

VOORSCHRIFTEN, deel uitmakende van het stadsvernieuwingsplan
B A K E N E S

Inhoud	artikel
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen
	begripsomschrijvingen 1
	wijze van meten 2
	gebruiksbeplating 3
	aanduidingen 4
	toepassing zoneringslijst 5
	beplating inzake het uitvoeringsschema 6
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen
	woondoeleinden 7
	bedrijfsdoeleinden 8
	gemengde bestemming 9
	maatschappelijke doeleinden 10
	erf 11
	tuin 12
	recreatieve doeleinden, speel- gelegenheid 13
	groenvoorzieningen 14
	verkeersdoeleinden 15
	water 16
Hoofdstuk III	Bijzondere bepalingen
	sloopregeling 17
	vrijstellingsbevoegdheden 18
	inspraakregeling 19
	overgangsbepalingen 20
	strafbeplating 21
	slotbeplating 22
Bijlage	zoneringslijst

...ooo000ooo...

HOOFDSTUK I, ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1, begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. de wet : de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
2. het plan : het stadsvernieuwingsplan, als bedoeld in de wet op de stads- en dorpsvernieuwing "Bakenes", gemeente Haarlem;
3. de kaart : de van het plan deeluitmakende kaart, nr. 1/108 en de bijbehorende kadastrale kaart;
4. bouwwerk : elke konstruktie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direkt of indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op de grond;
5. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toeganke-lijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk : een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. bestemmingsvlak : een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
8. bestemmingsgrens : een op de kaart aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
9. bebouwingsvlak : een op de kaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht;
10. bebouwingsgrens : een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
11. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
12. bouwperceelgrens : een grens van een bouwperceel;
13. hoofdgebouw : een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn konstruktie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
14. bijgebouw : een vrijstaand of aangebouwd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
15. platte afdekking : een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5° met het horizontale vlak;
16. kap : een afdekking onder een hoek van meer dan 5° en minder dan 75° met het horizontale vlak;
17. woning : een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden;
18. eengezinshuis : een gebouw dat, vertikaal beschouwd, slechts één woning omvat;
19. woning in gestapelde vorm : een gebouw dat, vertikaal beschouwd, twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven of naast elkaar gelegen woningen omvat;
20. bedrijfs(dienst)-woning : een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

- 21. woonschip : een zich op het water bevindend objekt, dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning;
- 22. ligplaats : de ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;
- 23. 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 souterrain of zolder;
- 24. bruto-vloeroppervlak : de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwkonstruktie, magazijnen, dienstruimten, bergingen enz.;
- 25. detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsaktiviteit; ook diensten worden hiertoe gerekend, mits deze rechtstreeks aan het publiek verleend worden via een balie;
- 26. bedrijfsdoel-einden : partikuliere vestigingen behorende tot de sectoren nijverheid, groothandel, reparatie, vervoer en kommunikatie, verhuur of tot de overige dienstverlenende bedrijven, voorzover geen kantoor zijnde;
- 27. atelier, praktijk-ruimte : een (gedeelte van een) woning, (dat) die dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
- 28. gewenste eindbestemming : een op de kaart binnen een bebouwings- en/of bestemmingsvlak opgenomen aanduiding waarbij de vóór de pijl weergegeven bestemming is toegestaan totdat deze wordt gewijzigd in de in de richting van de pijl aangegeven bestemming, waardoor de gewenste eindbestemming is gerealiseerd;
- 29. peil : a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- 30. categorie-A-inrichtingen : inrichtingen opgenomen in artikel 1 van het "Besluit categorie-A-inrichtingen Wet Geluidhinder" van 15 oktober 1981 (Stb.1981, nr. 671), zoals dit besluit geldt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- 31. verkooppunt voor motorbrandstoffen : een inrichting, waar door middel van één of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht of geleverd;
- 32. zoneringslijst : de als bijlage opgenomen, bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder;

33. Wet Geluidhinder : de Wet Geluidhinder van 16 februari 1979, Stb. 99, zoals deze geldt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
34. sexwinkel : een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat voor 10 % of meer van de verkoopvloeroppervlakte bestemd is voor de uitoefening van detailhandel in sexartikelen;
35. sexbioskoop : elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar voornamelijk voorstellingen van erotische-, pornografische aard worden gegeven met dia's en/of film;
36. sexautomatenhal : elk voor het publiek toegankelijke ruimte waar door middel van automaten voorstellingen van erotische-, pornografische aard worden gegeven;
37. sexclub : elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar ook anders dan met dia's en/of films vertoningen van erotische-, pornografische aard worden gegeven;
38. sextheater : elke voor het publiek toegankelijke ruimte, waar vertoningen van erotische-, pornografische aard worden gegeven;
39. prostitutie : het aanbieden van sexuele diensten tegen een materiële vergoeding;
40. uitvoeringsschema : het uitvoeringsschema als bedoeld in artikel 33 van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (wet van 5 september 1984, Stb. 406), zoals deze luidt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2, wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
- a. lengte en breedte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - b. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen (de buitenste vertikale projekties van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - c. inhoud van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), de buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen en de bovenzijde van de begane grondvloeren;
 - d. hoogte van een gebouw:
tussen het hoogste punt van de afdekking of zich daarboven bevindende gevelgedeelten - uitgezonderd schoorstenen, antennes, borstweringen en andere ondergeschikte dakopbouwen - en het peil;
 - e. hoogte van een ander bouwwerk:
tussen het hoogste punt en het peil, met dien verstande dat bij antennes, balkonhekken, borstweringen, vlaggemasten en bliksem-afleiders, welke steun vinden op een gebouw, de hoogte gemeten wordt tussen het hoogste punt en het punt waarop deze steun vinden op het gebouw;
 - f. goothoogte van een bouwwerk:
tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen konstruktiedeel tot het peil;

- g. bestemmings- en bebouwingsgrenzen:
meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter,
voorzover niet op de kaart in maten vastgelegd.
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;
 - b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter.
- Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.40 meter boven een rijwielpad en 2.20 meter boven een voetpad.

Artikel 3, gebruiksbepaling

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

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens artikel 20 lid 2 - bepaalde.
2. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en als ligplaats voor woonschepen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke strekken tot realisering van de bestemming, dan wel voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor sexbioskoop, sexautomatenhal, sexclub, sextheater of sexwinkel.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van een ondergeschikte gedeelte van een woning voor atelier, praktijk- of kantoorruimte.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1, mits het verlenen van de vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.
Van dit laatste is in ieder geval sprake bij het toestaan van volgens de bestemming niet geoorloofd detailhandelsgebruik in gebouwen of op terreinen met andere bedrijfsbestemmingen of woonbestemmingen.

Artikel 4, aanduidingen

1. De op de kaart van de aanduiding "onderdoorgang/overbouwing" voorziene gronden hebben betrekking op een onderdoorgang/overbouwing met een minimale hoogte van 2.20 meter, waarboven een bebouwing mag worden opgericht, die past binnen de op de kaart gegeven en in de voorschriften omschreven bestemming.
2. De op de kaart van de aanduiding "muur" voorziene gronden hebben betrekking op een erfafscheiding in de vorm van een muur of schutting, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en niet minder mag bedragen dan 1.50 meter voorzover grenzend aan de openbare weg.
3. De op de kaart van de aanduiding " —→ W" en " —→ Ga" voorziene gronden hebben betrekking op de gewenste eindbestemming woondoeleinden (al dan niet in gestapelde vorm) respektievelijk gemengde bestemming a.
4. De op de kaart van de aanduiding "voetgangersrelatie" voorziene gronden hebben betrekking op een indikatief aangegeven ontsluiting voor voetgangers bestaande uit voetpaden, bermstroken en overbouwingen/onderdoorgangen, waarvan de breedte niet meer dan 5 meter zal bedragen.
5. De op de kaart van de aanduiding "zendmast" voorziene gronden hebben betrekking op een zendmast ten behoeve van de bestemming maatschappelijke doeleinden, overheidsvoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 50 meter mag bedragen.
6. Voor de op de kaart van de aanduiding "gebied A met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de wet" voorziene gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden gelegen in gebied A te wijzigen in de bestemmingen:
 - woondoeleinden, inclusief erf en tuin
 - verkeersdoeleinden, inclusief (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - b. wijziging mag slechts plaatsvinden indien het gebruik van de gronden, zoals dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestond, is of zal worden beëindigd;
 - c. bij de wijziging dienen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht te nemen:
 1. gestreefd wordt naar realisering van een gebouwde parkeervoorziening in maximaal 2 lagen;
 2. de hoogte van de gebouwde parkeervoorziening mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 3. de bouw van woningen is eerst mogelijk indien de gebouwde parkeervoorziening in één bouwlaag wordt gebouwd;
 4. de goothoogte van de woningen mag alsdan niet meer bedragen dan 7 meter, de hoogte niet meer dan 11 meter.
7. Voor de op de kaart van de aanduiding "gebied B met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de wet" voorziene gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden gelegen in gebied B te wijzigen in de bestemmingen:
 - woondoeleinden, inclusief erf en tuin
 - groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen
 - verkeersdoeleinden;

- b. wijziging mag slechts plaatsvinden indien het gebruik van de gronden, zoals dat bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan is of zal worden beëindigd;
- c. bij de wijziging dienen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht te nemen:
 - 1. de totale bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 60 % bedragen;
 - 2. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen; burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen tot een maximum van 10 %;
 - 3. de hoogte van de gebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen; burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen tot een hoogte van maximaal 12 meter;
 - 4. de maximaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 6300 m²;
 - 5. de bruto-vloeroppervlakte van de voor een woondoeleinden bestemde gronden mag niet minder bedragen dan 4200 m²;
 - 6. de bruto-vloeroppervlakte van de voor een gebouwde parkeervoorziening bestemde gronden mag niet meer bedragen dan 2100 m²;
 - 7. de hoogte van een gebouwde parkeervoorziening met niet meer bedragen dan 1.50 meter;
 - 8. ten aanzien van de bestemmingen groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden zijn de bepalingen van artikel 12 respectievelijk 13 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5, toepassing zoneringslijst

Met betrekking tot de bestemmingen, genoemd in de artikelen 7 tot en met 15 dient de zoneringslijst te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. vestigingen zijn slechts toegestaan indien en voorzover:
 - a. zij passen in de betreffende bestemmingen, en
 - b. zij genoemd zijn in de categorieën van de zoneringslijst, welke voor de betreffende straten zijn aangegeven op de bij de kaart behorende kaart "toepassing zoneringslijst" in dier voege dat zijn toegestaan:
 - kategorie 1: aan 't Krom
 - kategorie 2: aan de Valkestraat, de Vrouwestraat, de Groene Buurt, het Begijnhof, de Lombardsteeg, de Bloemertstraat, het gedeelte van de Koudenhorn gelegen tussen Kokstraat en Zakstraat, de Kokstraat, de Bakenesserstraat, de Korte Begijnestraat, het Donkere Begijnhof, de Korte Jansstraat, de Lange Begijnestraat, de Rivier Vischmarkt, de Jansstraat, de Damstraat, de Nauwe Appelaersteeg, het Spaarne, het Klokhuisplein, de Bakenessergracht;
 - kategorie 3: aan het Donkere Spaarne en het gedeelte van de Koudenhorn gelegen tussen Donkere Spaarne en Kokstraat.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 onder b voor vestigingen genoemd hogere categorieën van de zoneringslijst in dier voege dat kunnen worden toegestaan:

kategorie 2: aan 't Krom

kategorie 3: aan de Jansstraat, Damstraat, de Nauwe Appelaersteeg, het Klokhuisplein, de Bakenessergracht en het Spaarne;

- b. het bepaalde in lid 1 onder b voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voorzover deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan, met uitzondering van kategorie-A-inrichtingen.
3. De vrijstellingen genoemd in lid 2 onder a en b kunnen slechts worden verleend, nadat uit het hieromtrent ingewonnen advies van de inspekteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne is gebleken of en in hoeverre de betreffende vestiging zal kunnen voldoen aan de krachtens de milieuwetgeving te stellen eisen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat:
- a. bij wijziging van de zoneringslijst de in het plan als bijlage opgenomen zoneringslijst wordt vervangen door de gewijzigde zoneringslijst;
 - b. bij wijziging van het Besluit kategorie-A-inrichtingen het in artikel 1 lid 30 genoemde besluit wordt vervangen door het gewijzigde besluit.

Artikel 6, uitvoeringsschema

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het uitvoeringsschema vast te stellen alsook geheel of gedeeltelijk te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. het uitvoeringsschema dient tenminste de volgende beleidsdoelstellingen te omvatten:
 - a. herstel, behoud en versterking van de woonfunctie;
 - b. terugdringen van overmatige hinder, deels door relokatie van werkgelegenheid, deels door een goede coördinatie met het milieuhygiënisch beleid;
- 2. het uitvoeringsschema dient in overeenstemming te zijn met het jaarlijks door de raad vast te stellen Meerjarenprogramma Stadsvernieuwing;
- 3. de inspraakregeling, als bedoeld in artikel 19 lid 1 tot en met 4 van deze voorschriften is onverminderd van toepassing op de vaststelling en de wijziging van het uitvoeringsschema.

HOOFDSTUK II, BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 7, woondoeleinden (W)

1. De op de kaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het wonen.
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 en zijdelingse perceelsgrenzen 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 en niet minder dan 1 meter beneden die maat;
 - c. de hoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - d. indien en voorzover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren bepaald door goothoogte, hoogte en een dakhelling van 70° te worden opgericht;
 - e. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel;
 - f. de hoogte van de achterbebouwing mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
 - g. op de achterbebouwing mogen dakterrassen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de hoogte van een afscheiding niet meer dan 1 meter boven de op de kaart aangegeven hoogte mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 sub b, ten behoeve van een verhoging van de op de kaart aangegeven goothoogte met een maximum van 10 %;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub c, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub d, ten behoeve van het realiseren van een kapvorm c.q. extra bouwlaag, anders dan passend binnen de in lid 2 sub d omschreven dakhelling, mits de bebouwde oppervlakte van deze bouwlaag niet meer bedraagt dan 75 % van de oppervlakte van de daaronder gelegen bouwlaag;
 - d. het bepaalde in lid 2 sub a, ten behoeve van het tot een maximum van 2 met elkaar verbinden van woningen, met dien verstande dat het aantal zelfstandige opgangen niet mag afnemen, dan wel wordt voorzien in een andere toegankelijkheid van buitenaf van de bovenwoning(-en) en de maximale voorgevelbreedte niet meer mag bedragen dan 17.50 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen bij:
 - het bepaalde in lid 2 sub g en bij het verlenen van de in lid 3 sub b en c genoemde vrijstellingen, teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen;

- de in lid 3 sub d, juncto lid 2 sub a genoemde vrijstelling, ten behoeve van de bereikbaarheid van de bovenwoning(-en) bij verbinding of splitsing van gebouwen.

Artikel 8, bedrijfsdoeleinden (B)

1. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijven.

Ten behoeve van bovengenoemde doeleinden mogen op deze gronden bedrijfsgebouwen met daarbij behorende bedrijfskantoren, bedrijfswoningen en andere bouwwerken worden opgericht.

Voor wat betreft de boven de begane grondlaag gelegen bouwlagen hebben de in de bestemmingsaanduiding opgenomen cijfers de volgende betekenis:

I wonen

II wonen, welke bestemming burgemeester en wethouders kunnen wijzigen ten behoeve van de in de begane grondlaag toegestane functie.

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 en zijdelingse perceelsgrenzen 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 en niet minder dan 1 meter beneden die maat;

c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;

d. indien en voorzover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren bepaald door goothoogte, hoogte en een dakhelling van 70° te worden opgericht;

e. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel;

f. de hoogte van de achterbebouwing mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;

g. op de achterbebouwing mogen dakterrassen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de hoogte van een afscheiding niet meer dan 1 meter boven de op de kaart aangegeven hoogte mag bedragen;

h. de gebouwen mogen tot een maximum van 2 met elkaar worden verbonden, met dien verstande dat het aantal zelfstandige opgangen niet mag afnemen, dan wel wordt voorzien in een andere toegankelijkheid van buitenaf van de bovenwoning(-en) en de maximale voorgevelbreedte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

a. het bepaalde in lid 2 sub b, ten behoeve van een verhoging van de op de kaart aangegeven goothoogte met een maximum van 10 %;

b. het bepaalde in lid 2 sub c, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;

c. het bepaalde in lid 2 sub d, ten behoeve van het realiseren van een kapvorm c.q. extra bouwlaag, anders dan passend binnen de in lid 2 sub d omschreven dakhelling, mits de bebouwde oppervlakte van deze bouwlaag niet meer bedraagt dan 75 % van de oppervlakte van de daaronder gelegen bouwlaag;

- d. het bepaalde in lid 2 sub h, ten behoeve van een vergroting van de voorgevelbreedte tot een maximum van 17.50 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen bij:
- het bepaalde in lid 2 sub g en bij het verlenen van de in lid 2 sub b en c genoemde vrijstellingen, teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen;
 - de in lid 3 sub d, juncto lid 2 sub h genoemde vrijstelling ten behoeve van de bereikbaarheid van de bovenwoning(-en) bij verbinding of splitsing van gebouwen.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 omschreven gronden te wijzigen in de gemengde bestemming Gc, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. burgemeester en wethouders gaan niet over tot gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, dan nadat het betreffende gebouw gedurende een periode van 12 maanden niet in gebruik is geweest overeenkomstig de bestemming bedrijfsdoeleinden;
 - b. alvorens tot wijziging over te gaan wordt de Kamer van Koophandel in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen;
 - c. na wijziging zijn de bepalingen van artikel 9, gemengde bestemming Gc, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9, gemengde bestemming (Ga/Gb/Gc/Gd/Ge)

1. De op de kaart voor gemengde bestemming (Ga/Gb/Gc/Gd/Ge) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen voor:
- Ga: woondoeleinden, detailhandel < 200 m², kantoor < 200 m², bedrijfsdoeleinden
- Gb: Ga + kantoor > 200 m²
- Gc: Ga + opslag, magazijn, stalling
- Gd: Ga + restaurant, snackbar
- Ge: Ga + café, diskotheek (waarbij de diskotheek slechts is toegestaan aan de Koudenhorn en de Rivier Vischmarkt).
- Voor wat betreft de boven de begane grondlaag gelegen bouwlagen hebben de in de bestemmingsaanduiding opgenomen cijfers de volgende betekenis:
- I wonen
- II wonen, welke bestemming burgemeester en wethouders kunnen wijzigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de wet, ten behoeve van de in de begane grondlaag toegestane functie.
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 en zijdelingse perceelgrenzen 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 en niet minder dan 1 meter beneden die maat;
 - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;

- d. indien en voorzover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren bepaald door goothoogte, hoogte en een dakhelling van 70° te worden opgericht;
 - e. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel;
 - f. de hoogte van de achterbebouwing mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
 - g. op de achterbebouwing mogen dakterrassen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de hoogte van een afscheiding niet meer dan 1 meter boven de op de kaart aangegeven hoogte mag bedragen;
 - h. de gebouwen mogen tot een maximum van 2 met elkaar worden verbonden, met dien verstande dat het aantal zelfstandige opgangen niet mag afnemen, dan wel wordt voorzien in een andere toegankelijkheid van buitenaf van de bovenwoning(-en) en de maximale voor-gevelbreedte niet meer mag bedragen dan 15 meter.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 2 sub b, ten behoeve van een verhoging van de op de kaart aangegeven goothoogte met een maximum van 10 %;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub c, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub h, ten behoeve van het realiseren van een kapvorm c.q. extra bouwlaag, anders dan passend binnen de in lid 2 sub d omschreven dakhelling, mits de bebouwde oppervlakte van deze bouwlaag niet meer bedraagt dan 75 % van de oppervlakte van de daaronder gelegen bouwlaag;
 - d. het bepaalde in lid 2 sub h, ten behoeve van een vergroting van de voor-gevelbreedte tot een maximum van 17.50 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen bij:
- het bepaalde in lid 2 sub g en bij het verlenen van de in lid 3 sub b en c genoemde vrijstellingen, teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen;
 - de in lid 3 sub d, juncto lid 2 sub h genoemde vrijstelling ten aanzien van de bereikbaarheid van de bovenwoning(-en) bij verbinding of splitsing van gebouwen.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 als Ga omschreven gronden te wijzigen in de gemengde bestemming Gd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. deze bevoegdheid mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de gebouwen aan de Bakenessergracht en de Rivier Vischmarkt;
 - b. het maximum aantal gebouwen met de bestemming Gd langs de Bakenessergracht zal niet meer dan 5 mogen bedragen.

Artikel 10, maatschappelijke doeleinden (Mw/Mo/Mk/Mr/Mn)

1. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden (Mw/Mo/Mk/Mr/Mn) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen voor
Mw: welzijnsvoorzieningen
Mo: overheidsvoorzieningen
Mk: kulturele voorzieningen
Mr: religieuze voorzieningen
Mn: nutsvoorzieningen
met daarbij behorende bedrijfswoningen.
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 en zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrenzen dienen te worden opgericht;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven en niet minder dan 1 meter beneden die maat;
 - c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - d. indien en voorzover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren bepaald door goothoogte, hoogte en een dakhelling van 70° te worden opgericht;
 - e. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel;
 - f. de hoogte van de achterbebouwing mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
 - g. op de achterbebouwing mogen dakterrassen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de hoogte van een afscheiding niet meer dan 1 meter boven de op de kaart aangegeven hoogte mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 sub b, ten behoeve van een verhoging van de op de kaart aangegeven goothoogte met een maximum van 10 %;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub c, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub d, ten behoeve van het realiseren van een kapvorm c.q. extra bouwlaag, anders dan passend binnen de in lid 2 sub d omschreven dakhelling, mits de bebouwde oppervlakte van deze bouwlaag niet meer bedraagt dan 75 % van de oppervlakte van de daaronder gelegen bouwlaag.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen bij het bepaalde in lid 2 sub g en bij het verlenen van de in lid 3 sub b en c genoemde vrijstellingen, teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden te wijzigen in dier voege dat:

- a. binnen de bestemming M functies verwisseld worden;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen:
 - woondoeleinden (W), inklusief erf (E) en tuin (T);
 - gemengde bestemmingen (G), voorzover de gronden middels artikel 5, toepassing zoneringslijst, aangegeven zijn voor de maximaal toelaatbare categorie 2 of hoger;
- c. de wijziging mag slechts plaatsvinden indien het gebruik van de gronden, zoals dat bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, is of zal worden beëindigd;
- d. artikel 5, toepassing zoneringslijst, blijft onverminderd van toepassing, evenals de artikelen voor de nieuwe gewijzigde bestemmingen, woondoeleinden (W), erf (E), tuin (T) en gemengde bestemmingen (G).

Artikel 11, erf

1. De op de kaart voor erf aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven en achterpaden, bijgebouwen en andere bouwwerken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. op deze gronden mogen (aan- en) bijgebouwen worden gebouwd ten dienste van de in de hoofdbebouwing toegestane bestemming;
 - b. de bebouwde oppervlakte van een bij een bouwperceel behorend erf met een oppervlakte kleiner dan 30 m² mag niet meer dan 15 m² bedragen;
 - c. de bebouwde oppervlakte van een bij een bouwperceel behorend erf met een oppervlakte groter dan 30 m² mag niet meer bedragen dan 50 % tot een maximum van 40 m²;
 - d. de hoogte van de bijgebouwen mag bij platte afdekking niet meer dan 3 meter bedragen, terwijl bij afdekking met een kap de goothoogte niet meer dan 3 meter, de dakhelling niet meer dan 45° en de hoogte niet meer dan 4.50 meter mag bedragen;
 - e. op de (aan- en) bijgebouwen mogen dakterrassen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de hoogte van een afscheiding niet meer dan 1 meter boven de goothoogte mag bedragen;
 - f. de hoogte van de andere bouwwerken, inklusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 sub b, tot een maximum te bebouwen oppervlakte van 20 m²;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub d, ten behoeve van een verhoging van de goothoogte tot 3 meter;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub d, ten behoeve van een verhoging van de goothoogte tot de hoogte van de begane grondlaag van het hoofgebouw, ingeval van een aangebouwd bijgebouw.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te stellen bij het bepaalde in lid 2 sub e en bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen, teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering te weeg brengt in de bezonningssituatie op aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen.

Artikel 12, tuin

1. De op de kaart voor tuin aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor tuin met daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Voor het bouwen op de in lid 2 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van een berging, waarvan de oppervlakte en hoogte niet meer mogen bedragen dan 8 m² respectievelijk 2.50 meter;
 - b. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen in tuinen die grenzen aan voorgevels, waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

Artikel 13, rekreatieve doeleinden, speelgelegenheid

1. De op de kaart voor rekreatieve doeleinden, speelgelegenheid, aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een speelgelegenheid met daarbij behorende voorzieningen, beplantingen, groenvoorzieningen, 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 5 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

Artikel 14, groenvoorzieningen

1. De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen, met daarbij behorende voorzieningen, 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 5 meter bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

Artikel 15, verkeersdoeleinden

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor stads- en wijkstructuurwegen, buurt- en woonstraten, verblijfsgebieden, voet- en fietsbruggen, 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, met uitzondering van de op de kaart van een bebouwingsvlak voorziene parkeervoorziening, waarvoor de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de gebouwde parkeervoorziening mag uitsluitend in het daartoe op de kaart aangewezen bebouwingsvlak worden opgericht;
 2. de hoogte van de gebouwde parkeervoorziening mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
 - b. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a, ten behoeve van het oprichten van kiosken of kramen (voor de verkoop van bloemen, vis e.d.) brugwachtershuisjes, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte per gebouw niet meer mogen bedragen dan 10 m² respectievelijk 3 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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 vrijstelling, ten aanzien van plaats en afmetingen van de genoemde gebouwen.

Artikel 16, 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 nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

HOOFDSTUK III, BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 17, sloopregeling

1. a. Het is verboden in het plangebied te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).
b. Geen sloopvergunning is vereist voor het slopen:
 1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
 2. van erfafscheidingen;
 3. van antennes;
 4. niet onder 2 en 3 vallende en niet van een openbare weg af zichtbare andere bouwwerken, met geen grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en geen grotere hoogte dan 1.50 meter.
2. a. Voor het verkrijgen van een sloopvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend.
b. De aanvraag mag meer dan één bouwwerk betreffen, indien zij betrekking heeft op bouwwerken op hetzelfde terrein of op met elkaar samenhangende terreinen.
c. De aanvraag moet inhouden:
 1. de naam en het korrespondentie-adres van de eigenaar in Nederland;
 2. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en adres;
 3. de kadastrale aanduiding van het perceel, waarop het te slopen bouwwerk zich bevindt, de straat waaraan het bouwwerk is gelegen en het huisnummer van het bouwwerk;
 4. het doel waarvoor het bouwwerk laatstelijk is gebezigd;
 5. de omvang van het sloopwerk;
 6. de naam en het adres van degene die met het slopen zal worden belast;
 7. het tijdstip waarop men met het slopen wenst te beginnen.
3. a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een met redenen omkleed besluit de aanvrager in zijn aanvraag niet-ontvankelijk verklaren, indien niet is voldaan aan de in dit artikel onder 2.c gestelde eisen. Van een besluit tot niet-ontvankelijkverklaring zenden burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk een afschrift aan de aanvrager.
b. De aanvrager kan tegen het besluit tot niet-ontvankelijkverklaring binnen een maand na de dag, waarop het afschrift is uitgereikt of verzonden, bij de gemeenteraad in beroep komen.
4. Bij ontstentenis van de oorspronkelijke aanvrager van een sloopvergunning kunnen burgemeester en wethouders, voordat de beslissing op de aanvraag onherroepelijk is geworden, op verzoek van de rechtverkrijgende deze verder als aanvrager beschouwen.
5. a. De sloopvergunning wordt verleend aan de aanvrager en wordt op zijn naam gesteld.
b. Het afschrift van de sloopvergunning wordt zo spoedig mogelijk aan de aanvrager uitgereikt.
6. a. Burgemeester en wethouders schrijven de sloopvergunning op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende over op naam van een ander dan degene wiens naam de vergunning is gesteld.

- b. Indien een bankgarantie is afgegeven als bedoeld in artikel 76 van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing, dan vindt de overschrijving als bedoeld in a. slechts plaats wanneer naar het oordeel van burgemeester en wethouders vast staat dat de bankgarantie is gesteld ten name van degene ten behoeve van wie overschrijving wordt verzocht, dan wel door deze een nieuwe bankgarantie is gegeven.
7. a. Burgemeester en wethouders kunnen een sloopvergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken, indien binnen 6 maanden na de uitreiking of verzending van het afschrift van de sloopvergunning geen begin is gemaakt met de werkzaamheden of de werkzaamheden zich in dat tijdvak hebben beperkt tot werkzaamheden van voorbereidende aard.
- b. Een besluit tot intrekking van een sloopvergunning wordt niet genomen dan nadat de houder daarvan is gehoord of althans is opgeroepen.
 - c. Burgemeester en wethouders zenden zo spoedig mogelijk een afschrift van het besluit tot intrekking van de sloopvergunning aan de houder daarvan.
 - d. De houder van de sloopvergunning kan tegen het besluit tot intrekking binnen één maand na de dag, waarop het afschrift is uitgereikt of verzonden, in beroep komen bij de gemeenteraad.

Artikel 18, algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
 - b. 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 m² respektievelijk 3 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen, voorzover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1.50 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1 onder b tot en met f, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering.

Jan Jaedk
g.s.

Artikel 19, inspraakregeling

1. Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot vaststelling van een ~~uitwerkingsplan c.q.~~ tot wijziging van de ~~bepalingen van~~ het onderhavige bestemmingsplan, dan wel tot het verlenen van een vrijstelling c.q. het stellen van nadere eisen, wordt met belanghebbenden overleg gepleegd.
2. Het ontwerpplan ingevolge toepassing van artikel 11 van de wet ligt gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage. De terinzagelegging wordt tevoren in één of meer dag- en/of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en tevens op de gebruikelijke wijze, bekend gemaakt.
3. Belanghebbenden worden in staat gesteld gedurende de periode dat het ontwerpplan ter inzage ligt eventuele bezwaren schriftelijk bij burgemeester en wethouders in te dienen en voorts mondeling toe te lichten in de raadskommissie voor stadsvernieuwing en ruimtelijke ordening.
4. Onder belanghebbenden wordt in elk geval begrepen:
 - a. een wijkvertegenwoordiging als bedoeld in de verordening op de wijkraden - indien aanwezig;
 - b. bedrijfsvertegenwoordiging namens het gezamenlijke bedrijfsleven, welke is aangemeld bij het kollege van burgemeester en wethouders;
 - c. omwonenden.

Artikel 20, overgangsbepalingen

1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan

- behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een kalamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;
- c. tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

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

2. Gebruik

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

Artikel 21, strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 3 onder 1 en 17 onder 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 47 van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing.

Artikel 22, slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften van het stadsvernieuwingsplan 'BAKENES', gemeente Haarlem".

Bijlage

ZONERINGSLIJST

ZONERINGSLIJST

ZONERINGSLIJST

ZONERINGSLIJST

ZONERINGSLIJST

ZONERINGSLIJST

ZONERINGSLIJST

Toelichting ZONERINGSLIJST

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

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

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

Daartoe zijn de volgende zones te onderscheiden:

Zone 1

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

Zone 2

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

Zone 3

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

Zone 4

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

Zones 5 t/m 10

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

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

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

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

De codering 0001 t/m 0003 betreft bijzondere typen bedrijven/-installaties/inrichtingen die als zodanig niet in de SBI voorkomen. De kolom-toelichting bevat in veel gevallen het criterium waarop binnen een bedrijfsgroep een onderverdeling is gemaakt naar omvang en produktie c.q. verwerkingskapaciteit. Verder wordt deze kolom gebruikt voor verwijzingen, bijvoorbeeld naar andere bedrijfstypen in de lijst. Het oppervlakte-kriterium heeft, tenzij anders vermeld, betrekking op het bedrijfspvloeroppervlak (bebouwd) op de beganegrond. Bij detailhandel is echter uitgegaan van de verkoop-vloeroppervlakte en bij kantoren van de brutovloeroppervlakte.

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

Begrippenlijst behorende bij de zoneringslijst:

b.v.o.	= bruto vloeroppervlakte
ha	= hectare
i.e.	= inwoner equivalent (vervuilingseenheden)
KW	= kilowatt (vermogen)
lt	= liter
MW	= megawatt
MWe	= megawatt (elektrisch vermogen)
Nm ³	= Normaal m ³
v.v.o.	= verkoop vloeroppervlakte
wk	= week

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit

Specificatie

Kategorie

SBI

A

Aanhangwagen- en opleggerfabriek

Aardappelproduktenfabrieken

Aardewerkindustrie

Aardewerkindustrie

Aardgaswinning(inkl.gasbehandelingsinstall.)

Aardgaswinning(inkl.gasbehandelingsinstall.)

Aardolie- en gasexploratie(tijdelijk)

Aardolieproductenfabrieken(overige)

Aardolieaffinaderijen

Aardolieinputten

Afvalcheidinginstallaties

Afvalverbranding tbv energie-opwekking

Afvalverwerking(chemisch afval)

Afvalverwerking(olie-achtig)

Afvalverwerking(oplosmiddeltherugwinning)

Afvalverwerking(puinbreken en -zeven)

Afvalverwerking(puinbreken en -zeven)

Afvalverwerking(radio-actief)

Agrar.dienstverl.bedr.(opslag bestrijd.midd.) zie Opsl.gevaarl.st.

Agrarische dienstverlenende bedrijven (alg.) zie ook Kantoren

Akkerbouw(akkers)

Akkerbouw(bedrijfsgebouwen)

Akkumulatoren- en batterijenfabrieken

Amusementshallen

Anodiseerbodrijven

Anodiseerbodrijven

Anorganische chemische grondstoffenindustrie

Asbestcementwarenfabrieken

Auto-onderdelenfabrieken(algemeen)

Auto-onderdelenfabrieken(indien asbest)

Auto-technologiebedrijven

Autobekleederijen

Autobekleederijen

Autobus- en tramremises

Autobussenreparatiebedrijf e.d.

Autocircuits,motorcrossterreinen

Autofabrieken e.d.

Autoparkeer- en stallingsbedrijven(algemeen)

4

7

2

5

7

8

6

7

10

6

6

3

4

4

4

6

8

10

xxx

1

1

2

4

3

3

4

7

6

4

6

4

2

3

5

4

9

6

3

3721

2137

3220a

3220b

1202a

1202b

1203

2829b

2811

1201

9813a

0002j

9813g

9813b

9813e

9813h

9813i

9813d

0141b

0141a

0111e

0111a

3691

9620d

3493e

3493f

2942

3252

3731a

3731b

6829c

6824a

6824b

7241c

3711b

9612e

3711a

7241a

Omschrijving type activiteit

Specificatie

Kategorie

SBI

Autoplaahtwerkerijen

Autoplaahtwerkerijen

Autoreparatiebedrijven

Autoreparatiebedrijven

Autoreparatiebedrijven(overige)

Autoreparatiebedrijven(overige)

Autoshredders(herwinning ijzer en staal)

Autospuitinrichtingen

Autospuitinrichtingen

Autostalling als buurtvoorziening(bv. boxen)

Autoverhuurbedrijven

Autowasserijen

Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

<150 m2

>150 m2

B

Bakkerijgrondstoffenfabrieken

Bakmeel- en puddingpoederfabrieken

Baksteenelementenfabrieken

Baksteenfabrieken

Bakketbakkerijen

Bakwezen

Bedrijfskantines e.d.

Bedrijfsorganisaties,researchinstellingen,ed

Begravenisondernemingen(algemeen)

Benzine-service stations

Benzine-service stations

Benzine-service stations(met LPG)

Beschuiffabrieken e.d.

Bestrijdingsmiddelenfabrieken(chemisch) e.d.

Betonmortelcentrale

Betonmortelcentrale

Betonwarenfabrieken(algemeen)

Betonwarenfabrieken(slagtegelpers)

Betonwarenfabrieken(betonklinkerproductie)

Bierbrouwerijen en mouterijen

Binderijen e.d.

Binderijen e.d.

Binnenvaart- en binnenvaartverwante bedrijven

Biscuit-,koek- en banketfabrieken

2135

2134

3211b

3211a

2083

8100

6731

9700

9891a

6631a

6631b

6631c

2082

2981

3253a

3253b

3251a

3251b

3251c

2150

2730a

2730b

7400

2084a

5

5

4

5

1

xxx

2

xxx

xxx

2

3

xxx

4

10

5

6

5

5

8

6

2

3

4

3

zie Kantoren

zie Kantoren/Laboratoria

zie Kantoren

<800 m2 terreinopp.

>800 m2 terreinopp.

zie Integrale Nota LPG

prod.kap.<100ton/uur

prod.kap.>100ton/uur

gesloten gebouw

open lucht

<300m2

>300m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

>300 m2

<300 m2

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Biscuit-,koek- en banketfabrieken	>300 m2	4	2084b
Bitumineus dakbedekkingsmateriaalfabrieken		5	2823
Bitumineus wegenbouwmateriaalfabrieken	kap.<100ton/uur	6	2822a
Bitumineus wegenbouwmateriaalfabrieken	kap.>100ton/uur	7	2822b
Borstelwarenfabrieken		3	2352
Bosbouw		7	0201
Bouwinstallatiebedrijven	<150 m2	1	5200a
Bouwinstallatiebedrijven	150-300 m2	2	5200b
Bouwinstallatiebedrijven	>300 m2	3	5200c
Bouwmarkten	<800 m2	4	6610c
Bouwnijverheid (algemeen)	<150 m2	2	5100a
Bouwnijverheid (algemeen)	150-300 m2	3	5100b
Bouwnijverheid (algemeen)	>300 m2	4	5100c
Bouwnijverheid (ijzervlechten, steenbewerken)		4	5100d
Bouwplatenfabrieken (mineraal gebonden)		4	7254
Bowlingcentra		7	9612a
Brandweerkazernes (algemeen)		4	9513a
Brandweerposten		2	9951b
Broodbakkerij (voor winkel ter plaatse)	kap. >2500kg meel/af	2	2091a
Broodbakkerij (toelevering derden)	kap. >2500kg meel/af	2	2091b
Broodbakkerij (toelevering derden)	kap. >2500kg meel/af	3	2091c
Broodfabrieken e.d.		4	2091d
Bus-, tram- en metrostations		4	7210

C

C.V.- ketel- en radiatorenfabrieken		4	2420
Cacao- en chocoladefabrieken		5	2061
Cafe's, bars, e.d.		2	5721
Cafetaria's		4	5710
Caravanstallingen		4	7241b
Carrosseriefabrieken		5	2722
Casino's		7	9620b
Cementfabrieken		9	3241
Chemigrafische bedrijven		2	2715
Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken		4	2992
Chemische produktenfabrieken (overige)		5	2999
Cokesfabrieken en teerdistilleerderijen		10	2521
Compostbedrijven		7	3999
Crematoria		4	5891b

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
D			
Dagbladrukkerijen		5	2711
Dakpannenfabrieken		5	3212
Dansscholen		3	9620c
Deegwarenfabrieken		3	2131
Detailhandel (algemeen)	<200 m2 v.v.o.	1	6500a
Detailhandel (algemeen)	200-400 m2 v.v.o.	2	6500b
Detailhandel (algemeen)	>400 m2 v.v.o.	3	6500c
Detailhandel (algemeen)	zie 6500	xxx	6600
Detailhandel (auto's, motoren, fietsen, e.d.)	<400 m2	2	6620a
Detailhandel (auto's, motoren, fietsen, e.d.)	>400 m2	3	6620b
Detailhandel (brood, indien bakken)		2	6522
Detailhandel (doe het zelf)		2	6610a
Detailhandel (doe het zelf)	<200 m2 v.v.o.	3	6610b
Detailhandel (bouwmarkt)	200-800 m2 v.v.o.	4	6610c
Detailhandel (huisbrandstoffen)	<400 m2	2	6671
Detailhandel (huisbrandstoffen)	>400 m2	3	6671
Detailhandel (vis, ink, bakken)		2	6512
Detailhandel (vlees, bij koken, roken, smelten)		2	6513
Dierenasyls		4	9892a
Dierentuinen		4	954c
Diner-uitzending		2	6713
Distilleerderijen e.d.		6	2142
Draadtrekkerijen e.d.		6	3333
Drukinktfabrieken		4	2952
Drukkerijen (zie Dagblad-, Handels-, Offset-, Rotatiediep- of Zeef-)		xxx	2710
E			
Elektriciteitsproductiebedrijven	kolengestookt	8	4011a
Elektriciteitsproductiebedrijven	oliegestookt	7	4011b
Elektriciteitsproductiebedrijven	gasgestookt	7	4011c
Elektriciteitsproductiebedrijven	kerncentrale	10	4011d
Elektrische draad- en kabelfabrieken		5	2611
Elektrotechn. ind. (FCB's, zware metalen)		6	3601a
Elektrotechn. ind. (coat, bitumen, lak, balieket)		6	3601b

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit

Elektrotechn. ind. (productie koollektrodes)
Elektrotechn. ind. (radio-akt. bronnen)
Elektrotechnische industrie (algemeen)
Elektrotechnische industrie (algemeen)
Elektrotechnische industrie (algemeen)
Emailleerbedrijven
Emailleerbedrijven
Emballage industrie (hout)
Emballage industrie (metaal)

Specificatie

<150 m2
150-300 m2
>300 m2
<150 m2
>150 m2

Kategorie

7
7
2
3
4
3
4
3
4

SBI

3600g
3600f
3600a
3600b
3600c
3493i
3493j
2540
3460

F

Fietsen-, bromfietsen en motorfietsenreparatie
Fietsen-, bromfietsen en motorfietsenreparatie
Fietsenstallingsbedrijven (buurtvoorziening)
Fietsenstallingsbedrijven
Foto- en filmlaboratoria
Foto-ateliers
Fotochemische produktenfabrieken
Frisdrankenfabrieken

<300 m2
>300 m2

2
3
1
2
3
1
4
5

6830a
6830b
7242a
7242b
3931
9850
2994
2161

G

Galvaniseerbedrijven
Galvaniseerbedrijven
Gas-ontvang en -verdeelstations
Gasdruk regel- en meetruimten
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)
Gaskompressorstations
Gaskompressorstations
Gasturbinecentrales
Geneesmiddelenfabrieken
Geneesmiddelenfabrieken
Gevangenis, huizen van bewaring
Gezondheids- en veterinaire diensten algemeen
Gezondheids- en veterinaire diensten algemeen
Gezondheids- en veterinaire diensten
zie ev. Kantoren

<150 m2
>150 m2
kat. D
kat. B en C
reservoir <2 m3
reservoir 2-20 m3
reservoir >20 m3
<100 MW
>100 MW
<300 m2
>300m2
<150 m2
>150 m2
zie ev. Kantoren

3
4
4
2
3
4
9
6
7
6
3
5
4
1
2
xxx

3493k
3493l
4021b
4021a
0002a
0002b
0002c
4021c
4021d
4011e
2961a
2961b
9032
9300a
9300b
9300f

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit

Gist- en spiritusfabrieken
Glas in loodzetterijen
Glasbewerkingsinrichtingen (algemeen)
Glasbewerkingsinrichtingen (algemeen)
Glasbewerkingsinrichtingen (algemeen)
Glasbewerkingsinrichtingen (glaswol en -fiber)
Glasfabrieken
Glazenwasserijen en schoonmaakbedrijven
Golfkartonfabrieken
Grafikantenfabrieken
Groente- en fruitkonservenfabrieken (algemeen)
Groente- en fruitkonservenfabrieken (kool)
Groente- en fruitkonservenfabr. (uien/drogerij)
Groente-inmakerijen, -leggerijen
Groentesmederijen e.d.
Groothandel: akkerbouwprodukten (algemeen)
Groothandel: bestrijdingsmiddelen
Groothandel: bloemen, planten, tuinbenodigdh.
Groothandel: chemische grondstoffen
Groothandel: ertsen (inkl. overslag)
Groothandel: farmac., kosmet., med. e.d. art.
Groothandel: farmac., kosmet., med. e.d. art.
Groothandel: farmac., kosmet., med. e.d. art.
Groothandel: fijne zaden en peulvruchten
Groothandel: gassen in vloeibare toestand
Groothandel: granen
Groothandel: hooi en stro
Groothandel: hout, vlakglas, bouwmat. (algemeen)
Groothandel: hout, vlakglas, bouwmat. (algemeen)
Groothandel: hout, vlakglas, bouwmat. (algemeen)
Groothandel: hout, vlakglas, bouwmat. (algemeen)
Groothandel: huish. art., ijzerwaren (algemeen)
Groothandel: ijzer, staal en -halfabrikaten
Groothandel: ijzer, staal, schroot (algemeen)
Groothandel: ijzer, staal, schroot (schaar/pers) open lucht
Groothandel: leder en -halfabrikaten
Groothandel: levend vee
Groothandel: machines, techn. benodigdheden
Groothandel: machines, techn. benodigdheden
Groothandel: machines, techn. benodigdheden
Groothandel: meng-, kracht en ruwvoeder

Specificatie

<150 m2
150-300 m2
>300 m2
<150 m2
150-300 m2
>300 m2
open lucht
<150 m2
150-300 m2
>300 m2

Kategorie

8
2
2
3
4
8
6
2
5
2
4
5
6
4
2
7
4
3
2
3
4
4
2
5
4
6
3
4
2
3
4
3

SBI

2141
3283
3282a
3282b
3282c
3282d
3281
9821
2631
2572
2071a
2071b
2071c
2072
3411
6111
6152
6117
6151
6141
6260a
6260b
6260c
6114
6147b
6112
6115
6160a
6160b
6160c
6132
6220
6142
6291a
6291b
6133
6121
6170a
6170b
6170c
6116

Gemeente Haarlem
=====

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SB!
Groothandel: meststoffen		4	6118
Groothandel: meubelen e.d.		3	6210
Groothandel: minerale olieproducten		4	6144
Groothandel: non-ferrometalen en -halfabrik.		4	6143
Groothandel: olie- en oliehoudende grondst.		4	6153
Groothandel: optische, fotografische e.d. art.	<200 m2	3	6200a
Groothandel: optische, fotografische e.d. art.	>200 m2	3	6200b
Groothandel: oude materialen, afval (algemeen)		3	6297a
Groothandel: oude materialen, afval (dierlijk)		6	6297b
Groothandel: oude non-ferro metalen		3	6292
Groothandel: papier, boeken, kantoerbehoefden		3	6270
Groothandel: rubber		3	6154
Groothandel: ruwe tabak		4	6134
Groothandel: ruwe tropische prod. (overige)	<200 m2	3	6139a
Groothandel: ruwe tropische prod. (overige)	>200 m2	4	6139b
Groothandel: scheepsbenodigdheden		3	6192
Groothandel: textielgrondst. en halfabrikaten		3	6131
Groothandel: textielwaren, schoeisel, e.d.		3	6270
Groothandel: vakbenodigdheden (overige)		3	6193
Groothandel: vaste brandstoffen (terminal)		8	6146a
Groothandel: vaste brandstoffen		4	6146b
Groothandel: verf en behang		4	6227
Groothandel: verpakkingsmateriaal	<150 m2	3	6191a
Groothandel: verpakkingsmateriaal	150-300 m2	3	6191b
Groothandel: verpakkingsmateriaal	>300 m2	4	6191c
Groothandel: vloeibare brandstoffen		3	6147a
Groothandel: voed.- en genotmidd. (plantaar)		3	6240
Groothandel: voed.- en genotmidd. (dierlijk)		3	6250
Groothandel: vuurwerk		4	6238
Groothandel: wilde dieren, siervissen		3	6122
Groothandel: zaai- en pootgoed		3	6113
Groothandel: zand en grind		4	6166
Grutterswarenfabrieken		5	2042
H			
Handelsdrukkerijen en kopieerinstellingen	<200m2	3	2712a
Handelsdrukkerijen en kopieerinstellingen	>200m2	3	2712b
Hotels en pensions (met maaltijd)	<20 bedden	1	6740b
Hotels en pensions (met maaltijd)	20-50 bedden	3	6740c

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SB!
Hotels en pensions (met maaltijd)	>50 bedden	3	6740d
Hotels en pensions (zonder maaltijd)		1	6740e
Houtkonserveringsbedrijven		7	2522
Houtwarenin industrie (overig)	mach. verm. <7.5 kW	2	2550a
Houtwarenin industrie (overig)	mach. verm. 7.5-50 kW	3	2550b
Houtwarenin industrie (overig)	mach. verm. >50 kW	4	2550c
Houtzagerijen en -schaverijen	mach. verm. <50 kW	3	2511a
Houtzagerijen en -schaverijen	mach. verm. >50 kW	4	2511b
Hoveniersbedrijven		1	0131
I			
Industrie (overige)	<150 m2	1	3900a
Industrie (overige)	150-300 m2	2	3900b
Industrie (overige)	>300 m2	3	3900c
Industriële gassenfabrieken		8	2941
Instrumenten- en optische industrie	<150 m2	1	3800a
Instrumenten- en optische industrie	150-300 m2	2	3800b
Instrumenten- en optische industrie	>300 m2	3	3800c
Isolatiematerialenfabrieken (algemeen)		5	3273a
Isolatiematerialenfabrieken (indien asbest)		6	3273b
J			
Jeugdherbergen		3	6750
K			
Kabelbranderijen		5	9813
Kalkfabrieken		6	3242
Kalkzandsteenfabrieken		5	3231
Kamerverhuurbedrijven		1	6734
Kantoren	<200 m2 b.v.o.	1	0003a
Kantoren	200-1000 m2 b.v.o.	2	0003b
Kantoren	1000-5000 m2 b.v.o.	3	0003c
Kantoren	>5000 m2 b.v.o.	4	0003d
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		1	9840
Kartonnagefabrieken	<300 m2	2	2632a

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Kartonnagefabrieken	>300 m2	3	2632b
Katoenspinnerijen, -weverijen		5	2224
Katoenspinnerijen, -twijnerijen e.d.		4	2222
Katoenvezelbewerkende fabrieken		4	2221
Kerkgebouwen e.d.		2	9100
Kledingindustrie (overige)	<150 m2	1	2330a
Kledingindustrie (overige)	150-300 m2	2	2330b
Kledingindustrie (overige)	>300 m2	3	2330c
Kleur- en verfstoffenfabrieken		6	2931
Koelinstallaties tot 300 kW (algemeen)		3	0002f
Koelinstallaties tot 300 kW		1	0002g
Koffiebranderijen	bij horeka/winkel	5	2132a
Kolenmijnbouw		6	1101
Konfektiekledingindustrie	<150 m2	2	2310a
Konfektiekledingindustrie	150-300 m2	3	2310b
Konfektiekledingindustrie	>300 m2	4	2310c
Konstruktiewerkplaatsen (overige)		6	3440
Konsumptie-ijsfabrieken		4	2023
Koudbandwalserijen		8	3331
Kunstharsenfabrieken		8	2921
Kunstmatige en synth. garen- en vezelfabr.		7	3001
Kunstmeestoffenfabrieken		8	2911
Kunststofverwerkende fabr. (zonder fenolhars)		5	3131a
Kunststofverwerkende fabr. (met fenolharsen)		7	3131b
Kurkwarenfabrieken		5	2561

L

Laboratoria (chemisch en isotopen A)		3	0002d
Lakspulterijen en moffelbedrijven		4	3493p
Land-, zee- en luchtmacht (kazernes)		4	9060
Landbouwmachine-verhuur		4	0141c
Lederfabrieken		6	2411
Lederwarenfabrieken	<150 m2	2	2421a
Lederwarenfabrieken	150-300 m2	3	2421b
Lederwarenfabrieken	>300 m2	4	2421c
Lijm- en plakmidd. fabr. (dierl/synth.grondst)		7	2991b
Lijm- en plakmiddelenfabrieken (algemeen)		4	2991a
Linooleum- en viltzeilfabrieken		8	2261
Loopvlakvernieuwsbedrijven	<300m2	3	3121a

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Loopvlakvernieuwsbedrijven	>300m2	5	3121b
LPG-installaties	zie Integrale Nota LPG	xxx	0001a
Luchtbehandelingsinstallatie	bij winkel	2	0002e
Luchtvaart- en luchtvaartverwante bedrijven	zie ev. Kantoren	xxx	7500
M			
Maatschappelijke dienstverlening	zie ook Kantoren	2	9400
Machine-industrie (algemeen)	prod.opp. <2000m2	4	3500a
Machine-industrie (algemeen)	prod.opp. >2000m2	5	3500b
Machine-industrie (machinaal smeden)	prod.opp. >2000m2	6	3500c
Mandenmakerijen		2	2563
Maneges		3	9612i
Margarinefabrieken e.d.		9	2062
Matrassenfabrieken		3	2574
Medische laboratoria	zie Laboratoria	xxx	9386
Meelfabrieken	kap.<100 ton/uur	5	2041a
Meelfabrieken	kap.>100 ton/uur	6	2041b
Melkproductenfabrikage	prod.kap.<55000ton/j	4	2022a
Melkproductenfabrikage	prod.kap.>55000ton/j	5	2022b
Mengvoederfabrieken	kap.<100 ton/uur	5	2121a
Mengvoederfabrieken	kap.>100 ton/uur	6	2121b
Mergelwinning		6	1912
Metaalharderijen	<150 m2	3	3493n
Metaalharderijen	>150 m2	4	3493o
Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven (alg.)		6	3493a
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	<150 m2	2	3493b
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	150-300 m2	3	3493c
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	>300 m2	4	3493d
Metaaloppervlaktebewerking (chemisch)	<300 m2	3	3493g
Metaaloppervlaktebewerking (chemisch)	>300 m2	4	3493h
Metaalwarenindustrie (overige)	< 150 m2	3	3480a
Metaalwarenindustrie (overige)	> 150 m2	4	3480b
Meubelfabrieken	mach.verm.<7.5 kW	2	2571a
Meubelfabrieken	mach.verm. 7.5-50 kW	3	2571b
Meubelfabrieken	mach.verm.>50 kW	4	2571c
Meubelfabrieken (met lakspuitertij)		4	2571d
Meubelfabrieken (metaal)		4	3451
Minerale productenfabrieken (algemeen)		4	3279a
Minerale productenfabrieken (indien asbest)		6	3279b

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit

Motorrijwielfabrieken
Muziek- en balletscholen

N

Nachtclubs, bar-dancings, e.d.
Natuursteenbewerkingsbedrijven
Natuursteenbewerkingsbedrijven
Nertsfokkerij
Non-ferronetaalgieterijen
Non-ferronetaalgieterijen
Non-ferronetaalindustrie
Noodaggregaten

Specificatie

<300 m2
>300 m2
smeltpotten <100 lt.
smeltpotten >100 lt.

Kategorie

4
3

SBI

3761c
9530

O

Offset rotatiedrukkerijen (met naverbranding)
Offset rotatiedrukkerijen (thermische drogerij)
Olie- en vettenfabrieken
Onderwijsinstellingen
Onderwijsinstellingen
Onderwijsinstellingen
Ongediertebestrijdings- en ontsmettingsbedr.

Onroerend goed (Exploitatie van en handel in)

Openbaar bestuur (algemeen)

Opslag bestrijdingsmiddelen

Opslag bestrijdingsmiddelen

Opslag bestrijdingsmiddelen

Opslag gev. stof. (butaan, propaan, LPG) >0,15m3

Opslag gevaarl. stoffen (vluchtige koolwaterst) >20 m3, bovengronds

Opslag gevaarl. stoffen (vluchtige koolwaterst) <20 m3, geboelde opsl

Opslag gevaarl. stoffen (niet reactieve gassen) gekoeld

Opslag gevaarl. stoffen (gaslessen)

Opslag (niet gevaarlijke stoffen) voor derden

Opslag (niet gevaarlijke stoffen) voor derden

Opslag (niet gevaarlijke stoffen) voor derden

Optische industrie

Organische chemische grondstoffenindustrie

terr. opp. <2500 m2
terr. opp. 2500-5000m2
terr. opp. >5000 m2

zie kantoren

zie kantoren

<150kg

150-500kg

>500kg

xxx

xxx

3

4

6

xxx

9

8

3

xxx

2

3

4

xxx

9

2713a
2713b
2061
9200a
9200b
9200c

9814

8300

9000

0001f

0001g

0001h

0001i

0001b

0001c

0001d

0001e

7631a

7631b

7631c

3800d

2949

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit

P

Papier- en kartonfabrieken
Papier- en kartonfabrieken
Papier- en kartonfabrieken (algemeen)
Papierwarenindustrie
Papierwarenindustrie
Parfumerie- en kosmetikafabrieken
Parkeergarages
Parket- en hardhoutvloerenfabrieken
Persoonlijke dienstverlening (algemeen)
Poetsmiddelenfabrieken
Poetsmiddelenfabrieken
Polderbemalingsinrichtingen
Politiekantoren
Politiekantoren
Postagentschappen
Postkantoren (Hoofd-)
Postkantoren (algemeen)
Praktijken (individueel)
Profielzetterijen

Specificatie

prod. kap. 70-300ton/d
prod. kap. >300ton/d
<300m2
>300m2
>100 pp.
<300m2
>300m2
<300 m2
>300 m2

Kategorie

5
6
3
2
3
5
4
4
1
2
3
3
2
3
1
8

SBI

2611b
2611c
2611a
2620a
2620b
2972
7241d
2532
9899a
2993a
2993b
9815
9041a
9041b
7701b
7701c
7701a
9300c
3332

R

Recreatiecentra
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)
Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.
Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.
Restaurants
Rietmeubelfabrieken
Rietmeubelfabrieken
Rijwielabrieken
Rijwielabrieken
Rioolgemalen
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen

<150 m2
150-300m2
>300 m2
<150 m2
>150 m2
<300 m2
>300 m2
< 300 m2
>300 m2
<100.000 i.e.
100.000-300.000 i.e.
>300.000 i.e.

4
1
2
3
3
4
2
2
3
3
4
2
2
5
3
4
2
5
6
7

9620a
6800a
6800b
6800c
3492a
3492b
6711
2573a
2573b
3761a
3761b
0002c
9812a
9812b
9812c

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen	bij therm.slibdrogen	8	9812d
Rotatiedrukkerijen(algemeen)		5	2714a
Rotatiedrukkerijen(terugwin.oplosmiddel)		4	2714b
Rubber artikelenfabrieken		4	3112
Rubberbandenfabrieken		6	3111
Rubberregeneratiebedrijven		6	3119
Ruwijzer- en staalfabrieken		10	3311
S			
Saunabaden en badhuizen		2	9892
Scheepsschilder- en schoonmaakbedrijven e.d.		7	3746a
Scheepssloperijen		8	3746b
Scheepswerven(kunststof en hout)		4	3740d
Scheepswerven(staalbouw)		4	3740a
Scheepswerven(staalbouw)		6	3740b
Scheepswerven(staalbouw)		7	3740c
Schelpenmalerij		5	3272c
Schilders-,glaszetters- en behangersbedrijven	<150 m2	1	5130a
Schilders-,glaszetters- en behangersbedrijven	150-300 m2	2	5130b
Schilders-,glaszetters- en behangersbedrijven	>300 m2	3	5130c
Schoenindustrie	<150 m2	2	2430a
Schoenindustrie	150-300 m2	3	2430b
Schoenindustrie	>300 m2	4	2430c
Schoonmaakbedrijven(overige)		2	9829
Schooneerbedrijven		4	3493q
Schoorsteenvegers		1	9822
Schroeven-, veren- e.d. industrie		4	3420
Sexhuizen, e.d.		3	9899b
Skelterbanen		8	9612f
Slachthuizen en slachterijen		5	2010
Slijp- en polijstmiddelenfabrieken		3	3271
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	< 150 m2	2	3491a
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	150-300 m2	3	3491b
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	>300 m2	4	3491c
Smeerolien- en vettenfabrieken		4	2824
Sociaal-kulturele instellingen	<150 m2	1	9500a
Sociaal-kulturele instellingen(algemeen)	150-300 m2	2	9500b
Sociaal-kulturele instellingen(algemeen)	>300 m2	3	9500c
Soep (aroma) fabrieken		6	2136

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Speelgoedfabrieken	<150 m2	2	3941a
Speelgoedfabrieken	150-300 m2	3	3941b
Speelgoedfabrieken	>300 m2	4	3941c
Splijt- en kweekstoffenbewerking		10	1992
Sportartikelenfabrieken	zie Speelgoed	xxx	3942
Sporthallen	<1000 m2	3	9612c
Sporthallen	>1000 m2	4	9612d
Sportscholen,fitnesscentra	<300 m2	2	9613a
Sportscholen,fitnesscentra	>300 m2	3	9613b
Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken		7	2995
Stadions,ijsbanen,e.d.		4	9612h
Stalen buizenfabrieken		8	3321
Stamp-, pers- e.d.- bedrijven		4	3412
Steen-, grit- en krijtmalerijen e.d.		6	3272a
Steenbrekerij e.d.		8	3272b
Steenkoolproduktenfabrieken(overige)		6	2829a
Straalbedrijven		5	3493m
Studio's(film,TV,radio,geluid)	<150 m2	2	9500d
Studio's(film,TV,radio,geluid)	>150 m2	3	9500e
Stukadoorsbedrijven	<150 m2	1	5140a
Stukadoorsbedrijven	150-300 m2	2	5140b
Stukadoorsbedrijven	>300 m2	3	5140c
Suikerfabrieken		9	2051
Suikerwerkfabrieken(algemeen)		4	2092a
Suikerwerkfabrieken(suikerbranden)		6	2092b
Supermarkten	<200 m2 v.v.o.	2	6528a
Supermarkten	200-800 m2 v.v.o.	3	6528b
Supermarkten	>800 m2 v.v.o.	4	6528c
Synthetische reuk- en smaakstoffenfabrieken		9	2943
T			
Tabakverwerkende industrie		6	2170
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	gesloten gebouw	5	3431a
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht <3 ha.	6	3431b
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht 3-10 ha.	7	3431c
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht >10 ha.	8	3431d
Tapijt- en vloermattenindustrie		5	2250
Taxibedrijven		3	7221
Telefoon-, telegraafdiensten e.d.		2	7702

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Textielindustrie (overige)	<150 m2	1	2290a
Textielindustrie (overige)	150-300 m2	2	2290b
Textielindustrie (overige)	>300 m2	3	2290c
Textielveredelingsindustrie		5	2240
Textielwareninindustrie	<150 m2	1	2270a
Textielwareninindustrie	150-300 m2	2	2270b
Textielwareninindustrie	>300 m2	3	2270c
Theepakkerijen		4	232b
Timmerfabrieken	mach.verm. 7.5 kW	2	2521a
Timmerfabrieken	mach.verm. 7.5-50 kW	2	2521b
Timmerfabrieken	mach.verm. 50 kW	4	2521c
Total energy installaties (gasmotoren)	<40 kW	2	0002h
Total energy installaties (gasmotoren)	>40 kW	3	0002i
Touringcarbedrijven		4	7222
Touwslagerijen		3	2290f
Transformatorstations	<10 Mwe	2	4012a
Transformatorstations	10-100 Mwe	3	4012b
Transformatorstations	100-200 Mwe	4	4012c
Transformatorstations	200-1000 Mwe	5	4012d
Transformatorstations	>1000 Mwe	7	4012e
Transportbedrijven		4	7230
Transportmiddelenindustrie (overige)	<150 m2	3	3790a
Transportmiddelenindustrie (overige)	>150 m2	4	3790b
Tricot- en kousenindustrie		3	2270
Triplex- en fineerfabrieken		4	2521
Tuinbouw (algemeen)		1	0121a
Tuinbouw (verwarme kas)		3	0121b
Tuinbouw (verwarme kas)	olie/steenkool/gas	4	0121c
Tussenpersonen in de groothandel	zie Kantoren	xxx	6300
U			
Uitgeverijen	zie Kantoren	xxx	2720
Uitvaartcentra		3	9891c
V			
Vatenspoelinstallaties		3	0002m
Veehouderij (intensief)	zie ook Hinderwet	6	0111c

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Veehouderij (rundvee)		3	0111b
Veeouderijen		4	1991
Veevoederfabrieken (overige)		9	2129
Veilingbedrijven	<800 m2	3	8497a
Veilingbedrijven	>800 m2	4	8497b
Verbandmiddelenfabrieken		3	2962
Verf-, lak- en vernisfabrieken	<300 m2	4	2951a
Verf-, lak- en vernisfabrieken	>300 m2	5	2951b
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	<150 m2	2	8590a
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	150-300 m2	3	8590b
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	>300 m2	4	8590c
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	<150 m2	1	8530a
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	150-300 m2	2	8530b
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	>300 m2	3	8530c
Verhuurbedrijven (machines)		3	8520
Vertinnerijen (thermisch)		5	3493s
Vervoer (Hulpbedrijven van het)	zie ook Kantoren	2	7600
Verzekeringsswazen	zie Kantoren	xxx	8200
Verzinkerijen (thermisch)		5	3493r
Vetsmelterij	prod.kap.<10ton/jaar	7	2016a
Vetsmelterij	prod.kap.>10ton/jaar	8	2016b
Vezel- en spaanderplaatfabrieken		5	2522
Visbewerkingsinrichtingen (algemeen)		5	2031a
Visbewerkingsinrichtingen (drogen)		8	2031b
Visserij (vestigingen op het land)		4	0301
Vlasbewerking		5	2290e
Vlasroterijen		5	2290d
Vlechtwarenfabrieken		2	2559
Vleesafval-bewerkingsinrichtingen		6	2017
Vleeswaren- en vleeskonserverfabr.		5	2014
Vliegtuigbouw en -reparatie (algemeen)		5	3771a
Vliegtuigbouw en -reparatie (proefdraaien)		9	3771b
Voedingsmiddelenfabrieken (overige)		5	2119
Vrachtautostallingen		4	7241e
Vuilophaal- en straatreinigingsbedrijven e.d.		4	9811a
Vuilstortplaatsen		6	9811c
Vuilverbrandingsinrichtingen		6	9811r

Gemeente Haarlem
=====

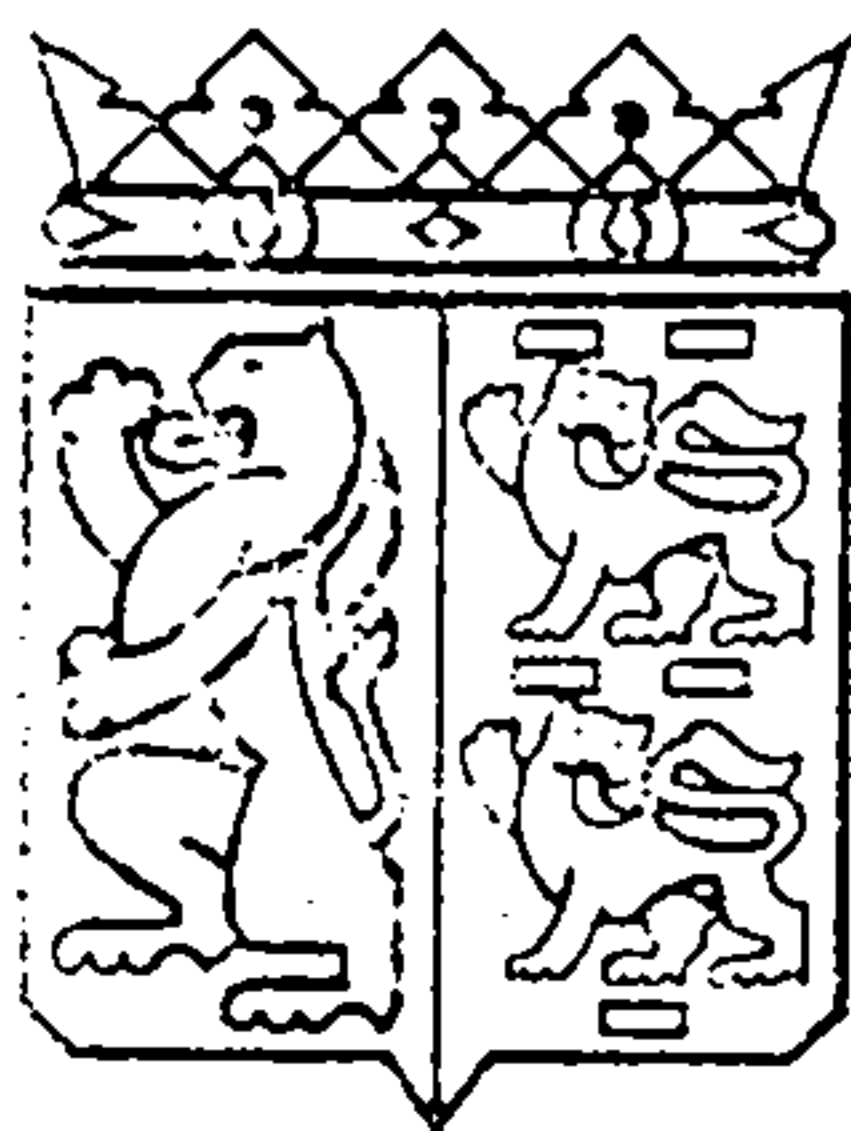
ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
W			
Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen		4	3751
Warenhuizen(algemeen)		3	6691a
Warenhuizen(zelfbediening)		4	6691b
Warmtevoorzieningsbedrijven(stadsverwarming)		4	4040a
Warmtevoorzieningsbedrijven(blokverwarming)		2	4040b
Wasserijen en strijkinrichtingen	<300 m2	3	9831a
Wasserijen en strijkinrichtingen	>300 m2	4	9831b
Wasserijen,chemische reiniging e.d.(algemeen)		2	9830
Water-pompstations	<1 MW	2	4032a
Water-pompstations	1-15 MW	4	4032b
Water-pompstations	>15 MW	6	4032c
Waterbereiding(met chloorbleekloog e.d.)		3	4031b
Waterwinning en -bereiding(met chloorgas)		10	4031a
Wegvervoer verwante bedrijven(overige)		4	7249
Windmolens		3	0002n
Wolspinnerijen e.d.		4	2212
Wolvezelbewerkende fabrieken		4	2211
Wolweverijen		5	2213
Woningstofveerderijen		1	2575
Y			
Ysalons		1	6722
Yzer- en staalgietereien		7	3401
Z			
Zakelijke dienstverlening	zie Kantoren	xxx	8400
Zand- en grindwinning		6	1911
Zeefdrukkerijen	<150m2	1	2719a
Zeefdrukkerijen	150-300m2	2	2719b
Zeefdrukkerijen	>300m2	3	2719c
Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		5	2971
Zetmeel(derivaten)fabrieken		6	2111
Ziekenhuizen,klinieken,inrichtingen,e.d.	kap.<50 bedden	3	9300d
Ziekenhuizen,klinieken,inrichtingen,e.d.	kap.>50 bedden	4	9300e
Zoutwinning		4	1921
Zuivelproduktfabrieken		6	2021
Zwem- en instructiebaden(overdekt)	<300 m2	3	9612a
Zwem- en instructiebaden(overige)		4	9612b

=====

provinciehuis

postbus 123
2000 MD Haarlem
greef 3
2012 HR Haarlem
tel. 023 - 16 99 33
telex 41736 pbnh



datum
afdeling/nummer
inlichtingen bij
onderwerp

telefax 31 44 82

provinciaal bestuur van noord-holland

De Gemeenteraad van
Haarlem.

VERZONDEN 20 FEB. 1989

14 februari 1989
1/181
dhr. R.A. Bakker
--

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op het door Burgemeester en Wethouders van Haarlem ter goedkeuring aangeboden besluit van de raad van die gemeente d.d. 22 juni 1988, nr. 252, houdende vaststelling van het "Stadsvernieuwingsplan Bakenes" alsmede op de tegen dit plan ingediende bezwaarschriften.

Formele aspecten

Het ontwerp van het stadsvernieuwingsplan en het vastgestelde stadsvernieuwingsplan hebben respectievelijk ingaande 18 februari 1988 en 21 juli 1988 gedurende één maand voor een ieder ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. Beide nederleggingen zijn tevoren op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Het plan dat ten opzichte van het ontwerp daarvan gewijzigd is vastgesteld, is op 20 juli 1988 ingekomen ter provinciale griffie. De Subcommissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie en de Provinciale Stadsvernieuwingscommissie hebben op 1 november 1988 over het plan een gezamenlijk advies uitgebracht.

Bezwaarschriften

Tegen het vastgestelde plan zijn bij ons college bezwaarschriften ingekomen van:

1. Mr. J.G. Geelkerken, namens H.W.A. Limburg te Haarlem;
2. Mr. J.G. Geelkerken, namens Th. Veenings te Haarlem;
3. H.J. Nelissen, namens eigenaren/gebruikers van de percelen Jansstraat 71, Jansstraat 45/47 en Bakenessergracht 97, te Haarlem;
4. BV Nederland-Haarlem, Postbus 665, 2003 RR Haarlem;
5. J. van Brugge & R. Spanjaard Architecten N.A.V., namens Brink en Van Keulen BV, Koudehorn 66-70, 2011 JE Haarlem.

Ontvankelijkheid

Reclamanten hebben destijds tijdig bezwaarschriften tegen het ontwerp van het stadsvernieuwingsplan ingediend bij de gemeenteraad van Haarlem.

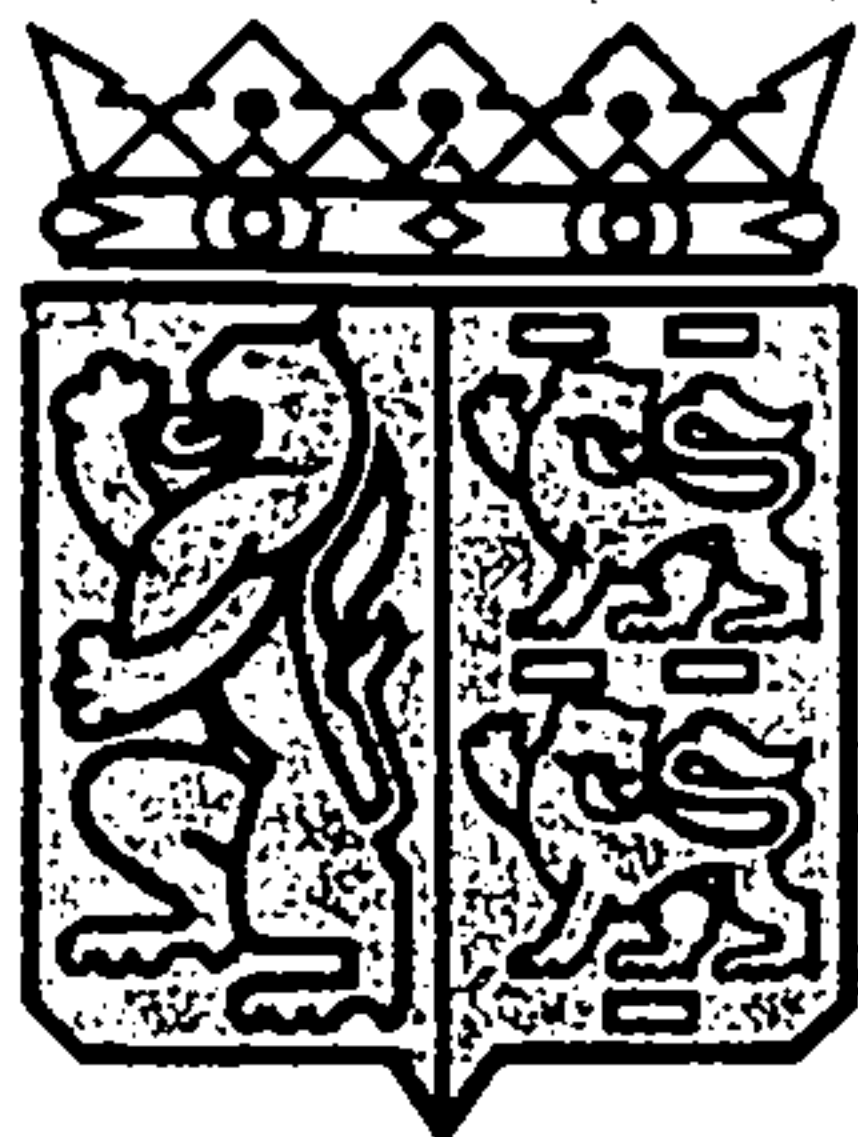
bijl. div.

Bereikbaarheid per
openbaar vervoer.

Vanaf station
Haarlem buslijnen 1, 2,
3, 71, 72, 92 en 93 van
de NZH en de lijnen
140, 174 en 176 van
Centraal Nederland.
De lijnen 4, 6, en
10 van de bus
lijnen van de
provincie.

provinciehuis

postbus 123
2000 MD Haarlem
dreef 3
2012 HR Haarlem
tel. 023 - 16 99 33
telex 41736 pbnh



datum
afdeling/nummer
inlichtingen bij
onderwerp

telefax 31 44 82

Bereikbaarheid per
openbaar vervoer.

Vanaf station
Haarlem buslijnen 1, 2,
3, 71, 72, 92 en 93 van
de NZH en de lijnen
140, 174 en 176 van
Centraal Nederland.
Buslijnen 4, 8, en
90 NZH, halte
Tempeliersstraat.

provinciaal bestuur van noord-holland

108

Nr. 82	15309
De Gemeenteraad van Haarlem.	
is hi. o. v. e. ter staccering	

De Gemeenteraad van Haarlem.

VERZONDEN 20 FEB. 1989

14 februari 1989

1/181

dhr. R.A. Bakker

verzoek om goedkeuring Stadsvernieuwingsplan Bakenes.

GEMEENTE HAARLEM

ING. 21 FEB 1989

Afd. 2 903833
CL. 1770112

Geachte raad,

Hierbij treft u aan ons besluit van heden, nummer dezès, houdende (grotendeels) de goedkeuring van het door burgemeester en wethouders ter goedkeuring aangeboden Stadsvernieuwingsplan Bakenes.

Naar aanleiding van dit bestemmingsplan willen wij nog het volgende opmerken.

In artikel 9, eerste lid, van de bij dit plan behorende voorschriften wordt met betrekking tot de horeca onderscheid gemaakt tussen:

- Gd: Ga + restaurant, snackbar;
- Ge: Ga + café, discotheek (waarbij een discotheek slechts is toegestaan aan de Koudenhorn en de Riviervischmarkt).

De reden voor dit onderscheid is waarschijnlijk gelegen in de mate van hinder die de beide onderscheiden categorieën horeca veroorzaken.

Naar ons oordeel bestaat ten aanzien van deze categorie-indeling het bezwaar dat in de praktijk geen duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen een restaurant dan wel een café.

Nochtans zien wij hierin geen aanleiding om derhalve aan deze bestemmingen de goedkeuring te onthouden en volstaan met het melden van deze problematiek.

Voorts vertrouwen wij erop dat artikel 5, tweede lid, van de planvoorschriften alsnog zal worden aangepast ten einde aan

BV Nederland-Haarlem alsnog vrijstelling te kunnen verlenen voor het uitoefenen van bedrijfs-activiteiten in de hindercategorie 4, zoals in het raadsvoorstel staat aangegeven.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

griffier.

voorzitter.

1 bijlage

Verzoeken bij beantwoording datum, afdeling, nummer en onderwerp nauwkeurig aan te halen.

Voorts hebben reclamanten sub 1 t/m 4 hun bezwaarschriften binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn bij ons college ingediend zodat deze reclamanten in hun bezwaren kunnen worden ontvangen. Ten aanzien van het bezwaarschrift van reclamant sub 3 merken wij echter op dat ons niet is kunnen blijken dat reclamant bij de gemeenteraad van Haarlem destijds mede bezwaar heeft gemaakt namens de eigenaren/gebruikers van de percelen Jansstraat 45/47, zodat voorzover het aan ons gerichte bezwaarschrift mede is ingediend namens genoemde eigenaren/gebruikers, dit bezwaarschrift van reclamant sub 3 niet-ontvankelijk moet worden geacht.

Reclamante sub 5 heeft haar bezwaarschrift tegen het vastgestelde stadsvernieuwingsplan binnen de wettelijke termijn abusievelijk ingediend bij Burgemeester en Wethouders van Haarlem. Burgemeester en wethouders hebben vervolgens dit bezwaarschrift naar ons college doorgezonden zodat naar ons oordeel reclamante sub 5 tijdig een bezwaarschrift heeft ingediend bij ons college en deswege in haar bezwaren kan worden ontvangen.

Hoorzitting

Reclamanten en het gemeentebestuur van Haarlem zijn in de gelegenheid gesteld hun wederzijdse standpunten tijdens een openbare hoorzitting in het provinciehuis op 22 december 1988 nader toe te lichten.

De bezwaren van reclamanten kunnen als volgt worden weergegeven

Reclamant sub 1

Kern van het bezwaar is dat het bedrijf van reclamant (handel in oud papier, lompen, oude metalen e.d.), gevestigd in de panden Zakstraat 10 en 12, is wegbestemd zonder dat realisering van de nieuwe bestemming binnen de planperiode is verzekerd.

Er is alleen een vage toezegging dat in 1993 gelden zullen worden gereserveerd in het kader van het Meerjarenprogramma Stadsvernieuwing in Haarlem (M.P.S.H.). Dit programma bestrijkt een periode van 5 jaren zodat reservering in het vijfde jaar zal geschieden.

De ervaring in de gemeente Haarlem is dat dit soort reserveringen zonder probleem van jaar tot jaar opschuift. Er is dan ook geen enkele zekerheid dat de gemeente tot aankoop van het bedrijf overgaat.

Onder deze omstandigheden dient het bedrijf "inbestemd" te worden.

Reclamant sub 2

Reclamant maakt bezwaar tegen het niet voor bedrijfsdoeleinden bestemmen van het pand Bakenessergracht 12 waarin zijn motorenrevisiebedrijf is gevestigd.

De bezwaren van de gemeente zijn eigenlijk voornamelijk dat er opslag, stalling en bewerking zou zijn buiten het pand aan de openbare weg.

De bewerking van motoren aan de openbare weg komt al een aantal jaren (nagenoeg) niet meer voor.

Opslag en stalling vinden ook veel minder dan vroeger plaats.

Reclamant streeft ernaar alles binnenshuis te hebben zij het dat voor de revisie van scheepsmotoren de desbetreffende scheepjes voor de wal komen liggen. Door de gemeente is niet betwist dat al vanaf 1979 overleg wordt gepleegd over en onderzoek wordt verricht naar een passende vervangende locatie in de binnenstad, welke echter nog niet is gevonden.

Reclamant weet niet of 1987 het eerste jaar was dat gelden gereserveerd waren in het Meerjarenprogramma voor de stadsvernieuwing; in elk geval is 1987 (en 1988) voorbij gegaan zonder dat de betrokken gelden zijn besteed. Zelfs is het niet tot een begin van overleg gekomen over de uitkoop door de gemeente.

Enerzijds is er dus het - op verzoek van de gemeente - een aantal jaren geleden uitgevoerde (en dus verouderde) onderzoek, waarbij op subjectieve maatstaven is gesteld dat het bedrijf van reclamant milieuhinderlijk is, hetwelk door reclamant wordt bestreden. Anderzijds is er de gemeentelijke erkenning dat het bedrijf een nuttige functie vervult en dat er geen passende locatie is te vinden.

In een bestemmingsplan dienen de consequenties van dergelijke realiteiten te worden getrokken en het bedrijf derhalve "inbestemd" te worden.

Reclamant sub 3

Reclamant maakt namens belanghebbenden bezwaar tegen het plan, omdat dezen in het algemeen verontrust zijn en blijven over het stadsvernieuwingsplan.

Hierbij wordt verwezen naar het destijds bij de gemeenteraad tegen het ontwerp-stadsvernieuwingsplan ingediende bezwaarschrift.

De in dit bezwaarschrift verwoorde bezwaren kunnen als volgt worden weergegeven:

- Het regelen van een toelatingsbeleid per straat.
- Het ontbreken van een motivering om welke reden in de verschillende plandelen de categorieën 2 respectievelijk 3 van de zoneringslijst niet toelaatbaar zijn.
- Er bestaan bezwaren tegen de voornemens inzake het verkeerscirculatieplan.
- Reclamant heeft bezwaar tegen het geplande gebruik en het wegbestemmen van het perceel Jansstraat 71, waarin het loodgieters- en electriciteitsbedrijf van R.W.M. Rijbroek is gevestigd.
- Voor de bedrijven van Rijbroek en PRS worden problemen verwacht met artikel 5 en 9 van de voorschriften en de daarbij behorende zoneringslijst.
- Het is PRS onduidelijk wat op pagina 19 van de toelichting (bovenaan) staat.

Reclamante sub 4

Reclamante heeft bezwaar tegen de in artikel 4, zevende lid van de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de bestemming van het gebied op de plankaart aangeduid met de letter B te weten "Ga: woondoeleinden, detailhandel < 200 m², kantoor < 200 m² en bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in "Woondoeleinden", "Groenvoorzieningen" en "Verkeersdoeleinden".

Reclamante is van oordeel dat als gevolg van een dergelijke wijziging de marktwaarde van genoemd terrein zal dalen. Immers de waarde van gronden met een woonbestemming c.a. ligt lager dan de economische waarde van gronden en gebouwen met een bedrijfs- c.q. gemengde bestemming.

De intentie om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen tast derhalve de economische belangen van reclamante aan, met name als de gemeente zelf geen actieve financiële ondersteuning geeft voor een totale verplaatsing van het bedrijf uit de binnenstad.

Reclamante sub 5

1. In de bestaande bedrijfspanden wordt sinds 1961 een oud ambachtelijk bedrijf uitgeoefend hetgeen past binnen de bij het stadsvernieuwingsplan behorende omgeving.
2. In het bedrijf zijn 20 vakbekwame werknemers werkzaam.
3. De opdrachten voor restauraties van kroonluchters e.d. zijn internationaal van aard en maken ca. 40% van de omzet uit.
4. Het ambachtelijk ingesteld bedrijf functioneert in een ambachtelijke woon-werkomgeving. Verplaatsing naar welke locatie dan ook zal de omzet in negatieve zin beïnvloeden.

5. Verplaatsing zal ook negatief werken op het bezoek aan de showroom gevestigd in het pand Koudenhorn no. 72.
6. De percelen Koudenhorn nos. 66 t/m 70 zijn eigendom en praktisch onbelast, zodat ondanks de jaarlijkse onderhoudskosten het bedrijf goed functioneert.
7. De noodzakelijke voorzieningen in het belang van het milieu zijn in overleg met de betrokken instanties grotendeels uitgevoerd. Een aanvraag om wijziging van de hinderwetvergunning is in procedure.

Standpunt van Burgemeester en Wethouders van Haarlem ten aanzien van de bezwaren van reclamanten

Naar aanleiding van de bij ons college ingediende bezwaren zijn door Burgemeester en Wethouders van Haarlem geen nadere overwegingen op schrift gesteld. Wij vermelden derhalve de overwegingen van dit college voor zover van belang waar het gaat om de bezwaren zoals vervat in het raadsvoorstel tot vaststelling van het stadsvernieuwingsplan.

Ten aanzien van reclamant sub 1

"Uit de plantoelichting blijkt dat het bedrijf als milieuhinderlijk dient te worden aangemerkt (hindercategorie 4) en derhalve ter plekke niet kan worden gehandhaafd. Van gemeentezijde zal verplaatsing c.q. opheffing van het bedrijf worden bevorderd. In het kader van het Meerjarenplan voor de stadsvernieuwing in Haarlem (MPSH) zullen in 1993 gelden voor dat doel worden gereserveerd. Voorgesteld wordt om bij de vaststelling van het plan de gronden de bestemming "woondoeleinden" te geven ten einde de verplaatsing van het bedrijf, behalve financieel, ook planologisch/juridisch te kunnen effectueren. Overigens wordt voorgesteld dit bezwaar ongegrond te verklaren."

Ten aanzien van reclamant sub 2

"In de plantoelichting is reeds aangegeven dat het bedrijf als milieuhinderlijk moet worden beschouwd en als zodanig niet kan worden gehandhaafd in de wijk. Om die reden is aan de betreffende gronden de bestemming "woondoeleinden" gegeven. In verband hiermee zijn in het MPSH reeds in 1987 gelden gereserveerd voor de verplaatsing van het bedrijf van reclamant. Zoals uit de plantoelichting blijkt heeft een op zich subjectieve beoordeling plaatsgevonden van bedrijven in het plangebied. De resultaten van die beoordeling zijn bij verwerking nader geobjectiveerd. Aan het bedrijf dat als motorenrevisiebedrijf in het kader van de milieuzonering vergeleken moet worden met de wel in de zoneringslijst voorkomende machine-industrie, zou categorie 4 toegekend moeten worden. In verband met de feitelijke situatie laat het bedrijf zich echter eerder vergelijken met een garagebedrijf, waaraan ingevolge de zoneringslijst categorie 3 toegekend wordt. Daarmee zou het bedrijf - met vrijstelling - kunnen voldoen aan de bepalingen van het stadsvernieuwingsplan. Echter gelet op de effecten op de omgeving (opslag, stalling en bewerking buiten het pand aan de openbare weg), zou in dit geval, indien sprake zou zijn van een nieuw te vestigen bedrijf, de mogelijke vrijstelling niet worden verleend. Wij zijn dan ook van oordeel dat het bedrijf als categorie-3-bedrijf niet gehandhaafd kan worden op deze plaats. Voorgesteld wordt de bezwaren ongegrond te verklaren."

Ten aanzien van reclamant sub 3

"- Op de opmerkingen, die in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 B.R.O. zijn gemaakt, hebben wij gereageerd zoals is weergegeven in hoofdstuk IX van de toelichting op het plan.

Door reclamant wordt niet nader aangegeven in hoeverre onze reactie wordt bestreden. Wij achten dit bezwaar niet voldoende gemotiveerd om erop te kunnen reageren.

- In het verkeerscirculatieplan worden maatregelen getroffen, die van verkeerskundige aard zijn. De vaststelling van dat plan vindt plaats door een afzonderlijke procedure. In het stadsvernieuwingsplan Bakenes zijn alle bestaande wegen en straten gehandhaafd en voorzien van de bestemming "verkeersdoeleinden". Wij achten dit bezwaar ongegrond.
- Wij achten het om stedenbouwkundige redenen noodzakelijk om tot een afronding te komen van de bebouwing aan de Begijnesteeg. In verband met de daarvoor te realiseren 6 eengezinswoningen is het gewenst om gronden van de fa. Rijbroek aan te kopen. Wanneer zou blijken, dat het daardoor niet meer mogelijk is voor het bedrijf ter plekke te functioneren, dan zal moeten worden omgezien naar vervangende ruimte. Voor dit laatste zijn gelden gereserveerd in het MPSH in 1988. Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Met betrekking tot de te verwachten problemen van de fa. Rijbroek verwijzen wij naar hetgeen hiervoor is opgemerkt.

PRS is, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het ontwerp-plan pagina 18 is vermeld, uitsluitend gevestigd op het adres Bakenessergracht 97. Bij de inventarisatie is gebleken, dat het bedrijf vooralsnog niet voor verplaatsing in aanmerking komt. Het bedrijf is gevestigd in bebouwing op gronden met een gemengde bestemming ("Ga. II"), waarin bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan. Wij achten dit bezwaar ongegrond.

- Afzonderlijk van de categorie-indeling op grond van de zoneringslijst heeft een toetsing plaatsgevonden aan de hand van de Hinderwet. Op pagina 19 van de plantoelichting is een aantal bedrijven - waaronder PRS - genoemd, waarvoor onderzocht moet worden of zij hinderwetplichtig zijn. Wanneer blijkt dat dit zo is, zal moeten worden gezien of voor die bedrijven (alsnog) een Hinderwet-vergunning kan worden verstrekt. Dit heeft echter niets te maken met de planologisch/juridische situatie van de desbetreffende bedrijven in het kader van het stadsvernieuwingsplan. Dit bezwaar achten wij ongegrond."

Ten aanzien van reclamante sub 4:

"In artikel 4, lid 7, sub b, van de planvoorschriften is bepaald, dat de wijziging van de desbetreffende bestemmingen slechts mag plaatsvinden indien het gebruik van de gronden, zoals dat bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan is of zal worden beëindigd. Zolang het bedrijf ter plekke is gevestigd, is de aantasting van de economische belangen, op een wijze als hier door reclamante bedoeld, derhalve uitgesloten. Bovendien gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die voorts uitsluitend tot stand kan komen door toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dat geval maken overleg met belanghebbenden en de gelegenheid om bezwaren in te dienen, deel uit van de procedure. Dit bezwaar achten wij ongegrond."

Ten aanzien van reclamante sub 5

"Het bedrijf van Brink en Van Keulen scoort hoog in de hindercategorie (t.w. categorie 5). Door de situering van het bedrijf naast bestaande woningen en de mogelijk toekomstige ontwikkelingen op het terrein van BV. Nederland-Haarlem is een woonfunctie voor de panden Koudenhorn 66 en 68 de meest gewenste.

Voor de verwerving van deze panden ter realisering van de gewenste bestemming en voor de verplaatsing van het bedrijf van reclamant zijn in het MPSH gelden gereserveerd in 1988 en 1989. Voorgesteld wordt dit bezwaar ongegrond te verklaren."

Overwegingen van gedeputeerde staten ten aanzien van het stadsvernieuwingsplan en de daartegen bij hen ingediende bezwaren

Het plan

Het stadsvernieuwingsplan Bakenes heeft betrekking op één van de oudste wijken van Haarlem gelegen aan de oostzijde van het centrum.

Het plangebied wordt begrensd door de Nieuwe Gracht, Koudenhorn, Donkere Spaarne, Damstraat, Nauwe en Wijde Appelaarsteeg, Lange Begijnestraat, Riviervischmarkt en de Jansstraat.

In deze buurt is het wonen sterk met bedrijvigheid en maatschappelijke dienstverlening gemengd. De bebouwing is er zeer gevarieerd, overwegend kleinschalig, en telt een betrekkelijk groot aantal monumenten. Met het voorliggend plan wordt beoogd:

- tot een niet eenzijdige bevolkingsopbouw te komen;
- de schaal en het karakter van de buurt te verbeteren;
- het woningbestand te verbeteren;
- de woonfunctie te versterken;
- een evenwichtige verhouding tussen wonen en werken te bereiken;
- de nodige voorzieningen op het gebied van detailhandel, welzijn, groen en recreatie tot stand te brengen;
- hinder van rijdend en stilstaand verkeer te beperken.

Het plan bevat uitsluitend gedetailleerde bestemmingen, hetgeen past bij het beschermende karakter van het plan. Voor twee onderdelen, op de plankaart aangeduid met de hoofdletters A en B, zijn in de voorschriften wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen.

Deze wijzigingsbevoegdheden strekken ertoe in het gebied A, gelegen aan de Wijde Appelaarsteeg, eventueel een parkeervoorziening te kunnen bouwen en in gebied B, gelegen achter de bebouwing aan het Donkere Spaarne en Koudenhorn, de bestaande bedrijfsbebouwing te kunnen vervangen door woningen, groen- en speelvoorzieningen en een verkeersontsluiting.

Het gemeentebestuur heeft de vorm van een stadsvernieuwingsplan gekozen in verband met de extra juridische mogelijkheden welke de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing biedt.

Verder dient een stadsvernieuwingsplan - op de voet van artikel 33 van laatstgenoemde wet - vergezeld te gaan van een uitvoeringsschema als bedoeld in artikel 53 van deze wet. De vaststelling van een dergelijk schema is in dit geval - met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 34 van diezelfde wet - gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

Bestaande juridische toestand

Voor het plangebied geldt geen bestemmingsplan.

Wel geldt voor dit gebied een structuurplan voor de Binnenstad 1969. Hierin staan als uitgangspunten vermeld dat:

- het wonen in de binnenstad moet worden bevorderd;
- de binnenstad het domein moet blijven van centrale voorzieningen;
- de binnenstad op ruime schaal mogelijkheden moet bieden voor het culturele leven;
- de bereikbaarheid van de binnenstad moet worden verzekerd onder meer door het maken van parkeerruimte.

In het Streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied is het plangebied aangewezen als centrumgebied, gemengd met wonen. Het stadsvernieuwingsplan is zowel met genoemd structuurplan als met het Streekplan in overeenstemming.

Milieuhygiënische aspecten

Bij ons besluit van 17 september 1985, nr. 2B/365 zijn op de voet van de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen maximale geluidsbelastingen vastgesteld variërend van 52 tot 62 dB(A) voor zones langs de Koudenhorn, Damstraat, Jansstraat, Donkere Spaarne, Spaarne en Klokhuisplein.

Planbeoordeling

Wij kunnen ons met het plan als zodanig verenigen.

Wij achten het voorts doelmatig dat het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan is omgezet in een ontwerp-stadsvernieuwingsplan, gezien de grotere mogelijkheden die de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing biedt ten opzichte van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het gegeven dat het benutten van deze mogelijkheden in een gebied als het onderhavige gewenst lijkt.

In het algemeen genomen zijn de - veelal onderling conflicterende - belangen van wonen en werken in het plangebied op een redelijke wijze tegen elkaar afgewogen, zij het dat de in het plan opgenomen bedrijvenregeling ons aanleiding geeft tot de navolgende opmerkingen.

Ten aanzien van de planvoorschriften

In het plangebied komen vele - hoofdzakelijk kleine bedrijven voor. In verband hiermede is bij het plan een zoneringslijst gevoegd, waarop alle bedrijven zijn ingedeeld in 10 hindercategorieën.

Hindercategorie 1 is de minst hinderlijke, categorie 10 de meest hinderlijke. Op de plankaart is een zoneringskaartje aangegeven, waarop de zones staan aangeduid waarin bepaalde categorieën zijn toegelaten, variërend van categorie 1 tot en met categorie 3.

In de planvoorschriften in artikel 5 is de zoneringsregeling uitgewerkt, met dien verstande dat burgemeester en wethouders daarin bevoegd zijn verklaard vrijstelling te verlenen tot het toelaten van een bedrijf in een hogere categorie dan op de plankaart is aangegeven.

In de plantoelichting worden 12 bedrijven genoemd die in een hogere milieuhindercategorie vallen dan het plan toestaat. Van deze bedrijven zijn er inmiddels 5 verplaatst naar elders.

Van de resterende 7 bedrijven heeft reclamante sub 4 haar productie gedeeltelijk verplaatst naar het industrieterrein Waarderpolder.

In het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders nr. 252/1988 wordt in het commentaar op het door reclamante sub 4 ingediende bezwaarschrift meegedeeld dat voor het bedrijf van reclamante sub 4, voor zover nog aanwezig, een ontheffing zal worden verleend tot hindercategorie 4.

In de planvoorschriften is in de huidige redactie vrijstelling tot categorie 4 niet mogelijk gemaakt, zodat wij van oordeel zijn dat artikel 5 van de planvoorschriften als zodanig zal moeten worden aangevuld conform het gestelde daaromtrent in het raadsvoorstel waarmee de gemeenteraad bij zijn besluit van 22 juni 1988 heeft ingestemd.

Van de zes overige bedrijven zijn er drie wegbestemd door middel van het bestemmen van de betreffende percelen voor "Woondoeleinden (W)". Dit betreft de bedrijven van reclamanten sub 1, 2 en 5. Ter zake van de door deze reclamanten ingediende bezwaarschriften en de reactie hierop van ons college, verwijzen wij naar hetgeen staat verwoord onder het kopje "Aangaande de bezwaren van reclamanten".

Uiteindelijk resteren drie bedrijven die in een hogere hindercategorie vallen (te weten categorie 3) dan welke het stadsvernieuwingsplan toestaat (te weten categorie 2).

Deze bedrijven zijn:

1. Aannemersbedrijf De Wit, Koudenhorn 8-10;
2. Autohandel met reparatie-werkplaats Smits en Zoon, Koudenhorn 6;
3. Drukkerij Grafia, Korte Jansstraat 6.

De twee eerstgenoemde bedrijven zijn in het stadsvernieuwingsplan bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden (B)" terwijl het laatstgenoemde bedrijf de "Gemengde bestemming Ga. I" heeft gekregen.

Ter zake van deze bedrijven wordt in de plantoelichting meegedeeld dat:

- het onderhavige plan daarvoor geen hogere categorie toelaat;
- het eerstgenoemde bedrijf (De Wit) een Hinderwetvergunning heeft;
- de 2 laatstgenoemde bedrijven in verband met de Hinderwet nader worden onderzocht.

Voor deze drie bedrijven worden geen maatregelen tot verplaatsing overwogen.

Wij overwegen hieromtrent dat het wegbestemmen van deze drie bedrijven door hen alleen toe te laten in hindercategorie 2 en niet in hindercategorie 3, naar ons oordeel niet aanvaardbaar is nu verplaatsing van deze bedrijven niet nodig wordt geacht en voor verplaatsing ook geen gelden ter beschikking zullen worden gesteld.

Voorts overwegen wij dat gezien de ligging van de eerste 2 bedrijven aan de Koudenhorn 6, 8 en 10 en het laatstgenoemde bedrijf, Korte Jansstraat 6, toekenning van hindercategorie 3 aan deze bedrijven toelaatbaar kan worden geacht.

Het alsnog positief bestemmen van deze drie bedrijven kan worden bereikt door de betreffende plangedeelten op te nemen in artikel 5, eerste lid onder b, categorie 3.

Voorts kan daarbij een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd, inhoudende dat na het beëindigen van de expliciet genoemde bedrijfsactiviteiten de regeling zodanig wordt gewijzigd dat daarna alleen bedrijven in de aanvaardbaar gevonden hindercategorie toelaatbaar zijn.

Artikel 19 (inspraakregeling)

In het eerste lid van dit artikel wordt gesproken van een uitwerkingsplan terwijl het plan geen uit te werken bestemmingen bevat.

Wel zijn weliswaar twee gedeelten (A en B) aangegeven, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, doch dit is juridisch gezien niet gelijk aan een uitwerkingsplan. Aan de in dit artikellid opgenomen bewoordingen "uitwerkings-", "c.q." en "de bepalingen van" dient derhalve de goedkeuring te worden onthouden.

Aangaande de bezwaren van reclamanten

Bezwaar reclamant sub 1

Het bedrijf van reclamant is te kwalificeren als een handel in oud papier, lompen, oude metalen e.d. en is gevestigd in de panden Zakstraat 10 en 12.

Dit bedrijf valt onder hindercategorie 4 van de zoneringslijst. Dit is een hindercategorie waarvan menging met een woonfunctie ongewenst is. Bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan is dit bedrijf wegbestemd door aan de betrokken percelen een woonbestemming te geven. Met het gemeentebestuur van Haarlem zijn wij van mening dat de vestiging van dit bedrijf niet thuishoort in dit plangebied. Ter zake van bedrijfsverplaatsing c.q. -opheffing is van gemeentezijde de toezegging gedaan dat voor dit doel in 1993 gelden ter beschikking zullen worden gesteld in het kader van het MPSH. Hieruit moeten wij afleiden dat hoewel thans nog geen duidelijk zicht is op bedrijfsverplaatsing c.q. -opheffing bij de gemeente het duidelijke voornemen bestaat om tot een daadwerkelijke verplaatsing c.q. opheffing van het bedrijf van reclamant te komen. Wij achten het voldoende aannemelijk dat dit binnen de planperiode zal geschieden. Aan het bezwaar van reclamant kunnen wij, gelet hierop, geen doorslaggevende betekenis hechten.

Bezwaar reclamant sub 2

Het bedrijf van reclamant sub 2 betreft een motorenrevisiebedrijf gevestigd in het perceel Bakenessergracht. Het gemeentebestuur stelt zich op het standpunt dat het bedrijf valt in de hindercategorie 3, zodat - onder verlening van vrijstelling - het bedrijf zou kunnen voldoen aan de bepalingen van het stadsvernieuwingsplan.

Echter deze vrijstelling tot hindercategorie 3 zal door burgemeester en wethouders niet worden verleend vanwege de effecten welke van het bedrijf uitgaan op de omgeving (opslag, stalling e.d.).

Aan het bedrijfsperceel is dan ook een woonbestemming gegeven. Wij overwegen daaromtrent dat wij ons kunnen verenigen met de gemeentelijke visie de woonfunctie aldaar te versterken.

Het ten behoeve van dit doel wegbestemmen van een bedrijfsvestiging is naar ons oordeel aanvaardbaar.

In dit verband is ons gebleken dat voor verplaatsing in het kader van het MPSH gelden zijn gereserveerd en dat er voor reclamant naar wordt gestreefd aan zijn bedrijf een andere vestigingslocatie aan te bieden. Een dergelijke verplaatsing zou binnen een periode van 3 à 4 jaar kunnen worden afgerond.

Naar ons oordeel rechtvaardigen deze omstandigheden de conclusie dat voldoende aannemelijk is dat tot een daadwerkelijke bedrijfsverplaatsing binnen de planperiode zal kunnen worden gekomen.

Wij zijn derhalve van oordeel dat aan het bezwaar van reclamant geen doorslaggevende betekenis kan worden gehecht.

Bezwaar reclamant sub 3

Ter zake van de bezwaren van reclamant sub 3 kunnen wij grotendeels instemmen met de gemeentelijke reactie zoals opgenomen in het raadsvoorstel tot vaststelling van dit plan.

Voorts merken wij nog het volgende op.

Voor het hoofdgebouw dat zich op het perceel Jansstraat 71 bevindt, is gekozen voor de bestemming "Ga. I" (Fa. Rijbroek). Deze bestemming laat de handhaving van het ter plaatse gevestigde loodgieters- en installatiebedrijf toe.

Bij dit bedrijf behoort voorts een perceel grond met bijgebouwen welke op basis van het plan de bestemmingen "tuin" en "erf" heeft gekregen. Met deze bestemmingen wordt in relatie tot de plannen voor woningbouw aan de Begijnesteeg beoogd een stedenbouwkundig acceptabele situatie te realiseren.

Aan de panden Koudenhorn 66-68 is een woonbestemming toegekend terwijl aan de panden Koudenhorn 70-72 een bedrijfsbestemming is toegekend.

Ten aanzien van het wegbestemmen merken wij op dat bij het bedrijf de voorkeur bestaat ter plaatse gevestigd te blijven. Te dien einde heeft het bedrijf een aanvraag om een Hinderwetvergunning ingediend, waarop nog geen beslissing is genomen.

Naar uit de plantoelichting blijkt, valt het bedrijf onder hindercategorie 5 van de zoneringslijst.

Derhalve kan worden onderschreven dat handhaving van het bedrijf nabij woonbebouwing vanuit milieu-oogpunt op bezwaren stuit.

Nu voorts is gebleken dat ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing gelden zijn gereserveerd in het kader van het MPSH, zijn wij van oordeel dat voldoende aanmerkelijk is dat een en ander binnen de planperiode zal kunnen worden gerealiseerd.

Derhalve dient aan het bezwaar van reclamante niet te worden tegemoet gekomen.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;

gelet op de artikelen 28 en 29, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede het bepaalde in de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing;

b e s l u i t e n :

- I. reclamant sub 3 te doen weten dat hij in de bezwaren betreffende de percelen Jansstraat 45-47 niet kan worden ontvangen;
- II. reclamant sub 3 te doen weten dat zijn bezwaren voor het overige enkel aanleiding hebben gegeven tot het onthouden van goedkeuring aan het perceel Bakenessergracht 97;
- III. reclamanten sub 1, 2, 4 en 5 te doen weten dat hun bezwaren geen aanleiding hebben gegeven aan het plan of een deel ervan de goedkeuring te onthouden;
- IV. goedkeuring te hechten aan het besluit van de Raad der gemeente Haarlem van 22 juni 1988, nr. 252, houdende vaststelling van het Stadsvernieuwingsplan "Bakenes" met de daarbij behorende plankaart en voorschriften met uitzondering van:
 - de met rood omlijnde delen op de plankaart;
 - artikel 19, de woorden "uitwerkings-", "c.q." en "de bepalingen van";
- V. te verklaren dat dit besluit tot goedkeuring onherroepelijk is ten aanzien van die gedeelten op de plankaart welke niet met blauw zijn omlijnd; voorts is ons besluit niet onherroepelijk ten aanzien van het bepaalde in artikel 4, zevende lid, van de planvoorschriften.

Gedeputeerde Staten
voornoemd,

griffier.

voorzitter.

(zie volgende blad)

Voor de aankoop van deze gronden zijn gelden gereserveerd in het MPSH. Naar ons oordeel kan met deze bestemmingstoedeling worden ingestemd nu niet is gebleken dat de Fa. Rijbroek op enigerlei wijze onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Aan het perceel achter het pand Donkere Spaarne 52, alwaar het bedrijf P.R.S. is gevestigd, is de bestemming "Ga. II" toegekend zodat dit bedrijf daarmee is gelegaliseerd. Naar ons oordeel wordt derhalve aan de bedrijfsbelangen geen geweld gedaan.

Wel merken wij nog op dat P.R.S. uitsluitend bereikbaar is via de toegangspoort welke zich bevindt op het adres Bakenessergracht 97. Dit heeft in het plan de bestemming "woondoeleinden" gekregen.

Nu deze toegangspoort voor P.R.S. van levensbelang is, bestaat naar ons oordeel aanleiding de status van de toegangspoort positief te bestemmen.

Naar ons oordeel dient derhalve aan het perceel Bakenessergracht 97 de bestemming "onderdoorgang/overbouw" te worden toegedacht. Ten einde zulks te bevorderen onthouden wij aan dit perceel de goedkeuring zoals rood omlijnd aangegeven op de plankaart.

Bezwaar reclamante sub 4

Reclamante heeft bezwaar tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om voor het terrein met de aanduiding B op de plankaart de bestemming "Ga.: woondoeleinden, detailhandel < 200 m², kantoor < 200 m² en bedrijfsdoeleinden" te kunnen wijzigen in "woondoeleinden", "groenvoorzieningen" en "verkeersdoeleinden" op de voet van artikel 4, lid 7 van de planvoorschriften. Reclamante meent dat zij door het opnemen van deze mogelijkheid in bedrijfseconomische zin in een ongunstiger positie zal komen te verkeren, nu de marktwaarde van haar bedrijfsterrein zal dalen.

Wij overwegen hieromtrent dat bedoelde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten einde ter plaatse, na een eventuele algehele bedrijfsverplaatsing, woningbouw te kunnen realiseren.

Zulks is evenwel slechts mogelijk indien de economische uitvoerbaarheid van een dergelijk wijzigingsplan is verzekerd. Dit betekent dat hetzij reclamante hetzij de gemeente een uitvoerbaar woningbouwplan zullen dienen op te stellen alvorens tot wijziging van de bestemming kan worden overgegaan.

Indien het initiatief van de gemeente zal uitgaan, is vereist dat de gronden en opstallen door haar van reclamante zullen moeten worden aangekocht, dan wel deze gronden met opstallen zullen moeten worden onteigend.

In beide gevallen zal de marktprijs richtinggevend zijn zodat naar ons oordeel voor reclamante geen onevenredige schade zal kunnen gaan optreden.

Voorts is een dergelijk uitwerkingsplan aan onze goedkeuring onderworpen, waarbij aan bovengenoemde aspecten aandacht zal moeten worden besteed. Onder deze omstandigheden zijn wij van oordeel dat het bezwaar van reclamante geen aanleiding geeft aan het plan of een deel ervan de goedkeuring te onthouden.

Wel dient, gelijk hiervoor reeds overwogen, artikel 5, tweede lid van de planvoorschriften te worden aangevuld ten einde op bedoelde gronden bedrijfsvestiging in de hindercategorie 4 mogelijk te maken ten behoeve van reclamante. (Een en ander conform het raadsbesluit van 22 juni 1988).

Bezwaar reclamante sub 5

Reclamante exploiteert een kopergieterij annex showroom in de panden Koudenhorn 66 t/m 72.

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.

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.



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Centrale Directie Juridische Zaken

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

77 20/2/91

CEMENTE HAARLEM

ING. 27 JAN 1991

Ad. 2 Nr. 101 472

CL - 1 777 811 22 B

MB (B)

108

Raad der gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Afdeling Bestuurszaken

Uw kenmerk

Uw brief van

Kenmerk

Datum

MJZ25191052

25 januari 1991

Onderwerp

Bestemmingsplan "Bakenes" der gemeente Haarlem

Hierbij doe ik U afschrift toekomen van het Koninklijke besluit van
27 december 1990, no. 90.024327 betreffende bovenvermelde aangelegenheid.

De overgelegde stukken worden u t.z.t. via Gedeputeerde staten toegezonden.

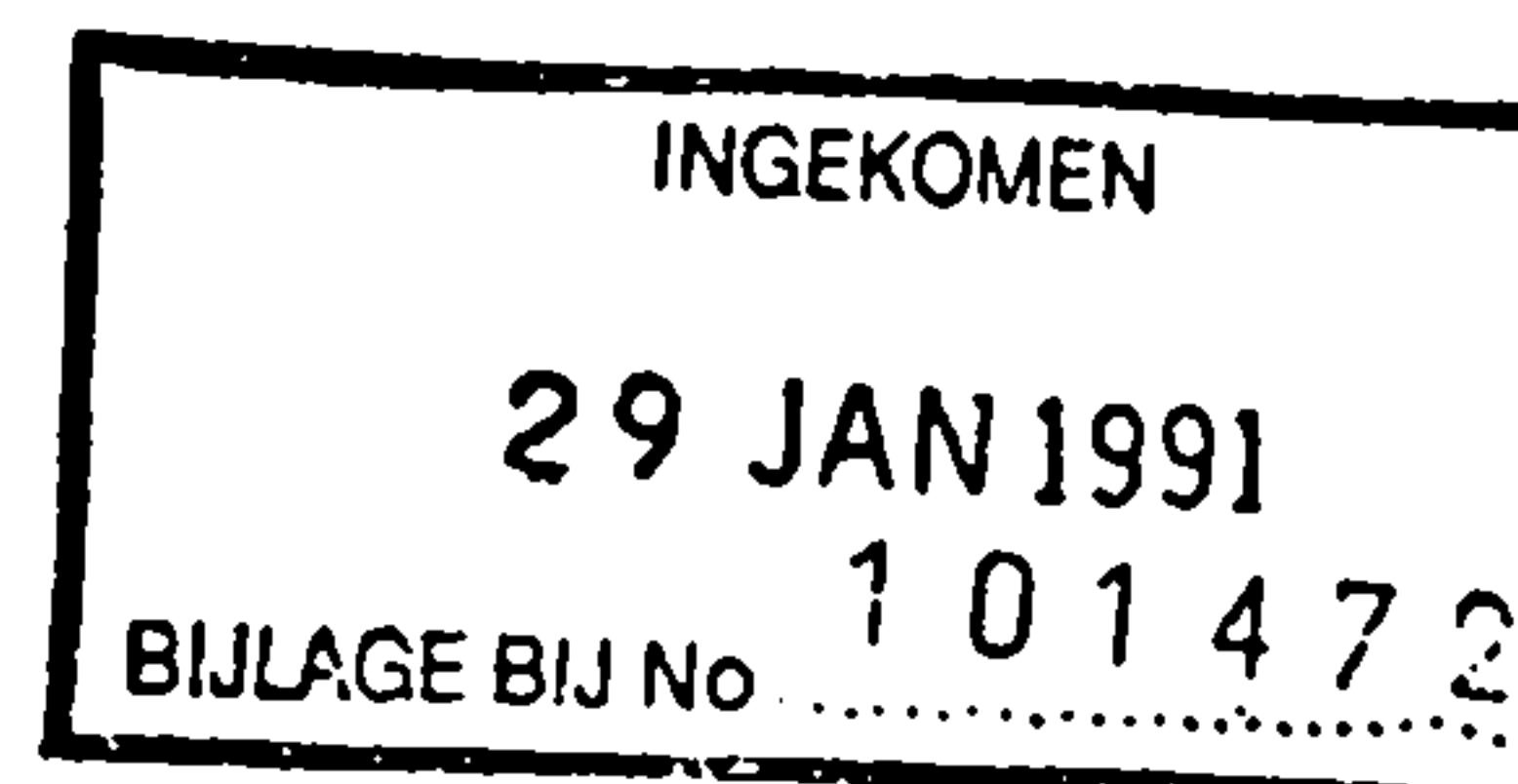
De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
voor deze :
De Directeur Juridische Zaken,

o.l.

Bijlagen

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

No. 90.024327



Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door

1. H.W.A. Limburg te Haarlem,
2. Th. Veenings te Haarlem,
3. J.W.M. Rijbroek te Haarlem en
4. Brink en Van Keulen B.V. te Haarlem,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 14 februari 1989, afdeling 1, no. 181, waarbij is beslist over de goedkeuring van het stadsvernieuwingsplan "Bakenes" der gemeente Haarlem.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord,
advies van 8 augustus 1990 , no. G01.89.0030.226.89.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer van 13 december 1990, no. MJZ13d90069,
Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Haarlem heeft in zijn openbare vergadering van
22 juni 1988, op voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni
1988, vastgesteld het stadsvernieuwingsplan "Bakenes".

Burgemeester en wethouders hebben bij hun genoemde voorstel ten aanzien van de door H.W.A. Limburg ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Tijdens de voorbereiding van het plan leek het mogelijk, dat de panden van reclamant zouden worden gekocht ten behoeve van het gebruik voor religieuze doeleinden. Daarmee zou het bedrijf van reclamant uit het plangebied verdwijnen. Uit de plantoelichting blijkt, dat het bedrijf als milieuhinderlijk dient te worden aangemerkt en derhalve ter plekke niet kan worden gehandhaafd. Nu de genoemde transactie niet doorgaat, zal van gemeentezijde verplaatsing casu quo opheffing van het bedrijf worden bevorderd. In het kader van het Meerjarenplan voor de Stadsvernieuwing in Haarlem (MPSH) zullen in 1993 gelden voor dat doel worden gereserveerd.

Voorgesteld wordt om bij de vaststelling van het plan de desbetreffende gronden de bestemming "woondoeleinden" te geven ten einde de verplaatsing van het bedrijf, behalve financieel, ook planologisch/juridisch te kunnen effectueren. Overigens wordt voorgesteld dit bezwaar ongegrond te verklaren.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij voorts ten aanzien van de door Th. Veenings ingediende bezwaren het volgende overwogen:

- a. In de plantoelichting is reeds aangegeven dat het bedrijf als milieuhinderlijk moet worden beschouwd en als zodanig niet kan worden gehandhaafd in de wijk. Om die reden is aan de desbetreffende gronden de bestemming "woondoeleinden" gegeven. In verband hiermee zijn in het MPSH reeds in 1987 gelden gereserveerd voor de verplaatsing van het bedrijf van reclamant.
- b. Zoals uit de plantoelichting blijkt, heeft een op zich subjectieve beoordeling plaatsgevonden van bedrijven in het plangebied. De resultaten van die beoordeling zijn bij verwerking nader geobjectiveerd.

Aan het bedrijf dat als motorenrevisiebedrijf in het kader van de milieuzonering moet worden vergeleken met de wel in de zoneringslijst voorkomende machine-industrie, zou categorie 4

moeten worden toegekend. In verband met de feitelijke situatie laat het bedrijf zich echter eerder vergelijken met een garagebedrijf, waaraan ingevolge de zoneringslijst categorie 3 wordt toegekend. Daarmee zou het bedrijf - met vrijstelling - kunnen voldoen aan de bepalingen van het stadsvernieuwingsplan. Echter, gelet op de effecten op de omgeving (opslag, stalling en bewerking buiten het pand aan de openbare weg), zou in dit geval indien sprake zou zijn van een nieuw te vestigen bedrijf, de mogelijke vrijstelling niet worden verleend. Wij zijn dan ook van oordeel, dat het bedrijf als categorie 3-bedrijf niet kan worden gehandhaafd op deze plaats.

Voorgesteld wordt de bezwaren ongegrond te verklaren.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij verder ten aanzien van de door onder meer J.W.M. Rijbroek ingediende bezwaren het volgende overwogen:

- a. Op de opmerkingen, die in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn gemaakt, hebben wij gereageerd zoals is weergegeven in hoofdstuk IX van de toelichting op het plan. Door reclamant wordt niet nader aangegeven in hoeverre onze reactie wordt bestreden. Wij achten dit bezwaar niet voldoende gemotiveerd om erop te kunnen reageren.
- b. In het verkeerscirculatieplan worden maatregelen getroffen, die van verkeerskundige aard zijn. De vaststelling van dat plan vindt plaats door een afzonderlijke procedure.
In het stadsvernieuwingsplan "Bakenes" zijn alle bestaande wegen en straten gehandhaafd en voorzien van de bestemming "verkeersdoeleinden". Wij achten dit bezwaar ongegrond.
- c. Wij achten het om stedenbouwkundige redenen noodzakelijk om tot een afronding te komen van de bebouwing aan de Begijnesteeg. In verband met de daarvoor te realiseren 6 eengezinswoningen is het gewenst om gronden van de fa. Rijbroek aan te kopen.
Wanneer zou blijken, dat het daardoor niet meer mogelijk is voor het bedrijf om ter plekke te functioneren, dan zal moeten worden

omgezien naar vervangende ruimte. Voor dit laatste zijn gelden gereserveerd in het MPSH in 1988. Wij achten dit bezwaar ongegrond.

- d. Met betrekking tot de te verwachten problemen met de artikelen 5 en 9 van de voorschriften en de daarbij behorende zoneringslijst van fa. Rijbroek verwijzen wij naar hetgeen hiervoor onder c. is opgemerkt.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door Brink en Van Keulen B.V. ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Het bedrijf van Brink en Van Keulen B.V. scoort hoog in de hindercategorie. Door de situering van het bedrijf naast bestaande woningen en de mogelijk toekomstige ontwikkelingen op het terrein van B.V. Nederland-Haarlem is een woonfunctie voor beide panden de meest gewenste. Voor de verwerving van deze panden ter realisering van de gewenste bestemming en voor de verplaatsing van het bedrijf van reclamant zijn in het MPSH gelden gereserveerd in 1988 en 1989. Voorgesteld wordt dit bezwaar ongegrond te verklaren.

Gedeputeerde staten van Noord-Holland hebben bij hun vorengenoemde besluit van 14 februari 1989 beslist over de goedkeuring van het stadsvernieuwingsplan.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten aanzien van de door H.W.A. Limburg bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:
Het bedrijf van reclamant is te kwalificeren als een handel in oud papier, lompen, oude metalen e.d. en is gevestigd in de panden Zakstraat 10 en 12.

Dit bedrijf valt onder hindercategorie 4 van de zoneringslijst. Dit is een hindercategorie waarvan menging met een woonfunctie ongewenst is.

Bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan is dit bedrijf wegbestemd door aan de betrokken percelen een woonbestemming te geven. Met het gemeentebestuur van Haarlem zijn wij van mening dat de vestiging van dit bedrijf niet thuishoort in dit plangebied.

Ter zake van bedrijfsverplaatsing casu quo -opheffing is van gemeentezijde de toezegging gedaan dat voor dit doel in 1993 gelden ter beschikking zullen worden gesteld in het kader van het MPSH. Hieruit moeten wij afleiden dat hoewel thans nog geen duidelijk zicht is op bedrijfsverplaatsing casu quo -opheffing bij de gemeente het duidelijke voornemen bestaat om tot een daadwerkelijke verplaatsing casu quo opheffing van het bedrijf van reclamant te komen. Wij achten het voldoende aannemelijk dat dit binnen de planperiode zal geschieden.

Aan het bezwaar van reclamant kunnen wij, gelet hierop, geen doorslaggevende betekenis hechten.

Gedeputeerde staten hebben daarbij voorts ten aanzien van de door Th. Veenings bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen: Het bedrijf van reclamant betreft een motorenrevisiebedrijf gevestigd in het perceel Bakenessergracht (lees: no. 12). Het gemeentebestuur stelt zich op het standpunt dat het bedrijf valt in de hindercategorie 3, zodat - onder verlening van vrijstelling - het bedrijf zou kunnen voldoen aan de bepalingen van het stadsvernieuwingsplan.

Echter deze vrijstelling tot hindercategorie 3 zal door burgemeester en wethouders niet worden verleend vanwege de effecten welke van het bedrijf uitgaan op de omgeving (opslag, stalling en dergelijke). Aan het bedrijfsperceel is dan ook een woonbestemming gegeven. Wij overwegen daaromtrent dat wij ons kunnen verenigen met de gemeentelijke visie de woonfunctie aldaar te versterken.

Het ten behoeve van dit doel wegbestemmen van een bedrijfsvestiging is naar ons oordeel aanvaardbaar.

In dit verband is ons gebleken dat voor verplaatsing in het kader van het MPSH gelden zijn gereserveerd en dat er voor reclamant naar wordt gestreefd aan zijn bedrijf een andere vestigingslocatie aan te bieden. Een dergelijke verplaatsing zou binnen een periode van 3 à 4 jaar kunnen worden afgerond.

Naar ons oordeel rechtvaardigen deze omstandigheden de conclusie dat voldoende aannemelijk is dat tot een daadwerkelijke bedrijfsverplaatsing binnen de planperiode zal kunnen worden gekomen.

Wij zijn derhalve van oordeel dat aan het bezwaar van reclamant geen doorslaggevende betekenis kan worden gehecht.

Gedeputeerde staten hebben daarbij verder ten aanzien van de door onder meer J.W.M. Rijbroek bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Ter zake van de bezwaren van reclamant kunnen wij grotendeels instemmen met de gemeentelijke reactie zoals opgenomen in het raadsvoorstel tot vaststelling van dit plan.

Voorts merken wij nog het volgende op.

Voor het hoofdgebouw dat zich op het perceel Jansstraat 71 bevindt, is gekozen voor de bestemming "Ga. I" (fa. Rijbroek). Deze bestemming laat de handhaving van het ter plaatse gevestigde loodgieters- en installatiebedrijf toe.

Bij dit bedrijf behoort voorts een perceel grond met bijgebouwen dat op basis van het plan de bestemmingen "tuin" en "erf" heeft gekregen. Met deze bestemmingen wordt in relatie tot de plannen voor woningbouw aan de Begijnesteeg beoogd een stedenbouwkundig acceptabele situatie te realiseren.

Voor de aankoop van deze gronden zijn gelden gereserveerd in het MPSH. Naar ons oordeel kan met deze bestemmingsdoeleinden worden ingestemd nu niet is gebleken dat de fa. Rijbroek op enigerlei wijze onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door Brink en Van Keulen B.V. bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamante exploiteert een kopergieterij annex showroom in de panden Koudenhorn 66 tot en met 72.

Aan de panden Koudenhorn 66-68 is een woonbestemming toegekend terwijl aan de panden Koudenhorn 70-72 een bedrijfsbestemming is toegekend.

Ten aanzien van het wegbestemmen merken wij op dat bij het bedrijf de voorkeur bestaat ter plaatse gevestigd te blijven. Te dien einde heeft het bedrijf een aanvraag om een hinderwetvergunning ingediend, waarop nog geen beslissing is genomen.

Naar uit de plantoelichting blijkt, valt het bedrijf onder hindercategorie 5 van de zoneringslijst.

Derhalve kan worden onderschreven dat handhaving van het bedrijf nabij woonbebouwing vanuit milieu-oogpunt op bezwaren stuit.

Nu voorts is gebleken dat ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing gelden zijn gereserveerd in het kader van het MPSH, zijn wij van oordeel dat voldoende aannemelijk is dat een en ander binnen de planperiode zal kunnen worden gerealiseerd.

Derhalve dient aan het bezwaar van reclamante niet te worden tegemoet gekomen.

In beroep voert H.W.A. Limburg het volgende aan:

Appellant kan zich niet verenigen met het wegbestemmen van zijn afvalstoffenbedrijf in de panden Zakstraat 10-12. Hij heeft bezwaar gemaakt tegen het plan bij de gemeenteraad en bij gedeputeerde staten. De beslissingen zijn bezwaren te verwerpen en de motivering daarvan overtuigen hem niet.

Appellant is al jaren geleden benaderd door de gemeente en gevraagd of hij vrijwillig wil meewerken aan verplaatsing van zijn bedrijf tegen een schadevergoeding op basis van het onteigeningsrecht. In 1984 heeft hij daarover al met de gemeentelijke diensten overleg gepleegd. Steeds heeft appellant willen meewerken. De gemeente heeft toegezegd een vervangende locatie te zullen aanbieden. Ondanks herhaald rappel heeft de gemeente nimmer iets aangeboden.

Integendeel bleek dat de gemeente het wel praktisch vond wanneer de Rozenkruizers het pand van appellant zouden aankopen omdat dezen in het desbetreffende blok belangen hebben. De Rozenkruizers waren echter niet bereid om op basis van de regels van het onteigeningsrecht te onderhandelen.

Nu moet appellant tevreden zijn met een vage toezegging dat in 1993 een bedrag van f 130.000,-- is gereserveerd om hem weg te kopen, welk bedrag ten enenmale onvoldoende is om hem volledig schadeloos te stellen.

Appellant handhaaft hetgeen hij ter zake in eerdere instantie heeft aangevoerd.

Met het verzoek om aan het besluit waartegen beroep goedkeuring te onthouden voor zover dat besluit bepaalt dat zijn bedrijf in de Zakstraat dient te worden wegbestemd.

In beroep voert Th. Veenings het volgende aan:

De bezwaren van appellant tegen het plan zijn door de gemeenteraad en door de provincie ongegrond verklaard. Hiermede kan appellant zich niet verenigen. De motivering overtuigt hem niet. Hij handhaaft zijn bezwaren, die in het kort erop neerkomen dat circa 10 jaar geleden op basis van een buiten hem om gedaan onderzoek is "vastgesteld" dat zijn motorenrevisiebedrijf aan de Bakenessergracht overlast bezorgt en dient te worden wegbestemd. Voor zover er in het verleden overlast was is die situatie gewijzigd. Zelf woont hij boven het bedrijf; aan een zijde woont een buurvrouw (mevrouw J.D. Schutte, Bakenessergracht 16) die met zoveel woorden heeft verklaard geen overlast te ondervinden en aan de andere zijde is er geen woonhuis.

Daar komt bij dat in het verleden appellant heeft willen meewerken aan een verplaatsing van zijn bedrijf op verzoek van de gemeente Haarlem. De gemeente heeft jarenlang gezegd dan men zocht naar een passende vervangende locatie en die onmiddellijk zal aanbieden als die was gevonden. Ondanks een reeks rappels aan de gemeente is nooit een aanbod gedaan. Zijn bedrijf vervult een nuttige functie binnen de gemeenschap (zoals de gemeente ook erkent), zodat liquidatie en financiële vergoeding niet de goede oplossing zou zijn. Met conclusie dat goedkeuring aan het bestemmingsplan "Bakenes" wordt onthouden voor zover het betreft het wegbestemmen van appellant.

In beroep voert J.W.M. Rijbroek het volgende aan:

Hij handhaaft de bezwaarschriften tegen dit plan, zoals zij zijn gezonden (en ontvankelijk verklaard) aan:

- a. raad der gemeente Haarlem van 16 maart 1988;
- b. college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 19 augustus 1988.

Zeer formeel:

- a. In het besluit van gedeputeerde staten staat op bladzijde 3 onder de vierde alinea bij het vierde streepje: R.W.M. Rijbroek. Appellant is J.W.M. Rijbroek.

b. In het standpunt van burgemeester en wethouders op bladzijde 5, vijfde alinea staat het woord "vooralsnog".

Volgens onze (oude) Van Dale is de betekenis van dit woord "vooreerst, is nog geen haast bij".

Dit dient toch niet te worden gelezen in de geest van "dat te zijner tijd" - en wanneer is dat dan wel? - "GA II als wonen verplicht wordt?".

Appellant heeft nog steeds bezwaar (zie bladzijde 9, besluit gedeputeerde staten, onderaan), dat daar staat "laat de handhaving toe" van zijn bedrijf en dat hij (onderste zinnen) "in relatie tot de plannen voor woningbouw" wordt gebracht, ten einde "een stedenbouwkundig acceptabele situatie te realiseren".

In een aanvulling op zijn beroepschrift voert J.W.M. Rijbroek nog het volgende aan:

Appellant (in de stukken van gedeputeerde staten abusievelijk R.W.M. Rijbroek genaamd) heeft als hoofdbezwaar dat het bedrijf om vermeend gewenste woningbouw (6 stuks), wordt wegbestemd.

Sinds jaar en dag werkt het bedrijf met winkel, werkplaats en kantoor, in de binnenstad.

Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd op Totaaltechniek, dat wil zeggen gas-, water-, electra-, dak- en centrale verwarmingswerkzaamheden "in een hand".

Door het hieraan voorafgaande "verkeerscirculatieplan" zijn de entree/toegang tot het perceel en de parkeergelegenheden (ook voor appellant) verslechterd voorgesteld.

Vanaf dat moment is reeds uitgezien naar mogelijke betere locaties. Dit door middel van Nelissen Onroerend Goed adviezen B.V. en in samenwerking met het gemeentelijk bedrijf Openbare Werken.

Door allerlei eerder genomen beslissingen is een andere locatie dan het industriegebied "Waarderpolder" niet mogelijk.

In de Waarderpolder is de combinatie winkel/werkplaats/kantoor ridicuul en daar is geen voedingsbodem voor een typisch gemengd binnenstadsbedrijf.

De gemeente Haarlem heeft nog gewezen bij gedeputeerde staten op het ontbreken van motivatie ten aanzien van de bezwaren tegen de zoneringslijst (conform artikel 5 en 9 van die voorschriften).

Voor elkeen, die de ontwikkeling van de techniek en de voortgang daarvan volgt, moet dit toch duidelijk zijn: een kleine verandering/verbetering in de technische mogelijkheden sluit deze mogelijkheden voor het bedrijf uit.

Daarmede is het bedrijf tegelijkertijd gedoemd de verder gaande ontwikkelingen niet meer te volgen casu quo achteruit te gaan.

Inzake het Verkeerscirculatieplan merkt de gemeente Haarlem wel op bij gedeputeerde staten, dat dat een apart plan is en dat de straten "de bestemming verkeersdoeleinden" krijgen.

Er waren/zijn echter plannen van de gemeente om deze straten bij tijd en wijle geheel gesloten te verklaren.

De bereikbaarheid van het perceel wordt dan nog slechter, met de daaraan verbonden ernstige bezwaren voor het bedrijf, dat dag en nacht bereikbaar dient te zijn.

Ook merkt de gemeente bij gedeputeerde staten op dat "in het MPSH gelden zijn gereserveerd" voor verplaatsing van het bedrijf.

- a. Dat geldt alleen voor het achtergedeelte;
- b. Deze gelden zijn zeer beperkt;
- c. Hiervoor is al aangegeven dat:
 - 1. de noodzaak van de woningbouw niet is aangetoond;
 - 2. een alternatief niet te vinden is (behalve het voor dit bedrijf onjuiste Industriegebied).

In de goedkeuring stellen gedeputeerde staten dat het bedrijf ter plaatse in het voorste gedeelte kan blijven (zij het zonder kantoor en werkplaats).

Wat moet een verdeeld bedrijf voor toekomst hebben?

Tevens stellen gedeputeerde staten dat "in relatie tot de plannen voor woningbouw aan de Begijnesteeg een stedenbouwkundig acceptabele situatie te realiseren" is.

Nergens wordt dit onderbouwd en is (weer eens) een niets en niemand ontziend "plannetje" van de Afdeling Stedebouw, zonder meer gesanctioneerd.

Het "(lees: niet is gebleken) dat de fa. Rijbroek op enigerlei wijze onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd" van gedeputeerde staten delen wij derhalve niet.

Hoe is dit staande te houden als wordt verwacht dat het bedrijf wordt gesplitst en geheel of gedeeltelijk naar een industriegebied dient te verhuizen?

In beroep voert Brink en Van Keulen B.V. het volgende aan:

Na bestudering van bij de beslissing van zowel het college van burgemeester en wethouders van Haarlem als het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland behorende bescheiden, deelt zij U mede dat het door haar bij beide colleges ingediende bezwaarschrift, betrekking hebbende op het stadsvernieuwingsplan "Bakenes" van kracht blijft.

Haar oud-ambachtelijke kopergieterij moet in een soortgelijke woon- en werkomgeving als het beschermd stadsgezicht "Bakenes" blijven functioneren, derhalve zijn haar bezwaarschriften gebaseerd op de volgende motivaties:

1. In de bestaande 4 bedrijfspanden, Koudenhorn 66 tot en met 72, waarvan de panden 66 tot en met 70 voorkomen op de Monumentenlijst, wordt sinds 1961 een oud-ambachtelijk bedrijf uitgeoefend en derhalve passend in de bij het stadsvernieuwingsplan behorende omschrijving als bestemming "gemengd woon- en werkgebied".
2. In haar bedrijf zijn 20 vakbekwame werknemers in hoofdzaak met handenarbeid werkzaam om de in opdracht zijnde restauraties van kroonluchters en soortgelijke historische ornamenten ten behoeve van de op de Monumentenlijst voorkomende kerken, kapellen et cetera uit te voeren.
3. Vorengenoemde opdrachten zijn en worden uitgevoerd en geleverd in geheel Europa, U.S.A. en Nederlandse Antillen en maken als exportartikel 40% van haar omzet uit.
4. Haar oud-ambachtelijk ingesteld bedrijf functioneert thans in een ambachtelijke woon- werkomgeving, hetgeen bij eventuele verplaatsing, naar welke locatie dan ook, de omzet met bijbehorende werkgelegenheid in negatieve zin zal beïnvloeden.
5. Vorengenoemde verplaatsing zal de regelmatige bezoeken van haar binnen- en buitenlandse relaties aan haar in pand no. 72

gevestigde showroom nadelig beïnvloeden, hetgeen ook van toepassing is op de thans gunstige transportmogelijkheden voor haar toeleveringsbedrijven.

6. De panden no. 66 tot en met 70 zijn sinds 1961 en no. 72 sedert 1972 haar eigendom en praktisch onbelast zodat, ondanks haar jaarlijkse onderhoudskosten, haar bedrijf mede daardoor financieel goed functioneert.
7. Door haar zijn de noodzakelijke voorzieningen in het belang van het milieu in overleg met de betrokken overheidsinstanties grotendeels uitgevoerd. Bovendien is zij bereid eventuele op het milieu betrekking hebbende voorzieningen uit te voeren.
Ten overvloede deelt zij U mede dat tijdens de op 22 december 1988 in het Provinciehuis gehouden hoorzitting, door een woordvoerder van de gemeente Haarlem is bevestigd dat haar bedrijf voldoet aan de huidige hinderweteisen.
Een ingediende aanvraag voor wijziging van de thans van kracht zijnde hinderwetvergunning is nog in procedure.
8. Voorts maakt zij bezwaar tegen de veel te hoge inschatting van haar bedrijf als hindercategorie 5, vooral mede gezien de reeds daarop betrekking hebbende getroffen voorzieningen.
Voor de goede orde deelt zij U mede dat na de uitvoering van genoemde voorzieningen deze door de betrokken instanties, ondanks uitnodigingen harerzijds, niet zijn geïnspecteerd.
9. Haars inziens moet voor haar bedrijf, mede gezien de ligging aan de rand van het omschreven gebied een aan een geluidbelasting van plusminus 60 dB(A) veroorzakende verkeersweg, hinderwetcategorie 3 worden aangehouden.
10. Voor de op de Monumentenlijst voorkomende panden no. 66 tot en met 70 is een restauratieplan in voorbereiding, waarvoor op 25 augustus 1988 een verzoek naar het gemeentebestuur is gezonden om het restauratieplan op te nemen in het Meerjaren Plan Monumenten.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het voorliggende plan heeft betrekking op een langs het Spaarne aan de oostzijde van het centrum gelegen deel van de binnenstad van Haarlem.

Met het plan wordt beoogd om, met behoud van het multifunctionele karakter en met behoud en zonodig versterking van de waardevolle structuur van de buurt, het woon- en leefmilieu te verbeteren. Blijkens de plantoelichting wordt ernaar gestreefd aan de Bakenessergracht de verhouding wonen-werken circa 50%-50% te laten zijn, aan de rand van het gebied de werkfunctie sterker te doen zijn dan de woonfunctie en de binnenstraten hoofdzakelijk voor wonen te laten gebruiken.

Dit uitgangspunt komt Ons uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar voor.

Appellant H.W.A. Limburg, exploitant van een handel in oud papier, lompen en oude metalen aan de Zakstraat 10-12, kan zich er niet mee verenigen dat aan zijn percelen de bestemming "Woondoeleinden" is toegekend.

De voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 7, eerste lid, van de planvoorschriften uitsluitend bestemd voor het wonen.

Appellant wil wel meewerken aan verplaatsing van zijn bedrijf, waarin 3 personen werkzaam zijn, doch de gemeente zou geen vervangende locatie aanbieden.

Bovendien acht hij de gemeentelijke toezegging voor een bijdrage van f 130.000,-- ontoereikend.

Uit de ambtsberichten blijkt dat de bedrijfsbebouwing van appellant te klein is en dat hij ook de Zakstraat als opslagruimte gebruikt. Voorts levert blijkens de ambtsberichten de aan- en afvoer problemen op, omdat de Zakstraat slechts 4 à 5 meter breed is.

In verband met het vorenstaande en mede in aanmerking nemend dat zich op een afstand van slechts 10 m van het bedrijf van appellant (nieuwe) woningen bevinden, moet worden geoordeeld dat het bedrijf afbreuk doet aan het omringende woon- en leefmilieu.

Met de raad der gemeente en gedeputeerde staten zijn Wij van mening dat het bedrijf ter plaatse niet aanvaardbaar is.

Ter openbare vergadering van de Afdeling voornoemd is gebleken dat de gemeente met appellant in onderhandeling is getreden over een alternatieve locatie voor het bedrijf.

Door de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur is in deze vergadering meegedeeld dat het gegeven dat voor 1993 gelden zijn gereserveerd voor bedrijfsverplaatsing geen belemmering behoeft te zijn om reeds eerder tot overeenstemming te komen en tot verplaatsing over te gaan.

Het genoemde bedrag van f 130.000.-- geldt daarbij als richtbedrag, aldus de gemeentelijke vertegenwoordiger.

Gelet op een en ander zijn Wij van oordeel dat aan het algemene belang van stadsvernieuwing groter gewicht dient te worden toegekend dan aan de belangen van appellant bij voortzetting van zijn bedrijf op de huidige locatie.

Mitsdien kan de bestemming "Woondoeleinden" voor dit plandeel worden aanvaard en is dit beroep ongegrond.

Appellant Th. Veenings maakt bezwaar tegen het plandeel met bestemming "Woondoeleinden" betreffende zijn pand Bakenessergracht 12. Hij heeft aldaar op de begane grond een werkplaats waar hij (onderdelen van) motoren reviseert en heeft het overige deel van het pand als woning in gebruik.

Appellant is van mening dat de gemeente zich voor wat betreft de milieuhinder die zijn bedrijf zou veroorzaken baseert op een verouderd en achterhaald onderzoek.

Zijn bedrijf zou thans voor de omgeving geen overlast meer opleveren. Ondanks herhaald verzoek van zijn kant heeft de gemeente nooit een aanbod gedaan voor een vervangende locatie, aldus appellant.

Op grond van de ambtsberichten moet worden aangenomen dat appellant geen werkzaamheden meer verricht op de openbare weg.

Ter eerdergenoemde vergadering heeft de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur verklaard dat de gemeente de laatste jaren geen klachten meer heeft ontvangen over de invloed van het bedrijf van appellant op de omgeving.

Voorts blijkt uit de ambtsberichten dat de bedrijfsfunctie langs dit gedeelte van de gracht niet overheerst, terwijl bovendien de oppervlakte aan woonruimte in het pand Bakenessergracht 12 groter is dan die aan bedrijfsruimte.

Blijkens de plantoelichting wordt het bedrijf van appellant ingedeeld in categorie 3 van de bij het plan behorende zoneringslijst.

Ingevolge artikel 5, tweede lid, van de voorschriften kunnen burgemeester en wethouders via vrijstelling vestigingen genoemd in categorie 3 van de zoneringslijst toestaan aan onder meer de Bakenessergracht.

In verband met een en ander komt aan het bedrijfsbelang van appellant naar Ons oordeel groter gewicht toe dan aan de belangen die zijn gediend met uitbreiding van de woonmogelijkheden met circa 50 m².

Uit het oogpunt van rechtszekerheid voor appellant behoort aan het desbetreffende plangedeelte een bestemming te worden toegekend welke overeenkomt met het huidige gebruik.

Er bestaat daarom aanleiding aan evenbedoeld plangedeelte goedkeuring te onthouden.

Dit beroep is derhalve gegrond.

Appellant J.W.M. Rijbroek heeft een loodgieters-, electriciens- en installatiebedrijf met circa 12 personeelsleden aan de Jansstraat 71. Appellant kan zich er niet mee verenigen, dat de bij zijn bedrijf behorende erfbebouwing aan de Begijnesteeg 6-8 is bestemd als "Woondoeleinden" en de overige bebouwing op het binnenterrein tussen de Lombardsteeg en de Begijnesteeg als "Erf" en "Tuin".

Hij meent dat de noodzaak van de realisering van 6 woningen aan de Begijnesteeg niet is aangetoond.

Appellant heeft eveneens bezwaar tegen het Verkeerscirculatieplan, omdat zijns inziens daardoor de bereikbaarheid van zijn perceel nog verder verslechtert.

Met het oog op de bereikbaarheid van het bedrijf heeft hij al omgezien naar een alternatieve locatie.

Daarbij is hem gebleken dat een andere locatie dan het industriegebied Waarderpolder niet mogelijk is.

Die laatste locatie acht appellant evenwel ongeschikt voor zijn typisch gemengde binnenstadsbedrijf.

Verder meent hij dat in het Meerjarenplan Stadsvernieuwing Haarlem alleen gelden zijn gereserveerd voor een gedeeltelijke verplaatsing van zijn bedrijf.

Vervolgens maakt appellant bezwaar tegen de artikelen 5 en 9 van de voorschriften, omdat daarin geen rekening zou worden gehouden met voortgaande technische ontwikkelingen.

Ook ontbreekt naar zijn mening een motivering voor de verschillen in toegelaten categorieën in de diverse plandelen.

Ten slotte acht appellant de verplichte woonfunctie op de verdiepingen zonder wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders weinig flexibel.

In de plantoelichting wordt de Begijnesteeg aangegeven als straat die voor het stadsbeeld en de geschiedenis van de wijk van grote waarde is.

De aan deze steeg grenzende bedrijfsbebouwing van appellant moet worden beschouwd als daarin minder passend.

Het plan is er onder meer op gericht de zogenaamde binnenstraten in deze wijk in hoofdzaak voor wonen te doen gebruiken.

In verband met het vorenstaande komt het voornemen van de gemeente om ter plaatse 6 eengezinswoningen te realiseren Ons in beginsel aanvaardbaar voor.

De sanering van de met bedrijfsruimten volgebouwde binnenterreinen, opdat de stedenbouwkundige structuur wordt hersteld en de licht- en luchttoetreding voor de omliggende woningen wordt verbeterd, is in beginsel eveneens aanvaardbaar.

Echter is ter meergenoemde vergadering gebleken dat er nog geen geschikte locatie beschikbaar is voor verplaatsing van appellants bedrijf in zijn geheel.

Een gedeeltelijke verplaatsing zou de normale bedrijfsvoering naar Ons oordeel te zeer belemmeren.

Bovendien is gebleken dat de gemeente nog geen concrete bouwplannen heeft voor de Begijnesteeg.

Onder deze omstandigheden moet worden geoordeeld dat, uit het oogpunt van rechtszekerheid voor appellant, aan de desbetreffende plangedeelten een bestemming behoort te worden gegeven welke overeenkomt met het huidige gebruik.

Gelet hierop bestaat er aanleiding alsnog goedkeuring te onthouden aan de plandelen met de bestemmingen "Woondoeleinden", "Erf" en "Tuin", betreffende de erfbebouwing behorende bij het perceel Jansstraat 71.

Mitsdien is dit beroepsonderdeel gegrond.

Met betrekking tot het bezwaar gericht tegen het Verkeerscirculatieplan heeft de raad der gemeente zich terecht op het standpunt gesteld dat de vaststelling van een dergelijk plan plaatsvindt via een afzonderlijke procedure. Dit beroepsonderdeel is derhalve ongegrond.

Anders dan appellant meent voorzien de voorschriften via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5, vierde lid, onder a, in de mogelijkheid van indeling van een bedrijf in een andere categorie in geval van een voortgaande technische ontwikkeling. Dit onderdeel van het beroep is derhalve ongegrond.

Voorts zijn Wij van oordeel dat de verschillen in toegelaten categorieën in de diverse plandelen voldoende zijn toegelicht. In de plantoelichting en de toelichting op de zoneringslijst worden de factoren aangegeven die een rol spelen bij het bepalen van de mate van toelaatbaarheid en wordt verklaard dat het systeem zodanig is, dat bij het oplopen van de categorienummers tevens de mate van hinderlijkheid voor het omliggende (woon)milieu stijgt. Dit beroepsonderdeel is derhalve eveneens ongegrond.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, en artikel 9, eerste lid, van de voorschriften zijn de boven de begane grondlaag gelegen bouwlagen binnen de voor "Bedrijfsdoeleinden", respectievelijk "Gemengde bestemming" aangewezen gronden bestemd voor wonen.

Indien de aanduiding "II" is gegeven, kan de woonbestemming door burgemeester en wethouders worden gewijzigd ten behoeve van de in de begane grondlaag toegestane functie.

Bij de aanduiding "I" is dit niet mogelijk.

Uit de stukken blijkt dat de aanduiding "I" is gegeven wanneer de verdieping als woning in gebruik is en wel om het verloren gaan van woonruimte tegen te gaan.

Gelet op de doelstelling van het voorliggende plan moet deze regeling aanvaardbaar worden geoordeeld.

Mitsdien is dit onderdeel van het beroep ongegrond.

De kopergieterij Brink en Van Keulen B.V., waarbij circa 20 personen werkzaam zijn, is gevestigd in de panden Koudenhorn 66 tot en met 72.

Deze appellante maakt bezwaar tegen de aan haar percelen aan de Koudenhorn 66-68 toegekende bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin".

Appellante meent dat aan deze percelen een gemengde bestemming voor zowel wonen als werken zou moeten worden gegeven.

Voorts meent appellante dat haar bedrijf, mede gezien de reeds tegen milieuhinder getroffen voorzieningen, niet thuishoort in categorie 5 van de zoneringslijst.

Mede in verband met de ligging van het bedrijf aan de rand van het plangebied aan een weg die een geluidbelasting van circa 60 dB(A) veroorzaakt, zou categorie 3 moeten worden aangehouden.

Appellante stelt dat een eventuele verplaatsing de bedrijfsvoering negatief zal beïnvloeden, omdat haar oud-ambachtelijke bedrijf in een ambachtelijke woon- en werkomgeving behoort te functioneren.

Vervolgens wijst appellante op regelmatige bezoeken van binnen- en buitenlandse relaties aan de in het pand Koudenhorn 72 gevestigde showroom en op de huidige gunstige transportmogelijkheden voor de toeleveringsbedrijven.

Verder verwacht appellante dat een verplaatsing zal leiden tot hogere exploitatiekosten.

Ten slotte wijst appellante erop dat voor de op de Monumentenlijst voorkomende panden Koudenhorn 66 tot en met 70 een restauratieplan in voorbereiding is.

Langs de Koudenhorn in de directe omgeving van het bedrijf van appellante bevinden zich afwisselend woon- en bedrijfspanden. De panden van appellante zijn eerder als voormalige woonpanden dan als fabriekspanden aan te merken.

Het ten noordwesten van de kopergieterij gelegen hofje van Teyler wordt momenteel ten behoeve van huisvesting gerestaureerd, terwijl het achter de kopergieterij gelegen bedrijfscomplex vrij zal komen voor woondoeleinden.

Uit de ambtsberichten blijkt dat het bedrijf van appellante geluidhinder en luchtverontreiniging veroorzaakt.

Ter meergenoemde vergadering heeft appellante zich evenwel bereid verklaard om voorzieningen te treffen ten einde deze milieuhygiënische bezwaren weg te nemen.

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur te kennen gegeven dat voorzieningen als vorenbedoeld mogelijk tot indeling in een lagere categorie leiden.

Verder wordt blijkens de plantoelichting voor de randen van het plangebied een sterkere werkfunctie dan woonfunctie voorgestaan. Ook dient aan de representatieve ligging van het bedrijf aan het Spaarne en de huidige goede bereikbaarheid betekenis te worden toegekend.

Met betrekking tot de financiële aspecten van verplaatsing merken Wij op dat blijkens de stukken in het Meerjarenplan Stadsvernieuwing Haarlem voor 1991 gelden zijn gereserveerd ten behoeve van dit deel van het plangebied.

Ter meergenoemde vergadering is echter gebleken dat de gemeente nog geen initiatieven heeft genomen om met appellante in overleg te treden over de verplaatsing van de kopergieterij.

Er bestaat thans derhalve onvoldoende uitzicht op verplaatsing van het bedrijf van appellante

Gelet op het vorenstaande zijn Wij van oordeel dat aan het belang van appellante bij voortzetting van haar bedrijf op de huidige locatie groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met verplaatsing zouden worden gediend.

Mitsdien bestaat er aanleiding goedkeuring te onthouden aan de desbetreffende plandelen en is dit beroep gegrond.

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

Beslissing

Gezien de Wet op de Raad van State, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 14 februari 1989, afdeling 1, nr. 181, aan het door de raad der gemeente Haarlem op 22 juni 1988 vastgestelde stadsvernieuwingsplan "Bakenes" alsnog goedkeuring te onthouden voor wat betreft de plandelen met de bestemmingen "Woondoeleinden", "Erf" en "Tuin" nader op de plankaart aangegeven;
- II. het beroep van J.W.M. Rijbroek voor het overige ongegrond te verklaren;
- III. het beroep van H.W.A. Limburg ongegrond te verklaren;
- IV. te gelasten dat de provincie Noord-Holland aan Th. Veenings, J.W.M. Rijbroek en Brink en Van Keulen B.V., afzonderlijk, het door hen gestorte recht, zijnde f 150,--, vergoedt.

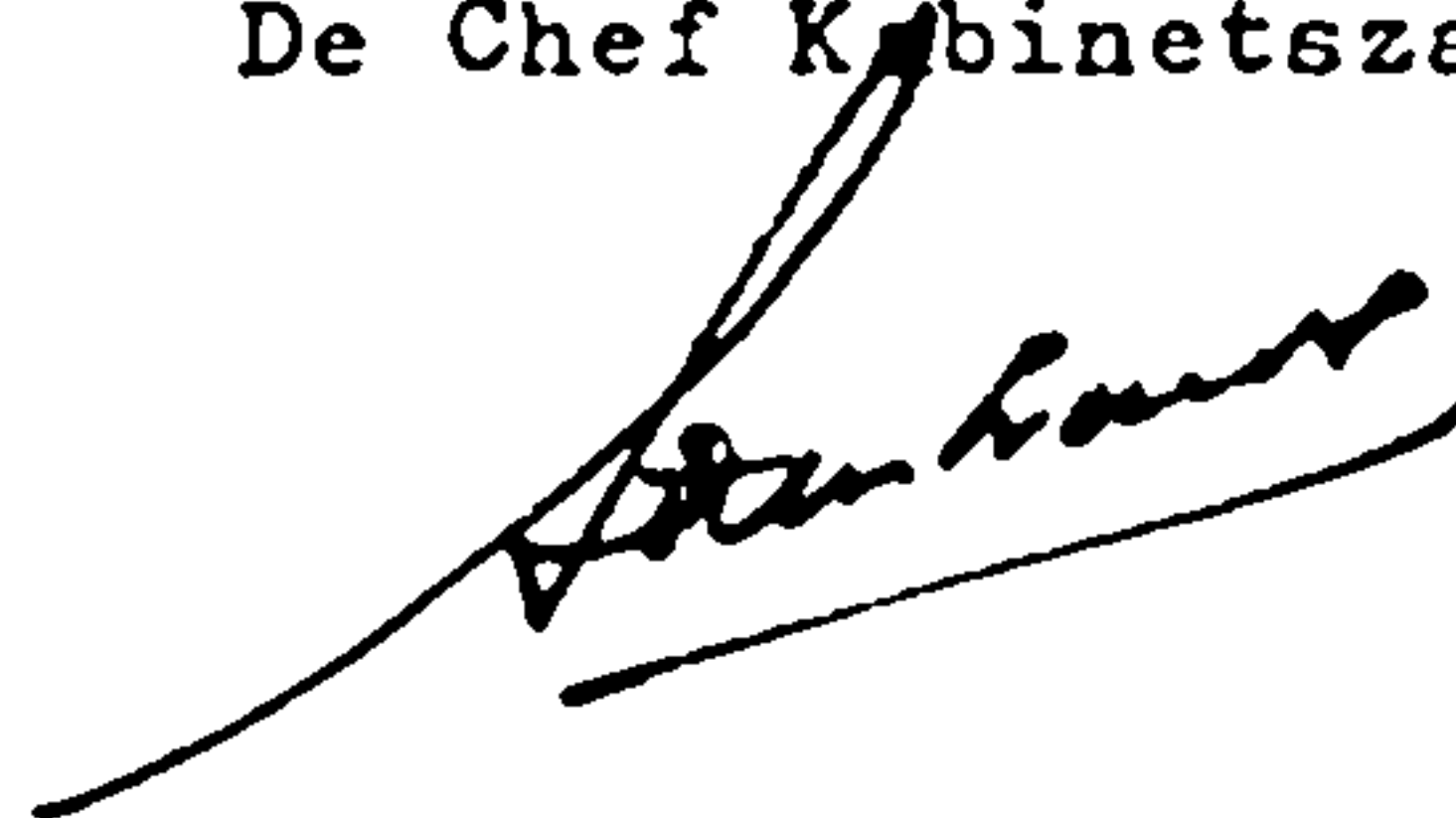
Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

Het Oude Loo, 27 december 1990
w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. J.G.M. Alders

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Van der Laan', is written over a horizontal line.