

Toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan "OMGEVING KOOLSTEEG"

4 13

Inhoud:

1. Beschrijving plangebied en onderzoek ex artikel 7 Besluit Ruimtelijke Ordening
2. Uitgangspunten voor planopzet
3. Planinhoud
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
5. Economische uitvoerbaarheid
6. Het gevoerde overleg met de bevolking
7. Het gevoerde overleg ex artikel 8 Besluit Ruimtelijke Ordening
8. Uitvoering.

1. Beschrijving plangebied en onderzoek ex artikel 7 Besluit Ruimtelijke Ordening.

a. Huidige situatie en knelpunten.

Het plan omvat het gebied tussen de Burgwal, Leliestraat, Lange Herenvest en de Raamsteeg. Dit gebied(je) maakt deel uit van de Burgwalbuurt, waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is.

In het onderhavige plangebied is de bebouwing in het algemeen van zeer slechte kwaliteit. In de loop der tijd is de woonfunctie als gevolg van deze slechte kwaliteit sterk teruggelopen. De op deze wijze vrijgekomen gebouwen zijn in gebruik genomen voor diverse bedrijfsdoeleinden, die in vele gevallen niet in het karakter van de buurt passen. Een tweetal braakliggende terreinen wordt door handelaren in oude materialen gebruikt. Het gebied maakt dan ook een sterk verpauperde indruk. Dat is de reden waarom vooruitlopend op het tot stand komen van het bestemmingsplan voor de gehele Burgwalbuurt voor dit deel een afzonderlijk bestemmingsplan is voorbereid.

b. Distributie-planologisch onderzoek.

In het plangebied bevinden zich geen winkels. Ten behoeve van de planvoorbereiding voor het gehele gebied van de Burgwal is een distributie-planologisch onderzoek ingesteld. Een conclusie van dit onderzoek (het zgn. Bedrijvenrapport Burgwal) is dat de winkelvevestigingen in de Spaarnwouderstraat geconcentreerd moeten worden. Over dat bedrijvenrapport moet voor wat betreft de winkels door de gemeenteraad nog een uitspraak worden gedaan in het kader van het bestemmingsplan voor de gehele buurt.

2. Uitgangspunten voor de planopzet.

De voornaamste uitgangspunten voor de planopzet voor het totale Burgwalgebied zijn:

- de buurt moet worden verbeterd;
- het wonen in de buurt dient te worden bevorderd;
- er moet ruimte voor groen en parkeren komen;
- er is een te ruim bedrijfsoppervlak voor deze gemengde buurt.

Voor de planopzet van het onderhavige gebied zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd.

3. Planinhoud.

Wonen.

In het plan is een aantal hinderlijke bedrijven wegbestemd t.b.v. het wonen.

De bedrijven zijn:

fa. Barends-handel in oude materialen;

fa. Van Nispen - idem;

Bobs Autoshop - autosloopterrein;

fa. Kennemerland - motorrevisiebedrijf;

fa. v.d. Bosch (gedeeltelijk)

en panden in gebruik voor opslag.

In totaal kunnen in het gebied plm. 19 woningen worden gebouwd.

Bedrijven.

De niet hinderlijke bedrijven zijn in het plan gehandhaafd. Als compensatie voor het wegbestemde deel van de bebouwing van de firma v.d. Bosch is achter het pand Burgwal 57 nieuwe bedrijfsbebouwing gedacht.

Winkels.

In het plangebied zijn zoals reeds eerder opgemerkt geen winkels. Zoals wij hebben vermeld is de conclusie van het bedrijvenrapport Burgwal dat de winkelfunctie in de Spaarnwouderstraat moet worden geconcentreerd. Vooruitlopend op een uitspraak van de gemeenteraad over de winkels i.v.m. dit bedrijvenrapport is er voor het onderhavige plangebied vanuit gegaan winkelvestigingen niet zonder meer te verbieden. Er zijn daarvoor twee redenen, namelijk de ligging in de directe nabijheid van de Spaarnwouderstraat en de wens om als er in uitzonderingsgevallen een verzoek komt toch de vestiging van een winkel mogelijk te maken. In de voorschriften is daarom een vrijstellingsmogelijkheid t.b.v. winkelvestiging opgenomen.

Bergingen.

Bebouwing voor berging, stalling e.d. is op verzoek en ten behoeve van de huidige bewoners in het plan opgenomen. De huidige woningen bieden namelijk weinig of geen gelegenheid voor berging, zeker niet voor wat de bereikbaarheid betreft. (Geen achterom). Er zijn meer mogelijkheden voor renovatie van de huidige woningen indien de berging niet verplicht gesteld wordt achter de woningen, maar verwezen kan worden naar de in het plan aangegeven bergingen.

Groen/spelen.

In het plan is een aantal doorgangen gemaakt en is op enkele plaatsen de rooilijn teruggelegd. Hierdoor is het mogelijk dat groen en speelgelegenheid in het plangebied kan komen.

Parkeren.

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de norm 0,75 parkeerplaats per

woning. Er zijn twee parkeererven opgenomen, welke zo dicht mogelijk bij de ontsluitingsstraten liggen. Door de aanleg van die parkeererven is het mogelijk om de straten parkeervrij te maken.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan wordt in belangrijke mate bepaald door de vraag of en in hoeverre tot een goede regeling m.b.t. de verplaatsing van bedrijven kan worden gekomen. Op de gebruikelijke wijze zal met de betrokken bedrijven worden overlegd over de verwerving en eventuele verplaatsing. Uitgangspunt is daarbij dat alles moet worden gedaan, om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen. Niettemin zal indien dit niet tot resultaat zal leiden het middel van onteigening moeten worden gehanteerd.

Aangezien vrijwel het gehele woningbestand particulier eigendom is, ligt het in de bedoeling om de aanpak van de woningverbetering van gemeentewege te stimuleren. Daartoe is in het gebied reeds een verbouwleider werkzaam.

5. Economische uitvoerbaarheid.

De voor het plangebied gemaakte globale exploitatie-opzet geeft een nadelig saldo van f 4.838.000,— (prijspeil 1.1.78). Duidelijk is, dat vernieuwingsactiviteiten in gebieden als het onderhavige, niet tot een sluitende begroting kunnen leiden. Inmiddels is het gebied van de Burgwal aangewezen als stadsvernieuwingsgebied als bedoeld in de "Regeling financiële steun stadsvernieuwing". Aangenomen mag dan ook worden, dat het totale exploitatie tekort voor rekening van het rijk zal komen.

6. Het gevoerde overleg met de bevolking.

Het onderhavige plan is voorbereid door een projectgroep, waarin naast ambtelijke deskundigen van de gemeente een vertegenwoordiging van de bewoners zitting heeft. Zowel ten aanzien van de gekozen uitgangspunten als van de planopzet is uitvoerig overleg met de bewoners gepleegd door middel van zogenaamde blokvergaderingen. Als resultaat van dat gevoerde overleg kan worden gesteld, dat de gekozen uitgangspunten en de planopzet in overeenstemming zijn met de opvattingen welke binnen de wijk leven. Ook van het bedrijfsleven zijn geen duidelijke bezwaren naar voren gekomen, waarbij men er uiteraard van uitgaat, dat de beoogde verplaatsing van bedrijven op goede wijze wordt geregeld.

7. Het gevoerde overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan met toelichting en gebruiksvoorschriften toegezonden aan:

- a. de inspecteur van de ruimtelijke ordening in de provincie Noord-Holland en Utrecht; ✕
- b. de directeur van de provinciaal planologische dienst; ✕
- c. de eeraanwezend ingenieur der genie; ✕
- d. de hoofd-ingenieur-directeur van de volkshuisvesting en de bouwnijverheid; ✕
- e. het hoogheemraadschap van Rijnland; ✕
- f. de provinciale Waterstaat; ✕
- g. de Kamer van Koophandel en fabrieken voor Haarlem e.o. ✕
- h. het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland;
- i. de rijksdienst voor de monumentenzorg; ✕
- j. de rijksconsulent voor handel, ambachten en diensten; ✕
- k. de inspecteur van de volksgezondheid. ✕

De hoofd-ingenieur-directeur van de provinciale Waterstaat heeft terecht gesteld, dat er een drietal foutjes in de tekening zitten. Deze foutjes zijn hersteld.

De directeur van de provinciaal planologische dienst heeft opgemerkt, dat z.i. de vrijstellingen, genoemd in de artikelen 3, lid 3 onder f. en 5, lid 4 onder f. (bouwen achter de bebouwingsgrens) aan objectieve normen gebonden moeten zijn. Die mening wordt gedeeld. De vrijstellingsbevoegdheid is daarom beperkt tot maximaal 1 meter.

De hoofd-directeur van de rijksdienst voor de monumentenzorg heeft gevraagd deze vrijstelling niet te laten gelden voor de hoekpanden aan de Burgwal uit een oogpunt van monumentenzorg. In bijzondere gevallen moet ook daar zonodig in het belang van een goed bouwplan vrijstelling kunnen worden verleend, de vrijstelling is daarom ook voor bedoelde panden gehandhaafd.

De directeur van de P.P.D. heeft verder op een onvolkomenheid met betrekking tot de hoogte van de bergingen gewezen. Het plan is op dat punt gewijzigd.

De rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten in Noord-Holland en de Kamer van Koophandel hebben er bezwaar tegen gemaakt dat in het plan ook winkels kunnen komen.

Verwezen wordt naar hetgeen hierover in punt 3 (planinhoud) is vermeld. De Kamer en de inspecteur van de volksgezondheid hebben verder bezwaar

gemaakt tegen de lijst van hinderlijke bedrijven. Deze lijst is ook gebruikt in de bestemmingsplannen Raaks-Doelen en Witte Herenstraat. Beide plannen zijn (met lijst) door de gemeenteraad vastgesteld en door het college van gedeputeerde staten goedgekeurd.

De Kamer heeft zich voorts afgevraagd of het juist is dat volgens de lijst hinderlijke bedrijven alleen garages groter dan 200 m² in het plan mogen komen. Bij nader inzien lijkt het beter om geen minimum maat te stellen, zodat het plan op dat punt is aangepast.

Principieel is de opmerking van de Kamer over de voorlopige woonbestemming in artikel 8 van de gebruiksvoorschriften.

Ook de H.I.D. heeft bezwaar tegen dit artikel gemaakt. In het plan is een tweetal terreinen de voorlopige bestemming parkeren gegeven en de definitieve bestemming wonen. Deze laatstgenoemde bestemming zal in principe na 10 jaar worden verwezenlijkt. Gesteld wordt dat als in de Burgwal mocht worden gekozen voor het "hofjesparkeren" en dus niet voor het straatparkeren of het parkeren in een parkeergarage, na 10 jaar toch het wonen moet worden gerealiseerd; hetgeen dan ongewenst zou zijn. Men acht het beter om de grond de bestemming parkeren te geven met een wijzigingsbevoegdheid van het college van b. en w. om de bestemming parkeren te wijzigen in wonen. Dit houdt dus niet "automatisch" in dat ter plaatse woningen komen. Met het standpunt van de Kamer en de H.I.D. kan worden ingestemd. Het plan is daarom op dit punt gewijzigd.

De H.I.D. heeft als bezwaar naar voren gebracht dat het blokje nieuw te bouwen woningen aan de Koolsteeg op 4-5 1/2 meter van de bestaande woning Koolsteeg 10 komt. Die afstand is niet groot, maar het is een maat, welke in binnenstadsstraten veel voorkomt. Er zijn overigens "slechts" twee panden die recht tegenover de bestaande zijgevel van het pand Koolsteeg 10 zijn ontworpen, waarvan één aan de achterzijde op het zuiden een tuin heeft. Bezien is of het blokje nieuwe woningen opgeschoven kan worden. Dat is echter niet mogelijk omdat zowel de afmeting van het parkeerterrein als de plaats van de te handhaven woning Koolsteeg 10 vastliggen en de tuinen van de nieuwe woningen niet kleiner kunnen worden. Om toch enigszins aan de bezwaren tegemoet te komen is een vrijstellingsbepaling opgenomen om in het dichtst bij de Koolsteeg gelegen nieuwe pand op de beganegrond een atelier te kunnen vestigen.

De H.I.D. heeft er bezwaar tegen gemaakt, dat volgens de voorschriften de erven "zonder meer" voor 50 pct. met een maximum van 40 m² bebouwd kunnen worden. Het plan is zodanig gewijzigd, dat het een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is geworden, waarbij de omwonenden moeten worden gehoord. De termijn als bedoeld in artikel 15, lid 2, sub b, II is conform de opmerking van de H.I.D. gewijzigd van 2 in 1 jaar (bouwen na een calamiteit).

De hoofd-directeur van de rijksdienst voor de monumentenzorg heeft er op gewezen dat de Burgwal uit een oogpunt van het te beschermen stadsgezicht van belang is. Hij vraagt daarom de perceelsbreedte van de panden aan de Burgwal vast te leggen (parcelleren), en de hoogten te bepalen.

De perceelsbreedte van de panden is echter al voldoende bepaald, omdat de belendende percelen meestal een andere bestemming hebben.

De nieuw te bouwen woningen krijgen een geringe breedte. De op het plan aangegeven hoogten zijn aangepast aan die van de bestaande panden.

De inspecteur van de volksgezondheid heeft opgemerkt, dat uit een oogpunt van milieuhygiëne dit bestemmingsplangebied als zeer zorgelijk moet worden aangemerkt. De hinder die de desbetreffende, door middel van dit bestemmingsplan te saneren bedrijven thans geven, is van dien aard, dat het wonen in de directe omgeving nauwelijks verantwoord meer is te noemen. Wij zijn het geheel met de inspecteur eens. Dit is ook het gemeentelijk standpunt. Verder zijn geen opmerkingen gemaakt.

8. Uitvoering.

In het plan is een aantal onderdelen aangewezen, waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Aankoop onderhandelingen zijn reeds gestart, hetgeen o.a. heeft geleid tot aankoop van de firma Kennemerland.

Zodra, dat gelet op de stand van zaken m.b.t. de verwervingen mogelijk is, zal worden gestart met de bouw van nieuwe woningen en de aanleg van de in het plan opgenomen voorzieningen.

Met de betrokken eigenaren van de in het plangebied te handhaven woningen, zal overleg worden gevoerd over de verbetering van deze woningen.

Een en ander zal nog nader worden geconcretiseerd in een door de projectgroep Burgwal op te stellen uitvoeringsplan.