

**Notitie 20141121-03**  
**Herontwikkeling Gonnestrat te Haarlem**  
**Quick Scan bedrijven**

Datum	Referentie	Uw referentie	Behandeld door
22 oktober 2014	20141121-03		M. Blankvoort

## 1 Inleiding

HBB Groep is voornemens om een tweetal locaties gelegen aan de Gonnestrat te Haarlem te herontwikkeling. Deze bestaat uit een herontwikkeling van werken naar een combinatie van wonen en werken.

Aan DPA Cauberg-Huygen is verzocht om te onderzoeken welke planologische kansen en belemmeringen er zijn ten aanzien van de bestaande en te handhaven bedrijven.

Deze notitie gaat nader in op deze planologische aspecten in het algemeen en in het bijzonder op de opslag van hout bij een nabijgelegen houthandel.

## 2 Situatie en korte beschrijving

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de stad Haarlem, direct ten zuiden van de spoorlijn Amsterdam – Haarlem. In het plangebied zijn twee herontwikkelingen voorzien:

- *Plan Gonnestrat 22*: Op de hoek waar de Gonnestrat en de Claes van Ruyvenstraat samenkomen is een royaal bedrijfspand gelegen. Dit gebouw (Gonnestrat 22) staat ook wel bekend als het ‘gebouw van Duyvenbode’ en zorgt voor een markante afronding van de straathoek. Het ‘plan Gonnestrat 22’ gaat uit van vervangende nieuwbouw met een mix van atelierwoningen, een commerciële bedrijfsruimte, appartementen en studio’s.
- *Plan Gonnestrat 26*: Ten zuiden van het gebouw Gonnestrat 26 worden de bestaande opstallen tussen de Claes van Ruyvenstraat en de Phoenixstraat vervangen door nieuwbouw met een mix van ateliers, appartementen en studio’s, voorzien van een ondergrondse parkeervoorziening.

In figuur 1 is de globale ligging weergegeven.



Figuur 1: Overzicht situatie Gonnetstraat 22 (rechts) en Gonnetstraat 26 (links) (bron: Google)

### **3 Bestemmingsplan**

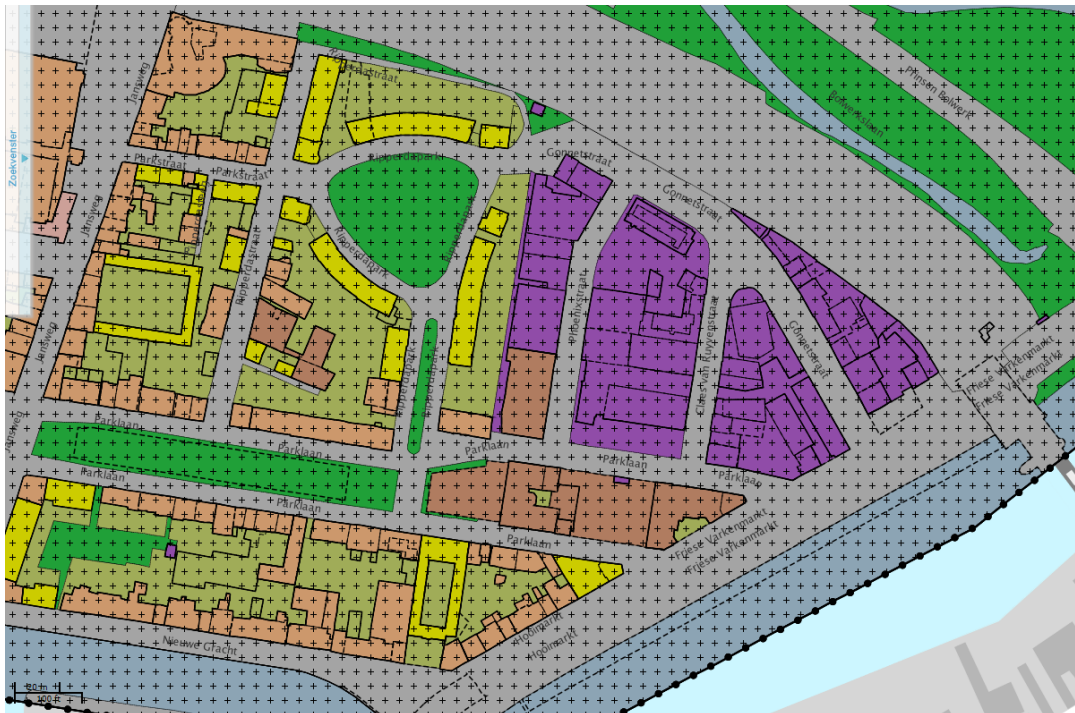
#### **3.1 Algemeen**

De omschreven ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden. Navolgend wordt eerst ingegaan op huidige planologische regels. Aansluitend wordt beschreven in hoeverre deze regels toereikend zijn.

#### **3.2 Bestemmingsplan Nieuwstad**

Bij besluit van 1 november 2012 heeft de raad van gemeente Haarlem het bestemmingsplan "Nieuwstad" vastgesteld. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 september 2013, nummer 201300910/1/R1, is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In figuur 2 is de relevante uitsnede van de plankaart weergegeven.



Figuur 2: relevante uitsnede plankaart (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De gronden binnen en rond het plangebied, zoals rood gemarkeerd aangegeven in figuur 1, zijn bestemd voor bedrijven of bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst onder de categorieën A en B, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en bedrijven of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen), en voorzover passend binnen de bestemming. Voorts zijn rond het plangebied, zoals rood gemarkeerd aangegeven in figuur 1, specifieke soorten van bedrijven toegestaan alsmede bedrijfswoningen.

Op basis van de huidige planregels is wonen binnen het plangebied, zoals rood gemarkeerd aangegeven in figuur 1, niet toegestaan. Kleinschalige bedrijvigheid, in de vorm van ateliers en een commerciële bedrijfsruimte, is wel toegestaan.

## **4 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.1 Begrip milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

### **4.2 VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.2.1 Uitgave Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

#### **4.2.2 Scheiding van functies versus functiemenging**

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

#### 4.2.3 Functiemenging vigerende situatie

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is uitgegaan van de voormelde systematiek volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het vigerende bestemmingsplan gaan niet uit van **functiescheiding**, maar gaan uit van **functiemenging**. Volgens paragraaf 4.2 van de plantoelichting is het plangebied getypeerd als stedelijk centrum, waarbij vervolgens is aangesloten bij het omgevingstype 'gemengd gebied' met functiemenging.

Dit betekent dat in gebieden met functiemenging niet gewerkt wordt volgens het principe van functiescheiding. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies (of in casu beter: milieugevoelige functies) in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Zoals uit paragraaf 3.2 blijkt zijn binnen en rond het plangebied, zoals rood gemarkeerd aangegeven in figuur 1, de gronden bestemd voor bedrijven of bedrijfsactiviteiten vallend in de categorieën A en B.

#### 4.3 Toepassing functiemenging voorgenomen planontwikkeling

Zoals uit voorgaande paragraaf blijkt, is het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied' met functiemenging. Bedrijven zijn voorts per recht toegestaan uit de categorieën A en B. Dit betekent dat woningen zowel aanpandig als bouwkundig afgescheiden van bedrijven zijn toegestaan.

De voorgenomen planontwikkeling van de plannen Gonnetstraat 22 en Gonnetstraat 26 zijn daarom *volledig in lijn met de planologische opzet van het huidige bestemmingsplan*.

Dit neemt niet weg dat voor de voorgenomen planontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, immers de bestemming wonen is binnen het plangebied, zoals rood gemarkeerd aangegeven in figuur 1, niet toegestaan.

## 5 Bestaande bedrijven

### 5.1 Algemeen

Van de gemeente Haarlem is een overzicht verkregen van de bestaande bedrijven die om de voorgenomen planontwikkeling zijn gelegen. Het overzicht is ontleend aan het bedrijveninformatiesysteem van de Milieudienst IJmond. In het overzicht is per adres aangegeven welk bedrijf aanwezig is en welke milieuregels van toepassing zijn. In tabel 1 is het volledige overzicht opgenomen.

Tabel 1: Overzicht aanwezige bedrijven

Bedrijf	Adres	Postcode	Plaats	Type
Free Lance	Friese Varkenmarkt 2	2011JA	Haarlem	Type B
Hendriks Benzine en Bandenservice BV	Friese Varkenmarkt 6 -18	2011JA	Haarlem	Type B
Bremer's Houthandel BV	Friese Varkenmarkt 16	2011JA	Haarlem	Type B
Balk Visch aan't Spaarne	Friese Varkenmarkt 13 A	2011JA	Haarlem	Type B
Gasstation 051	Gonnetstraat 0 A	2011KA	Haarlem	Type A
Danny autoschade	Gonnetstraat 11	2011KA	Haarlem	Type B
G. Veldwijk en Zn BV	Gonnetstraat 9	2011KA	Haarlem	Type B
Lydia's Dance Center	Gonnetstraat 5	2011KA	Haarlem	Type B
SAW design	Gonnetstraat 26	2011KA	Haarlem	Type B
Bedrijfsverzamelgebouw Gonnet26	Gonnetstraat 26	2011KA	Haarlem	Type B
Trainingscentrum Helena	Gonnetstraat 7	2011KA	Haarlem	Type B
Nelissen Dekorbouw	Claes van Ruyvenstraat 8	2011KB	Haarlem	Type B
Kenamju	Phoenixstraat 13 -15	2011KC	Haarlem	Type A
Gemeentelijk Actief talent	Phoenixstraat 0	2011KC	Haarlem	Type B
Hensen Productions BV/ Dickies	Phoenixstraat 6	2011KC	Haarlem	Type B
Fietszfabriek (nieuwe)	Phoenixstraat 13 -15	2011KC	Haarlem	Type B
Jaap Overdevest Aanneming & Realisering	Phoenixstraat 11	2011KC	Haarlem	Type B

#### Nadere verklaring:

**Type A** Dit zijn bedrijven die onder het zogenaamde lichte regime van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, omdat minder milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd. Deze bedrijven hoeven bij de oprichting of een wijziging geen melding te doen aan het bevoegd gezag. In artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden de criteria genoemd waardoor een bedrijf als bedrijf type A moet worden beschouwd. Per onderdeel van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt aangegeven of dit van toepassing is op een bedrijf type A. Voorbeelden: kantoor- en schoolgebouwen.

**Type B** Dit zijn bedrijven die volledig onder het Activiteitenbesluit milieubeheer kunnen vallen. Het gaat hierbij om de bedrijven (niet zijnde type A) die onder voormalige 8.40-AMvB's vielen en een groot aantal bedrijven die van vergunningplicht zijn overgeheveld naar de algemene regels. Per onderdeel van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt aangegeven of dit van toepassing is op een bedrijf type B. Voorbeelden: garagebedrijven, metaalbewerkende bedrijven en bepaalde zeefdrukkerijen.

Zoals uit tabel 1 volgt, vallen alle omliggende bedrijven onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat die bedrijven qua milieubelasting moeten voldoen aan de regels als vermeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Wat die regels inhouden wordt navolgend in het algemeen beschreven.

## 5.2 Activiteitenbesluit milieubeheer

### 5.2.1 Algemeen

In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn voornamelijk **doelvoorschriften** opgenomen die met behulp van een ministeriële regeling verder zijn uitgewerkt naar concrete **maatregelen**.

De doelvoorschriften gelden voor diverse milieuaspecten, zoals lozingen, lucht, bodem, afvalbeheer, energiebesparing, verkeer en vervoer, geluidhinder en trillinghinder. De doelvoorschriften zijn zo opgesteld dat deze óf van toepassing zijn aan de bron (zogenaamde emissie-eis) óf van toepassing zijn bij de ontvanger (zogenaamde immissie-eis).

Een *emissie-eis* is van toepassing ongeacht de aanwezigheid van milieugevoelige bestemmingen in de omgeving van een bedrijf. Zo geldt bijvoorbeeld een emissie-eis van stofklasse S dat alle bronnen binnen het bedrijf afzonderlijk niet meer dan 5 milligram per normaal kubieke meter mag bedragen (artikel 2.5, tweede lid Activiteitenbesluit milieubeheer).

Een *immissie-eis* geldt ter plaatse van een gevoelige bestemming, zoals bijvoorbeeld een woning of appartement. Of een bedrijf voldoet aan een dergelijke immissie-eis is onder meer afhankelijk van de afstand tussen het bedrijf en de gevoelige bestemming. Een voorbeeld kan dit verhelderen. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode mag ter plaatse van een gevoelige bestemming niet meer bedragen dan 50 dB(A). Omdat geluid afneemt naarmate de afstand tussen het bedrijf en de gevoelige bestemming toeneemt, is het voor een bedrijf gunstig als op korte afstand geen gevoelige bestemmingen aanwezig zijn.

### 5.2.2 Gevolgen voorgenomen herontwikkeling

Met de voorgenomen herontwikkeling worden bestaande bedrijven vervangen door een combinatie van wonen en werken. De bestemming wonen is een gevoelige bestemming in de zin van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Door de herontwikkeling worden nieuwe woningen op een kortere afstand geprojecteerd dan thans het geval is. Hierdoor kunnen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun huidige en eventuele toekomstige bedrijfsvoering. Immers, doordat de woningen korter bij een bedrijf komt te liggen is zonder nader onderzoek niet duidelijk of aan de immissie-eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan.

Teneinde te kunnen bepalen of bestaande bedrijven in hun huidige en eventuele toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd door de voorgenomen herontwikkeling is per bedrijf nader onderzoek noodzakelijk. Afhankelijk van de ligging van een bestaand bedrijf ten opzichte van voorgenomen herontwikkeling afgezet tegen de ligging ten opzichte van thans planologisch toegestane en eventueel aanwezige bestaande woningen, is nader onderzoek in meer of minder gedetailleerde vorm noodzakelijk.

Voor één bedrijf is in onderhavige notitie nader onderzoek uitgevoerd ten aanzien van het aspect brandveiligheid. Hierop wordt in het volgende hoofdstuk nader ingegaan.

## 6 Bremer's Houthandel B.V.

### 6.1 Algemeen

Op de hoek van de Claes van Ruyenstraat en de Gonnetsstraat is het bedrijf Bremers's Houthandel B.V. gelegen. Zoals uit tabel 1 volgt betreft het een bedrijf type B, waarvoor de algemene regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden.

Binnen het bedrijf vindt onder andere opslag van hout plaats. Een dergelijke opslag moet niet alleen voldoen aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer maar ook aan de regels voor opslag van brandbare, niet milieugevaarlijke stoffen, zoals verwoord in artikel 7.7 Bouwbesluit 2012. Dergelijke stoffen vallen sedert 2008 niet meer onder de milieuregelgeving omdat het brandgevaarlijk zijn op zich niet als een direct milieurisico wordt gezien. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of aan laatstgenoemde voorschriften wordt voldaan en welke consequenties het voorgenumen plan *Gonnetsstraat 22* heeft op de opslag van hout.

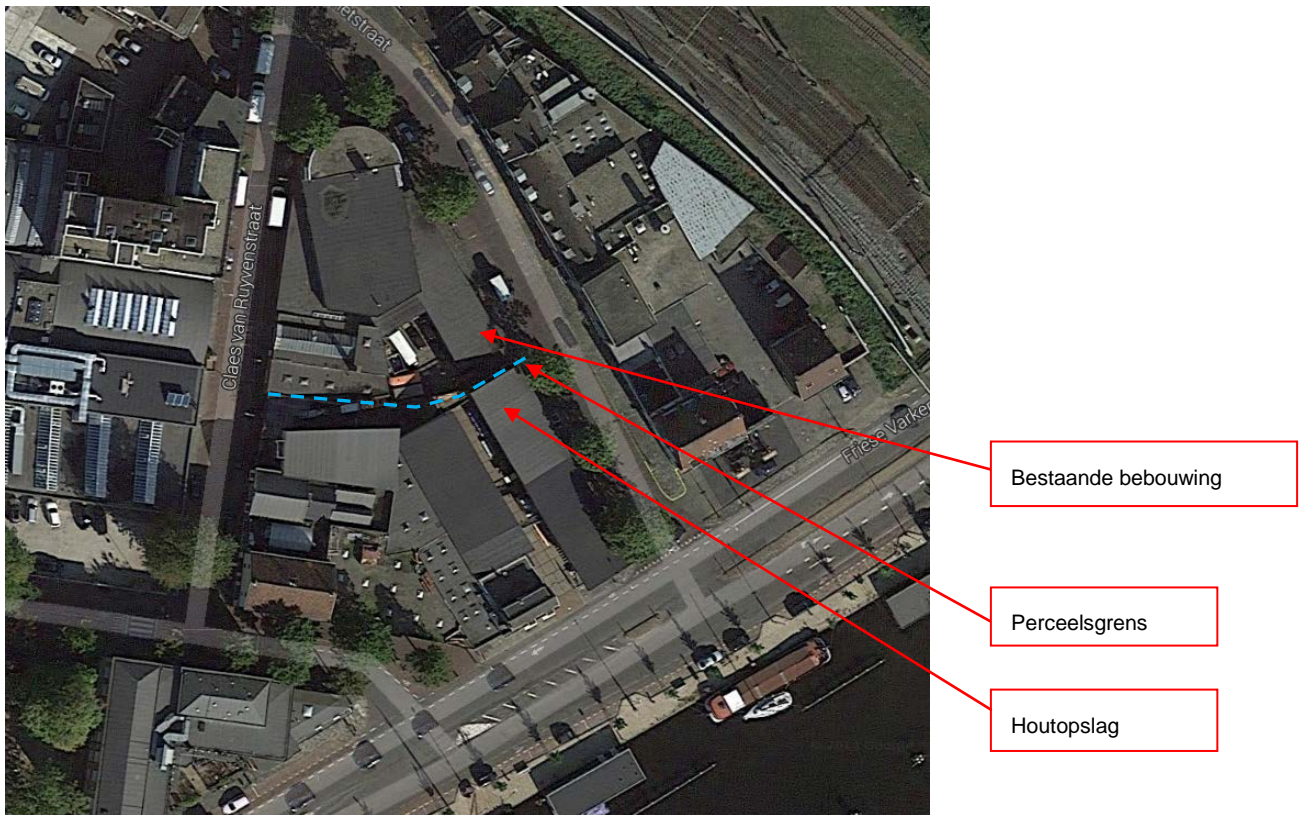
### 6.2 Opslag van hout

Bremer's Houthandel is een bedrijf dat zich bezighoudt met de handel in hout, platen en deuren, in de meest ruime zin alsook de bewerking daarvan. Ook vindt er handel plaats in bijbehorende artikelen als houtbescherming en ijzerwaren.

Voor de opslag van hout zijn een tweetal bouwwerken aanwezig. Het betreffen twee langwerpige bouwwerken, welke voor een groot deel uit hout bestaan. Ter plaatse van de perceelsgrens bezitten deze bouwwerken een afmeting van circa 10 x 7,5 meter (breedte x hoogte). Hoewel de opslag van hout feitelijk in een *gebouw* (het betreft immers een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt) plaatsvindt, worden de opslagen van hout beschouwd als zijnde opslag dat *buiten een gebouw* plaatsvindt. Immers, de bouwwerken zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit dezelfde materialen als waar de opslag voor bedoeld is. Daarom wordt voor deze situatie het hele bouwwerk beschouwd als één grote uitpandige houtopslag.

In figuur 3 is de huidige opslag grafisch weergegeven.





Figuur 3: Ligging houtopslag (bron: Google)

In de bestaande situatie is de houtopslag op de perseelsgrens gelegen. De bestaande bebouwing van Gonnetsstraat 26 is op circa 5 meter afstand van de perseelsgrens gelegen. De planvorming voorziet in bebouwing op de perseelsgrens.

### 6.3 Regels houtopslag

In artikel 7.7 Bouwbesluit 2012 worden regels geven met betrekking tot opslagen van brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen, in casu hout.

Het eerste lid geeft een functionele eis voor de opslag van brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen. De opslag van dergelijke stoffen in een bouwwerk of in de open lucht moet zodanig zijn dat bij brand geen onaanvaardbaar risico ontstaat voor percelen die zijn gelegen naast het perceel waar die opslag plaatsvindt. Het voormelde is ook van toepassing op situaties die kunnen worden gerealiseerd op grond van het bestaande bestemmingsplan.

In het tweede lid zijn is aangegeven wanneer bij de opslag van hout *buiten een gebouw* aan het eerste lid is voldaan. Er mag geen sprake zijn van brandoverslag naar het andere perceel gedurende een uur nadat een brand in de opslag is uitgebroken. Wanneer aan deze prestatie-eis is voldaan, is daarmee ook voldaan aan de in het eerste lid gegeven functionele eis. De prestatie-eisen zijn:

- de opslag bij brand gedurende een periode van ten minste 60 minuten, gerekend vanaf het ontstaan van de brand, geen grotere stralingsbelasting veroorzaakt dan  $15 \text{ kW/m}^2$ ;

- b) de bereikbaarheid van de opslag vanaf twee tegenover elkaar liggende zijden is gewaarborgd, waarbij in een derde zijde ook een toegangsmogelijkheid aanwezig is indien die zijde langer is dan 40 m, en
- c) bij de opslag een bluswatervoorziening met gedurende ten minste vier uren een toevoercapaciteit van ten minste 90 m<sup>3</sup> per uur aanwezig is.

Bij punt a van de bovenstaande opsomming is vermeld dat er binnen 60 minuten geen brandoverslag mag optreden. Het 15 kW/m<sup>2</sup>-criterium is de grenswaarde voor brandoverslag conform het Bouwbesluit 2012. De stralingsbelasting mag op geen enkele locatie van de gevel van het naburige perceel de 15 kW/m<sup>2</sup> overschrijden.

Teneinde de stralingsbelasting te bepalen is gebruik gemaakt van de Bepalingsmethode warmtestralingsbelasting van hout van het voormalige ministerie VROM, een en ander conform de toelichting van het Bouwbesluit 2012.

#### 6.4 Berekeningen huidige situatie en resultaten

Op basis van het voormelde is een berekening uitgevoerd voor de huidige situatie, met de volgende parameters:

Uit de berekeningen volgt dat de hoogste stralingsbelasting circa 43,7 kW/m<sup>2</sup> bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots de grenswaarde van 15 kW/m<sup>2</sup> overschreden. De bestaande situatie voldoet derhalve niet aan de regels van Bouwbesluit 2012<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> In de berekeningen is uitgegaan van de bestaande afstand van 5 meter tussen houtopslag en bestaande bebouwing. Formeel is deze afstand 0 meter. Immers, bepalend voor de afstand is niet de feitelijke situatie, maar die situatie die volgens de regels van het bestemmingsplan is toegestaan. De huidige regels staat bebouwing toe op de perceelsgrens. Het plan Gonnestraat 22 voorziet ook in bebouwing op de perceelsgrens. In zoverre leidt de planvorming niet tot een extra belemmering van de houtopslag.

## 6.5 Mogelijke voorzieningen

Zoals uit voorgaande paragraaf blijkt is in de bestaande situatie sprake een onaanvaardbaar risico voor percelen die zijn gelegen naast het perceel waar die opslag plaatsvindt. Navolgend wordt nagegaan of en zo ja welke voorzieningen mogelijk zijn om het risico aanvaardbaar te maken.

Allereerst is bekeken in hoeverre voldaan is aan de voorwaarden als vermeld in artikel 7.7, tweede lid, onder b en c, Bouwbesluit 2012. Deze voorwaarden hebben betrekking op de bereikbaarheid de beschikbaarheid van voldoende bluswater.

De opslag is vanaf drie zijden bereikbaar, waarvan twee openbaar terrein en één vanaf het binnenterrein van het perceel. In de nabije omgeving zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig, waaronder een kanaal ten zuiden van de houtopslag, waarmee ruimschoots de benodigde capaciteit behaald kan worden.

Aan de voorwaarden omtrent bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater wordt derhalve voldaan.

Ten aanzien van het voorkomen van brandoverslag binnen 60 minuten (WBDBO) wordt het volgende overwogen. Om te voldoen aan de WBDBO-eis van 60 minuten zijn twee alternatieven mogelijk of een combinatie daarvan:

1. Voldoende afstand tussen de opslag op het ene perceel en (geprojecteerde) bebouwing op het naastgelegen perceel.
2. Brandwerende scheidingsconstructie van tenminste 60 minuten.

Ad 1.

De warmtestralingsflux vanwege een brand op een naastgelegen bouwwerk op een ander perceel is mede afhankelijk van de afstand van het bouwwerk tot de brand: hoe groter de afstand hoe lager de warmtestralingsflux. Daar het huidige bestemmingsplan al bebouwing toestaat op de perceelsgrens en het plan Gonneststraat 26 eveneens voorziet in bebouwing op de perceelsgrens, is het vergoten van de afstand geen optie.

Ad 2.

Bij de bepaling van de WBDBO naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Omdat de nieuwe bebouwing op de perceelsgrens wordt gerealiseerd, dient het identieke spiegelsymmetrische gebouw eveneens op de perceelsgrens te worden gerealiseerd. Er is geen sprake van afstand tussen beide scheidingsconstructies, hierdoor dient deze scheiding ten minste 60 minuten brandwerend te worden uitgevoerd.

In de basis hoeft deze brandwerendheid uitsluitend van binnen naar buiten worden behaald. Echter, omdat de opslag aan de andere zijde van de perceelsgrens geen brandwerendheid bezit, raden wij aan om de scheidingsconstructie ten minste 60 minuten brandwerend uit te voeren (zowel van buiten naar binnen als van binnen naar buiten). Hiermee wordt gedurende 60 minuten voorkomen dat een brand bij de houtopslag leidt tot brandoverslag naar de nieuwe bebouwing. Over de aard en wijze van uitvoering van de gevel van de nieuwbouw kan in een later stadium van de planontwikkeling worden geadviseerd.

Met laatstgenoemd voorstel inzake de scheidingsconstructie van ten minste 60 minuten brandwerendheid (zowel van buiten naar binnen als van binnen naar buiten) wordt ook voldaan aan de voorwaarden als vermeld in artikel 7.7, tweede lid, onder a, Bouwbesluit 2012.

Daarmee is in de voorgenomen situatie geen sprake meer van een onaanvaardbaar risico voor percelen die zijn gelegen naast het perceel waar die opslag plaatsvindt.

## **7 Samenvatting**

HBB Groep is voornemens om een tweetal locaties gelegen aan de Gonnetstraat te Haarlem te herontwikkelen. Deze bestaat uit een herontwikkeling van werken naar een combinatie van wonen en werken.

Aan DPA Cauberg-Huygen is verzocht om te onderzoeken welke planologische kansen en belemmeringen er zijn ten aanzien van de bestaande en te handhaven bedrijven.

### *Planologische mogelijkheden*

Voorgenomen planontwikkelingen is in strijd met de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwstad'; een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Volgens de toelichting van het huidige bestemmingsplan is het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied' met functiemening. Bedrijven zijn voorts per recht toegestaan uit de categorieën A en B. Dit betekent dat woningen zowel aanpandig als bouwkundig afgescheiden van bedrijven zijn toegestaan.

De voorgenomen planontwikkeling van de plannen Gonnetstraat 22 en Gonnetstraat 26 zijn daarom *volledig in lijn met de planologische opzet van het huidige bestemmingsplan*.

### *Bestaande bedrijven*

Met de voorgenomen herontwikkeling worden bestaande bedrijven vervangen door een combinatie van wonen en werken. De bestemming wonen is een gevoelige bestemming in de zin van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Door de herontwikkeling worden nieuwe woningen op een kortere afstand geprojecteerd dan thans het geval is. Hierdoor kunnen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun huidige en eventuele toekomstige bedrijfsvoering.

Teneinde te kunnen bepalen of bestaande bedrijven in hun huidige en eventuele toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd door de voorgenomen herontwikkeling is per bedrijf nader onderzoek noodzakelijk. Afhankelijk van de ligging van een bestaand bedrijf ten opzichte van voorgenomen herontwikkeling afgezet tegen de ligging ten opzichte van thans planologisch toegestane en eventueel aanwezige bestaande woningen, is nader onderzoek in meer of minder gedetailleerde vorm noodzakelijk.

### *Opslag hout Bremers's Houthandel B.V.*

In de bestaande situatie is sprake van een onaanvaardbaar risico voor percelen die zijn gelegen naast het perceel waar de opslag plaatsvindt. Nagegaan is of en zo ja welke voorzieningen mogelijk zijn om het risico aanvaardbaar te maken.

De houtopslag is vanaf drie zijden bereikbaar, waarvan twee openbaar terrein en één vanaf het binnenterrein van het perceel. In de nabije omgeving zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig, waaronder een kanaal ten zuiden van de houtopslag, waarmee ruimschoots de benodigde capaciteit behaald kan worden. Aanvullende voorzieningen omtrent bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater zijn derhalve niet noodzakelijk.

Doordat de houtopslag aan de andere zijde van de perceelsgrens van het plangebied geen brandwerendheid bezit, raden wij aan om de scheidingsconstructie van het *plan Gonnestraat 22* ten minste 60 minuten brandwerend uit te voeren (zowel van buiten naar binnen als van binnen naar buiten). Hiermee wordt gedurende 60 minuten voorkomen dat een brand bij de houtopslag leidt tot brandoverslag naar de nieuwe bebouwing. Over de aard en wijze van uitvoering van de gevel van de nieuwbouw kan in een later stadium van de planontwikkeling worden geadviseerd.

DPA Cauberg-Huygen B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.J.M. Blankvoort', written over a horizontal line.

ing. M.J.M. Blankvoort  
Adviseur