

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 Spaarnwouderstraat hoek Koralensteeg is een bouwplan ontwikkeling voor 6 bovenwoningen en een winkel op de begane grond.

--Dit bouwplan wijkt af van de bepalingen van het nog niet onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan Burgwal, zodat een anticipatie-procedure ex artikel 19 WRO niet mogelijk is.

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

2. Beschrijving van het plan

Het voorliggende bouwplan beoogt de realisering van een winkel met bijbehorende werkplaats en magazijn, alsmede daarboven 6 woningen. Tevens wordt voorzien in de nodige bergingen.

Deze bebouwing komt in de plaats van een winkel met bovenwoning, alsmede een open erf dat werd gebruikt voor opslag en detailhandel.

De geprojecteerde bebouwing voegt zich in de bestaande bebouwingsgrenzen langs de Spaarnwouderstraat en koralensteeg.

De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Spaarnwouderstraat en bij het in aanbouw genomen appartementengebouw langs de Houtmarkt/Koralensteeg.

In het parkeren kan niet voorzien worden op eigen terrein; dat komt overeen met de oude situatie. De parkeerruimte moet gevonden worden langs de Spaarnwouderstraat of op de Houtmarkt, alwaar een groot aantal openbare parkeerplaatsen aanwezig is. Een en ander wordt in deze binnenstadssituatie aanvaardbaar geacht.

3. Milieuhinder

a. Geluid

In de voorschriften van het bestemmingsplan is vastgelegd dat het toekomstig gebruik moet passen binnen de categorieën 1 en 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 zones langs de Papentorenvest, de Lange Herenvest 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 Spaarnwouderstraat/Koralensteeg zelf ligt ver beneden de 2450 voertuigen per etmaal. Dienengevolge 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 verontreinigd was.

Een bodemsaneringsplan is uitgevoerd.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de projectgroep Burgwal, waarin de buurtbewoners vertegenwoordigd zijn. Eenieder kan zich met de ruimtelijke (en functionele) vormgeving verenigen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal worden gerealiseerd door een woningcorporatie met subsidie uit het GSSV. Deze subsidieregeling past binnen de kaders van het Meerjarenplan Stadsvernieuwing Haarlem.

6. Overleg ex artikel 10 BRO

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan aan de volgende instanties om advies toegezonden.

1. Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland;
2. Hoofdingenieur-Direkteur van de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland;
3. Eerstaanwezend ingenieur der Genie;
4. Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
5. Rijksdienst voor Handel, Ambacht en Diensten;
6. Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne en het Milieu in de provincie Noord-Holland;
7. Hoofdingenieur directeur, tevens inspekteur van de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland;

8. Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Flevoland;
- ~~9.~~ Directeur van het Gemeentelijk Energiebedrijf Haarlem;
10. Directeur Waterbedrijf Zuid-Kennemerland;
11. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
12. Directeur-Generaal van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie;
13. Kamer van Koophandel en Fabrieken van Haarlem en omgeving;
14. Gewest Kennemerland;
15. Adviesraad voor de Volkhuusvesting.

1. Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland.

Door de Provinciale Planologische Dienst worden de volgende opmerkingen gemaakt met betrekking tot de voorschriften.

Artikel 3 lid 5.

Het wordt noodzakelijk geacht dat van gemeentewege nader wordt aangegeven wat met deze bepaling wordt beoogd. Het doel en de reikwijdte van de onderhavige vrijstellingsbevoegdheid naast de "toverformule" dient thans als onduidelijk te worden aangemerkt.

Artikel 4 lid 2, sub h.

Het toelaten van parkeervoorzieningen is niet konform het bepaalde in de laatste alinea van paragraaf 2 van de toelichting. In dit verband wordt ook gewezen naar hetgeen in lid 4, sub b onder 4 is opgenomen.

lid 3, sub 3

In dit sublid wordt onder andere gesproken over een hoogte van 8 meter. Uit de plankaart blijkt echter, dat het grootste deel van het bouwvlak mag worden bebouwd tot een maximale bebouwingshoogte van 10 meter. Aan deze discrepantie ware aandacht te schenken. Zie ter zake ook lid 4, sub a onder 1.

lid 4, sub a onder 1.

Ingevolge deze bepaling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor "een groter bebouwingspercentage". Alsnog ware deze vrijstellingsbevoegdheid nader te objectiveren.

lid 4, sub a, onder 2 en 3

Gelet op het Koninklijk Besluit van 16 juli 1987, nr.35 gemeente Delft, ware het vereiste van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten op te nemen indien het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling wenst te verlenen en het advies van de Inspekteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne ter zake negatief is.

lid 4, slot op pag.8

Gemeend wordt dat de drie criteria uitsluitend moeten gelden voor het stellen van nadere eisen omdat bij het verlenen van vrijstellingen al aandacht aan deze criteria geschonken dient te zijn. De zinsnede "De onder a en b genoemde bevoegdheden" ware te wijzigen in "De onder b genoemde bevoegdheden".

Artikel 6 lid a.

De in dit lid staande bevoegheid, welke naar gemeend wordt stoelt op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ontbeert objektieve criteria waaruit blijkt wanneer wijziging mag plaatsvinden en welke wijzigingen voor ogen staan. Voorts wordt gemeend dat ook de inspekteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne ter zake ingeschakeld dient te worden.

Artikel 7 lid 1.

De zinsnede "Een bouwwerken, dat" ware te wijzigen in de zinsnede "Een bouwwerk, dat".

Ten aanzien van deze reacties merken wij het volgende op.

Artikel 3 lid 5.

Met deze bepaling wordt beoogd de beleidsvrijheid van Burgemeester en wethouders -naast de "toverformule"- te vergroten. In onze mening, dat deze vrijstellingsbevoegheid naast de "toverformule" kan worden gehanteerd worden wij gesterkt in de uitspraak van de Voorzitter van de afdeling Rechtspraak van de Raad van State d.d. 13 oktober 1986, nr.RO 3.86.6002, gemeente Ede. Daarin is de toelaatbaarheid van deze ruime vrijstellingsregeling expliciet aan de orde geweest.

Artikel 4 lid 2, sub h

Dit is juist. De voorschriften zijn op dit punt waar nodig aangepast.

lid 3, sub 3

De aanduiding op de plankaart is zodanig aangepast, dat hierover geen misverstanden meer kunnen bestaan.

lid 4, sub a onder 1

De voorschriften zijn aan deze opmerking aangepast.

lid 4, sub a onder 2 en 3.

Naar onze mening biedt het bepaalde in sub 3 voldoende waarborgen voor de belangen die hiermee beschermd moeten worden. Bovendien menen wij, dat een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten hier niet op zijn plaats is, daar geen bovengemeentelijke belangen met dit bestemmingsplan(netje) zijn gemoeid.

Artikel 6 lid a

Dit lid is komen te vervallen.

lid 4, slot op pag. 8

Het artikel is aangepast aan deze opmerking.

Artikel 7 lid 1

De tekst van dit artikel is konform gewijzigd.

2. Hoofdingenieur - Directeur van de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland.

De Hoofdingenieur-Directeur heeft de volgende opmerking.

het gestelde op bladzijde 2 van de toelichting omtrent de bodem heeft betrekking op de naastgelegen lokatie Houtmarkt/koralensteeg, welke inmiddels gesaneerd is. Voor de nu gemelde lokatie is door het gewestelijk milieuburo een onderzoeksvoorstel voorgelegd. Resultaten van dat onderzoek zijn nog niet bekend.

Wij merken hieromtrent het volgende op.

De onderzoeksresultaten van het gewestelijk milieuburo hebben inmiddels uitgewezen, dat de bodem ter plaatse niet is vervuild. Dit is ook aan de Hoofdingenieur-Direkteur van de Provinciale Waterstaat bekend gemaakt.

De instanties genoemd onder 3, 5, 8, 11, 13 en 15 hebben medegedeeld geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De overige instanties hebben niet gerealiseerd.

Haarlem, februari 1988