) begrensd door de Kleine Houtweg, de Rustenburgerlaan, het Spaarne en de Oosterhoutlaan. Het gebied van het bestemmingsplan is aangegeven op kaartnummer 406BP003.

Inleiding

Het bestemmingsplan Spaar en Hout is onder andere gemaakt op basis van het meerjarenplan bestemmingsplannen. Het plan vervangt een aantal oude bestemmingsplannen en maakt daarmee een herontwikkeling van het terrein van de Mariastichting mogelijk. Buiten het terrein van de Mariastichting is het plan overwegend consoliderend van karakter.

Daarmee wordt bedoeld dat in het plan het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing zoveel mogelijk positief zijn bestemd. In het plan zijn beperkte gebruikswijzigingen en beperkte uitbreidingen van bebouwingsvolume toegestaan om het aantal vrijstellingsprocedures in het plangebied (met name op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) zoveel mogelijk te beperken. Een belangrijk onderdeel van het plan is het gebied van de Mariastichting dat centraal in het plangebied ligt. Op middellange termijn wordt de Mariastichting verplaatst. Het terrein en de bebouwing daarop komen daardoor vrij voor een nieuwe ontwikkeling.

Omdat de invulling van het gebied nog niet gedetailleerd bekend is, is er voor gekozen om het gebied van de Mariastichting in het plan op te nemen als een uit te werken gebied. Naderhand zal het gebied gedetailleerd worden uitgewerkt. In het plan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen om de nieuwe invulling van het terrein van de Mariastichting in te laten passen in de omgeving.

Behandeling in de raadscommissie

Het ontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de vergadering van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling van 22 maart 2001. In die vergadering zijn de resultaten van de inspraak besproken. Degenen die in de inspraakfase op het plan hebben gereageerd zijn voor die vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld mondeling een toelichting te geven.

De raadscommissie heeft vervolgens unaniem ingestemd met ons voorstel om het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Ontwerp ter inzage

Het bestemmingsplan is op 5 april gepubliceerd in De Haarlemmer en in de Staatscourant. Vervolgens heeft het plan gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingediend door:

1. mr. M.E.M. Vermeij, Nieuwe Gracht 74, 2011 NJ Haarlem, namens mevrouw A. Gehrels-Middelkoop, Heijthuijzenweg 9, 2012 CE Haarlem;
2. Kastelenstichting Holland en Zeeland, Postbus 11187, 2301 ED Leiden;
3. Vereniging Haarlem, Postbus 1105, 2001 BC Haarlem;
4. N.C. van Goor en J.B. Tack, Twijnderslaan 4, 2012 BJ Haarlem;
5. mw. C.J.M. Herbschleb, Rustenburgerlaan 1, 2012 AK Haarlem;
6. Stichting Architectuur en Stedenbouw i.o., Houtmarkt 61, 2011 AL Haarlem;
7. Bouwfonds Wonen, Schipholpoort 64, 2034 MB Haarlem;
8. F. van der Steenstraten, H.J. Koenenstraat 12, 2012 BA Haarlem;
9. E.J. Haverkorn van Rijsewijk, Kleine Houtweg 65, 2012 CC Haarlem;
10. mr. M.F.A. Dankbaar, Postbus 280, 2000 AG Haarlem namens mevrouw E.H. Prinz-van Swaaij en mevrouw M.M. Prinz, Kleine Houtweg 63 te Haarlem;
11. Nelissen Onroerend goed adviezen, Kleine Houtweg 71, 2012 CC Haarlem;
12. Wijkraad Welgelegen, Postbus 3239, 2001 DE Haarlem;
13. B.A.M. Peters, Kleine Houtweg 127, 2101 CE Haarlem, samen met J. Boor, Kleine Houtweg 133, 2101 CE Haarlem, en J.H. Viersma, Kleine Houtweg 11, 2101 CE Haarlem;
14. Stichting De Hoeksteen, Buitenrustlaan 19, 2012 BL Haarlem;
15. Cuijpersgenootschap, Tsjakovskilaan 19, 2253 HR Voorschoten.

Met uitzondering van de zienswijze van het Cuijpersgenootschap ad 15 zijn alle zienswijzen tijdig bij de gemeente ingediend en kunnen om die reden ontvankelijk worden verklaard. De zienswijze van het Cuijpersgenootschap is gedateerd 11 mei 2001 en is bij de gemeente ontvangen op 18 mei 2001. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 6 april tot en met 3 mei 2001. Gelet op zowel de datering van de zienswijze als de datum van ontvangst door de gemeente dient deze zienswijze **niet ontvankelijk** te worden verklaard wegens termijnoverschrijding.

Hierna zullen wij de ontvankelijke zienswijzen doornemen en daarop reageren. Voor de leesbaarheid zullen voorstellen om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen *cursief* worden weergegeven.

Ad 1: Mr. M.E.M. Vermeij namens mevrouw A. Gehrels-Middelkoop

- a. De achterkant van de woning (Spaarnekant) is bestemd voor verkeersdoeleinden, terwijl het particuliere grond is die wordt gebruikt als tuin. Gevraagd wordt de bestemming "tuin" op te nemen. Daarmee wordt tevens voorkomen dat een openbare wandelroute over deze grond wordt aangelegd. Die opmerking is terecht. Wij stellen voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren, de plankaart te wijzigen en *de grond tussen de woning Van Heijthuijzenweg 6 en het Spaarne te bestemmen voor "tuin"*.
- b. Mevrouw Gehrels heeft op dit moment de beschikking over 4 parkeerplaatsen bij haar woning. Uit het bestemmingsplan blijkt volgens haar dat die plaatsen

na het invullen van het uitwerkingsgebied alleen nog door haar tuin bereikbaar zijn.

Bij lezing van de toelichting van het plan is die reactie logisch. Echter de Mariastichting heeft al een keuze gemaakt voor de ontwikkelaar die het terrein mag herinrichten. In opdracht van die ontwikkelaar is door een architect al een stedenbouwkundige schets gemaakt van de terreinindeling. In die schets is rekening gehouden met een ontsluiting vanaf de Spijckermanslaan die verder gaat in de richting van het Spaarne en die direct ligt naast de tuin van mevrouw Gehrels. Dat betekent dat in de detaillering van het uitwerkingsgebied al rekening met dit aspect is gehouden.

Naar onze mening hoeft het bestemmingsplan daarom op dit moment niet op dit punt te worden aangepast. Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- c. De hoogte van de woning van mevrouw Gehrels is 9 meter. Direct daarnaast ligt volgens de plankaart de uit te werken bestemming, waarbinnen op die plaats een bouwhoogte van 15 meter is toegestaan. Mevrouw Gehrels vindt het verschil in bouwhoogte te groot en pleit voor een meer geleidelijke overgang in bouwhoogte van haar woning naar de nieuwbouw. De hoogte die in de uit te werken bestemming is opgenomen is een maximale hoogte. Dat wil niet zeggen dat die hoogte ook op elke plaats kan en zal worden gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet onder andere met deze opmerking van mevrouw Gehrels rekening worden gehouden. De eerste ontwerpen van de architect voorzien daar ook al in.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening **ongegrond**.

Ad 2: De Kastelenstichting

Deze stichting wijst op het bijzondere karakter van het pand Houtlommer (Van Heijthuijzenweg 7) aan het Spaarne en is het niet eens met het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat dit pand kan worden gesloopt.

Allereerst merken wij op dat het pand Houtlommer niet is aangewezen als beschermd monument. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de nieuwe invulling van het terrein van de Mariastichting goed te laten passen in de omgeving. Bij het optellen van dat beeldkwaliteitsplan is het pand Houtlommer onderzocht en is geconcludeerd dat er geen bezwaar tegen sloop bestaat. Los daarvan behoort in principe (behalve de beschermde monumenten) de sloop van elk pand binnen het plangebied tot de mogelijkheden; het bestemmingsplan verzet zich niet tegen sloop. De beoordeling of sloop van een pand gewenst of ongewenst is moet worden gemaakt op het moment dat een verzoek om sloopvergunning wordt ingediend. Op dit moment is die beoordeling nog niet aan de orde.

Naar onze mening is deze zienswijze dan ook **ongegrond** en behoeft het plan op dit punt niet te worden aangepast.

Ad 3: De Vereniging Haerlem

Deze vereniging heeft bezwaar tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de panden Van Heijthuijzenweg 5 en 7 (de panden Merel en Houtlommer) te slopen. De vereniging is van mening dat het karakter van deze panden zodanig bijzonder is dat zij zouden moeten worden behouden en ingepast in de nieuwe ontwikkeling van het gebied.

Voor onze reactie verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij hebben opgemerkt ten aanzien van de zienswijzen van de Kastelenstichting onder ad 2. Die reactie geldt onverkort voor het pand Merel.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze **ongegrond** is.

Ad 4: N.C. van Goor en J.B. Tack

- a. Naar de mening van mevrouw Van Goor en de heer Tack moet in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen om de hoogte van de bestaande hoogbouw terug te brengen. Met name na sloop van de bestaande hoogbouw zou slechts een hoogte van 30 meter mogen worden gerealiseerd, terwijl de bestaande hoogbouw 60 meter hoog is.
In het bestemmingsplan is handhaving van de bestaande hoogbouw voorzien. Dat betekent slechts het voortzetten van de bestaande situatie. Dat neemt niet weg dat bij volledige sloop en nieuwbouw uiteraard mag worden gekozen voor een lagere hoogte.
Wij zijn van mening dat dit aspect van de zienswijzen **ongegrond** is en dat het plan op dit punt niet hoeft te worden aangepast.
- b. Mevrouw Van Goor en de heer Tack pleiten ervoor om niet alleen het middenstuk van de oudbouw van het ziekenhuis (aan de Kamperlaan) te handhaven, maar ook de beide zijvleugels. Deze zijvleugels zijn op de plankaart niet aangegeven als te handhaven bebouwing.
Hiervoor geldt eigenlijk dezelfde opmerking als de gebouwen Merel en Houtlommer. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen handhaven van deze gebouwen. De feitelijke discussie over eventuele sloop van deze bebouwing vindt plaats op het moment dat een sloopaanvraag wordt ingediend.
De voorlopige plannen van de architect gaan overigens uit van het handhaven van de zijvleugels van het oude ziekenhuisgebouw. Er is dan ook geen bezwaar om de beide zijvleugels op de plankaart te voorzien van de aanduiding "te handhaven bebouwing".
Wij zijn van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen **gegrond** is en stellen u voor *de beide zijvleugels op de plankaart te voorzien van de aanduiding "te handhaven bebouwing"*.
- c. Er bestaat bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte aan de Kamperlaan van 15 meter omdat hierdoor het lawaai van het wegverkeer meer gereflecteerd zal worden. Daarmee zal naar de mening van mevrouw Van Goor en de heer Tack de geluidoverlast in de aangrenzende woonbuurt toenemen.
Allereerst wijzen wij er op dat het oude gebouw van het ziekenhuis aan de Kamperlaan, inclusief de beide zijvleugels, worden gehandhaafd. Daarbij moet er rekening mee worden gehouden dat de zogenaamde Cliflat wordt gesloopt en dat die flat aanmerkelijk hoger is dan de voorgestelde 15 meter. Alleen ten oosten van het oude ziekenhuisgebouw wordt de bouwhoogte vergroot. Juist op die plaats schermt een kantoorgebouw op de hoek van de Kamperlaan en de Vlietsorgstraat de achterliggende woningen qua geluid af.
Volgens berekeningen van de afdeling Milieu zal geluidtoename door reflectie van de gevel van de nieuwbouw, als er van een toename al sprake zal zijn, slechts zeer minimaal zijn.

Dit gevoegd bij de afscherming door het kantoorgebouw zoals hiervoor omschreven is naar onze mening voldoende om u voor te stellen dit onderdeel van de zienswijzen **ongegrond** te verklaren.

- d. Tot slot wordt gepleit voor het nemen van verkeersmaatregelen aan de Kamperlaan om overlast in de vorm van lawaai en hardrijden te beperken. Ten aanzien daarvan merken wij op dat een bestemmingsplan niet het instrument is om verkeersmaatregelen te nemen of voor te schrijven zodat ook dit onderdeel van de zienswijzen naar onze mening **ongegrond** is.

Ad 5: Mevrouw Herbschleb

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwhoogte die de plankaart toelaat voor het erf achter de panden Kleine Houtweg 61 en Rustenburgerlaan 4. Door de hoogte zoals de plankaart die nu mogelijk maakt vreest mevrouw Herbschleb een vermindering van zon, licht en uitzicht in haar woning en tuin.

Voor beide panden geldt dat de plankaart nu een goothoogte mogelijk maakt van 8 meter. Die hoogte is groter dan momenteel aanwezig is.

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen hebben wij de hoogtes van de aanwezige bebouwing vanaf Rustenburgerlaan 4 tot en met Kleine Houtweg 73 nogmaals gecontroleerd. Daarbij bleek dat de hoogtes zoals die op de plankaart waren opgenomen in een aantal gevallen niet overeenstemde met de werkelijkheid. Omdat het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om een plan te maken met een consoliderend karakter ligt het voor de hand om de hoogtes op de plankaart nauwkeuriger af te stemmen op de in werkelijkheid aanwezige bebouwing.

Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren en *de plankaart op de volgende punten aan te passen:*

- *Rustenburgerlaan 4: goothoogte wijzigen in 6 meter, hoogtescheidingslijn aanbrengen aan de kant van de Kleine Houtweg en in dat gedeelte de bouwhoogte te stellen op 3 meter;*
- *Kleine Houtweg 61: goothoogte wijzigen in 7 meter; achter de bouwstrook langs de Kleine Houtweg een bouwhoogte op te nemen van 3 meter;*
- *Kleine Houtweg 63-65: goothoogte wijzigen in 9 meter;*
- *Kleine Houtweg 67-69-71: goothoogte wijzigen in 11 meter;*
- *Kleine Houtweg 73: goothoogte wijzigen in 9 meter.*

Ad 6: Stichting Architectuur en Stedenbouw

- a. De bestaande hoogbouw zou niet moeten worden gehandhaafd. Naar de mening van deze stichting kan de bestaande hoogbouw van het ziekenhuis niet in deze vorm worden gehandhaafd. Eventueel is hoogbouw wel bespreekbaar maar dan met een goede architectonische vormgeving. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt het handhaven van de bestaande hoogbouw mogelijk. In onze reactie op de zienswijzen van mevrouw Van Goor en de heer Tack hebben wij al aangegeven waarom wij van mening zijn dat de bestaande hoogbouw terecht in het bestemmingsplan is opgenomen als te handhaven bebouwing. Korthedshalve verwijzen wij naar die motivering. Daarbij merken wij nog op dat in een bestemmingsplan geen eisen kunnen worden gesteld aan de architectuur van gebouwen: de beoordeling van de

vormgeving van gebouwen vindt plaats aan de hand van ingediende bouwaanvragen.

Samenvattend zijn wij van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen **ongegrond** is.

- b. De vorm van het oude ziekenhuis moet gehandhaafd blijven.
Ook voor dit onderdeel verwijzen wij kortheidshalve naar onze weerlegging van de zienswijzen van mevrouw Van Goor en de heer Tack (onder ad b).
Deze zienswijze is naar onze mening **gegrond**.
- c. De gebouwen Merel, Houtlommer en De Meeuw moeten worden gehandhaafd.
Hieromtrent verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijzen van de Kastelenstichting (onder ad 2) en de Vereniging Haerlem (onder ad 3).
Deze zienswijze is naar onze mening **ongegrond**.
- d. Op het terrein van de Mariastichting zou een congrescentrum moeten worden gevestigd.
In de uitwerkingsregels voor dit gebied is gekozen voor een combinatie van wonen en werken. Met name gelet op de grote druk op de woningmarkt is het van belang om een substantieel deel van het gebied voor wonen te bestemmen. Noch van de zijde van de Mariastichting noch door het Provinciaal bestuur is gevraagd op deze locatie een grootschalig vergader/congrescentrum tot stand te brengen.
Deze zienswijze is dan ook naar onze mening **ongegrond**.

Ad 7: Bouwfonds Wonen

- a. Gevraagd wordt de panden op de hoek van de Kleine Houtweg en de Kamperlaan (de gebouwen Lindenheuvel, Vredenburg en De Koepel) een bestemming te geven waarbinnen gebruik als kantoor mogelijk is. Op dit moment zijn die panden bestemd voor 'gemengde doeleinden a' waarbinnen het gebruik als kantoor niet is toegelaten. Bouwfonds Wonen wijst er op dat in het programma van eisen voor deze locatie steeds is uitgegaan van kantoren of bedrijven op die plaats en dat de huidige bestemming daaraan geen recht doet. Deze opmerking is terecht.
Er is naar onze mening geen bezwaar om de bestemming van deze panden op de plankaart te wijzigen in "bedrijven en kantoren".
Wij stellen u daarom voor om deze zienswijze **gegrond** te verklaren *en de bestemming van de betreffende panden (Kleine Houtweg 109 t/m 119) op de plankaart te wijzigen in "Bk" (bedrijven en kantoren).*
- b. Gevraagd wordt de capaciteit van 80 parkeerplaatsen ten behoeve van kantoren/bedrijven/maatschappelijke doeleinden zoals geformuleerd in artikel 18, lid 2 vierde aandachtsstreepje) te vergroten tot 96. Als argument hiervoor wordt aangevoerd dat in de berekening van deze 80 plaatsen geen rekening is gehouden met 2000 m² maatschappelijke doeleinden. Deze opvatting is onjuist. In artikel 18, lid 2 van de voorschriften is aangegeven dat in het plangebied niet meer dan 10.000 m² mag worden gebruikt voor niet-wonen functies.

Daaronder valt ook de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Wij stellen u daarom voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

Echter, gelet op deze reactie van Bouwfonds Wonen is de tekst van artikel 18, lid 2 tweede aandachtsstreepje, niet duidelijk genoeg. *Wij stellen u daarom voor om de tekst van dat artikel ambtshalve te wijzigen en bij artikel 18, lid 2 tweede aandachtsstreepje de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' toe te voegen.*

- c. Gevraagd wordt om het uitwerkingsgebied een tweede ontsluiting te geven aan de Kamperlaan.

Op de plankaart is aangegeven dat de centrale in/uitgang voor de nieuwbouw binnen het plangebied is gekozen aan de Kleine Houtweg; daar is de toegang tot de te realiseren ondergrondse parkeergelegenheid gesitueerd. De regels voor het uitwerkingsgebied sluiten niet uit dat elders in het plangebied een ontsluiting wordt gemaakt voor leveranciers en hulpdiensten. De situering daarvan kan in overleg met de gemeentelijke afdeling Verkeer en Vervoer nader worden bepaald bij het detailleren van het uitwerkingsgebied.

Wij stellen u daarom voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- d. Het Spaarne-paviljoen

Bouwfonds Wonen wijst er op dat op de plankaart met een aanduiding een 'markant punt' is aangegeven. Blijkens de toelichting is dat markante punt bedoeld om de mogelijkheid te openen een bescheiden horecagelegenheid te bouwen boven het water van het Spaarne. Echter in de voorschriften komt nergens de mogelijkheid van een paviljoen boven het water voor.

Deze opmerking is terecht. Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren. Het is in de verdere planvorming op dit moment nog niet uitgesloten dat de geplande horecavoorziening wordt gebouwd aan de oever van het Spaarne. Daarom zou in de uitwerkingsregels ook de mogelijkheid moeten worden opgenomen om een horecavoorziening te bouwen. Voorkomen moet echter worden dat er zowel aan de oever als boven het water een horecavoorziening wordt gebouwd. Daarom lijkt het verstandig de bouw van een horecavoorziening boven het water op te nemen als vrijstelling binnen de bestemming water en het bewuste artikel zodanig te redigeren dat de vrijstelling niet kan worden verleend als aan de oever al een horecavoorziening is gebouwd.

*Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren, in artikel 18 (uitwerkingsgebied U) de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een horecavoorziening en in artikel 17 onder lid 3 een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor de bouw van een paviljoen boven de bestemming water. Het huidige lid 3 van dat artikel (nadere eisen) moet in verband daarmee worden omgenummerd naar lid 4.*

Ad 8: Mevrouw Van der Steenstraten

Gepleit wordt voor het handhaven van de panden Merel en Houtlommer.

Voor onze reactie terzake verwijzen wij korthedshalve naar onze opmerkingen ten aanzien van de zienswijzen van de Kastelenstichting (ad 2) en de Vereniging Haerlem (ad 3).

Onder verwijzing naar de daar gegeven motivering stellen wij u voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

Ad 9: De heer Haverkorn van Rijsewijk

In het bestemmingsplan is het pand Kleine Houtweg 65 bestemd voor 'woondoeleinden'. Deze bestemming is naar de mening van de heer Haverkorn te beperkend omdat hij in een deel van de benedenverdieping van het pand een fotostudio heeft gevestigd. In verband hiermee vraagt de heer Haverkorn om de bestemming 'gemengde doeleinden a' op te nemen zoals ook in eerdere versies van het bestemmingsplan het geval was.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Spaar en Hout is om het bestaande gebruik zoveel mogelijk positief te bestemmen. De heer Haverkorn geeft in zijn brief aan dat 'een benedendeel van het betreffende pand' in gebruik is als fotostudio. Dat betekent dat het pand overwegend een woonbestemming heeft. Om die reden is de bestemming 'woondoeleinden' terecht opgenomen.

Binnen de bestemming woondoeleinden is op grond van artikel 3 van de voorschriften (de gebruiksbepaling) gebruik tot maximaal 30% ten behoeve van onder andere een praktijkruimte toegestaan. De fotostudio van de heer Haverkorn kan passend worden beschouwd binnen die regeling.

Tot slot wijzen wij er op dat in het tot nu toe geldende bestemmingsplan (vastgesteld in de raad op 24 augustus 1938, nummer 14) het pand is bestemd voor 'gesloten bebouwing met eengezinswoningen'. Er is dus geen sprake van dat nu door het opnemen van de bestemming 'woondoeleinden' het gebruik van het pand zou worden beperkt.

Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

Ad 10: Mr. Dankbaar namens de dames Prinz

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid om achter de woning Kleine Houtweg 61 bebouwing mogelijk te maken tot een goothoogte van 8 meter. Bij een uitbreiding van de bebouwing met die hoogte zouden de eigenaren/bewoners van Kleine Houtweg 63 volgens deze zienswijze een onaanvaardbare vermindering ondervinden van uitzicht, bezonning en privacy. Dezelfde zienswijze wordt geuit ten aanzien van de toegelaten goothoogte van 8 meter voor het perceel Rustenburgerlaan 4.

Voor onze reactie op deze zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar onze reactie op de zienswijzen van mevrouw Herbschleb onder ad 5.

Onder verwijzing daarnaar stellen wij u voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren.

- b. Volgens deze indieners van zienswijzen biedt het plan de mogelijkheid om de bestaande hoogbouw op het terrein van het ziekenhuis Mariastichting uit te breiden.

Strikt genomen is deze opmerking terecht. Korthedshalve verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijzen van de wijkraad Welgelegen ad 12 onder f.

Wij stellen u daarom voor om deze zienswijze **gegrond** te verklaren.

- c. De indieners van zienswijzen vragen zich af hoe het verwijderen van erfafscheidingen, zoals pag. 20 van het beeldkwaliteitsplan dat schetst zich verhoudt met privacy en veiligheid van omwonenden en gebruikers van de aanliggende panden.

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat verwijderen van deze erfafscheidingen mogelijk zou moeten zijn om de groenstructuur van het plangebied te verbeteren. Daadwerkelijke sloop zal uiteraard eerst plaatsvinden na overleg met belanghebbenden. Voordat wordt besloten tot sloop van deze erfafscheidingen moeten eerst alle aspecten daarvan (zoals sociale- en verkeersveiligheid, privacy) worden gezien.

Wij stellen u voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- d. Er bestaat bezwaar tegen het voornemen om bij de te bouwen woningen in het uitwerkingsgebied geen particuliere tuinen op te nemen. Hierdoor wordt naar de mening van de indieners van deze zienswijzen de privacy van de toekomstige bewoners beperkt.

Het uitwerkingsplan voorziet inderdaad in de mogelijkheid om gestapelde woningen te bouwen. Hoewel het voorlopig ontwerp van de architect daar inderdaad ook van uit gaat is op dit moment nog niet volstrekt zeker dat ook bouwvergunning voor gestapelde woningen zal worden aangevraagd. De uitwerkingsregels laten evenzeer de bouw van woningen met een particuliere tuin mogelijk. Wij zijn dan ook van mening dat deze zienswijze op dit moment niet relevant is.

Wij stellen u daarom voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- e. Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van de bestemming 'woondoeleinden' achter het pand Kleine Houtweg 61. Naar de mening van de indieners van deze zienswijze zou ter plaatse de bestemming "erf" moeten worden opgenomen omdat die bestemming meer strookt met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan en omdat die bestemming minder bebouwingsmogelijkheden biedt.

De wijziging op de plankaart is aangebracht ten opzichte van het voorontwerp omdat de eigenaar/bewoner van Kleine Houtweg 61 een bestaand bijgebouw wil uitbreiden. Het bijgebouw wordt daarmee groter dan binnen de bestemming 'erf' zou zijn toegestaan. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar mits de hoogte niet groter wordt dan drie meter.

De eigenaren/bewoners van Kleine Houtweg 63 komen door die wijziging nauwelijks in een nadeliger positie omdat de bestemming "erf" de mogelijkheid biedt om aan- en bijgebouwen op te richten met een hoogte van niet meer dan 3 meter. Rechtens zou dat de mogelijkheid bieden om langs de erfscheiding met Kleine Houtweg 63 een aan-/bijgebouw op te richten met een hoogte van 3 meter.

Wij stellen u daarom voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

Ad 11: Nelissen Onroerend goed adviezen

- a. Goothoogte en bestemming zijn onjuist opgenomen.

Volgens deze zienswijze is in het bestemmingsplan zowel de goothoogte (10 meter) als de bestemming (gemengde doeleinden a) onjuist opgenomen.

Ten aanzien van de goothoogte geldt het volgende. De plankaart is voor wat dat onderdeel betreft gebaseerd op het bouwblokonderzoek, dat wil zeggen een opname van de situatie ter plaatse. In verband met deze zienswijze is de hoogte van de bestaande bebouwing nogmaals ter plaatse gecontroleerd. Daarbij is een goothoogte van 11 meter juist gebleken.

Ten aanzien van het gebruik geldt dat de bestemming Gemengde doeleinden a naar onze mening het meest aansluit bij het nu bestaande gebruik. Mocht er op dit moment (in bijvoorbeeld het sousterrain) een gebruiksvorm aanwezig zijn die strikt genomen niet in het bestemmingsplan past dan kan dat gebruik op basis van het overgangsrecht worden voortgezet.

Wij stellen u voor om dit onderdeel van de zienswijzen **gegrond** te verklaren voor zover het betreft de goothoogte van Kleine Houtweg 71 en **ongegrond** te verklaren voor zover het betreft het opnemen van de bestemming 'gemengde doeleinden a'.

- b. De in artikel 8 van de voorschriften opgenomen autoboxen komen op de plankaart niet voor.

Deze constatering is onjuist. Bij de bebouwing voor het verzorgingshuis Spaar en Hout aan de Kleine Houtweg alsmede bij Voorhelmstraat 64 is de bestemming 'autoboxen' op de plankaart opgenomen. Toegegeven moet worden dat die bestemming zich niet goed onderscheidt van de bestemming 'woondoeleinden' omdat op de plankaart voor beide bestemmingen dezelfde kleuren zijn toegepast.

Wij stellen u daarom voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren. *Daarbij stellen wij u ambtshalve voor de kleur van de bestemming 'autoboxen' op de plankaart aan te passen.*

- c. Het bedrijf Nelissen Onroerend goed adviezen is niet opgenomen in de staat van inrichtingen binnen de toelichting.

Deze opmerking is terecht. Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren en *het bedrijf alsnog op te nemen in de staat van inrichtingen op pagina 17 van de toelichting op het bestemmingsplan.*

- d. Het wordt betreurd dat bij de wijze van meten niet wordt verwezen naar een algemeen gebruikelijk NEN norm 2580.

De wijze van meten zoals die in artikel 2 is opgenomen is op die manier opgenomen vanuit een oogpunt van uniformiteit: in alle moderne bestemmingsplannen is dat artikel op die manier geredigeerd. In de praktijk is niet gebleken van enig probleem als gevolg van die redactie.

Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- e. De goothoogte van 8 meter op de hoek Kleine Houtweg/Rustenburgerlaan is te groot.

Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij de situatie ter plaatse nogmaals gecontroleerd. Kortheidshalve verwijzen wij ook hier naar onze reactie op de zienswijzen van mevrouw Herbschleb onder ad 5.

Onder verwijzing daarnaar stellen wij u dan ook voor om deze zienswijze **gegrond** te verklaren.

- f. Er zijn bedenkingen tegen de suggestie die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan om de erfafscheiding achter de panden Kleine Houtweg 121-133 te slopen.

Bij het behandelen van de zienswijzen van de dames Prinz (onder ad 10) is op dit aspect al ingegaan. Kortheidshalve verwijzen wij daarnaar.

Wij stellen u voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

Ad 12: Wijkraad Welgelegen

- a. Het aantal woningen en de oppervlakte aan kantoren die wordt toegelaten verhoudt zich niet met een villa-achtige uitwerking van het gebied.
Met deze opvatting zijn wij het niet eens. De geboden bebouwingsmogelijkheden zijn, afgezet tegen de grootte van het uitwerkingsgebied, niet te groot. Bij de uitwerking van het gebied zal het uitgangspunt dat "bij de toekomstige bebouwing van het gebied de verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd overeen moeten komen met die in een villapark" (pag. 8 toelichting) goed moeten worden benadrukt.
Wij stellen u voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- b. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesuggereerd dat de erfafscheidingen achter Kleine Houtweg 121-133 kunnen worden gesloopt.
Korthedshalve verwijzen wij hier naar onze reactie op de zienswijzen van de dames Prinz (onder ad 10).
Wij stellen u onder verwijzing daarnaar voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- c. Er bestaat zorg over de te verwachten verkeersdruk op het kruispunt Kleine Houtweg/Kamperlaan.
Blijkens het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer zal over de gehele dag genomen de verkeersdruk enigszins toenemen maar dat hoeft niet te leiden tot verkeersproblemen op de kruising Kamperlaan/Kleine Houtweg. Mochten er op termijn op die kruising toch problemen ontstaan, dan kunnen volgens de afdeling Verkeer en Vervoer technische maatregelen (zoals het aanpassen van de verkeerslichtregeling) worden genomen om dit op te lossen.
Wij zijn daarom van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen **ongegrond** is.
- d. De zijvleugels van de oudbouw van het ziekenhuis langs de Kamperlaan moeten worden gehandhaafd.
Hiervoor verwijzen wij korthedshalve naar onze reactie op de zienswijzen van mevrouw Van Goor en de heer Tack onder ad 4.
Wij stellen u voor om deze zienswijze **gegrond** te verklaren.
- e. De toegelaten bouwhoogte langs de Kamperlaan mag niet groter zijn dan 12 meter. De hoogte zoals die op de plankaart in het uitwerkingsgebied is opgenomen langs de Kamperlaan bedraagt 15 meter. Uiteraard gaat het hier om een maximale hoogte en mag ook lagere bebouwing worden gerealiseerd.
Daarbij merken wij op dat de huidige zgn. "Clio-flat" aan de Kamperlaan al een grotere hoogte heeft dan 15 meter, zodat op die plaats de bebouwing feitelijk wordt verlaagd. Bovendien wordt de oudbouw van het ziekenhuis blijkens de aanduiding op de plankaart gehandhaafd. Dat betekent dus dat alleen de bebouwing aan de Kamperlaan ten oosten van de oudbouw van het ziekenhuis eventueel kan worden verhoogd. Stedenbouwkundig gezien is tegen die hoogte op die plaats geen enkel bezwaar.
Wij stellen u voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- f. De oppervlakte van de huidige hoogbouw van de Mariastichting is kleiner dan de oppervlakte aan hoogbouw die het uitwerkingsgebied toelaat.
Deze opmerking is terecht.
Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren, *op de plankaart het gebied voor hoogbouw te verkleinen aan de oostkant (Spaarnekant) en het bebouwingspercentage voor de hoogbouw van 75 terug te brengen tot 45.*
- g. De toe te laten bouwhoogte aan de Spijkermanslaan moet van 12 meter worden teruggebracht tot 7 meter.
Volgens de plankaart is nu binnen het uitwerkingsgebied aan de kant van de Spijkermanslaan een bouwhoogte toegestaan van 12 meter. Gezien de hoogte van de bestaande woningen aan de Spijkermanslaan (gothoogte ca 4 meter + kap) is er stedenbouwkundig gezien geen grotere hoogte mogelijk aan de Spijkermanslaan dan een gothoogte van 9 meter, met daarboven eventueel nog een kap.
Wij stellen u voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren en *aan de kant van de Spijkermanslaan een gothoogte toe te laten van niet meer dan 9 meter en die hoogte op de plankaart aan te brengen alsmede een hoogtescheidingslijn.*

Ad 13: Peters, Boor en Viersma

- a. Deze belanghebbenden vrezen schade te ondervinden aan hun panden als gevolg van de uit te voeren bouwwerkzaamheden binnen het uitwerkingsgebied. Zij vragen maatregelen te nemen om dergelijke schades te voorkomen.
Ten aanzien daarvan merken wij op dat de maatregelen zoals de belanghebbenden die beschrijven niet in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen.
Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- b. Ook deze belanghebbenden wijzen op de passage in het beeldkwaliteitsplan waarin is aangegeven dat de erfafscheidingen achter de panden Kleine Houtweg 121-133 zouden moeten worden verwijderd. Korthedshalve verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijzen van de dames Prinz (onder ad 10).
Wij stellen u onder verwijzing daarnaar voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- c. Op de plankaart zijn de bestaande tuinen aangegeven. Deze belanghebbenden vragen om ook de bestaande achtergang tot hun tuinen te behouden. Dat achterpad ligt binnen het uitwerkingsgebied. De voorschriften van het uitwerkingsgebied laten het handhaven van het achterpad mogelijk.
Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- d. Deze belanghebbenden vrezen dat de bomen in hun tuinen en elders in het uitwerkingsgebied door de nieuwbouw zullen worden beschadigd.
Voor wat de bomen in de particuliere tuinen betreft moeten bij de bouwwerkzaamheden zodanige maatregelen worden genomen dat die bomen geen schade oplopen. Die maatregelen kunnen/mogen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Voor de bomen elders in het uitwerkingsgebied moet bij het indienen van het definitieve bouwplan en het maken van een uitwerkingsplan op basis daarvan worden gezien welke bomen kunnen worden gehandhaafd en voor welke bomen kapvergunning nodig is. Wellicht behoort het verplaatsen van bomen tot de mogelijkheden.
Wij stellen u voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- e. Belanghebbenden vragen zich af of de bebouwingsmogelijkheden zoals die in de voorschriften van artikel 18 (uitwerkingsgebied) zijn opgenomen niet een te grote massaliteit voor dit gebied betekenen.
Ten aanzien daarvan merken wij op dat de bebouwingsmassa zoals die in de uitwerkingsregels is opgenomen naar onze mening stedenbouwkundig gezien verantwoord is.
Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- f. Belanghebbenden zijn van mening dat een poortgebouw met toegang tot de parkeergarage slecht past in het bijzondere karakter van het gebied.
In het bestemmingsplan zoals dat nu in procedure is, is geen poortgebouw voorgeschreven. Wellicht hebben de zienswijzen betrekking op het voorontwerp van de architect ter invulling van het uitwerkingsgebied.
Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- g. De hoogte van de bebouwing aan de Spijkermanslaan is naar de mening van deze belanghebbenden te groot en zou moeten worden teruggebracht tot maximaal twee bouwlagen. Ten aanzien hiervan verwijzen wij korthedshalve naar onze reactie op de zienswijzen van de wijkraad Welgelegen onder ad g. Onder verwijzing daarnaar stellen wij u voor deze zienswijze **gegrond** te verklaren.

Ad 14: Stichting de Hoeksteen

- a. Programma van eisen voor uitwerkingsgebied is te zwaar
Belanghebbenden zijn van mening dat het totaal van de oppervlakte aan kantoren en het aantal te realiseren woningen binnen het uitwerkingsgebied zodanig is dat het programma van eisen te groot is voor het gebied. Daardoor komt naar hun mening de kwaliteit van het gebied in gevaar.
Wij zijn van mening dat de bouwvolumes zoals die in het uitwerkingsplan zijn beschreven, vanuit een stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn. Dat neemt niet weg dat bij de uitwerking van het gebied zeer goed rekening moet worden gehouden met het karakter van de bestaande omgeving en de gewenste aansluiting daarop van de geprojecteerde nieuwbouw.
Gelet hierop stellen wij u voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- b. Behoud oude hoofdgebouw ziekenhuis
Deze belanghebbenden pleiten ervoor om de bestaande bebouwing van het voormalig ziekenhuis in zijn geheel te handhaven.
Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijzen van mevrouw Van Goor en de heer Tack ad 4 onder b.
Met name gelet op die laatste reactie stellen wij u voor om deze zienswijze **gegrond** te verklaren.
- c. Meer ruimte tussen oude hoofdgebouw ziekenhuis en hoogbouw
Belanghebbenden wijzen er op dat de locatie waar volgens de plankaart hoogbouw mag plaatsvinden binnen het uitwerkingsgebied ligt op zeer korte afstand van de bestaande bebouwing van het hoofdgebouw van het voormalig ziekenhuis. Belanghebbenden zouden tussen de hoogbouw en de bestaande bebouwing graag meer ruimte zien zodat met name de bestaande oudbouw in de nieuwe toestand beter tot zijn recht kan komen.
Op de plankaart is met een arcering een bouwblok aangegeven waarbinnen zich hoogbouw mag bevinden. De oppervlakte van de hoogbouw is gelimiteerd door een bebouwingspercentage op te nemen. In theorie is het mogelijk dat de bestaande hoogbouw in zijn geheel wordt gesloopt en vervangen door een nieuw hoog gebouw elders in het zoekgebied. In de praktijk echter zal de bestaande hoogbouw slechts gedeeltelijk worden gesloopt en zal het overblijvende bouwkundige casco opnieuw vorm worden gegeven. Een en ander betekent dat de locatie van de hoogbouw niet zal veranderen. Daarnaast geldt dat, als er al sprake zal zijn van volledig nieuwe hoogbouw de exacte locatie daarvan eerst bekend zal zijn bij het indienen van de bouwaanvraag. Op dat moment zal worden bepaald of een uitwerkingsplan kan worden gemaakt. Bij die beoordeling zal de locatie van de hoogbouw en de invloed daarvan op de directe omgeving zeker worden betrokken.
Gelet hierop stellen wij u voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- d. Behoud panden Heijthuijzenweg 5-7-9
Ten aanzien hiervan verwijzen wij kortheidshalve naar onze reactie op de zienswijzen van de Kastelenstichting (onder ad 2) en de Vereniging Haerlem (onder ad 3). Onder verwijzing daarnaar stellen wij u voor om deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- e. Behoud pand verzorgingstehuis Spaar en Hout
Het hoofdgebouw van het verzorgingstehuis Spaar en Hout is op de plankaart positief bestemd. Daarbij is de aanduiding voor een beschermd monument opgenomen. Daarmee is dit pand in het plan beschermd. Dit pand maakt op geen enkele manier onderdeel uit van de uitwerkingsplannen elders in het plangebied.
Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.

- f. Behoud gebouw Vliet zorg
Het gebouw Vliet zorg (Buitenrustlaan 29) is in het bestemmingsplan aangewezen voor "woondoeleinden" en heeft daarbij op de plankaart de aanduiding 'monument' gekregen. Dit pand is op geen enkele manier betrokken bij de ontwikkelingen rond de bebouwing van de Mariastichting. Wij stellen u daarom voor deze zienswijze **ongegrond** te verklaren.
- g. Aansluiten bouw- en goothoogtes aan bestaande omgeving
Gevraagd wordt de nieuwbouw qua goot- en bouwhoogte te laten aansluiten bij de bestaande omgeving.
Als reactie wijzen wij er op dat de bouw- resp. goothoogtes zoals die op de plankaart voorkomen uitgaan van de bestaande bebouwing. Daarbij moet worden opgemerkt dat de aanwezige hoogtes naar boven zijn afgerond op hele meters en dat incidenteel geringe uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Een en ander gaat uit van de opdracht om een consoliderend bestemmingsplan tot stand te brengen. Bij de beoordeling van de uiteindelijke bouwplannen is het onder andere een taak van de Schoonheidscommissie om te beoordelen of de gebouwen ook in relatie tot de omgeving voldoen aan redelijke eisen van welstand.
Gelet op dit alles stellen wij u voor dit onderdeel van de zienswijzen **ongegrond** te verklaren.

Ambtelijke aanpassingen:

1. Bij controle van de plankaart bleek de kaart niet op alle punten overeen te stemmen met de lijst van beschermde monumenten. Om een goede afstemming te krijgen zijn de volgende aanpassingen nodig:
 - op de plankaart de volgende panden voorzien van de aanduiding "monument": Kleine Houtweg 67, 69, 71, 113 en Spijkermanslaan 10-12-14;
2. op de plankaart komt bij de nieuwgebouwde appartementen van het verzorgingstehuis Spaar en Hout de aanduiding 'ondergrondse parkeergelegenheid' voor. Die aanduiding wordt in het renvooi van de plankaart niet verklaard. Om dit te corrigeren is de volgende wijziging nodig:
 - in het renvooi van de plankaart de aanduiding "ondergrondse parkeergelegenheid" opnemen;
3. op de plankaart zijn de bestemming 'woondoeleinden' en 'autoboxen' met dezelfde kleur aangegeven. Om de leesbaarheid van de plankaart te verbeteren is de volgende wijziging nodig:
 - op de plankaart de kleur van de bestemming "autoboxen" wijzigen;
4. bij controle bleek een bedrijf niet voor te komen in de lijst van inrichtingen die is opgenomen in de toelichting. Om dit te corrigeren is de volgende aanpassing nodig:
 - in de toelichting op pagina 17 de tandartsenpraktijk aan Rustenburgerlaan 4 op te nemen in de staat van inrichtingen;

5. bij nalezing bleken de voorschriften niet aangepast op het onlangs vastgestelde beleid inzake GSM masten. Om die aanpassing tot stand te brengen zijn de volgende wijzigingen nodig:
 - in de voorschriften toe te voegen:
 - in artikel 1: de begripsomschrijvingen voor een vrijstaande- en een niet-vrijstaande antenne-installatie;
 - in artikel 2: in lid 1 punt i de wijze van meten van een antenne-installatie;
 - in artikel 19: in lid 1 punt e, een vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van een antenne-installatie;
6. de voorschriften van het ontwerp-bestemmingsplan bleken nog niet aangepast te zijn aan de wijziging in het Wetboek van Strafrecht ten aanzien van het vervallen van het bordeelverbod. Om het plan daarop aan te passen zijn de volgende aanpassingen nodig:
 - in de voorschriften toevoegen:
 - in artikel 1: de begripsomschrijvingen voor prostitutie, prostitue(e), raamprostitutie, seksinrichting, thuisprostitutie;
 - in artikel 3: in lid 2 toe te voegen als lid b:
het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksbioscoop, seksautomatenhal, seksclub, seks theater of sekswinkel;
7. bij toetsing van het bestemmingsplan aan het schetsontwerp van de architect voor de invulling van het uitwerkingsgebied bleek dat de hoofdtoegang van het uitwerkingsgebied aan de Kleine Houtweg op de plankaart niet juist is aangegeven. Om dit te corrigeren zijn de volgende wijzigingen nodig:
 - de aanduiding "ingang parkeergarage" en de bijbehorende bestemming "verkeersdoeleinden" verplaatsen in noordelijke richting;
 - ter plaatse van de oude aanduiding de aanwezige stroken met de bestemming "groenvoorzieningen" door laten lopen;
 - de bestemming "uitwerkingsgebied" uitbreiden tot aan de zijgevel van het pand Kleine Houtweg 127;
8. op de plankaart is het posthuis van de afdeling Natuur en Landschap achter de Oosterhoutlaan bestemd voor 'maatschappelijke doeleinden'. In de voorschriften (artikel 12) is echter limitatief een aantal gebruiksmogelijkheden opgesomd, waarin het posthuis niet voorkomt. Om dit te ondervangen dient de tekst van dat artikel als volgt te worden aangepast:
in lid 1 na "...zijn bestemd voor" in te voegen "maatschappelijke voorzieningen zoals";
9. in de toelichting (pagina 12) en in de voorschriften (artikel 18 lid 2) is aangegeven dat fysieke maatregelen kunnen worden overwogen om te voorkomen dat voor de te vestigen kantoren meer dan 80 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Om de uitwisselbaarheid van die parkeerplaatsen met de woningen mogelijk te houden zijn juist geen fysieke maatregelen gewenst. Dit kan worden ondervangen door in zowel toelichting als voorschriften het woord "fysieke" te vervangen door "beheersmatige";

10. in de toelichting (pagina 12) wordt ten onrechte gesproken over huurwoningen. Dit kan worden ondervangen door het woord "huurwoningen" te vervangen door "woningen in het middensegment";
11. op de plankaart is de grond achter de bebouwing Kleine Houtweg 109 t/m 119 bestemd voor "bedrijven en kantoren" zonder bebouwingsmogelijkheden. Om een goede aansluiting van de bestaande bebouwing met de nieuwe invulling van het uitwerkingsgebied mogelijk te maken is het beter om de grond achter de bebouwing Kleine Houtweg 109 t/m 119 op te nemen in het uitwerkingsgebied.

Voorstel

Gelet op al het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. de volgende indieners van zienswijzen ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:
mr. Vermeij namens mevrouw Gehrels, de Kastelenstichting Holland en Zeeland, de Vereniging Haerlem, Van Goor en Tack, Herbschleb, Stichting Architectuur en Stedenbouw i.o., Bouwfonds Wonen, Van der Steenstraten, Haverkorn van Rijsewijk, mr. Dankbaar namens de dames Prinz, Nelissen Onroerend goed adviezen, wijkraad Welgelegen;
2. het Cuijpersgenootschap niet ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
3. de zienswijzen van mevrouw Herbschleb gegrond te verklaren conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
4. de volgende zienswijzen ongegrond te verklaren conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:
Kastelenstichting, Vereniging Haerlem, Van der Steenstraten, Haverkorn van Rijsewijk;
5. de volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:
mr. Vermeij, Bouwfonds Wonen, mr. Dankbaar, Nelissen Onroerend goed adviezen, Van Goor en Tack, Stichting Architectuur en Stedenbouw i.o., wijkraad Welgelegen, Peters, Boor en Viersma, Stichting de Hoeksteen;
6. het bestemmingsplan Spaar en Hout gewijzigd vast te stellen overeenkomstig dit voorstel.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

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

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:

1. de volgende indieners van zienswijzen ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen:
mr. Vermeij namens mevrouw Gehrels, de Kastelenstichting Holland en Zeeland, de Vereniging Haerlem, Van Goor en Tack, Herbschleb, Stichting Architectuur en Stedenbouw i.o., Bouwfonds Wonen, Van der Steenstraten, Haverkorn van Rijsewijk, mr. Dankbaar namens de dames Prinz, Nelissen Onroerend goed adviezen, wijkraad Welgelegen;
2. het Cuijpersgenootschap niet ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen wegens termijnoverschrijding;
3. de zienswijzen van mevrouw Herbschleb gegrond te verklaren;
4. de volgende zienswijzen ongeground te verklaren:
Kastelenstichting, Vereniging Haerlem, Van der Steenstraten, Haverkorn van Rijsewijk;
5. de volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren:
mr. Vermeij, Bouwfonds Wonen, mr. Dankbaar, Nelissen Onroerend goed adviezen, Van Goor en Tack, Stichting Architectuur en Stedenbouw i.o., wijkraad Welgelegen, Peters, Boor en Viersma, Stichting de Hoeksteen;
6. het bestemmingsplan Spaar en Hout gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat de zienswijze van mevrouw mr. Dankbaar ten aanzien van de bestemming van de grond achter Kleine Houtweg 61 (ad 10 onder e) gegrond wordt verklaard en dat die grond op de plankaart wordt aangeduid als "erf".

Gedaan in de vergadering van 19 september 2001.

De secretaris,

172-18

De voorzitter,

Datum

16 APR. 2002

Ons kenmerk 2001/36337

Onderwerp

Bestemmingsplan Spaar en Hout, gemeente Haarlem

Noord-Holland

Burgemeester en Wethouders
van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

SECTOR S.O.	
Reg. nr.	ROS 2002/1814
Trefwoord	Bestemmingsplan
Reg. d.d.	23 APR 2002
Classering	
Ontv. bew.	Kopie:
Uiterl. afdoen. dd.	18-7-02
Behandeling door	Afgedaan

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

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

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) diverse

Behandeld door E.J. Kerkhoff van den
E-mail kerkhoffe@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 3339

Uw kenmerk ROS 2001/1814

Geacht college,

VERZONDEN 19 APR. 2002

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 2 oktober 2001 verzocht het bestemmingsplan Spaar en Hout goed te keuren.

Wij hebben dit verzoek als volgt beoordeeld.

Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 6 april 2001 en 5 oktober 2001 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de tervisielegging van het ontwerp daarvan, derhalve niet tijdig gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 1 mei 2002 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 8 maart 2002 over dit plan advies uitgebracht.

Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

- Stichting De Hoeksteen, Buitenrustlaan 19, 2012 BL Haarlem
- mevrouw M. Prinz en mevrouw E. Prinz-van Swaay, Kleine Houtweg 63,



- 2012 CC Haarlem
- c. de heer M. Vermeij, namens mevrouw A. Gehrels-Middelkoop, Postbus 5581, 2000 GN Haarlem
 - d. Vereniging Haerlem, Postbus 1105, 2001 BC Haarlem
 - e. J. Boor, Kleine Houtweg 133, 2012 CE Haarlem en J. Viersma, Kleine Houtweg 131, 2012 CE Haarlem

Reclamanten hebben hun bedenkingen tijdig bij ons ingediend en hebben eveneens tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. De bedenkingen kunnen derhalve in de beschouwingen worden betrokken.

Weergave van de bedenkingen

Voor de weergave van de bedenkingen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlagen.

Reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

Voor het gemeentelijk commentaar op de bedenkingen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlage.

Hoorzitting

Op 29 maart 2002 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Tijdens de hoorzitting is het volgende naar voren gebracht.

Met name de vrees voor sloop van de woningen aan de Van Heijthuisenweg 5 en 7 is door diverse reclamanten aan de orde gesteld. Ook de geplande hoogbouw in het uit te werken plandeel was voor het merendeel van reclamanten een punt van zorg. Andere punten waren het mogelijk verwijderen van erfafscheidingen en de bereikbaarheid van en het parkeren op eigen erf.

Beoordeling van bestemmingsplan

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan.

Artikel 18 voorziet in een uitwerkingsplicht voor een op de plankaart aangegeven gebied. Tegen dit onderdeel bestaan bij ons geen bezwaren. De besluiten tot uitwerking of tot wijziging behoeven dan ook niet onze goedkeuring, tenzij tegen die uitwerking of wijziging zienswijzen zijn ingediend.

Deze regeling is ook van toepassing op het vereiste van een verklaring van geen bezwaar bij gebruik van de 'binnenplanse anticipatie' als bedoeld in artikel 18 van de planvoorschriften.



Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Hoogte en massaliteit van de nieuwbouw (bedenkingen reclamanten a., c. en d.)

In het bestemmingsplan is een deel aangemerkt als uitwerkingsgebied. Dit is als een witte vlek op de plankaart aangegeven. Binnen deze vlek zijn geen bestemmingen aangegeven. Dit zal geschieden in het door burgemeester en wethouders op te stellen uitwerkingsplan. Op de plankaart staan voor de nieuwbouw de maximale bouw- en goothoogten aangegeven. Het gaat hier om maxima. Wij onderschrijven de stelling van de gemeente dat deze bouwhoogten uit stedenbouwkundig oogpunt niet onaanvaardbaar zijn.

In het uitwerkingsplan zal de daadwerkelijke hoogte worden aangegeven. Tijdens de hoorzitting bleek dat er reeds door de projectontwikkelaar een schets voor de invulling is gemaakt. Deze schets heeft echter geen enkele status. Wij kunnen en willen daarom hierover geen uitspraak doen. Pas uit een door Burgemeester en Wethouders van Haarlem vastgesteld uitwerkingsplan zal de afmeting en de situering van de toekomstige bebouwing blijken. Dan zal ook blijken in hoeverre er rekening is gehouden met de bestaande bebouwing.

Wij kunnen ons voorstellen dat reclamanten in dit stadium van ons een uitspraak willen over het uit te werken plandeel. Dit echter niet mogelijk omdat er nog geen sprake is van een uitwerkingsplan. Wij dienen in deze procedure dit bestemmingsplan te beoordelen. Het gaat er daarbij om of dit bestemmingsplan voldoende waarborgen biedt voor een goede ruimtelijke ordening en of de belangen van reclamanten niet onevenredig worden geschaad.

In artikel 18 van de voorschriften en in de toelichting, inclusief het beeldkwaliteitplan is aangegeven met welke factoren rekening gehouden dient te worden en op welke wijze bebouwing zal moeten plaatsvinden. Naar ons oordeel is hiermee een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate verzekerd.

De stelling van reclamanten a., dat hier teveel functies op een relatief klein oppervlakte worden geperst onderschrijven wij niet. Wij zijn van mening dat in het stedelijk centrumgebied juist compact en multifunctioneel gebouwd moet worden. Zoals wij reeds hebben gesteld zal pas uit het uitwerkingsplan blijken hoe deze locatie daadwerkelijk wordt ingevuld.

Sloop panden Van Heythuisenweg 5 en 7 (bedenkingen reclamanten a. en d.)

Reclamanten zijn van mening dat deze panden behouden moeten worden vanwege hun historische c.q. zeldzaamheidswaarde.

In een bestemmingsplan wordt de bestemming van gronden en opstallen bepaald. Het bestemmingsplan biedt echter geen bescherming voor het behoud van bestaande panden. Ook als in het toekomstige uitwerkingsplan aan deze panden een bestemming (bijvoorbeeld wonen of kantoor) wordt gegeven is dit geen garantie voor het handhaven daarvan. Met een sloopvergunning is sloop altijd



mogelijk. Dit is in het algemeen geen aspect dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Alleen bij beschermde stads-, of dorpsgezichten, monumenten of door de gemeente als beeldbepalend aangemerkte panden is het denkbaar dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een sloopregeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Deze situatie doet zich hier niet voor.

Verwijderen erfafscheidingen (bedenkingen reclamanten b. en e.)

De bedenkingen richten zich tegen de mogelijke verwijdering van de erfafscheidingen aan de achterzijde van de percelen Kleine Houtweg 121-133. In het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan wordt de afwezigheid van erfafscheidingen als gewenste beeldkwaliteit aangegeven voor de groenstructuur in het gebied. Dit betekent echter niet dat deze daadwerkelijk verwijderd zullen worden. Tijdens de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur gezegd dat het slopen van bestaande erfafscheidingen niet aan de orde is.

Overige bedenkingen

Reclamante sub a. is van mening dat de gemeente de gehele procedure over moet doen omdat gebleken is dat er onzorgvuldig is omgegaan met essentiële maatvoeringen waardoor er een onjuist ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen. Wij onderschrijven het gemeentelijke commentaar in deze. Naar ons oordeel is er geen sprake van zodanige essentiële aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan dat daarom een hernieuwde tervisielegging van het ontwerpplan noodzakelijk zou zijn.

Voor wat betreft de overige bedenkingen van reclamanten sub b. met betrekking tot het niet toestaan van privé-tuinen bij de gestapelde villa's geldt dat het ook hier gaat om een advies. Pas uit het uitwerkingsplan zal blijken of de gemeente dat advies heeft overgenomen.

Met betrekking tot de toegankelijkheid van en het parkeren op het erf van reclamante sub c. heeft de gemeentelijke vertegenwoordiger tijdens de hoorzitting gezegd dat bij de uitwerking daarmee rekening gehouden zal worden. Voor wat betreft de bedenkingen met betrekking tot de bestemming van een strookje grond aan de achterzijde van haar woning verwijzen wij naar het gemeentelijk commentaar. Op de plankaart staat het betreffende strookje als "tuin" aangegeven. De bedenkingen van reclamanten sub e. met betrekking tot mogelijke schade aan hun woningen zijn in het kader van deze procedure niet aan de orde. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen onderling.

Conclusie

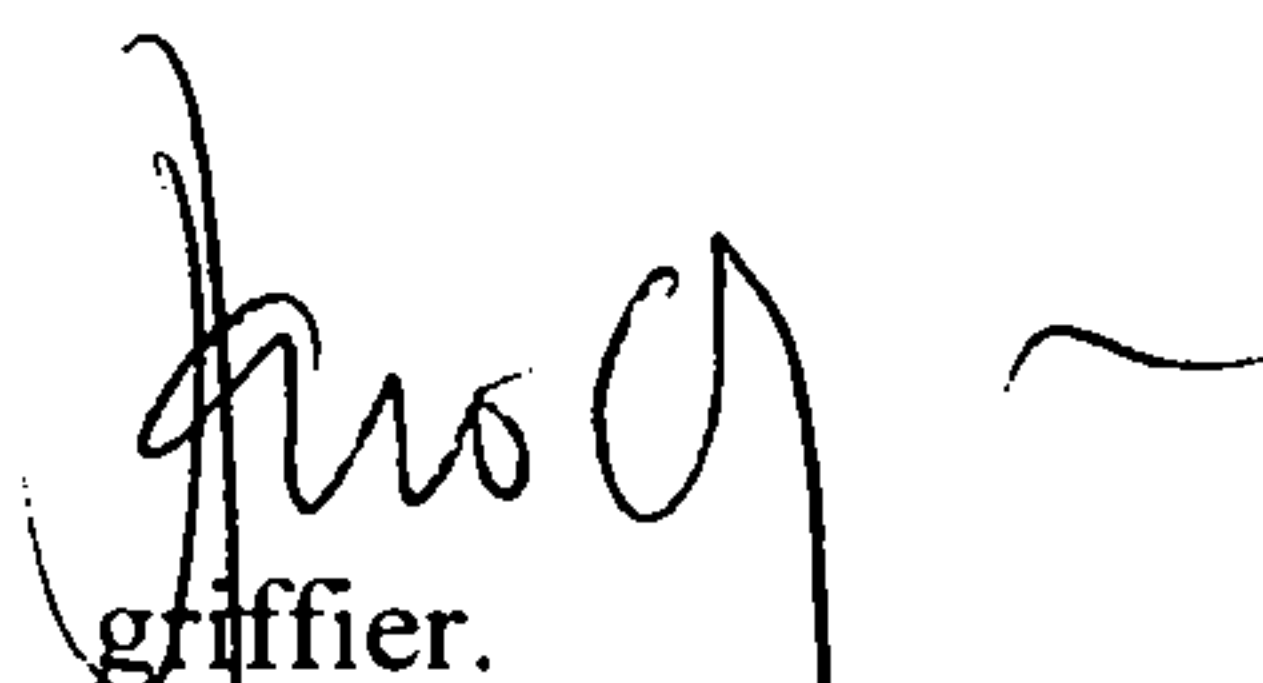
Gezien het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de ingebrachte bedenkingen niet van zodanig gewicht zijn, dat deze aanleiding behoren te geven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel.

**Beslissing**

Wij besluiten:

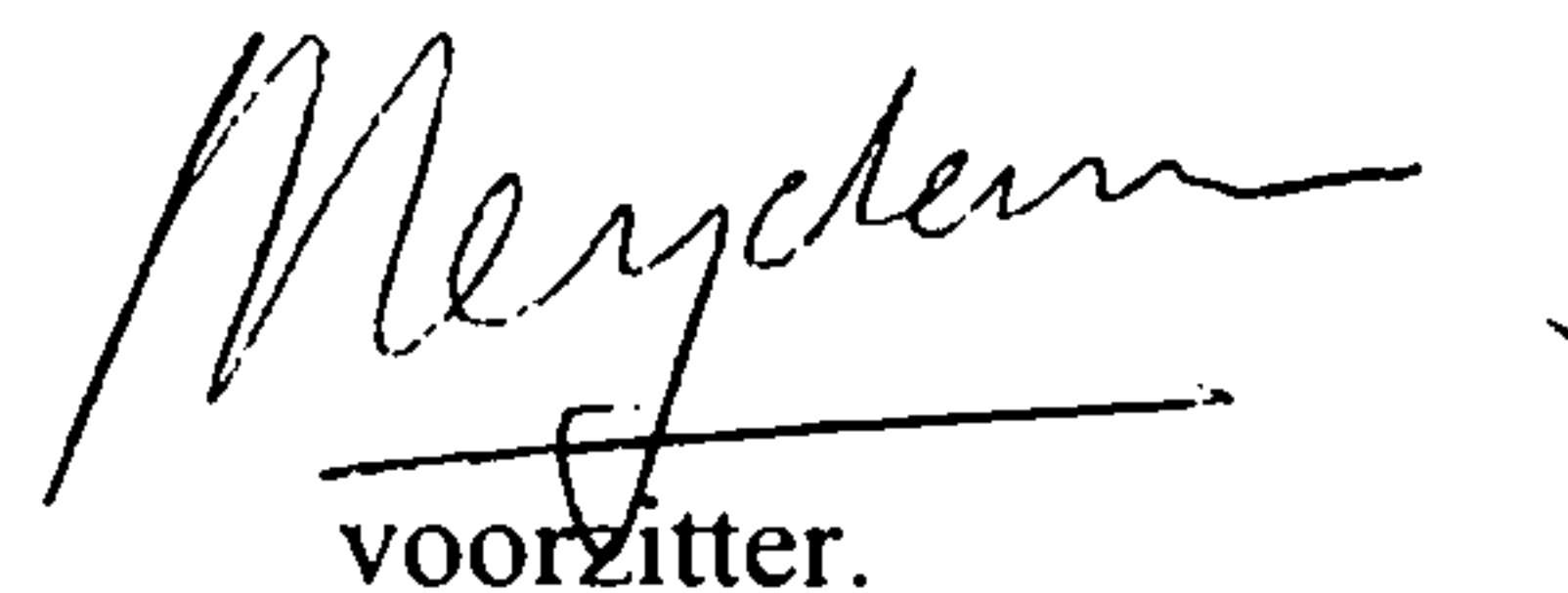
1. reclamanten mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
2. goedkeuring te hechten aan het besluit van de gemeenteraad van Haarlem d.d. 19 september 2001 tot vaststelling van het bestemmingsplan Spaar en Hout;
3. in verband met artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verklaren dat de besluiten tot uitwerking zoals bedoeld in artikel 18 van de voorschriften niet ter goedkeuring behoeven te worden aangeboden, tenzij tegen het voornemen tot uitwerking één of meer zienswijzen zijn ingediend;

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



griffier.

H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter.

H.M. Meijdam

Tegen dit besluit kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld, op grond van artikel 56 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Beroep kan worden ingesteld door:

- degene die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO tot Gedeputeerde Staten te wenden;
- een ieder, voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring.



Beroep instellen

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Wanneer

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld.

Verdere informatie

U kunt telefonisch een folder aanvragen over de beroepsprocedure via het telefoonnummer van Postbus 51 (0800-8051) of via de internetsite:

www.postbus51.nl. Ook kunt u voor meer informatie de internetsite van de Raad van State bezoeken: www.raadvanstate.nl.

Nr. Reg. raadsst.:	Raadsst. verg. d.d.
voor kennisgeving aangen.:	
in h. b&w om preadvies	
in h. b&w ter afdoening	
in h. burg. ter afdoening	
art. 38 RVO. vragen raadslid	

Postbus 20019

2500 EA 's-Gravenhage

Telefoon (070) 4 26 44 26

Telefax (070) 3 65 13 80

Doorkiesnr. (070) 4 26 4 . . .

SO/ROS.

RAAD DER GEMEENTE HAARLEM
POSTBUS 511
2003 PB HAARLEM

FACILITAIRE DIENST	
Reg. nr. RQS 2003/485	
Trefwoord Bestemmingsplannen	
Reg. d.d.	20 MRT 2003 ds/bo
Classering:	
Ontv. bew.	Nee Kopie: SO/ROS
Uiterl. afdoen. dd:	15/05/2003
Behandeling door:	Algedaan
Grijs	
Uw kenmerk	

Datum Inlichtingen toestel

19 maart 2003 698

Onderwerp

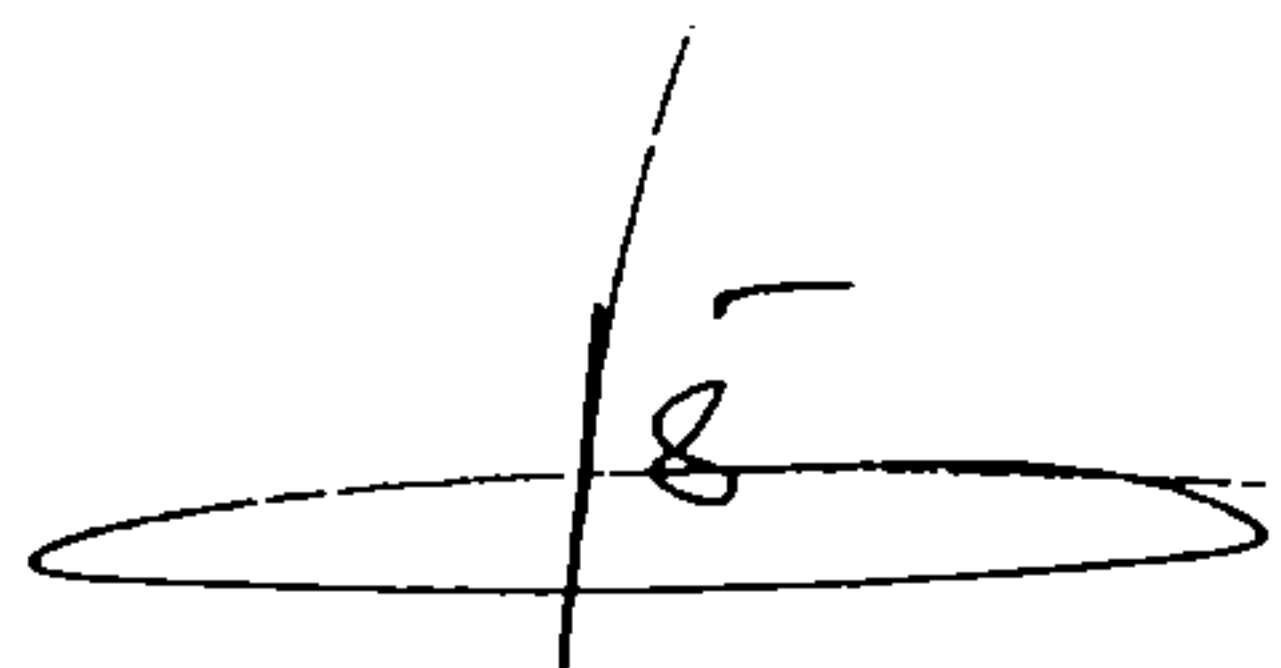
Ons nummer

Haarlem
Bp. 'Spaar en Hout'

200203213/1/R1

Hierbij zend ik u een afschrift van de uitspraak in bovenvermelde aangelegenheid.

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,



De secretarie is op 30 april en 5 mei gesloten.

200203213/1.

Datum uitspraak: 19 maart 2003

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de stichting "Stichting De Hoeksteen", gevestigd te Haarlem,
 2. E.H. Prinz-van Swaay en M.M. Prinz, wonend te Haarlem,
- appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

INGEKOMEN

20 MRT 2003

BIJLAGE BIJ No. *ROS 2003/485*

1. Procesverloop

Bij besluit van 19 september 2001 heeft de gemeenteraad van Haarlem, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2001, het bestemmingsplan "Spaar en Hout" vastgesteld.

Bij besluit van 16 april 2002, kenmerk 2001/36337, heeft verweerder beslist omtrent de goedkeuring van dit plan.

Tegen dit besluit hebben de Stichting De Hoeksteen bij brief van 13 juni 2002, bij de Raad van State ingekomen op 14 juni 2002, en E.H. Prinz-van Swaay en M.M. Prinz bij brief van 11 juni 2002, bij de Raad van State ingekomen op 13 juni 2002, beroep ingesteld. De Stichting De Hoeksteen heeft haar beroep aangevuld bij ongedateerde brief, ingekomen bij de Raad van State op 15 juli 2002.

Bij brief van 28 oktober 2002 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak) heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 20 december 2002. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 februari 2003, waar De Stichting De Hoeksteen, vertegenwoordigd door H.T.M. Vijn, J.M. van der Weiden en J.D. Gerritsen, E.H. Prinz-van Swaay en M.M. Prinz, in de persoon van M.M. Prinz, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. Y.H.M. Huisman, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts zijn mr. E.R. Mak en ir. R.B. Fukken, ambtenaren van de gemeente, namens de gemeenteraad van Haarlem, mr. A.M. van de Laar namens het Spaarne ziekenhuis en mr. A.A. Kozijn, namens Bouwfonds ontwikkeling B.V.

2. Overwegingen

2.1. Het plangebied ligt tussen het Spaarne en de Haarlemmerhout ten zuiden van de binnenstad van Haarlem. Het plan voorziet in een actualisering van de planologische regelingen en heeft grotendeels een conserverend karakter met uitzondering van het gebied van de zogenoemde Mariastichting, waar is voorzien in de mogelijkheid tot herontwikkeling.

2.2. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een

oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

2.3. De Stichting De Hoeksteen heeft aangevoerd dat in het ontwerp-plan zoals dit ter visie is gelegd belangrijke maatvoeringen zoals goothoogten onjuist zijn vermeld. Om die reden had de gemeenteraad volgens appellante, in plaats van het gewijzigd vaststellen van het plan op deze punten, het plan opnieuw in procedure moeten brengen.

2.3.1. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat sprake is van een wezenlijk ander plan, dient de wettelijke procedure, met inbegrip van de inspraak, opnieuw te worden doorlopen. Vaststaat dat de gemeenteraad in dit geval het plan heeft vastgesteld met een aantal wijzigingen, waaronder een aanpassing van de goothoogten die in het ontwerp-plan onjuist zijn opgenomen. Deze afwijkingen van het ontwerp zijn naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. Ook anderszins bestaat geen grond om te oordelen dat verweerder zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat met de gewijzigde vaststelling van het plan kon worden volstaan, en dat de wettelijke procedure, met inbegrip van de gelegenheid tot inspraak en indienen van zienswijzen tegen een nieuw ontwerp-bestemmingsplan, niet opnieuw behoefde te worden doorlopen.

2.4. De Stichting De Hoeksteen heeft voorts aangevoerd dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plan voorzover dit mogelijk maakt dat bebouwing die volgens haar als karakteristiek moet worden aangemerkt kan worden gesloopt. Daarnaast stelt zij dat de nieuwe bebouwing in het uitwerkingsgebied te dicht op de historische bebouwing is voorzien en hiermee niet harmonieert. Voorts meent zij dat de bebouwingsdichtheid te groot is.

2.4.1. De Afdeling overweegt dat verweerder terecht het standpunt heeft ingenomen dat een bestemmingsplan de sloop van bebouwing niet kan voorkomen. In dit verband is van belang dat het opnemen van een onvoorwaardelijk gebod tot handhaving van bebouwing in het bestemmingsplan, zoals appellante wenst, in beginsel niet is gerechtvaardigd. Een dergelijk gebod zou een veel verdergaande bescherming bieden dan de Monumentenwet 1988 voor beschermde stadsgezichten en beschermde monumenten biedt en daarmee tegelijk veel verdergaande beperkingen opleggen aan de rechthebbenden. Ingevolge de Monumentenwet 1988 is het immers niet zonder meer verboden een monument of een bouwwerk te slopen; hiervoor kan een vergunning worden verleend.

Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan een dergelijk verbod in dit geval desondanks gerechtvaardigd is.

2.4.2. De overige bezwaren van appellante hebben betrekking op het plandeel met de bestemming "Uitwerkingsgebied". Dit plandeel betreft het terrein van de voormalige Mariastichting. Blijkens de stukken is vanwege de wens tot herinrichting van het gebied als stedelijk inbreidingsgebied een uitwerkingsverplichting voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Ingevolge artikel 18, tweede lid, van de planvoorschriften kunnen de bestemmingen wonen, kantoren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden, horeca, tuinen en erven, verkeersdoeleinden en openbaar groen worden opgenomen in het uitwerkingsplan. In de uitwerkingsbepaling zijn voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Verweerder heeft gesteld dat de nadere invulling van het gebied nog niet vaststaat gelet op de beoogde herinrichting en dat eerst bij het uitwerkingsplan zal blijken in hoeverre rekening is gehouden met de bestaande bebouwing. In dit verband acht hij de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximum bouwhoogten niet bij voorbaat onaanvaardbaar uit stedenbouwkundig oogpunt. Volgens verweerder zijn voorts voldoende waarborgen in de uitwerkingsbepaling opgenomen om tot een uitwerkingsplan te komen dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarbij rekening wordt gehouden met de betrokken belangen. Dit standpunt acht de Afdeling niet onredelijk. Zij neemt daarbij in aanmerking dat blijkens het deskundigenbericht de karakteristieke waarde van de bebouwing langs het Zuider Buiten Spaarne bestaat uit de afwisseling van bouwvolumes en de schaal van de bebouwing. Derhalve staat niet op voorhand vast dat op enige plaats binnen dit plandeel het gebruik maken van de mogelijke bouwhoogte van 15 meter, daargelaten dat de eventuele aantasting van waarden nader dient te worden afgewogen tegen de belangen die met bebouwing worden gediend, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar moet worden geacht. Evenmin acht de Afdeling het standpunt van verweerder dat de bebouwingsdichtheid in dit geval gelet op de aard van het gebied als stedelijk inbreidingsgebied niet onaanvaardbaar is onredelijk.

2.4.3. Gelet op het voorgaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het bestemmingsplan op deze punten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellante heeft aangevoerd, ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van de Stichting De Hoeksteen is ongegrond.

2.5. E.H. Prinz-van Swaay en M.M. Prinz hebben aangevoerd dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het bestemmingsplan voorzover in het beeldkwaliteitsplan is vermeld dat de erfafscheidingen aan de Kleine Houtweg 121-133 worden verwijderd en de gestapelde villa's geen privé-tuinen mogen hebben.

2.5.1. Verweerder heeft in het bezwaar van appellanten geen redenen gezien goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden. Hij heeft hiertoe

overwogen dat de afwezigheid van erfafscheidingen in het beeldkwaliteitsplan weliswaar als gewenste beeldkwaliteit wordt aangegeven voor de groenstructuur in het gebied, maar dat dit niet betekent dat deze verwijderd zullen worden.

2.5.2. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Hierin zijn blijkens de tekst beleidsintenties omschreven ten aanzien van de gewenste ruimtelijke structuur. Ingevolge artikel 12, tweede lid, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting doch maakt deze, gelet op het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, geen deel uit van het plan. Verweerder heeft derhalve terecht overwogen dat aan het beeldkwaliteitsplan, mede gelet erop dat in de planvoorschriften niet naar dit beeldkwaliteitsplan wordt verwezen, geen bindende betekenis toekomt.

2.5.3. Gelet op het voorgaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het bestemmingsplan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellanten hebben aangevoerd ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van E.H. Prinz-van Swaay en M.M. Prinz is ongegrond.

2.6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, Voorzitter, en mr. M. Oosting en mr. P.A. Offers, Leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Langeveld, ambtenaar van Staat.

w.g. Hoekstra
Voorzitter

w.g. Langeveld
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 maart 2003

317.

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

