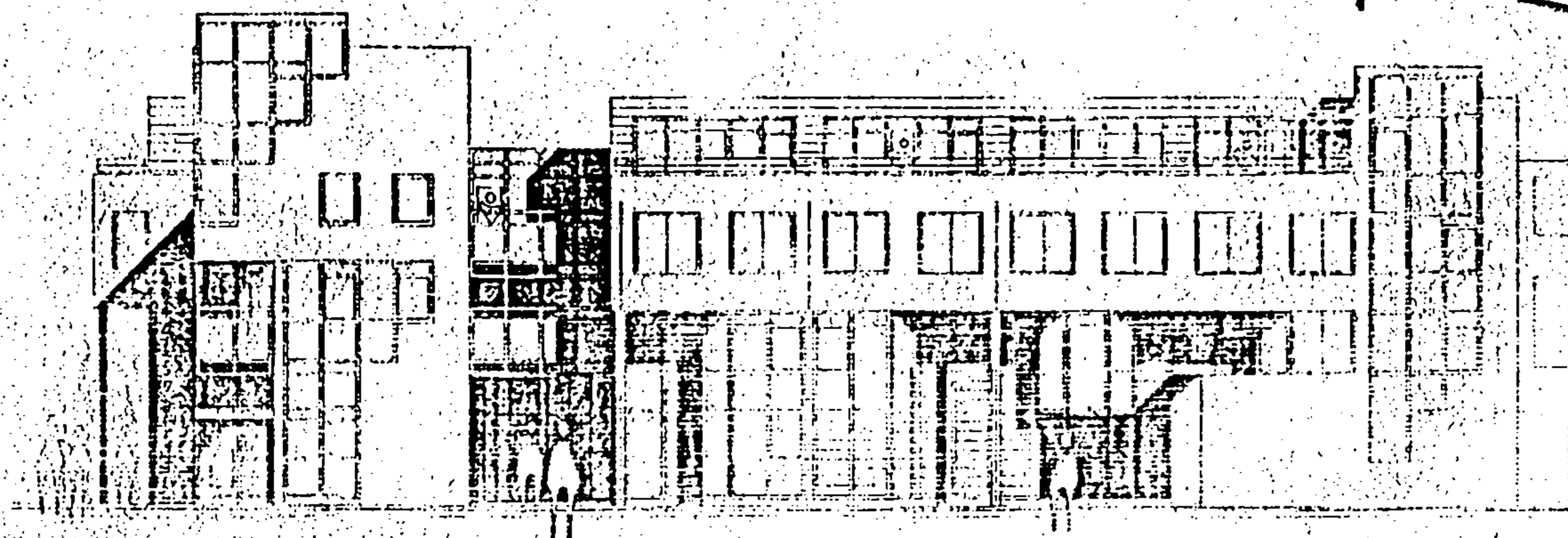
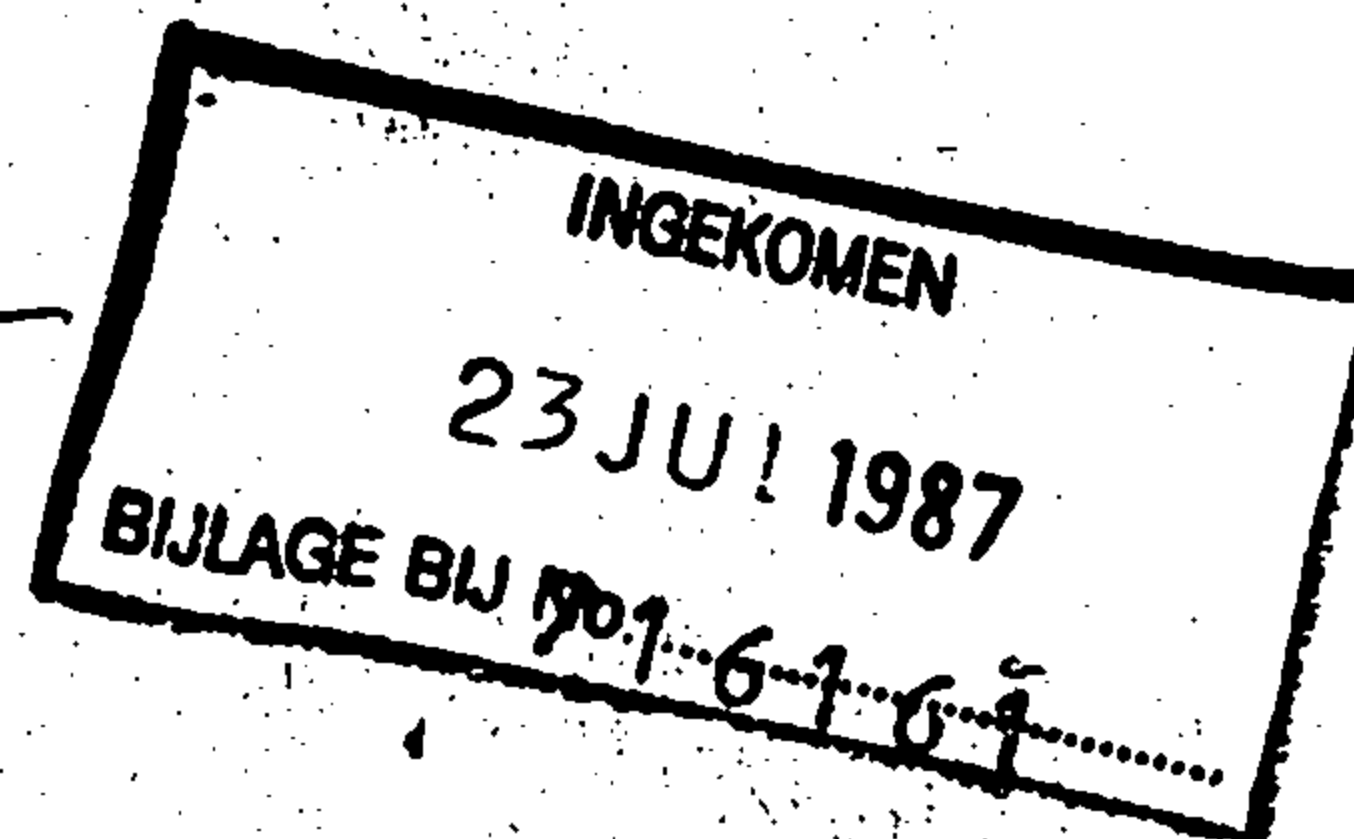
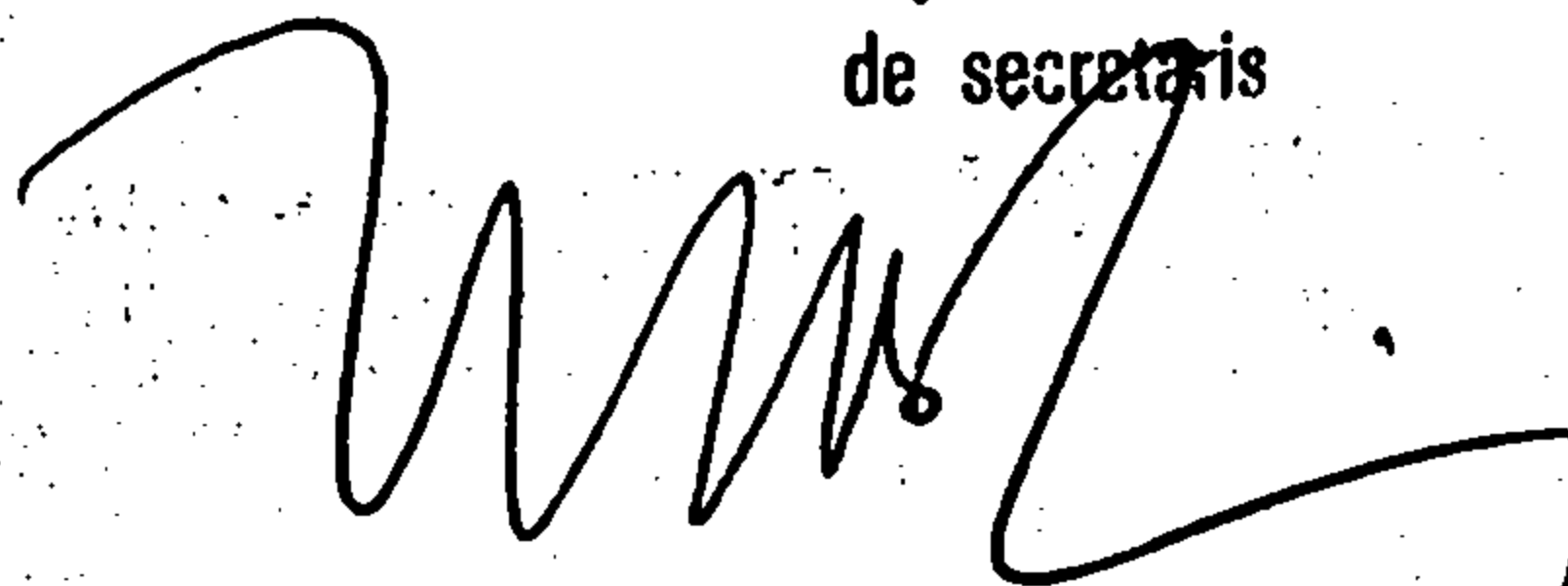


Behoort bij besluit van
de Raad der Gemeente Haarlem
van 25 mrt '87 nr. 110

JAN. '87

Mij bekend
de secretaris



bestemmingsplan:

HOUTMARKT HOEK KORALENSTEEG

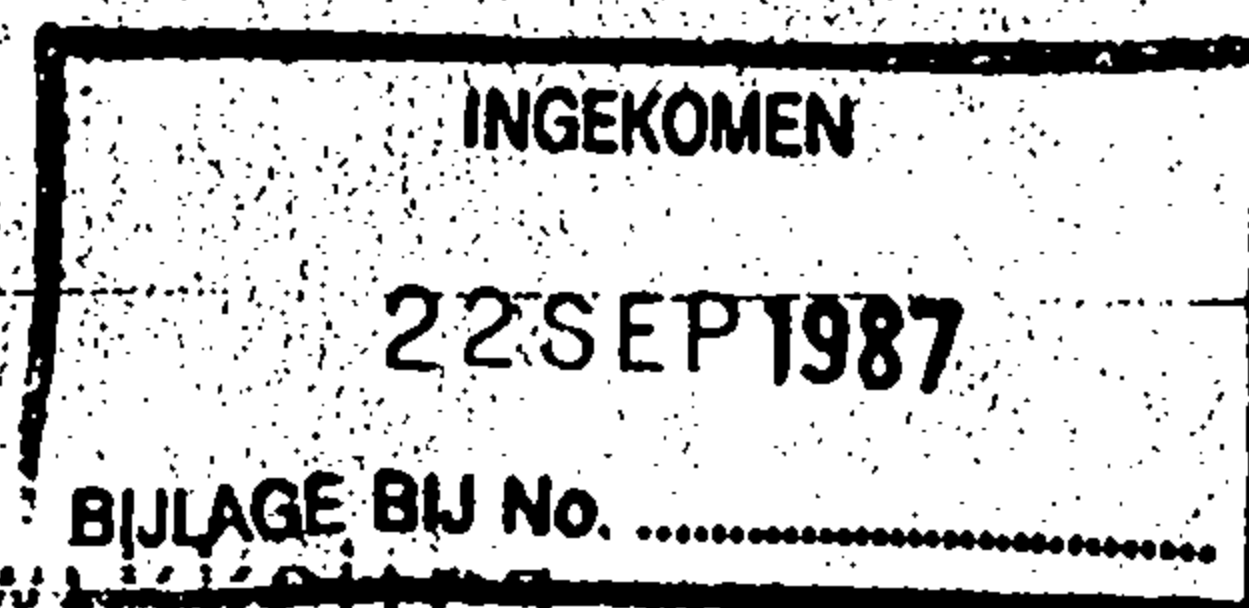
onterrapeld
Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 329
Haarlem, 14 JULI 1987
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter



, griffier



GEMEENTE HAARLEM

openbare werken afdeling stadsontwikkeling

Toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan
"Houtmarkt hoek Koralensteeg"

1. Inleiding

Het gebied van het bestemmingsplan maakt deel uit van het grotere plangebied Burgwal, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld (d.d. 4 augustus 1982 nr.244) en goedgekeurd (d.d.29 november 1983 nr.498), doch dat door kroonberoep nog geen rechtskracht heeft.

Er is geen vigerend bestemmingsplan, zodat de bouwverordening terzake geheel van toepassing is. Voor de lokatie Houtmarkt, hoek Koralensteeg is een bouwplan ontwikkeld voor woningen en bijbehorende voorzieningen.

Dit bouwplan wijk af van de bepalingen van het nog niet onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan Burgwal zodat een anticipatie-procedure ex art. 19 WKO niet mogelijk is.

Gezien het spoedeisend karakter van het bouwplan, alsmede het feit dat het bouwplan in overleg met buurtbewoners is ontwikkeld, is besloten als begrenzing van het onderhavig plangebied het bouwplan te nemen.

2. Beschrijving van het plan

Het bouwplan beoogt de realisering van 29 appartementen (3-kamers) in 4 bouwlagen met bergingen, alsmede van een klein aantal kleinschalige voorzieningen zoals kantoor-, opslag- en atelierruimten welke gezamenlijk geen grotere oppervlakte beslaan dan ca. 200m². De opslagruimten zullen worden gebruikt door een bedrijf dat gevestigd is aan de Spaarnwouderstraat. De geprojecteerde galerijbebouwing voegt zich in de bestaande bebouwingsgrenzen langs de Houtmarkt en de Koralensteeg, met dien verstande dat ter plaatse van de Koralensteeg over een lengte van ca. 16 meter er een beperkte overbouwing komt. Op de hoek van beide wegen is een stedenbouwkundig aksent gedacht in de vorm van een atelierruimte, alwaar de hoogte 14 meter bedraagt; de overige bebouwing bereikt een hoogte van ruim 11 meter.

In het parkeren wordt voorzien door 12 parkeerplaatsen op een binnenterrein dat bereikbaar is vanuit de Koralensteeg via een poort. Andere parkeerruimte moet gevonden worden op de Houtmarkt alwaar een groot aantal openbare parkeerplaatsen aanwezig is.

3. Milieuhinder

a. Geluid

In de voorschriften van het bestemmingsplan is vastgelegd dat het toekomstig gebruik van de kleinschalige kantoor, opslag en atelierruimte moet passen binnen de categorieën 1 & 2 van de zoneringslijst welke bij het plan behoort. Hiermee wordt het plangebied gekwalificeerd als een gemengd gebied met wonen als hoofdfunctie, waar ook enige bedrijvigheid is gevestigd. Deze aanwezigheid bepaalt mede het karakter van de wijk, maar is verder ondergeschikt aan de woonfunctie. Het plangebied is gelegen binnen de zônes langs de Papentorenvest, de Lange Herenest en het Spaarne, doch het verkeerslawaaï, afkomstig van deze wegen wordt door de tussenliggende bebouwing, of de grote afstand en de kleine zichthoek voldoende gereduceerd.

De verkeersintensiteit in de Houtmarkt/Koralensteeg zelf ligt ver beneden de 2450 voertuigen per etmaal. Dientengevolge mag aangenomen worden dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï steeds voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet Geluidhinder.

b. Bodem

Op de betreffende lokatie is, gelet op de vroegere bedrijfsactiviteiten, in het voorjaar van 1986 een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is met minerale olie en polycyclische aromaten.

Op dit moment wordt een bodemsaneringsplan opgezet.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de projektgroep Burgwal, waarin de buurtbewoners vertegenwoordigd zijn.

Eenieder kan zich met de ruimtelijke (en funktionele) vormgeving verenigen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt geheel in particuliere handen uitgevoerd.

6. Resultaten overleg ex art. 10 BRO.

Met een begeleidend schrijven is het ontwerp-bestemmingsplan op 26 juni 1986 naar hierna te noemen instanties gestuurd met het verzoek om per omgaande te reageren.

Daarbij is opgemerkt dat indien binnen 14 dagen geen reactie wordt ontvangen, aangenomen wordt dat het ontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- Eerstaanwezend ingenieur der Genie te Amsterdam;
- Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist;
- Rijksdienst voor Handel, Ambacht en Diensten te Haarlem;
- Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne en het Milieu in de provincie Noord-Holland te Haarlem;
- Hoofdingenieur-Directeur, tevens Inspekteur van de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland te Haarlem;
- Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Utrecht en Noord-Holland te Amsterdam;
- Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland te Haarlem;

- Directeur van het Gemeentelijk Energiebedrijf te Haarlem;
- Directeur Waterleidingbedrijf Zuid-Kennemerland te Haarlem;
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort;
- Directeur-Generaal van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie te Den Haag;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem e.o.;
- Gewest Kennemerland te Haarlem;
- Provinciale Planologische Dienst Noord-Holland te Haarlem;
- Adviesraad voor de Volkshuisvesting te Haarlem.

Bij een op 18 augustus 1986 gehouden inventarisatie bleek dat de volgende instanties hadden gereageerd:

- de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie, bij brief d.d. 2-7-1986;
- de Kamer van Koophandel, bij brief van 3-7-1986;
- de Rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten, bij brief van 10-7-1986.
- de Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij brief van 10-7-1986;
- de HID van de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland, bij brief van 10-7-1986.
- Direktoraat Infrastructuur PTT, telekommunikatie, bij brief van 16 juli 1986;
- de HID van de Volkshuisvesting, bij brief van 16 juli 1986;
- de Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland, bij brief van 16 juli 1986;
- de regionale Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne, bij brief van 30 juli 1986;
- Stichting Haarlemse Adviesraad voor de Volkshuisvesting, bij brief van 29 juli 1986;
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, bij brief van 4 augustus 1986.

Kommentaar naar aanleiding van de ingekomen reacties

De volgende instanties hebben in hun reactie te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, danwel dat zij geen bezwaar hebben:

- de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur der Genie;
- de Kamer van Koophandel;
- de Rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in Noord-Holland;
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- de Stichting Haarlemse Adviesraad voor de Volkshuisvesting;
- Direktoraat Infrastructuur van de PTT.

De Inspekteur Ruimtelijke Ordening stemt in met het plan maar merkt daarop op dat de parkeerproblematiek nog een nadere regeling behoeft. Naast de 12 in het plan opgenomen plaatsen lijkt een verwijzing naar de openbare weg zijns inziens geen afdoende oplossing.

Ter toelichting moet worden vermeld, dat de 13 aanvullende parkeerplaatsen in de vorm van parkeerhavens aan de Houtmarkt en aan de Korallensteeg zullen worden aangelegd.

Uitgaande van de voorgenomen bebouwing op onderhavige lokatie wordt het totale aantal 25 parkeerplaatsen volgens de terzake deskundige gemeentelijke adviesinstanties als voldoende beschouwd.

De HID van de Provinciale Waterstaat wenst in kennis te worden gesteld van de inhoud van het akoestisch rapport. Het akoestisch rapport en de naar aanleiding hiervan door het Hoofd van het Gewestelijk Milieuburo uitgebrachte advies, waarop de passage in de toelichting is gebaseerd, is inmiddels verstuurd naar de HID, buro Geluidzaken.

De Directeur van de Provinciale Planologische Dienst kan instemmen met het ontwerp-bestemmingsplan, maar wijst op een enkele redactionele onvolkomenheid in de voorschriften. De ontwerp-voorschriften worden alsnog aangepast.

De Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne merkt op dat er sprake is van bodemverontreiniging zonder te melden hoe deze verontreiniging wordt verwijderd. De konstatering dat de bodem is verontreinigd is gebaseerd op een onderzoek, dat is verricht door het Gewestelijk Milieuburo van het Gewest Kennemerland.

Het resultaat van dit onderzoek is neergelegd in een rapport van 15 april 1986.

Naar aanleiding hiervan is overleg met het bouwbedrijf, dat eigenaar is van de grond en voornemens is het bouwplan te realiseren.

Dit overleg, waarbij een vertegenwoordiger van de Provinciale Waterstaat was betrokken, heeft geleid tot het maken van afspraken over het verwijderen van de verontreinigde grond.

In dat verband heeft het Gewestelijk Milieuburo nog een aanvullend onderzoek verricht, waarvan het resultaat is neergelegd in een rapportage van 23 juli 1986.

Momenteel vindt ambtelijk overleg plaats met de provincie over een eventuele toepassing van de Interimwet Bodemsanering.

De HID van de Volkshuisvesting signaleert dat de voorgenomen bebouwing sterk afwijkt van de uitwerkingsregels, als opgenomen in het bestemmingsplan Burgwal.

In beginsel kan worden ingestemd met de voorgestelde verdichting.

De HID geeft in overweging om met name over de verhoging van de toegestane goothoogte te overleggen met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Uit het vorenstaande blijkt dat de Rijksdienst ook bij het vooroverleg is betrokken.

Daarnaast vindt in het kader van de bouwvergunningsprocedure informeel overleg plaats met de Rijksdienst.

Mede gelet op het vorenstaande geven de overige opmerkingen geen aanleiding hierop nader te reageren.

7. Beoordeling subkommissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie.

Na afronding van het vooroverleg ex art. 10 BRO is het ontwerp-bestemmingsplan, vergezeld van de resultaten van het vooroverleg, ter beoordeling voorgelegd aan de subkommissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie. Bij brief d.d. 22 december 1986 heeft de subkommissie gereageerd op het ontwerp-bestemmingsplan.

De subkommissie heeft gekonstateerd, dat het ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Ten aanzien van de voorschriften zijn enkele opmerkingen gemaakt, die grotendeels zijn overgenomen.

Naar aanleiding van opmerkingen ten aanzien van artikel 4, lid 4, sub c en artikel 5, lid 1, sub d en e wordt als volgt gereageerd.

Binnen het plangebied zijn meerdere bouwpercelen opgenomen, zodat ook binnen het plangebied van aangrenzende bouwpercelen sprake kan zijn. Om die reden kan ook sprake zijn van omwonenden binnen het plangebied.

Het spreekt vanzelf dat de vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders als bedoeld in deze voorschriften zich niet uitstrekt tot gronden die niet tot het plangebied behoren.

Haarlem, januari 1987

Voorschriften, deel uitmakende van het ontwerp-bestemmingsplan
"Houtmarkt, hoek Koralensteeg", gemeente Haarlem

Inhoud		artikel
<u>Hoofdstuk I</u>	<u>Algemene bepalingen</u>	
	begripsomschrijvingen	1
	wijze van meten	2
	gebruiksbepalingen	3
<u>Hoofdstuk II</u>	<u>Bestemmingsbepalingen</u>	
	woondoeleinden	4
<u>Hoofdstuk III</u>	<u>Bijzondere bepalingen</u>	
	algemene vrijstellingen	5
	overgangsbepalingen	6
	inspraakregeling	7
	strafbepaling	8
	slotbepaling	9
Bijlage:	Zoneringslijst	

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.* nr.*
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.* nr.*