

## Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Leidsebuurt

| INHOUD               |                                                          | artikel |
|----------------------|----------------------------------------------------------|---------|
| <b>Hoofdstuk I</b>   | <b>Algemene bepalingen</b>                               |         |
|                      | begripsomschrijvingen                                    | 1       |
|                      | gebruiksbeplating                                        | 2       |
|                      | algemene bepaling voor het bouwen                        | 3       |
|                      | bepaling voor versnelde onteigening                      | 4       |
| <b>Hoofdstuk II</b>  | <b>Bestemmingsbepalingen</b>                             |         |
|                      | woondoeleinden (W)                                       | 5       |
|                      | woondoeleinden, eengezinshuizen (We)                     | 6       |
|                      | woondoeleinden, meergezinshuizen (Wm)                    | 7       |
|                      | woondoeleinden, meergezinshuizen (Wm1)                   | 8       |
|                      | detailhandel en woondoeleinden (DW)                      | 9       |
|                      | detailhandel, horecadoeleinden, kantoren<br>(D,H,K,)     | 10      |
|                      | bedrijfsdoeleinden (B en B')                             | 11      |
|                      | maatschappelijke doeleinden (M)                          | 12      |
|                      | maatschappelijke doeleinden, nutsvoor-<br>zieningen (Mn) | 13      |
|                      | tuin, zij- en achterpaden (T)                            | 14      |
|                      | bergingen (Eb)                                           | 15      |
|                      | recreatieve doeleinden, speeltuin (Rs)                   | 16      |
|                      | groen- en speelvoorzieningen                             | 17      |
|                      | verkeersdoeleinden                                       | 18      |
|                      | water                                                    | 19      |
|                      | spoorwegdoeleinden (Vs)                                  | 20      |
|                      | globale gebieden 1 tot en met 7                          | 21      |
| <b>Hoofdstuk III</b> | <b>Bijzondere bepalingen</b>                             |         |
|                      | inspraakregeling                                         | 22      |
|                      | aanlegvergunningenstelsel                                | 23      |
|                      | vrijstellingsbevoegdheden                                | 24      |
|                      | overgangsbepalingen                                      | 25      |
|                      | uitzonderingsbepaling                                    | 26      |
|                      | strafbepaling                                            | 27      |
|                      | slotbepaling                                             | 28      |

Bijlage: lijst van toelaatbare bedrijven

## Hoofdstuk I, Algemene bepalingen

### Artikel 1, begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. de wet : de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b. het plan : het bestemmingsplan, als bedoeld in de wet, "Leidsebuurt", gemeente Haarlem;
- c. de kaart : de van het plan deel uitmakende kaarten bestaande uit:
  - 1. de bestemmingsplankaart, nr. 1/203 C
  - 2. de kadastrale kaart, nr. 1/203 D
  - 3. de "artikel 13-kaart", nr. 1/203 E;
- d. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- e. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. ander bouwwerk : een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. ander werk : een werk, geen bouwwerk zijnde;
- h. bestemmingsgrens : een op kaart als zodanig aangegeven lijn die de verschillende op de kaart aangegeven bestemmingen van elkaar scheidt;
- i. bebouwingsgrens : een op kaart als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
- j. bebouwingsvlak : een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen omgeven vlak, waarbinnen overeenkomstig deze voorschriften gebouwen mogen worden opgericht;
- k. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
- l. oppervlakte van een gebouw : de buitenwerkse oppervlakte van een gebouw op een bouwperceel, voorzover aanwezig op 1 meter boven het aanliggende afgewerkte terrein;

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| m. hoogte van een gebouw         | : het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten - uitgezonderd schoorstenen - en de hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein;                                                                                                                |
| n. hoogte van een ander bouwwerk | : het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van het ander bouwwerk en de hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein, met dien verstande, dat bij antennes, vlaggemasten en bliksemafleiders, welke steun vinden op een gebouw, de hoogte gemeten wordt tot het punt waarop deze steun vinden op het gebouw; |
| o. goothoogte                    | : het verschil in hoogte tussen de bovenkant van de goot c.q. boeiboord en de hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein;                                                                                                                                                                                        |
| p. platte afdekking              | : een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 50° met het horizontale vlak;                                                                                                                                                                                                              |
| q. kap                           | : een afdekking onder een hoek van meer dan 50° met het horizontale vlak;                                                                                                                                                                                                                                           |
| r. woning                        | : een complex van ruimten in een gebouw blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen;                                                                                                                              |
| s. dienst-/bedrijfs-woning       | : een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;                                                                                              |
| t. eengezinshuis                 | : een gebouw dat, verticaal beschouwd, slechts één woning omvat;                                                                                                                                                                                                                                                    |
| u. meergezinshuis                | : een gebouw dat, verticaal beschouwd, twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven of naast elkaar gelegen woningen omvat;                                                                                                                                                                                           |
| v. 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 sousterrain of zolder;                                                                                       |
| w. hoofdgebouw                   | : een voor bewoning, bedrijfsvoering, gemengde bebouwing of maatschappelijke doeleinden bestemd gebouw, geen bijgebouw zijnde;                                                                                                                                                                                      |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| x. bijgebouw        | : een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| y. detailhandel     | : het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen en diensten;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| z. particulieren    | : natuurlijke personen, die goederen ten persoonlijke nutte kopen, daaronder niet begrepen de wederverkopers dan wel personen, die het gekochte in een door hen gedreven onderneming aanwenden;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| a.a. goederen       | : roerende lichamelijke zaken;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| a.b. woonschip      | : 1. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of, te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot, dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;<br>2. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. in aanbouw;<br>3. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. kan worden opgebouwd;<br>4. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;<br>5. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. tot en met 4. dat is ingegraven, aangeaard, op de wal getrokken of door andere oorzaak niet onmiddellijk kan varen of drijven;<br>6. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. tot en met 5.; |
| a.c. ligplaats      | : de ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a.d. praktijkruimte | : een gebouw of deel van een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in de medische-, sociale, culturele of administratieve sector;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a.e. atelier        | : een gebouw of deel van een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep in de culturele sector;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

- a.f. bruto-vloeroppervlak : de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enz.;
- a.g. toelaatbaar bedrijf : een bedrijf dat opgenomen is in de bij deze voorschriften behorende lijst van toelaatbare bedrijven;
- a.h. gesubsidieerde sector : de door de overheid gesubsidieerde woningbouw.

#### *Artikel 2, gebruiksbepaling*

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

- a. het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de op de kaart en in de voorschriften omschreven bestemming. Deze bepaling is niet van toepassing op die bouwwerken, waarvan het gebruik reeds in de onderwijswetgeving is geregeld;
- b. het is verboden bijgebouwen anders te gebruiken dan voor huishoudelijke doeleinden, schuren en/of hobbyruimten;
- c. onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan 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 voor de opslag van materialen, welke strekken tot realisering van de bestemming, dan wel ten dienste daarvan zijn c.q. voor normaal onderhoud.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde sub a en b, indien en voorzover strikte toepassing van deze bepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *Artikel 3, algemene bepaling voor het bouwen*

Binnen de op de kaart als "straalverbinding" aangewezen zône mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 37.50 meter, behoudens een op grond van artikel 15 van de wet door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de daartoe aangewezen instantie.

#### *Artikel 4, bepaling voor versnelde onteigening*

Ten aanzien van de op de "artikel 13 kaart" aangewezen gronden wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht (aanwijzing als bedoeld in artikel 13, lid 1 van de wet).

#### **Hoofdstuk II, Bestemmingsbepalingen**

#### *Artikel 5, woondoeleinden (W)*

1. De op de kaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een- en meergezinshuizen, erven, aan- en bijgebouwen, achterpaden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangewezen bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.80 meter;
  - d. de dakhelling mag niet meer dan 70° bedragen;
  - e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75 pct. tot een maximum van 120 m<sup>2</sup>;
  - f. de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) mag worden overschreden ten behoeve van een aanbouw of serre, waarvan de hoogte niet meer dan 2.80 meter mag bedragen;
  - g. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2.50 meter bedragen;
  - h. maximaal 30 pct. van de bruto-vloeroppervlakte van de woningen mag, als atelier/praktijkruimte worden gebruikt;
  - i. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van:
  - a. het bepaalde in lid 2, sub f, ten behoeve van het situeren van balkons/dakterrassen op aanbouwen of serres, met dien verstande dat de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1.10 meter mag bedragen boven de hoogte van aanbouw of serre;

- b. het bepaalde in lid 2, sub f, voor een aanbouw of serre met een maximale hoogte van 3.50 meter; deze vrijstelling mag alleen verleend worden voor een overschrijding van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van 3 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen:
- a. ten aanzien van de situering van aanbouwen, serres en/of bijgebouwen, met dien verstande dat geëist kan worden dat een strook grond van maximaal 1 meter diepte, gemeten vanaf de achtererfgrens, onbebouwd moet blijven in verband met de realisering van achterpaden;
  - b. bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen, teneinde te waarborgen dat:
    - de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat geëist kan worden dat tussen 20 april en 23 augustus de bezonningssituatie met niet meer dan een half uur mag verminderen;
    - de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afscheiding op balkons/dakterrassen op een afstand van maximaal 1.50 meter ten opzichte van de dakrand van aanbouw of serre gerealiseerd wordt.

*Artikel 6, woondoeleinden, eengezinshuizen (We)*

1. De op de kaart voor woondoeleinden, eengezinshuizen (We) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen, erven, aan- en bijgebouwen, achterpaden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangewezen bebouwingensvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.50 meter;
  - d. de dakhelling mag aan de voorgevelzijde van de woningen niet meer dan 30° en aan de achtergevelzijde niet meer dan 70° bedragen;
  - e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;

- f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 75 pct. tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - g. de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) mag worden overschreden ten behoeve van een aanbouw of serre, waarvan de hoogte niet meer dan 2.80 meter mag bedragen;
  - h. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2.50 meter bedragen;
  - i. maximaal 30 pct. van de bruto-vloeroppervlakte van de woningen mag als atelier/praktijkruimte worden gebruikt;
  - j. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van het overschrijden van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van maximaal 2 meter voor vervangende nieuwbouw;
  - b. het bepaalde in lid 2, sub e en f tot een maximaal bebouwde oppervlakte van 100 pct. op gronden behorende bij hoekpercelen; deze vrijstelling mag alleen verleend worden als na benutting van de maximale bebouwingmogelijkheid op grond van lid 2 sub e en f onbebouwde gronden resteren met een oppervlakte van minder dan 10 m<sup>2</sup> en deze bovendien grenzen aan gronden met een bebouwing van minimaal 8.50 meter hoogte;
  - c. het bepaalde in lid 2, sub g, ten behoeve van het situeren van balkons/dakterrassen op aanbouwen of serres, met dien verstande dat de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1.10 meter mag bedragen boven de hoogte van aanbouw of serre;
  - d. het bepaalde in lid 2, sub g, voor een aanbouw of serre met een maximale hoogte van 3.50 meter; deze vrijstelling mag alleen verleend worden voor een overschrijding van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van 3 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen:
- a. ten aanzien van de situering van aanbouwen, serres en/of bijgebouwen, met dien verstande dat geëist kan worden, dat een strook grond van maximaal 1 meter diepte, gemeten vanaf de achtererfgrens, onbebouwd moet blijven in verband met de realisering van achterpaden;
  - b. bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:

- de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat geëist kan worden dat tussen 20 april en 23 augustus de bezonningssituatie met niet meer dan een half uur mag verminderen;
  - de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van aangrenzende woningen, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afscheiding op balkons/dakterrassen op een afstand van maximaal 1.50 meter ten opzichte van de dakrand van aanbouw of serre gerealiseerd wordt.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de op de kaart van de aanduiding \* voorziene gronden te wijzigen in de bestemming detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de wet; na wijziging zijn de bepalingen van artikel 10, leden 3 en 4 van overeenkomstige toepassing.

*Artikel 7, woondoeleinden, meergezinshuizen (Wm)*

1. De op de kaart voor woondoeleinden, meergezinshuizen (Wm) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor meergezinshuizen, erven, aan- en bijgebouwen, achterpaden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.80 meter;
  - d. de dakhelling mag niet meer dan 70° bedragen;
  - e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 75 pct. tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - g. de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) mag worden overschreden ten behoeve van een aanbouw of serre, waarvan de hoogte niet meer dan 2.80 meter mag bedragen;
  - h. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2.50 meter bedragen;

- i. maximaal 30 pct. van de bruto-vloeroppervlakte van de woningen mag als atelier/praktijkruimte worden gebruikt;
  - j. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van het overschrijden van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van maximaal 2 meter voor vervangende nieuwbouw;
  - b. het bepaalde in lid 2, sub e en f tot een maximale bebouwde oppervlakte van 100 pct. op gronden behorende bij hoekpercelen; deze vrijstelling mag alleen verleend worden als na benutting van de maximale bebouwingsmogelijkheid op grond van lid 2, sub e en f onbebouwde gronden resteren met een oppervlakte van minder dan 10 m<sup>2</sup> en deze bovendien grenzen aan gronden met een bebouwing van minimaal 8.50 meter hoogte;
  - c. het bepaalde in lid 2, sub g, ten behoeve van het situeren van balkons/dakterrassen op aanbouwen of serres, met dien verstande dat de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1.10 meter mag bedragen boven de hoogte van aanbouw of serre;
  - d. het bepaalde in lid 2, sub g, voor een aanbouw of serre met een maximale hoogte van 3.50 meter; deze vrijstelling mag alleen verleend worden voor een overschrijding van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van 3 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen:
- a. ten aanzien van de situering van aanbouwen, serres en/of bijgebouwen, met dien verstande dat geëist kan worden dat een strook grond van maximaal 1 meter diepte, gemeten vanaf de achtererfgrens, onbebouwd moet blijven in verband met de realisering van achterpaden;
  - b. bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:
    - de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen; met dien verstande dat geëist kan worden dat tussen 20 april en 23 augustus de bezonningssituatie met niet meer dan een half uur mag verminderen;
    - de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afscheiding op balkons/dakterrassen op een afstand van maximaal 1.50 meter ten

opzichte van de dakrand van aanbouw of serre gerealiseerd wordt.

*Artikel 8, woondoeleinden, meergezinshuizen (Wm 1)*

1. De op de kaart voor woondoeleinden, meergezinshuizen (Wm 1) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor meergezinshuizen, erven, aan- en bijgebouwen, achterpaden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.80 meter;
  - d. de dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte van de bergingen mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>2</sup> vermenigvuldigd met het aantal te realiseren woningen per bestemmingsvlak;
  - f. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2.50 meter bedragen;
  - g. maximaal 30 pct. van de bruto-vloeroppervlakte van de woningen mag als atelier/praktijkruimte worden gebruikt;
  - h. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

*Artikel 9, detailhandel en woondoeleinden (DW)*

1. De op de kaart voor detailhandel en woondoeleinden (DW) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen voor detailhandel en woondoeleinden in de beganegrondlaag, woningen op de verdiepingen, erven, aan- en bijgebouwen, achterpaden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;

- c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.50 meter;
  - d. de dakhelling mag aan de voorgevelzijde van de gebouwen niet meer dan 30° en aan de achtergevelzijde niet meer dan 70° bedragen;
  - e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 75 pct. tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - g. de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) mag worden overschreden ten behoeve van een aanbouw of serre, waarvan de hoogte niet meer dan 2.80 meter mag bedragen;
  - h. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2.50 meter bedragen;
  - i. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van :
- a. het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van het overschrijden van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van maximaal 2 meter voor vervangende nieuwbouw;
  - b. het bepaalde in lid 2, sub e en f tot een maximale bebouwde oppervlakte van 100 pct. van het bouwperceel uitsluitend ten behoeve van de bestemming detailhandel, met dien verstande dat aansluitend aan de achtergevel gebouwd dient te worden en de hoogte van de bebouwing niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  - c. het bepaalde in lid 2, sub g, ten behoeve van het situeren van balkons/dakterrassen op aanbouwen of serres, met dien verstande dat de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1.10 meter mag bedragen boven de hoogte van aanbouw of serre;
  - d. het bepaalde in lid 2, sub g, voor een aanbouw of serre met een maximale hoogte van 3.50 meter; deze vrijstelling mag alleen verleend worden voor een overschrijding van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van 3 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen:
- a. ten aanzien van de situering van aanbouwen, serres en/of bijgebouwen, met dien verstande dat geëist kan worden dat een strook grond van maximaal 1 meter diepte, gemeten vanaf de achtererfgrens, onbebouwd moet blijven in verband met de realisering van achterpaden;
  - b. bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:

- de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat geëist kan worden dat tussen 20 april en 23 augustus de bezonningssituatie met niet meer dan een half uur mag verminderen;
- de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afscheiding op balkons/dakterrassen op een afstand van maximaal 1.50 meter ten opzichte van de dakrand van aanbouw of serre gerealiseerd wordt.

*Artikel 10, detailhandel, horecadoeleinden, kantoren (D, H, K)*

1. De op de kaart voor detailhandel (D), horecadoeleinden (H) en kantoren (K) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen voor detailhandel, horecadoeleinden en kantoren in de beganegrondlaag, woningen op de verdieping(-en), erven, aan- en bijgebouwen, achterpaden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.50 meter;
  - d. de dakhelling mag aan de voorgevelzijde van de woningen niet meer dan 30° en aan de achtergevelzijde niet meer dan 70° bedragen;
  - e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 75 pct. tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - g. de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) mag worden overschreden ten behoeve van een aanbouw of serre, waarvan de hoogte niet meer dan 2.80 meter mag bedragen;
  - h. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2.50 meter bedragen;
  - i. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

- ③ Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 2, sub e en f tot een maximale bebouwde oppervlakte van 100 pct. van het bouwperceel, met dien verstande dat aansluitend aan de achtergevel gebouwd dient te worden en de hoogte van de bebouwing niet meer dan 3 meter mag bedragen; deze vrijstelling mag alleen verleend worden voor de gronden met de bestemming detailhandel (D);
  - b. het bepaalde in lid 2, sub g, ten behoeve van het situeren van balkons/dakterrassen op aanbouwen of serres, met dien verstande dat de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1.10 meter mag bedragen boven de hoogte van aanbouw of serre;
  - c. het bepaalde in lid 2, sub g, voor een aanbouw of serre met een maximale hoogte van 3.50 meter; deze vrijstelling mag alleen verleend worden voor een overschrijding van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) tot een diepte van 3 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen:
- a. ten aanzien van de situering van aanbouwen, serres en/of bijgebouwen, met dien verstande dat geëist kan worden dat een strook grond van maximaal 1 meter diepte, gemeten vanaf de achtererfgrens, onbebouwd moet blijven in verband met de realisering van achterpaden;
  - b. bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:
    - de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat geëist kan worden dat tussen 20 april en 23 augustus de bezonningssituatie met niet meer dan een half uur mag verminderen;
    - de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afscheiding op balkons/dakterrassen op een afstand van maximaal 1.50 meter ten opzichte van de dakrand van aanbouw of serre gerealiseerd wordt.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de verdieping(-en) te wijzigen ten behoeve van de in de begane grondlaag toegestane functie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de wet en artikel 22 van deze voorschriften.

↓

*Artikel 11, bedrijfsdoeleinden (B en B')*

1. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
  - B: bedrijven in de beganegrondlaag, voorzover voorkomende in de bij deze voorschriften behorende lijst van toelaatbare bedrijven, met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, woningen op de verdieping(-en), andere bouwwerken, andere werken en gronden;
  - B': verzamelterrein voor bedrijven voorzover voorkomende in de bij deze voorschriften behorende lijst van toelaatbare bedrijven, met daarbij behorende bedrijfsgebouwen en gronden;
2. Voor het bouwen op de in lid 1 als bedrijfsdoeleinden B omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.80 meter;
  - d. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  - e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 80 m<sup>2</sup> mag niet meer dan 75 pct. tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - f. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2.50 meter bedragen;
  - g. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Voor het bouwen op de in lid 1 als bedrijfsdoeleinden B' omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
  - b. de goothoogte, tevens hoogte, van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de maximale oppervlakte per bedrijfsterrein mag niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedragen;
  - d. de op de kaart aangegeven onderdoorgang mag overkapt worden, met dien verstande dat de goothoogte van deze overkapping niet meer mag bedragen dan op de kaart staat aangegeven en de hoogte niet meer dan 3.50 meter.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van:
  - a. het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet zijn opgenomen in de bij deze voorschriften behorende lijst van toelaatbare bedrijven, voorzover dergelijke bedrijven niet bezwaarlijker zijn dan de wel in de lijst genoemde; deze vrijstelling kan slechts verleend worden, nadat uit het hieromtrent ingewonnen advies van de inspecteur milieuhygiëne is gebleken, dat het betreffende bedrijf aan de krachtens de milieuwetgeving te stellen eisen zal kunnen voldoen;
  - b. het bepaalde in lid 2, sub d en e tot een maximale bebouwde oppervlakte van 100 pct. van het bouwperceel, met dien verstande dat aansluitend aan de achtergevel gebouwd dient te worden en de hoogte van de bebouwing niet meer dan 3 meter mag bedragen.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen:
  - a. ten aanzien van de situering van aanbouwen en/of bijgebouwen met dien verstande dat geëist kan worden dat een strook grond van maximaal 1 meter diepte, gemeten vanaf de achtererfgrens, onbebouwd moet blijven in verband met de realisering van achterpaden;
  - b. bij het verlenen van de in lid 4 genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:

de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat geëist kan worden dat tussen 20 april en 23 augustus de bezonningssituatie met niet meer dan een half uur mag verminderen.

*Artikel 12, maatschappelijke doeleinden (M)*

1. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijs-, welzijns-, culturele en recreatieve voorzieningen, met daarbij behorende dienstwoningen, gronden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
  - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3.50 meter;
  - d. indien en voorzover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren bepaald door goothoogte, hoogte en een dakhelling van 50° te worden opgericht;
  - e. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10 pct.

*Artikel 13, maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen (Mn)*

1. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen (Mn) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut, met daarbij behorende andere bouwwerken, andere werken en gronden.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;
  - d. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 2.60 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10 pct.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

*Artikel 14, tuin, zij- en achterpaden (T)*

1. De op de kaart voor tuin, zij- en achterpaden (T) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor tuin, zij- en achterpaden, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
  - b. de hoogte van de andere bouwwerken op de voor tuin bestemde gronden, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

*Artikel 15, bergingen (Eb)*

1. De op de kaart voor bergingen (Eb) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bergingen en schuren.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
  - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 1.50 meter.

*Artikel 16, recreatieve doeleinden, speeltuin (Rs)*

1. De op de kaart voor recreatieve doeleinden, speeltuin (Rs) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een speeltuin met daarbij behorend gebouw, paden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. het gebouw mag uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
  - b. de goothoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c. de hoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter;
  - d. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10 pct.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

### *Artikel 17, groen- en speelvoorzieningen*

1. De op de kaart voor groen- en speelvoorzieningen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor plantsoenen, gazons, beplantingen, paden, speelterreinen en geluidwerende voorzieningen in het bestemmingsvlak langs de Westergracht met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
  - b. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 2.60 meter bedragen;
  - c. de hoogte van de geluidwerende voorzieningen in het bestemmingsvlak langs de Westergracht mag niet minder dan 1.50 meter en niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van het oprichten van fietsenbergingen, met een goothoogte van 2.50 meter, een hoogte van 4 meter en een oppervlakte die niet meer mag bedragen dan 25 pct. van het betreffende bestemmingsvlak tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 omschreven gronden te wijzigen in de bestemming "verkeersdoeleinden", ten behoeve van de realisering van ongebouwde parkeervoorzieningen, met inachtneming van artikel 11 van de wet, en de volgende bepalingen:
  - a. de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisering van parkeerplaatsen voor nieuw te bouwen woningen in een aangrenzende bestemming;
  - b. de wijziging mag ten hoogste betrekking hebben op 25 pct. van het betreffende bestemmingsvlak;
  - c. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de in lid 1 omschreven gronden te wijzigen in de bestemming "verkeersdoeleinden" ten behoeve van de realisering van parkeerplaatsen in het gedeelte van de Westerstraat tussen Oost-Indiëstraat en Westergracht, met inachtneming van artikel 11 van de wet en de volgende bepalingen:

- a. de wijziging mag ten hoogste betrekking hebben op 55 pct. van de betreffende gronden;
- b. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.

#### *Artikel 18, verkeersdoeleinden*

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor stads- en wijkstructuurwegen, wijk-, buurt- en woonstraten, woonerven, pleinen, (voet- en fiets-)bruggen, parkeervoorzieningen, met daarbij behorende gronden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
  - b. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van:
  - a. het oprichten van fietsbergingen, waarvan de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> respectievelijk 2.50 meter per gebouw mogen bedragen;
  - b. het oprichten van kiosken en kramen (voor de verkoop van bloemen, vis, e.d.), met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte per gebouw niet meer mogen bedragen dan 10 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, nadere eisen te stellen:
  - ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken voorzover hoger dan 1 meter;
  - bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen, ten aanzien van plaats en afmetingen van de genoemde gebouwen.

#### *Artikel 19, water*

1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor watergangen en oeverstroken met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, noch mogen de gronden worden gebruikt als ligplaats voor woonschepen;

- b. als andere bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken welke noodzakelijk zijn voor de inrichting en het normale onderhoud van de tot water bestemde gronden, zoals beschoeiingen, duikers, steigers, gemalen en remmingswerken;
  - c. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

*Artikel 20, spoorwegdoeleinden (Vs)*

1. De op de kaart voor spoorwegdoeleinden (Vs) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor spoorwegen, kruisingen van spoorwegen met wegen en watergangen, met daarbij behorende gebouwen, dienstwoningen en daarbij behorende bijgebouwen, wegen en watergangen, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
- a. als gebouwen mogen uitsluitend twee aaneengesloten dienstwoningen met daarbij behorende bijgebouwen en gebouwen ten behoeve van het functioneren van het spoorwegverkeer worden opgericht;
  - b. de dienstwoningen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
  - c. de goothoogte van de dienstwoningen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - d. de hoogte van de dienstwoningen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.80 meter;
  - e. de oppervlakte en de hoogte van de gebouwen ten behoeve van het functioneren van het spoorwegverkeer mogen niet meer dan 150 m<sup>2</sup> respectievelijk 4.50 meter bedragen;
  - f. de hoogte van de bijgebouwen mag bij platte afdekking niet meer bedragen dan 2.60 meter en bij afdekking met een kap niet meer dan 4.50 meter;
  - g. als andere bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken, welke noodzakelijk zijn voor het functioneren van het spoorwegverkeer, waarvan de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen van de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10 pct.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

*Artikel 21, globale gebieden 1 tot en met 7*

1. Burgemeester en wethouders werken de op de kaart als globale gebieden 1 tot en met 7 aangewezen gronden uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet en met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 van deze voorschriften en de omschrijvingen in de leden 2 tot en met 10 van dit artikel.
2. De op de kaart als globaal gebied 1 (Jongeneel) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een houthandel (opslagloodsen, kantoren, showroom) met daarbij behorende dienstwoning, andere bouwwerken, andere werken en gronden.
  2. 1. Voor het bouwen op de in lid 2 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
    - a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 65 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;
    - b. de hoogte van de te realiseren bebouwing mag, over een oppervlakte van 20 pct. van de bebouwde oppervlakte niet meer dan 8 meter bedragen en over een oppervlakte van 80 pct. van de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 meter;
    - c. de onbebouwde gronden mogen worden ingericht voor groen- en parkeervoorzieningen;
    - d. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
  2. 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 11 van de wet, de bestemming van de in lid 2 omschreven gronden te wijzigen in de bestemmingen woondoeleinden, erf, tuin, bedrijfsdoeleinden, groen- en speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden, met inachtneming van de volgende bepalingen:
    - a. de oppervlakte van de voor woondoeleinden inclusief erf en tuin te bestemmen gronden mag niet minder dan 50 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;
    - b. de bruto-vloeroppervlakte van de voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen gronden mag niet meer dan 900 m<sup>2</sup> bedragen;
    - c. de oppervlakte van de voor groen- en speelvoorzieningen en verkeersdoeleinden te bestemmen gronden mag niet minder dan 5 pct. respectievelijk niet meer dan 30 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;

- d. de oppervlakte per bedrijf mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen; burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen tot een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
  - e. de totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte mag niet minder dan 90 pct. en niet meer dan 120 pct. van de oppervlakte van het globale gebied bedragen;
  - f. de hoogte van de gebouwen (bedrijven in de begane grondlaag aan daarboven woningen) mag niet meer dan 12 meter bedragen aan de Brouwersvaart, en niet meer dan 9 meter aan de Oranjeboomstraat en de Sterrebosstraat; indien de bedrijven vrijstaand worden opgericht mag de hoogte van deze gebouwen niet meer dan 4.50 meter bedragen;
  - g. de gebouwen dienen op een afstand van minimaal 4 meter van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrens langs de Oranjeboomstraat gebouwd te worden en op een afstand van minimaal 2.50 meter van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrens langs de Sterrebosstraat;
  - h. de hoogte van de overige gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
  - i. het aantal te realiseren parkeerplaatsen mag niet minder dan 0,8 en niet meer dan 1 per woning bedragen;
  - j. de woningen dienen in de gesubsidieerde sector te worden gerealiseerd; burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling van deze bepaling te verlenen.
3. De op de kaart als globaal gebied 2 (Wester) aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, bergingen, erf, tuin, groen- en speelvoorzieningen en verkeersdoeleinden.
3. 1. Voor het bouwen op de in lid 3 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
- a. de oppervlakte van de voor woondoeleinden inclusief erf en tuin te bestemmen gronden mag niet minder dan 60 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;
  - b. de oppervlakte van de voor bergingen te bestemmen gronden mag niet meer dan 5 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;
  - c. de oppervlakte van de voor groen- en speelvoorzieningen en verkeersdoeleinden te bestemmen gronden mag niet minder dan 20 pct. respectievelijk niet meer dan 30 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;

- d. de totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte mag niet meer dan 70 pct. van de oppervlakte van het globale gebied bedragen;
  - e. de goothoogte en de hoogte van de woningen mogen niet meer dan 5.50 meter respectievelijk 8.50 meter bedragen;
  - f. de hoogte van de bergingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
  - g. het aantal te realiseren parkeerplaatsen mag niet minder dan 0,8 en niet meer dan 1 per woning bedragen;
  - h. de woningen dienen in de gesubsidieerde sector te worden gerealiseerd; burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling van deze bepaling te verlenen.
4. De op de kaart als globaal gebied 3 (Krelage) aangewezen gronden zijn bestemd voor garagebedrijf, woondoeleinden, erf, tuin, groen- en speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden.
4. 1. Voor het bouwen op de in lid 4 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
- a. de oppervlakte van de voor garagebedrijf te bestemmen gronden mag niet meer dan 31 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;
  - b. de oppervlakte van het bedrijfsgebouw beslaat niet meer dan 35 pct. van het onder a bedoelde bedrijfsterrein;
  - c. de goothoogte en de hoogte van het bedrijfsgebouw mogen niet meer dan 6 meter respectievelijk 8 meter bedragen; burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling te verlenen ten behoeve van een grotere goothoogte tot een maximum van 8 meter;
  - d. de gronden mogen niet gebruikt worden voor de verkoop en/of opslag van LPG;
  - e. de oppervlakte van de voor woondoeleinden inclusief erf en tuin te bestemmen gronden mag niet meer bedragen dan 45 pct. van het gebied dat buiten de voor garagebedrijf bestemde gronden resteert;
  - f. de bruto-vloeroppervlakte van de voor woondoeleinden te bestemmen gronden mag niet minder bedragen dan 110 pct. van het gebied dat buiten de voor garagebedrijf bestemde gronden resteert;
  - g. de hoogte van de woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van de woningen langs de Leidsevaart niet meer dan 15 meter bedragen, met uitzondering van de woningen die binnen een afstand van 15 meter gemeten ten opzichte van het gebouw op de hoek van de Brouwersvaart en de Leidsevaart worden opgericht;
  - h. de woningen dienen aaneengesloten op een afstand van minimaal 7 meter van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrens langs de

Leidsevaart gebouwd te worden;

- i. de oppervlakte van de voor groen- en speelvoorzieningen en verkeersdoeleinden te bestemmen gronden mag niet minder dan 15 pct. respectievelijk niet meer dan 45 pct. bedragen van het gebied dat buiten de voor garagebedrijf bestemde gronden resteert;
  - j. het aantal te realiseren parkeerplaatsen mag niet minder dan 0,8 en niet meer dan 1 per woning bedragen;
  - k. de woningen dienen in de gesubsidieerde sector te worden gerealiseerd; burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling van deze bepaling te verlenen.
4. 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 11 van de wet, de bestemming garagebedrijf van de in lid 4 omschreven gronden te wijzigen in de bestemmingen woondoeleinden, erf, tuin, groen- en speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden, met inachtneming van de volgende bepaling:
- het bepaalde in lid 4.1. sub e tot en met k is van toepassing op de gehele oppervlakte van globaal gebied 3.
5. De op de kaart voor globaal gebied 4 (Blauwhof) aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en bergingen.
5. 1. Voor het bouwen op de in lid 5 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
- a. de oppervlakte van de voor bergingen te bestemmen gronden mag niet meer dan 25 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;
  - b. de hoogte van de bergingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
6. De op de kaart als globaal gebied 5 (Bavokleuterschool) aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, erf en tuin.
6. 1. Voor het bouwen op de in lid 6 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden;
  - b. de bruto-vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 170 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden;
  - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
  - d. het aantal te realiseren parkeerplaatsen mag niet minder dan 0,8 en niet meer dan 1 per woning bedragen;
  - e. de woningen dienen in de gesubsidieerde sector te worden gerealiseerd; burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling van deze bepaling te verlenen.

7. De op de kaart als globaal gebied 6 (Collal) aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en/of groenvoorzieningen.
7. 1. Voor het bouwen op de in lid 7 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. indien uitsluitend woningen worden opgericht, mag het aantal te realiseren woningen niet meer dan 8 bedragen;
  - b. de goothoogte en de hoogte van de woningen mogen niet meer dan 8 meter respectievelijk 11 meter bedragen;
  - c. de woningen dienen in de gesubsidieerde sector te worden gerealiseerd; burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 15 van de wet, vrijstelling van deze bepaling te verlenen;
8. De op de kaart als globaal gebied 7 (Zaanlandsche-Heidemij) aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en bergingen.
8. 1. Voor het bouwen op de in lid 8 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de oppervlakte van de voor bergingen te bestemmen gronden mag niet meer dan 25 pct. van de als globaal gebied aangewezen gronden bedragen;
  - b. de hoogte van de bergingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
9. Ten aanzien van alle globale gebieden gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van de bij de woningen op te richten aanbouwen of serres mag niet meer dan 3 meter bedragen;
  - b. de hoogte van de bij de woningen op te richten vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2.50 meter bedragen;
  - c. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 2.50 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.
10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de uitwerking van het plan nadere regelen te stellen omtrent:
  - a. bebouwing;
  - b. vrijstellingen;
  - c. nadere eisen,met dien verstande, dat deze voorschriften wat de bepalingen omtrent bebouwing betreft geen grotere afwijkingen dan tot 10 pct. kunnen toestaan van de in de leden 2 tot en met 9 opgenomen bepalingen.

### Hoofdstuk III, Bijzondere bepalingen

#### *Artikel 22, inspraakregeling*

1. Belanghebbenden (de wijkvertegenwoordiging als bedoeld in de verordening op de wijkraden, indien aanwezig, en buurtbewoners) zijn belast met de voorbereiding van uitwerkingsplannen. De uitoefening van deze taak vindt plaats in nauwe samenwerking met de toekomstige bewoners van het betreffende gebied, buurtbewoners, betreffende gemeentelijke diensten en andere belanghebbenden.
2. Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot vaststelling van een uitwerkingsplan c.q. tot wijziging ex artikel 11 van de wet, dan wel tot het verlenen van een vrijstelling c.q. het stellen van nadere eisen ex artikel 15 van de wet, wordt met belanghebbenden overleg gepleegd en worden deze in staat gesteld eventuele bezwaren schriftelijk bij burgemeester en wethouders in te dienen gedurende de periode van 1 maand dat het ontwerp-uitwerkingsplan of de wijziging ter visie liggen en worden zij in staat gesteld advies uit te brengen in de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing. Burgemeester en wethouders kunnen slechts bij gemotiveerd besluit afwijken van dit advies.
3. Burgemeester en wethouders zijn verplicht, zowel uit eigen beweging als op verzoek van belanghebbenden, alle inlichtingen te verstrekken, die voor het geven van een goed gefundeerd advies als bedoeld in lid 2 van belang kunnen zijn.
4. a. Indien de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing dat wenselijk acht, dan wel belanghebbenden daarom verzoeken, kan een delegatie van een wijkvertegenwoordiging in de vergadering van de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing de behandeling van een onderwerp met betrekking tot de uitvoering in het kader van het bestemmingsplan van de globale plangedeelten, waaromtrent die wijkvertegenwoordiging een advies heeft uitgebracht, bijwonen en het standpunt (de standpunten) van de wijkvertegenwoordiging toelichten.  
b. Het onder a ten aanzien van de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing bepaalde is van overeenkomstige toepassing zowel met betrekking tot de uitvoering als met betrekking tot de samenwerking van de globale plangedeelten in het kader van het bestemmingsplan.

### *Artikel 23, aanlegvergunningenstelsel*

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken of werkzaamheden, voor zover niet betrekking hebbende op normaal onderhoud, uit te voeren:
  - a. het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een grotere plaatselijke oppervlakte dan 25 m<sup>2</sup>;
  - b. het ontgronden, egaliseren of ophogen van gronden, voor zover de Ontgrondingswet daarop niet van toepassing is;
  - c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van ondergrondse leidingen ter ontsluiting van gebouwen;
  - d. het opslaan, deponeren, lozen of storten van afgedankte goederen en stoffen alsmede het aanleggen of inrichten van opslag- of stortplaatsen daarvoor;
  - e. de oprichting of plaatsing van voer- of vaartuigen, arken, caravans voor zover deze niet als bouwwerken aan te merken zijn, alsook tenten;
  - f. werken of werkzaamheden, welke wijzigingen van de waterhuishouding of de waterstand beogen of ten gevolge hebben;
  - g. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet en de daarop gebaseerde verordeningen niet van toepassing zijn.
2. Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien door die andere werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de gronden niet onevenredig worden aangetast in verhouding met de mate waarin andere belangen door die andere werken of werkzaamheden worden gediend.

#### *Artikel 24, vrijstellingsbevoegdheden*

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 meter mogen bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen-
  - a. voor zover zulks ten gevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan tot een maximum van 3 meter;
  - b. voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1.50 meter en voor het realiseren van kozijnen, dakgoten, stoepen enzovoorts tot een maximum van 0,50 meter.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen.

#### *Artikel 25, overgangsbepalingen*

1. Het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande- en in enigerlei opzicht van het plan afwijkende - gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander gebruik, met dien verstande dat de bestaande afwijking van het plan niet mag worden vergroot.
2. Bouwwerken, welke afwijken van het plan en ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan, gebouwd worden of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende of nog te verlenen bouwvergunning, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en/of uitgebreid, met dien verstande dat:
  - a. de gedeeltelijke vernieuwing, verandering en /of uitbreiding geen wijziging van het gebruik ten doel mag hebben, tenzij dit andere gebruik ingevolge het plan is of kan worden toegestaan;
  - b. de uitbreiding niet groter mag zijn dan 10 pct. van de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande of krachtens de verleende of te verlenen bouwvergunning bepaalde inhoud van het bouwwerk.

3. Bouwwerken, als bedoeld in lid 2, mogen - behoudens onteigening overeenkomstig de wet - in geval van kalamiteit geheel worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits de aanvraag voor bouwvergunning binnen 3 jaar na het tenietgaan geschiedt en de bouw binnen 4 jaar na de kalamiteit is gestart. Het voorbehoud tot onteigening vervalt indien het raadsbesluit tot onteigening van de grond waarop zich dat gebouw of ander bouwwerk bevond, niet binnen 8 maanden na die kalamiteit is vastgesteld. Het gestelde in lid 2 onder a en b is van overeenkomstige toepassing.

*Artikel 26, uitzonderingsbepaling*

Voor monumenten, opgenomen in de rijks-, provinciale en gemeentelijke monumentenlijst, blijven de bepalingen van dit plan buiten toepassing, voor zover deze niet overeenstemmen met de belangen, welke aan de desbetreffende bescherming ten grondslag liggen.

*Artikel 27, strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in artikel 2 sub a en b en artikel 23, lid 1, van deze voorschriften wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de wet.

*Artikel 28, slotbepaling*

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Leidsebuurt".

Behoort bij besluit van de raad der gemeente Haarlem d.d. 19 december 1984.

De secretaris,

**BIJLAGE :**

**lijst van toelaatbare bedrijven**

**Lijst van toelaatbare bedrijven, behorende bij artikel 11 (bedrijfsdoeleinden)  
van het bestemmingsplan Leidsebuurt**

Alle hieronder vermelde inrichtingen zijn toelaatbaar in de Leidsebuurt.

- A. <sup>D</sup>alarminstallaties, installeren van -  
antenne-servicebedrijf  
apotheken  
antiekreparatie  
aardewerk, vervaardigen van -  
met elektrische ovens tot een maximaal gezamenlijk vermogen van  
40 KW  
accu's, opslaan, verhandelen van -  
aannemersbedrijf, met overwegend overdekte opslag  
automobielen (personenauto's)  
- herstellen, doorsmeren, wassen van -  
verbonden aan een garagebedrijf of servicestation, mits  
zonder uitdeukerij en spuitery en met een  
- beklederij voor -  
- showroom voor -  
- rijsschool voor -
- B. behangersbedrijf  
bemalingsinrichtingen  
bewakingsdienst  
bliksembeveiliging, installatiebedrijf voor -  
boeken, restaureren van -  
bontatelier  
borduur- en brei-inrichtingen  
banketbakkerij, behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkel-  
bedrijf ter plaatse  
betonboorbedrijf, mits het boren uitsluitend elders plaatsvindt  
boekbinderij, met maximaal 1 productiemedewerker (kunstnijverheid)  
bromfietsen en rijwielen, herstellen van -  
badinrichtingen en sauna's  
bakkerijen, met een verwerkingscapaciteit van niet meer dan 1.500 kg.  
meel per week en behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een  
winkelbedrijf ter plaatse  
benzine, petroleum en andere vluchtige stoffen, inrichtingen bestemd  
tot bewaring van -, voor zover betreft:  
a. hoeveelheden van niet meer dan 35 m3 benzine, indien de bewaring  
geschiedt in ondergrondse ketel(s) en voor zover deze bewaarplaat-  
sen zijn verbonden aan een garagebedrijf ter plaatse

- b. hoeveelheden van niet meer dan 2 m<sup>3</sup> gezamenlijk, wanneer het petroleum, spiritus of andere vluchtige stoffen betreft  
brandbeveiliging, installatiebedrijf voor -
- C. centrale verwarmingsinstallaties  
chocoladewerk, vervaardigen van -  
behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
consumptie-ijs, vervaardigen van -  
behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
conditiecentrum  
compressorstations voor gasvoorziening  
confectie-atelier  
copieerinrichtingen  
chemische wasserijen met een vermogen van de machinale installatie van  
niet meer dan 7,5 KW en een heetwaterinstallatie met een vloeroppervlak van niet meer dan 5 m<sup>2</sup>
- D. diamantslijperij  
drukkerij, voor familiedrukwerk  
dierlijke stoffen,  
roken, smelten of zouten van -  
behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
dakbedekkersbedrijf
- E. elektrische energie, inrichtingen met noodaggregaten bestemd tot het opwekken van -  
electrotechnisch reparatiebedrijf, ten behoeve van huishoudelijke apparaten  
emblem, vervaardigen van - ten behoeve van kleding  
electrotechnisch bedrijf, met maximaal 6 productiemedewerkers
- F. feestartikelen, verhuurbedrijf van -  
feestzalen  
flessenspelinrichtingen, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
fotolitho bedrijf
- G. gasdrukregel- en meetkasten  
glasconstructie-atelier  
glazenwassersbedrijf  
goud- en zilversmidbedrijf  
gevelreinigingsbedrijf  
gasdrukregel- en meetruimten  
glasslijperijen, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse

- glas, snijden, slijpen, polijsten van -  
behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
glas in lood, inrichtingen tot het vervaardigen van -  
graveerbedrijf, met een maximaal totaalvermogen van 7,5 KW  
granitobedrijf
- H. hoeden, vervaardigen van -, in een atelier  
hoveniersbedrijf  
houtwinkels  
hydrofoorinstallaties  
hout, het machinaal bewerken van -, in een gesloten ruimte en met een  
maximaal totaalvermogen van 7,5 KW
- I. instrumentmakerijen, voor zover behorend bij en uitsluitend bedoeld  
voor een winkelbedrijf ter plaatse, met een maximaal totaalvermogen  
van 11,25 KW
- K. keukeninrichtingen voor hotels, restaurants, e.d.  
kalligrafisch atelier  
keramiekatelier  
kleermakerij, met maximaal 4 productiemedewerkers  
koelinstallaties, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor  
een winkelbedrijf ter plaatse  
klompenmakerij
- L. liftinstallaties  
leer, bewerken van -, met maximaal 4 productiemedewerkers  
lijstenmakerij, met maximaal 4 productiemedewerkers  
lederwaren- en zeildoekateliers  
lingerie-ateliers  
luchtbehandelingsinstallaties  
loodgietersbedrijf  
lichtreclame, inrichtingen tot het vervaardigen van -,  
met maximaal 4 productiemedewerkers  
lommen, oude metalen en oud papier, inrichtingen bestemd tot bewaren  
en sorteren van -, met een voorraad van ten hoogste 5.000 kg
- M. mandenvlechterij  
meubels, repareren en stofferen van -, met maximaal 4 productiemedewerkers  
modisterijbedrijf  
machinale houtbewerkingsinrichtingen, met een vermogen van niet  
meer dan 7,5 KW totaal en niet meer dan 3,75 KW per machine en  
mits geen andere dan een bedrijfswoning erboven

meubelmakerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 7,5 KW totaal en niet meer dan 3,75 KW per machine en mits geen andere dan een bedrijfswoning erboven motorrijwielherstelinrichting, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
markiezen- en zonneschermmakersbedrijf, met maximaal 4 productie-medewerkers  
medisch- en orthopedisch instrumentenmakersbedrijf  
muziekinstrumenten, herstelinrichting voor -, vervaardigen van -, met maximaal 4 productiemedewerkers en een maximaal totaalvermogen van 7,5 KW  
metaal, fijnbewerken van -,  
in gesloten ruimten met maximaal 4 productiemedewerkers en een maximaal totaalvermogen van 7,5 KW

- O. optische artikelen, vervaardigen en herstellen van -,  
behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter  
plaatse  
orthopedische, inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen, voor  
zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter  
plaatse  
open haarden, installatiebedrijf voor -
- P. persoonlijke dienstverlening, zoals kappersbedrijf, pedicuren en schoon-  
heidsinstituten  
parketvloerleggersbedrijf  
pompiinstallaties  
polijsterij, met een maximaal totaalvermogen van 7,5 KW
- R. radio- en televisiereparatie-inrichting
- S. stemmersbedrijf  
stoffeerderij  
schoenenherstellersbedrijf en/of maat- en orthopedische schoenmakerij  
suikerwerk, vervaardigen van -, behorende bij en uitsluitend bedoeld  
voor een winkelbedrijf ter plaatse  
schildersbedrijf  
sigaren, het maken en drogen van -, annex eventuele tabakskwekerijen  
en -drogerijen, mits de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer  
dan 50 m2 bedraagt  
stucadoorsbedrijf  
schietpatronen, inrichtingen tot het bewaren van -,  
voor zover behorend bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf  
ter plaatse

schoonmaakbedrijf  
speelgoed, het vervaardigen van -, met een maximaal totaalvermogen  
van 7,5 KW

- T. telefoon- en telegraafdienst  
tandtechnisch laboratorium  
tegelfzetterbedrijf  
textiel, het bewerken van textiel in een atelier (kunstnijverheid)  
tentmakerij  
terrazzobedrijf
- U. uurwerkreparatie-inrichting
- V. vlees, opslaan, bewerken, verwerken van -,  
behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
verfwinkels  
vis, het opslaan, bewerken, verwerken van -,  
behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse  
voedings- en genotmiddelen, inrichtingen uitsluitend of in hoofdzaak  
bestemd tot het bakken van -  
verf en bijbehorende vloeistoffen, zoals terpentijn, wasbenzine e.d.,  
spuiten van - met een maximum vloeroppervlak van 35 m2  
vulkaniseerinrichtingen
- W. woningstofferderijen  
wasserette (zelfbediening)  
wijnbottelarij
- Z. zadelmakersbedrijf

Behoort bij besluit van de raad der gemeente Haarlem d.d. 19 december 1984.

De secretaris,

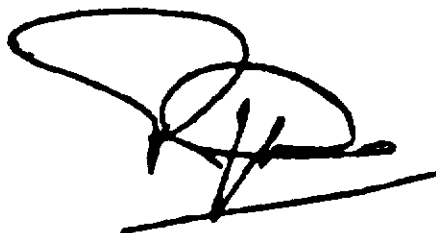


Met uitzondering van:

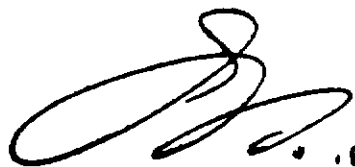
a. de leden 2.2., sub j, 3.1., sub h,  
4.1, sub k, 6.1, sub e, en  
7.i, sub c, van artikel 21;  
alsmede

b. de leden 4.1 en 4.2 van artikel 21.

Goedgekeurd bij besluit van heden n.  
Haarlem, 18 MAART 1986  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter



, griffier



Blijkens de bezwaarschriften wordt aangevoerd:  
Door reclamant sub 1, mr. J.P. van Vulpen:

"dat verzoeker eigenaar is van het bebouwde onroerend goed, gemeente Haarlem, sectie H nummer 1459, groot 63 centiaren en wel sedert 1939, staande en gelegen te Haarlem aan de Assendelverstraat 22;  
dat dit bewuste onroerend goed, hierna te noemen het litigieuze onroerend goed, is begrepen in het ontwerp van het bestemmingsplan Leidsebuurt, hetwelk blijkens bekendmaking in het Haarlems Dagblad d.d. 6 juni 1984 in de daarvoor door de gemeente Haarlem gebezigde mededelingenrubriek, ingaande 7 juni gedurende een maand ten stadhuijze ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Ruimtelijke Ordening op het stadhuis;  
dat verzoeker bij schrijven d.d. 29 juni 1984 welke hierbij wordt overgelegd en als hier herhaald en ingelast wordt beschouwd, bezwaar heeft gemaakt tegen dit ontwerp bestemmingsplan;  
dat verzoeker heeft moeten ervaren dat bij brief van 21 januari 1985 afkomstig van het College van B & W van de gemeente Haarlem, is meegedeeld dat in de vergadering van de gemeente Haarlem d.d. 19 december 1984 onder besluitnummer 509, over de door verzoeker ingediende bezwaren is beslist;  
dat deze bezwaren die worden gehandhaafd op uitzondering van het gestelde omtrent versnelde onteigening en het ontbreken van kennisgeving aan de eigenaar en gebruik na, ten onrechte ongegrond zijn verklaard;  
dat verzoeker derhalve blijft handhaven het bezwaar dat dat gedeelte van de Assendelverstraat waarin het litigieuze perceel ligt, geheel bestemd is in stede van voor bedrijfsbestemming tot woonbestemming; dat voor de motivering van deze bezwaren verzoeker als hier herhaald en ingelast beschouwt hetgeen gesteld is in het schrijven van 29 juni 1984;  
dat hetgeen hiertegen is aangevoerd geen hout snijdt;  
dat wat hiertegen is aangevoerd blijkt uit de hierbij overgelegde beslissing op deze bezwaren;  
dat de Assendelverstraat aan één kant bedrijfsruimte heeft en had en aan de andere kant woonruimte;  
dat het niet correct is, zeker als men nastreeft een menging van wonen en werken, dat in goede staat verkeerende bedrijfsruimte plotseling tot woonruimte wordt getransformeerd, althans dat dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt;  
dat blijkbaar een voorschot wordt genomen op het bedrag dat voor onteigening wordt genomen, door te stellen dat volgens een kwaliteitskaart van bouw- en woningtoezicht het pand als slecht is aangegeven;  
dat gezien de omstandigheid dat verzoeker nadrukkelijk heeft gesteld dat zijn pand in een te goede staat verkeert om het pand weg te bestemmen, men niet kan volstaan met een kreet als "komt niet overeen met de kwaliteitskaart van bouw- en woningtoezicht, waarop het pand als slecht is aangegeven".

Dit is kretologie vooral omdat voor verzoeker niet duidelijk is:

- a) wanneer die kwaliteitskaart van bouw- en woningtoezicht is gemaakt
- b) welke kwaliteit aan het pand in deze bedoelde kaart is aangegeven
- c) waarom dan niet een nader onderzoek naar bedoeld pand is ingesteld gezien het feit dat verzoeker als bouwkundige zeer duidelijk weet waar hij over praat betreffende de kwaliteit van zijn pand
- d) naar een norm die voor bezwaarden niet kenbaar is terwijl ook niet kenbaar is naar welke normen deze kwaliteitskaart waarnaar men verwijst, is opgesteld, men dit soort bezwaren niet kan afwijzen; dat daardoor duidelijk is dat deze afwijzing ongemotiveerd is en dan ook geen stand kan houden; dat verzoeker voorts handhaaft het bezwaar dat op de lijst van ontoelaatbare bedrijven die bij het bestemmingsplan is gevoegd, een garage-carrosseriebedrijf als in het bewuste pand door gebruiker al sedert jaar en dag gedreven, niet voorkomt.

Het is volstrekt onjuist, zeker ook gezien weer de mogelijkheid voor een buurt als de Leidsebuurt, om min of meer autonoom te zijn, geen carrosseriebedrijf toe te laten in deze buurt.

Gezien de service die autobedrijven moeten verlenen aan hun cliënten wordt daar ook veelal uitdeukwerk gepleegd en gespoten. Een bedrijf dat zich daarop specialiseert als in het bewuste pand gevestigd, weg te bestemmen, terwijl dit al sedert jaar en dag daar gevestigd is en nog nimmer dienaangaande geklaagd is over overlast, en dan te stellen dat de overlast ontoelaatbaar is, is evenzeer ongemotiveerd. Het is wederom een kreet;

dat verzoeker er derhalve bezwaar tegen maakt dat op de lijst van toelaatbare bedrijven niet voorkomt de categorie garage-carrosseriebedrijven; dat op deze wijze blijkbaar een tweede pijl op de boog van het plaatselijk bestuur is geplaatst om het doel dat men nastreeft, t.w. het in zeer goede staat verkerende perceel van verzoeker als voormeld, voor woonbestemming te bestemmen.

Het is op gronden als voorschreven dat verzoeker dan ook Uw hoogedelachtbaar College verzoekt om de bezwaren als door hem ingediend en voorzover thans nog gehandhaafd (dus niet de kwestie van artikel 13) alsnog gegrond te verklaren en dan ook bij beoordeling van het vorengenoemd bestemmingsplan, met deze bezwaren in die mate rekening te houden dat het plan in dier voege wordt gewijzigd, althans dat goedkeuring aan dit plan wordt onthouden, voorzover dit plan in strijd met de door verzoeker voorgestane belangen betreffende zijn pand en de bestemming van dit pand en het daarin gevestigde bedrijf is."

Door reclamanten sub 2, de heren F. en A.M. Wester, wordt aangevoerd:

"De voornaamste bezwaren gaan onzerzijds uit naar Uw plannen om een deel van ons bedrijf de bestemming te geven van woningen/parkeren/groenvoorziening/bergingen.

Met het resterende deel waar nu onze showrooms zijn gevestigd kunnen wij met de beste wil van de wereld geen positief exploitatie resultaat behalen. Immers een garage-bedrijf zonder werkplaats-magazijn-benzinepomp, heeft geen enkele toekomst. Door de al jaren lopende "inspraak" procedures (zonder ons) werden en worden trouwens alle initiatieven onzerzijds om de huidige situatie te moderniseren al jarenlang tegengehouden.

Uw plannen hebben derhalve voor ons zeer ernstige consequenties te weten:

- a. de vermogenspositie wordt op onverantwoorde wijze aangetast en,
- b. een positieve exploitatie van ons bedrijf wordt ons onmogelijk gemaakt.

Ons verzoek is derhalve Uw plannen ofwel te herzien zodat wij onbelemmerd door kunnen gaan, danwel ons gehele bedrijf weg te bestemmen en ook daadwerkelijk op onteigeningsbasis aan te kopen, zodat elders een nieuw bedrijf kan worden gestart."

Door reclamante sub 3, Jongeneel Vastgoed B.V., wordt aangevoerd:

"Alvorens onze bezwaren uiteen te zetten, willen wij U informeren over de stand van zaken met betrekking tot de mogelijke verplaatsing van ons bedrijf. In 1984 hebben intensieve onderhandelingen plaatsgevonden met de gemeente over aankoop van ons terrein.

Deze onderhandelingen zijn nog niet afgerond, omdat op enkele essentiële punten die enerzijds betrekking hebben op het verkrijgen van een nieuw bedrijfsterrein, anderzijds op de voorwaarden tot verkoop van het huidige bedrijfsterrein, nog geen overeenstemming is bereikt.

Zolang wij nog in onzekerheid verkeren over de voorwaarden, waaronder de door de gemeente gewenste verplaatsing van ons bedrijf plaats zal moeten vinden en derhalve niet duidelijk is of de verplaatsing van ons bedrijf bedrijfseconomisch verantwoord is, moeten wij ter wille van de continuïteit van ons bedrijf rekening blijven houden met de mogelijkheid dat ons bedrijf aan de Brouwersvaart gevestigd blijft. Tegen deze achtergrond hebben wij de volgende bezwaren tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Ons voornaamste bezwaar betreft de beperktheid van de bedrijfsbestemming, die aan ons terrein gegeven is, nl. "Houthandel".

In de eerste plaats achten wij deze bestemming bezwaarlijk vanuit onze bedrijfsvoering als houthandel. De bestemmingsomschrijving, die geheel is toegeschreven op de functies van de geprojecteerde gebouwen, conform de aan ons bij besluit van de gemeenteraad van 30 november 1983 verleende bouwvergunning, blokkeert iedere verdere ontwikkeling.

Vanuit de ontwikkeling in onze branche, die wij in ons bezwaarschrift aan de gemeenteraad hebben geschetst, welk bezwaarschrift wij als ingelast willen zien, menen wij dat de bestemmingsomschrijving dient te worden verruimd ten behoeve van het bewerken van hout, het verbreden van het aangeboden assortiment, en het opereren op vervangende markten. Dienaangaande stelt de gemeente: "In principe houdt dit in dat in het op te richten grootschalige gebouw (...) zich functies kunnen gaan vestigen, die veel verkeer aantrekken, b.v. een supermarkt".

Op grond van dit argument kan echter niet iedere verruiming van de bestemming worden afgewezen.

Ingevolge constante Kroonjurisprudentie dienen aan een bedrijf, dat niet wordt wegbestemd, normale ontwikkelingsmogelijkheden te worden geboden. Wat hieronder in onze branche kan worden verstaan is in het voorgaande omschreven.

In de tweede plaats hebben wij bezwaar tegen de beperkte bestemming als eigenaar van de betreffende gronden. De gemeente wijst een ruimere bestemming af op grond van twee argumenten, nl. de kans op een functie, die veel verkeer aantrekt, en de uit een oogpunt van distributie-planologie ongewenste verruiming van detailhandelsactiviteiten. Voorts stelt zij, dat de kroonjurisprudentie beperking van de mogelijkheid, die een thans geldend bestemmingsplan in zich heeft, toelaat temeer daar een lange periode geen gebruik van de andere bestemmingsmogelijkheden is gemaakt.

Het gemeentelijk distributie-planologisch onderzoek signaleert een afname van het aantal detailhandelsvestigingen.

Verwacht wordt dat deze ontwikkeling zich in de toekomst verder doorzet: In het bestemmingsplan wordt op deze ontwikkeling gereageerd door beschermende bepalingen ten aanzien van een detailhandelconcentratie in het centrum van de wijk en voor de detailhandel daarbuiten een bestemming "detailhandel + ..." via welke langs "natuurlijke" weg het detailhandels-aanbod gereduceerd kan worden.

Wij zien niet in waarom de bestaande detailhandel in hout van Jongeneel anders wordt behandeld dan de andere detailhandel in het plangebied, en een bestemming "detailhandel + (in dit geval) bedrijf" niet tot de mogelijkheden behoort.

Wat het aantrekken van verkeer betreft bestrijden wij dat het verkeer van en naar ons bedrijf ernstige overlast voor de omliggende buurt zou geven.

Dat de kroonjurisprudentie een beperking van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan toestaat is nog iets anders dan het fixeren van de huidige bestemming, zoals dat in het plan ten aanzien van het

terrein van Jongeneel Vastgoed geschiedt. Een beperking, die aan de gebruiksmogelijkheden van een terrein worut opgelegd moet planologisch worden onderbouwd. Hiermee dient tevens te worden gemotiveerd waarom de ruime mogelijkheden van de vigerende bestemming niet kunnen worden gecontinueerd. Deze onderbouwing - wat er dan ook van zij - wordt door de gemeente gegeven voor bedrijven met een sterk verkeersaantrekkend karakter en voor detailhandelsvestigingen. Voor alle andere categorieën bedrijven wordt niet gemotiveerd, waarom deze ongewenst zouden zijn. Planologisch zijn er geen motieven voor het fixeren van de huidige bestemming. Indien een houthandel kan worden toegestaan kunnen ook andere bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, die qua milieubelasting daarmee overeenkomen of minder belastend zijn.

Een belangrijk negatief effect van de beperkte bestemming is dat de gebruiksmogelijkheden van de positieve bestemming beperkter zijn dan indien het bedrijf wegbestemd zou zijn en onder het overgangsrecht zou vallen. In dit laatste geval mag het gebruik van gronden en bouwwerken worden gewijzigd mits de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot. Te interpreteren als: mits de milieubelasting niet wordt vergroot. Binnen de positieve bestemming "hout-handel" is er echter in het geheel geen wijziging van het gebruik mogelijk.

Wij achten het in strijd met de essentie van een bestemmingsplan en met de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat een bedrijf, waarvan door middel van een positieve bestemmingsaanduiding wordt aangegeven dat het toelaatbaar is, minder gebruiksmogelijkheden heeft dan indien datzelfde bedrijf als onaanvaardbaar zou zijn aangemerkt en zou zijn wegbestemd. Hiermee is ons inziens te meer aangetoond, dat de gegeven bestemming te beperkt is.

Tenslotte hebben wij bezwaar tegen de wijzigingsbevoegheid die op het Jongeneelterrein is gelegd ten behoeve van de bestemming "Woondoeleinden". Voor zover ons bekend is de enige hinder, die aan het bedrijf wordt toegeschreven, de aantrekking van verkeer. Zoals reeds gesteld bestrijden wij dat deze hinder zo ernstig is, dat het bedrijf niet passend zou zijn in de Leidsebuurt. Overigens hechten wij niet zoveel waarde aan het feit, dat de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in 1984 met een nadere omschrijving van de hinder alsnog akkoord is gegaan met subsidiëring van de aankoop van de panden van Jongeneel Vastgoed in het kader van de I.S.R. Deze toezegging is in zekere zin vrijblijvend, althans blijft zonder gevolgen, nu de I.S.R. per 31 december 1984 is afgelopen en een eventuele nieuwe beslissing over de aankoop van de panden van Jongeneel Vastgoed in het kader van het fonds Stadsvernieuwing geheel autonoom door de gemeente zal moeten worden genomen.

Onderhandelingen over de aankoop zijn gaande. Daarbij zijn wijzigingsbevoegdheden voor andere bestemmingen ten onrechte gehanteerde drukmiddelen."

Door reclamant sub 4, mr. J.G. Geelkerken, wordt aan-  
gevoerd:

"De bezwaren betreffen het zogenaamde Krelage-terrein aan de Leidsevaart. Van het grootste gedeelte van het terrein zijn reclamanten eigenaar respectievelijk exploitant. In het bezwaarschrift (gericht aan de gemeenteraad dat bij deze wordt overgelegd) en in de toelichtende nota is uitvoerig geargumenteed aangevoerd, dat het Krelage-terrein een bestemming moet krijgen waardoor verdere uitbouw van het garagebedrijf van reclamanten mogelijk wordt, alsmede kantoorbouw wordt toegestaan. Reclamanten verzoeken u deze stukken als ingelast te willen beschouwen. Zij handhaven volledig het daarin door hen gestelde.

Het college van Burgemeester en Wethouders had voorgesteld dat op het terrein primair woningbouw zou komen en dat het garagebedrijf daar gehandhaafd zou kunnen blijven, maar niet zou kunnen worden uitgebreid (behalve een marginale uitbreiding van enkele procenten, zoals dat ook wel wordt toegestaan in gevallen dat een bedrijf wordt wegbestemd).

Bij de mondelinge behandeling in de raadscommissie heeft waarnemend burgemeester Van Schooten, portefeuillehouder, meegedeeld dat de gemeente Haarlem geen gelden vrij zou maken voor het verplaatsen van het garagebedrijf, zoals ook het Ministerie van VROM in het verleden afwijzend had beschikt om verplaatsing financieel mogelijk te maken in het kader van de I.S.R.-regeling. De gemeenteraad heeft uiteindelijk het voorstel van Burgemeester en Wethouders verworpen. Ten onrechte hebben zij echter de uitgangspunten van reclamanten niet overgenomen en in hun raadsbesluit vastgelegd, maar hebben zij het betreffende Krelage-terrein uit het bestemmingsplan gelicht, zodat maar afgewacht moet worden of en zo ja wanneer daarvoor een bestemmingsplan op basis van de uitgangspunten van reclamanten zal worden vastgesteld.

Reclamanten zijn van oordeel dat dit gedeelte van het raadsbesluit goedkeuring moet worden onthouden en dat de gemeenteraad de aanwijzing moet krijgen om een bestemmingsplan voor dit gedeelte gereed te maken op basis van de uitgangspunten uitbreiding garagebedrijf en kantorenbouw.

Een en ander geldt te meer, omdat het gemeentebestuur ten tijde van het raadsbesluit nog de hoop had dat het ministerie van VROM extra gelden beschikbaar zou stellen voor het verplaatsen van de bestaande LPG-installatie van reclamanten, en zou accorderen dat de garage als zogenaamde "brandmuur" zou worden beschouwd, zodat op een deel van het Krelage-terrein toch nog woningen konden worden gebouwd.

Inmiddels is komen vast te staan dat het Ministerie van VROM geen gelden beschikbaar stelt en niet accoord is om de garage als "brandmuur" te beschouwen.

Buiten de vaststelling is gehouden het globaal gebied nr. 3; ter zake is inmiddels een voorbereidingsbesluit genomen. Tot het eigendom van reclamanten behoort echter ook het perceeltje grond aan de Brouwersvaart, op bijgaande kaart geel ingekleurd, dat thans als inrit voor het bestaande terrein kan dienen. Het lijkt zinvol in de ontwikkeling van het totale Krelage-terrein ook dit stukje grond mee te nemen en daarvan niet nu al een bestemming vast te leggen.

Het is reclamanten niet erg duidelijk welke bestemming dit stukje grond thans heeft gekregen in het betreffende raadsbesluit waartegen bezwaar. Voorzover dit een bestemming is die niet is garagebedrijf/kantoorgebouw, maken reclamanten bezwaar tegen de aan dat terreintje gegeven bestemming en verzoeken Uw college aan het raadsbesluit ook voor dat gedeelte goedkeuring te onthouden."

Door reclamanten sub 5, de Wijkraad Leidsebuurt en Bewonersvereniging Leidsebuurt, wordt het volgende aangevoerd:

"1. Leidsebrug.

Over de Leidsevaart, tussen de schouwburg en de Leidsestraat ligt de Leidsebrug. De brug is 7,5 meter breed en karakteristiek van uiterlijk. De geringe breedte maakt slechts autoverkeer in één richting mogelijk (westelijk) en voetgangers- en fietsersverkeer in twee richtingen, zij het dat er voor de laatste verkeersdeelnemers niet veel ruimte over is. Door de inrichting van de brug en de breedte van de brug wordt voorkomen dat doorgaand verkeer al te makkelijk van deze brug gebruik maakt. Dat is ook terecht omdat de verkeerssituatie en de ruimtelijke situatie in de directe omgeving van de brug zich niet lenen voor een vergroting van het aantal auto's dat van de brug gebruik maakt.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de Leidsebrug in de toekomst een breedte kan krijgen van 11 m. De nieuwe breedte wordt nodig geacht voor een betere ontwikkeling van het fiets- en voetgangersverkeer. Wij zijn het eens met het feit dat voor voetgangers meer ruimte geschapen wordt. Wij zouden dat echter graag vastgelegd zien door middel van een doorsnede over de brug op de bestemmingsplankaart. Als de gemeente niet de garantie kan geven dat die maatregelen die genomen worden slechts ten dienste staan van voetgangers en fietsers zijn wij tegen een verbreding van de huidige brug.

En wel omdat:

- verbreding van de brug een ontwikkeling naar een doorgaande route van de stad naar de Randweg via de Westergracht inzet, wat gezien de situatie hier ongewenst is;

- een verbreding van de brug tot een grotere verkeersdruk leidt waardoor voetgangers en fietsers weer in de verdrukking komen;

- verbreding van de brug 2-richtingsverkeer van auto's in de toekomst mogelijk maakt indien de aparte fietspaden weer opgeheven worden (wat mogelijk is omdat deze niet in het bestemmingsplan zijn vastgelegd).

Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van vrijliggende fietspaden op de brug als deze in de toe- en afvoerroute ontbreken en op de Leidsevaart ook niet kunnen worden aangebracht. Om wel een goede aansluiting van het langzaam verkeer op de Leidsevaart mogelijk te maken, hebben wij de gemeente voorgesteld een aparte fiets- en voetgangersbrug te bouwen.

Volgens de gemeente is dat binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk, volgens ons is dit niet mogelijk. Immers voor een goede voetgangers- en fietsbrug, waar ook gehandicapten zonder problemen gebruik van kunnen maken, zijn op- en afritten nodig met geringe helling. Deze kunnen niet binnen de gegeven breedte van 11 meter gerealiseerd worden.

Gezien het feit dat ongewenste ontwikkelingen op deze manier mogelijk zijn en gezien het feit dat door de globale indeling van de brug en het ontbreken van een duidelijk profiel over de brug rechtszekerheid voor bewoners ontbreekt, verzoeken wij u goedkeuring aan dit planonderdeel te onthouden.

Wij zijn van mening dat in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen welk profiel de brug zal krijgen, welke verkeerssoorten in welke richting van de brug gebruik zullen maken.

Als - zoals de gemeente stelt - alles bij het oude blijft en het er slechts om gaat een betere voorziening voor voetgangers en fietsers te creëren dan kan daartegen geen enkel bezwaar bestaan.

## 2. Jongeneel:

In het bezwaarschrift op het ontwerp-bestemmingsplan gericht aan de gemeenteraad d.d. 6 juli 1984 verzochten wij artikel 21.2 en artikel 21.2.1 te schrappen en artikel 2.2 zodanig te redigeren dat hierin de definitieve bestemming van de grond wordt aangegeven. Dit verzoek is door de gemeenteraad niet overgenomen. Wij achten dit onjuist, en tekenen daarom bezwaar aan tegen het feit dat door de wijzigingsbevoegdheid twee bestemmingen mogelijk blijven, te weten:

a) gebouwen ten behoeve van een houthandel (opslagloodsen, kantoren, showroom) met daarbij behorende dienstwoning, andere werken en gronden,

b) woondoeleinden, erf, tuin, bedrijfsdoeleinden, groen- en speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden.

Wij zijn van mening dat een éénduidige bestemming als onder b genoemd de voorkeur verdient, en er geen reden is de bestemming houthandel aan de grond te geven.

Immers, zowel de gemeente als de buurt zijn van mening dat een bedrijf als Jongeneel op deze plaats, in deze omvang niet passend is. Het bedrijf trekt zwaar verkeer aan, terwijl de toekomstige geplande maar nog niet

gerealiseerde grootschalige opslagloods tot een toename van het vrachtverkeer en het aantal bezoekers zal leiden. De huidige bevoorrading en verkeersoverlast vormde voor de gemeente een reden om met het bedrijf te gaan praten over verplaatsing.

Deze gesprekken hebben er toe geleid dat overeenstemming is bereikt over de financiële kant van de verplaatsing. Ook de H.I.D. kan zich hierin vinden en is bereid tot financiering van de verplaatsingskosten in het kader van de I.S.R. Over een nieuwe vestigingsplaats wordt nog onderhandeld met derden. Gezien het feit dat de financiering rond is, er tussen partijen overeenstemming is over de prijs, is het geven van de bestemming hout-handel aan de grond onnodig, overbodig, onduidelijk en schaadt dit ons in onze belangen. De door de gemeenteraad gekozen opstelling maakt het gebruik van juridische middelen onmogelijk! De gewenste bestemming is immers niet afdwingbaar.

Dit is van belang als onverhoopt een kink in de (verplaatsings)kabel komt. Wij achten het argument van de gemeente ook heel zwak. Het gemeentebestuur is van mening dat het bedrijf wel in het plan moest worden opgenomen omdat aan het bedrijf een bouwvergunning verleend moest worden voor de bouw van een grote loods op basis van een uit 1935 daterend bestemmingsplan. Als dit niet gebeurde zou er, volgens het gemeentebestuur, sprake zijn van onbehoorlijk bestuur.

Echter, ten tijde van de bouwaanvraag en de daarop volgende procedure bij de Raad van State was aan alle partijen bekend dat een nieuw bestemmingsplan gemaakt werd voor de hele buurt. Al in een vroeg stadium werd er daarbij van uitgegaan dat Jongeneel verplaatst zou moeten worden. Het op formele gronden moeten verlenen van een bouwvergunning op grond van het oude bestemmingsplan, kan dan ook moeilijk een reden zijn het gebouw ook in het nieuwe bestemmingsplan, dat de gewenste ontwikkeling vastlegt, op te nemen.

Wij zijn daarom van mening:

- dat wij hierdoor in onze belangen geschaad worden omdat door de opstelling van het gemeentebestuur juridische middelen ten behoeve van de realisering van woningbouw (indien nodig) niet kunnen worden toegepast.
- dat voor deze opstelling van het gemeentebestuur geen reden is omdat de financiering van de verplaatsing rond is, en tussen partijen overeenstemming bestaat.

Wij verzoeken u daarom

- 1) artikel 21.2 en artikel 21.2.1 te schrappen en artikel 2.2 aan te passen;
- 2) het gebied op de artikel 13 kaart op te voeren.

### 3. Westergracht:

Onze bezwaren zoals meegedeeld aan de raad van de gemeente Haarlem d.d. 6 juli 1984 gelden onverkort en laten wij hieronder volgen:

In het bestemmingsplan is opgenomen dat ruimte gereserveerd wordt voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen in de groenstrook langs de Westergracht met een hoogte welke niet minder dan 150 cm en niet meer dan 200 cm bedraagt.

Wij maken bezwaar tegen het verplaatsen van de rijrichting in zuidelijke richting en het reserveren van een strook grond ter breedte van 6 meter ten behoeve van geluidwerende voorzieningen omdat:

- omwonenden duidelijk te kennen geven niets te zien in het aanbrengen van een scherm, maar ten behoeve van de noodzakelijke geluidisolatie, maatregelen aan de gevel voorstaan;

- de afmetingen van de groenstrook aan de zuidzijde met 6 meter verkleind worden (van 20 naar 14 meter) en daardoor slecht bruikbaar worden. Dit is des te kwalijker omdat er in de directe omgeving van de buurt nauwelijks openbare groenvoorzieningen van enige omvang beschikbaar zijn;

- nog steeds ons bezwaar tegen het bestemmingsplan "Spoorwegterrein-Westergracht I" bij de Kroon loopt. Aansluitend op ons bezwaar tegen dit plan en de daaruit voortvloeiende maatregelen zoals wegverlegging en verkleining van groenstroken, maken wij bezwaar tegen dit onderdeel in het bestemmingsplan Leidsebuurt wat uitgaat van en aansluit op het bestemmingsplan "Spoorwegterrein Westergracht I";

- het verleggen van het aftakpunt ten behoeve van de P.T.T. tegenover de Gasthuislaan, niet betekent dat over de gehele lengte van de Westergracht de weg verlegd moet worden;

- door de bouw van het E.K.P. veel verkeer over de Westergracht komt en er hierdoor een moeilijke afwikkeling van het verkeer van zuidelijke richting naar de Leidsebuurt ontstaat en omgekeerd vanuit de buurt naar de Westergracht. Bovendien maken wij bezwaar, gesteld dat bovengenoemde bezwaren niet worden overgenomen, tegen de aanduiding op de plantekening van een deel van de Westergracht dat direct grenst aan de Leidsebuurt. De bestemming hiervan is stad- en wijkstructuurweg. Gezien het feit dat dit een ventweg zal worden, dient de bestemming wijk- en buurtstraat te zijn en als zodanig op de kaart aangegeven te worden.

Verder willen wij nog aan het bezwaar van 6 juli 1984 toevoegen dat door de reconstructie van de Westergracht en aansluitingen van de Westergracht naar de Leidsebuurt toe, in strijd met het verkeers-circulatieplan van Haarlem een voor de Voorzorgstraat onhoudbare situatie is ontstaan.

Alle vrachtverkeer rijdt nu direct de Voorzorgstraat in die woonerf is terwijl de Oranjeboomstraat en de Gasthuislaan als verkeersstraten niet meer gebruikt worden. Al tijdens de planvorming hebben wij hier - zonder resultaat overigens - op gewezen.

#### 4. Krelageterrein:

Toen het bestemmingsplan ter visie lag was in het plan opgenomen handhaving van garagebedrijf Brinkmann, bebouwing met woningen van de overige gronden en verplaatsing van de L.P.G.-tank naar elders.

Tegen deze bestemming is een bezwaar ingekomen van de eigenaar van de grond die meedeelde het terrein te willen gaan benutten voor grotere showroom, kantoren ten behoeve van het bedrijf, meer werkplaatsruimte en tenslotte kantoren-bouw voor derden. Bovendien wordt verplaatsing van de L.P.G.-tank afgewezen.

Deze tank die tot voor kort bovengronds was opgesteld, is in strijd met de regels, zonder dat een bouwvergunning is aangevraagd, verplaatst. Deze verplaatsing vond bovendien plaats terwijl voor de Leidsebuurt een voorbereidingsbesluit gold. De verplaatsing leidt er echter toe dat toekomstige gewenste ontwikkelingen belemmerd worden. De eigenaar echter ziet de verplaatsing van de tank zonder bouwvergunning en ondanks het feit dat een voorbereidingsbesluit gold, gehonoreerd met een nieuw voorbereidingsbesluit. De gemeenteraad heeft namelijk gemeend, gezien de gerezen onduidelijkheid omtrent verplaatsingsmogelijkheid van de L.P.G.-tank, een nieuw plan te moeten ontwikkelen en dus het gebied buiten de vaststelling te moeten houden.

Deze stap bevreemdt ons. Immers, dit houdt in handhaving van de L.P.G.-tank en L.P.G.-vulpunt terwijl zowel het gemeentebestuur als de buurt zich op het standpunt hebben gesteld dat de tank verwijderd dient te worden en in feite niet in de bebouwde kom thuis hoort. Bovendien is dit besluit genomen zonder dat de gemeenteraad op de hoogte was van wat volgens de nieuwste richtlijnen van het Ministerie aan bebouwingsmogelijkheden overblijft in een straal van 80 meter rondom een L.P.G.-vulpunt: weinig.

Wanneer de wensen van Brinkmann gelegd worden naast de mogelijkheden blijkt dat slechts kantoorruimte voor derden met 50 personen is toegestaan. Dit gevoegd bij de wensen van het bedrijf zelf maakt een economische invulling van het terrein mogelijk.

Ter verduidelijking is uit de integrale L.P.G.-nota een bladzijde als bijlage toegevoegd en tevens een overzicht van de situatie nu met daarop aangegeven een straal van 80 meter rondom het vulpunt.

Gezien bovenstaande hebben wij er dan ook grote bezwaren tegen dat de gemeente de rechtsmiddelen die zij heeft om tot een goed plan te komen laat lopen. Dit temeer omdat de afgelopen 10 jaar nog geen enkele planontwikkeling van de eigenaar op het braakliggende terrein heeft plaatsgevonden.

Wij zijn van mening dat alleen bij verwijdering van de tank, stedenbouwkundig een goed plan te maken is. Alleen dan kan de zowel door de buurt als door het gemeentebestuur gewilde woningbouw gerealiseerd. Woningbouw waarvan het tekort op de grondexploitatie per woning zeker niet hoger is dan andere projecten in de stadsvernieuwing zoals uit gemeentelijke financiële opstellingen met betrekking tot het Krelageterrein blijkt.

Wij maken daarom bezwaar tegen:

- het niet vaststellen van de gewenste woonbestemming van het Krelageterrein,
- het niet wegbestemmen van de L.P.G.-tank waardoor een goede ruimtelijke ontwikkeling van het terrein onmogelijk is,
- het beleid van de gemeente, in strijd met het voorbereidingsbesluit, geen aanlegvergunning en geen bouwvergunning te eisen en daardoor een onontkoombare situatie te creëren.
- het niet vaststellen van de gewenste woonbestemming en daardoor het voortduren van de onzekerheid met betrekking tot het terrein.

Wij verzoeken u dan ook voor dit onderdeel van het bestemmingsplan de ter visie gelegde voorschriften vast te stellen en het besluit van de gemeenteraad niet over te nemen."

Burgemeester en Wethouders brengen naar voren ten aanzien van de bezwaren van reclamant sub 1, mr. J.P. van Vulpen:

"Dat zij verwijzen naar de voordracht aan de gemeenteraad. Deze luidt:

Met reclamant zijn wij het eens, dat een zekere menging van wonen en werken een goede zaak is. In het bestemmingsplan hebben wij deze menging dan ook nagestreefd. Wij zijn echter na zorgvuldige afweging van mening, dat het handhaven van een bedrijfsbestemming in dat deel van de Assendelverstraat niet verantwoord is. De Assendelverstraat is smal en biedt weinig mogelijkheden om zonder overlast voor omwonenden verantwoord een bedrijf uit te oefenen. De bedrijfsuitoefening in het litigieuze perceel veroorzaakt ondanks de in 1969 verleende hinderwetvergunning veel hinder voor omwonenden. Er is sprake van veel lawaai, bedrijfsuitoefening op straat en het niet navolgen van de Hinderwet. Uit de praktijk van alle dag blijkt dat bewoners en bedrijven hier te dicht op elkaar zitten.

Het gestelde, dat de kwaliteit van het pand te goed is om het pand weg te bestemmen, komt niet overeen met de kwaliteitskaart van bouw- en woningtoezicht, waarop het pand als slecht is aangegeven.

De opmerking dat een garage-carrosseriebedrijf niet op de lijst van toelaatbare bedrijven voorkomt is op zichzelf juist. De bedrijvenlijst laat automobielbedrijven wel toe mits zonder uitdeukerij en spuiterij. Een carrosseriebedrijf wordt gezien de overlast niet toelaatbaar geacht.

Het is dan ook terecht dat een combinatie van garage-carrosseriebedrijf niet op de lijst is vermeld.

Het bezwaar ten aanzien van het voornemen om het pand versneld te onteigenen en het ontbreken van kennisgeving aan eigenaar en gebruiker berust op een onjuiste beoordeling van de artikel 13 kaart. Volgens deze kaart komt de grond niet in aanmerking voor versnelde onteigening. De aankoop van het pand kan worden bekostigd uit het fonds stadsvernieuwing. Gezien het bovenstaande stellen wij U voor de bezwaren van reclamanten ongegrond te verklaren."

Ten aanzien van reclamanten sub 2, de heren F. en A.M. Wester:

"Dat zij verwijzen naar de voordracht aan de gemeenteraad. Deze luidt:

Het oppervlak van het bedrijf bedraagt 2328 m<sup>2</sup>. Hiervan krijgt 2188 m<sup>2</sup> langs de Assendelverstraat een andere bestemming. De grond langs de Brouwersvaart (ca. 140 m<sup>2</sup>) krijgt de bestemming die het nu feitelijk gebruik ook heeft, te weten detailhandel en wonen. Aan de Brouwersvaart kan deze bestemming immers zonder problemen gehandhaafd blijven.

De bedrijfsbestemming aan de smalle Assendelverstraat kan echter niet gehandhaafd blijven in verband met de overlast, die wordt veroorzaakt. De veronderstelling, dat handhaving van de bedrijfsbestemming aan de Brouwersvaart ook betekent dat slechts een deel van het bedrijf aangekocht zal worden is onjuist en zou in strijd zijn met het gemeentelijk beleid. Immers, in de financiële opzet van de gemeente ten behoeve van de I.S.R.-aanvraag voor de Leidsebuurt is het uitgangspunt: aankoop van het gehele bedrijf. In die zin kan het garagebedrijf Wester gerustgesteld worden. Het deel van de grond, dat niet nodig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan kan weer afgestoten worden. (...) Met de eigenaren zullen zo snel mogelijk onderhandelingen gevoerd dienen te worden zodat aan alle onzekerheid een einde kan komen."

Ten aanzien van reclanante sub 3, Jongeneel Vastgoed B.V.:

"Dat zij verwijzen naar de voordracht aan de gemeenteraad. Deze luidt:

Jongeneel maakt bezwaar omdat de zekerheid over verplaatsing van het bedrijf naar het N.S.-terrein aan de Pijlslaan nog niet honderd procent is. Het bestemmingsplan heeft ten doel het gebruik van gronden te regelen. Daarbij vindt een afweging plaats tussen de diverse belangen. Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat de Leidsebuurt een woonbuurt is en dat rekening gehouden moet worden met de schaal en afmetingen van de buurt. Zulks wil niet zeggen, dat er niet ook in de buurt gewerkt wordt, integendeel, maar wel dat vanuit de schaal en karakter van de buurt beperkingen gesteld worden aan de bedrijfsgrootte en aan de aard van de bedrijvigheid. In de argumenten van Jongeneel kunnen wij ons niet vinden. Jongeneel acht de bestemmingsomschrijving te beperkt. In feite verzoekt hij alle mogelijkheden voor ander gebruik van het terrein open te houden, een en ander overeenkomstig het thans geldende plan, waarin de volgende bestemmingen worden genoemd: woningen, kantoren en magazijnen, winkels, café's en restaurants, werk- en bergplaatsen en bedrijfsgarages.

In het eerstgenoemde bezwaar wordt aangegeven dat er ruimte moet zijn voor verbreding van het aangeboden assortiment, het bewerken van hout en het opereren op vervangende markten. In principe houdt dit in dat in het op te richten grootschalige gebouw (40 x 60 m<sup>2</sup>, nokhoogte 10 meter) zich functies kunnen gaan vestigen die veel verkeer aantrekken, b.v. een supermarkt. Eén van de redenen om nu juist met Jongeneel te gaan onderhandelen vormt de bevoorrading en de verkeersoverlast. Door het bureau milieubeheer is in 1979 vastgesteld dat het bedrijf gezien de aard van de buurt en de hoge hinderscore minder passend is in de buurt.

Door Jongeneel wordt deze overlast wel erkend, doch niet ernstig geacht. Overigens moet worden gesteld dat de hoofd-ingenieur-directeur van de volkshuisvesting in 1984, nadat de hinder nader was omschreven, accoord is gegaan met subsidiëring van de aankoop in het kader van de I.S.R.

Niettemin is de houthandel mede gezien de recentelijk afgegeven bouwvergunning als bestemming opgenomen. Artikel 21, lid 11, van de voorschriften geeft daarnaast nog de mogelijkheid om enige uitbreiding toe te staan, die als voldoende expansiemogelijkheid kan worden gezien. Een uitbreiding van bestemmingen achten wij ter plaatse niet verantwoord. Detailhandel, anders dan ten behoeve van de houthandel, wordt uit een oogpunt van distributie-planologie afgewezen. Wij mogen u daartoe verwijzen naar het gestelde in de toelichting. Uit het bovenstaande is ook duidelijk, dat een andersoortige bedrijfsbestemming van de huidige schaal eveneens niet aanvaardbaar wordt geacht, althans in de afweging tussen wonen en werken niet als gewenst wordt gezien. De kroonjurisprudentie laat beperking van de mogelijkheden, die een thans geldend bestemmingsplan in zich heeft, toe temeer daar een lange periode geen gebruik van de andere bestemmingsmogelijkheden is gemaakt.

De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming woon-doeleinden is opgenomen om de geplande woningbouw te kunnen realiseren zodra de verplaatsing van het bedrijf definitief is. Wij zien niet in welk nadeel het bedrijf ondervindt of zal ondervinden van deze wijzigingsbevoegdheid. De bestemming woondoeleinden kan immers eerst gerealiseerd worden indien het terrein verworven is."

Ten aanzien van reclamant sub 4, mr. J.G. Geelkerken namens W.I.H. Brinkmann en Garage Brinkmann B.V.:

"De gemeenteraad heeft het gebied van het z.g. Krelageterrein buiten de vaststelling gelaten omdat op het moment van de vaststelling nog geen zekerheid bestond over de vraag of er van de zijde van het ministerie van VROM eventueel gelden beschikbaar konden worden gesteld om tot opheffing of verplaatsing van de L.P.G. te komen. De in het ontwerpplan opgenomen woningbouwmogelijkheden worden n.l. door de aanwezigheid van L.P.G. ter plaatse teniet gedaan. Ook was de vraag gesteld of het garagegebouw wellicht als brandmuur zou kunnen worden beschouwd opdat woningbouw ten noorden van het garagegebouw mogelijk zou kunnen zijn. Gezien de onzekerheid over het antwoord op de vragen is de raad redelijkerwijze tot zijn besluit gekomen. Het ministerie bericht bij brief van 16 januari j.l. dat het garagegebouw niet als brandmuur mag worden beschouwd en dat de kosten van verplaatsing alleen ten laste van de algemene middelen kunnen worden gebracht. Aan de projectgroep is daarna bij brief van 8 maart 1985 opdracht verleend om met inachtneming van de inhoud en strekking van de brief van het ministerie van VROM, mede in overleg met Brinkmann B.V., een ontwerp-bestemmingsplan te maken voor het z.g. Krelageterrein. Wij verzoeken u het bezwaar van Brinkmann B.V. ongegrond te verklaren."

Ten aanzien van de Wijkraad Leidsebuurt/Bewoners Vereniging  
Leidsebuurt:

"Dat voor wat betreft de bezwaren ten aanzien van het Krelage-terrein wordt gewezen naar het standpunt ingenomen naar aanleiding van de bezwaren van mr. G.J. Geelkerken, reclamant sub 4. Dat voor het overige wordt verwezen naar de voordracht aan de gemeenteraad.

Deze luidt:

- a. (ten aanzien van het verplaatsen van de hoofdrijbaan van de Westergracht) Steeds hebben wij gesteld, dat het bestemmingsplan voor de Leidsebuurt een logische aansluiting moet hebben op het bestemmingsplan "Spoorwegterrein Westergracht I". Het plan voor reconstructie is thans in volle gang. De geplande groenvoorziening van 6 meter breedte kan mede gebruikt worden om een geluidsafscherming te plaatsen. Het bestemmingsplan geeft slechts aan, dat zulks mogelijk is, het geeft niet aan dat het moet worden uitgevoerd.
- b. (verbreding Leidsebrug) Met het oog op een betere afwikkeling van het fiets- en voetgangersverkeer over de Leidsebrug is een breedte van 11 meter opgenomen. Het bestemmingsplan sluit wat dat betreft aan op het bestemmingsplan "Vijfhoek" en laat de mogelijkheid van een aparte brug, alleen voor fietsers en voetgangers, zonder meer open. Wij wijzen een gedetailleerde doorsnede van de brug af omdat zulks een soepel inspelen op toekomstige mogelijkheden, die voor een ieder aanvaardbaar zijn, teniet doet.
- c. (de bestemming "houthandel" op het terrein Jongeneel) Verwezen wordt naar het gestelde ten aanzien van reclamante Jongeneel Vastgoed B.V.
- d. (de aangegeven oppervlakte van de voor het garagebedrijf op het Krelageterrein bestemde gronden) Verwezen wordt naar het gestelde ten aanzien van de bezwaren van reclamant mr. G.J. Geelkerken."

Reclamanten alsmede het gemeentebestuur van Haarlem zijn tijdens een openbare vergadering van de commissie van ons college belast met de behandeling van tegen gemeentelijke plannen ingediende bezwaarschriften, gehouden op 4 februari 1986 ten provinciehuize, in de gelegenheid gesteld hun onderscheidene standpunten nader uiteen te zetten en, voor zoveel nodig, te verdedigen.

Wij overwegen ten aanzien van de ontvankelijkheid van  
reclamanten:

De bezwaarschriften zijn binnen de daartoe in de wet gestelde termijn ter provinciale griffie binnen gekomen. De bij ons college ingediende bezwaren zijn hetzij eveneens bij de Raad der gemeente Haarlem tegen het ontwerp-plan ingediend hetzij betreffen enigerlei wijziging welke de Raad bij de vaststelling van het plan daarin heeft aangebracht.

Tijdens de hoorzitting van 4 februari is van de zijde van de Wijkraad Leidsebuurt betoogd dat de bezwaren van mr. G.J. Geelkerken namens Garage Brinkmann B.V. en de heer Brinkmann niet ontvangen zouden kunnen worden nu het perceel waarop het bezwaar betrekking heeft geen voorwerp van bezwaar bij de Raad der gemeente Haarlem is geweest en het plan ten aanzien van het perceel ongewijzigd is vastgesteld. Wij menen evenwel dat de bezwaren welke door reclamant mr. G.J. Geelkerken bij de Raad der gemeente Haarlem tegen het ontwerp-plan waren ingediend geacht kunnen worden betrekking te hebben op alle in het plangebied betrokken gronden van zijn cliënten en zijn bezwaar bij ons college om die reden ook ontvangen kan worden.

Wij overwegen ten aanzien van het plan het volgende:

Het plan omvat de Leidsebuurt, welke is gelegen in het westelijk deel van de gemeente Haarlem en wordt omsloten door de Leidsevaart, de (gedempte) Westergracht, de spoorlijn Haarlem - Leiden en de Brouwersvaart.

Deze buurt kan gekenschetst worden als een woonbuurt, die voor een groot deel uit laagbouw bestaat en voor het overige uit hogere eengezinshuizen, enige meergezinshuizen, enige winkels, enkele scholen en buurtvoorzieningen, een aantal kleine bedrijven alsmede enkele grotere bedrijven waarvan genoemd kunnen worden de Garage Brinkmann aan de Leidsevaart, de houthandel Jongeneel aan de Brouwersvaart en de garage Wester aan de Assendelverstraat. Van de zijde van het gemeentebestuur wordt gestreefd naar verplaatsing van deze bedrijven ten einde op de daarmee vrijkomende gronden woningbouw te realiseren. Hierbij moet worden opgemerkt dat de Raad der gemeente Haarlem het zogenoemde Krelageterrein waarop de Garage Brinkmann is gevestigd buiten de vaststelling heeft gelaten omdat de uitvoerbaarheid van woningbouw op dit terrein hoogst onzeker was. In het plan is in principe gedetailleerd de bestaande toestand vastgelegd, met dien verstande dat verhoging van alle eengezinshuizen en meergezinshuizen met één verdieping zonder meer wordt toegestaan en dat het plan tevens de mogelijkheid biedt om in tuinen en op erven bijgebouwen te bouwen tot bepaalde, in het plan exact aangegeven, oppervlakten. De in het plangebied toegelaten bedrijven worden genoemd in een bij de voorschriften genoemde lijst. Het woningbestand in de Leidsebuurt omvat ruim 2.000 woningen welke voor 63% eigendom zijn van de bewoners en voor 27% eigendom zijn van particulieren, die de woningen verhuren. Het aantal woningwetwoningen gaat de 10% van het totaal niet te boven.

Hoofddoelstelling van het plan is het handhaven en het versterken van de Leidsebuurt als woonbuurt en verbetering van de woningen en woonomgeving, een en ander met actieve deelneming van de buurtbewoners. In het plan is een aantal globale bestemmingen opgenomen welke er alle op gericht zijn de woonfuncties in de buurt te versterken. Het gaat daarbij om de terreinen van de grotere bedrijven, dat van een kleuterschool, een voormalige trafiek en twee opnieuw in te richten binnen-terreinen.

De inspraak ten aanzien van het plan is en wordt gestimuleerd door het door de ministeries van VROM en WVC gesubsidieerde experiment "de buurtaanpak".

Het plangebied is in het streekplan voor het Amsterdam-Noord-zeekanaalgebied aangeduid als bestaand woongebied. Ter plaatse

geldt een komverordening ex artikel 43 van de Woningwet 1901, vastgesteld op 14 augustus 1935.

De bebouwing langs de Leidsevaart en de Westergracht is gelegen in geluidhinderzones vanwege het wegverkeer. De gevelbelasting is aanmerkelijk hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB (A). In het ontwerp-plan waren langs de Leidsevaart, met name op het Krelageterrein, woningen gedacht. Nu de Raad der gemeente Haarlem dit terrein buiten de vaststelling heeft gehouden is hier geen sprake meer van een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Langs de Westergracht is wel sprake van een nieuwe situatie. Ter plaatse van de Sint Bavo kleuterschool wordt woningbouw voorzien. Bij besluit van 11 december 1984, afdeling 2B, nummer 371 hebben wij voor deze nieuwe situatie een maximale grenswaarde van 61 dB (A) vastgesteld.

In zijn algemeenheid kunnen wij met de opzet en doelstelling van het plan instemmen. Gelet op de bestaande toestand in de buurt achten wij het gerechtvaardigd dat het stratenpatroon gehandhaafd is. Dit heeft weliswaar tot gevolg dat de buurt arm is aan groen- en speelvoorzieningen alsook dat de parkeer-situatie niet zonder meer positief beoordeeld kan worden, doch deze omstandigheden geven geen aanleiding aan enig plandeel de goedkeuring te onthouden. Daarbij moet er op gewezen worden dat de regelingen ten aanzien van de globale plandelen zodanig zijn dat aldaar, naast de mogelijkheid tot woningbouw, tevens ruimte is geschapen voor groen- en speelvoorzieningen alsmede parkeervoorzieningen. Hieruit leiden wij af dat zowel de buurt als het gemeentebestuur van Haarlem zich van deze problemen terdege bewust zijn geweest en waar mogelijk hebben getracht daaraan tegemoet te komen.

Gelet op de omstandigheid dat met de invoering van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing het gemeentebestuur zelfstandig over een stadsvernieuwingsfonds beschikt en op de omstandigheid dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van de stadsvernieuwing er op is gericht die gebieden welke in het verleden voor de I.S.R-regeling in aanmerking kwamen bij voorrang met behulp van dit stadsvernieuwingsfonds te rehabiliteren, menen wij dat de economische uitvoerbaarheid van met name deze globale plandelen voldoende aannemelijk is gemaakt.

Wij overwegen ten aanzien van de bezwaren van reclamant sub i, mr. J.P. van Vulpen namens de heer L.S. Ottolini, het volgende:

Reclamant maakt bezwaar tegen de omstandigheid dat het plan het perceel Assendelverstraat 22 bestemt tot "woondoeleinden, eengezinshuizen" alsook tegen de omstandigheid dat op de tot de voorschriften behorende lijst van toegestane bedrijven een "garage-carrosseriebedrijf" niet voorkomt. In bedoeld perceel oefent de reclamant dit bedrijf uit.

Het gemeentebestuur van Haarlem heeft de percelen Assendelverstraat 20 tot en met 34 alle bestemd voor "woondoeleinden, eengezinshuizen". Het betreft eengezinshuizen welke thans voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Naar ons oordeel is het geheel in overeenstemming met de opzet en doelstelling van het plan dat de betreffende percelen wederom een functie ten behoeve van het wonen krijgen. Voorts kunnen wij ons er mee verenigen dat op de lijst van toegestane bedrijven "garage-carrosseriebedrijf" niet voorkomt nu dit type bedrijven in kleinschalige woonbuurten als de onderhavige moeten worden aangemerkt als een bron van niet aanvaardbare hinder en overlast. Van de zijde van het gemeentebestuur Haarlem is de intentie uitgesproken het perceel Assendelverstraat 22 te verwerven en de financiering daarvan te betrekken uit het stadsvernieuwingsfonds. Gelet op de gegeven bestemming en de onzekerheid waarin reclamant daardoor wordt gelaten alsook de onzekerheid ten aanzien van het moment waarop het gemeentebestuur tot verwerving zal overgaan en de vraag of zijn bedrijf alsdan elders in Haarlem gevestigd kan worden achten wij deze aanpak niet aanvaardbaar. Wij menen dan ook aan de aan het betreffende perceel alsmede aan de daaromheen liggende percelen Assendelverstraat 20 en 24 tot en met 34 toegekende bestemmingen de goedkeuring te moeten onderhouden opdat deze gronden worden betrokken bij het aangrenzende globale plandeel 2 en krachtens artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden aangewezen als een onderdeel waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, een en ander onder gelijktijdige reservering van de benodigde financiering in het stadsvernieuwingsfonds. Wij gaan er daarbij van uit dat het gemeentebestuur - gelet op zijn in deze ingenomen stellingname - al datgene zal doen dat in redelijkheid van hem verwacht mag worden ten einde te bevorderen dat het bedrijf van reclamant zich elders zal kunnen hervestigen.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamanten sub 2, de heren F. en A.M. Wester:

Reclamanten maken in wezen bezwaar tegen de globale bestemming, toegekend aan een deel van hun percelen gelegen aan de Assendelverstraat. Het huidige bedrijf heeft een oppervlakte van 2328 m<sup>2</sup>. Van dit geheel is een terrein met een oppervlakte van 140 m<sup>2</sup>, gelegen langs de Brouwersvaart en de Assendelverstraat in het plan zodanig bestemd dat de daar gevestigde functies gehandhaafd kunnen worden. De overige 2188 m<sup>2</sup> zijn opgenomen in de globale bestemming woondoeleinden. Deze globale bestemming kan niet worden gerealiseerd, dan nadat de betreffende gronden zijn verworven. Blijkens de kaart ex artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het gemeentebestuur voornemens de betreffende bestemming in de naaste toekomst te realiseren. Naar ons is medegedeeld zijn voor de verwerving van de betreffende gronden ook de nodige financiën in het gemeentelijk stadsvernieuwingsfonds gereserveerd. Voorts is gebleken dat omtrent de aankoop prijs tussen het gemeentebestuur en reclamanten overeenstemming is bereikt.

Zulks geldt evenwel nog niet voor de voorwaarden waaronder het bedrijf verplaatst zou moeten worden. Naar wij aannemen geldt de overeenstemming ten aanzien van de aankoopprijs tevens de aan de Brouwersvaart/Assendelverstraat gelegen showroom. Immers, het bedrijf kan slechts in zijn geheel gezien worden. Gelet evenwel op deze overeenstemming en het gegeven dat het gemeentebestuur in deze al datgene zal doen wat redelijkerwijs ter uitvoering van het globale plandeel ten aanzien van het bedrijf gedaan moet worden vinden wij in de bezwaren van reclamanten geen aanleiding aan dit globale plandeel de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamante sub 3, Jongeneel Vastgoed B.V.:

Reclamante maakt bezwaar tegen de bestemming "houthandel" welke in artikel 21, lid 2 van de tot het plan behorende voorschriften wordt gegeven aan haar gronden welke zijn opgenomen in het globaal deel 1 van het plan, gelegen aan de Brouwersvaart. Reclamante meent dat daarmee de mogelijkheden van het bedrijf nog meer beperkt zijn dan wanneer het bedrijf zou zijn wegbestemd. Reclamante wenst een zodanige bestemming dat het gevoerde assortiment kan worden verbreed en aangepast aan toekomstige markten. Gewenst wordt daarom de bestemming "detailhandel + bedrijf". Naar aanleiding van de gehouden hoorzitting is namens reclamante een scala van gewenste mogelijkheden naar voren gebracht welke er op neer komen dat reclamante ter plaatse alle detailhandel in de non-food sector wil kunnen realiseren.

Het terrein van reclamante is op de plankaart bestemd tot globaal gebied nr. 1. Op grond van artikel 21, lid 2 van de tot het plan behorende voorschriften is dit gebied bestemd voor "gebouwen ten behoeve van de houthandel (opslagloodsen, kantoren, showroom) met daarbij behorende dienstwoning, andere bouwwerken en gronden". In lid 2.1. van dit artikel wordt nader bepaald dat 65% van het gebied mag worden bebouwd; dat de hoogte van de bebouwing over 20% van de bebouwde oppervlakte niet meer dan 8 meter en over 80% van deze oppervlakte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Voorts dat de onbebouwde gronden mogen worden ingericht voor groen- en parkeervoorzieningen en dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter mag bedragen. Naar ons oordeel wordt op deze wijze het recht van reclamante haar huidige bedrijf voort te zetten veilig gesteld. Een verandering van de bedrijfsvoering zoals die naar de mening van reclamante mogelijk moet zijn ontmoet naar ons oordeel terecht bezwaren bij gemeentebestuur en buurtbewoners. Uit distributie-planologisch onderzoek is immers gebleken dat er voor de Leidsebuurt geen behoefte bestaat aan uitbreiding van het winkelvloeroppervlak ten behoeve van de detailhandelsfuncties als door reclamante bedoeld en dat eerder rekening gehouden moet worden aan inkrimping daarvan.

Dit betekent dat een eventuele verandering van de bedrijfsvoering, zoals door reclamante wordt voorgestaan, hoofdzakelijk klanten van buiten de Leidsebuurt zal aantrekken, met alle verkeersoverlast van dien. Wij kunnen ons ermee verenigen dat bedoelde detailhandel ter plaatse wordt uitgesloten. Het toelaten van een dergelijke functie zou bovendien geheel in strijd zijn met de doelstelling van het plan ter plaatse woningbouw te realiseren, zulks na verplaatsing van het bedrijf van reclamante. Naar ons oordeel is met de gekozen bestemmingsregeling een goed evenwicht gevonden tussen de belangen van reclamante en die van de buurt. Indien reclamante meent dat door deze bestemmingsregeling schade geleden wordt welke redelijkerwijs niet, althans niet geheel, te haren laste behoort te blijven, kan zij op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een beroep op de Raad der gemeente Haarlem doen. Het oordeel van reclamante dat het bedrijf met de thans vastgestelde bestemmingsregeling minder mogelijkheden heeft dan wanneer het bedrijf zou zijn wegbestemd kan onzerzijds niet onderschreven worden. Artikel 21, lid 2 van de voorschriften biedt naar ons oordeel voldoende mogelijkheden tot aanpassing van de bebouwing van het bedrijf aan toekomstige behoeften en zeker niet minder mogelijkheden dan de gebruikelijke overgangsbepalingen. Voorts kunnen wij niet inzien waarom de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een drukmiddel van het gemeentebestuur op het bedrijf zou zijn. De bezwaren van reclamante geven ons dan ook geen aanleiding aan dit plandeel de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamant sub 4, mr. J.G. Geelkerken namens Garage Brinkmann B.V. en W.I.H. Brinkmann:

Reclamant meent dat onzerzijds richting gegeven zou moeten worden aan de invulling van het bestemmingsplan dat thans voor het zogenoemde Krelageterrein wordt voorbereid. De Raad der gemeente Haarlem heeft om hem moverende redenen het zogenoemde Krelageterrein buiten de vaststelling van het plan gehouden opdat in overleg met reclamant voor dit terrein een bestemmingsregeling wordt getroffen welke recht doet wedervaren aan de belangen van zowel reclamant als die van de buurt. Wij menen ons in deze ontwikkeling niet te kunnen en moeten mengen en behouden ons oordeel ten aanzien van de toekomstige bestemming van het terrein voor tot het alsdan tot stand gekomen plan ter goedkeuring aan ons wordt voorgelegd. Wij gaan er hierbij vanuit dat bij alle betrokken partijen de intentie tot een adequate invulling van het betrokken gebied, zodanig dat aan de belangen welke in deze omgeving in het geding zijn voldoende recht wordt gedaan, voorop staat. Reclamant verzoekt voorts een onbebouwd perceel gelegen aan de Brouwersvaart bij het betreffende gebied te betrekken. Reclamant stelt zich daarbij op het standpunt dat de Raad der gemeente Haarlem dit perceel bij omissie bij de vaststelling betrokken heeft en dat het perceel, eigendom van zijn cliënten, bij de toekomstige ontwikkelingen op het Krelageterrein, een rol van betekenis kan vervullen.

Wij menen dat, nu voor dit gebied in nader overleg een bestemmingsregeling tot stand zal komen, waarbij het betreffende perceel mogelijkerwijs betrokken zal worden, tegen een onthouding van goedkeuring geen overwegende bezwaren hoeven te bestaan. Voor zoveel reclamant het betreffende perceel in de toekomst wil aanwenden als ontsluiting van het achterliggende Krelageterrein, merken wij op dat zulks naar ons oordeel, gelet op de nabijheid van de Leidsevaart, minder gewenst voorkomt. Een definitief oordeel te dien aanzien behouden wij ons voor en zullen wij beoordelen in het kader van de goedkeuring van de toekomstige bestemmingsregeling voor het Krelageterrein.

Ten aanzien van reclamanten sub 5, de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewoners Vereniging Leidsebuurt:

Voor wat betreft de bestemming van de Leidsebrug:

Reclamanten stellen dat met het plan, in aansluiting op het bestemmingsplan "Vijfhoek" de Leidsebrug verbreed kan worden en een zodanige indeling kan krijgen dat daarmee negatieve invloeden op de Leidsebuurt ontstaan. Naar ons oordeel behoeven er geen bezwaren te bestaan tegen een verbreding van de betreffende brug van 7 naar 10 meter. En dergelijke verbreding is tevens in het bestemmingsplan "Vijfhoek" opgenomen. In het kader van de procedure van het plan "Vijfhoek" zijn noch door reclamanten, noch door anderen bezwaren tegen deze verbreding ingebracht. Onthouding van goedkeuring zou derhalve, tevens, tot gevolg hebben dat de betreffende plannen voor wat betreft dit onderdeel niet langer op elkaar zouden aansluiten. Verbreding van de brug biedt de mogelijkheid tot de aanleg van twee stroken voor het fietsverkeer. De situatie welke thans bestaat, waarin één strook voor gemotoriseerd verkeer beschikbaar is, brengt met zich dat het fietsersverkeer ter plaatse in de knel kan komen. Naar ons oordeel kan het standpunt van het gemeentebestuur dat een dwarsprofiel voor de brug niet gewenst is gerechtvaardigd worden. Met een zodanig profiel zou de indeling van de brug immers op voorhand zijn vastgelegd terwijl zich meerdere mogelijkheden laten denken. Voorts menen wij anders dan reclamanten dat het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in deze geen dwarsprofiel vordert. De betreffende bepaling in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ziet immers op de voornaamste wegen in een plangebied, waartoe de onderhavige brug naar ons oordeel bezwaarlijk gerekend kan worden.

Voor wat betreft de bestemming van het terrein van Jongeneel Vastgoed B.V.

Met het gemeentebestuur van Haarlem en reclamanten zijn wij van oordeel dat een woonfunctie voor het betreffende terrein de voorkeur verdient. Wij menen evenwel dat in deze niet zonder meer voorbij gegaan kan worden aan de gevestigde belangen van de eigenaresse van de gronden Jongeneel Vastgoed B.V. Wij menen dat het betreffende bedrijf, zolang de verplaatsing daarvan planologisch en economisch nog niet zeker is gesteld, in redelijkheid niet wegbestemd kan worden. Zoals wij hierboven ten aanzien van de bezwaren van Jongeneel Vastgoed B.V. overwogen, zijn wij van oordeel dat de door de Raad der gemeente Haarlem vastgestelde bestemmingsregeling op evenwichtige wijze recht doet wedervaren aan zowel de belangen van de buurt als die van Jongeneel Vastgoed B.V.

Voor wat betreft de bestemmingen van de gronden van de  
Westergracht en de ontsluiting van de buurt voor zwaar  
verkeer middels de Voorzorgstraat:

Naar ons oordeel heeft het gemeentebestuur juist gehandeld door in de bestemming groen- en speelvoorzieningen in het bestemmingsvlak langs de Westergracht de mogelijkheid open te laten ter plaatse geluidwerende voorzieningen in de vorm van een scherm te realiseren.

De geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels langs de Westergracht bedraagt 66 dB(A) zodat akoestische maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Hoe deze maatregelen feitelijk hun beslag kunnen krijgen is thans nog niet zeker. Deze kunnen bestaan uit voorzieningen aan de gevels van de betrokken woningen of het oprichten van een geluidscherm in het betreffende bestemmingsvlak langs de Westergracht danwel een combinatie van beide. De mogelijkheid tot het oprichten van een scherm dient derhalve open gelaten te worden. De stelling van de wijkraad dat de bewoners van de betreffende percelen in deze zullen kiezen voor maatregelen aan de gevel doet daaraan niet af nu, afgezien van de vraag of en zo ja in hoeverre de wijkraad in deze voor de betreffende bewoners kan spreken, niet zonder meer vaststaat dat dit tot een zodanige consensus zal leiden dat van de realisering van een scherm zonder meer kan worden afgezien.

Dat voorts met de reconstructie van de Westergracht een strook grond aan de zuidzijde daarvan is opgeofferd ten koste van de bestemming groenvoorzieningen vloeit mede voort uit de fysieke noodzaak daartoe welke het gevolg is van de reconstructie als zodanig. Gelet op de functie van de Westergracht als stedelijke hoofdontsluiting heeft het gemeentebestuur van Haarlem in alle redelijkheid tot deze reconstructie kunnen besluiten.

In het plan is aan de noordzijde van de Westergracht de ventweg bestemd tot "stads- en wijkstructuurweg". Nu deze ventweg functioneel gescheiden is van de hoofdrijbanen van de Westergracht kan niet staande gehouden worden dat deze bestemming uit verkeerskundig oogpunt noodzakelijk is. Voorts lijkt een dergelijke bestemming, voor zoveel de ventweg inderdaad volgens deze bestemming zou functioneren, uit een oogpunt van geluidhinder en gevaar voor aanwonenden niet gewenst. De straten binnen het plangebied zijn alle bestemd tot "wijk- en buurtstraat, verblijfsgebied, woonerf, woonstraat, -plein" zulks met uitzondering van de Leidsevaart en de Westergracht inclusief de onderwerpelijke ventweg. Niet valt naar ons oordeel in te zien waarom de bestemming "stads- en wijkstructuurweg" ten aanzien van de ventweg gehandhaafd zou moeten worden, nu deze ventweg niet als zodanig zal functioneren. Een bestemming in overeenstemming met de overige straten in het plangebied lijkt ons alleszins gerechtvaardigd. Het betreffende plandeel kan derhalve niet voor goedkeuring in aanmerking komen.

Het bezwaar van reclamanten tegen de wijze waarop thans van de Voorzorgstraat gebruik wordt gemaakt achten wij, mede tegen de achtergrond van de bestemming van deze straat, gegrond. De problemen welke zich in deze voordoen zijn inmiddels ook door het gemeentebestuur van Haarlem onderkend en wel zodanig dat actief naar een oplossing wordt gezocht. Gelet op de omstandigheid dat de aan deze straat toegekende bestemming op zichzelf als juist is te beschouwen en een oplossing van deze problemen eerder gezocht dienen te worden in de sfeer van verkeersmaat-

regelen dan in die van de ruimtelijke ordening menen wij dat er in deze geen aanleiding bestaat aan het betreffende plandeel de goedkeuring te moeten onthouden.

Voor wat betreft de bestemming van het zogenoemde Krelageterrein:  
De Raad der gemeente Haarlem heeft dit terrein om hem moverende redenen buiten de vaststelling van het plan gehouden. De bestemming van dit terrein is daarmee thans niet aan de orde. Zoals wij ten aanzien van de bezwaren van reclamant sub 4 hebben overwogen menen wij dat in overleg tussen alle betrokken partijen tot een adequate bestemmingsregeling gekomen moet worden. Ter hoorzitting is van de zijde van reclamanten bevestigd dat reclamant sub 4 in deze niet in zijn bezwaren ontvangen kan worden. Nog afgezien van de omstandigheid dat wij ons niet met dat standpunt kunnen verenigen menen wij dat er geen overwegende bezwaren tegen kunnen bestaan het betreffende perceel aan de Brouwersvaart bij de ontwikkeling van het Krelageterrein te betrekken.  
Deze bezwaren van reclamanten achten wij niet gegrond.

Ten aanzien van het plan overwegen wij ambtshalve het volgende:

In de leden 2.2 sub j, 3.1 sub h, 4.1 sub k, 6.1 sub e en 7.1 sub c van artikel 21 van de tot het plan behorende voorschriften wordt bepaald dat de in de globale plandelen 1 tot en met 7 te realiseren woningen in de gesubsidieerde sector tot stand dienen te komen. Naar ons oordeel kan niet staande gehouden worden dat een dergelijke bepaling is gericht op enig belang dat binnen de werkingssfeer van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor bescherming in aanmerking kan komen. Wij menen dan ook dat deze artikelenonderdelen niet voor goedkeuring in aanmerking kunnen komen. De leden 4.1 en 4.2 van artikel 21 behelzen een regeling ten aanzien van het globale plangedeelte 3, het zogenoemde Krelageterrein. Nu dit plandeel door de Raad der gemeente Haarlem buiten de vaststelling is gebleven, hetgeen naar ons oordeel tevens behoorde in te houden dat deze artikelenonderdelen niet zouden zijn vastgesteld, kunnen deze artikelenonderdelen niet voor goedkeuring in aanmerking komen.  
Door middel van een lijst van toegelaten bedrijven behorende bij artikel 11 van de voorschriften van het plan zijn de mogelijkheden tot het vestigen danwel handhaven van bedrijven binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden", anders dan op grond van het overgangsrecht, beperkt. Dit betekent dat een zes-tal bedrijven feitelijk is wegbestemd. Op grond van artikel 11, lid 4a van de voorschriften kan het college van Burgemeester en Wethouders, op advies van de inspecteur voor de volksgezondheid, vrijstelling verlenen voor de vestiging van niet op de lijst genoemde bedrijven nadat het bestemmingsplan (onherroepelijk) is goedgekeurd. Burgemeester en Wethouders hebben verklaard ten aanzien van het zes-tal bedrijven te willen bevorderen dat een zodanige vrijstelling verleend zal worden.

Tegen deze achtergrond alsmede in overweging nemend dat het plan tot stand is gekomen met gebruikmaking van de experimentele regeling "de buurtaanpak" welke een grote betrokkenheid van onder meer het bedrijfsleven waarborgt, menen wij dat deze bestemmingsregeling voor goedkeuring in aanmerking kan komen. Daarbij blijft, voor zoveel de betrokken bedrijven met de getroffen bestemmingsregeling schade zouden lijden welke redelijkerwijs

niet, of niet geheel te hunnen laste behoort te blijven, onverlet de mogelijkheid om op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een beroep op de Raad der gemeente Haarlem te doen ten einde die schade vergoed te krijgen.

Gelet op het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

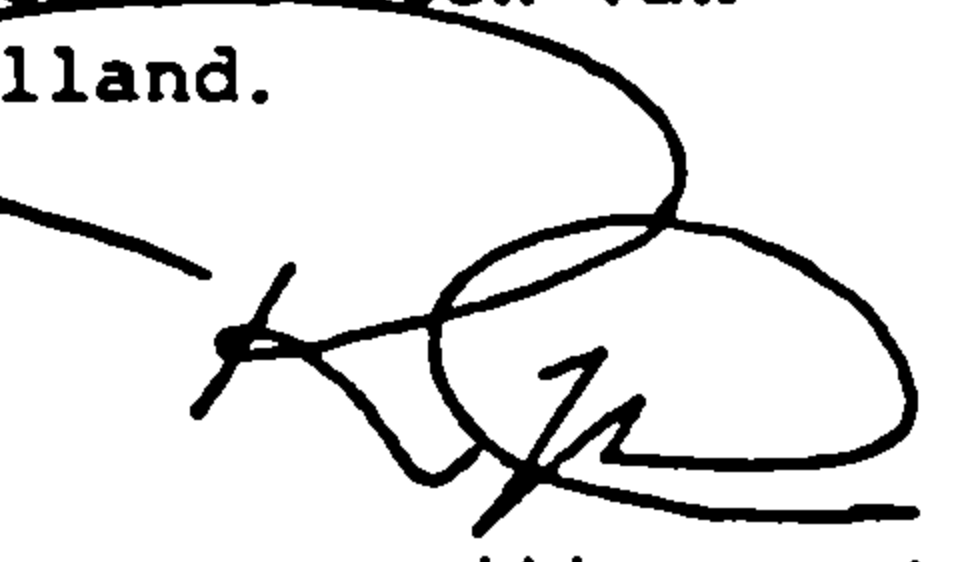
b e s l u i t e n w i j :

1. reclamanten in hun bezwaren te ontvangen
2. de bezwaren van reclamant sub 1, mr. Van Vulpen namens de heer Ottolini, reclamanten sub 2, de heren F. en A.M. Wester en reclamante sub 3, Jongeneel Vastgoed B.V. ongegrond te verklaren,
3. de bezwaren van reclamant sub 4, mr. Geelkerken, gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren,
4. de bezwaren van reclamanten sub 5, de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewoners Vereniging Leidsebuurt gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren,
5. onze goedkeuring te hechten aan het besluit van de Raad der gemeente Haarlem van 19 december 1984 nummer 509/84 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Leidsebuurt", met de daarbij behorende plankaart en voorschriften alsmede de kaart waarop staat aangegeven welke plandelen op grond van artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in de naaste toekomst zullen worden gerealiseerd, zulks met uitzondering van:
  - a. de met rood omlijnde plandelen;
  - b. de leden 2.2 sub j, 3.1 sub h, 4.1 sub k, 6.1 sub e en 7.1 sub c van artikel 21 van de voorschriften alsmede
  - c. de leden 4.1 en 4.2 van bedoeld artikel 21.

Gedeputeerde Staten van  
Noord-Holland.



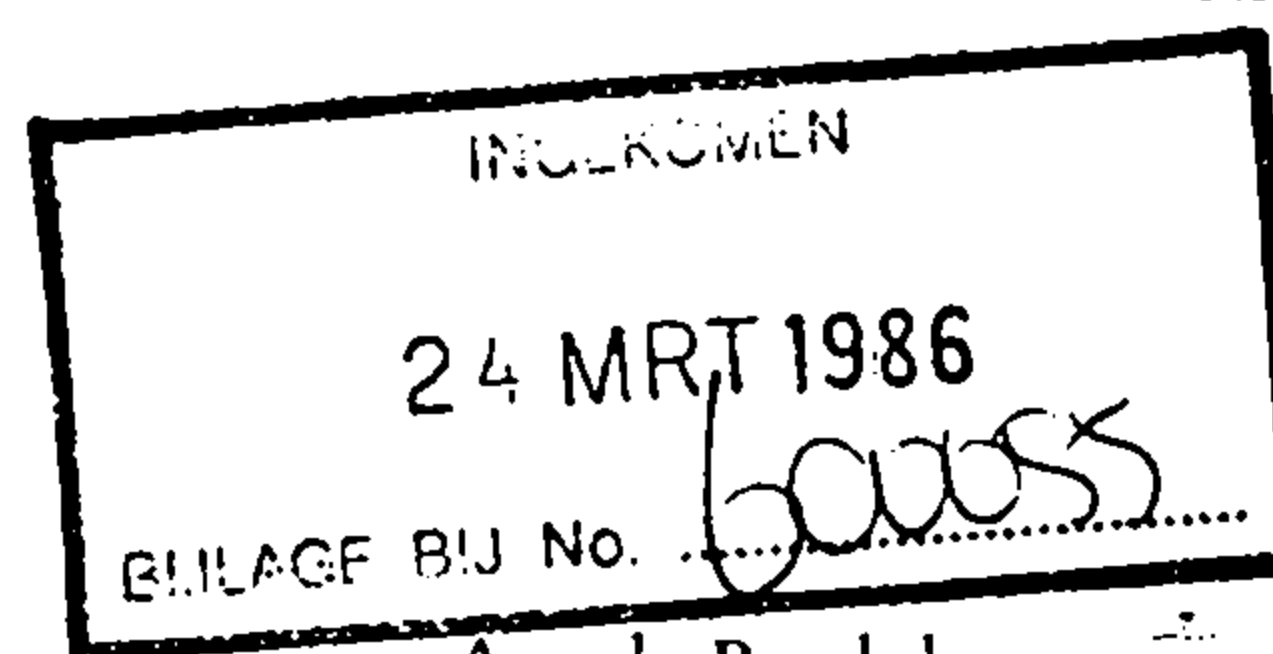
griffier.



voorzitter.

N.B.: Ingevolge het bepaalde in artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij, die zich tijdig met bezwaren tot zowel de gemeenteraad als tot gedeputeerde staten hebben gewend, gedurende de termijn van tervisieligging van de beschikking van gedeputeerde staten met betrekking tot het bestemmingsplan, schriftelijk in beroep komen bij Hare Majesteit de Koningin. Gelijke bevoegdheid komt toe aan degenen, die zich tijdig tot gedeputeerde staten hebben gewend met bezwaren tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht, alsmede aan hen, die bezwaren hebben tegen onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten.

Het beroepschrift dient in tweevoud te worden ingezonden aan de Raad van State, Afdeling voor de Geschillen van Bestuur, Binnenhof 1, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.



Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij U ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Leidsebuurt". Dit plan heeft betrekking op het gebied, begrensd door de westzijde van de spoorbaan Haarlem-Leiden, de noordzijde van de Brouwersvaart, de oostzijde van de Leidsevaart en de zuidzijde van de Westergracht.

Voor wat betreft de inhoud en de betekenis van het plan mogen wij U verwijzen naar de voor U ter inzage gelegde plankaart, de toelichting en de gebruiksvoorschriften.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de ruimtelijke ordening met ingang van 7 juni 1984 gedurende één maand voor een ieder ter inzage gelegen op de gemeentesecretarie.

Op 3 oktober 1984 hebt U besloten de beslissing op het plan te verlagen. Tegen het plan zijn bij Uw raad de hierna te noemen bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften zijn op één na op tijd ingediend en derhalve ontvanke-lijk. G.J. de Borst heeft op 24 augustus 1984 en derhalve ruim buiten de daarvoor vermelde termijn zijn bezwaar ingediend en is derhalve niet-ontvanke-lijk in zijn bezwaarschrift. Er was alleen enige twijfel t.a.v. het bezwaarschrift van de wijkraad Leidsebuurt. Uit het bewijs van ter postbezorging van het aangetekende bezwaarschrift blijkt, dat het stuk op 6 juli is aangeboden en derhalve op tijd is verzonden.

De bezwaarschriften zijn in afwijking van de gebruikelijke gang van zaken aan de wijkraad Leidsebuurt om commentaar voorgelegd. Zulks leek ons juist daar het plan door de wijkraad is ontworpen en aangeboden. Het feit, dat vervolgens enkele wijzigingen, verband houdende met eerdere besluiten van de gemeente en jurisprudentie, zijn aangebracht doet daaraan niets af. De reclamanten zijn in de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften, gehoord.

Ten aanzien van de bezwaarschriften merken wij het volgende op.

**1. Garagebedrijf Wester, Assendelverstraat 14-20 te Haarlem.**

Het bezwaar richt zich tegen het feit, dat niet duidelijk is of het gehele be-

drijf aangekocht zal worden of slechts dat gedeelte dat nodig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Op financieel-technische gronden wordt aankoop van een gedeelte van het bedrijfsterrein afgewezen.

Teneinde grotere duidelijkheid te verkrijgen, verzoeken de eigenaren of het gehele bedrijf weg te bestemmen en daadwerkelijk op onteigeningsbasis aan te kopen of het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat een onbelemmerde voortgang van het bedrijf gewaarborgd is.

Wij merken het volgende op.

Het oppervlak van het garagebedrijf bedraagt 2328 m<sup>2</sup>.

Hiervan krijgt 2188 m<sup>2</sup> langs de Assendelverstraat een andere bestemming. De grond langs de Brouwersvaart (ca 140 m<sup>2</sup>) krijgt de bestemming die het nu in het feitelijk gebruik ook heeft, te weten detailhandel en wonen. Aan de Brouwersvaart kan deze bestemming immers zonder problemen gehandhaafd blijven. De bedrijfsbestemming aan de smalle Assendelverstraat kan echter niet gehandhaafd blijven in verband met de overlast, die wordt veroorzaakt. De veronderstelling, dat handhaving van de bedrijfsbestemming aan de Brouwersvaart ook betekent dat slechts een deel van het bedrijf aangekocht zal worden is onjuist en zou in strijd zijn met het gemeentelijk beleid. Immers, in de financiële opzet van de gemeente ten behoeve van de I.S.R.-aanvraag voor de Leidsebuurt is het uitgangspunt: aankoop van het gehele bedrijf. In die zin kan het garagebedrijf Wester gerustgesteld worden. Het deel van de grond, dat niet nodig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan kan weer afgestoten worden.

Wij stellen U voor het bezwaarschrift om formele redenen ongegrond te verklaren. Met de eigenaren zullen zo snel mogelijk onderhandelingen gevoerd dienen te worden zodat aan alle onzekerheid een einde kan komen.

## **2. Aannemersbedrijf P. Klaassen b.v., Leidseplein 45 te Haarlem**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanduiding op de plankaart van een deel van het bedrijf, dat gelegen is achter Leidseplein 37.

Wij merken op, dat de enkele vierkante meters, die een andere bestemming hebben gekregen dan door Klaassen en ons wordt voorgestaan, berusten op een fout in de plankaart.

Wij stellen U voor het bezwaar gegrond te verklaren door aanpassing van de plankaart.

## **3. N.V. Nederlandse Spoorwegen, Moreelsepark te Utrecht**

Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit, dat niet alle in eigendom aan de N.V. Nederlandse Spoorwegen toebehorende grond de bestemming "Spoorwegdoeleinden" heeft. De langs de Westerstraat gelegen grond heeft de bestemming "groen- en speelvoorzieningen" gekregen.

Daarnaast bestaat bezwaar tegen het ontbreken van een bepaling inzake het bouwen van gebouwen ten behoeve van het functioneren van het spoorwegverkeer.

Wij merken het volgende op.

Het geven van de bestemming "groen- en speelvoorziening" aan de gronden langs de spoordijk is het vastleggen van een sedert lange tijd bestaande situatie. Gezien de beperkte mogelijkheden voor spelen en groen in de buurt achten wij het opnemen hiervan in het plan noodzakelijk.

Aan reclamant moet worden toegegeven, dat artikel 20 van de voorschriften een bepaling inzake oppervlakte en hoogte mist. Een mogelijkheid van bebouwing binnen de bestemmingsomschrijving "spoorwegdoeleinden" is aan de westzijde van de spoorbaan aanwezig.

De maat en hoogte zijn, n.l. maximaal oppervlak van 150 m<sup>2</sup> en maximale bouwhoogte van 4,50 m, voor ons aanvaardbaar.

Wij stellen U voor het bezwaar met betrekking tot aanvulling van artikel 20, lid 2, gegrond en de bezwaren overigens ongegrond te verklaren.

#### 4. Mr. J.P. van Vulpen, Jansweg 48 te Haarlem

Namens L.S. Ottolini, eigenaar van het pand Assendelverstraat 22, wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het pand van bedrijfsruimte naar wonen en tegen het niet voorkomen van een garage-carrosseriebedrijf op de lijst van toelaatbare bedrijven. Zijns inziens horen in een wijk wonen, werken en bedrijfsruimte naast elkaar mogelijk te zijn.

Bovendien wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen tot aanwijzing van het betreffende pand krachtens artikel 13, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening en tegen het ontbreken van een afzonderlijke kennisgeving hieromtrent aan de eigenaar en gebruiker.

Wij merken het volgende op.

Met reclamant zijn wij het eens, dat een zekere menging van wonen en werken een goede zaak is. In het bestemmingsplan hebben wij deze menging dan ook nagestreefd. Wij zijn echter na zorgvuldige afweging van mening, dat het handhaven van een bedrijfsbestemming in dat deel van de Assendelverstraat niet verantwoord is. De Assendelverstraat is smal en biedt weinig mogelijkheden om zonder overlast voor omwonenden verantwoord een bedrijf uit te oefenen. De bedrijfsuitoefening in het litigieuze perceel veroorzaakt ondanks de in 1969 verleende hinderwetvergunning veel hinder voor omwonenden.

Er is sprake van veel lawaai, bedrijfsuitoefening op straat en het niet navolgen van de Hinderwet. Uit de praktijk van alle dag blijkt dat bewoners en bedrijven hier te dicht op elkaar zitten.

Het gestelde, dat de kwaliteit van het pand te goed is om het pand weg te bestemmen, komt niet overeen met de kwaliteitskaart van bouw- en woningtoezicht, waarop het pand als slecht is aangegeven.

De opmerking dat een garage-carrosseriebedrijf niet op de lijst van toelaatbare bedrijven voorkomt is op zichzelf juist. De bedrijvenlijst laat automobielbedrijven wel toe mits zonder uitdeukerij en spuiterij. Een carrosseriebedrijf wordt gezien de overlast niet toelaatbaar geacht.

Het is dan ook terecht dat een combinatie van garage-carrosseriebedrijf niet op de lijst is vermeld.

Het bezwaar ten aanzien van het voornemen om het pand versneld te onteigenen en het ontbreken van kennisgeving aan eigenaar en gebruiker berust op een onjuiste beoordeling van de z.g. artikel 13-kaart. Volgens deze kaart komt de grond niet in aanmerking voor versnelde onteigening. De aankoop van het pand kan worden bekostigd uit het fonds stadsvernieuwing.

Gezien het bovenstaande stellen wij U voor de bezwaren van reclamant ongegrond te verklaren.

#### 5. Mr. J.G. Geelkerken, Rapenburg 36 te Leiden

Namens W.I.H. Brinkmann en Garage Brinkmann b.v. wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming wonen voor het z.g. Krelageterrein, tegen het wegbestemmen van de L.P.G.-installatie en tegen de aanwijzing van het Krelageterrein als artikel 13-gebied. Het terrein zou volgens Brinkmann een zodanige bestemming moeten krijgen, dat verdere uitbouw van het garagebedrijf mogelijk wordt alsmede kantorenbouw wordt toegestaan.

Toegelicht wordt dat:

- het terrein van oudsher een bedrijfsbestemming heeft gehad en dat de gemeente vanaf 1969 van jaar op jaar een voorbereidingsbesluit op het terrein heeft gelegd, waardoor de normale ontwikkeling ter plaatse wordt geblokkeerd;
- het bedrijf dringend behoefte heeft aan uitbreiding ten behoeve van showroom, kantoren en werkplaats;
- de consequentie van handhaving van de garage is dat voldoende expansiemogelijkheden worden geboden;
- reeds vanaf 1956 L.P.G. wordt verkocht, terwijl de installatie aan de allernieuwste eisen van veiligheid voldoet en dat uitkoop niet haalbaar is daar in de I.S.R.-beschikking geen geld beschikbaar is gesteld voor het Krelageterrein;
- gezien de behoefte aan kleinschalige kantoren met parkeerruimte in of in de directe omgeving van de binnenstad ook een beperkte kantorenbestemming mogelijk moet worden gemaakt;
- de aanwijzing van het Krelageterrein als artikel 13-gebied onjuist is omdat in elk geval vaststaat dat garage Brinkmann wordt gehandhaafd.

Wij merken het volgende op.

In het ontwerpplan is het betrokken gebied globaal bestemd voor garagebedrijf, woondoeleinden, erf, tuin, groen, speelvoorzieningen en verkeersdoel-

einden.

Voor deze bestemmingen is gekozen op grond van langdurige en zorgvuldige afweging, waarbij meerdere belangen een rol spelen. De buurtorganisatie Leidsebuurt heeft zich steeds op het standpunt gesteld dat voor een goede stedenbouwkundige ontwikkeling verplaatsing van het garagebedrijf in zuidelijke richting of nog liever verplaatsing uit de buurt noodzakelijk is.

Beide oplossingen maken het mogelijk op het vrijgekomen terrein woningbouw te realiseren, waardoor middels doorschuiven in de buurt het stadsvernieuwingsproces een belangrijke stimulans krijgt en een bijdrage wordt geleverd aan de oplossing van de woningnood. Daarnaast is voor de binnenstad handhaven en versterken van de woonfunctie van belang. De nuchterheid gebiedt te zeggen dat twee bovenbedoelde oplossingen althans op dit moment als weinig reëel zijn aan te merken, daar de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening heeft bepaald dat in het kader van de I.S.R.-regeling geen gelden beschikbaar komen voor verplaatsing van het bedrijf. Op grond daarvan hebben wij besloten, dat het bestemmingsplan ook de mogelijkheid moet toelaten Brinkmann op de huidige plaats te handhaven.

Genoemde drie mogelijkheden laat het bestemmingsplan toe.

Ten aanzien van de gewenste uitbreiding van het bedrijf merken wij op, dat de kennelijk thans bestaande dringende behoefte niet eerder kenbaar is gemaakt en ook niet blijkt uit acties van de zijde van Brinkmann. Niettemin kan worden gesteld, dat artikel 21, lid 10, van de voorschriften de mogelijkheid biedt om enige uitbreiding toe te staan, die als voldoende expansiemogelijkheid kan worden gezien.

Het argument, dat sinds 1969 de normale ontwikkeling geblokkeerd is, omdat de gemeente Haarlem een voorbereidingsbesluit voor dit gebied nam, is onjuist en in strijd met de activiteiten van het bedrijf zelf.

Allereerst geldt een voorbereidingsbesluit maar voor maximaal één jaar, waarna een ingediend bouwplan, dat passend is binnen de bepalingen van de Bouwverordening, gehonoreerd moet worden. Ten tweede zijn door het bedrijf diverse bouwaanvragen ingediend, waarvoor vergunningen zijn verleend. Te denken valt aan de facelift van de garage en overkapping pompstation. Gezien het feit, dat het terrein ten noorden van de garage nu al meer dan 10 jaar braak ligt en de grote behoefte aan woningen, delen wij het bezwaar tegen de bestemming wonen c.a. niet.

Vooralsnog kan de aanwezigheid van de L.P.G.-installatie voor de uitvoering van de woonbestemming belemmerend werken. De integrale nota L.P.G. geeft aan, dat binnen 80 meter rond het vulpunt en binnen 40 meter rond de ondergrondse tank geen woningbouw mogelijk is. Zo de garage als brandmuur kan worden beschouwd is woningbouw ten noorden daarvan realiseerbaar.

Blijkens het voor U ter inzage gelegde advies van de commissie voor de ruim-

telijke ordening van 29 november 1984 adviseert een deel van de commissie bedoeld terrein te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden. Wij geven er echter de voorkeur aan om de woonbestemming te handhaven. Alleen als mocht blijken - bij handhaving van de L.P.G. - dat de garage niet als brandmuur kan worden beschouwd en derhalve geen woningbouw mogelijk is dan zou een herziening van het plan kunnen worden overwogen.

Met betrekking tot de installatie van de L.P.G. kan het volgende worden gesteld.

Toegegeven moet worden, dat de installatie voldoet aan de allerlaatste eisen van veiligheid. Het feit blijft echter, dat ons oordeel of een L.P.G.-installatie ter plaatse toelaatbaar is negatief is.

De ligging in een woonbuurt is hoe dan ook als ongewenst te beschouwen. In die zin is in het bestemmingsplan de verkoop en opslag van L.P.G. uitgesloten.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan mogen krachtens het overgangsrecht de gronden worden gebruikt voor de bedoelde verkoop en opslag. Inmiddels is aan het ministerie van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu verzocht of mogelijkheid van die zijde gelden beschikbaar kunnen worden gesteld voor opheffing dan wel verplaatsing van de L.P.G. Mogelijke andere lokaties worden thans onderzocht. Hoe het ook zij, vooralsnog zal de aanwezigheid van de L.P.G. moeten worden geaccepteerd totdat de weg tot verplaatsing of opheffing is gevonden.

Het bezwaar tegen de aanwijzing van het garageterrein als artikel 13-gebied achten wij gegrond aangezien de garage c.a. gehandhaafd mag blijven. De artikel 13-kaart dient derhalve te worden aangepast.

Wij stellen U voor het bezwaar met betrekking tot het artikel 13-gebied gegrond en de bezwaren overigens ongegrond te verklaren.

#### **6. R. Brink en A.M.R. Hogeveen, Oranjestraat 78 te Haarlem**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de globale bestemming groen, speelvoorzieningen en bergingen van het terrein, dat bij hen in gebruik is als tuin. Verder wordt bezwaar gemaakt tegen de aanwijzing van hun eigendom als artikel 13-gebied, daar de noodzaak en urgentie om te komen tot de in het plan genoemde en gewenste bestemmingen niet aanwezig zijn.

Wij stellen het volgende.

Het voormalig Blauwhofterrein is een binnenterrein, begrensd door de Oranjestraat, de Oranjeboomstraat en de De Clercqstraat. Het binnenterrein, dat vroeger in handen was van één eigenaar is nu van drie eigenaren. Voor het zuidelijk deel van het terrein is een uitvoeringsplan gemaakt, omdat de eigenaar het terrein te koop aanbood aan de gemeente. Dit plan is in samenwerking met de omwonenden van het zuidelijk deel tot stand gekomen. Het noordelijk deel van het terrein is het eigendom van de reclamanten.

Beoordeeld moet worden of het middel van onteigening wel gebruikt kan worden om de bedoelde bestemming te kunnen realiseren. De Kroon let bij goedkeuring op de urgentie en noodzaak van de voorgenomen onteigening. Gezien de jurisprudentie is het onzes inziens niet reëel ervan uit te gaan dat een onteigening zal worden goedgekeurd voor een speelvoorziening als zo dichtbij, n.l. op het Leidseplein en terrein van de Zaanlandsche-Heidemij, deze bestemmingen gerealiseerd zijn dan wel kunnen worden gerealiseerd. Meer voor de hand liggend achten wij het opnemen van de erfbestemming bij woningen. Wellicht kan dan in minnelijk overleg tussen eigenaar en omwonenden tot enige vergroting van achtertuinen worden gekomen. Het via de overheid en derhalve dwangmatig opleggen middels onteigening wijzen wij evenwel af.

Wij stellen U voor het bezwaarschrift gegrond te verklaren door aanpassing van de plankaart, hetgeen betekent dat de globale bestemming wordt beperkt tot het zuidelijk deel.

7. A.F. Horeman en C.J.M. Jansen, Westergracht 77 te Haarlem
8. H. Kapitein b.v., Westergracht 69 te Haarlem
9. H. Kapitein en M. Andrea, Ambachtstraat 14 te Haarlem
10. P.L.M. van Dam, M. van Dam-Schouten, Gasthuislaan 157 te Haarlem
11. Eekhout en Horeman b.v., Lorentzkade 112-114 te Haarlem
12. T. Sintenie, Velsbroekstraat 16 te Santpoort
13. J. Krouwel, W.J.M. van Houten, Westergracht 71 te Haarlem
14. J. Dijkxhoorn, Gen. Cronjéstraat 88 te Haarlem
15. C. van Duuren, Leidsestraat 94 te Haarlem en 42 andere omwonenden.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de globale bestemming erf, tuin, groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden, omdat zulks betekent dat bedrijfjes ter plaatse zullen moeten verdwijnen. Omwonenden onder de reclamanten hebben bezwaar tegen de openbare bestemming van het terrein i.v.m. onveiligheid en geluidsoverlast.

Wij merken het volgende op.

De uitgangspunten voor het gebied, die in 1980 zijn vastgesteld en verwerkt in het plan stuiten nu - anders dan destijds is gebleken - op grote bezwaren bij omwonenden en belanghebbenden. De hinder, die van dit "bedrijfsverzamelterrein" wordt ondervonden, is voor de omwonenden kennelijk nihil. Gezien deze grote eensgezindheid bestaan bij ons geen bedenkingen om aan de bezwaren tegemoet te komen.

Wij stellen U voor de bezwaren gegrond te verklaren door wijziging van de plankaart en aanvulling van de voorschriften.

#### 16. Jongeneel Vastgoed b.v., Zeedijk 6 te Utrecht

Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat:

- in het plan slechts het huidige bedrijf inclusief een afgegeven vergunning voor een bouwplan opgenomen is en dat verdere ontwikkeling van het bedrijf dus niet meer mogelijk is;
- de bestemming van het terrein "houthandel" is: Jongeneel wil een ruimere bedrijfsbestemming;
- er een wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden";
- de hinder van het bedrijf onvoldoende zou zijn aangetoond.

Wij merken het volgende op.

Jongeneel maakt bezwaar omdat de zekerheid over verplaatsing van het bedrijf naar het N.S.-terrein aan de Pijlsaan nog niet honderd procent is.

Het bestemmingsplan heeft ten doel het gebruik van gronden te regelen.

Daarbij vindt een afweging plaats tussen de diverse belangen. Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat de Leidsebuurt een woonbuurt is en dat rekening gehouden moet worden met de schaal en afmetingen van de buurt. Zulks wil niet zeggen, dat er niet ook in de buurt gewerkt wordt, integendeel, maar wel dat vanuit de schaal en karakter van de buurt beperkingen gesteld worden aan de bedrijfsgrootte en aan de aard van de bedrijvigheid. In de argumenten van Jongeneel kunnen wij ons niet vinden.

Jongeneel acht de bestemmingsomschrijving te beperkt. In feite verzoekt hij alle mogelijkheden voor ander gebruik van het terrein open te houden, een en ander overeenkomstig het thans geldende plan, waarin de volgende bestemmingen worden genoemd: woningen, kantoren en magazijnen, winkels, café's en restaurants, werk- en bergplaatsen en bedrijfsgarages.

In het eerstgenoemde bezwaar wordt aangegeven dat er ruimte moet zijn voor verbreding van het aangeboden assortiment, het bewerken van hout en het opereren op vervangende markten. In principe houdt dit in dat in het op te richten grootschalige gebouw (40 x 60 m<sup>2</sup>, nokhoogte 10 meter) zich functies kunnen gaan vestigen die veel verkeer aantrekken, b.v. een supermarkt. Eén van de redenen om nu juist met Jongeneel te gaan onderhandelen vormt de bevoorrading en de verkeersoverlast. Door het bureau milieubeheer is in 1979 vastgesteld dat het bedrijf gezien de aard van de buurt en de hoge hinderscore minder passend is in de buurt.

Door Jongeneel wordt deze overlast wel erkend doch niet ernstig geacht.

Overigens moet worden gesteld dat de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in 1984, nadat de hinder nader was omschreven, akkoord is gegaan met subsidiëring van de aankoop in het kader van de I.S.R.

Niettemin is de houthandel mede gezien de recentelijk afgegeven bouwvergunning als bestemming opgenomen. Artikel 21, lid 11, van de voorschriften geeft daarnaast nog de mogelijkheid om enige uitbreiding toe te staan,

die als voldoende expansiemogelijkheid kan worden gezien. Een uitbreiding van bestemmingen achten wij ter plaatse niet verantwoord. Detailhandel, anders dan ten behoeve van de houthandel, wordt uit een oogpunt van distributie-planologie afgewezen. Wij mogen U daartoe verwijzen naar het gestelde in de toelichting.

Uit het bovenstaande is ook duidelijk, dat een andersoortige bedrijfsbestemming van de huidige schaal eveneens niet aanvaardbaar wordt geacht, althans in de afweging tussen wonen en werken niet als gewenst wordt gezien.

De kroonjurisprudentie laat beperking van de mogelijkheden, die een thans geldend bestemmingsplan in zich heeft, toe temeer daar een lange periode geen gebruik van de andere bestemmingsmogelijkheden is gemaakt.

De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming woondoeleinden is opgenomen om de geplande woningbouw te kunnen realiseren zodra de verplaatsing van het bedrijf definitief is. Wij zien niet in welk nadeel het bedrijf ondervindt of zal ondervinden van deze wijzigingsbevoegdheid. De bestemming woondoeleinden kan immers eerst gerealiseerd worden indien het terrein verworven is.

Het bezwaar tegen de aanwijzing ex artikel 13 is gegrond nu het ontwerpbestemmingsplan handhaving van de houthandel in zich heeft.

Wij stellen U voor het bezwaar met betrekking tot het artikel 13-gebied gegrond en de overige bezwaren ongegrond te verklaren.

**17. Mr. M.M. Grothuis-Wiesman, Kleine Houtweg 79 te Haarlem**

Namens M.F. Schwarz-Witz en De Jong en Maaskant b.v. wordt bezwaar gemaakt tegen de volgende onderdelen van de aan de Brouwersvaart 38 e.v.:

- a. de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming "achterpad" voor een klein deel van het terrein wordt afgewezen omdat dit terrein gebruikt wordt als expeditieterrein; het bedrijf wil de grond de bestemming bedrijfsterrein geven;
- b. de aanwijzing ex artikel 13 van de Wet op de ruimtelijke ordening van het als "achterpad" aangegeven terrein, direct naast nr. 38;
- c. het niet opnemen van de bestemming bedrijf voor de tweede bouwlaag aan de Brouwersvaart;
- d. het niet opnemen van de mogelijkheid het erf te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden;
- e. het niet opnemen van de mogelijkheid het erf te bebouwen met een tweede bouwlaag ten behoeve van bedrijfsbestemming;
- f. het bestemmen van de gronden gelegen naast het eigen terrein ten behoeve van de bestemming "meergezinswoningen" en het ontbreken van een muur in het bestemmingsplan om de hinder van het bedrijf voor de geplande woningbouw te beperken.

Wij merken het volgende op.

*ad a.*

In verband met de bouw van woningen op het naastgelegen terrein, waarvoor de voorbereidingen in volle gang zijn, is de bereikbaarheid van een aantal in de tuin gesitueerde bergingen een vereiste. Deze bereikbaarheid is in eerste instantie gedacht aan het Gasthuislaantje, dat thans als achterpad is bestemd. Een bijkomend gunstig effect zou zijn, dat enige afstand tussen de bebouwing van het bedrijf en de woningbouw gegarandeerd is. Het tot achterpad bestemde deel van het bedrijfsterrein zou in ieder geval niet bebouwd mogen worden.

Bezien is of het bouwplan voor de woningen aangepast kan worden teneinde niet afhankelijk te zijn van andere erven, afgezien van de vraag of ter plaatse van het tot achterpad bestemde terrein een erfdienstbaarheid van weg van kracht is. Aangezien aanpassing tot de mogelijkheden behoort, kan worden afgezien van de bestemmingsaanduiding achterpad. Op grond van artikel 11, leden 4 en 5, van de voorschriften kan worden voorkomen, dat het onderhavige stukje grond bebouwd wordt.

Een en ander betekent wel, dat het stukje grond de bedrijfsbestemming verkrijgt, zodat in die zin kan worden tegemoetgekomen aan het bezwaar.

*ad b.*

Gezien het gestelde ad a kan het betreffende stukje grond uit de artikel 13-kaart worden geschrapt.

*ad c.*

Van oudsher heeft de Brouwersvaart een gemengde bestemming van wonen en bedrijven gehad. Een eenzijdige bedrijfsbestemming wijzen wij af, omdat:

- dit door gebrek aan sociale controle kan leiden tot veel overlast voor de gevestigde bedrijven, met name in de avond en nacht; de recente brand bij het bedrijf bevestigt zulks;
- een dergelijke grootschalige bedrijfsontwikkeling in strijd is met de schaal van het gebied.

*ad d.*

Het bestemmingsplan staat bebouwing van het achtererf middels vrijstelling en tot een hoogte van 3 m toe. De opmerking, dat het achterterrein niet bebouwd mag worden is derhalve niet juist.

*ad e.*

Een bebouwing van het achtererf met een tweede bouwlaag zou leiden tot grote hinder (lawaai, schaduw) van de direct achtergelegen woonbebouwing. Bovendien wordt nergens in het plan bebouwing van het erf met een tweede bouwlaag toegestaan.

*ad f.*

Uit het gestelde ad a blijkt, dat het bouwplan voor de woningen aangepast kan worden, waardoor de in de tuin gesitueerde bergingen via het eigen terrein bereikbaar zijn.

Het bestemmingsplan laat toe, dat een muur ter afscheiding van beide percelen wordt geplaatst. Anders dan reclamante stelt worden z.g. "andere werken" niet op de plankaart aangegeven. In het kader van het bouwplan kan onderzocht worden of en op welke manier een z.g. scheidingsmuur tot stand kan worden gebracht.

De hinder, zoals reclamante stelt, die bewoners en bedrijf nu eenmaal van elkaar ondervinden, kan gezien het bovenstaande derhalve worden geminimaliseerd.

Resumerend stellen wij voor het bezwaarschrift voor wat betreft de aanduiding achterpad en aanwijzing ex artikel 13 van de Wet op de ruimtelijke ordening gegrond en de overige bezwaren ongegrond te verklaren. De huidige bedrijfsuitoefening is, gelet op de z.g. bedrijvenlijst, niet strijdig met de voorschriften.

#### **18. Belangen Ondernemers Leidsebuurt (B.O.L.)**

Bezwaar wordt gemaakt tegen:

- de onmogelijkheid voormalige winkelpanden in de toekomst weer een winkelbestemming te geven;
- het feit, dat geen 100% bebouwing mogelijk is voor detailhandel en bedrijven, hetgeen toch zou moeten om optimaal te kunnen functioneren.

Wij merken het volgende op.

Artikel 9 van de voorschriften bepaalt dat de op de plankaart met DW aangewezen gronden bestemd zijn voor winkels en woondoeleinden in de begane-grondlaag. De rechthebbenden zijn vrij om zowel het een als het ander te doen. Het artikel kent derhalve geen gewenste eindbestemming, die niet meer zou kunnen worden teruggedraaid.

Ook de 100% bebouwing voor bedrijven en winkels is opgenomen, zij het met vrijstelling van ons college.

Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **19. R.P.J. de Groot en P.A.D. Langan, Brouwersvaart 134 te Haarlem**

Bezwaar wordt gemaakt tegen het wegdenken van het pand Brouwersvaart 134 in verband met een toegang tot het daarachter gelegen Krelageterrein. Gemeend wordt, dat er andere toegangen tot het terrein mogelijk zijn.

Wij merken het volgende op.

Het pand Brouwersvaart 134, dat door reclamanten is gekraakt en waarvan de kwaliteit bijzonder slecht is, is opgenomen in globaal gebied 3, Krelage-

terrein. Dit is gebeurd om, met het oog op een toekomstig bouwplan op het terrein, de mogelijkheid te hebben om door sloop van het pand de bereikbaarheid te vergroten.

Wij stellen U voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

## 20. Wijkraad Leidsebuurt

Bezwaar wordt gemaakt tegen:

- a. het verplaatsen van de hoofdrijbaan van de Westergracht naar het zuiden, het reserveren van een stuk grond van 6 meter breedte voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen en de aansluiting aan het bestemmingsplan "Spoorwegterrein Westergracht I";
- b. verbreding van de Leidsebrug;
- c. het opnemen van de bestemming "houthandel" op het terrein Jongeneel;
- d. de aangegeven oppervlakte van de voor het garagebedrijf op het Krelage-terrein bestemde gronden;
- e. redactie van de voorschriften m.b.t. de maximale bebouwingshoogte en dakhelling van eengezinswoningen alsmede overbodige vrijstellingsbepalingen (artikel 5.3.a. en 10.3.a.);
- f. enkele aanduidingen op de plankaart.

Wij merken het volgende op.

*ad a.*

Steeds hebben wij gesteld, dat het bestemmingsplan voor de Leidsebuurt een logische aansluiting moet hebben op het bestemmingsplan "Spoorwegterrein Westergracht I".

Het plan voor reconstructie is thans in volle gang.

De geplande groenvoorziening van 6 meter breedte kan mede gebruikt worden om een geluidsafscherming te plaatsen. Het bestemmingsplan geeft slechts aan, dat zulks mogelijk is, het geeft niet aan dat het moet worden uitgevoerd.

*ad b.*

Met het oog op een betere afwikkeling van het fiets- en voetgangersverkeer over de Leidsebrug is een breedte van 11 meter opgenomen. Het bestemmingsplan sluit wat dat betreft aan op het bestemmingsplan "Vijfhoek" en laat de mogelijkheid van een aparte brug, alleen voor fietsers en voetgangers, zonder meer open. Wij wijzen een gedetailleerde doorsnede van de brug af omdat zulks een soepel inspelen op toekomstige mogelijkheden, die voor een ieder aanvaardbaar zijn, teniet doet.

*ad c.*

Anders dan de wijkraad stelt is nog geen volledige overeenstemming over de

verplaatsing van Jongeneel bereikt.  
Overigens verwijzen wij naar het gestelde ad 16.

ad d.

Kortheidshalve verwijzen wij naar het gestelde ad 5.

ad e en f.

Met de in het bezwaarschrift aangegeven opmerkingen ten aanzien van de voorschriften en plankaart kunnen wij instemmen.  
Wij stellen U voor de bezwaren voor wat betreft wijzigingen in de voorschriften en de plankaart gegrond en overigens ongegrond te verklaren.

**21. G.J. de Borst, Waldeck Pyrmontstraat 65 te Haarlem**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de plannen van de gemeente om zijn bedrijf aan de Veenpolderstraat te doen verplaatsen. Reclamant stelt voor of plan te herzien, zodat hij onbelemmerd door kan gaan met zijn bedrijfsvoering, dan wel zijn gehele bedrijf weg te bestemmen.

Wij merken het volgende op.

Hoewel, zoals reeds eerder is vermeld, de reclamant wegens termijnoverschrijding in zijn bezwaarschrift niet kan worden ontvangen, achten wij het juist enige reactie te geven. Het bestemmingsplan laat handhaving van een dergelijk bedrijf toe, omdat immers de lijst van toegestane bedrijven de volgende omschrijving geeft:

"lompen, oude metalen en oud papier, inrichtingen bestemd tot bewaren en sorteren van -, met een voorraad van ten hoogste 5.000 kg."

Indien reclamant meer dan 5.000 kg opslaat dan valt bedrijf vooralsnog onder het overgangsrecht. Een vrijstelling ex artikel 11, lid 4, van de voorschriften kan te zijner tijd verzocht worden.

Wij stellen U voor bezwaarde in zijn bezwaarschrift niet-ontvankelijk te verklaren.

Los van de bezwaren stellen wij U voor:

- de voorschriften op ondergeschikte punten aan te passen;
- bestemmingsgrenzen, waar zij ontbreken, op te nemen;
- vergissingen in de plankaart recht te zetten, te weten:

|                      |             |                 |      |
|----------------------|-------------|-----------------|------|
| Gasthuislaan 145     | (i.p.v. We) | bestemmen als B |      |
| Leidseplein 33       | (i.p.v. B)  | "               | " M  |
| (naast school)       |             |                 |      |
| Leidseplein 15       | (i.p.v. B)  | "               | " Wm |
| Oranjeboomstraat 35  | (i.p.v. Wm) | "               | " DW |
| Oranjeboomstraat 135 | (i.p.v. We) | "               | " B  |
| Leidsestraat 17      | (i.p.v. Wm) | "               | " DW |

|                     |              |                 |
|---------------------|--------------|-----------------|
| Waldeck Pyrmontstr. | (i.p.v. erf) | bestemmen als K |
| Oost-Indiëstraat 83 | (i.p.v. We)  | " " DW          |
| Oranjeboomstraat 53 | (i.p.v. D)   | " " DW          |
| Leidsestraat 28     | (i.p.v. B)   | " " DW          |
| Brouwersvaart 18    | (i.p.v. H)   | " " B;          |

- enige aanpassing van de plankaart voor wat betreft de vormgeving van de bestemming Wm I aan de Brouwersvaart hoek Burg. Rampstraat, de bebouwingsgrenzen en de goothoogte van Brouwersvaart 38 en de aanduiding van Oranjeboomstraat 95.

Resumerend stellen wij U voor, in overeenstemming met de door de commissie voor de stads- en wijkvernieuwing en de ruimtelijke ordening uitgebrachte adviezen, te besluiten tot vaststelling van het, ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp, gewijzigde bestemmingsplan "Leidsebuurt".

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

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

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

Burgemeester en wethouders van Haarlem,  
de burgemeester,

A. van Schooten l.b.

*A. van Schooten*  
de secretaris,

Haarlem, 11 december 1984

afd. 2, nr. 413485

M.H. Kamphuis l.s.

*M.H. Kamphuis*

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

Overwegende, dat met het voorstel kan worden ingestemd;

Gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

Besluit:

- I.
  - a. G.J. de Borst in zijn bezwaarschrift tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Leidsebuurt", zoals dat van 7 juni 1984 af gedurende één maand voor een ieder ter inzage heeft gelegen op de gemeentesecretarie, niet-ontvankelijk te verklaren;
  - b. de door het aannemersbedrijf Klaassen b.v., R. Brink en A.M.R. Hogeveen, A.F. Horeman, H. Kapitein b.v., M. Kapitein en M. Andrea, P.L. en M. van Dam, Eekhout en Horeman, T. Sintenie, J. Krouwel en W.J.M. van Houten, J. Dijkxhoorn en C. van Duuren ingediende bezwaren gegrond te verklaren;
  - c. de door garage Wester, mr. J.P. van Vulpen namens L.S. Ottolini, Belangen Ondernemers Leidsebuurt, R.P.J. de Groot en P.A.D. Langan ingediende bezwaren ongegrond te verklaren;
  - d. de door de N.V. Nederlandse Spoorwegen ingediende bezwaren voor wat betreft aanvulling van artikel 20 van de voorschriften gegrond en overigens ongegrond te verklaren;
  - e. de door mr. J.G. Geelkerken namens W.I.H. Brinkmann en Garage Brinkmann b.v. ingediende bezwaren ~~met betrekking tot het artikel 13-gebied~~ gegrond en overigens ongegrond te verklaren;
  - f. de door Jongeneel Vastgoed b.v. ingediende bezwaren met betrekking tot het artikel 13-gebied gegrond en overigens ongegrond te verklaren;
  - g. de door mr. M.M. Grothuis-Wiesman namens M.F. Schwarz-Witz en De Jong en Maaskant b.v. ingediende bezwaren voor wat betreft de aanduiding "achterpad" en het artikel 13-gebied gegrond en overigens ongegrond te verklaren;
  - h. de door de wijkraad Leidsebuurt ingediende bezwaren voor wat betreft wijzigingen in de voorschriften en de plankaart gegrond en overigens ongegrond te verklaren;
- II. het bestemmingsplan onder I voorts te wijzigen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders voor wat betreft:
  - de ondergeschikte aanpassing van de voorschriften;
  - opnemen van bestemmingsgrenzen waar zij ontbreken;

in zoverre gegrond te verklaren, dat globaal gebied 3 buiten de vaststelling blijft;

doorhaling en in de plaatstelling g.g.k.

- wijziging van de bestemming van:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Gasthuislaan 145          | in "B"   |
| Leidseplein 33            | in "M"   |
| Leidseplein 15            | in "Wm"  |
| Leidsestraat 28           | in "DW"  |
| Brouwersvaart 18          | in "B"   |
| Oranjeboomstraat 35 en 53 | in "DW"  |
| Oranjeboomstraat 135      | in "B"   |
| Leidsestraat 17           | in "DW"  |
| Waldeck Pyrmontstraat 2A  | in "K"   |
| Oost-Indiëstraat 83       | in "DW"; |

- enige aanpassing van de plankaart voor wat betreft vormgeving van de bestemming Wm I aan de Brouwersvaart hoek Burg. Rampstraat, de bebouwingsgrenzen en de goothoogte van Brouwersvaart 38 en aanpassing van de aanduiding op de plankaart van Oranjeboomstraat 95;

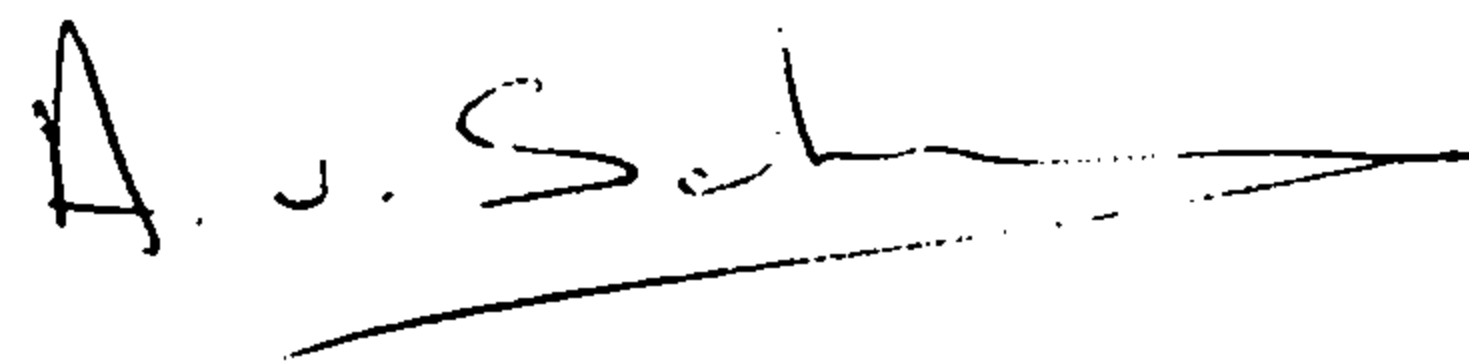
- III. vast te stellen het bestemmingsplan "Leidsebuurt" overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewijzigde plankaart, gewijzigde voorschriften en gewijzigde toelichting;
- IV. de op de bij het bestemmingsplan behorende tekening met arcering aangegeven gebieden aan te wijzen als onderdelen als bedoeld in artikel 13, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het bestemmingsplan "Leidsebuurt" in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

Gedaan in de vergadering van 19 december 1984.

De secretaris,



De voorzitter,

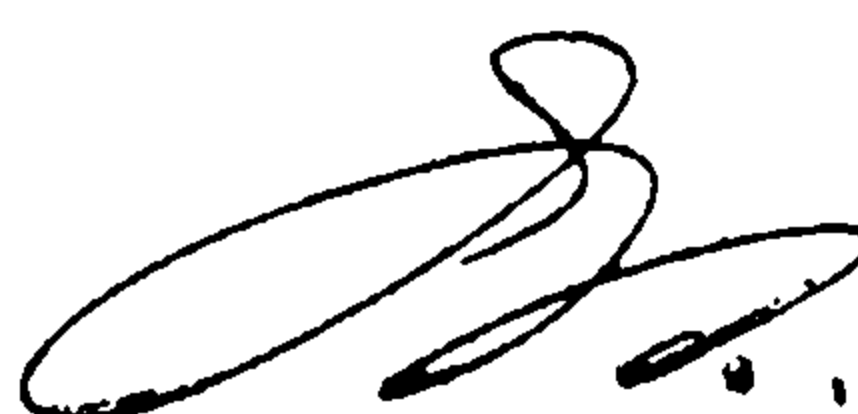


Met uitzondering van:

- a. de met rood omlijnde plandelen, aangebracht op de bijbehorende kaart;
- b. de leden 2.2., sub j, 3.1, sub h, 4.1, sub k, 6.1, sub e, en 7.i., sub c, van artikel 21, van de bijbehorende voorschriften, alsmede
- c. de leden 4.1 en 4.2 van bedoeld artikel 21.

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 336  
Haarlem, 18 MAART 1986  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

 , voorzitter

 , griffier

Met uitzondering van:

- a. de leden 2.2., sub j, 3.1., sub h,  
4.1, sub k, 6.1, sub e, en  
7.i, sub c, van artikel 21;  
alsmede
- b. de leden 4.1 en 4.2 van artikel 21.

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 336

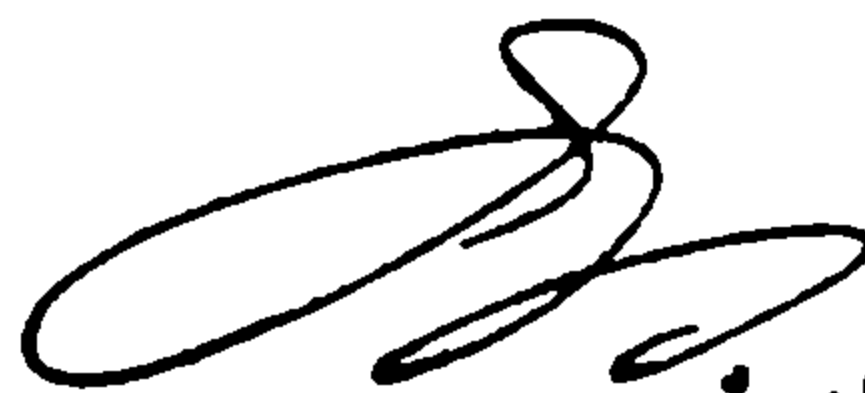
Haarlem,

18 MAART 1986

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter



, griffier

X

afgedaan

afd. 2 nr. 902441 klass.nr. 1

onderwerp: Kroonbesluit Leidsebuurt

bijlagen : uitspraak Kroon

Nota voor: B&W

| voor           | par. | d.d. |
|----------------|------|------|
| B.             |      |      |
| <del>SRG</del> | B7   | 18/4 |
| VBP            |      |      |
| WBW            |      |      |
| OVG            |      |      |
| OEV            |      |      |
| FSR            |      |      |
| Secr.          |      |      |

Bij besluit van 23 december 1988, no.44, verzonden 31 januari 1989, heeft de Kroon uitspraak gedaan in de tegen het bestemmingsplan "Leidsebuurt" ingediende beroepen.

Beroepen zijn ingesteld door:  
- mr. J.P. van Vulpen, namens L.S. Ottolini  
- de wijkraad Leidsebuurt  
Het door Jongeneel ingestelde beroep is hangende de procedure ingetrokken.

De Kroon heeft het besluit van Gedeputeerde Staten in zoverre in stand gelaten dat tevens goedkeuring is onthouden aan:  
1. de bestemming van het "Jongeneel-terrein"  
2. het oprichten van geluidwerende voorzieningen in de bermen van de Westergracht.

Naar aanleiding hiervan kan het volgende worden opgemerkt:  
ad 1. De Kroon overweegt, dat, nu overeenstemming is bereikt over de verkoop van het bedrijfsgebouw aan de gemeente, die ter plaatse woningbouw wil realiseren, voor het terrein de bestemming "woondoeleinden" c.a. in aanmerking komt.  
Mitsdien acht zij het beroep van de wijkraad Leidsebuurt op dit punt gegrond.

|             |                   |         |           |     |             |
|-------------|-------------------|---------|-----------|-----|-------------|
| gezien door | ontwerp van       | dd.     | afd.hoofd | dd. | rappel per: |
|             | <i>A. Kruiper</i> | 28/3/89 |           |     |             |

Probleem is dat nu volledige goedkeuring is onthouden aan het bestemmingsplanvoorschrift, de realisering van bouwplannen slechts mogelijk is met toepassing van procedures ex art 19 WRO/ 50, lid 8 WW omdat teruggevallen wordt op de bouwverordening en het oude bestemmingsplan.

ad 2. De Kroon heeft, evenals bij het bestemmingsplan "Spoorwegterrein Westergracht", eveneens goedkeuring onthouden aan de bestemming die het oprichten van geluidschermen in de bermen van de Westergracht mogelijk had moeten maken.

Ook hiermee wordt tegemoet gekomen aan het door de Wijkraad ingesteld beroep.

De overweging die hieraan ten grondslag ligt is dat de noodzaak van een scherm niet aanwezig is nu het overgrote deel van het vrachtverkeer niet deze route zal kiezen, terwijl de bezwaren tegen het scherm een "substantieel karakter" dragen.

De uitspraak spoort op dit punt met Uw eerdere besluitvorming.

Vermeldenswaardig zijn de overwegingen van de Kroon met betrekking tot het in bestemmingsplanvoorschriften aangeven van woningbouwcategorieën.

Overeenkomstig constante jurisprudentie wordt de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten aan de bepalingen ter zake van het verplicht bouwen in de gesubsidieerde sector in stand gelaten.

Overwogen wordt echter, dat, in aamerking genomen hetgeen daaromtrent in de plantoelichting is uiteengezet, in de planvoorschriften een bepaling kan worden opgenomen waarin een onderscheid wordt gemaakt naar behoefte aan woningen gerelateerd aan nader omschreven categorieën woningzoekenden.

Wij stellen U voor kennis te nemen van de uitspraak.

De uitspraak betekent dat het plan, met in achtneming van de uitspraak, op enkele punten moet worden aangepast.

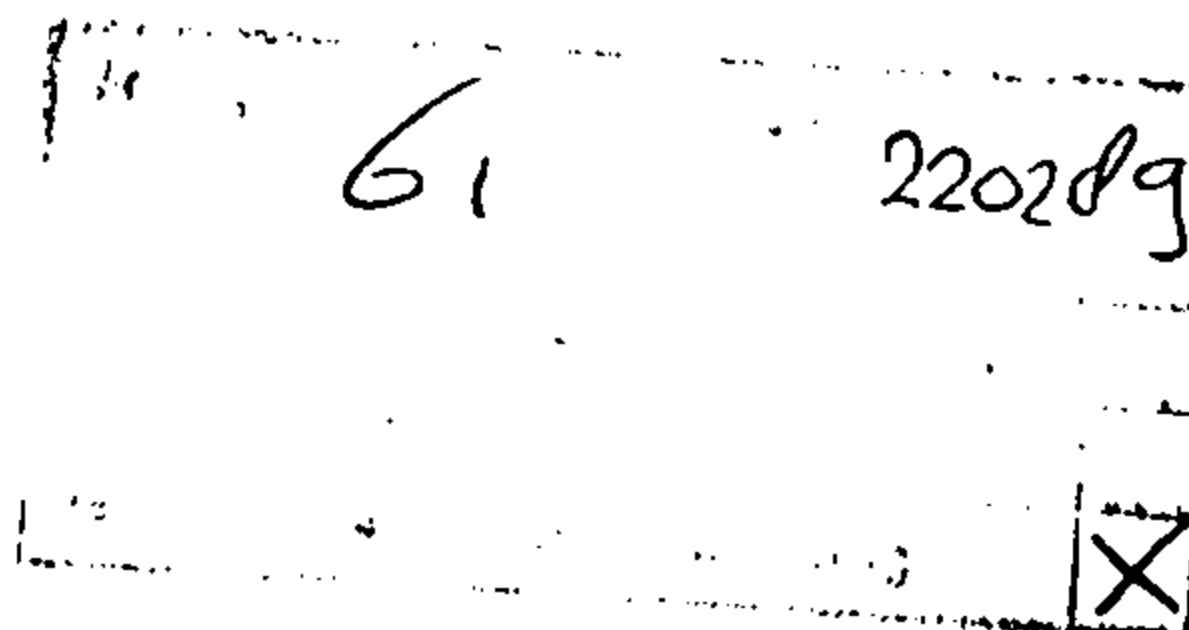
Gelet hierop stellen wij U voor de projectgroep te verzoeken een herziening ex artikel 30 WRO voor te bereiden. De uitspraak zal worden gepubliceerd.



Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

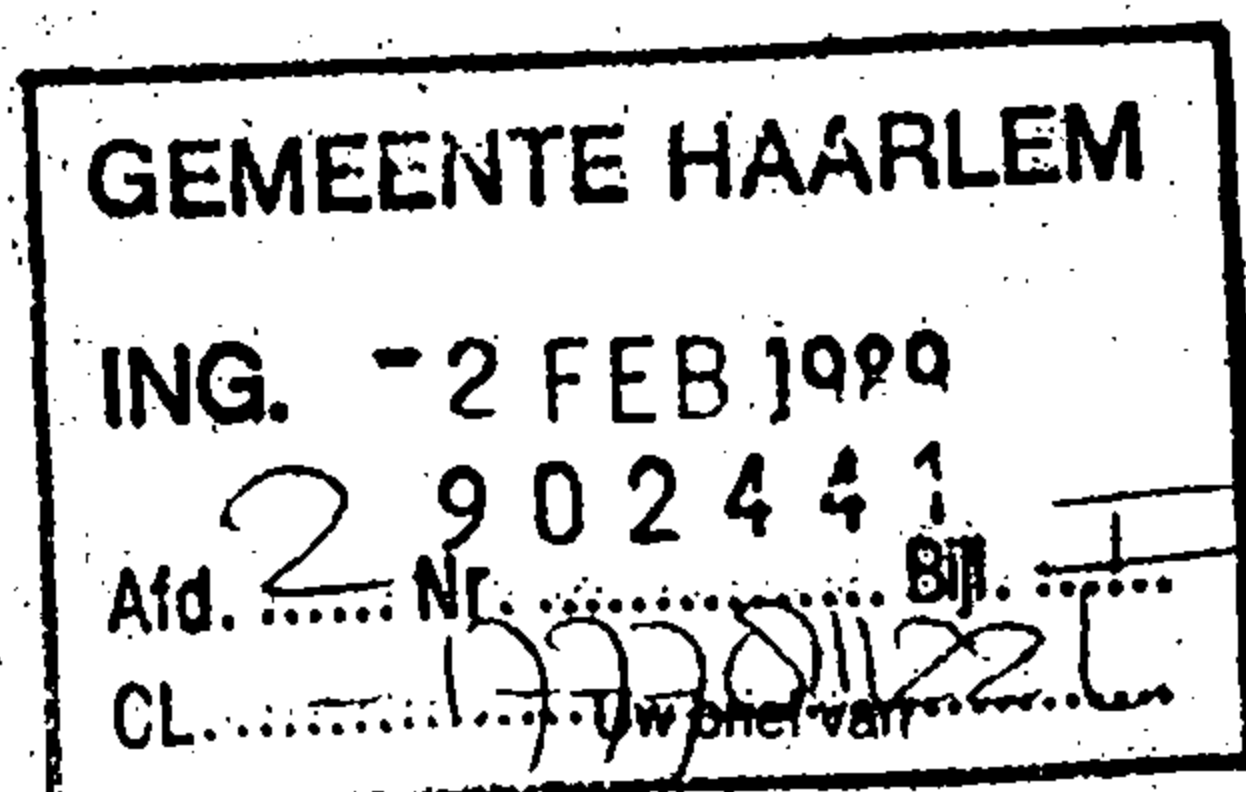
Centrale Directie Juridische Zaken

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



RO  
AK  
B

Afdeling Bestuurszaken



Raad der gemeente Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

afgedaan

Uw kenmerk

Kenmerk

Datum

MJZ 3119018

Onderwerp

31 JAN. 1989

Koninklijk besluit d.d. 23 december 1988, no. 44  
Bestemmingsplan "Leidsebuurt", gemeente Haarlem

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

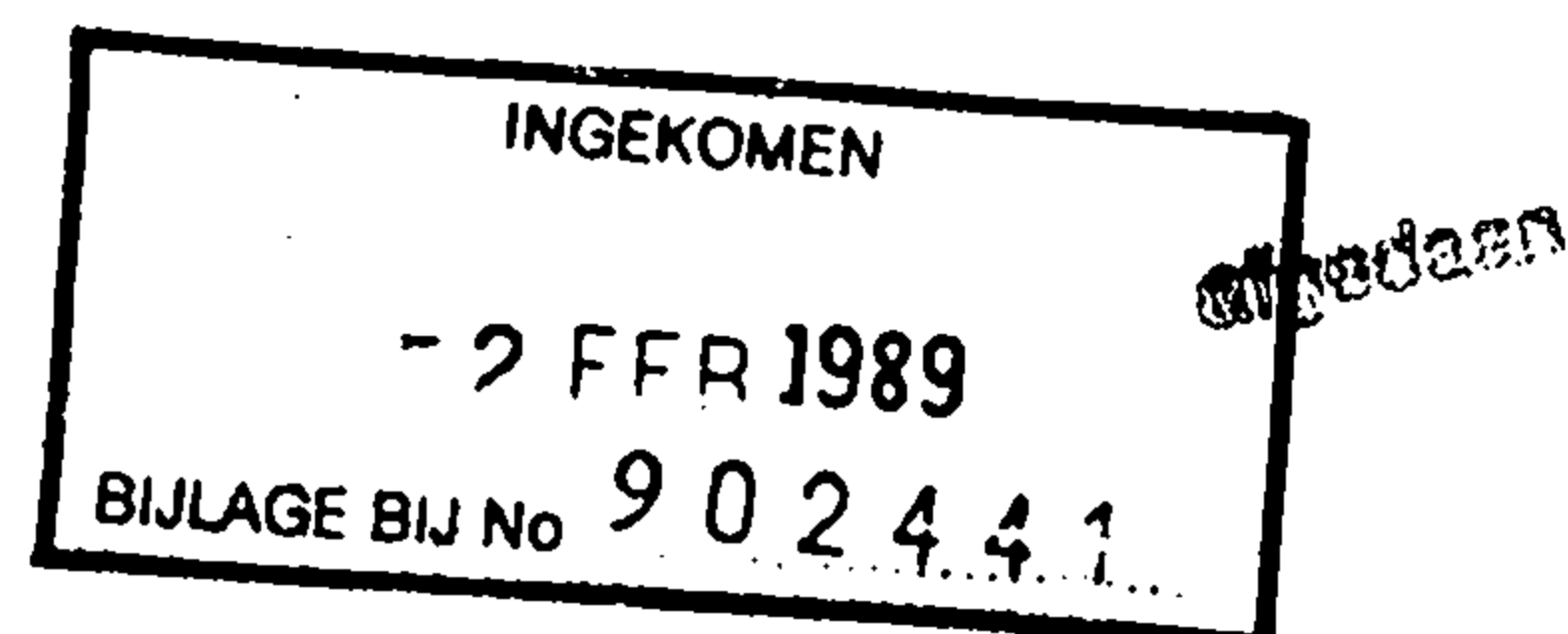
Overgelegde stukken worden u later via Gedeputeerde Staten  
toegezonden.

Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Centrale Directie Juridische Zaken,

Bijlagen

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

**23 DECEMBER 1988 No 44.**



Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door  
L.S. Ottolini te Overveen, de Wijkraad Leidsebuurt en de  
Bewonersvereniging Leidsebuurt, beide te Haarlem,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van  
18 maart 1986, afdeling 1, no. 336, waarbij is beslist over de  
goedkeuring van het bestemmingsplan "Leidsebuurt" der gemeente  
Haarlem.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, ge-  
hoord, adviezen van 11 november 1987, no. G01.86.0065.121.87.  
en van 9 augustus 1988, no. G01.86.0065.121.87.2

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15-12-1988 no. MJZ15D8039  
Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

#### Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Haarlem heeft in zijn openbare vergadering  
van 19 december 1984, op voorstel van burgemeester en wethouders  
van 11 december 1984, vastgesteld het bestemmingsplan "Leidse-  
buurt".

Burgemeester en wethouders hebben bij hun genoemde voorstel van 11 december 1984 ten aanzien van de door mr. J.P. van Vulpen, namens L.S. Ottolini, ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Met reclamant zijn wij het eens, dat een zekere menging van wonen en werken een goede zaak is. In het bestemmingsplan hebben wij deze menging dan ook nagestreefd. Wij zijn echter na zorgvuldige afweging van mening, dat het handhaven van een bedrijfsbestemming in dat deel van de Assendelverstraat niet verantwoord is. De Assendelverstraat is smal en biedt weinig mogelijkheden om zonder overlast voor omwonenden verantwoord een bedrijf uit te oefenen. De bedrijfsuitoefening in het litigieuze perceel veroorzaakt ondanks de in 1969 verleende hinderwetvergunning veel hinder voor omwonenden. Er is sprake van veel lawaai, bedrijfsuitoefening op straat en het niet navolgen van de Hinderwet. Uit de praktijk van alledag blijkt dat bewoners en bedrijven hier te dicht op elkaar zitten. Het gestelde, dat de kwaliteit van het pand te goed is om het pand weg te bestemmen, komt niet overeen met de kwaliteitskaart van bouw- en woningtoezicht, waarop het pand als slecht is aangegeven.

De opmerking dat een garage-carrosseriebedrijf niet op de lijst van toelaatbare bedrijven voorkomt is op zichzelf juist. De bedrijvenlijst laat automobielfabrieken wel toe mits zonder uitdeukerij en spuiterij. Een carrosseriebedrijf wordt gezien de overlast niet toelaatbaar geacht.

Het is dan ook terecht dat een combinatie van garage-carrosseriebedrijf niet op de lijst is vermeld.

Het bezwaar ten aanzien van het voornemen om het pand versneld te onteigenen en het ontbreken van kennisgeving aan eigenaar en gebruiker berust op een onjuiste beoordeling van de z.g. artikel 13-kaart. Volgens deze kaart komt de grond niet in aanmerking voor versnelde onteigening. De aankoop van het pand kan worden bekostigd uit het fonds stadsvernieuwing.

Gezien het bovenstaande stellen wij u voor de bezwaren van reclamant ongegrond te verklaren.

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

Bezwaar wordt gemaakt tegen:

- a. het reserveren van een stuk grond van 6 meter breedte voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen bij de Westergracht;
- b. verbreding van de Leidsebrug;
- c. het opnemen van de bestemming "houthandel" op het terrein Jongeneel;

Wij merken het volgende op.

ad a.

De "geplande" grenvoorziening van 6 meter breedte kan mede gebruikt worden om een geluidsafscherming te plaatsen. Het bestemmingsplan geeft slechts aan, dat zulks mogelijk is, het geeft niet aan dat het moet worden uitgevoerd.

ad b.

Met het oog op een betere afwikkeling van het fiets- en voetgangersverkeer over de Leidsebrug is een breedte van 11 meter opgenomen. Het bestemmingsplan sluit wat dat betreft aan op het bestemmingsplan "Vijfhoek" en laat de mogelijkheid van een aparte brug, alleen voor fietsers en voetgangers, zonder meer open. Wij wijzen een gedetailleerde doorsnede van de brug af omdat zulks een soepel inspelen op toekomstige mogelijkheden, die voor een ieder aanvaardbaar zijn, teniet doet.

ad c.

Anders dan de wijkraad stelt is nog geen volledige overeenstemming over de verplaatsing van Jongeneel bereikt.

Overigens verwijzen wij naar het gestelde bij de behandeling van de bezwaren van Jongeneel Vastgoed b.v.

Gedeputeerde staten van Noord-Holland hebben bij hun vorenge-noemde besluit van 18 maart 1986 beslist over de goedkeuring van het onderwerpelijke bestemmingsplan.

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

In de leden 2.2, sub j, 3.1, sub h, 4.1, sub k, 6.1, sub e, en 7.1, sub c, van artikel 21 van de tot het plan behorende voorschriften wordt bepaald dat de in de globale plandelen 1 tot en met 7 te realiseren woningen in de gesubsidieerde sector tot stand dienen te komen. Naar ons oordeel kan niet staande gehouden worden dat een dergelijke bepaling is gericht op enig belang dat binnen de werkingssfeer van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor bescherming in aanmerking kan komen. Wij menen dan ook dat deze artikelonderdelen niet voor goedkeuring in aanmerking kunnen komen.

Gedeputeerde staten hebben daarbij voorts ten aanzien van de door mr. J.G. Geelkerken, namens Garage Brinkmann B.V. en W.I.H. Brinkmann, bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamant meent dat onzerzijds richting gegeven zou moeten worden aan de invulling van het bestemmingsplan dat thans voor het zogenoemde Krelageterrein wordt voorbereid. De raad der gemeente Haarlem heeft om hem moverende redenen het zogenoemde Krelageterrein buiten de vaststelling van het plan gehouden opdat in overleg met reclamant voor dit terrein een bestemmingsregeling wordt getroffen welke recht doet wedervaren aan de belangen van zowel reclamants cliënten als die van de buurt.

Wij menen ons in deze ontwikkeling niet te kunnen en moeten mengen en behouden ons oordeel ten aanzien van de toekomstige bestemming van het terrein voor tot het alsdan tot stand gekomen plan ter goedkeuring aan ons wordt voorgelegd. Wij gaan er hierbij vanuit dat bij alle betrokken partijen de intentie tot een adequate invulling van het betrokken gebied, zodanig dat aan de belangen welke in deze omgeving in het geding zijn voldoende recht wordt gedaan, voorop staat. Reclamant verzoekt voorts een onbebouwd perceel gelegen aan de Brouwersvaart bij het desbetreffende gebied te betrekken.

Reclamant stelt zich daarbij op het standpunt dat de raad der gemeente Haarlem dit perceel bij omissie bij de vaststelling betrokken heeft en dat het perceel, eigendom van zijn cliënten, bij de toekomstige ontwikkelingen op het Krelage-terrein, een rol van betekenis kan vervullen.

Wij menen dat, nu voor dit gebied in nader overleg een bestemmingsregeling tot stand zal komen, waarbij het desbetreffende perceel mogelijkerwijs betrokken zal worden, tegen een onthouding van goedkeuring geen overwegende bezwaren hoeven te bestaan. Voor zoveel reclamants cliënten het desbetreffende perceel in de toekomst willen aanwenden als ontsluiting van het achterliggende Krelageterrein, merken wij op dat zulks naar ons oordeel, gelet op de nabijheid van de Leidsevaart, minder gewenst voorkomt. Een definitief oordeel te dien aanzien behouden wij ons voor en zullen wij eerst geven in het kader van de goedkeuring van de toekomstige bestemmingsregeling voor het Krelageterrein.

Gedeputeerde staten hebben daarbij verder ten aanzien van de door mr. J.P. van Vulpen, namens L.S. Ottolini, bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamant maakt bezwaar tegen de omstandigheid dat het plan het perceel Assendelverstraat 22 bestemt tot "woondoeleinden, eengezinshuizen" alsook tegen de omstandigheid dat op de tot de voorschriften behorende lijst van toegestane bedrijven een "garage-carrosseriebedrijf" niet voorkomt. In bedoeld perceel oefent reclamants cliënt dit bedrijf uit.

Het gemeentebestuur van Haarlem heeft de percelen Assendelverstraat 20 tot en met 34 alle bestemd voor "woondoeleinden, eengezinshuizen". Het betreft eengezinshuizen welke thans voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Naar ons oordeel is het geheel in overeenstemming met de opzet en doelstelling van het plan dat de desbetreffende percelen wederom een functie ten behoeve van het wonen krijgen. Voorts kunnen wij ons er mee verenigen dat op de lijst van toegestane

bedrijven "garagecarrosseriebedrijf" niet voorkomt nu dit type bedrijven in kleinschalige woonbuurten als de onderhavige moet worden aangemerkt als een bron van niet aanvaardbare hinder en overlast.

Van de zijde van het gemeentebestuur Haarlem is de intentie uitgesproken het perceel Assendelverstraat 22 te verwerven en de financiering daarvan te betrekken uit het stadsvernieuwingsfonds. Gelet op de gegeven bestemming en de onzekerheid waarin reclamants cliënt daardoor wordt gelaten alsook de onzekerheid ten aanzien van het moment waarop het gemeentebestuur tot verwerving zal overgaan en de vraag of zijn bedrijf alsdan elders in Haarlem gevestigd kan worden achten wij deze aanpak niet aanvaardbaar. Wij menen dan ook aan de aan het desbetreffende perceel alsmede aan de daaromheen liggende percelen Assendelverstraat 20 en 24 tot en met 34 toegekende bestemmingen de goedkeuring te moeten onthouden opdat deze gronden worden betrokken bij het aangrenzende globale plandeel 2 en krachtens artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden aangewezen als een onderdeel waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, een en ander onder gelijktijdige reservering van de benodigde financiering in het stadsvernieuwingsfonds. Wij gaan er daarbij van uit dat het gemeentebestuur - gelet op zijn in dezen ingenomen stellingname - al datgene zal doen dat in redelijkheid van hem verwacht mag worden ten einde te bevorderen dat het bedrijf van reclamants cliënt zich elders zal kunnen hervestigen.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewoners Vereniging Leidsebuurt bij hen ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

Voor wat betreft de bestemming van de Leidsebrug:

Reclamanten stellen dat met het plan, in aansluiting op het bestemmingsplan "Vijfhoek" de Leidsebrug verbreed kan worden en een zodanige indeling kan krijgen dat daarmee negatieve

invloeden op de Leidsebuurt ontstaan. Naar ons oordeel behoeven er geen bezwaren te bestaan tegen een verbreding van de desbetreffende brug van 7 naar 10 meter. Een dergelijke verbreding is tevens in het bestemmingsplan "Vijfhoek" opgenomen. In het kader van de procedure van het plan "Vijfhoek" zijn noch door reclamanten, noch door anderen bezwaren tegen deze verbreding ingebracht. Onthouding van goedkeuring zou derhalve, tevens, tot gevolg hebben dat de desbetreffende plannen voor wat betreft dit onderdeel niet langer op elkaar zouden aansluiten.

Verbreding van de brug biedt de mogelijkheid tot de aanleg van twee stroken voor het fietsverkeer. De situatie welke thans bestaat, waarin één strook voor gemotoriseerd verkeer beschikbaar is, brengt met zich dat het fietsersverkeer ter plaatse in de knel kan komen. Naar ons oordeel kan het standpunt van het gemeentebestuur dat een dwarsprofiel voor de brug niet gewenst is gerechtvaardigd worden. Met een zodanig profiel zou de indeling van de brug immers op voorhand zijn vastgelegd terwijl zich verscheidene mogelijkheden laten denken.

Voorts menen wij anders dan reclamanten dat het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in dezen geen dwarsprofiel vordert. De desbetreffende bepaling in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ziet immers op de voornaamste wegen in een plangebied, waartoe de onderhavige brug naar ons oordeel bezwaarlijk gerekend kan worden.

Voor wat betreft de bestemming van het terrein van Jongeneel Vastgoed B.V.:

Met het gemeentebestuur van Haarlem en reclamanten zijn wij van oordeel dat een woonfunctie voor het desbetreffende terrein de voorkeur verdient. Wij menen evenwel dat in dezen niet zonder meer voorbijgegaan kan worden aan de gevestigde belangen van de eigenares van de gronden Jongeneel Vastgoed B.V. Wij menen dat het desbetreffende bedrijf, zolang de verplaatsing daarvan planologisch en economisch nog niet zeker is gesteld, in redelijkheid niet wegbestemd kan worden. Zoals wij

hierna ten aanzien van de bezwaren van Jongeneel Vastgoed B.V. overwegen, zijn wij van oordeel dat de door de raad der gemeente Haarlem vastgestelde bestemmingsregeling op evenwichtige wijze recht doet wedervaren aan zowel de belangen van de buurt als die van Jongeneel Vastgoed B.V.

Voor wat betreft de bestemming van de gronden van de Westergracht:

Naar ons oordeel heeft het gemeentebestuur juist gehandeld door in de bestemming groen- en speelvoorzieningen in het bestemmingsvlak langs de Westergracht de mogelijkheid open te laten ter plaatse geluidwerende voorzieningen in de vorm van een scherm te realiseren.

De geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels langs de Westergracht bedraagt 66 dB(A) zodat akoestische maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Hoe deze maatregelen feitelijk hun beslag kunnen krijgen is thans nog niet zeker. Deze kunnen bestaan uit voorzieningen aan de gevels van de betrokken woningen of het oprichten van een geluidscherm in het desbetreffende bestemmingsvlak langs de Westergracht dan wel een combinatie van beide. De mogelijkheid tot het oprichten van een scherm dient derhalve opengelaten te worden. De stelling van de wijkraad dat de bewoners van de desbetreffende percelen in dezen zullen kiezen voor maatregelen aan de gevel doet daaraan niet af nu, afgezien van de vraag of en zo ja in hoeverre de wijkraad in dezen voor de desbetreffende bewoners kan spreken, niet zonder meer vaststaat dat dit tot een zodanige consensus zal leiden dat van de realisering van een scherm zonder meer kan worden afgezien.

In beroep voert L.S. Ottolini het volgende aan:

dat gedeputeerde staten bij hun besluit van 18 maart 1986 dit bestemmingsplan hebben goedgekeurd en zijn bezwaren ongegrond hebben verklaard, zulks ten onrechte naar zijn mening, daar:

- a. Naar zijn mening het niet in overeenstemming met de opzet en doelstelling van het plan is, een menging van werk en wonen zoals men uitdraagt, niet toe te staan in de Assendelverstraat.

Dat het bestemmen van deze bedrijfsruimte en de daaraan grenzende bedrijfsruimten, voor woondoeleinden volstrekt in strijd is met de uitgangspunten van dat bestemmingsplan.

- b. Het te ver gaat om iedere garage of carrosseriebedrijf te weren uit deze buurt. Daar is bij menging van werken en wonen duidelijk, gezien ook het soort auto's dat in deze buurt normaliter rijdt, behoefte aan.

In een kleinschalige woonbuurt past een kleinschalig garage-carrosseriebedrijf als, zo blijkt uit de kadastrale opgave, het onderhavige perceel is.

- c. Het provinciaal bestuur van Noord-Holland ten onrechte stelt dat het ten aanzien van de bezwaren door reclamant ingebracht nu een betere waarborg heeft geschapen door het bestemmingsplan wat de percelen Assendelverstraat 20 tot 34 betreft, buiten goedkeuring te houden, waarbij onderhouden waarschijnlijk een kennelijke schrijf- en/of tikfout is, opdat deze gronden worden betrokken bij het aangrenzende globale plandeel 2 en krachtens art. 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden aangewezen als een onderdeel waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, een en ander onder gelijktijdige reservering van de benodigde financiering in het stadsvernieuwingsfonds.

Deze stellingname van het provinciaal bestuur is nogal opmerkelijk omdat in eerste aanleg reclamant bezwaar heeft gemaakt tegen versnelde onteigening.

Dit bezwaar is ongegrond verklaard omdat dit perceel niet in aanmerking kwam voor versnelde onteigening vanwege het ontbreken van de middelen. Dit standpunt van het provinciebestuur, wel eigenlijk versnelde onteigening voor te schrijven, zonder daarvoor de waarborgen aan het plaatse-

lijk bestuur voor te schrijven die bij een versnelde onteigening gebruikelijk zijn, en dus in wezen al een voorschot daarop nemen door zonder dat die waarborgen zijn aangehouden, het perceel van verzoeker bij het globale plandeel onder te brengen, kan, gezien de belangen die de eigenaren bij dit soort plannen hebben, niet door de beugel.

Te meer klemt een en ander omdat het fonds stadsvernieuwing in de gemeente Haarlem voornamelijk voor zagezegde prestige-objecten, zoals het raadhuis, het concertgebouw, en de inrichting van deze gebouwen e.d., wordt gebruikt, zodat reëel te vrezen is, en daarom werd ook voor dit perceel door het gemeentebestuur van Haarlem geen versnelde onteigening toegestaan en voorgestaan, dat verzoeker als eigenaar van dit perceel en de gebruiker geruime tijd in onzekerheid verkeren en het aannemelijk is dat, zie ook de herziening van het bestemmingsplan binnen 10 jaar, een versnelde onteigening niet binnen 10 jaar bij gebreke aan behoorlijke middelen en/of bij gebreke aan behoorlijke vervangende bedrijfsruimte, doorgang zal vinden.

- d. Verzoeker erop wijst dat g.s. van Noord-Holland ten onrechte, en daarmee is deze beslissing in strijd met de motiveringseisen aan dit soort beslissingen gesteld, ondanks zijn duidelijk aangeven, ook op de hoorzitting, dat hij eigenaar is van bedoelde ruimte en deze heeft verhuurd, geen aandacht aan dit aspect hebben besteed.

Dat hij immers als eigenaar/garagehouder wordt bestempeld en dat dat volstrekt in strijd is met hetgeen heel duidelijk, herhaaldelijk door hem juist ook op de laatste hoorzitting, is gesteld.

Dat hij de bezwaren als in eerste aanleg en bij gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland aangevoerd integraal handhaaft en als hier herhaald en ingelast beschouwt en meent dat het besluit van het provinciaal bestuur van Noord-Holland niet in overeenstemming is met het advies van de Provinciale Planologische Commissie

van Noord-Holland, juist op de punten waar hij bezwaar heeft gemaakt.

Dat dan het afwijken van dit provinciaal planologisch advies, zonder dat dat behoorlijk gemotiveerd wordt, zodanige schending is van de rechten van hem, dat dit niet door de beugel kan.

Redenen waarom hij verzoekt, met vernietiging van voorbedoeld besluit van g.s. van de provincie Noord-Holland, aan het bestemmingsplan Leidsebuurt met de daarbij behorende plankkaart en voorschriften van de gemeente Haarlem, althans aan het gedeelte waarop zijn bezwaren betrekking hebben, alsnog goedkeuring te onthouden, en dat natuurlijk dan zonder een aanwijzing als het provinciaal bestuur van Noord-Holland in de beslissing van 18 maart 1986 heeft gegeven, waarbij het ook voor hem onbegrijpelijk is waarom hij dan, als goedkeuring wordt onthouden, wat het provinciaal bestuur in wezen doet, in de bezwaren ongegrond wordt verklaard.

In beroep voeren de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewonersvereniging Leidsebuurt het volgende aan:

Hierbij tekenen zij beroep aan tegen de beslissing van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 18 maart 1986 betreffende het bestemmingsplan "Leidsebuurt".

Hun bezwaren betreffen achtereenvolgens

A. Het onthouden van goedkeuring door g.s. aan de bestemming erf van een perceel grond, gelegen aan de Brouwersvaart tussen de panden Brouwersvaart 150 en 146 op verzoek van de eigenaar de firma Brinkmann B.V. Zij hebben hiervoor de volgende redenen:

a. In het bezwaarschrift van de firma Brinkmann gericht aan de gemeenteraad, wordt op geen enkele wijze bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde bestemming (bezwaarschrift d.d. 2 juli 1984). In het bezwaarschrift van de firma Brinkmann gericht aan g.s. (d.d. 25/2/1985) wordt plotseling aangevoerd dat deze grond een foute bestem-

ming heeft gekregen en planologisch zou behoren bij het zogenoemde aangrenzende Krelageterrein. Dit Krelageterrein is door de raad buiten de vaststelling van het bestemmingsplan gehouden. Zij achten het onjuist dat een nieuw bezwaar, dat niet in eerdere bezwaarschriften aan de orde is geweest, nu onderwerp van besluitvorming kan worden.

- b. Het gevolg van het besluit van g.s. is dat het bedoelde erf buiten de vaststelling gehouden is. Zij zijn hier-  
tegen omdat de voorgestelde bestemming erf voor hen geen  
wijziging behoeft. Zij hebben geen behoefte aan andere  
ontwikkelingen langs de smalle Brouwersvaart. Reden  
waarom in het bestemmingsplan de huidige situatie, die  
al 14 jaar zo is, vastgelegd is.

Zij zien dan ook geen reden dit terreintje bij de plan-  
ontwikkeling rond het Krelageterrein te betrekken, zoals  
de firma Brinkmann voorstelt.

- c. Door het onthouden van goedkeuring door g.s. ontstaat  
onzekerheid terwijl ook g.s. een eventuele bestemmings-  
wijziging (ontsluiting Krelageterrein) niet zien zitten.  
Er is dan toch weinig reden een onzekere toekomst te  
ruilen voor het huidige voorstel.

Zij verzoeken u dan ook het besluit van g.s. niet over  
te nemen.

- B. De mogelijkheid een geluidscherm te plaatsen in de groen-  
strook tussen de ventweg Westergracht en de rijbaan  
Westergracht (artikel 17.2.c.).

Ten gevolge van de bouw van een expeditieknooppunt van de  
P.T.T. aan de Westergracht, tegenover hun buurt, zijn voor  
hun veel problemen ontstaan. Deze problemen zijn:

- een sterke toename van het verkeer op de Westergracht;
- geluidhinder voor de woningen aan de Westergracht;
- lichthinder van in- en uitrijdende auto's in de avond en  
in de nachtelijke uren (tussen 00.00 en 06.00 uur);
- verminderde toegankelijkheid van de buurt door de recon-  
structie van de Westergracht.

Deze bezwaren waren ten dele al voorzien voordat de P.T.T. een bouwvergunning voor de bouw van het E.K.P. kreeg. Vele beloftes zijn toen gedaan over maatregelen die genomen zouden worden om genoemde overlast te voorkomen.

De gemeenteraad verklaarde zich voorstander van het verlenen van een bouwvergunning onder voorwaarde dat geluidoverlast voor omwonenden voorkomen zou worden. Hij sloot daartoe in 1980 een civiel-rechtelijke overeenkomst met de P.T.T.

Nu, 6 jaar later, is het E.K.P. gerealiseerd. Aan het gebouw is een aantal geluidwerende voorzieningen getroffen - overdekt laden en lossen - terwijl de Westergracht gereconstrueerd is. Al die dingen die beide partijen, P.T.T. en gemeente, duidelijk afgesproken hadden en waarbij beide partijen duidelijk belang hadden omdat anders de realisering en het feitelijk gebruik van het gebouw in gevaar kwam, zijn gerealiseerd. Maar wat zonder termijn is vastgelegd en wat het functioneren van het gebouw niet belemmerde, is nog steeds niet gerealiseerd. En hoewel omwonenden vanaf het begin vele beloftes zijn gedaan dat geluidoverlast voorkomen zou worden, is er tot nu toe niets feitelijk gebeurd. Kennelijk moeten er eerst met belanghebbenden overeenkomsten gesloten worden, willen noodzakelijke maatregelen op tijd gerealiseerd worden.

Nu zijn nog steeds geen geluidwerende voorzieningen aangebracht, is met herinrichting van de ventweg nog maar pas begonnen en is niets gedaan aan lichthinder van aan- en afrijdende P.T.T.-auto's. En dat terwijl tegen het verlenen van een hinderwetvergunning door hen bezwaar is aangetekend. In dat bezwaar werd o.a. aangegeven dat de voorgestelde maatregelen - het plaatsen van een scherm in de berm van de Westergracht tussen ventweg en rijbaan - niet voldoende zouden zijn en dat voor belangrijke delen van de aangrenzende woningen geen maatregelen voorzien waren. De hinderwetvergunning is inmiddels verleend (17/9/1985) met als aanvullende eis dat het E.K.P. 's nachts tussen 22.00 en 06.00 uur niet in gebruik mag zijn tenzij de panden tussen Westergracht en Voorzorgstraat een

geluidwering hebben die ten minste gelijk is aan 30 dB(A) of voor zover het de woningen op de begane grond betreft en er in de berm tussen de ventweg en de hoofdrijbaan een scherm wordt opgericht, een geluidwering ten minste gelijk aan 25 dB(A). Waar de gemeente en de P.T.T. steeds uitgingen van een scherm in de berm en aanvullend mogelijk maatregelen aan de gevel, gaat de Kroon in eerste instantie uit van maatregelen aan de gevel. De Kroon twijfelde ook ernstig aan de effectiviteit van een scherm in deze situatie. Tegen het bestemmingsplan "Spoorwegterrein Westergracht I" is beroep door hun ingesteld bij de Kroon. De verwachting is, en de gemeente deelt die verwachting, dat het scherm in de berm niet overgenomen zal worden door de Kroon.

De boven aangegeven ontwikkeling is van belang voor een goede beoordeling van hun bezwaar. En hoewel het hier niet het bestemmingsplan Leidsebuurt betreft, maar een aangrenzend bestemmingsplan, hebben zij te maken met dezelfde problemen. Het provinciaal bestuur, in navolging van de gemeente Haarlem, neemt bij de vaststelling van het bestemmingsplan Leidsebuurt nog steeds het standpunt in uit 1980 en doet daarbij alsof er sinds die tijd nog niets gebeurd is. Een scherm, zo wordt in de beschikking van 18 maart 1986 gesteld, biedt de mogelijkheid van geluidreductie en daarom dient de mogelijkheid open gehouden te worden in het bestemmingsplan om dat scherm ook te plaatsen. Zij zijn het met dit standpunt op geen enkele wijze eens en wel om de volgende redenen:

- a. De effectiviteit van een scherm wordt door hun in deze situatie met veel boven- en benedenwoningen ernstig in twijfel getrokken. Zij voelen zich daarbij gesteund door eerdergenoemde Kroonuitspraken.
- b. Een scherm is economisch niet uitvoerbaar als daarnaast veel voorzieningen aan de gevel nodig zijn. Nu de P.T.T. en de gemeente eindelijk, na 4 jaar en 4 jaar te laat, hun huiswerk gemaakt hebben, blijkt dat naast het plaatsen van een scherm altijd maatregelen aan de gevel nodig zijn en deze kunnen met geringe financiële moeite zo uitgevoerd

worden dat een scherm niet meer nodig is. De kosten van een scherm zijn veel hoger dan de kosten van de aanvullende maatregelen aan de gevel. Aangezien partijen, P.T.T. en gemeente, streven naar zo laag mogelijke kosten tegen zo hoog mogelijk rendement, zal een scherm (niet economisch zijn en daardoor) niet uitvoerbaar zijn.

c. Bovendien wordt een scherm door omwonenden ten enenmale afgewezen. De twijfel van g.s. aan de representativiteit van de buurtorganisatie in deze kwestie is voor hun onbegrijpelijk. Dit te meer gezien het feit dat niet aan g.s. voorbij is gegaan dat: "de inspraak ten aanzien van het plan is en wordt gestimuleerd door het door de Ministeries van V.R.O.M. en W.V.C. gesubsidieerde experiment "de Buurtaanpak". (blz. 17 beslissing g.s., 18-3-1986).

Over het al dan niet plaatsen van een scherm is uitvoerig met omwonenden gepraat. Met recht konden zij dan ook naar voren brengen dat de direct belanghebbenden een scherm afwijzen. Daarnaast spelen andere motieven een rol, geuit door bewoners van de rest van de buurt. Met name betreft dat het idee opgesloten te zitten: net of er een hek om de buurt staat!

d. De stelling dat de mogelijkheid open gelaten moet worden tot het oprichten van een scherm omdat nog niet vaststaat welke maatregelen (scherm, of gevelisolatie of beide mogelijkheden) genomen zullen worden, achten zij niet juist en juridisch niet houdbaar. Een belangrijke hoeksteen van het recht vormt de rechtszekerheid voor het individu. Bewoners en eigenaren horen niet in onzekerheid gelaten te worden over toekomstige bestemmingen. Dit geldt niet alleen ten aanzien van wegbestemde bedrijfspanden waarover tussen eigenaar en gemeente geen overleg is geweest, zoals g.s. stellen (en waaraan dus goedkeuring onthouden wordt, zie blz. 19) maar ook ten aanzien van het bedoelde scherm. Doordat noodzakelijk onderzoek ontbrak, doordat geen serieus

overleg met bewoners is gevoerd over mogelijkheden en alternatieven, heeft de gemeente onterecht ruimte gereserveerd voor een scherm. G.s. nemen dit, huns inziens eveneens onjuist, over.

Zij verzoeken u dan ook het desbetreffende artikel 17.2.c. van de voorschriften te schrappen en de plankaart aan te passen.

- C. Bij de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan door de raad hebben zij bezwaar gemaakt tegen artikel 21.2 en artikel 21.2.1. (bezwaarschrift 6 juli 1984). Dit bezwaar hebben zij herhaald naar g.s. toe, echter zonder resultaat. De inhoud van hun bezwaar betreft het niet opnemen van een definitieve bestemming voor het terrein Jongeneel, ondanks het feit dat alle partijen het over de inhoud van de toekomstige bestemming eens zijn.

In het bestemmingsplan zoals nu wordt voorgesteld, blijven echter twee bestemmingen mogelijk, te weten:

- a. gebouwen ten behoeve van een houthandel (opslagloodsen, kantoren, showroom) met daarbij behorende dienstwoning, andere werken en gronden.
- b. woondoeleinden, erf, tuin, bedrijfsdoeleinden, groen- en speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden.

Zij zijn van mening dat een éénduidige bestemming als onder b. genoemd de voorkeur verdient en er geen reden is de bestemming houthandel aan de grond te geven. Immers, zowel de gemeente als de buurt zijn van mening dat een bedrijf als Jongeneel op deze plaats, in deze omvang niet passend is. Het bedrijf trekt zwaar verkeer aan, terwijl de toekomstige "geplande" maar nog niet gerealiseerde grootschalige opslagloods tot een toename van het vrachtverkeer en het aantal bezoekers zal leiden. De huidige bevoorrading en verkeersoverlast vormde voor de gemeente een reden om met het bedrijf te gaan praten over verplaatsing.

Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat overeenstemming is bereikt over de financiële kant van de verplaatsing, waar-

bij de dekking voor deze kosten gevonden wordt in het fonds stadsvernieuwing. Over een nieuwe vestigingsplaats werd nog onderhandeld met derden, maar hierover is inmiddels overeenstemming bereikt. Een bouwvergunning voor nieuwbouw op de nieuwe locatie is aangevraagd (eind 1985). Gezien dit alles is het geven van de bestemming houthandel aan de grond onnodig, onduidelijk en overbodig. Nu zal als alles goed gaat de door gemeente, gedeputeerde staten en buurt voorgestelde bestemming (wonen) wel doorgang vinden. Het gaat hen echter om de principiële vraag of de rechtszekerheid van alle partijen op deze manier gewaarborgd wordt. Zij menen van niet. Door de keus voor beide bestemmingen is niet zeker dat de overlast en de verkeersaantrekkende werking van de huidige vestiging en uitbreiding van Jongeneel aan de Brouwersvaart opgeheven zullen worden. Deze zekerheid bestaat alleen als Jongeneel verplaatst wordt en een andere bestemming op het terrein gerealiseerd wordt. Dan pas is er ook voor omwonenden en buurt zekerheid.

De zekerheid die de buurt wil geldt uiteraard ook voor Jongeneel. Ook Jongeneel heeft meer belang bij een éénduidige bestemming omdat dat absolute duidelijkheid geeft over de verplaatsing en de garantie dat de gemeente in alle opzichten mee zal werken.

Door het terrein een eenduidige bestemming te geven, zoals aangegeven in artikel 21.2.2., wordt duidelijkheid bereikt en de rechtszekerheid vergroot. Gezien de stand van zaken rond de onderhandelingen, gezien de overeenstemming, ook financieel, tussen gemeente en Jongeneel - verplaatsing op basis van onteigeningswaarde - lag een eenduidige bestemming ook voor de hand.

Gedeputeerde staten stellen bij de beoordeling van hun bezwaar, dat zolang planologisch en economisch verplaatsing niet is zeker gesteld, het bedrijf in redelijkheid niet wegbestemd kan worden. Economisch was er echter ten tijde

van de behandeling van het plan allang zekerheid (overeenstemming over de prijs was al in 1984 bereikt). Planologisch was die zekerheid nagenoeg aanwezig. Een dergelijke eis van absolute zekerheid wordt overigens slechts alleen in het geval van Jongeneel door g.s. gesteld. Elders, bijvoorbeeld ten aanzien van garagebedrijf Wester (globaal gebied 2, artikel 21.3 en artikel 21.3.1.) nemen g.s. genoegen met de verzekering van de gemeente dat de benodigde financiën gereserveerd zijn, dat over de aankoopprijs overeenstemming is bereikt en dat het gemeentebestuur in dezen al datgene zal doen wat redelijkerwijs ter uitvoering van het globale plandeel ten aanzien van het bedrijf gedaan moet worden (blzz. 19 en 20 van de beschikking van g.s. d.d. 18-3-1986).

Zij begrijpen niet waarom hier met twee maten gemeten wordt.

Zij wijzen er verder op dat ook de H.I.D. in zijn advies over het ontwerp-bestemmingsplan (8-1-1986, blz. 2) aangeeft dat de bestemming houthandel weinig reëel te noemen is.

Zij verzoeken u dan ook:

1. artikel 21.2. en artikel 21.2.1. te schrappen en artikel 2.2. (lees: 21.2.2.) aan te passen
2. het gebied op de artikel 13-kaart op te voeren.

D. Gesubsidieerde woningbouw.

Bij de uitwerking van de globale gebieden is door de gemeenteraad vastgesteld dat in eerste instantie gebouwd dient te worden in de gesubsidieerde sector. Als dat niet mogelijk is kan hiervan vrijstelling verleend worden.

Gedeputeerde staten van Noord-Holland hebben dit niet overgenomen. Zij stellen dat niet staande kan worden gehouden dat een dergelijke bepaling is gericht op enig belang dat binnen de werkingssfeer van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor bescherming in aanmerking kan komen. Zij zijn het niet met deze opvatting eens.

- a. De Wet op de Ruimtelijke Ordening regelt bestemming en gebruik van de Nederlandse ruimte voor zover daar plannen voor zijn gemaakt en goedgekeurd. Zij legt beperkingen op en geeft richting aan vorm, inhoud en gebruik van de ruimte.

De vorm wordt vastgelegd door voorschriften over hoogte, diepte, dakhelling, verhouding bebouwd en onbebouwd, etc.

De inhoud en het gebruik worden vastgelegd door voorschriften over de soort bestemming: wonen, bedrijven, groen, tuinen, erf, etc. Het door g.s. geschrapte artikel betreft een nadere invulling en beperking van het gebruik. Door aan te geven dat in eerste instantie in het kader van de Woningwet gebouwd moet worden, wordt het gebruik van de woningen beperkt tot die bewoners die voor dat soort woningen in aanmerking komen. Bewoners voor wie andere woningen onbereikbaar zijn en voor wie er ook de mogelijkheid moet zijn om in hun buurt te wonen.

Woningen die betaalbaar en bereikbaar zijn voor mensen uit hun en vergelijkbare buurten die aangewezen zijn op goedkope huurwoningen. Bepaalde categorieën woningen mogen dus wel, andere woningen bij voorkeur niet gebouwd worden in de globale gebieden.

Die indeling in categorieën is overigens in de ruimtelijke ordening een vanzelfsprekende zaak. Zo wordt bij de omschrijving van toelaatbare bedrijven gebruik gemaakt van een bedrijvenlijst. Bedrijven die niet op de lijst staan, zijn niet toelaatbaar. Hierbij worden bedrijven uitgesloten op grond van grootte, hinder, gevaar, etc.

Huns inziens is het voorschrift dat bij voorkeur in de gesubsidieerde sector gebouwd moet worden, van dezelfde orde als het voorschrift dat bepaalde bedrijven niet zijn toegestaan: ongewenst gebruik van de grond wordt

tegengegaan en gewenst gebruik bevorderd.

- b. Gedeputeerde staten hebben het voorschrift geschrapt terwijl het juist in overeenstemming is met hun eigen beleid. In het laatste streekplan immers wordt aangegeven dat: "meer huisvestingsmogelijkheden voor bejaarden, alleenstaanden en minder draagkrachtigen elders in de stad en in de regio ter beschikking moeten komen" (Streekplan Amsterdam - Noordzeekanaalgebied, deel 2, blz. 124).

Ten aanzien van de betekenis van het streekplan zijn g.s. ook zeer duidelijk: "Juridisch is de betekenis van een streekplan dat het tot grondslag strekt van aanwijzingen die gedeputeerde staten aan gemeentebesturen kunnen geven ten aanzien van de inhoud van de gemeentelijke bestemmingsplannen. In het kader van het goedkeuringsbeleid van gedeputeerde staten ten aanzien van bestemmingsplannen en andere gemeentelijke planologische besluiten vervult het streekplan de functie van toetssteen".

Zij vragen zich af op welke manier nu eigenlijk door g.s. het bestemmingsplan Leidsebuurt getoetst is op de beschikbaarheid van huisvestingsmogelijkheden voor minder draagkrachtigen. Het niet goedkeuren van het bedoelde voorschrift mag in dit verband op z'n minst merkwaardig genoemd worden.

Dit te meer omdat in de beleidsnota Bouwen en Wonen in Noord-Holland, periode 1985-1995 op blz. 14 wordt aangegeven dat ".... de meeste huurwoningen in de sociale huursector gerealiseerd moeten worden".

Zij verzoeken u daarom het besluit van g.s. op dit punt niet over te nemen.

#### E. Leidsebrug.

Hun bezwaar spitst zich toe op het ontbreken van welke zekerheid dan ook met betrekking tot de verkeersafwikkeling over de te verbreden brug. Op zich zijn zij niet tegen een

verbreding van de Leidsebrug ten behoeve van fietsers en voetgangers. Wel hebben zij ernstige bezwaren tegen het niet vastleggen van het gewenste profiel op dit moment. Doordat het profiel niet wordt vastgelegd, bestaat altijd de mogelijkheid dat de verbreding die nu "gepland" is ten behoeve van fietsers en voetgangers in de toekomst gebruikt zal worden voor autoverkeer in twee richtingen. Als dat gebeurt komen voetgangers en fietsers weer in de knel en zal de verkeersdruk op dit punt toenemen terwijl de situatie dat niet toelaat. Dit alles kan voorkomen worden door nu met een dwarsprofiel de rijbanen vast te leggen. Het argument van g.s. dat een dwarsprofiel nu niet nodig is omdat daarmee de situatie op voorhand wordt vastgelegd terwijl zich meer mogelijkheden laten denken, delen zij niet. Het aantal bruggen in Haarlem en elders met een andere indeling dan voetpad, fietspad, rijbaan, fietspad, voetpad, en bestemd voor voetgangers, fietsers en auto's in een richting is nul.

Zij zien dan ook niet in wat er tegen is het profiel nu vast te leggen.

Het feit dat het Besluit op de Ruimtelijke Ordening alleen voor de hoofdwegen een doorsnede vraagt, sluit uiteraard een)doorsnede voor andere wegen niet uit.

Zij verzoeken u dan ook het daarheen te leiden dat alsnog hun bezwaar gehonoreerd wordt en wordt vastgelegd welke verkeerssoorten in welke richting van de brug gebruik mogen maken.

#### Overwegingen ten aanzien van het geschil

##### Het toepasselijke recht

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

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

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

#### Beroep van L.S. Ottolini

De bezwaren van de appellant zijn gericht tegen de motieven die gedeputeerde staten hebben geleid tot onthouding van goedkeuring aan een plandeel betreffende zijn perceel aan de Assendelverstraat 22, onder meer omdat hij het daarop gevestigde, door een huurder uitgeoefende, garage- annex carrosseriebedrijf dienovereenkomstig wenst te zien bestemd.

Over de aankoop door het gemeentebestuur van het aangrenzende garagebedrijf en een tweetal andere naburige panden in deze smalle straat is met de betrokken eigenaren ervan, met het oog op de toekomstige woonfunctie van die percelen, overeenstemming bereikt.

Onder deze omstandigheden moet, in aanmerking genomen de centrale doelstelling van het plan, worden geoordeeld dat ook de resterende bedrijfsruimte van de appellant, die in een eengezinshuis is ondergebracht, voor woningbouw moet wijken.

Voorts mag waarschijnlijk worden geacht dat vorengenoemde woningbouw in de planperiode zal worden gerealiseerd.

In verband hiermee is beantwoording van de vraag of een garage- annex carrosseriebedrijf terecht ontbreekt op de lijst van toegelaten bedrijven niet meer van belang.

Anders dan de appellant veronderstelt is zijn perceel niet aangewezen voor verwerkelijking in de naaste toekomst op grond van artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Mitsdien is het beroep ongegrond.

Beroep van de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewonersvereniging Leidsebuurt voor zover gericht tegen de bestemmingsregeling van het bedrijfsgebouw van Jongeneel Vastgoed B.V.

Appellanten opteren voor een bestemming "Woondoeleinden" c.a., omdat het bedrijf verplaatst kan worden in verband waarmee onder meer de artikelen 21.2. en 21.2.1. kunnen vervallen en artikel 21.2.2. moet worden aangepast.

In de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is door de vertegenwoordiger van de Wijkraad Leidsebuurt aangevoerd, dat het bepaalde in artikel 21, eerste lid en het tweede lid onder 2, van de voorschriften niet verenigbaar is met het bepaalde in artikel 11, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening; zulks is door de appellant evenwel niet eerder in de procedure naar voren gebracht.

Omdat overeenstemming is bereikt over de verkoop van het bedrijfsgebouw aan de gemeente, die ter plaatse woningbouw wil realiseren, komt een bestemming "Woondoeleinden" c.a. in aanmerking.

Mitsdien is het beroep van de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewonersvereniging Leidsebuurt ter zake gegrond, zodat alsnog de goedkeuring moet worden onthouden aan het desbetreffende plandeel alsmede aan artikel 21, lid 2, lid 2.1 en lid 2.2, behoudens het gestelde onder j.

Beroep van de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewonersvereniging Leidsebuurt voor het overige

De bezwaren hebben betrekking op de onthouding van goedkeuring aan een plandeel betreffende een perceel tussen de panden Brouwersvaart 146 en 150, onder meer omdat de bestemming ervan in

overeenstemming zou zijn met de bestaande situatie en er geen aanleiding zou zijn daarin verandering aan te brengen.

Het omstreden terrein, dat thans braak ligt, maakt ruimtelijk en juridisch deel uit van het daarachter gelegen Krelageterrein, dat door de raad bij de vaststelling van het plan daarbuiten is gelaten.

De bestemming van het plandeel is niet duidelijk omdat de belendende plandelen een verschillende bestemming hebben gekregen. Gedeputeerde staten hebben te kennen gegeven dat ontsluiting van het Krelageterrein via dit perceel in beginsel niet wenselijk is, met welk oordeel Wij Ons kunnen verenigen.

Het is voorts redelijk dat dit perceel, gelet op de eigendom en de situering ervan, te zamen met het Krelageterrein wordt bestemd.

Mitsdien is het beroep van de appellanten voor wat dit onderdeel betreft ongegrond.

De bezwaren hebben verder betrekking op de onthouding van goedkeuring aan de in artikel 21, lid 2.2., onder j, lid 3.1., onder h, lid 4.1., onder k, lid 6.1., onder e, en lid 7.1., onder c, opgenomen bepaling dat woningen, behoudens vrijstelling door burgemeester en wethouders, in de gesubsidieerde sector gerealiseerd dienen te worden, omdat deze regeling noodzakelijk zou zijn in het kader van de zorg voor het in voldoende mate ter beschikking komen van woonruimte voor minder draagkrachtigen.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft een gemeentebestuur de bevoegdheid om, voor zover ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nodig is, bij een bestemmingsplan regelen te stellen. Gelet op het onderwerp en de strekking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kunnen deze regelen slechts betrekking hebben op het bouwen en het gebruik van gronden en opstallen.

De desbetreffende onderdelen van de planvoorschriften, regelende de bestemming "Woondoeleinden II", waarin onder meer door middel van het voorschrijven van de differentiatie naar financieringsvorm van de te bouwen woningen is aangegeven op welke wijze burgemeester en wethouders bij de uitwerking ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de plangedeelten met deze bestemming het wonen in de vorm van een- en meergezinshuizen dienen na te streven, gaan evenwel verder dan de bevoegdheid als evenbedoeld, welke ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan een gemeentebestuur toekomt.

Immers, de wijze van financiering van woningen is niet bepalend voor het inzicht als bedoeld in artikel 13, tweede lid, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van de desbetreffende plangedeelten, doch veeleer is hiervoor bepalend het totale ruimtebeslag dat de realisering van de beoogde woonbebouwing vraagt alsmede de oppervlakte en de hoogte van de te bouwen woningen.

Niet valt in te zien dat de nagestreefde woonbebouwing uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening slechts zou kunnen worden aanvaard, indien de bekostiging ervan op een bepaalde wijze plaatsvindt.

Zelfs kan het stellen van financieringseisen als waarvan hier sprake is een beletsel vormen voor de nagestreefde ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied, nu niet op voorhand kan worden uitgesloten dat de bouw van de in het plan voorziene woningen in de planperiode ook zou kunnen plaatsvinden indien deze op een andere manier worden gefinancierd.

De eisen waaraan woningen moeten voldoen willen zij als woningwet- of premiewoning worden verwezenlijkt worden voorts veelal jaarlijks bijgesteld en kunnen zich derhalve gedurende de planperiode veelvuldig wijzigen.

Wijziging van het subsidiebeleid ter zake zou tot gevolg kunnen hebben dat in het plan opgenomen, in ruimtelijk opzicht aanvaardbare woonbebouwing niet zou kunnen worden verwezenlijkt louter vanwege de omstandigheid dat de in het plan voorgeschreven financieringsvormen hiervoor prohibitief zijn.

In verband met een en ander is uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening het opnemen van een regeling als de onderwerpelijke niet aanvaardbaar.

Het vorenstaande laat overigens onverlet, dat, in aanmerking genomen hetgeen daaromtrent in de plantoelichting is uiteengezet, in de planvoorschriften een bepaling wordt opgenomen waarin een onderscheid wordt gemaakt naar behoefte aan woningen gerelateerd aan nader omschreven categorieën woningzoekenden.

Derhalve hebben gedeputeerde staten terecht goedkeuring onthouden aan de in geding zijnde bepalingen.

Mitsdien is het beroep voor wat dit onderdeel betreft ongegrond.

De bezwaren zijn voorts gericht tegen artikel 17, eerste lid en tweede lid, onder c, onder meer omdat een geluidscherm tussen de ventweg Westergracht en de rijbaan Westergracht niet effectief zou zijn en volstaan zou kunnen worden met gevelisolatie.

Het geluidscherm is bedoeld om de geluidhinder van een expeditieknooppunt van de P.T.T. voor bewoners van de Westergracht te beperken.

Het overgrote deel van het postvrachtverkeer wordt geleid via de Westelijke Randweg, zodat blijkens het rapport "Reconstructie en geluidschermen Westergracht" uitsluitend ten westen van de kruising met de Voorzorgstraat een geluidscherm noodzakelijk zou zijn.

Het plan voorziet daarentegen vrijwel uitsluitend in geluidwerende voorzieningen ten oosten van die kruising.

Nu de bezwaren tegen het oprichten van een geluidscherm, die daarin bestaan dat het uitzicht van een groot aantal buurtbewoners wordt belemmerd, een substantieel karakter dragen en voorts niet is gebleken dat zo'n scherm noodzakelijk is om de geluidbelasting voor die bewoners te beperken, moet worden geoordeeld dat de nadelen van de plaatsing van een geluidscherm de voordelen ervan overtreffen.

Mitsdien is het beroep gegrond zodat alsnog goedkeuring moet worden onthouden aan de woorden "en geluidwerende voorzieningen" in artikel 17, eerste lid, en aan artikel 17, tweede lid, onder c.

De bezwaren zijn ten slotte gericht tegen de bestemmingsregeling van de Leidsebrug, omdat de appellanten vrezen dat de geprojecteerde verbreding zal worden gebruikt voor het openstellen van deze brug voor autoverkeer in twee richtingen ten nadele van voetgangers en fietsers.

De Leidsebrug, die thans 7 m breed is, vormt een niet onbelangrijke verbinding tussen de Leidsebuurt en het centrum van Haarlem.

In de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is overigens door de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur medegedeeld dat de verbreding met 4 m uitsluitend zal worden gebruikt om voetgangers en fietsers meer bewegingsvrijheid te bieden en dat éénrichtingsverkeer voor autoverkeer zal worden gehandhaafd.

Onder deze omstandigheden moet worden geoordeeld dat het niet noodzakelijk is om fysieke barrières aan te brengen en de belangen van de appellanten in voldoende mate kunnen worden veiliggesteld door verkeersmaatregelen.

Mitsdien is het beroep ter zake ongegrond.

Uit het vorenstaande vloeit voort dat het besluit van gedeputeerde staten niet geheel kan worden gehandhaafd.

#### Beslissing

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

- I. het beroep van L.S. Ottolini ongegrond te verklaren;
- II. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 18 maart 1986, afdeling 1, no. 336, alsnog goedkeuring te onthouden aan het door de raad van de gemeente Haarlem op 19 december 1984 vastgestelde bestemmingsplan "Leidsebuurt" voor wat betreft
  - A. het plandeel met de bestemming "Globaal gebied 1" betreffende een terrein op de hoek van de Brouwersvaart en de Oranjeboomstraat, nader op de plankaart aangegeven;
  - B. de volgende onderdelen van de bij het plan behorende voorschriften:
    - artikel 17, eerste lid, de woorden "en geluidwerende voorzieningen";
    - artikel 17, tweede lid, onder c;
    - artikel 21, lid 2, lid 2.1 en lid 2.2, behoudens het gestelde onder j;
- III. de beroepen van de Wijkraad Leidsebuurt en de Bewonersvereniging Leidsebuurt voor het overige ongegrond te verklaren.

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

's-Gravenhage, 23 december 1988

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

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

Overeenkomstig het oorspronkelijke,  
De Chef Kabinetszaken,

