

GEWIJZIGD EXEMPLAAR

Gebruiksvoorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan
"TRANSVAALBUURT"

3/504.

Hoofdstuk 1

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan : het onderhavige bestemmingsplan
- b. de kaart : de kaart deel uitmakende van het plan
- c. bebouwing : één of meer gebouwen
- d. bebouwingsgrens : een op de kaart blijkens de daarop voor-
komende verklaring als zodanig aangege-
ven lijn, welke door bebouwing, dan wel
door een bepaalde bebouwing, niet mag
worden overschreden, behoudens over-
schrijdingen, die krachtens deze voor-
schriften zijn toegestaan.
- e. bebouwingsoppervlak : een door bestemmingsgrenzen (en/of be-
bouwingsgrenzen) op de kaart omgeven
oppervlak, binnen hetwelk volgens deze
voorschriften bepaalde gebouwen mogen
worden gebouwd.
- f. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop
krachtens het plan een zelfstandige be-
bouwing met één gebouw of bij elkaar
behorende gebouwen is toegestaan.
- g. bouwstrook : een aaneengesloten strook grond, waar-
op volgens deze voorschriften bepaalde
gebouwen mogen worden gebouwd.
- h. bouwlaag : een doorlopend gedeelte van een gebouw,
dat door op gelijke of bij benadering ge-
lijke hoogte liggende vloeren of balk-
lagen is begrensd, zulks met inbegrip van
de begane grond en met uitsluiting van
de zolder, die geen woonvertrekken (kan)
bevat(ten).
- i. opslag, magazijn : een bedrijvigheid, waarop uitsluitend
goederen worden opgeslagen of in voor-
raad gehouden, en waarbij geen kantoor-
of verkoopactiviteiten bij plaatsvinden.

- j. praktijkruimte : een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening, van een zgn. vrij beroep in de medische, sociale, culturele en administratieve sektor.
- k. bedrijfsgebouw : een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling voor een bedrijf bruikbare ruimte omvat.

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

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

Hoofdstuk 2

stemmingen in detail

Artikel 3 Woondoeleinden

- 1. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van aaneengesloten gebouwen voor woondoeleinden, waaronder te verstaan eengezinshuizen alsmede onder- en bovenwoningen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte zoals die in de plantekening voor zowel vóór- als achtergevel is aangegeven, niet wordt overschreden;

- b. de nokhoogte van de daarboven gelegen bouwdelen de goothoogte als onder a bedoeld ten hoogste 2.50 m te boven mag gaan en dat deze bouwdelen worden gebouwd onder een hoek van tenminste 25° ten opzichte van het gevelvlak.
 - c. voor dakkapellen de in sub b bedoelde afschuining niet geldt; deze mogen echter geen grotere breedte hebben dan $1/3$ van de pandbreedte.
 - d. de bouwdiepte niet méér bedraagt dan de daarvoor binnen de bebouwingsgrenzen (voor- en achtergevelrooilijnen) aangegeven maat.
2. Op de op de kaart aangegeven plaatsen mag de begane grondlaag van de bebouwing tevens worden bestemd voor:
- a. waar "winkel" is aangegeven: winkel, showroom, praktijkruimte en een direkte dienstverlening aan het publiek gerichte - klein bedrijf en kantoorvestiging waaronder kapper, bankfiliaal, huisdrukkerij, reisburo en postkantoor.
 - b. waar "opslag" is aangegeven: opslag, magazijn, berging bij woning, rijwiel- en autostalling, alsmede een vestiging vallende onder hetgeen in sub a is begrepen.
 - c. waar "bedrijf" is aangegeven: bedrijf, voorzover niet voorkomend op de bij deze voorschriften behorende lijst van niet-toegestane bedrijven, alsmede een vestiging, vallende onder hetgeen in sub b is begrepen.
 - d. waar "horeca" is aangegeven: restaurant, café, bar, snackbar, alsmede een vestiging, vallende onder hetgeen in sub a is begrepen.
3. Op de op de kaart aangewezen plaatsen mag tevens de verdieping worden bestemd voor bedrijf als bedoeld in lid 2, sub a.
4. Een vestiging mag niet groter zijn dan over een gevellengte van 11 m.

Artikel 4 Gemengde bebouwing

1. De op de kaart voor gemengde bebouwing aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde bebouwing, waaronder te verstaan woningen, winkels, showroom en - op een direkte dienstverlening aan het publiek gerichte - kleine bedrijven en kantoorvestigingen waaronder een kapper, huisdrukkerij, bankfiliaal, reisburo of postkantoor, en wel met dien verstande dat:
- a. uitsluitend aaneengesloten bebouwingen zullen worden gebouwd, waarvan de 1e (beganegrond) bouwlaag is bestemd voor de genoemde bestemmingen en de daarboven gelegen bouwlaag(en) voor uitsluitend woondoeleinden.
 - b. de goothoogte zoals die in de plantekening voor zowel vóór- als achtergevel is aangegeven, niet wordt overschreden.
 - c. de nokhoogte van de daarboven gelegen bouwdelen de goothoogte als onder b bedoeld ten hoogste 2.50 m te boven mag gaan en dat deze

- bouwdelen behoudens dakkapellen worden gebouwd onder een hoek van tenminste 25° ten opzichte van het gevelvlak.
- d. voor dakkapellen de in sub c bedoelde afschuining niet geldt; deze mogen echter geen grotere breedte hebben dan $1/3$ van de pandbreedte.
 - e. de bouwdiepte niet méér bedraagt dan de daarvoor binnen de bebouwingsgrenzen (voor- en achtergevelrooilijnen) aangegeven maat.
2. Op de op de kaart aangewezen plaatsen mag de beganegrondlaag van de bebouwing tevens worden bestemd voor:
- a. waar "bedrijf" is aangegeven: bedrijf, voor zover niet voorkomend op de bij deze voorschriften behorende lijst van niet toegestane bedrijven, alsmede een vestiging, vallende onder hetgeen in art. 3 lid 2 sub b is bepaald.
 - b. waar "horeca" is aangegeven: restaurant, café, bar, snackbar, alsmede een vestiging, vallende onder hetgeen in art. 3 lid 2 sub a is bepaald.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het 1e lid, ten aanzien van:
- a. het gebruik van de tweede en hoger gelegen bouwlagen ten behoeve van de vestiging in de beganegrondlaag.
 - b. het bepaalde in het tweede lid ten aanzien van de lijst niet toegestane bedrijven, als strikte toepassing van deze lijst leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Bedrijven met bijbehorend terrein

1. De op de kaart voor bedrijven met bijbehorend terrein aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, voorzover niet voorkomend op de bij deze voorschriften behorende lijst van niet toegestane bedrijven, met bijbehorende kantoorruimte en wel met dien verstande, dat:
- a. de goot- of boeihoogte niet meer zal bedragen dan de op de kaart ingeschreven maat.
 - b. niet meer dan het op de kaart ingeschreven percentage van het bebouwingsoppervlak wordt bebouwd.
 - c. op het onbebouwde terrein rijwielstallingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die van belang en geëigend zijn voor een goede accommodatie van de in dit artikel bedoelde bestemming mogen worden gebruikt.
 - d. het onbebouwde terrein bestemd is voor laad-, los- en parkeergelegenheid en tuin.

- ~~2.~~ Burgemeester en wethouders kunnen het plan t.a.v. het onder 1 gestelde — ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen ten behoeve van de bouw van bovenwoningen in de 2e en hogere bouwlagen binnen en boven de aangegeven goot- of boeihoogte van:
- a. in de bouwstrook langs de Spaarndamseweg 16 m.
 - b. in de bouwstroken langs de overige straten 12 m.
- Deze woningen kunnen uitsluitend gebouwd worden in een bouwstrook van 13 m diep, gemeten vanaf de bestemmingsgrens met de bestemming verkeersdoeleinden.
- ~~3.~~ Burgemeester en wethouders besluiten niet tot de wijziging van de plan-gedeelten als bedoeld in het 2e lid, dan nadat overleg is gepleegd met de wijkvertegenwoordigers als bedoeld in de Verordening op de wijkraden en door de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening een gunstig advies is uitgebracht. Het ontwerp voor een wijzigingsplan ligt gedurende 14 dagen ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend. Deze bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren. Gedurende de bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk bezwaren bij het college van burgemeester en wethouders indienen tegen het ontwerp. Deze bezwaren worden door de commissie ruimtelijke ordening, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van de bezwaar- en beroepsschriften van advies voorzien.
- Ingevolge het bepaalde in artikel 11 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening oefenen burgemeester en wethouders de in het 2e lid bedoelde bevoegdheid zoveel mogelijk uit na overleg met de belanghebbenden en behoeven de besluiten de goedkeuring van het college en de goedkeuring van gedeputeerde staten.
4. Op de op de kaart aangegeven plaats mag de begane-grondlaag van de bebouwing tevens worden bestemd voor een winkel met een maximale vloeroppervlakte van 1600 m² met daarboven een parkeerdak met een oppervlakte welke in ieder geval voldoende is om, als op grond voor het bepaalde in artikel 5, lid 2 de wijziging wordt toegestaan; 1 auto per te bouwen woning te parkeren; de woningen kunnen worden gebouwd in een bouwstrook van 15 meter diep, gemeten vanaf de bestemmingsgrens met de bestemming verkeersdoeleinden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten aanzien van de lijst niet toegestane bedrij-

ven, als strikte toepassing van deze lijst leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Bijzondere doeleinden met bijbehorend terrein

1. De op de kaart voor bijzondere doeleinden ~~met~~ met bijbehorend terrein aangewezen gronden zijn bestemd voor bijzondere of openbare doeleinden zoals voor verenigingsleven, religie, onderwijs, opvoeding, recreatie, cultuur, volksgezondheid en wijkvoorzieningen eventueel met bijbehorend terrein, met dien verstande dat:
 - a. de goot- of boeihoogte niet méér zal bedragen dan de op de kaart ingeschreven maat.
 - b. niet meer dan het op de kaart ingeschreven percentage van het bebouwingsoppervlak zal worden bebouwd.
 - c. de onbebouwde gronden worden bestemd voor parkeergelegenheid en tuin.
 - d. op de onbebouwde gronden, rijwielstallingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die van belang en geëigend zijn voor een goede akkommodatie van de in dit artikel bedoelde bestemmingen mogen worden opgericht.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het 1e lid in dier voege dat;
 - a. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met ten hoogste 10% mag worden overschreden.
 - b. de op de kaart aangegeven goot- of boeihoogte met ten hoogste 10% mag worden overschreden.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden bestemd voor verkeersdoeleinden, wegen en voetpaden en andere voor rijdende en stilstaande voertuigen en voetgangers in aanmerking komende ruimten, met dien verstande dat:
 - a. de indeling der gronden voorzover aangegeven beantwoordt aan de op de kaart aangegeven wegprofielen en al datgene wat daarop terzake is vermeld.
 - b. op deze gronden slechts die gebouwtjes en andere bouwwerken mogen worden opgericht of geplaatst dienende voor het verkeer of krachtens hun aard bij deze bestemming behorende zoals wachthuisjes, telefooncellen, trafo's en straatmeubilair.
 - c. de onder lid b genoemde gebouwtjes en andere bouwwerken zodanig zullen worden gebouwd dat zij het verkeer langs de weg niet hinderen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het gestelde in het 1e lid sub a indien daardoor een betere verkeersafwikkeling c.q. een beter gebruik van de gronden ten behoeve van het verkeer

wordt verkregen.

Artikel 8 Groenvoorziening en speelgelegenheid

De op de kaart voor groenvoorziening en speelgelegenheid aangewezen gronden zijn bestemd voor alle soorten van beplanting vallende onder het begrip groenvoorziening, en voor speelplaatsen en speelterreinen, met dien verstande dat:

- a. speeltoestellen, schuilhutten, speelvijvers, zitbanken, kortom alle voorzieningen geëigend voor speelplaatsen of -terreinen mogen worden geplaatst c.q. aangebracht.
- b. daarnaast straatmeubilair mag worden geplaatst c.q. gebouwtjes voor nutsbedrijven mogen worden opgericht met een vloeroppervlak van ten hoogste 5 m².

Artikel 9 Speeltuin

De op de kaart voor speeltuin aangewezen gronden zijn bestemd voor speeltuin met dien verstande dat:

- a. speeltoestellen, schuilhutten, speelvijvers, zitbanken, kortom alle voorzieningen geëigend voor speelgelegenheden mogen worden geplaatst c.q. aangebracht.
- b. een klub- annex speelgebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 125 m² en een goot- of boeihoogte van maximaal 3 m.

Artikel 10 Water

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

Artikel 11 Lage bebouwing

1. De op de kaart voor lage bebouwing aangewezen gronden zijn bestemd voor lage bebouwing ten behoeve van de in de direkt aangrenzende hoofdbebouwing toegestane bestemmingen met dien verstande dat: de goot- of boeihoogte niet meer zal bedragen dan 2.50 m.
2. In afwijking van hetgeen in het eerste lid is vermeld mag de lage bebouwing op plaatsen met de aanduiding "opslag" c.q. "bedrijf" als onafhankelijke

eenheid worden gebruikt met dien verstande dat ten aanzien van "bedrijf" alleen bedrijven zijn toegestaan, die niet voorkomen op de bij deze voorschriften behorende lijst van niet toegestane bedrijven.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, tot een maximale goot- of boeihoogte van 3 m uitsluitend nadat de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld van hun bezwaren te doen blijken.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten aanzien van de lijst niet toegestane bedrijven, als strikte toepassing van deze lijst leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Erven en achterpaden

1. De op de kaart voor "erven en achterpaden" aangewezen gronden zijn bestemd voor erven en achterpaden, met dien verstande dat:
 - a. op de erven aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de in de hoofdbebouwing toegestane bestemming(en) met een goot- of boeihoogte van ten hoogste 2.50 m en met een oppervlakte van ten hoogste 8 m² echter met dien verstande dat tenminste een open ruimte met een oppervlakte van 9 m² en met een breedte van tenminste 2 m overblijft.
 - b. het oprichten van pergola's en erfscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m toegestaan is.
 - c. op de achterpaden niet mag worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn, na de gebruikers van de belendende panden te hebben gehoord, bevoegd vrijstelling te verlenen van het gestelde in het eerste lid, met dien verstande dat ten hoogste 50 pct. van de oppervlakte van het bouwperceel, dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw ligt, mag worden bebouwd met bijgebouwen ten dienste van de in het hoofdgebouw gevestigde bestemming met een maximum van 40 m².
Zie wijziging 1. (vrijstelling tot een hoogte van 3.00 m)

Artikel 13 Voortuinen

De op de kaart voor voortuinen aangewezen gronden zijn bestemd voor voortuinen met dien verstande dat:

- a. tuinmuren mogen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 50 cm.
- b. erkers mogen worden gebouwd in een strook van 1 m voor de ~~voorgevel~~
~~voetlij~~.

Hoofdstuk 3

Bestemmingen globaal

Artikel 14 Regelen volgens welke de op de kaart aangegeven plangedeelten A en B moeten worden uitgewerkt

1. De in het plan begrepen gronden gemerkt A en B mogen uitsluitend worden bebouwd overeenkomstig de uitwerking van de betreffende gedeelten door burgemeester en wethouders met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de volgende regels c.q. grenzen.
2. Plangedeelte A:
 - a. te bebouwen oppervlakte ten hoogste 60%, uitsluitend ten behoeve van woonbebouwing en daarbij behorende voorzieningen zoals bergingen en garageboxen.
 - b. maximale nokhoogte: 11.50 m.
 - c. maximaal te realiseren bruto woningvloeroppervlakte: 1600 m².
 - d. de onbebouwde gronden te bestemmen voor erven, groenvoorziening, parkeergelegenheid en tevens voor verkeersdoeleinden, voorzover noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van de woningen en voor de realisering van de op de kaart aangegeven verkeersverbinding.
3. Plangedeelte B:
 - a. te bebouwen oppervlakte ten hoogste 35%, waarvan:
 - tenminste 50% ten behoeve van woonbebouwing met een goot- of boeihoogte van maximaal 9 m en/of ten behoeve van bebouwing voor bijzondere doeleinden (overeenkomstig artikel 6, met dien verstande, dat deze voorzieningen een wijkverzorgend karakter dienen te hebben), eveneens met een goot- of boeihoogte van 9 m;
 - ten hoogste 50% ten behoeve van bedrijfsbebouwing (overeenkomstig artikel 5), hetzij als zelfstandige bebouwing met een goot- of boeihoogte van maximaal 4 m, hetzij als de eerste bouwlaag van een bebouwing, waarvan de bovengelegen bouwlagen zijn bestemd voor woondoeleinden, met een goot- of boeihoogte van maximaal 9 m;
 - b. maximaal te realiseren bruto woningvloeroppervlak: 3500 m²;
 - c. de onbebouwde gronden te bestemmen voor erven, groenvoorziening, parkeergelegenheid en verkeersdoeleinden, en wel zodanig, dat een in oost-west richting gelegen strook met een breedte van tenminste 6 m bestemd zal zijn voor verkeersdoeleinden.
4. De maximaal voor elk plangedeelte vermelde te bebouwen oppervlakte mag niet worden vergroot.

5. De structurele opzet van het plan mag niet wezenlijk worden aangetast.
6. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot de uitwerking van de plangedeelten als bedoeld in het 1e lid, dan nadat overleg is gepleegd met de wijkvertegenwoordigers als bedoeld in de Verordening op de wijkra-den en door de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke orde-ning een gunstig advies is uitgebracht. Het ontwerp voor een uitwerkings-plan ligt gedurende 14 dagen ter gemeentesecretarie voor een ieder ter in-zage.

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

Ingevolge het bepaalde in artikel 11 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening oefenen burgemeester en wethouders de in het 1e lid bedoelde bevoegdheid zoveel mogelijk uit na overleg met de belanghebbenden en behoeven de besluiten van het college de goedkeuring van gedeputeerde staten.

Hoofdstuk 4

Gebruiksbepalingen

Artikel 15

1. Het is verboden de niet of nog niet bebouwde delen van de in het plan voor bebouwing aangewezen gronden, alsmede de gronden bestemd voor groenvoorziening en speelgelegenheid, speeltuin, erven en achterpaden en voortuinen en het water te gebruiken, te doen of te laten gebruiken:
 - a. als staanplaats voor onderkomers.
 - b. als kampeer- of karavanterreinen.
 - c. voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun ge-bruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen en het opgesla-gen hebben van ongerede of onklare machines, voer-, vaar- of vlieg-tuigen.
 - d. als opslag-, stort- of bergplaats van ander al dan niet afgedankte voor-werpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodza-

kelijk is in verband met het gebruik van die gronden ten behoeve van het onderhoud van de op die gronden aanwezige bebouwing, danwel voor zover zulks voortvloeit uit het gebruik overeenkomstig de bestemming van de op die gronden aanwezige bebouwing en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen, stoffen of produkten betreft.

e. als ligplaats voor woonschepen.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 16 Voorschriften inzake het gebruik van opstallen

1. Het is verboden de op de in het plan begrepen gronden overeenkomstig het plan opgerichte of nog op te richten opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met de aan die gronden gegeven bestemmingen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1:
 - a. als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
 - b. ten behoeve van het wijzigen van ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan afwijkend gebruik in minder afwijkend gebruik.
3. Burgemeester en wethouders gaan tot verlenen van de in lid 2 bedoelde vrijstelling niet over dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld van hun eventuele bezwaren te doen blijken.
4. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op die opstallen waarvan het gebruik in de onderwijswetgeving is geregeld.

Hoofdstuk 5

Overgangsbepalingen

Artikel 17 Overgangsbepaling gebruik van gronden en opstallen

1. Het is verboden het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande afwijkend gebruik van de in het plan gelegen gronden en de daarop aanwezige opstallen te wijzigen, tenzij dat gewijzigde gebruik in overeenstemming is met de aan de grond gegeven bestemming of met een vrijstelling konform artikel 16 lid 2 (gebruiksbepaling opstallen) is toegestaan.
2. Het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande gebruik

mag onverminderd worden voortgezet.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 18 Overgangsbepaling bebouwing

1. Gebouwen of andere bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan bestonden, in uitvoering waren of krachtens een verleende, nog van kracht zijnde of aangevraagde bouwvergunning kunnen worden uitgevoerd en die hetzij door hun bestaan als zodanig, hetzij door hun afmetingen, hetzij door hun bestemming niet voldoen aan het bestemmingsplan mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd.
 - b. voorzover het betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw of ander bouwwerk, dat gelegen is op grond met de bestemming erf, maar waarvan de goot- of boeihoogte hoger is dan 2.50 m, mag dat gebouw gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een bebouwing met een goot- of boeihoogte van 2.50 m vergroot tot het in artikel 12 voor erf toegestane maximale bebouwingsoppervlak, mits het gebruikt wordt ten dienste van een in het hoofdgebouw gevestigde bedrijvigheid of woning, die daar ingevolge de voorschriften inzake het gebruik van opstallen (artikel 16 - eventueel met verkregen vrijstelling - of de overgangsbepaling artikel 17 lid 2) is toegestaan.
2. a. De in het eerste lid genoemde gebouwen en andere bouwwerken mogen worden vernieuwd en/of veranderd ingeval van verwoesting na kalamiteit mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
 - b. Het gestelde in sub a geldt slechts, indien:
 - I. : een bouwvergunning daartoe binnen 3 jaar na de kalamiteit is aangevraagd.
 - ~~II. : de stukken betrekking hebbende op de onteigening van de grond waarop zich dat gebouw of ander bouwwerk bevond, niet binnen 1 jaar na die kalamiteit ingevolge de onteigeningswet ter inzage zijn gelegd.~~

Hoofdstuk 6

Vrijstellingsbevoegdheid

Artikel 19

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

Hoofdstuk 7

Straf en slotbepaling

Artikel 20

Als strafbaar feit wordt aangemerkt overtreding van de navolgende artikelen van de voorschriften: 15 lid 1, 16 lid 1 en 17 lid 1.

Artikel 21

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Gebruiksvoorschriften bestemmingsplan TRANSVAALBUURT".

**Lijst van niet toegestane bedrijven, behorende bij het bestemmingsplan
TRANSVAAALBUURT**

A. Aardappelmeel- en stroopfabrieken

Aardappelprodukten, inrichtingen tot het bakken van - tenzij behorende
bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse

Aardewerkfabrieken, tenzij met niet andere dan elektrische of gas-ovens
en tot een totale capaciteit van niet meer dan 40 kw

Accumulatoren, inrichting tot het vervaardigen van -

Affineerderijen

Afvalopslag (olieachtig), tenzij behorende bij herstelrichting voor auto-
mobielen

Afvaltransportbedrijven

Afvalverbrandingsinstallaties, tenzij behorende tot verpleeginrichtingen

Alcoholen, inrichtingen tot het bereiden van -

Aluminiumfabrieken

Aminen, inrichtingen tot het bereiden van -

Ammoniak en ammoniakzouten, fabrieken van -

Anilinekleurstoffenfabrieken

Aromatische koolwaterstoffen, inrichtingen tot het bereiden van -

Arsenigzuurfabrieken

Asbestverwerkende bedrijven

Asfaltmenginstallaties

Autokerkhoven

Automobielen, herstelrichtingen voor - met plaatwerkerij

Azoverbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -

Azoxyverbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -

Azijnzuur, inrichtingen tot het bereiden van -

Azijnzuuranhydride, inrichtingen tot het bereiden van -

Azijnfabrieken

B. Bagger, inrichtingen tot bewaring en verwerking van -

Bakkerijen, tenzij met een verwerkingscapaciteit van niet meer dan
1500 kg meel per week*

Bakkerijen, inrichtingen tot het vervaardigen van halfprodukten voor -

Beenderen, inrichtingen tot het verwerken van -

Beenderen, inrichtingen tot bewaring van huiden en -

Beetwortelsuikerfabrieken

Benzine, bewaarplaats voor - en andere koolwaterstoffen tot hoeveel-
heden van niet meer dan 100 m³

* Wel toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

Benzine, petroleum en andere vluchtige stoffen, inrichtingen bestemd tot bewaring van - tenzij:

- a. hoeveelheden van meer dan 36 m³ benzine indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s) en voor zover deze bewaarplaatsen zijn verbonden aan een garagebedrijf ter plaatse
- b. hoeveelheden van niet meer dan 2 m³ gezamenlijk, wanneer het petroleum, spiritus of andere vluchtige stoffen betreft

Benzine, inrichtingen tot het bewaren van motorpropaan

Bestrijdingsmiddelenbedrijven

Bestrijdingsmiddelenopslag

Betonmortelcentrale

Betonwarenfabrieken, tenzij zonder gebruik van een slagtegelpers

Bio-industrie

Bladcomposteringsbedrijven

Bleekpoederfabrieken

Bleekwaterfabrieken

Blikfabrieken, met uitzondering van inrichting tot het verwerken van -

Bloeddrogerijen

Bloedloozoutfabrieken

Branderijen van pinda's en koffie

Brood-, koek- en banketfabrieken*

Brouwerijen en mouterijen

Butaan, inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)

C. Cacaofabrieken, waarin cacao wordt bereid

Carborundum, inrichtingen tot het bereiden van -

Cartonnage en papierwarenfabrieken

Cementfabrieken

Chemische fabrieken, voor zover niet elders in deze lijst genoemd

Chemische wasserijen, tenzij geen wasmiddelen worden gebruikt waarvan het ontvlammingspunt, bepaald met het toestel van Abel Pensky bij een druk van 760 mm lager dan 21° is gelegen met een vermogen van de machinale installatie van niet meer dan 10 pk en een heetwaterinstallatie van een V.O. van niet meer dan 5 m²

Cokesfabrieken

Conservenfabrieken - groenten en fruit

Cosmeticafabrieken

Creosoteerbedrijven

Cyaaanverbindingen, inrichtingen tot verkrijging van -

D. Destructiebedrijven in de zin van de Destructiewet

* Wel toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

Dierlijk afval, inrichtingen tot bewaring en verwerking van -
Dierlijke stoffen, inrichtingen tot het roken, smelten of zouten van -
 tenzij behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter
 plaatse
Drogerijen, inrichtingen waar door kunstmatige verwarming voorwerpen
 en stoffen worden gedroogd
Drukkerijen, tenzij de machinale installatie een vermogen heeft van 20 pk
 totaal en niet meer dan 6 pk per machine
Drukrollenfabrieken

E. Emailleerbedrijven

Erts-malerijen

Erts-overslagbedrijven

Essence- en extractenfabrieken

Eternietfabrieken

Explosieven, inrichtingen voor opslag van - (boven de in Hinderwetmini-
 ma aangegeven hoeveelheid)

F. Farmaceutische fabrieken, inrichtingen tot het vervaardigen, bewerken
 en verpakken van -

Fenolfabrieken

Ferrolegeringen, inrichtingen tot het bereiden van -

Flessenspoelinrichtingen

Fosfor

Fosforzuurfabrieken

Fosgeenfabrieken

G. Galvaniseerinrichtingen *1

Gassen, inrichtingen tot opslag in drukhouders van samengeperste of
 onder druk tot vloeistof verdichte -

Gehalogeneerde organische verbindingen, inrichtingen tot het bereiden
 van -

Gelatinefabrieken, inclusief dierlijke lijmen

Giftige stoffenopslag

Gipsbranderijen

Gist- en spiritusfabrieken

Glasfabrieken

Glasvezel producerende en verwerkende bedrijven

Graanopslag en -bewerking

Grasdrogerijen

Groentedrogerijen

Groothandel in chemicaliën

*1 Wel toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

H. Halogeenfabrieken

Hars-oliefabrieken

Honden-, katten- en nertsenvoerfabrieken

Horecabedrijven

Houtbewerkingsbedrijven, machinale houtbewerkingsbedrijven, tenzij met een vermogen van niet meer dan 20 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 5 pk per machine *2)

Hijs- en transportwerktuigen, inrichtingen voor - *1)

I. Ivoorzwartbranderijen

K. Kaarsenfabrieken, tenzij uitsluitend elders geraffineerde paraffine en was worden gebruikt

Kabelbranderijen

Kalkblusserijen en bewaarplaatsen van ongebluste kalk

Kalk- en gipsbranderijen

Kalkfabrieken

Kalkmalerijen

Ketelmakerijen (stoom- en andere)

Koolwaterstoffen, inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)

Kruit- en vuurwerkfabrieken

Kunstmestfabrieken

Kunstmestopslag

Kunststoffenfabrieken (inklusief kunsthars)

Kurkplaat, inrichtingen voor de fabricage van -

Kwik en kwikverbindingen, inrichtingen tot het verkrijgen van -

L. Lakkokerijen

Landbouwprodukten, malerijen en pellerijen van -

Leerlooierijen

Lompen, inrichtingen bestemd tot verwerken, bewaren en sorteren van *1)

Loodverbindingen, inrichtingen tot verkrijgen van -

Lood-zink en andere non-ferro metalen, inrichtingen tot het bewerken van -

L.P.G.-gas, inrichtingen tot bewaring van -

Luciferfabrieken

Lijmfabrieken

M. Machinale houtbewerkingsinrichtingen - zie houtbewerking

Machinefabrieken *1)

Melkfabrieken

*1) Wel toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

*2) Onbeperkt vermogen toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

Melkpoeder- en melkweipoederfabrieken
Mercaptanen, inrichtingen voor de bereiding van -
Mestbewaarplaatsen en -drogerijen
Metaal draaierijen, tenzij met een vermogen van niet meer dan 50 pk
totaal en niet meer dan 7 pk per machine *1)
Metaalsmelterijen en/of -gieterijen
Meubelfabrieken, tenzij de machinale installatie een vermogen heeft van
niet meer dan 20 pk totaal en niet meer dan 5 pk per machine *2)
Moffelovens, inrichtingen waar - of emailleerovens worden gebezigd
Mortel, inrichtingen tot het vervaardigen van -

N. Nertsfokkerijen

Nitraten en nitrieten, inrichtingen tot het bereiden van -
Nitro- en nitrozo-verbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -

O. Oliën en vetten bereidende of (als grondstof) verwerkende bedrijven

Oliekokerijen
Olieslagerijen
Ontvetten van wol, inrichtingen tot het -
Onverzadigde organische verbindingen met mol.gew 110, inrichtingen
voor de bereiding van -
Oude metalen en rubber, inrichtingen tot het bewaren van -
Oud papier, inrichtingen tot het bewaren van - *1)
Overslagbedrijven (losgestort materiaal), voor zover niet elders in deze
lijst genoemd

P. Pannenbakkerijen

Papierfabrieken (houtslijperijen)
Papier - zie oud papier
Petroleum, inrichtingen tot het bewaren van - (zie onder benzine)
Petroleum- raffinaderijen
Petro-chemische fabrieken (voor zover niet elders in deze lijst genoemd)
Plastic en plasticartikelen, inrichtingen tot het vervaardigen van -
Plavuisbakkerijen
Poets-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken
Polijsterijen, tenzij de machinale installatie een vermogen heeft van niet
meer dan 6 pk
Propaangas, inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)

R. Roetfabrieken (prod.cap 500 t/j)

Rubberfabrieken (kunst rubber)

*1) Wel toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

*2) Onbeperkt vermogen toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

S. Salpeterzuurfabrieken

Scheepswerven

Schietbanen (niet militair) (in de open lucht)

Schietpatronen, inrichtingen tot bewaring van - tenzij behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse

Schoenenfabrieken

Sigaren- en sigarettenfabrieken, tabakskerverijen en -drogerijen

Shredderbedrijven

Sloperijen voor automobielen

Soda, fabrieken voor koolzure, dubbel koolzure en zwavelzure

Specerijmalerijen

Spiritus, inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)

Spijker- en draadnagelfabrieken

Steenfabrieken (inklusief zandsteen, pannen en plavuizen)

Steenhouwerijen *1)

Steenzagerijen *1)

Stikstoffabrieken

Strocellulosefabrieken

Suikerfabrieken en/of -raffinaderijen

Suikerwerf fabrieken *1)

T. Tankerclaening-bedrijven

Teerkokerijen

Tegelbakkerijen

Transportbedrijven *1)

Tricotage- en textielfabrieken *1)

Turfcokesbranderijen

Turfoliefabrieken

U. Uitgiftestations voor melk en melkprodukten

V. Veevoederfabrieken

Verf- en lakfabrieken

Verfindustrie, inrichtingen welke harsen, oliën of vetten verwerken ten behoeve van -

Verfmengerijen, malerijen en kokerijen

Verfspuitinrichtingen, tenzij met een maximum oppervlakte van de vloer van de spuitinrichting van 35 m²

Vertinnerijen

Verzinkerijen

Vetsmelterijen

*1) Wel toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden.

Vis, inrichtingen tot het bewaren en bewerken van - tenzij behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse

Vlasroterijen

Vlechterijen, metaaldraad

Vleesbewerkingsinrichtingen, tenzij behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse

Vleeswarenfabrieken

Vruchtenstroopfabrieken

Vulcaniseerinrichtingen *3)

Vuurwerkfabrieken

W. Walserijen

Wasserijen voor lompen

Wegenbouwbedrijven

IJ. IJsfabrieken

IJzergieterijen

Z. Zandstralen, inrichtingen tot het - of op daarmee overeenkomende wijze bewerken van voorwerpen

Zeep en/of zeepoederfabrieken

Zinkverbindingen, inrichtingen tot verkrijgen van -

Zoutzuurfabrieken

Zuivelfabrieken

Zuringzuurfabrieken

Zuurstof- en acetyleneengasfabrieken

Zwartselfabrieken

Zwavelkoolstoffabrieken

Zwavelzuurfabrieken

*3) Wel toegestaan op de in artikel 5 begrepen gronden, mits de vloeroppervlakte niet meer dan 250 m2 bedraagt.

die. openbare
Werken

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij U ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Transvaal-
buurt". Het plan omvat het gebied globaal begrensd door de Spaansevaart-
straat, Transvaalstraat, Spaarndamseweg, Vrouwenhekstraat, Joh. de Breuk-
straat en de Schoterweg. Voor wat betreft de inhoud en betekenis van dit
plan mogen wij U verwijzen naar de voor U ter inzage gelegde plankaart, toe-
lichting en gebruiksvoorschriften.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 23
van de Wet op de ruimtelijke ordening met ingang van 13 maart 1980 gedu-
rende een maand ter visie gelegen op de gemeentesecretarie. Op 4 juni 1980
hebt U besloten de beslissing op het plan te verdagen.

Tegen de navolgende planonderdelen zijn binnen de daarvoor gestelde wette-
lijke termijn bezwaarschriften ingekomen.

1. Bedrijfsterrein ten zuiden van de Werfstraat/reorganisatie Fjordpark.

appellanten:

- werkgroep "Behoud groen en speelvoorzieningen Patrimoniumbuurt".
- actiegroep "Patrimoniumbuurt-Noord"
- de heer L. Ansing
- mevrouw Th.J. van Strien-ten Brink
- de heer M.E.A. Raadsen
- de heer en mevrouw Bontje
- wijkraad Patrimonium
- stichting Haarlemse Organisatie voor Recreatie

2. Omvang terrein Emmer's Groothandel b.v. in de Werfstraat/parkeren
Werfstraat.

appellanten:

- mr. J.G. Geelkerken namens Emmer's Groothandel b.v.
- belangengroep bedrijven

3. Parkeervoorziening Joh. de Breukstraat

appellanten:

- de heer en mevrouw Bontje

- actiegroep "Patrimoniumbuurt-Noord"
 - wijkraad Patrimoniumbuurt
 - belangengroep bedrijven
4. Globaal deel A (woningbouw en weg)
appellanten:
- actiegroep "Patrimoniumbuurt-Noord"
 5. Bedrijven algemeen
appellant:
- mr. J.G. Bettink namens de belangengroep Industrie Bedrijven
Transvaalbuurt
 6. Globaal deel B (voormalige drukkerij de Vos)
appellant:
- de heer V.M. Scholte
 7. Bebouwing terrein Paul Krugerkade (Zwanenburg's Handelsonderne-
ming b.v.)
appellant:
- Zwanenburg's Handelonderneming b.v.
 8. Woonschepen
appellant:
- Belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners
 9. Bestemming panden Reitzstraat 98, 105 en Hertzogstraat 3
appellant:
- de heer ing. N. Cobelens
 10. Spelen algemeen
appellant:
- stichting Haarlemse Organisatie voor Recreatie.

ad 1 Bedrijfsterrein ten zuiden van de Werfstraat/reorganisatie Fjordpark.

In de bezwaarschriften worden twee zaken aan de orde gesteld namelijk:

- A. de bestemmingswijziging van speeltuin naar bedrijfsterrein en
- B. de verplaatsing van de speeltuin c.q. de inrichting van het Fjordpark.

ad A

De Transvaalbuurt is globaal te splitsen in drie delen namelijk de winkels aan de westzijde (Generaal Cronjéstraat), de bedrijven aan de oostzijde (Spaarndamseweg) en de woningen in het centrale deel van de wijk. In het bestemmingsplan is deze verdeling aangehouden, zij het dat de aanwezige

niet hinderlijke bedrijven in het woongedeelte gehandhaafd zijn. Een aantal bedrijven zijn in de woonbuurt echter wel hinderlijk en dienen daarom verplaatst te worden. De hinderlijkheid bestaat voornamelijk uit verkeersoverlast en de wijze van gebruik van de openbare weg. Gezien de geringe hoeveelheid beschikbare grond voor bedrijven in de gemeente en in enkele gevallen de buurtgebondenheid is gezocht naar een vervangende plaats in het bestemmingsplangebied. Die plaats is gevonden aan de Werfstraat. Zoals bekend is dit een brede weg, waaraan al enkele bedrijven zijn gevestigd. De bedrijven zijn o.i. op deze plaats niet hinderlijk. De bedrijven, waarvoor deze strook is gedacht, zijn een bakkerij, een groothandel, een handel in lompen, oud papier etc., een distributie-centrum van een krant en een schildersbedrijf. Vanzelfsprekend kunnen, gezien de oppervlakte van de grond, niet alle genoemde bedrijven naar deze strook.

Buurtgebonden wil in dit geval zeggen dat één bedrijf al een vestiging in de Werfstraat heeft (groothandel), een bedrijf voor een deel in de wijk zal blijven (winkel/bakkerij) en bedrijven een functie voor de buurt hebben (distributie-centrum, handel in lompen, oud papier etc. en wellicht het schildersbedrijf). Het industrie-terrein in de Waarderpolder is niet voor alle bedrijven een aanvaardbaar alternatief.

Direct ten zuiden van het gedachte terrein aan de Werfstraat ligt de Patrimoniumbuurt. De wijkraad en bewoners van deze woonbuurt verzetten zich tegen de gedachte industrie-bestemming op de grond, waarop thans een speeltuin is gesitueerd. In het bestemmingsplan is met de aanliggende woonbebouwing rekening gehouden door de toegestane hoogteafstand van de bedrijven tot de woningen en de lijst hinderlijke bedrijven.

De bestemming bedrijven achten wij met inachtneming van de genoemde, beperkende voorwaarden aanvaardbaar, waarbij wij uitdrukkelijk stellen dat de strook alleen bestemd is voor te verplaatsen bedrijven uit de Transvaalbuurt en dus niet voor bedrijven uit andere wijken van de stad. Aangezien de grond eigendom is van de gemeente kan dit in het kader van het uitgiftebeleid hard gemaakt worden.

In de vergadering van de commissie ruimtelijke ordening van 21 augustus is langdurig over deze bezwaarschriften gediscussieerd.

Een belangrijk punt in die discussie was de vraag of de gedachte bedrijven wel naar die plaats wilden en het financieel voor bedrijven en de gemeente haalbaar zal zijn. Voor de gemeente is daarbij van belang welke verplaatsingen in het kader van de Interim Saldoregeling worden aanvaard. Naar het zich thans laat aanzien komt alleen de verplaatsing van de groothandel voor subsidie in aanmerking.

Gezien de onzekerheden welke aan de verplaatsing van de bedrijven zijn verbonden stellen wij U voor om de bestemming bedrijven te handhaven maar daarbij te bepalen dat als mocht blijken dat verplaatsing van

de hinderlijke bedrijven uit de Transvaalbuurt naar deze strook om welke redenen dan ook niet mogelijk is de bestemming bedrijven voor de gehele of een deel van de strook te wijzigen.

ad B

Uit onderzoek is gebleken dat het Fjordpark door zijn huidige inrichting niet optimaal functioneert voor de buurt. In dat verband is los van de vraag of er al dan niet bedrijven ter plaatse gevestigd moeten worden, een verplaatsing van de speeltuin wenselijk geacht.

Door verschuiving van de speeltuin naar een meer westelijke plaats zal de speeltuin n.l. vanuit de omliggende woonwijken beter bereikbaar worden. De kans is echter niet geheel uitgesloten dat als de realisering van de bedrijvenstrook niet tot stand mocht komen de speeltuin toch op de huidige plaats blijft. Wij stellen U voor de bezwaren ongegrond te verklaren. In de bezwaarschriften wordt tevens vermeld dat het aanwezige basket-ball veld zal verdwijnen. Bij de plannen tot reconstructie zal echter met deze voorziening rekening worden gehouden. Het bestemmingsplan dat de bestemmingen in het Fjordpark niet in detail regelt verzet zich daar niet tegen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij U voor de bezwaren tegen de bestemming bedrijven en het verplaatsen van de speeltuin ongegrond te verklaren. Daarbij wel de toezegging doen dat de bedrijvenstrook alleen is bestemd voor bedrijven uit de Transvaalbuurt en dat als na enige tijd blijkt dat geen bedrijven naar deze strook kunnen of willen een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan zal worden gestart. Alvorens wordt besloten de strook of een deel daarvan aan een bedrijf uit te geven, zal een milieu-effecten rapport worden gevraagd. Mede aan de hand daarvan zal een beslissing over de uitgifte worden genomen.

Dit compromis stellen wij U voor teneinde enigermate aan de bezwaren van reclamanten tegemoet te komen, alsmede in verband met gedane toezeggingen in diverse hoorzittingen in het kader van de gevolgde inspraakprocedure. Dit neemt niet weg, dat wij een bedrijfsbestemming ter plaatse uit een oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar achten.

ad 2 Omvang terrein Emmer's Groothandel b.v. in de Werfstraat/parkeren Werfstraat.

De b.v. is op twee plaatsen in de Transvaalbuurt gevestigd namelijk in de Werfstraat en de Paul Krugerstraat. In de Paul Krugerstraat is het bedrijf hinderlijk. De panden in de Paul Krugerstraat hebben daarom overwegend een woonbestemming gekregen.

Uitvoering van het bestemmingsplan is zeer gewenst. Niet alleen voor de Paul Krugerstraat zelf maar ook voor de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe woonbebouwing aan de Paul Krugerkade en het effectueren van het

wijkverkeerscirculatieplan. Zolang de b.v. in de Paul Krugerstraat is gevestigd, kan een verkeersstop in de Paul Krugerstraat niet worden gemaakt. Gezien het spoedeisend karakter van de verplaatsing is een procedure ex artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening gestart om aan de westzijde van de bestaande vestiging aan de Werfstraat een uitbreiding van het opslagterrein mogelijk te maken. Naar aanleiding van ingediende bezwaren uit de Patrimoniumbuurt is op voorstel van de heer Emmer besloten dit opslagterrein met plm. 150 m² te verkleinen. De vereiste verklaring van geen bezwaar is inmiddels door het college van gedeputeerde staten afgegeven.

De appellant vraagt thans als compensatie de bestemming van een strook grond ten noorden van het huidige terrein en de voornoemde uitbreiding te wijzigen van verkeersdoeleinden in bedrijfsdoeleinden. Deze strook heeft een oppervlakte van plm. 100 m² en is gedeeltelijk eigendom van de gemeente en gedeeltelijk van de b.v. Wij stellen U voor het bezwaarschrift gegrond te verklaren. Aanleiding tot de bestemming "verkeersdoeleinden" is de gedachte geweest dat in de toekomst het profiel van de Werfstraat zou kunnen worden "gespiegeld" om de bereikbaarheid van de nieuwe bedrijfsstrook aan de Werfstraat niet te frustreren en het aantal parkeerplaatsen te vergroten. Tegen de kleine wijziging van het bestemmingsplan bestaat geen bezwaar omdat de bereikbaarheid niet in gevaar komt en het aantal parkeerplaatsen in de Werfstraat voldoende is.

Bij de behandeling in de commissie ruimtelijke ordening van de bezwaren in het kader van de artikel 19 W.R.O.-procedure is gevraagd te bezien of de grootte van de groenstrook aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein kan worden vergroot. Met de heer Emmer is afgesproken dat de bestemming groenstrook zal worden verbreed van plm. 30 cm tot 2.00 meter. Wij stellen U voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

De appellant heeft voorts bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een inrichtingsprofiel van de Werfstraat, waardoor niet verzekerd is dat het aantal parkeerplaatsen zoals thans aanwezig, gehandhaafd blijft. Ten aanzien van dit bezwaar kan worden gesteld dat de gehele Werfstraat de bestemming verkeersdoeleinden heeft. Onder die bestemming zijn de parkeerplaatsen begrepen. Het aangeven van de ligging van de parkeerplaatsen is op dit moment niet mogelijk omdat de toekomstige indeling van de Werfstraat nog niet bekend is. Overigens is in het parkeerplan behorende bij het wijkverkeerscirculatieplan vermeld dat in ieder geval het huidige aantal parkeerplaatsen in de Werfstraat blijft gehandhaafd. Wij stellen U daarom voor het bezwaarschrift op dit punt ongegrond te verklaren.

Resumerend stellen wij U voor om het bezwaarschrift voor wat betreft de wijziging van verkeersdoeleinden in bedrijfsbestemming gegrond te verklaren; voor wat betreft het ontbreken van de wegingdeling ongegrond en voorts te besluiten een groenstrook met een breedte van 2 meter in het bestemmings-

plan op te nemen.

ad 3 Parkeervoorziening Joh. de Breukstraat.

In de vergadering van de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening hebben de appellanten hun bezwaren tegen de parkeervoorziening nader toegelicht. De bezwaren zijn in hoofdzaak:

- een parkeergarage is geen goed antwoord op het buurtparkeerprobleem;
- de parkeerproblemen worden veroorzaakt door de bezoekers van de winkels in de Generaal Cronjéstraat;
- aan- en afvoer brengt extra verkeersoverlast, zodat de straten onveiliger worden;
- er is geen milieu-onderzoek geweest;
- de parkeervoorziening ligt onjuist, omdat de bezoekers van de Generaal Cronjéstraat voornamelijk uit het noorden en het westen komen;
- de parkeervoorziening komt tussen huizen in, hetgeen ongewenst is.

De meerderheid van de cie. achtten deze bezwaren gegrond. Ook wij zijn - bij nader inzien - van oordeel, dat wijziging van het plan op dit punt gewenst is. Door de commissie is aangedrongen op een onderzoek naar de meest wenselijke bestemming van het terrein en deze bestemming nog in het bestemmingsplan Transvaalbuurt op te nemen. De tijd voor dit onderzoek was beperkt i.v.m. de afloop van het voorbereidingsbesluit. De projectgroep heeft daarop drie varianten bij ons college ingediend, welke zijn behandeld in de vergadering van de commissie ruimtelijke ordening. De commissie heeft op 29 januari 1981 een zeer verdeeld advies uitgebracht. Wij hebben daarom beslist om de projectgroep opdracht te geven om het onderzoek naar de bestemming voort te zetten en het terrein buiten het bestemmingsplan Transvaalbuurt te laten. De projectgroep is gevraagd een z.g. "postzegel" bestemmingsplan voor te bereiden. Wij stellen U voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

ad 4 Globaal deel A (woningbouw en weg).

Het bezwaarschrift heeft betrekking op twee onderdelen van het globale plan namelijk:

- A. de verbinding voor auto's tussen de Regulierstraat en de Joh. de Breukstraat;
- B. de toegestane goothoogte.

sub A

Op de bestemmingsplan-kaart is in het globale deel een illustratieve verbinding tussen de Regulierstraat en de Korte Joh. de Breukstraat aangegeven. Niet bepaald is hoe breed deze weg zal worden, hoe die gaat "lopen" en voor welke verkeersdeelnemers deze nieuwe "weg" zal zijn. Het is in ieder geval niet de bedoeling dat ter plaatse een verbinding voor auto's tussen de Transvaalbuurt en de Patrimoniumbuurt zal komen. Bij de uitwerking van het globale plan zal de weg gedetailleerd worden aangegeven. Tegen het uitgewerkte plan kan te zijner tijd in het kader van de procedure ex artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening desgewenst bezwaar worden gemaakt. Wij stellen U voor dit bezwaar ongegrond te verklaren.

sub B

In de voorschriften, is bepaald dat rekening moet worden gehouden met een goothoogte van maximaal 9 meter. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal blijken of de goothoogte ook werkelijk aangehouden moet worden. Er zal naar worden gestreefd om de nieuwe bebouwing aan de randen lager dan 9 meter te doen zijn. In het midden van het globale deel zal een goothoogte van 9 meter wellicht nodig blijken te zijn. Tijdens de vergadering van commissie ruimtelijke ordening van 11 september is over deze bepaling gediscussieerd. De commissie adviseerde om in ieder geval de nokhoogte conform ons voorstel te beperken tot 11,5 meter. Het leek de commissie beter om in de voorschriften niet de goothoogte, maar de nokhoogte van 11,5 meter op te nemen. De architect is dan minder gebonden. Daarbij moet vanzelfsprekend de hoogte van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande woningen in het oog worden gehouden om geen overlast aan deze woningen toe te brengen. Wij stellen U daarom voor de voorschriften in die zin te wijzigen

ad 5 Bedrijven algemeen

Door de appellant zijn de hierna onder A tot en met H genoemde en commentariseerde bezwaren naar voren gebracht.

A.

Het geven van een andere bestemming aan bedrijfspanden, terwijl niet bekend is of verplaatsing voor de bedrijven financieel haalbaar is:

Wij kunnen naar aanleiding van dit bezwaar mededelen dat het geven van een andere bestemming niet afhankelijk kan worden gesteld van de financiële mogelijkheden van de betreffende bedrijven. Wel wordt met de te verplaatsen bedrijven in die zin rekening gehouden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan en van een besluit tot onteigening bekend moet zijn, dat verwerving voor de gemeente financieel haalbaar is of naar het zich laat aanzien zal worden. De Transvaalbuurt is zoals bekend aangewezen als I.S.R. gebied, hetgeen meer financiële armslag voor het gemeentebestuur zal geven. Echter basis voor de toepassing van de I.S.R. is het bestemmingsplan. In het kader van in dit verband gevoerd overleg wordt van rijkszijde steeds duidelijk te kennen gegeven, dat bij verwervingen slechts op financiële steun van het rijk mag worden gerekend, als sprake is van een bestemmingsverandering overwegend gepaard gaande met sloop van de bestaande bebouwing. Het niet opnemen van andere bestemmingen voor die plaatsen, waar thans voor de woonomgeving hinderlijke bedrijven zijn gevestigd, betekent dus enerzijds dat opheffing van de bestaande ongewenste situatie niet kan worden afgedwongen en anderzijds, dat de noodzakelijke rijkssteun om de gemeente financieel in staat te stellen de ongewenste situatie op te heffen niet kan worden verkregen.

Wij zijn dan ook van oordeel, dat de opgenomen bestemmingswijziging, zowel uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, maar ook als maatregel om de mogelijkheid te openen om daadwerkelijk aan ongewenste toestanden binnen een woongebied een eind te kunnen maken, alleszins verantwoord zijn. Dit temeer omdat de betrokken bedrijven op grond van de overgangsbepalingen hun activiteiten onverminderd voort kunnen zetten. Tenslotte kunnen de bedrijven, indien zij als gevolg van de bepaling van het bestemmingsplan onevenredig schade menen te lijden, ing. artikel 49 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om schadevergoeding bij Uw raad indienen.

B.

Het geven van een andere, enkelvoudige bestemming aan weggedachte bedrijfspanden.

Ons college meent dat vooralsnog moet worden uitgegaan van het verplaatsen van de hinderlijk geachte bedrijven. Het opnemen van een dubbelbestemming voor deze bedrijven houdt meer zekerheid voor de bedrijven in, omdat die dan de keuze hebben de nieuwe bestemming al dan niet te realiseren. Voor de gemeente heeft die dubbelbestemming het (grote) nadeel dat verandering van de ongewenste bestemming nimmer kan worden afgedwongen. Hetgeen in een situatie waarin de gemeente juist actief wil ingrijpen ongewenst is.

C.

Het terrein van de voormalige drukkerij, het aanliggende deel van de Paul Krugerkade en een klein deel van het Fjordpark zijn vervat in een globaal deel B van het bestemmingsplan. Volgens de zogenaamde elementaire elementen van dit uitwerkingsgebied mag 35% van het gebied worden bebouwd, waarvan ten minste 50% met woningen en ten hoogste 50% met bedrijven. Bedrijfsbebouwing wordt derhalve in het bestemmingsplan niet uitgesloten. Inmiddels is de projectgroep doorgegaan met de uitwerking van het globale deel. Op voorstel van de projectgroep is door ons college, de commissies van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening gehoord, besloten het gebied alleen te bestemmen voor woningbouw. De reden hiervan is dat het bedrijf is aangekocht om het woonmilieu ter plaatse te verbeteren. Het lijkt daarom beter om alleen woningen te bouwen, mits zulks realiseerbaar is.

D.

De wijziging van de huidige bedrijfsbestemming van het terrein aan de Joh. de Breukstraat.

Zoals wij bij punt 3 (Parkeervoorziening Joh. de Breukstraat) hebben vermeld, wordt voorgesteld het terrein buiten dit bestemmingsplan te laten. Er zal een "postzegel" bestemmingsplan worden ontwikkeld.

E.

De appellant brengt voorts een aantal bezwaren tegen de in de voorschriften opgenomen lijst van hinderlijke bedrijven naar voren.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in de voorschriften een lijst is opgenomen van bedrijven welke hinderlijk worden geacht en daarom niet in de buurt gevestigd mogen worden. In de lijst wordt onderscheid gemaakt tussen de bedrijven in het woongedeelte en de bedrijven op de specifieke bedrijfsterreinen aan de Spaarndamseweg, Paul Krugerkade en de Werfstraat. Op de specifieke bedrijfsterreinen zijn minder soorten bedrijven uitgesloten. Ons college kan voorts, ingevolge het bepaalde in artikel 5, lid 5 van de voorschriften vrijstelling verlenen als strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik.

De bezwaren richten zich tegen het opnemen in de lijst van de volgende bedrijven.

1. - Herstelinrichtingen voor automobielen met plaatwerkerij.

Wij zijn van mening dat plaatwerkerijen niet in de buurt thuis horen.

Gewone garages wel, vandaar dat deze niet in de lijst hinderlijke bedrijven zijn opgenomen.

2. - Bakkerijen met verwerking van meer dan 1500 kg meel per week.
 - Bakkerijen met inrichtingen tot het vervaardigen van halfprodukten.
 - Brood- koek- en banketfabrieken.

Ten aanzien van deze drie categoriën kunnen wij stellen dat in de bedrijvenstroken de brood-, koek- en banketfabrieken zijn toegestaan. In het woongedeelte zijn alle drie soorten bedrijven niet toegestaan, omdat deze tussen de woningen in niet aanvaardbaar worden geacht. Dat is de reden waarom bakkerij Van de Vooren is weggedacht. De milieu-consulent heeft naar aanleiding van het bezwaarschrift t.a.v. dit laatstgenoemde bedrijf nogmaals een akoestisch onderzoek ingesteld. Het advies ligt voor Uw raad ter inzage. De conclusie van het rapport is dat de gemeten etmaal waarde de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, doch valt binnen de in de "Circulaire Industrielawaai" genoemde maximale grenswaarde. De gemeten pieken overschrijden echter ruimschoots en veelvuldig het maximale toelaatbare. Daar deze pieken voornamelijk veroorzaakt worden door het laden en lossen, is hier nauwelijks verbetering in te brengen. De bakkerij komt op grond van de pieknivo's voor verplaatsing in aanmerking. Het blijkt ons thans dat om verplaatsing naar de bedrijvenstrook aan de Werfstraat mogelijk te maken de lijst van hinderlijke bedrijven in die zin moet worden aangepast dat zich daar een bakkerij met verwerking van meer dan 1500 kg meel per week kan vestigen.

Bakkerij Van de Vooren verwerkt namelijk gemiddeld 23000 kg meel per week. Overigens zal , wanneer uit een milieu-effectenrapport mocht

blijken dat verplaatsing naar de Werfstraat aanvaardbaar is, de vestiging gebonden moeten worden aan strenge hinderwet-voorwaarden.

3. Lompeninrichtingen, bestemd tot verwerken, bewaren en sorteren van goederen.

Het lijkt ons duidelijk dat een dergelijk bedrijf in het woongedeelte niet thuis hoort. Dat is de reden dat zo'n bedrijf in de Scheepersstraat is weggedacht. In de bedrijvenstroken is een dergelijk bedrijf wel toegestaan.

4. - Machinefabrieken.

- Metaaldraaiërijen met meer dan 50 pk en meer dan 7 pk per machine.

Machinefabrieken zijn toegestaan op de bedrijvenstroken; niet in het woongedeelte van de buurt waar in ze naar ons oordeel niet aanvaardbaar zijn. Metaaldraaiërijen zijn in het gehele bestemmingsplangebied niet toegestaan. Na ingewonnen nader advies van de milieu-consulent stellen wij U voor dit soort bedrijven wel in de bedrijvenstroken toe te staan.

5. - Oud papierinrichtingen.

Een dergelijk bedrijf hoort niet in het woongebied thuis. In de bedrijvenstroken is een dergelijk bedrijf wel toegestaan.

- Suikerfabrieken en/of raffinaderijen.

In het bestemmingsplangebied is een suikerwerkfabriek. Het pand heeft echter de bestemming wonen, en winkel. De lijst hinderlijke bedrijven is derhalve niet van toepassing. Het bedoelde bedrijf zal zich overigens verplaatsen naar de Waarderpolder.

F.

Het geven van een woonbestemming aan het deels voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijnde pand Hertzogstraat 7 zwart en de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden van het bedrijfsterrein langs de Spaarndamseweg tussen de Hertzogstraat en de Reitzstraat.

Bij nader inzien achten wij het bezwaar met betrekking tot de bestemming van het pand Hertzogstraat 7 zwart gegrond. Wij stellen U daarom voor de bestemming van het pand te wijzigen in die zin dat op de begane-grond een opslagruimte mag komen.

Met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden van genoemd bedrijfsterrein aan de Spaarndamseweg kunnen wij het volgende stellen.

- a. Thans is het betreffende terrein gedeeltelijk bebouwd. Deze bebouwing bevindt zich voornamelijk in de zuid-west hoek van het terrein. Eén gebouw heeft een hoogte van plm. 10 meter; de overige bebouwing is lager. Een strook grond langs de Spaarndamseweg en de Reitzstraat is vrijwel onbebouwd.

- b. Toen het ontwerp-bestemmingsplan nog niet ter visie was gelegd golden alleen de bepalingen van de Bouwverordening. Volgens die bepalingen mocht een strook met een breedte van 15 meter langs de Spaarndamseweg en de Reitzstraat bebouwd worden. De toegestane hoogte langs de Spaarndamseweg was 20 meter en langs de Reitzstraat 14 meter. Uit een oogpunt van welstand zouden die hoogten kunnen worden beperkt.
- c. Het bestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen, bepaald dat een strook met een diepte van plm. 20 meter kan worden bebouwd met bedrijven, die een hoogte hebben van maximaal 7 meter. Door ons college kan worden toegestaan dat boven de bedrijven woningen kunnen worden gebouwd. De maximale toegestane hoogte van het bedrijfsgebouw en de woningen is 16 meter. De bestemming woningen geldt in een strook van 13 meter diep. Achter de eerstgenoemde strook van 20 meter mag 40% van het terrein worden bebouwd met gebouwen met een goothoogte van maximaal 3 meter.
- d. Door het bedrijf is een bouwaanvraag ingediend. Dit bouwplan houdt in dat op de hoek Spaarndamseweg/Reitzstraat een loods wordt gebouwd met een hoogte van plm. 12.80 meter, een breedte van plm. 25 meter en een diepte van plm. 40 meter. Daarachter een gebouw met een hoogte van plm. 6 meter. De bestaande bebouwing blijft daarbij gehandhaafd.

Over dit punt is in twee vergaderingen van de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening langdurig gediscussieerd. In de eerste vergadering, waarin het ingediende bouwplan niet bekend was, adviseerde de meerderheid van de commissie het bestemmingsplan in die zin te wijzigen dat de gehele strook langs de Spaarndamseweg met een diepte van 40 meter, gerekend vanaf de Spaarndamseweg bebouwd mag worden met een gebouw (gebouwen) met een hoogte van ruim 12 meter. Daarachter zou het terrein onbebouwd moeten zijn. De meerderheid van de commissie adviseerde de overgangsbepalingen niet op de bestaande bebouwing in laatstgenoemde strook van toepassing te doen zijn. Ons college heeft zich over dit advies nader beraden. Er is overleg met de appellant gepleegd en het ingediende bouwplan is bestudeerd. Daarbij bleek ons dat appellant akkoord kon gaan met een compromis. Dat compromis houdt in dat niet de gehele strook langs de Spaarndamseweg wordt bestemd voor bebouwing met een hoogte van 13 m en een diepte van 40 m, maar slechts een deel van die strook. Dat deel kan zodanig op het bestemmingsplan worden aangegeven dat de woningen aan de Hertzogstraat en de Reitzstraat daar het minste last van hebben. Het compromis houdt voorts in dat het overige deel van die strook met een diepte van 25 meter gemeten vanaf de Spaarndamseweg een bedrijfsbestemming krijgt met een hoogte van 7 meter. (In het ter visie gelegen hebbende bestemmings-

plan heeft de strook een diepte van 20 meter). De toegestane hoogte op het achterterrein wordt met 0,50 meter verhoogd. Voor het overige blijft het bestemmingsplan gehandhaafd. Dit compromis is in de tweede vergadering van de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening besproken. De commissie adviseerde in gewijzigde samenstelling in minderheid met de wensen van de appellant in te stemmen, waarbij één lid van die minderheid uit een oogpunt van algemeen bedrijfsbelang in een strook langs de Spaarnedamseweg met een diepte van 25 meter tussen de gedachte hoge bedrijfsbebouwing en de woningen aan de Hertzogstraat ook een hoogte van 13 meter mogelijk wil maken. Ons college geeft U in overweging om het bezwaarschrift gedeeltelijk gegrond te verklaren omdat daarmee het belang van een goede bedrijfsvoering wordt gediend en op voldoende wijze met de belangen van de bewoners rond het bedrijfsterrein rekening wordt gehouden. Wij stellen U voor om het compromis bij de vaststelling in het plan op te nemen. Voor Uw leden zijn de drie varianten ter visie gelegd. Variant A is een weergave van het ontwerp-bestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen; variant B is het compromis voorstel met daarenboven de strook hoge bebouwing als door één lid van de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening geadviseerd; variant C is het compromis, dat door appellant is aanvaard en waarmee wij U voorstellen in te stemmen door gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

G en F.

De appellant maakt bezwaar tegen het "wegbestemmen" van bakkerij Van de Vooren en de omvang van het terrein van Emmer's Groothandel b.v. aan de Werfstraat.

Met betrekking tot bezwaarschriften verwijzen wij U naar hetgeen bij bezwaarschrift 2 en onder punt 5 E 2 is vermeld.

H.

De appellant maakt er bezwaar tegen dat de firma Van de Pol nog geen financieel haalbaar aanbod is gedaan.

Met de heer Van de Pol wordt onderhandeld. Het al dan niet bereiken van overeenstemming is een uitvoeringszaak, welke niet bij het bestemmingsplan hoeft te worden betrokken.

Samenvattend stellen wij U ten aanzien van de bezwaren A t/m H voor:

- de bezwaren m.b.t. het pand Hertzogstraat 7 gegrond te verklaren;
- de bezwaren tegen het opnemen van metaaldraaiërijen in de lijst hinderlijke bedrijven gegrond te verklaren;
- de bezwaren m.b.t. de bebouwing van het bedrijfsterrein langs de Spaarnedamseweg tussen de Reitzstraat en Hertzogstraat gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- het terrein aan de Joh. de Breukstraat buiten het bestemmingsplan te laten;

- de bezwaren voor het overige ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;
- voorts naar aanleiding van nader gebleken wenselijkheid het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de groenstrook aan de zuidkant van het bedrijfterrein van de firma Emmer wordt verbreed tot 2.00 meter en bakkerijen met verwerking van meer dan 1500 kg meel per week, in de bedrijvenstroken zijn toegestaan.

ad 6 Globaal deel B (voormalige drukkerij De Vos)

De appellant maakt bezwaar tegen de bebouwing van het terrein van de voormalige drukkerij met overschrijding van de huidige rooilijn en bebouwing van een klein deel van het Fjordpark aan de overzijde van de weg naast Vermaats bakkerijen i.v.m. verkeersproblemen, verlies aan groen en geluids-overlast. Ten aanzien van deze bezwaren merken wij het volgende op. In het wijkverkeerscirculatieplan voor de Transvaalbuurt, dat tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan is ingediend, zijn om het doorgaande verkeer tegen te gaan een aantal verkeersstops opgenomen en mogen vele straten maar in één richting worden bereden. Het wijkverkeerscirculatieplan is na een inspraak-procedure reeds door ons college vastgesteld. Door de bebouwing aan de zuidzijde van de Paul Krugerkade zal geen groen verloren gaan omdat door verlegging van de rooilijn het park elders iets groter wordt. Ook bij de woningen op het terrein van de voormalige drukkerij komt groen. Bij de uitwerking van het bouwplan is de milieu-consulent betrokken. Hij heeft reeds gerapporteerd dat de bouw van woningen ter plaatse onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. De appellant komt met de suggestie om bij algehele sloop van de voormalige drukkerij, hetgeen het geval is, de rooilijn naar het noorden te verschuiven. Die verschuiving achten wij echter niet aanvaardbaar omdat dan wel groen verloren gaat en een beoogde verbetering van de woonomgeving van de omliggende woningen onvoldoende tot uitdrukking komt.

Resumerend stellen wij U voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

ad 7 Bebouwing terrein Paul Krugerkade (Zwanenburg's Handelsonderneming b.v.)

De appellant maakt bezwaar tegen het feit dat de (huidige) bestemming winkel niet is opgenomen en geen rekening is gehouden met plannen van appellant tot uitbreiding.

Wij stellen U voor het bezwaar tegen het ontbreken van de bestemming winkel gegrond te verklaren. Dit is immers het vastleggen van een reeds jaren bestaande situatie. Om echter parkeeroverlast te voorkomen dient de winkelvloeroppervlakte te worden beperkt tot 1600 m².

Met betrekking tot het geen rekening houden met de nieuwbouwplannen kunnen wij het volgende stellen. De bebouwingsmogelijkheden volgens het ter visie gelegen hebbende bestemmingsplan zijn:

- aan de randen van het terrein langs de Spaarndamseweg en de Paul Krugerkade mag een bedrijf tot een hoogte van 7 meter worden gebouwd. Ons college is bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van woningen boven het bedrijf tot een hoogte van 16 meter aan de kant van de Spaarndamseweg en een hoogte van 12 meter aan de kant van de Paul Krugerkade. Bebouwingspercentage: 90%.
- op het overblijvende binnenterrein mag tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd. Vrijstelling is niet mogelijk. Bebouwingspercentage: 40%. Wij zijn van mening dat het aanpassen van het bestemmingsplan nog op de volgende punten mogelijk is:
 - het bebouwingspercentage van 40 tot 100% verhogen.
 - toegelaten bouwhoogte binnenterrein wijzigen van 3 in 4,5 meter.
 - het opnemen van de bestemming parkeerdak.
 - bouwdiepte woningen 15 m.

De appellant stemt met het bovenstaande in.

Resumerend stellen wij U voor om de bezwaren gegrond te verklaren echter met dien verstande dat de winkelvloeroppervlakte wordt beperkt tot 1600 m².

ad 8 Woonschepen

De appellant maakt bezwaar tegen het feit dat de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan het aanmeren van woonschepen uitsluit. Wij merken naar aanleiding van dit bezwaar op dat het opnemen van de bestemming woonschepen in strijd zou zijn met de algemene gedragslijn van Uw raad inzake de woonschepen. Bij raadsbesluit van 19 september 1979, nummer 246 hebt U besloten in te stemmen met ons preadvies inzake het woonschepenbeleid. In dat preadvies is ten aanzien van de Spaarndamseweg vermeld dat de daar aanwezige schepen niet gelegaliseerd kunnen worden om de volgende redenen:

- a. strijd met de verkeersveiligheid (te dicht langs drukke verkeersweg);
- b. reserveren van kaderuimte voor schepen die:
 - 1e. moeten laden en/of lossen
 - 2e. wachten op vracht
 - 3e. overwinteren
 - 4e. legaal wachten op sloop of sloopregeling
 - 5e. moeten wachten i.v.m. beperking bedieningstijden sluis en/of bruggen
 - 6e. recreatief bezoek brengen aan de gemeente;
- c. moeilijk aansluitbaar op leidingen van de nutsbedrijven;

d. strijd met wet en/of verordening (Wet op woonwagens en woonschepen; Scheepvaart- en Havenverordening).

Wij stellen U derhalve voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

ad 9 Bestemming panden Reitzstraat 98, 105 en Hertzogstraat 3

De appellant maakt bezwaar tegen de gegeven bestemming van de drie panden. In het bestemmingsplan heeft het pand Reitzstraat 105 de bestemming wonen gekregen met de mogelijkheid in de benedenverdieping een bedrijf te hebben. De panden Reitzstraat 98 en Hertzogstraat 3 hebben de bestemming wonen met de mogelijkheid van een opslag op de beganegrond. De appellant wil dat de panden in totaliteit een bedrijfsbestemming krijgen.

Ons college stelt U voor het bezwaarschrift gegrond te verklaren. Om de bestemming wonen niet uit te sluiten stellen wij U voor de panden een dubbelbestemming wonen/bedrijf te geven, hetgeen inhoudt dat de eigenaar van de panden zelf kan bepalen welke bestemming de panden krijgen.

Thans wordt een wijziging van de verordening onttrekking woonruimte voor de behandeling in Uw raad voorbereid, waarbij een ontheffingsmogelijkheid zal worden opgenomen van de betaling van een financiële bijdrage voor degenen, die woonruimte onttrekken in panden, die in bestemmingsplannen een zogenaamde dubbel-bestemming hebben.

ad 10 Spelen algemeen

De appellant is van mening dat in het bestemmingsplan nauwelijks aandacht is besteed aan het spelen. Die mening achten wij onjuist. Weliswaar is in het verbeteringsplan gekozen voor een aanpak zonder afbraak van bebouwing, zodat geen nieuwe ruimte beschikbaar komt, maar wij wijzen op de volgende ontwikkelingen:

- de gebruiksmogelijkheden van het Pretoriaplein zijn vrij recent verbeterd;
- op het plein aan de oostkant van de Dr. Leydsstraat wordt een speelplek aangelegd;
- bij herprofilering van straten zal zeker aandacht worden besteed aan de speelmogelijkheden;
- het noordelijk deel van de Lucas Meijerstraat is mede ten gunste van de speeltuin "Elba" afgesloten;
- het Fjordpark kan worden gereorganiseerd, waardoor het beter gebruikt kan gaan worden.

Gezien het bovenstaande stellen wij U voor dit bezwaar ongegrond te verklaren.

Na de tervisielegging van het bestemmingsplan is nog gebleken, dat het gewenst is om enige wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

In de eerste plaats is bij het uitwerken van de plannen tot bebouwing van het voormalig terrein van de n.v. Nederland aan de Joh. de Breukstraat gebleken dat de in de voorschriften bij het bestemmingsplan genoemde vloeroppervlakte van de woningen aanpassing behoeft. In de voorschriften is een oppervlakte van 1300 m² genoemd, hetgeen moet worden gewijzigd in 1600 m². In de tweede plaats blijkt dat er diverse bouwaanvragen inkomen voor het optrekken van gevels bij woningen met een zogenaamde mansardekap. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goothoogte van 6.00 meter levert daarvoor problemen op. Wij stellen U daarom voor de hoogte te wijzigen in 6.50 meter. In de derde plaats menen wij bij nader inzien dat de in de voorschriften opgenomen vrijstelling om de (bedrijfs-) bebouwing aan de Spaarndamseweg en de Paul Krugerkade ten behoeve van de bouw van bovenwoningen te mogen verhogen van respectievelijk 7 à 10 meter tot 16 meter en van 7 à 10 meter tot 12 meter juridisch moeilijk haalbaar zal zijn. Het is naar uit het wettelijk vooroverleg van het bestemmingsplan Burgwal is gebleken beter om hiervan een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening te maken. Een vrijstelling houdt in dat ons college zonder meer kan beslissen. Een wijziging ex artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening houdt in dat de plannen ter visie moeten worden gelegd en goedkeuring van het college van gedeputeerde staten moet worden verkregen. In de vierde plaats zullen enkele kleine bouwplannen, waarvoor procedures zijn gevolgd in dit bestemmingsplan moeten worden verwerkt.

Resumerend stellen wij U, de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening gehoord, voor met de diverse gegrond- en ongegrondverklaringen van de bezwaarschriften en de voormelde aanpassingen in te stemmen en te besluiten tot vaststelling van het, ten opzichte van het ter visie gelegde dienovereenkomstig gewijzigde bestemmingsplan "Transvaalbuurt".

Het ontwerp-besluit is ter bekrachtiging bijgevoegd. Het advies van de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaar- en beroepsschriften, tot stand gekomen na het horen van de appellanten, is voor U ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
de burgemeester,

J. Reehorst

de secretaris,

Meijsing

Haarlem, 11 februari 1981

afd. 2, nr. 175078

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

Overwegende dat met het voorstel kan worden ingestemd;

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

Besluit:

- I. a. de door de werkgroep "Behoud groen en speelvoorzieningen Patrimoniumbuurt", actiegroep "Patrimoniumbuurt-Noord", de heer L. Ansing, mevrouw Th. J. van Strien-ten Brink, de heer M.E.A. Raadsen, de heer en mevrouw Bontje, de wijkraad Patrimonium en de stichting Haarlemse Organisatie voor Recreatie ingediende bezwaarschriften tegen de bestemming bedrijven in de Werfstraat en de reorganisatie van het Fjordpark in het ontwerp-bestemmingsplan "Transvaalbuurt", zoals dat van 13 maart 1980 af gedurende één maand voor een ieder ter inzage heeft gelegen op de gemeentesecretarie ongegrond te verklaren maar daarbij te bepalen dat:
 - dit bedrijfsterrein alleen is bestemd voor hinderlijke bedrijven uit de Transvaalbuurt en de Patrimoniumbuurt;
 - na enige tijd zal worden gezien of de te verplaatsen bedrijven uit deze buurten daadwerkelijk belangstelling voor verwerving van de grond hebben; is dit niet het geval dan zal een wijziging van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht;
 - alvorens over een eventuele uitgifte van deze grond wordt beslist een milieu-effecten rapport zal worden uitgebracht;
- b. de door mr. J.G. Geelkerken, namens Emmer's Groothandel b.v. ingediende bezwaren tegen de bestemming verkeersdoeleinden van een strook van plm. 100 m² aan de Werfstraat gegrond te verklaren; de bezwaren tegen het ontbreken van een inrichtingsprofiel van de Werfstraat ongegrond te verklaren;
- c. de door de heer en mevrouw Bontje, actiegroep "Patrimoniumbuurt-Noord", wijkraad Patrimoniumbuurt, belangengroep industrie en bedrijven Transvaalbuurt, ingediende bezwaren tegen de bestemming openbare parkeervoorziening aan de Joh. de Breukstraat gegrond te verklaren en het terrein buiten het bestemmingsplan te laten door de begrenzing van het plan te wijzigen;
- d. de door de actiegroep "Patrimoniumbuurt-Noord" ingediende bezwaren tegen het globale deel A (v.m. n.v. Nederland) ongegrond te verklaren;
- e. de door de belangengroep industrie en bedrijven ingediende bezwa-

ren tegen diverse bedrijfsaspecten van het ontwerp-bestemmingsplan - voor zover niet onder b en c behandeld - gegrond te verklaren voor wat betreft de bestemming van het pand Hertzogstraat 7 en het opnemen van metaaldraaiërijen in de lijst hinderlijke bedrijven; gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het bedrijfsterrein gelegen aan de Spaarndamseweg tussen de Hertzogstraat en de Reitzstraat door alternatief B in de voorschriften en op de plankaart op te nemen en voor het overige de bezwaren ongegrond te verklaren;

- f. de door de heer V.M. Scholte ingediende bezwaren tegen het globale deel B (v.m. drukkerij De Vos) ongegrond te verklaren;
- g. de door Zwanenburg's Handelonderneming b.v. ingediende bezwaren tegen de voorschriften met betrekking tot het terrein op de hoek van de Spaarndamseweg en de Paul Krugerkade gegrond te verklaren met dien verstande dat de winkeloppervlakte wordt beperkt tot 1600 m²;
- h. de door de belangengroep Haarlemse scheepsbewoners ingediende bezwaren tegen het ontbreken van de bestemming woonschepen ongegrond te verklaren;
- i. de door de heer N. Cobelens ingediende bezwaren tegen de bestemming van de panden Reitzstraat 98, 105 en Hertzogstraat 3 gegrond te verklaren;
- j. de door de stichting Haarlemse Organisatie voor Recreatie ingediende bezwaren met betrekking tot de bestemming spelen ongegrond te verklaren;

voor zover de bezwaren gegrond zijn verklaard het bestemmingsplan dienovereenkomstig te wijzigen;

- II. het bestemmingsplan, als bedoeld onder I, voorts te wijzigen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders voor wat betreft:
 - de breedte van de groenstrook ten zuiden van het bedrijfsterrein van de Emmer's Groothandel b.v.;
 - de vloeroppervlakte en hoogte van de woningen in het globale deel A;
 - de goothoogte van de woningen met zogenaamde mansardekappen;
 - de lijst van hinderlijke bedrijven voor wat betreft bakkerijen met verwerking van meer dan 1500 kg meel per week;
 - de verwerking van kleine bouwplannen, waarvoor procedures zijn gevolgd;

III. vast te stellen het bestemmingsplan "Transvaalbuurt" overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewijzigde plankaart, gewijzigde voorschriften en gewijzigde toelichting.

Gedaan in de vergadering van 25 februari 1981

De secretaris,

De voorzitter,

(get.) Meijsing

(get.) J. Reehorst



PROVINCIAAL BESTUUR VAN NOORD-HOLLAND

Burgemeester en Wethouders
van Haarlem

3/504.
b/218

GEMEENTE HAARLEM	
ING. - 2 JUN 1982	
Afd. 2	Nr. 242372
CL. 1777.811	22

afgedaan

provinciehuis — 2012 hr haarlem — dreef 3 — telefoon (023) 16 99 33

datum 18 mei 1982

VERZONDEN 1 JUNI 1982

afdeling 1

nummer 237

onderwerp

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;

beschikkende op het door Burgemeester en Wethouders van Haarlem bij brief van 25 juni 1981, nr. 209047/ afd. 2, ter goedkeuring ingezonden besluit van de raad der gemeente van 25 februari 1981, nr. 48, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Transvaalbuurt" met de daarbij behorende plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede de daartegen ingediende bezwaarschriften;

op grond van de stukken vaststellende:

- dat het ontwerp van het plan ingaande 13 maart 1980 en het vastgestelde plan ingaande 14 mei 1981 gedurende een maand voor een ieder ter secretarie ter visie hebben gelegen en dat elke tervisielegging op de in de wet voorgeschreven wijze is bekend gemaakt;
- dat de Raad der gemeente Haarlem het bestemmingsplan bij besluit van 25 februari 1981, nr. 48, gewijzigd heeft vastgesteld;
- dat het plan op 25 juni 1981 ter provinciale griffie is ontvangen;

gelezen:

- A. de bezwaarschriften van:
1. N. Cobelens, Mentawistraat 44,
 2. de Bewonersgroep rondom Kuyt, p/a A. Rol, Generaal Joubertstraat 39,
 3. J.F.M. van den Berg, Militairenweg 13,
 4. de Aktiegroep Patrimonium Noord, p/a D. Meeuwsen, J. de Breukstraat 39,

bijlagen diverse

5. de Belangengroep Industrie en Bedrijven Transvaalbuurt, p/a mr. J.G. Bettink, Staten Bolwerk 26,
6. R. Hoedeman, Herzogstraat 13, en 16 anderen,
7. mevrouw G. Bontje-Westerop, Wethouder Rodenburgstraat 23,
8. de Belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners, p/a Zuid Schalkwijkerweg achter 33 (mevrouw G. Dekker),
9. de Werkgroep "Behoud van Speel- en Groenvoorzieningen Patrimoniumbuurt", p/a Vredenrijkstraat 51, allen te Haarlem;

B. het omtrent deze bezwaarschriften ingewonnen ambtsbericht van Burgemeester en Wethouders van Haarlem;

C. het omtrent dit plan en de daartegen ingediende bezwaarschriften uitgebrachte advies van de Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen van de Provinciale Planologische Commissie;

overwegende, met betrekking tot de ontvankelijkheid van reclamanten:

dat reclamant sub 3 zich tijdig met bezwaren tot hun college (gedeputeerde staten) heeft gericht, doch deze bezwaren niet bij de Raad der gemeente Haarlem heeft ingediend, en deze geen betrekking op enig gewijzigd deel van het plan hebben, zodat hij niet in zijn bezwaren kan worden ontvangen;

dat de overige reclamanten zich tijdig met bezwaren tot zowel de Raad der gemeente Haarlem als hun college (gedeputeerde staten) hebben gewend zodat zij in hun bezwaren kunnen worden ontvangen;

overwegende,

dat blijkens de overgelegde stukken in hoofdzaak wordt aangevoerd door:

reclamant sub 1, de heer N. Cobelens:

dat zijn bezwaren zich richten tegen de bestemmingen van de percelen Reitzstraat 98 en 105 alsmede Herzogstraat 3;

dat aan zijn bezwaren te dien aanzien door de Raad der gemeente Haarlem in ruime mate is tegemoetgekomen, doch gebleken is dat er een koppeling wordt gelegd tussen het bestemmingsplan en de Woonruimtetwet; dat er dientengevolge de mogelijkheid bestaat dat op grond hiervan financiële bijdragen gevraagd kunnen worden bij een - in principe mogelijke - bestemmingswijziging van de panden, zeker zolang de huidige gemeenteverordening van kracht is;

dat de consequentie van deze koppeling is dat er meerdere soorten panden gaan ontstaan te weten die waarop de Woonruimtetwet wel en die waarop deze niet van toepassing is via een bestemmingsplan;

dat mitsdien bezwaar wordt gemaakt tegen deze koppeling omdat volgens de considerans van de Woonruimtetwet het doel van deze wet is het "bevorderen van doelmatige verdeling van woongelegenheden", hetgeen vooronderstelt dat deze woongelegenheden als zodanig reeds bestaat, hetgeen met betrekking tot genoemde panden niet het geval is en ook nooit het geval is geweest;

reclamanten sub 2, de bewonersgroep rondom Kuyt:

dat zij bezwaar maken tegen de bestemmingen gelegen in en ten zuidwesten van het plangebied, grenzend aan de Patrimoniumbuurt, langs de Joh. de Breukstraat en de Korte Reguliersstraat; dat het onderwerpeijk bedrijven-terrein "Kuyt" bij het besluit van de raad uit het plangebied is komen te vervallen;

dat daarmee een besluit over de bestemming van deze plek op de lange baan geschoven wordt;

dat Kuyt - wiens bedrijf ter plaatse is gevestigd - volgens het milieu-effectenrapport een hinderlijk bedrijf is;

dat het terrein voor een groot gedeelte braak ligt en overigens gekenmerkt wordt door bouwvallen en puinhopen;

dat door het verplaatsen van de plangrens de druk om deze ongewenste situatie op te lossen is wegevallen;

dat het niet duidelijk is of door het verplaatsen van de plangrens het terrein alsnog binnen het I.S.R.-gebied valt;

dat zich inmiddels sinds mei 1981 verschillende ontwikkelingen hebben voorgedaan, met name dat overeenstemming is bereikt tussen het Grondbedrijf van de gemeente Haarlem en de eigenaar van het terrein inhoudende dat deze eigenaar het braakliggend gedeelte der gronden en zijn garage wenst te verkopen;

dat hierdoor de mogelijkheden zijn verruimd;

dat zij wensen dat het garagebedrijf gesloopt en het bouwblok aan de Joh. de Breukstraat gesloten wordt waardoor het alsdan ontstane binnen terrein kan worden bestemd tot speelterrein;

reclamanten sub 4, de actiegroep Patrimonium-Noord:

dat de bezwaren van reclamanten overeenkomen met die van reclamanten sub 2;

dat zij voorts bezwaar maken tegen de door de raad aangebrachte wijzigingen met betrekking tot een strook grond aan de Werfstraat met een oppervlakte van omstreeks 100 m² met de bestemming "verkeersdoeleinden" welke de bestemming "bedrijven" heeft gekregen, alsmede het schrappen van de lijst van hinderlijke bedrijven van metaal draai- en bakkerijen met verwerking van meer dan 1.500 kg meel per week;

dat zij er bezwaar tegen maken dat het bedrijfs-terrein in de Werfstraat, dat aanvankelijk alleen bestemd zou zijn voor bedrijven uit de Transvaalbuurt, nu ook bestemd gaat worden voor bedrijven uit de Patrimoniumbuurt;

dat zij overigens in zijn algemeenheid bezwaren hebben tegen bedrijfsvestigingen welke op enkele meters van tuinen en woonhuizen zijn gesitueerd;

reclamante sub 5, de belangengroep Industrie en Bedrijven Transvaalbuurt:

dat niet wordt aangegeven hoe de verplaatsing van bedrijven gerealiseerd zal worden;

dat alleen het gebied aan de Werfstraat een mogelijkheid tot verplaatsing geeft;

dat dit met zich meebrengt dat verplaatsing uitsluitend via nieuwbouw mogelijk zal zijn;

dat daarbij geen rekening wordt gehouden met de vraag of een dergelijke verplaatsing voor een bedrijf financieel wel haalbaar is;

dat dit bezwaar met name geldt de firma

J.B. van de Pol en Zn. en wel speciaal wat de financiële haalbaarheid betreft;

dat dit bedrijf de huidige hinderlijkheid erkent, en duidelijk te kennen heeft gegeven dat zij bij voorkeur bedrijfsruimte zou krijgen in het voormalige pand van Binderij de Vos aan de

Paul Krugerkade, welk pand thans eigendom is van de gemeente Haarlem;

dat de bestemming van het pand echter buiten het onderwerpelijk bestemmingsplan is gebleven, maar in principe door Burgemeester en Wethouders van Haarlem reeds voor woningbouw is bestemd;

dat het bedrijf geen oplossing is voorgelegd;

dat voor onderscheidene bedrijven een dubbel bestemming is verzocht;

dat te dien aanzien van gemeentewege is opgemerkt dat aldan de gewenste bestemming niet kan worden afgedwongen;

dat deze stelling juist is maar daartegenover staat dat deze bedrijven na eventuele onteigening als

enige keuze nieuwbouw rest welke veelal financieel niet haalbaar is en groot risico met zich brengt;

dat het bedrijf van Bakkerij v.d. Vooren niet hinderlijk is, althans niet zodanig hinderlijk dat verplaatsing beslist noodzakelijk is;

dat het bedrijf op de huidige plaatsen in de Transvaalbuurt reeds lange tijd gevestigd is en aldaar een dienende taak heeft;

dat het zo mag zijn dat men bij de bouw van een nieuwe buurt van andere normen zou uitgaan, doch men hier nu eenmaal te kampen heeft met een jarenlang bestaande toestand;

dat bovendien het bedrijf de afgelopen jaren met het oog op het milieu en de geluidhinder talrijke maatregelen heeft genomen;

dat geluidhinder bij geen enkel bedrijf volkomen kan worden uitgesloten en niet alle geluid als hinder kan worden beschouwd;

dat hierbij nogmaals op de financiële gevolgen van een verplaatsing moet worden gewezen alsmede op de zeer kostbare eisen welke bij een verplaatsing zullen worden gesteld;

dat ook voor de overheid zeer veel kosten met een eventuele verplaatsing gepaard zullen gaan;

dat het volstrekt niet zo is dat alle bewoners in de buurt het bedrijf als hinderlijk ondervinden;

reclamant sub 6, de heer R. Hoedeman en 16 anderen:

dat zij bezwaar maken tegen de bestemming van het direct achter hun woningen gelegen bedrijventerrein en de wijze waarop daaromtrent de besluitvorming heeft plaats gevonden;

dat de bebouwingsmogelijkheid in vrijwel de gehele strook langs de Spaarndamseweg tot een hoogte van 13 meter onaanvaardbare consequenties voor de woningen aan de Herzogstraat heeft;

dat daarmee (ochtend)zon in de achtertuinen wel vergeten kan worden terwijl daarmee de meest oostelijk gelegen woningen omgeven worden met een 13 meter hoge muur;

dat daarmee de lichtinval in de woningen vrijwel verdwenen zal zijn terwijl in de hoek van de hoge bebouwing gevreesd moet worden voor tocht en draaiwinden;

dat bovendien voor de woningen aan de Herzogstraat de thans nog bestaande openheid de enige mogelijkheid tot enig uitzicht op het Spaarne is terwijl er overigens sprake is van een zeer gesloten bebouwing;

dat met deze bouwmogelijkheid daardoor geen sprake meer zal zijn van enig uitzicht, hetgeen een zeer opgesloten gevoel zal geven;

dat de wijze van bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf Visno al diverse malen tot klachten aanleiding heeft gegeven;

dat Visno werkt met een Hinderwetvergunning van 15 november 1967;

dat de firma Visno zich aan diverse voorwaarden uit deze vergunning niet of slecht houdt;

dat zij zeer bezorgd zijn over het voortduren of zelfs verheven van de overlast welke zij thans ondervinden;

dat de eigenaren van de woningen aan de Herzogstraat met de voorgestane bestemming in hun zakelijke belangen getroffen zullen worden doordat de waarde van hun bezit duidelijk zal verminderen;

dat zij op grond van een en ander wensen:

- dat het gedeelte achter de erven van de woningen en aan de Herzogstraat bestemd tot erven en achterpaden bestemd worden tot niet te bebouwen (groen)strook als buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen;
- dat voor deze zelfde strook de overgangsbepaling niet van toepassing verklaard wordt;

- dat het gedeelte Herzogstraat/Spaarndamseweg, aangegeven met een hoogte van 7 meter en een bebouwingspercentage van 90 veranderd wordt in een hoogte van 3,50 meter met een bebouwingspercentage van 100, zulks met uitzondering van het hoekpand Spaarndamseweg/Herzogstraat dat bij eventuele vervanging de goothoogte van de bebouwing aan de Herzogstraat, zijnde maximaal 6,5 meter kan volgen;
- dat de stippellijn als bedoeld in artikel 5, lid 6 van de voorschriften komt te vervallen;

reclamante sub 7, mevrouw G. Bontje-Westerop:

dat de groenstrook aan de Werfstraat een onmisbare bufferfunctie heeft tussen de woonhuizen aan de Vredenrijkstraat en de bedrijven aan de overkant;

dat meer bedrijven een ernstige bedreiging van de woonomgeving en een aantasting van het woon-
genot met zich mee zullen brengen;

dat het weliswaar niet het beste deel van Haarlem betreft, doch de historisch gegroeide bedrijven-
strook rond de buurt ook voor de gemeente Haarlem
aanleiding behoort te zijn waar mogelijk verbe-
tering aan te brengen in tegenstelling tot het
doen vestigen van bedrijven in een groenstrook;
dat reclamante voorts bezwaren heeft welke over-
eenkomen met die van reclamanten sub 2 en 4;

reclamante sub 8, de Belangengroep Haarlemse
Scheepsbewoners:

dat het bestemmingsplan het aanmeren van woon-
schepen uitsluit;

dat reclamante, met verwijzing naar hetgeen door
de raad te dien aanzien is gesteld, niet inziet
dat woonschepen gesitueerd langs de Spaarndamseweg
wel in strijd zouden zijn met de verkeersveilig-
heid en de aan deze weg gelegen c.q. geprojecteer-
de woningen niet;

dat de overige aangevoerde redenen van de gemeente,
welke er met name op neer komen dat de kaderuimte
gereserveerd dient te worden voor a. laden en lossen,
b. het wachten op vracht, c. het overwinteren,
d. het legaal wachten op sloop of sloopregeling,
e. het wachten in verband met beperking van de
bedieningstijden van de sluis en/of bruggen en
f. het recreatief bezoek aan de stad zo goed als
de omstandigheid dat de woonschepen moeilijk op de
leidingen van de nutsbedrijven zijn aan te sluiten,
niet behoeven in te houden dat woonschepen uit het
onderwerpelijk plangedeelte geweerd moeten worden;

reclamante sub 9, de werkgroep "Behoud van speel-
en groenvoorzieningen Patrimoniumbuurt":

dat zij met name bezwaar maakt tegen het opofferen
van groenvoorzieningen in de Transvaalbuurt ten be-
hoeve van de (her-)vestiging van bedrijven;

dat de behoefte aan groen- en speelvoorzieningen niet op de Patrimoniumbuurt mag worden afgewenteld; dat overigens de grens tussen de Transvaal- en de Patrimoniumbuurt onduidelijk is terwijl in beide buurten grote behoefte bestaat aan groen- en speelvoorzieningen; dat reclamante overigens bezwaren naar voren brengt welke in grote lijnen overeenkomen met die van reclamanten sub 2, 4 en 7;

Burgemeester en Wethouders van Haarlem met betrekking tot het bezwaarschrift van:

reclamant sub 1, de heer N. Cobelens:

dat het juist is dat naast de bepalingen van het bestemmingsplan andere wettelijke bepalingen van toepassing blijven; dat er echter geen sprake van is dat, gelijk de heer Cobelens suggereert, de bestemmingsplanvoorschriften gekoppeld zijn met de Woningwet; dat op grond van artikel 56 van de Woningwet de gemeente Haarlem is aangewezen als gemeente waar voor het onttrekken van woonruimte toestemming nodig is; dat aan die toestemming financiële voorwaarden verbonden kunnen worden; dat thans onderzocht wordt of het wenselijk is om indien in een bestemmingsplan is bepaald dat in een pand of gewoond of gewerkt mag worden (dubbelbestemming) de woonruimte-onttrekking toe te staan en/of geen financiële bijdrage te eisen; dat op niet te lange termijn een nota ter behandeling zal worden aangeboden, waarna bestuurlijke uitspraken gedaan kunnen worden;

reclamante sub 2, de bewonersgroep rondom Kuyt:

dat de raadscommissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en wethouders heeft geadviseerd de tegen de voorgenomen parkeergarage door de bewoners ingebrachte bezwaren gegrond te verklaren; dat toen besloten is te trachten zo snel mogelijk een nieuwe bestemming voor het terrein te zoeken; dat daarna het bestemmingsplan gewijzigd kon worden vastgesteld; dat daarbij voor het terrein geen nieuwe bestemming in het plan kon worden opgenomen doordat zowel de projectgroep als de commissie ruimtelijke ordening zeer verdeeld adviseerden; dat, daar het voorbereidingsbesluit afliep, besloten is de plangrens te wijzigen; dat de projectgroep thans bezig is met het maken van een postzegel-bestemmingsplan, waarbij de projectgroep - volgens opdracht - ook overleg pleegt met de eigenaar van het terrein; dat dit postzegelplan afgewacht zal worden waarna de bestuurlijke en wettelijke procedures gestart zullen worden; dat het juist is dat tussen de eigenaar van het terrein en het gemeentelijk grondbedrijf mondeling een principe-overeenkomst bestaat, waarbij echter vanzelfsprekend de nodige voorbehouden van goedkeuring van hun college (burgemeester en wethouders)

dat een voorstel tot aankoop van het terrein eerst kan worden gedaan als meer bekend is over de toekomstige ontwikkeling;

reclamante sub 4, de actiegroep Patrimoniumbuurt-Noord:

dat deze bezwaren voor zoveel deze betrekking hebben op de te dichte c.q. te hoge bebouwing van de Joh. de Breukstraat en het doortrekken van de Korte Joh. de Breukstraat zich richten tegen de globale bestemming deel A;
dat te dien aanzien volstaan kan worden met te verwijzen naar hetgeen ad 4 van het voorstel aan de raad is gesteld;
dat voor het overige verwezen kan worden naar hetgeen ad 1 van het voorstel aan de raad is gesteld;

reclamante sub 5, de Belangengroep Industrie en Bedrijven Transvaalbuurt:

dat met de heer Van de Pol overleg wordt gepleegd om tot verplaatsing van het bedrijf te komen;
dat een en ander tot op heden niet gelukt is;
dat zoals bekend de Transvaalbuurt is aangewezen in het kader van de interim-saldo-regeling, hetgeen de financiële mogelijkheden voor de gemeente heeft vergroot;
dat de verplaatsing van Bakkerij v.d. Vooren is ingebracht in het overleg met de Hoofdingenieur-Directeur Volkshuisvesting ter verkrijging van financiële middelen in het kader van de interim-saldo-regeling;
dat thans wordt uitgegaan van handhaving van het bedrijf op grond van het overgangsrecht;
dat in de bestaande panden voorzieningen moeten worden getroffen ten einde de overlast te vermindern;
dat aan een - vrijwillige - verplaatsing van het bedrijf zal worden meegewerkt door toewijzing van vervangende gemeentegrond;

reclamanten sub 6, de heer R. Hoedeman en 16 anderen:

dat in het voorstel aan de raad uitgebreid is uiteengezet, hoe de procedure met betrekking tot de mogelijke bebouwing van het bedrijfsterrein tot het tijdstip dat de gemeenteraad een besluit diende te nemen, is verlopen;
dat de gemeenteraad is voorgesteld om voor variant C te kiezen;
dat deze variant door de eigenaar van de grond was aanvaard;
dat deze eigenaar kort voor de raadsvergadering tot de ontdekking kwam dat hij zich te dien aanzien vergist had en uitsluitend variant B voor hem aanvaardbaar was;

dat hij toen contact heeft opgenomen met een gemeenteraadslid;

dat onder meer door dat gemeenteraadslid een amendement is ingediend dat beoogde alsnog variant B in het bestemmingsplan op te nemen;

dat dit amendement door de meerderheid van de raad is aanvaard;

dat deze meerderheid van mening was dat het voor de werkgelegenheid in Haarlem van belang is dat het bedrijf zich zodanig kan uitbreiden dat een goede bedrijfsvoering verzekerd is;

dat men tevens van mening was dat de belangen van de bewoners voldoende verzekerd waren;

dat het verschil tussen variant C en variant B is gelegen in de omstandigheid dat bij variant C bij de woningen aan de Herzogstraat tot maximaal 7 meter hoog mag worden gebouwd en bij variant B tot 13 meter;

dat ten aanzien van de gekozen variant B nog het volgende gesteld kan worden:

dat het nieuwe bedrijf kan worden gebouwd aan de noordzijde van de woningen, zodat er geen vermindering van zonlicht kan plaatsvinden;

dat de bedrijfsvoering zal moeten worden gereguleerd door de Hinderwet (-vergunning);

dat de afstand tot de woningen kan worden beïnvloed omdat van het totale bouwblok niet 100% maar 90% mag worden bebouwd;

dat de door reclamanten voorgestelde variant onvoldoende mogelijkheden biedt voor een zodanige uitbreiding van het bedrijf dat een goede bedrijfsvoering verzekerd is;

dat als zodanig de variant niet in overeenstemming is met de opvatting van de meerderheid van de gemeenteraad;

reclamante sub 7, mevrouw G. Bontje-Westerop, alsmede reclamante sub 9, de werkgroep Behoud van Speel- en Groenvoorzieningen Patrimoniumbuurt:

dat deze bezwaren betrekking hebben op de gedachte bedrijvenstrook aan de Werfstraat;

dat deze strook die bestemming heeft gekregen ten einde het mogelijk te maken de uit het woongedeelte van de Transvaalbuurt weggedachte bedrijven in de buurt te kunnen verplaatsen;

dat voor de verplaatsing van de opslagpanden van de firma Emmer uit het woongebied naar de Spaarndamseweg een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gevolgd en verklaringen van geen bezwaar zijn verkregen;

dat de resterende strook is bestemd voor hinderlijke bedrijven uit de Transvaalbuurt en de Patrimoniumbuurt;

dat deze laatste buurt er bij is gekomen door een in de gemeenteraad aanvaard amendement;

dat onderzocht wordt of er in die buurt hinderlijke bedrijven zijn;

dat de voorschriften door de raad gewijzigd zijn vastgesteld om het mogelijk te maken Bakkerij v.d. Vooren, welke thans in het woongebied is gevestigd, naar deze strook te verplaatsen;
dat de verplaatsing van dit bedrijf naar deze strook echter nog onzeker is;
dat er op gewezen moet worden dat het Fjordpark, dat aan de Patrimoniumbuurt grenst, zij het in kleinere omvang blijft bestaan;

reclamante sub 8, de Belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners:

dat in het voorstel aan de raad verschillende redenen zijn genoemd waarom het aanmeren van woonschepen aan de Spaarndamseweg niet wordt toegestaan;

dat aan de andere kant in het bestemmingsplan via een vrijstellingsbevoegdheid de mogelijkheid is opgenomen dat woningen boven de bedrijven worden gebouwd;

dat de toekomstige bewoners van deze woningen anders dan eventuele woonschip-bewoners niet de drukke Spaarndamseweg behoeven over te steken;

overwegende,

dat in een op 17 maart 1982 gehouden openbare hoorzitting van de commissie uit hun college (gedeputeerde staten) belast met de behandeling van bezwaarschriften reclamanten en het gemeentebestuur van Haarlem in de gelegenheid zijn gesteld hun wederzijdse standpunten nader toe te lichten en, voor zoveel nodig, te verdedigen;

overwegende,

van de zijde van hun college (gedeputeerde staten) met betrekking tot het plan:

dat het plan de ruim 40 ha grote Transvaalbuurt omvat met uitzondering van het zo genoemde "terrein van Kuyt", grenzend aan de zuidwest-punt van het plangebied;

dat het plangebied door ruim 5.600 mensen wordt bewoond en is gelegen ten noordoosten van de Haarlemse binnenstad;

dat de buurt wordt begrensd door: de Schoterweg aan de westkant, de Indische buurt aan de noordkant, het Spaarne aan de oostkant en de Patrimoniumbuurt aan de zuidkant;

dat de Transvaalbuurt kan worden onderscheiden in drie delen: het westelijk deel, waarin de winkelfunctie is geconcentreerd, voornamelijk in de Generaal Cronjéstraat, het middelste deel waarin de woonfunctie domineert en het oostelijk deel waarin de werkfunctie overheerst;

dat langs de zuidzijde van het plangebied nog een school, een parkje en een buurtcentrum alsmede een speeltuin aanwezig zijn;

dat met het plan beoogd wordt de winkelfunctie van de Generaal Cronjéstraat te handhaven en aan de winkels in de hoogte als op de achtererven enige uitbreidingsmogelijkheden te geven;

dat hetzelfde geldt voor de woonhuizen doch de uitbreidingen daar door de dichte bebouwing ter plaatse vooral in de hoogte is toegestaan hetgeen in het algemeen betekent dat met één verdieping verhoogd mag worden met een kap en/of dakkapel; dat voor wat de bedrijfsbebouwing betreft uitbreidingsmogelijkheden zijn gegeven tot bepaalde bebouwingspercentages en goothoogten, alsmede met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening boven de bedrijfsgebouwen bovenwoningen zijn toegestaan met een hoogte van 16 meter langs de Spaarndamseweg en van 12 meter in de overige straten; dat gevaarlijke en hinderlijke bedrijven zoveel mogelijk uit het plangebied zijn geweerd, waartoe een lijst van niet-toegestane bedrijven is opgenomen;

dat tevens beoogd wordt dat een drietal voor het wonen hinderlijke bedrijven, alsmede een bedrijfsopslag uit het woongebied verplaatst worden naar het zuidoosten van het plangebied, zulks mede ten einde de vrijkomende panden voor woondoeleinden te kunnen bestemmen;

dat het plan voorziet in de opvulling van open plekken, waar voorheen hinderlijke bedrijven gevestigd waren, met hoofdzakelijk woningbouw terwijl tevens de bouw van een filiaal van de openbare bibliotheek mogelijk is gemaakt;

dat het plangebied in het streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied is aangeduid als bestaande bebouwing;

dat voor het meest zuidoostelijke plangedeelte, gelegen ten zuiden van de Paul Krugerkade en ten oosten van de President Steijnstraat geldt het uitbreidingsplan Holland Nautic, vastgesteld op 27 augustus 1958 en door hun college (gedeputeerde staten) goedgekeurd bij besluit van 15 juli 1959, nr. 255;

dat voor het aangrenzend zuidwestelijke gedeelte, voor zover gelegen ten zuiden van de Generaal De Wetstraat geldt de partiële regeling bebouwde kom sectie G, 2de blad, vastgesteld op 14 augustus 1935 en door hun college (gedeputeerde staten) goedgekeurd bij besluit van 30 oktober 1935, nr. 162;

dat voor de overige plandelen, en mitsdien het grootste deel van het plangebied, geen bestemmingsregeling geldt;

overwegende,
ambtshalve, met betrekking tot de in het plan
opgenomen bestemmingen:

dat bij de voorbereiding van het plan is gebleken dat in de Transvaalbuurt een duidelijk tekort aan groen bestaat;

dat echter het enige in de buurt aanwezige parkje, het Tjardpark dat reeds klein is, in het plan op meerdere plaatsen wordt verkleind;

dat dit met name de globale bestemming B in de noordoosthoek van het parkje geldt;

dat daarmee volgens het gestelde van gemeente-
zijde het parkgedeelte nabij het buurthuis
Fjord een aantrekkelijke ruimtelijke vorm kan
worden gegeven, welke de relatie tussen het park
en het woongebied versterkt;
dat echter de in dit deel van het Fjordpark moge-
lijk gemaakte bebouwing een potentiële aantasting
van dit park inhoudt en zulks ongewenst is;
dat wanneer het de bedoeling van het gemeentebe-
stuur is de snelheid van het doorgaande verkeer
op de Paul Krugerkade af te remmen door het over-
bouwen van deze kade tot in het Fjordpark hun
college (gedeputeerde staten) zich weliswaar achter
deze doelstelling kan plaatsen doch niet met de
uitwerking daarvan;
dat afremming van het verkeer immers op andere
wijze kan worden bewerkstelligd;
dat daarenboven voor het voormalige bedrijfs-
terrein aan de Paul Krugerkade door de gemeente
een bouwplan van 16 woningwettwoningen is inge-
diend waarvan de grens exact in de bestaande
rooilijn van de bebouwing aan de Paul Krugerkade
is gelegen;
dat hieruit naar het oordeel van hun college
(gedeputeerde staten) blijkt dat het overbouwen
van de Paul Krugerkade tot in het Fjordpark
achterhaald is;
dat voorts de aanwezigheid van de bakkerij
Vermaat direct palend aan eventueel te bouwen
woningen in het Fjordpark dermate kostbare voor-
zieningen aan deze woningen noodzakelijk maakt
dat de toch reeds problematisch lijkende econo-
mische uitvoerbaarheid van deze geringe woning-
bouw nog verder wordt bemoeilijkt;
dat dit plandeel mitsdien niet voor goedkeuring
in aanmerking kan komen;

X | dat bij het bepaalde in artikel 5, leden 2 en 3
van de voorschriften met betrekking tot de bestem-
ming "bedrijven" aan burgemeester en wethouders de
bevoegdheid is gegeven het plan te wijzigen ten
behoefte van de bouw van bovenwoningen in de
tweede en hogere bouwlagen van de bedrijfsgebou-
wen langs de Spaarndamseweg, zulks tot een hoogte
van 16 meter, en langs de overige straten tot
een hoogte van 12 meter, een en ander in bouw-
stroken van 13 meter diep, gemeten vanaf de grens
van de weg of straat;
dat de geluidhinder vanwege het drukke verkeer
op de Spaarndamseweg een etmaalwaarde van 72
dB(A) buitenniveau heeft;
dat daarmee de geluidhindersituatie ter plaatse
als zeer ernstig moet worden beschouwd;
dat uit een oogpunt van milieuhygiëne deze ernsti-
ge situatie nog wordt verzwaard doordat met deze
wijzigingsbevoegdheid de ~~bouw~~ van woningen wordt
mogelijk gemaakt boven bedrijven, die zo al niet
gevaarlijk toch hinderlijk kunnen zijn, doch blij-
kens de bij de voorschriften behorende negatieve
lijst van toegestane bedrijven nochtans op de voor
bedrijven bestemde gronden zijn toegestaan;

X |

af dat de bouw van deze bovenwoningen uit milieuhygiënisch oogpunt daarmee dermate bezwaarlijk moet worden geacht dat deze wijzigingsbevoegdheid niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen;

dat voor de panden Kritzingerstraat 34 tot en met 38 en het daarnaast gelegen pand Dr. Leydstraat 58 een woonbestemming is opgenomen met dien verstande dat in het pand Dr. Leydstraat 58 tevens een winkel mag worden gevestigd;

X dat ter plaatse is gevestigd het bakkerijbedrijf van v.d. Vooren;

dat daarmee de bestemming niet in overeenstemming is met het huidig gebruik van de panden;

dat voor wat het effectueren van de in het plan opgenomen bestemming betreft dit onderdeel bij de aanwijzing tot stadsvernieuwingsgebied door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening niet is aanvaard;

dat daarmee de (economische) uitvoerbaarheid van het plandeel dermate onwaarschijnlijk geacht moet worden dat deze bestemming niet gehandhaafd kan blijven;

dat deze bestemming mitsdien niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen;

overwegende,

van de zijde van hun college (gedeputeerde staten) met betrekking tot de tot het plan behorende voorschriften:

dat in artikel 2, sub b en c, de zinsnede is opgenomen "danwel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel of terrein ter plaatse";

dat deze zinsnede onvoldoende duidelijk is en mitsdien niet voor goedkeuring in aanmerking komt; dat in artikel 5, lid 1, sub c, een regeling is getroffen ten aanzien van het gebruik van bouwwerken geen gebouwen zijnde waar het de oprichting van dergelijke bouwwerken dient te betreffen;

dat mitsdien het begrip "gebruikt" in deze bepaling niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen;

dat in artikel 6, lid 1, de hoofdletters BD staan vermeld, doch deze niet op de plankaart voorkomen;

dat mitsdien deze hoofdletters dienen te komen vervallen;

dat in artikel 13, sub d, wordt gesproken van "voorgevelrooilijn", welk begrip in artikel 1 niet nader is gedefinieerd;

dat het begrip "voorgevelrooilijn" mitsdien niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen;

dat in artikel 18, lid 2, bII als voorwaarde voor herbouw na calamiteit wordt gesteld, dat niet binnen 1 jaar onteigeningsstukken ter inzage zijn gelegd;

dat hier als voorwaarde gesteld diende te worden

dat het besluit tot onteigening niet binnen 1 jaar na datum van de calamiteit is vastgesteld;

dat daarenboven een termijn van 1 jaar met het oog op de rechtszekerheid te lang geacht moet worden;

dat mitsdien deze bepaling niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen;

overwegende,
van de zijde van hun college (gedeputeerde staten)
met betrekking tot de tegen het plan ingediende
bezwaarschriften van:

reclamant sub 1, de heer N. Cobelens:

dat reclamant er bezwaar tegen maakt dat in het voorstel van burgemeester en wethouders aan de Raad der gemeente Haarlem een koppeling is gelegd tussen het bestemmingsplan en de Woonruimtetwet; dat van de zijde van de gemeente te dien aanzien is gesteld dat naast de bepalingen van het bestemmingsplan andere wettelijke bepalingen van toepassing blijven; dat op grond van artikel 56 van de Woningwet in de gemeente Haarlem voor het onttrekken van woonruimte toestemming van het college van burgemeester en wethouders vereist is; dat burgemeester en wethouders aan deze toestemming financiële voorwaarden mogen verbinden; dat hetgeen van gemeentewege is gesteld juist is en hun college (gedeputeerde staten) geen aanleiding geeft aan enige bepaling van het plan de goedkeuring te onthouden;

reclamante sub 2, de bewonersgroep rondom Kuyt:

dat het bezwaarschrift is gericht tegen een gewijzigd deel van het bestemmingsplan en mitsdien reclamante in haar bezwaren kan worden ontvangen; dat de gewijzigde vaststelling van het plan voor het onderwerpelijke terrein de plangrens zodanig heeft verlegd dat het terrein buiten het plangebied is komen te liggen; dat daarmee de met het terrein verbonden problematiek zich aan het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) onttrekt; dat deze bezwaren dan ook geen aanleiding kunnen geven aan enig plandeel de goedkeuring te onthouden; dat hun college (gedeputeerde staten) daarbij opmerkt dat het in procedure brengen van een postzegelplan ten behoeve van het onderwerpelijke terrein, gelijk dat door burgemeester en wethouders is toegezegd, spoedig verwacht mag worden;

reclamante sub 4, de actiegroep Patrimoniumbuurt-Noord:

dat bezwaar wordt gemaakt tegen de dichte c.q. hoge bebouwing op het open terrein aan de Korte Joh. de Breukstraat, tegen de doortrekking van deze straat tenzij uitsluitend voor voetgangers, tegen de vestiging van bedrijven onmiddellijk van de Wethouders Rodenburgstraat en tegen de verlegging van de plangrens in de zuidwesthoek, waardoor het terrein van de firma Kuyt buiten het plan is komen te liggen;

dat hun college (gedeputeerde staten) met betrekking tot dat laatste verwijst naar de overwegingen ten aanzien van reclamante sub 2;

dat voorts bezwaren bestaan tegen de door de Raad van Haarlem aangebrachte wijzigingen met betrekking tot het bestemmen van een strook grond van omstreeks 100 m² voor bedrijven in plaats van verkeersdoeleinden, het schrappen uit de negatieve lijst van toegestane bedrijven van metaaldraaierijen en bakkerijen die meer dan 1.500 kg meel per week verwerken, het bestemmen van het nieuwe bedrijventerrein aan de Werfstraat voor bedrijven uit zowel de Transvaal- als uit de Patrimoniumbuurt alsmede het vestigen van bedrijven op enkele meters afstand van de tuinen van woonhuizen;

dat blijkens een ingekomen verzoek tot afgifte van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 50, lid 8 van de Woningwet op het open terrein tussen de Korte Joh. de Breukstraat en de Korte Reguliersstraat 14 kleine woningen zullen worden gebouwd waarvan er 7 op de begane grond zijn gesitueerd en 7 daarboven;

dat deze woningbouw past in de globale bestemming A van het onderhavige plan;

dat nu daarbij voldoende ruimte voor tuinen of erven en parkeerplaatsen overblijft niet van een te dichte woonbebouwing kan worden gesproken;

dat volgens het bouwplan de nokhoogte 8,50 meter zal bedragen terwijl in het onderhavige plan 11,50 meter werd voorzien;

dat overigens tegen deze laatste hoogte, gelet op de hoogten van de bebouwing in de omgeving, van de zijde van hun college (gedeputeerde staten) geen bezwaren bestaan;

dat de beide genoemde straten alleen ten behoeve van het langzaam verkeer met elkaar in verbinding gebracht zullen worden, zodat daar geen auto's doorheen kunnen rijden;

dat daarmee naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) deze bezwaren in voldoende mate zijn ondervangen;

dat de bestemmingswijziging van een stuk grond van omstreeks 100 m² van "verkeersdoeleinden" tot "bedrijven" ter tegemoetkoming aan het bezwaarschrift van Emmer's Groothandel B.V., nu in de Werfstraat voldoende ruimte voor verkeersdoeleinden overblijft, van de zijde van hun college (gedeputeerde staten) geen overwegende bezwaren ontmoet;

dat tegen het uitzonderen van metaaldraaierijen en bakkerijen die meer dan 1.500 kg meel per week verwerken van de negatieve lijst van toegestane bedrijven van de zijde van hun college (gedeputeerde staten) evenmin bezwaren bestaan nu deze alleen geldt voor de bestemming "bedrijven" welke bestemming niet tussen de woonbebouwing voorkomt;

dat in het zuidoostelijk deel van het plan aan de Werfstraat een extra strook is opgenomen met de bestemming "bedrijven" welke strook moet voorzien in de ruimte welke nodig is voor het verplaatsen van de meest hinderlijke bedrijven uit de Transvaal- en de Patrimoniumbuurt;

dat blijkens de overgelegde stukken en het verhandelde ter hoorzitting echter niet is aangetoond dat er onder de zich thans voordoende omstandigheden danwel in het kader van de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen bedrijven - eventueel met uitzondering van de firma v.d. Pol en Zn. - vanuit de woongebieden van de genoemde buurten naar de thans aangewezen bedrijvenstrook verplaatst zullen kunnen worden; dat anderzijds de bestemming bedrijven toelaat welke op zich ernstige hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen; dat deze bedrijven zich kunnen vestigen op een afstand van 15 meter tot de achtergevel van de neven gelegen woonhuizen; dat voorts deze geprojecteerde bedrijvenstrook ten koste zou gaan van de reeds schaars aanwezige groenvoorzieningen in de Transvaalbuurt; dat naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) deze bestemming, nu daartoe een strikte noodzaak in onvoldoende mate is aangetoond, niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen en reclamantes bezwaar te dien aanzien gegrond moet worden geacht;

reclamante sub 5, de belangengroep Industrie en Bedrijven Transvaalbuurt:

dat reclamante de financiële haalbaarheid van de verplaatsing van het bedrijf van J.B. van de Pol en Zn. - een handel in lompen, oude metalen en oud papier - naar het nieuwe bedrijventerrein aan de Werfstraat betwijfelt nu de gemeente daarvoor nog geen oplossing heeft kunnen aanbieden; dat daarom voor de huidige panden van het bedrijf een dubbelbestemming wordt gevraagd; dat reclamante voorts voor het voormalige pand van De Vos een bedrijfsbestemming wenst ten einde geen bedrijfsruimte in de Transvaalbuurt verloren te laten gaan; dat voorts de verplaatsing van de bakkerij van Van der Vooren niet noodzakelijk is door de beperkte hinder welke het bedrijf op de huidige vestigingsplaats met zich mee brengt; dat naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) een verplaatsing van het bedrijf van J.B. van de Pol en Zn. thans haalbaar moet worden geacht nu de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening daartoe in het kader van de interim-saldo-regeling-stadsvernieuwingsgebied fondsen ter beschikking heeft gesteld welke de financiële mogelijkheden van de gemeente te dien aanzien verruimen; dat echter naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) een handel in lompen, oude metalen en oud papier niet gesitueerd dient te worden op een locatie welke direct aan een dicht woongebied grenst;

dat hun college (gedeputeerde staten) zich niet met een verplaatsing naar het terrein aan de Werfstraat kan verenigen nu nog andere vestigingsplaatsen, met name in de Waarderpolder, tot de mogelijkheden behoren;

dat met betrekking tot een in menig opzicht vergelijkbare situatie het gemeentebestuur van Haarlem evenals hun college (gedeputeerde staten) bij de beoordeling van bedrijven in het bestemmingsplan "Koolsteeg en omgeving" hetzelfde standpunt hebben ingenomen;

dat naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) het geven van een dubbelbestemming aan de huidige panden als ongewenst moet worden beschouwd doordat daarmee het gemeentebestuur ieder instrument ter verwezenlijking van de meest gewenste bestemming zou ontberen;

dat hun college (gedeputeerde staten) zich met een woonbestemming van het terrein waar voorheen De Vos was gevestigd kan verenigen terwijl niet gesteld kan worden dat de mogelijkheden tot bedrijfsvestigingen in de Transvaalbuurt onevenredig worden beperkt;

dat hun college (gedeputeerde staten) zich met het standpunt van reclamante kan verenigen dat het bedrijf van bakkerij Van der Vooren ter plaatse aanvaardbaar moet worden geacht;

dat immers met strikte handhaving van de Hinderwet en de op basis van deze wet afgegeven danwel af te geven vergunningen de hinder welke door het bedrijf wordt veroorzaakt zodanig beperkt kan worden dat de overlast voor de omgeving binnen redelijke grenzen wordt teruggedrongen;

dat hun college (gedeputeerde staten) voor het overige verwijst naar hetgeen reeds bij de ambtshalve beoordeling van het plan werd overwogen;

reclamanten sub 6, de heer R. Hoedeman en 16 anderen:

dat reclamanten bezwaar maken tegen de toegestane hoogte van 13 meter van de bedrijfsbebouwing op het terrein van Visno Metaalbedrijf aan de Spaarndamseweg, dat grenst aan de achtertuinen van de woningen van reclamanten;

dat reclamanten daartoe aanvoeren dat zij door de vastgestelde bestemmingsregeling de (ochtend)zon in hun tuinen zullen missen, de lichtinval in hun huizen bijna zien verdwijnen, meer last zullen krijgen van tochten draaiwinden, uitzicht verliezen en een opgesloten gevoel zullen krijgen;

dat ook de waarde van hun huizen door het verslechteren van de situatie ter plaatse zal dalen;

dat naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) het bouwen onmiddellijk ten noorden en ten oosten van de Herzogstraat tot een goothoogte van 13 meter te veel zon- en lichtinval in de tuinen van reclamanten wegneemt;

dat deze tuinen immers direct tegen de voor bedrijven bestemde strook zijn gelegen;

dat voorts een dermate hoge bedrijfsbebouwing visueel bijzonder hinderlijk zal zijn;
dat daarmee naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) de bedrijfsbelangen ten opzichte van de belangen van de bewoners een onevenredig zwaar gewicht is toegekend;
dat anderzijds hetgeen door reclamanten wordt voorgesteld de bedrijfsbelangen van Visno Metaalbedrijf onevenredig zou schaden;
dat hun college (gedeputeerde staten) mitsdien de goedkeuring onthoudt aan het plangedeelte op de hoek Spaarndamseweg/Herzogstraat dat reikt tot een diepte van 40 meter vanaf de Herzogstraat zulks opdat de maximum goothoogte aldaar van 13 meter kan worden teruggebracht tot 7 meter;
dat hun college (gedeputeerde staten) zich voorts met het standpunt van reclamanten kan verenigen dat tussen het bedrijf en de tuinen van reclamanten een bufferstrook aanwezig dient te zijn;
dat de thans gegeven bestemming aan deze strook "erven en achterpaden" een zekere openheid suggereert welke geenszins aanwezig is;
dat niet alleen de thans bestaande bebouwing op deze strook kan worden gehandhaafd maar de gronden ook gebruikt kunnen worden voor opslag en bijvoorbeeld parkeervoorzieningen;
dat mitsdien ook aan deze strook de goedkeuring onthouden dient te worden ten einde een mogelijkheid te creëren ter plaatse groenvoorzieningen aan te leggen alsmede kleine bergruimten in de tuinen op te richten, welke bergruimten gelet op de woonsituatie ter plaatse alleszins gerechtvaardigd geacht moeten worden;

reclamanten sub 7 en 9, mevrouw G. Bontje-Westerop en de werkgroep Behoud Speel- en Groenvoorzieningen Patrimoniumbuurt:

dat hun college (gedeputeerde staten) met betrekking tot de door reclamanten aangevoerde bezwaren verwijst naar hetgeen is overwogen ten aanzien van de ambtshalve beoordeling van het plan alsmede ten aanzien van reclamante sub 4;

reclamante sub 8, de Belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners:

dat hun college (gedeputeerde staten) zich met hetgeen vanwege het gemeentebestuur ten aanzien van deze bezwaren is gesteld kan verenigen;
dat daarenboven het ter plaatse ligplaats kiezen van woonschepen naar het oordeel van hun college (gedeputeerde staten) ongewenst moet worden geacht vanwege de aanzienlijke geluidhinder welke door het drukke verkeer op de Spaarndamseweg wordt veroorzaakt;

gelet op het besluit van hun college (gedeputeerde staten) van 24 november 1981, nr. 642, waarbij de beslissing op het bestemmingsplan met ten hoogste zes maanden is verduurd;

mede gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t e n :

1. reclamant sub 3 te doen weten dat hij niet in zijn bezwaren kan worden ontvangen;
2. de reclamanten sub 1, 2 en 8 te doen weten dat zij in hun bezwaren kunnen worden ontvangen, doch deze geen aanleiding hebben kunnen geven aan het plan geheel of gedeeltelijk goedkeuring te onthouden;
3. de reclamanten sub 4, 5, 6, 7 en 9 te doen weten dat zij in hun bezwaren kunnen worden ontvangen en dat deze bezwaren mede aanleiding hebben gegeven aan enige plandelen de goedkeuring te onthouden;
4. goedkeuring te hechten aan het besluit van de Raad der gemeente Haarlem van 25 februari 1981, nr. 48, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Transvaalbuurt" met de daarbij behorende plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zulks met uitzondering van:
 - a. de met rood omlijnde plangedeelten;
 - b. de in artikel 2, sub b en c, voorkomende zinsneden "danwel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel of terrein ter plaatse";
 - c. het in artikel 5, lid 1, sub c, voorkomende begrip "gebruikt";
 - d. het bepaalde in artikel 5, leden 2 en 3;
 - e. de hoofdletters BD in artikel 6, lid 1;
 - f. het begrip "voorgevelrooilijn" in artikel 13, sub d;
 - g. het bepaalde in artikel 18, lid 2, bII.

Gedeputeerde Staten
voornoemd,



griffier.

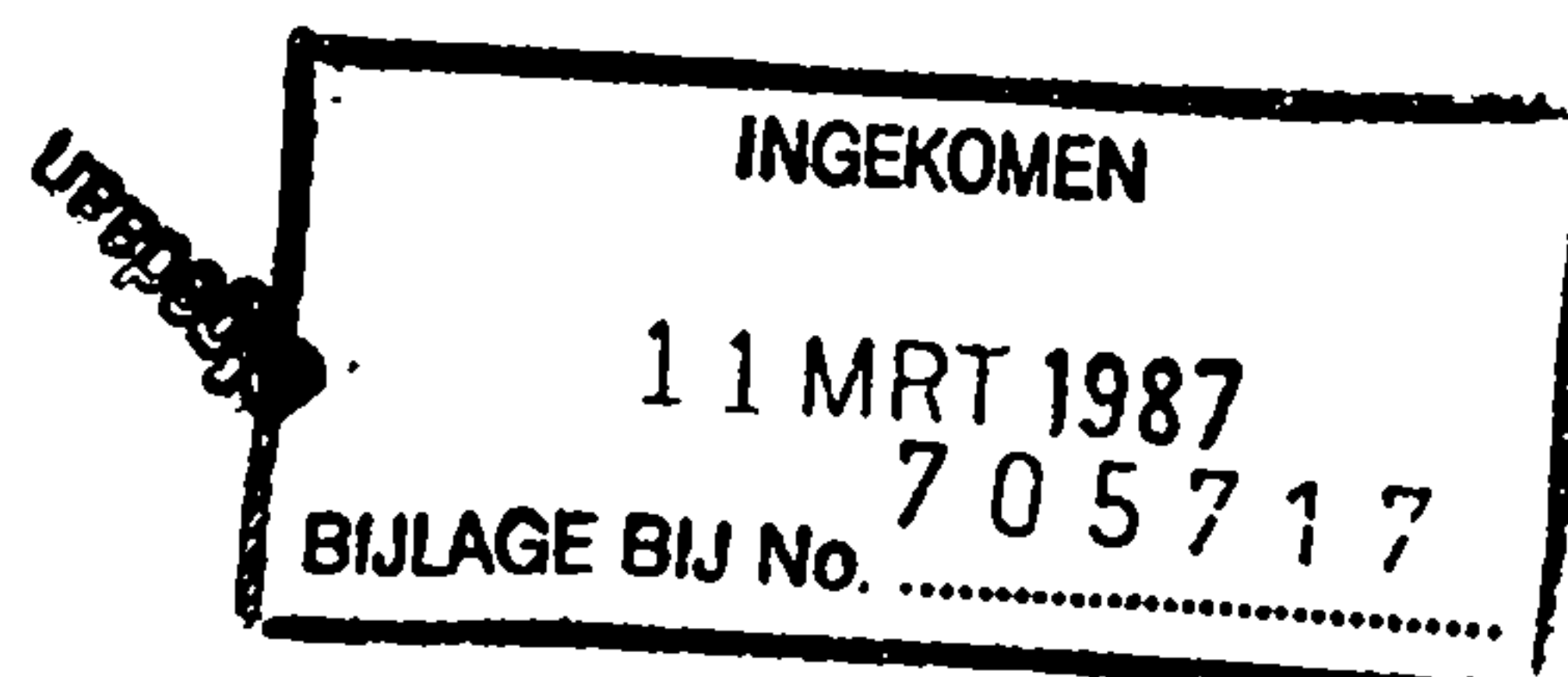


voorzitter.

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

14 FEBRUARI 1987

No. 04



Beschikkende op de beroepen, ingesteld door
burgemeester en wethouders van Haarlem, daartoe gemachtigd door
de raad dier gemeente,
het bestuur van de Belangengroep Industrie en Bedrijven
Transvaalbuurt te Haarlem,
R.T.M. de Winter te Haarlem, J. Fibbe-Admiraal, C.A. Fibbe,
C. Splinter, P. Eerhart, J. Eerhart-de Bie, A. Schutte,
J. Rusman, M.G. Croese-Molenaar, G.J. Croese, P.G. Voetelink,
mw. Voetelink, J. van Straaten, A. van Gennip, mw. van Gennip,
L. Molenaar en mw. Molenaar, J. Cobelens-Loerakker,
A.M. Verhoeven K.B. Ipema en A. Raadsen te Haarlem,
tegen het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van
18 mei 1982, afdeling 1, no. 237, waarbij gedeeltelijk goedkeu-
ring is onthouden en gedeeltelijk goedkeuring is verleend aan het
bestemmingsplan "Transvaalbuurt" der gemeente Haarlem, met de
daarbij behorende voorschriften;

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van be-
stuur, gehoord, advies van 9 december 1986,
no. G01.83.0037.138.85;

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 6 febr. 1987 MJZ 0627015
Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken;

Overwegende dat de raad der gemeente Haarlem in zijn
openbare vergadering van 25 februari 1981, overeenkomstig het
voorstel van burgemeester en wethouders van 11 februari 1981,

Daarachter een gebouw met een hoogte van circa 6 m. De bestaande bebouwing blijft daarbij gehandhaafd.

Over dit punt is in twee vergaderingen van de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening langdurig gediscussieerd. In de eerste vergadering, waarin het ingediende bouwplan niet bekend was, adviseerde de meerderheid van de commissie het bestemmingsplan in die zin te wijzigen dat de gehele strook langs de Spaarndamseweg met een diepte van 40 m, gerekend vanaf de Spaarndamseweg, bebouwd mag worden met een gebouw (gebouwen) met een hoogte van ruim 12 m. Daarachter zou het terrein onbebouwd moeten zijn. De meerderheid van de commissie adviseerde de overgangsbepalingen niet op de bestaande bebouwing in laatstgenoemde strook van toepassing te doen zijn. Ons college heeft zich over dit advies nader beraden. Er is overleg met de reclamant gepleegd en het ingediende bouwplan is bestudeerd. Daarbij bleek ons dat de reclamant akkoord kon gaan met een compromis. Dat compromis houdt in dat niet de gehele strook langs de Spaarndamseweg wordt bestemd voor bebouwing met een hoogte van 13 m en een diepte van 40 m, maar slechts een deel van die strook. Dat deel kan zodanig op het bestemmingsplan worden aangegeven dat de woningen aan de Hertzogstraat en de Reitzstraat daar het minste last van hebben. Het compromis houdt voorts in, dat het overige deel van die strook met een diepte van 25 m gemeten vanaf de Spaarndamseweg een bedrijfsbestemming krijgt met een hoogte van 7 m (In het ter visie gelegen hebbende bestemmingsplan heeft de strook een diepte van 20 m). De toegestane hoogte op het achterterrein wordt met 0,50 m verhoogd. Voor het overige blijft het bestemmingsplan gehandhaafd. Dit compromis is in de tweede vergadering van de commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening besproken. De commissie adviseerde in gewijzigde samenstelling in minderheid met de wensen van de reclamant in te stemmen, waarbij één lid van die minderheid uit een oogpunt van algemeen bedrijfsbelang in een strook

gemeenteraad voorbereid, waarbij een ontheffingsmogelijkheid zal worden opgenomen van de betaling van een financiële bijdrage voor degenen, die woonruimte onttrekken in panden, die in bestemmingsplannen een zogenaamde dubbelbestemming hebben;

dat gedeputeerde staten van Noord-Holland bij hun vorengenoemde besluit van 18 mei 1982 aan het onderwerpelijke bestemmingsplan gedeeltelijk goedkeuring hebben onthouden en gedeeltelijk goedkeuring hebben verleend;

dat gedeputeerde staten daarbij ten aanzien van de in het plan opgenomen bestemmingen, voor zover te dezen van belang, het volgende hebben overwogen:

dat bij het bepaalde in artikel 5, leden 2 en 3, van de voorschriften met betrekking tot de bestemming "Bedrijven" aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid is gegeven het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van bovenwoningen in de tweede en hogere bouwlagen van de bedrijfsgebouwen langs de Spaarndamseweg, zulks tot een hoogte van 16 m, en langs de overige straten tot een hoogte van 12 m, een en ander in bouwstroken van 13 m diep, gemeten vanaf de grens van de weg of straat; dat de geluidhinder vanwege het drukke verkeer op de Spaarndamseweg een etmaalwaarde van 72 dB(A) buitenniveau heeft; dat daarmee de geluidhindersituatie ter plaatse als zeer ernstig moet worden beschouwd; dat uit een oogpunt van milieuhygiëne deze ernstige situatie nog wordt verzwaaard doordat met deze wijzigingsbevoegdheid de bouw van woningen wordt mogelijk gemaakt boven bedrijven, die zo al niet gevaarlijk toch hinderlijk kunnen zijn, doch blijkens de bij de voorschriften behorende negatieve lijst van toegestane bedrijven nochtans op de voor bedrijven bestemde gronden zijn toegestaan; dat de bouw van deze bovenwoningen uit milieuhygiënisch oogpunt daarmee dermate bezwaarlijk moet worden geacht dat deze wijzigingsbevoegdheid niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen;

dat gedeputeerde staten daarbij voorts ten aanzien van de door R. Hoedeman en anderen bij hen ingediende bezwaren het volgende hebben overwogen:

mitsdien ook aan deze strook de goedkeuring onthouden dient te worden ten einde een mogelijkheid te creëren ter plaatse groenvoorzieningen aan te leggen alsmede kleine bergruimten in de tuinen op te richten, welke bergruimten, gelet op de woonsituatie ter plaatse, alleszins gerechtvaardigd geacht moeten worden;

dat gedeputeerde staten daarbij vervolgens ten aanzien van de door de actiegroep Patrimoniumbuurt-Noord bij hen ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende hebben overwogen:

dat in het zuidoostelijke deel van het plan aan de Werfstraat een extra strook is opgenomen met de bestemming "Bedrijven", welke strook moet voorzien in de ruimte, welke nodig is voor het verplaatsen van de meest hinderlijke bedrijven uit de Transvaal- en de Patrimoniumbuurt; dat blijkens de overgelegde stukken en het verhandelde ter hoorzitting echter niet is aangetoond, dat er onder de zich thans voordoende omstandigheden dan wel in het kader van de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen bedrijven - eventueel met uitzondering van de firma v.d. Pol en Zn. - vanuit de woongebieden van de genoemde buurten naar de thans aangewezen bedrijvenstrook verplaatst zullen kunnen worden; dat anderzijds de onderwerpelijke bestemming bedrijven toelaat, welke op zich ernstige hinder voor de omgeving met zich kunnen brengen; dat deze bedrijven zich kunnen vestigen op een afstand van 15 m tot de achtergevel van de neven gelegen woonhuizen; dat voorts deze geprojecteerde bedrijvenstrook ten koste zou gaan van de reeds schaars aanwezige groenvoorzieningen in de Transvaalbuurt; dat naar het oordeel van hun college deze bestemming, nu daartoe een strikte noodzaak in onvoldoende mate is aangetoond, niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen en reclamantes bezwaar te dien aanzien gegrond moet worden geacht;

dat gedeputeerde staten daarbij ten slotte ten aanzien van de door N. Cobelens bij hen ingediende bezwaren het volgende hebben overwogen:

hinderlijk kunnen zijn, blijkens de bij de voorschriften behorende (negatieve) lijst van toegestane bedrijven.

Wij zijn het met die beslissing van het college niet eens, omdat het bouwen van de bovenwoningen geen "automatisch recht" is, maar slechts mogelijk wordt met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daardoor kan ons college of het college van gedeputeerde staten per aanvraag beoordelen of de bouw van bovenwoningen op dat moment en onder de dan geldende omstandigheden aanvaardbaar is.

Wij zouden het jammer vinden als de mogelijkheden tot woningbouw bij voorbaat worden uitgesloten. Het bestemmingsplan geldt voor een groot aantal jaren, waarbinnen de omstandigheden zich kunnen wijzigen.

ad 2 Bedrijf Visno, Spaarndamseweg.

In deze bedrijvenstrook is het metaalwarenbedrijf "Visno" gevestigd. Op bladzijde 11 van het raadsvoorstel is uiteengezet hoe de bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf in het bestemmingsplan zijn bepaald. Door de gemeenteraad zijn uiteindelijk (bij amendement) de bebouwingsmogelijkheden vastgesteld. Die bebouwingsmogelijkheden zijn gebaseerd op de huidige behoefte van dit bedrijf. In het bestemmingsplan zijn thans - globaal - de volgende bebouwingsmogelijkheden opgenomen.

- a. Op de hoek van de Spaarndamseweg en de Reitzstraat mag het terrein worden bebouwd met een bedrijfsgebouw tot een hoogte van 7 m (100%).
- b. Op de rest van het terrein langs de Spaarndamseweg mag bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 13 m worden gebouwd (90%).
- c. Op het achterterrein mag tot een hoogte van 3,50 m worden gebouwd (40%)

(Hetgeen onder 1 over de bovenwoningen is vermeld, is ook hier van toepassing).

Het college van gedeputeerde staten heeft een deel van de bedrijfsbebouwing ad b niet goedgekeurd omdat:

zou opleveren met de bepalingen van de Bouwverordening. Van belang daarbij is dat het bedrijfsterrein niet voor 100%, maar voor 90% bebouwd mag worden.

Gebleken is dat in het meest ongunstige geval, dat wil zeggen het bouwen direct achter de woningen op de grens met de bestemming "Erven en achterpaden" een gebouw met een hoogte van 16 m de daglichttoetreding te gering zal doen zijn; een gebouw met een hoogte van 13 m zal de daglichttoetreding net wel/net niet toelaatbaar doen zijn. Zoals gesteld wordt dan uitgegaan van de ongunstigste situering van het bedrijfsgebouw. Wanneer het bedrijfsgebouw met een hoogte van 13 m niet op de grens, maar 2 m naar achteren wordt geplaatst, is de daglichttoetreding volgens de Bouwverordening zeker voldoende. Een gebouw met een hoogte van 16 m zal om aan de eisen van de daglichttoetreding te voldoen verder naar achteren geplaatst moeten worden. Wij hebben het bovenstaande uitgezocht omdat de daglichttoetreding in de Bouwverordening is geregeld. Dat is niet het geval met de bezonning in tuinen. De tuinen liggen op het noorden/noordoosten achter de hoge woningen aan de Hertzogstraat. De vermindering van zonlicht zal daarom gering zijn.

Resumerend verzoeken wij het besluit van het college van gedeputeerde staten voor wat betreft de woningen boven de bedrijven aan de Spaarndamseweg en het bedrijf "Visno" te vernietigen en goedkeuring te hechten aan het onderwerpelijke bestemmingsplan;

dat de Belangengroep Industrie en Bedrijven Transvaalbuurt in beroep het volgende aanvoert:

1. De beslissing van gedeputeerde staten laat geen mogelijkheid meer open voor verplaatsing van bedrijven in de Transvaalbuurt. De enige mogelijkheid, die de gemeente Haarlem voor verplaatsing in feite aangaf, was terrein aan de Werfstraat. Verplaatsing van bedrijven naar de Werfstraat hebben gedeputeerde staten echter afgewezen. Het mag waar zijn, dat er thans nog weinig gegadigden zijn voor nieuwbouw

het Spaarne. De huidige plaats is zeer geschikt voor een gezond bedrijf. Verplaatsing van het bedrijf zou achteruitgang voor het bedrijf betekenen, omdat er geen plaatsen meer zijn voor een dergelijk bedrijf aan een brede uitvalsweg en aan een breed water, namelijk het Spaarne. Het bedrijf is met zware wagens goed bereikbaar. Verplaatsing naar elders vereist ook zware financiële offers en in de huidige conjunctuur is dit niet verantwoord en opent dit de mogelijkheid, dat een gezond bedrijf noodlijdend wordt door voor haar bedrijf te hoge financiële lasten. Ter toelichting nog het volgende:

Gedeputeerde staten hebben gesteld, dat het bouwen ten noorden en ten oosten van de Hertzogstraat tot een goothoogte van 13 m te veel zon- en lichtinval in de tuinen van de woningen wegneemt. Hierbij wordt opgemerkt, dat de gehele bouw zal plaatsvinden ten noorden van de huizen aan de Hertzogstraat en van minder zon hoogstens enige sprake kan zijn in de vroege ochtend in de maanden, waarin het vroeg licht is.

Er wordt dezerzijds ook bestreden, dat de bebouwing visueel hinderlijk zou zijn. De bebouwing op het industrieterrein langs de Spaarndamseweg is grotendeels veel hoger dan 13 m. Daartussen bevinden zich geen woonhuizen. V.o.f. Visno neemt al genoegen met een lagere bebouwing, in vergelijking met andere bedrijfsgebouwen langs het Spaarne. De gemeente Haarlem is zelfs bereid bebouwing boven het bedrijf toe te staan voor woningen tot 16 m. Opgemerkt wordt dat v.o.f. Visno geen plannen heeft boven haar bedrijf voor woonruimte te zorgen, mede omdat behoorlijke woonruimte boven een dergelijk bedrijf volgens haar niet uitvoerbaar is. Visueel is de voorgestelde bebouwing een verbetering. Er komt dan een betere bebouwing dan de huidige.

Er wordt ook ontkend, dat een onevenredig zwaar gewicht ten opzichte van de belangen van de bewoners wordt toegekend. Zij en ook haar lid v.o.f. Visno is van mening, dat het

voor hem meest gunstige variant B in het bestemmingsplan te doen opnemen. Hierbij zijn onzes inziens de belangen van de bewoners met name van de Hertzogstraat bij de besluitvorming uit het oog verloren. Wij maken dan ook allereerst bezwaar tegen het feit, dat de adviezen van de Commissie van Advies en Bijstand voor de Ruimtelijke Ordening - die toch al niet de schoonheidsprijs voor een zorgvuldige afweging van belangen verdiende - door het raadsbesluit zijn verworpen, en dat in datzelfde raadsbesluit uitsluitend rekening is gehouden met het belang van een goede bedrijfsvoering, waarvan dit laatste onzes inziens nooit is aangetoond dat dit uitsluitend in de achtertuinen van de Hertzogstraat kan plaatsvinden.

De inhoudelijke bezwaren tegen de gekozen variant B zijn:

1. De bebouwingsmogelijkheid op vrijwel de gehele strook langs de Spaarndamseweg, tot een hoogte van 13 m, heeft volgens ons onaanvaardbare consequenties voor de woningen aan de Hertzogstraat. De (ochtend)zon in de achtertuinen kan wel vergeten worden; daarnaast zijn de woningen - met name de meest oostelijke percelen - omgeven door een muur van 13 m hoog. De gevolgen hiervan laten zich raden: de lichtinval in de woningen is vrijwel verdwenen, terwijl in de hoek van de hoge bebouwing gevreesd wordt voor tocht en draaiwinden. Bovendien is voor de woningen aan de Hertzogstraat de richting Spaarne de enige kant waarop sprake is van enig uitzicht; ook dit dichtbouwen zal een zeer opgesloten gevoel geven.
2. De wijze van bedrijfsvoering van de firma Visno heeft al diverse malen aanleiding gegeven tot klachten. Visno werkt met een hinderwetvergunning van 15 november 1967. Aan diverse voorwaarden uit deze vergunning houdt de firma Visno zich niet of slecht. Wij beseffen dat deze zaak op dit moment niet aan de orde is; het is echter mede een reden om te verzoeken het accent van de bedrijfsvoering verder van de omringende woningen af te leggen dan in de nu opgenomen variant B het geval is. Wij zijn zeer bezorgd over een

die van bedrijfspand. Deze panden zijn met een groot aantal woonhuizen en andere bedrijfspanden in deze buurt gebouwd door wijlen N. Cobelens (schoonvader van appellante) omstreeks 1925.

De panden Hertzogstraat en Reitzstraat no. 98 grenzen aan het industrieterrein van de voormalige gemeente Schoten. Zij grenzen aan het terrein van de v.o.f. Visno. Het is ondenkbaar, dat men deze gebouwen ooit zal afbreken en ter plaatse woonhuizen zal willen bouwen.

Dergelijke bedrijfsgebouwen zijn er veel in de Transvaalbuurt en zij voldoen nog steeds aan een behoefte.

Zij is van mening, dat de gemelde panden uitsluitend de bestemming moeten behouden, die zij steeds hebben gehad en dat er geen aanleiding is voor tevens bestemming "Woning", dus geen dubbele bestemming. Ombouw van deze panden tot woning is niet mogelijk, dan wel bijzonder kostbaar en dit is dan ook praktisch uitgesloten.

Zij vreest ook in de toekomst consequenties, wanneer deze zuivere bedrijfsgebouwen tevens de bestemming "Woning" verkrijgen, waardoor moeilijkheden niet uitgesloten zijn en verkoop van de panden moeilijkheden zal opleveren. Te dezer zake verwijst zij naar het bezwaarschrift aan de gemeenteraad en naar het bezwaarschrift aan het college van gedeputeerde staten.

Verwezen wordt daarbij ook naar de brief van ing. N. Cobelens, haar zoon, van 25 mei 1981 aan gedeputeerde staten van Noord-Holland. In deze brief wordt op mogelijke financiële consequenties gewezen bij dubbele bestemming. Vandaar heeft zij in dit geval mede bezwaar tegen de dubbele bestemming, nu vaststaat, dat in deze gevallen mede nimmer tot bestemming als woning zal worden overgegaan en er geen enkele aanleiding voor dubbelbestemming is.

Zij verzoekt te bepalen, dat de percelen Reitzstraat no. 98 Reitzstraat no. 105 en Hertzogstraat no. 3 uitsluitend een bedrijfsbestemming blijven behouden en geen dubbelbestemming zullen verkrijgen;

dat voorts R.T.M. de Winter en 16 anderen geen bezwaren tegen het ontwerp-plan bij de gemeenteraad hebben ingediend, zodat hun geen beroepsrecht toekomt op grond van artikel 29, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat een gedeelte van hun bij gedeputeerde staten en bij Ons ingediende bezwaren betrekking heeft op de bij de planvaststelling in het ontwerp aangebrachte wijzigingen;

dat de bij de planvaststelling in het ontwerp aangebrachte wijzigingen onder meer betrekking hebben op een verhoging van de maximale goothoogte van 7 tot 13 m op de direct aan de Spaarndamseweg gelegen bouwstrook van 20 m diepte van het bedrijfsterrein van de v.o.f. Visno, de gedeeltelijk uitbreiding tot 25 c.q. 40 m diepte van voornoemde bouwstrook en de verhoging van de maximale goothoogte van 3 naar 13 m in het uitgebreide gedeelte van voornoemde bouwstrook;

dat de appellanten derhalve voor het hierop betrekking hebbende gedeelte van hun beroep een beroepsrecht kunnen ontleenen aan artikel 29, tweede lid, der wet;

dat in verband met een en ander deze appellanten in dit gedeelte van hun beroep bij Ons kunnen worden ontvangen en in het overige deel niet;

Overwegende ten aanzien van de hoofdzaak:

dat R.T.M. de Winter en 16 anderen allereerst bezwaar maken tegen de manier waarop de besluitvorming betreffende de planvaststelling heeft plaatsgevonden;

dat, wat hiervan ook zij, noch uit de stukken, noch anderszins is aangetoond, dat het onderwerpelijke plan niet is vastgesteld in overeenstemming met de ter zake ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening geldende bepalingen;

dat dan ook in dit bezwaar van de appellanten geen aanleiding kan worden gevonden om alsnog goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden, weshalve dit gedeelte van het beroep ongegrond is te achten;

Overwegende voorts dat uit de plantoelichting en het verhandelde in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State naar voren is gekomen dat

dat Wij van oordeel zijn, dat uit planogisch oogpunt de onderwerpelijke wijzigingsbevoegdheid niet te verenigen is met de opzet van het plan;

dat overigens de behoefte en de noodzaak voor deze bovenwoningen door de gemeente geenszins is aangetoond;

dat in verband hiermede dit onderdeel van het beroep ongegrond is;

Overwegende dat de Belangengroep Industrie en Bedrijven Transvaalbuurt bezwaren heeft tegen het besluit van gedeputeerde staten, voor zover daarbij goedkeuring is onthouden aan het plan-deel gelegen aan de zuidzijde van de Werfstraat met de bestemming "Bedrijven met bijbehorend terrein";

dat met deze bestemming wordt beoogd ter plaatse een vestigingslocatie voor de verplaatsing van hinderveroorzakende bedrijven in de woongebieden van de Transvaalbuurt en Patrimoniumbuurt aan de Werfstraat mogelijk te maken;

dat de appellante aanvoert, dat de geprojecteerde bestemming "Bedrijven, met bijbehorend terrein" gehandhaafd dient te blijven, omdat een eventuele overplaatsing naar het industrieterrein in de Waarderpolder vanwege het buurtgebonden karakter van de bedrijven en de hoge financiële lasten veelal niet haalbaar zal zijn;

dat blijkens de ambtsberichten het onderwerpelijke terrein al jaren als speeltuin in gebruik is en zuidelijk direct grenst aan de woonbuurt Patrimonium;

dat verder moet worden aangenomen, dat de eventuele bedrijfsbebouwing op deze grond ten koste zal gaan van de schaarse groenvoorzieningen in de Transvaalbuurt;

dat voorts in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State van gemeentezijde is medegedeeld dat er inmiddels bedrijven uit het plangebied naar het industrieterrein in de Waarderpolder en elders zijn verplaatst en de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw voor de kleine bedrijven in een vergevorderd stadium is zodat de noodzaak voor een vestigingslocatie aan de Werfstraat voor verplaatsing van hinderveroorzakende bedrijven in de woongebieden van de

dat weliswaar met het bebouwingspercentage van 90 hieraan tegemoet kan worden gekomen, doch dat een dergelijk hoge bebouwingsmogelijkheid op korte afstand van woningen uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar moeten worden geacht;

dat Wij verder met gedeputeerde staten van oordeel zijn, dat het, gelet op de ligging van dit bedrijf, gewenst is dat tussen de woningen aan de Hertzogstraat en de bedrijfsbebouwing van de v.o.f. Visno een bufferstrook wordt gerealiseerd ten einde groenvoorzieningen te creëren en de bouw van kleine bergruimten ten behoeve van de bewoners mogelijk te maken;

dat overigens de v.o.f. Visno op het overige gedeelte van haar bedrijfsterrein voldoende bouw mogelijkheden met een hoogte van 13 m tot haar beschikking heeft;

dat onder deze omstandigheden aan de belangen van bewoners van de Hertzogstraat een zwaarder gewicht toegekend dient te worden dan aan het bedrijfsbelang van de v.o.f. Visno, zodat geen aanleiding bestaat aan het bestreden plandeel alsnog goedkeuring te verlenen;

dat Wij voorts van oordeel zijn, dat door de onthouding van goedkeuring van gedeputeerde staten aan het zuidelijke, direct aan de woningen aan de Hertzogstraat grenzende deel van het bedrijfsterrein van de v.o.f. Visno, voldoende aan de bezwaren van R.T.M. de Winter en 16 anderen is tegemoet gekomen;

dat de beroepsdelen van de appellanten mitsdien ongegrond zijn;

Overwegende dat J. Cobelens-Loerakkers zich niet kan verenigen met de bestemming "Woondoeleinden" en de aanduiding "Bedrijf tevens op verdieping toegestaan, artikel 3, derde lid", gelegd op haar percelen gelegen aan de Hertzogstraat no. 3 en Reitzstraat nos. 98 en 105, omdat de percelen altijd een bedrijfsbestemming hebben gehad en deze dubbelbestemming moeilijkheden zal opleveren bij eventuele verkoop;

dat de in het geding zijnde percelen te midden van woonbebouwing gelegen zijn en ingevolge de onderwerpelijke aanduiding hierin slechts bedrijven worden toegelaten voor zover ze niet voorkomen op de lijst van niet toegestane bedrijven;

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

Aruba, 14 februari 1987

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

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

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,

