

Gewijzigd exemplaar.

Toelichting op het ~~bestemmingsplan~~ bestemmingsplan Burgwal

Inhoud:

- I. Omschrijving van het plangebied en onderzoek ex artikel 7 B.R.O.
- II. Doelstellingen
- III. Inhoud van het plan
- IV. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- V. Economische uitvoerbaarheid
- VI. Uitvoering
- VII. Wijze van totstandkoming van het plan
- VIII. Resultaten wettelijk overleg

Doorhaling van 1 woord g.g.k.

Behoort bij besluit van
de Raad der Gemeente Naarden
van 4 Aug 1982 nr 244
Mij bekend
de secretaris



Hoofdstuk I — Omschrijving van het plangebied en onderzoek ex artikel 7 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

Begrenzing

Het totale Burgwalgebied is gelegen tussen het Spaarne, de Lange Herensingel, de Amsterdamse poort en de Koralensteeg. Het bestemmingsplangebied is beperkter omdat er voor twee kleine onderdelen van het gebied al bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

Die twee bestemmingsplannen zijn:

- omgeving Koolsteeg
- omgeving hoek Spaarne-Lieve Vrouwegracht.

Historie

De groei van Haarlem van nederzetting tot stad speelde zich af tussen de 10e en 13e eeuw.

De ommuring omvatte (volgens De Cock) in de dertiende eeuw de Burgwal, Bakenessergracht, Ridderstraat, Nassaustraat, Nassaulaan, Ged. Oude Gracht, Spaarne.

De Burgwal was als voorstad aan de oostzijde van het Spaarne middels 5 ophaalbruggen met de westelijke oever verbonden. Eén van deze bruggen, nl. die bij de Koralensteeg, is aan het eind van de 18e eeuw geheel verdwenen. Een volgende uitbreiding, eind 14e eeuw, ging tot aan de Lange Herenvest, Oost- en Papentorenvest. De voltooiing van de poorten in het oosten vond plaats in 1420 Spaarnwouder - (sinds 1631 Amsterdamse Poort) en in 1426 St. Antonie- of Schalkwijkerpoort.

Voor het tegenwoordige Burgwalgebied bij de stad werd betrokken, waren daar stellig reeds huisjes en bedrijfsjes te vinden en waarschijnlijk zodanige, die men liever niet in het hart der stad toeliet, zoals brandgevaarlijke bedrijven als pottebakkerijen en dergelijke. Het Spaarne vormde hier in geval van brand een goede barrière.

In de eerste eeuwen na 1425 hebben nagenoeg geen uitbreidingen plaatsgevonden. De open plekken binnen de wallen werden allengs opgevuld; o.a. vestiging van het Augustijnenklooster in het Burgwalgebied, Hagestraat 10. De werkgebieden waren voornamelijk langs het Spaarne geconcentreerd.

Een van de oudste vormen van industrie is wel het bierbrouwen. Deze industrie had zijn bloeiperiode tot de 15e eeuw. In 1494 waren er 120 brouwers en in 1628 nog slechts 50, waarvan 40 langs het Spaarne.

De deftige brouwers woonden bij hun brouwerijen aan het Spaarne, hun personeel in de omgeving.

De straatnaam Raamsteeg wijst nog op andere activiteiten.

Hier stonden vroeger de ramen van de wevers: houten stellingen waarop de nieuw geweven lakens werden gerekt en gedroogd. In 1498 werden de ramen

verplaatst naar het westen (nu Wilsonsplein) van de stad.

S. de Bray baseerde zijn plan (1644) voor verdere uitbreiding van de stad op het belang van het Spaarne. Hij noemde het een karakteristiek deel van de stad, dat een centrale ligging dient te hebben, hoewel reeds in die tijd bekend was dat het Spaarne, in economisch opzicht, zijn tijd had gehad.

Uit deze tijd is de Oprechte Haarlemmer Oliefabriek in de Antoniestraat. De heilzame wonderolie is in 1672 uitgevonden.

Tot het einde van de 18e eeuw was de bevolking tamelijk gemêleerd, alle klassen woonden nog door elkaar heen.

Nog eind 18e eeuw liet Cornelia Hodson haar zeer grote en zeer deftige woning tussen Spaarne en Spaarnwouderstraat bouwen (nu Hollandse Maatschappij van Wetenschappen).

In de tweede helft van de 18e eeuw werd de welstand in heel Haarlem wel duidelijk minder met een dieptepunt rondom de eeuwwisseling. Veel panden werden gesloopt omdat de eigenaars de grondbelasting niet meer konden betalen.

Verpaupering en slechte woontoestanden trof men aan en het Burgwalgebied werd zelfs de bakermat hiervan genoemd.

De zijde-industrie bloeide nog tot in deze eeuw, 15.000 mensen in 20 fabrieken. Maar in 1816 waren er nog ongeveer 440 Haarlemmers in deze branche werkzaam.

De textiel-, metaal- en grafische nijverheid had nog weinig te betekenen.

In 1850 waren maar drie bedrijven van meer dan 50 arbeiders. Geen van deze bedrijven was gevestigd in het Burgwalgebied.

Naar mate rondom 1850 de bevolking van Haarlem weer wat gaat toenemen, wordt er ook in het Burgwalgebied weer gebouwd.

In de jaren zeventig - tachtig werden mensonterende panden afgebroken en vervangen. Van een bouwverordening was nog geen sprake; in 1866 werd in de Algemene Politieverordening gesteld dat nieuwbouw voor een gezin minstens een oppervlakte moest hebben van ongeveer 12 m², in 1877 bepaald op 25 m² en werden meerdere richtlijnen aangegeven.

Om een indruk te krijgen van de verdere bedrijvigheid van dit gebied een lijst van beroepen in de Hagestraat, overgenomen uit het adresboek van 1895: kuiper, kleermaker, brooddepothouder, kleermaker, sigarenmaker, smid, pakhuisknecht, varkensslager, timmerman, werkman, koetsier, boekdrukker, winkelier, bierhuishoudster, koopman, ketelmaker, glassnijder, verver, metselaar, kastelein, kruidenier, uitdrager, porder, koopman in groenten, winkelier in galanterieën.

Vanaf de 2e helft 19e eeuw vond weer een economische opleving plaats.

Deze leidde tot grote - ruimtelijke - veranderingen:

- expansie van de industrie, zowel in aantal vestigingen als in grootte, vooral noordwaarts langs het Spaarne;

- aanleg van de spoorbaan en vestiging NS-werkplaatsen;
- demping Oude Gracht en Raaks;
- bebouwing Kenaupark, Wilhelminastraat, later Van Eedenstraat e.o.;
- na de Tweede Wereldoorlog intensivering van verkeer en expansie tertiaire sector.

Al deze factoren leidden tot verschuiving van het centrum westwaarts. De te grote herenhuizen werden potentiële kantoorpanden, goed bereikbaar door de dempingen.

De twee noord-zuid winkelstraten (Kleine en Grote Houtstraat) werden het "betere", terwijl anderzijds de belangstelling voor wonen in het oostelijk deel verminderde, de prijzen zakten, waardoor toename van kleine, vaak marginale bedrijven en pakhuizen, die het wonen weer verder devalueerden, kortom een ruimtelijke deflatiespiraal. Bovendien werden door verschuiving in het gebruik van verkeersmiddelen, de geconcentreerde waterwegen in het oosten van dragers van de economische activiteit tot barrières, wat het isolement verhoogde.

Een paar regels overgenomen uit "Geschiedenis en bedrijvigheid van Haarlem". geschreven in 1874 door F. Allen:

"Sedert den aanleg van den Hollandschen IJzeren Spoorweg (opgericht in 1837) is dat gansch en al veranderd; hoezeer in den beginnen toen 't station (1839) zich nog buiten de Spaarnwouderpoort (Amsterdamse Poort) bevond, dit stadskwartier naar het scheen, het toppunt van glorie had bereikt; maar met die blijde dagen waren, helaas ras voorbij (huidige station in 1841 verschoven naar het westen)."

Aardig is om tot slot nog te vermelden welke bedrijven reeds lang in het plan- gebied gevestigd zijn:

- de reeds eerdergenoemde Haarlemmerolie uit 1672;
- Hollandse Maatschappij van Wetenschappen uit 1841 (gesticht in 1752);
- het Klaverblad, de zeep-, eau de cologne- en parfumerieënfabriek uit 1873;
- Haas azijnfabriek, zijn oudste vestiging aan de Oude Gracht nr. 142 uit 1564, iets later aan de Burgwal, pas na de ontdekking van een nieuwe bereidingsmethode, reincultuurmethode, bouwde Haas een nieuwe fabriek in 1900 aan de Spaarnwouderstraat.

Huidige situatie

Van oorsprong is het Burgwalgebied typisch een woongebied met ambachtelijke bedrijvigheid.

Nu is de woonfunctie weliswaar nog (zeer) belangrijk maar veel oorspronkelijke woonpanden zijn in bedrijven of opslagpanden veranderd. De Spaarnwouderstraat tussen Burgwalbrug en Amsterdamse Poort heeft een buurtwinkelcentrumfunctie. Het verschil met veel andere soortgelijke oude bin-

nenstadsgebieden elders in het land, is het feit dat deze woonpanden veelal voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt en niet zijn dichtgetimmerd. Dit kan zijn oorzaak vinden in het feit dat de ligging van het Burgwalgebied gunstig is te noemen ten opzichte van de aanvoerwegen en de centrale ligging voor Haarlem en omgeving. Kenmerkend in dit gebied is toch het onderling verschillend karakter van ieder pand.

Het wisselen van kavelbreedte, bouwhoogte en met verschijningsvorm van de panden, levert een beeld op dat moet worden vastgehouden. Daarom is in het bestemmingsplan het plangebied met zijn individuele gebruik en zijn historische vorm als uitgangspunt gekozen.

In het plangebied zijn grote delen onaantrekkelijk en gesloten. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door "dode" plekken: pakhuizen, bedrijven, leegstand. Bij voorbeeld in de Antoniestraat en de Spaarnwouderstraat woont over een lengte van elk 100 m niemand, links noch rechts, boven noch onder. Dat wil zeggen over 200 m van de 500 m die deze belangrijkste ader in de Burgwal lang is.

Anderzijds zijn de loopafstanden te groot door de lange ononderbroken gevelwanden. De grote blokomtrekken, groter dan 400 m, geven een te grote maaswijdte.

Voor het goed laten functioneren van voetgangersroutes zijn er voorwaarden: er moet iets in gebeuren aan activiteiten als wonen, werken, pleintje, groen, spelen of tenminste moet het een aantrekkelijke vormgeving hebben.

Voor de Burgwal zijn b.v. de Beeksteeg en Ossenhoofdsteeg geen aangename, uitnodigende passages.

Een zelfde beeld geeft de verbinding Amsterdamsebuurt - Burgwal - centrum. De fietsverbindingen van en naar de Burgwal zijn niet aantrekkelijk.

Het bruggetje over de Herensingel is, evenals de Gravensteenbrug, voor fietsers een barrière (afstappen).

In het gebied is vermenging van functies opvallend. Dit bepaalt in hoge mate de beleving en de leefbaarheid.

Het huidige gebruik van het beganegrond oppervlak (bebouwd en onbebouwd) in de totale Burgwalbuurt is als volgt.

<i>Aard van de bebouwing</i>	<i>m2 opp.</i>	<i>%</i>
<i>a. bedrijven:</i>		
- industrie en ambacht	18.600	21
- winkels	8.500	10
- groothandel	3.500	4
- overige handel	4.700	6
- garages, expeditiebedrijven e.d.	5.700	7
- horeca	700	1
- overige bedrijven	950	1
- leegstaande bedrijfsbebouwing	3.500	4
- opslag, pakhuizen, magazijnen	5.000	6
Totaal bedrijven	51.150	60
<i>b. overige functies:</i>		
- overheid	3.800	4
- onderwijs, kerk en culturele functies	3.000	3
- kantoren	75	
- Booy-complex	2.600	3
- Rosenstock-Huessyhuys	2.600	3
- opslag bij wonen	2.000	2
- wonen (inclusief leegstand)	22.175	25
Totaal overige functies	36.250	40
Totaal-generaal (ex. wegen)	87.400	100

Onderzoeken

De volgende onderzoeken in het totale Burgwalgebied hebben plaatsgevonden.

1. *Omgeving Burgwal - kwaliteit van de bebouwing (basisonderzoek bouw- en woningtoezicht, februari 1971):*

De dienst bouw- en woningtoezicht heeft de in de Burgwalbuurt aanwezige panden bouwkundig en woontechnisch onderzocht. Van de 648 panden blijken er 353 (54 %) slecht of zeer slecht te zijn wat betreft de bouwkundige kwaliteit.

In het gedeelte tussen Burgwal en Spaarne is dat cijfer wat gunstiger, van de 276 panden zijn er 128 (47 %) slecht of zeer slecht.

In het gedeelte tussen Burgwal en Lange Herenvest is het percentage slechte en zeer slechte panden 60 % (225 van de 372).

De totale indruk van de buurt, terzake van de woontechnische kwaliteit, is niet best.

Van de 505 woningen zijn er 332 (66 %) slecht of zeer slecht. Blijkens de gegevens op de woontechnische kwaliteitskaart zijn van de 505 er 115 (23 %) verbeterbaar volgens de standaardverbetering.

Voor de woningen die bij dit onderzoek niet als verbeterbaar zijn aangemerkt, houdt dit beslist niet in dat in alle gevallen onmogelijk is een woning te verbeteren. Bij een kort onderzoek naar verbetering vanaf 1971 tot december 1977 is gebleken dat bij bouw- en woningtoezicht voor zowel grote als kleinere verbouwingen 111 bouwaanvragen zijn ingediend. Over dezelfde periode zijn voor verbeteringen, subsidie-aanvragen 82 stuks ingediend en ook in deze periode zijn 11 woningonttrekkingen geregistreerd. Er zijn inmiddels een aantal nieuwe eengezinswoningen en appartementen voor onvolledige gezinnen en werkende jongeren gebouwd.

- * Noot: inmiddels heeft de dienst bouw- en woningtoezicht een nieuw rapport uitgebracht (januari 1981). Daaruit blijkt dat de situatie is verbeterd.

2. *Spaarnwouderstraat, van Amsterdamse Poort tot de Korte Brug (gericht onderzoek economische zaken, september 1973):*

Het rapport geeft een beschrijving van een onderzoek naar de situatie van de Spaarnwouderstraat als winkelstraat (informatie o.a. over klantenkring, verkeerssituaties, concurrentiepositie etc.).

Doel van dit rapport is om het winkelgebied een nieuwe impuls te geven, indien blijkt dat dit nodig is.

De nadruk wordt gelegd op de functie die het heeft gehad en die het in zal kunnen nemen als een oud-hollands centrum (zie ook onderzoek 9).

3. *Sociografie van de omgeving Burgwal (basisonderzoek economische zaken, juni 1972):*

Het rapport bevat gegevens omtrent: bevolkingsontwikkeling en beroepsstructuur, werkgelegenheid en voorzieningen. In het plangebied zijn tevens een tweetal onderzoeken verricht naar de mening van de buurtbewoners omtrent hun woning en woonomgeving etc.

Enkele conclusies uit de onderzoeken zijn: haast driekwart van de ondervraagden waardeert de woning overwegend positief. De huren liggen relatief erg laag.

- De buurt wordt door 72 % der ondervraagden positief gewaardeerd. Speelgelegenheid voor de kinderen en meer groen in de buurt zijn de twee belangrijkste suggesties voor buurtverbetering. De meerderheid vindt de ligging van de buurt het voornaamste voordeel (men woont "vlak bij de stad").

4. *Enquête uitgangspunten (gericht onderzoek wijkraad/economische zaken 1973/1974):*

In het voorjaar van 1973 heeft de wijkraad Burgwal een negental uitgangspunten voorgelegd aan een deel van de Burgwalbuurt. De resultaten van deze enquête zijn weergegeven in een rapport van de dienst economische zaken.

De drie belangrijkste uitgangspunten in volgorde van prioriteit zijn:

1. groenvoorzieningen en kinderspeelplaatsen zijn dringend nodig;
2. de buurt moet niet tegen de vlakte, maar worden verbeterd en opgeknapt;
3. slechte woningen moeten worden aangepast en opgeknapt. Huidige bewoners moeten kunnen blijven.

5. *Bevolkingsontwikkeling Burgwalbuurt (gericht onderzoek economische zaken, december 1974):*

Een inventarisatie gemaakt door de dienst economische zaken met de bedoeling deze opname te vergelijken met de eerdergedane opname in februari 1971, (rapport sociografie van de omgeving Burgwal), om zodoende een globale ontwikkeling te kunnen waarnemen.

Geconstateerd is:

- a. de geboortedaling in de buurt zet zich voort;
- b. het aantal 20 - 34 jarigen in de buurt neemt toe, zowel bij de vrouwen als bij de mannen;
- c. het aantal 45 - 60 jarigen neemt af.

Algemene conclusie: de Burgwalbuurt oefent een zekere mate van aantrekkingskracht uit op jonggehuwden, die hier relatief goedkoop woon-

ruimte kunnen bemachtigen. Het vertrek van de leefrijdsgroep tussen 45 en 60 jaar kan een aanwijzing zijn voor de volgende veronderstelling: hoe langer men in de buurt woont, des te belangrijker wordt de woonomgeving (in de beginjaren staat de woning centraal); worden de kinderen ouder dan zoekt men blijkbaar een andere ("betere") woonomgeving.

6. *Bouwblokonderzoek (basisonderzoek afdeling stadsontwikkeling, medio 1975):*

Het gebruik van particuliere panden en opstallen. De afdeling stadsontwikkeling van openbare werken heeft een zgn. bouwblokonderzoek verricht.

Hierin wordt per pand het gebruik per laag onderzocht en in kaart gebracht. Ook zijn per pand goothoogte en kapvorm vastgelegd. Tevens is onderzocht in hoeverre eigenaars per blok meer dan één pand in bezit hebben en de grootte per perceel.

7. *Inventarisatie bedrijven (basisonderzoek economische zaken, april 1975):*

Door de afdeling planologisch onderzoek van de dienst economische zaken is een enquête gehouden onder de ca. 150 bedrijven en instellingen in de buurt.

De vraagstelling had o.a. betrekking op: vloeroppervlakte, opslagruimte, werknemers, parkeren auto's bedrijven en werkers, verplaatsing en uitbreiding, hinderlijkheid etc.

Deze gegevens zijn mede gebruikt bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen en het aantal beschikbare vrije parkeerplaatsen per bouwblok in huidige- en plansituatie.

8. *Ontwikkelingen in de detailhandel 1971 - 1976 voor het Burgwalgebied (gericht onderzoek economische zaken, september 1976):*

Op verzoek van de winkeliersvereniging Spaarnwouderstraat, heeft de dienst economische zaken, het verloop van de detailhandelsvestigingen in de afgelopen jaren gezien.

Het winkelbestand is in deze periode met ca. 1/3 gedaald. Sterkste daling zien we bij de winkels verspreid in de buurt (daling van 44 %). Gelet op het goederenaanbod is het in hoofdzaak de categorie van de dagelijkse goederen die is verdwenen.

9. *Haarlem - Burgwal, verplaatsing bedrijven een zinnige zaak? (gericht onderzoek economische begeleidingscommissie, juli 1977):*

Rapport uitgebracht door de afdeling planologie van het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf.

Het project is begeleid door de werkgroep bedrijvenonderzoek van de economische begeleidingscommissie.

De onderzoekopdracht omvatte het aangeven van de consequenties van de volgende alternatieven:

1. de wijk wordt voornamelijk "woonwijk";
2. de buurt krijgt een "gemengd" karakter d.w.z. alleen die bedrijven verplaatsen die daar zelf positief tegenover staan of men besluit tot verplaatsing van "hinderlijke" bedrijven;
3. de wijk behoudt zijn overwegend bedrijfskarakter.

De conclusies t.a.v. de aangegeven alternatieven zijn:

1. gedwongen verplaatsing zou kunnen leiden tot een verlies van 280 arbeidsplaatsen;
2. een groot aantal van de "hinderlijke" bedrijven is financieel-economisch onverplaatsbaar; ca. 80 arbeidsplaatsen zullen waarschijnlijk verloren gaan;
3. situatie zal vrijwel gehandhaafd blijven. Een ruimtelijke hergroepering van bedrijven binnen de buurt (b.v. in de vorm van een bedrijvenhof) biedt het voordeel van hinderisolatie voor de bewoners en komt zodoende aan de verlangens van de buurtbewoners tegemoet.

De economische begeleidingscommissie heeft bij de aanbieding van het rapport (augustus 1977) geadviseerd een oplossing te kiezen samengesteld uit de alternatieven 2 en 3. Naar de mening van de commissie dient de Burgwal zich te ontwikkelen tot een wijk met een gemengd karakter. Bedrijven, die door hun aard en werkwijze een duidelijke verpauperende invloed hebben, horen in dit gebied niet thuis en moeten dus geholpen worden zich te verplaatsen, danwel zich te liquideren (b.v. de bedrijven in het Koolsteeggebied).

Wat betreft de overige bedrijven, adviseert de commissie, gelet op de werkgelegenheid, in de eerste plaats de levensvatbare bedrijven te verplaatsen, die met de financiële steun van rijk en gemeente de overstap naar de Waarderpolder kunnen maken. Nu de hinderlijkheid van de bedrijven nog niet objectief is vastgesteld, is de commissie van mening, dat deze aanduiding in deze fase geen criterium voor verplaatsing zou mogen zijn.

Het onderzoek heeft naast de bedrijven ook de winkels in beschouwing genomen.

De conclusies t.a.v. de detailhandel zijn als volgt:

1. er dient gestreefd te worden naar een concentratie van winkelaanbod in de Spaarnwouderstraat: verplaatsing van winkels naar deze straat zal gestimuleerd moeten worden;
2. uitbreidingen van bestaande winkelvoorzieningen (buiten de Spaarnwouderstraat) dienen afgeremd te worden;
3. de leeggekomen winkelpanden (elders in de buurt) mogen niet opnieuw een winkelbestemming krijgen;
4. het winkelaanbod in de buurt mag niet verder worden uitgebreid.

De economische begeleidingscommissie heeft in december 1977 het volgende advies omtrent de detailhandel in de Burgwalbuurt uitgebracht: het verdient aanbeveling de Spaarnwouderstraat te bestempelen als potentieel winkelgebied. In het overige gedeelte van de buurt mogen geen uitbreidingen worden toegestaan. De verspreide winkels in de buurt moeten de bestemming winkel/wonen krijgen. Het vestigen van nieuwe winkels moet via het bestemmingsplan worden tegengegaan.

Dit rapport is behandeld in de gemeenteraad van 2 augustus 1978 voor wat betreft de bedrijven. In hoofdstuk III is het besluit van de gemeenteraad vermeld. Ook staat in dat hoofdstuk wat ons college m.b.t. de winkels heeft besloten.

10. Verkeersonderzoek (basisonderzoek afdeling verkeer, 1977/1978):

In het kader van het wijk V.C.P. en het parkeerplan zijn door de afdeling verkeer van het bedrijf openbare werken onderzoeken gepleegd. De afdeling heeft een inventarisatie gemaakt van de aantallen voetgangers, (brom) fietsers en motorvoertuigen in de diverse straten. Tevens is een parkeeronderzoek verricht.

Deze gegevens zijn gebruikt bij het gemaakte en inmiddels vastgestelde wijkverkeerscirculatieplan, inclusief parkeerplan.

11. Milieuonderzoek:

Door het gewestelijk milieubureau is een onderzoek ingesteld naar het wegverkeerslawaai. Uit dat onderzoek blijkt dat m.b.t. het wegverkeerslawaai in het binnengebied van de Burgwal de geluidbelasting van de woningen, gelegen langs de daar gelegen wegen in het algemeen beneden de 50 + 5 dB(a) zal liggen. In de Wet Geluidhinder is een voorkeurswaarde van 50 dB(a) genoemd, waarbij in verband met het naar verwachting in de toekomst stiller worden van motorvoertuigen ingevolge artikel 103 van de Wet Geluidhinder tijdelijk 5 dB(a) mag worden opgeteld. In de randen van het bestemmingsplangebied is door de ligging van of nabij drukkeren wegen dan die in het binnengebied, de geluidbelasting hoger.

Aan de Lange Herenvest, Antoniestraat en grote delen van het Spaarne (gemeten is het deel dat buiten het bestemmingsplangebied ligt aan de overzijde van het water) is de geluidbelasting 68 dB(a).

Langs een deel van het Spaarne is de geluidbelasting 70 dB(a). Deze wegen zijn al aanwezig. Dat is ook grotendeels het geval met de bebouwing. Het akoestisch onderzoek met betrekking tot nieuwe situaties is nog aan de gang.

Tevens heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele hinderlijkheid van bedrijven. Zie de bij dit bestemmingsplan gevoegde lijst van hinderlijke bedrijven.

Hoofdstuk II — Doelstellingen

De structurele vraag met betrekking tot de toekomst van de Burgwal is of de buurt overwegend een "bedrijvenfunctie" zal houden of dat zij een gemengde functie met een kwalitatief goed milieu voor het wonen zal krijgen.

Zoals uit het voorgaande al duidelijk is geworden, is de buurt wat verpauperd: vele bewoners en sterkere bedrijven zijn weggetrokken en daar is veel opslag en bedrijvigheid voor in de plaats gekomen. De buurt maakt ook de indruk een bedrijvenbuurt te zijn.

Cijfermatig levert de gehele Burgwalbuurt het volgende beeld op. Van de totale oppervlakte van de buurt nemen de niet-wonen activiteiten 75 % waarvan de "echte" bedrijven 50 % in beslag nemen. Het aandeel van het wonen in het totale oppervlak is dus 25 %, wat neerkomt op 460 woningen in totaal (1974).

In 1971 waren er nog 505 woningen. In 1968 waren er 180 bedrijven, inclusief detailhandel, en in 1977 nog 135. Hoewel derhalve het aantal bedrijven en woningen daalt, is er nog steeds te weinig open ruimte, zowel voor de bedrijfsuitoefening als voor de voorzieningen ten behoeve van het wonen.

De straten zijn smal en staan vol geparkeerde auto's en de binnenterreinen zijn nagenoeg overal volgebouwd.

De bouwtechnische kwaliteit van 54 % van de 648 panden is slecht tot zeer slecht. Van 66 % van de 505 woningen is de woontechnische kwaliteit slecht, maar na een standaard-woonverbetering is dit cijfer nog 43 %.

Bij de planontwikkeling is er vanuit gegaan, dat het wonen in de Burgwalbuurt bevorderd moet worden. Dit houdt impliciet een keuze in, ten gunste van een gemengde functie met een kwalitatief goed woonmilieu.

De achtergronden van deze keuze kunnen als volgt worden toegelicht.

De Burgwal maakt deel uit van de binnenstad. Het heeft n.l. de voor de historische binnenstad kenmerkende structuur en bebouwing behouden.

Kenmerkend voor de binnenstad is een menging van functies, waarin voor de herbergzaamheid etc. het wonen een behoorlijk aandeel moet hebben.

De Burgwal is als binnenstadskuurt ook erg geschikt voor het wonen: alle voorzieningen, van noodzakelijke levensbehoeften tot culturele voorzieningen, bevinden zich binnen loop- en fietsafstand; het station en het busstation voor het vervoer buiten Haarlem bevinden zich eveneens in de nabijheid.

Tevens is de Burgwal een deel van het historisch stadsgezicht. Het beeld en het kleinschalige karakter van de historische binnenstad moeten als eigen geschiedenis en identiteit van de stad Haarlem zoveel mogelijk in stand gehouden worden. Deze zullen voor wat de Burgwal betreft verloren gaan als de buurt zijn gemengde karakter verliest.

Tenslotte is het voor de samenhang in een stad ongewenst, dat er grote elementen worden gecreëerd met een scheidende werking. Als bedrijvenbuurt

zou de Burgwal een sterke scheiding teweegbrengen tussen Amsterdamsebuurt en achterliggende buurten en de binnenstad.

X De keuze voor een gemengde functie met een kwalitatief goed woonmilieu heeft aanmerkelijke consequenties. In de eerste plaats moet het wonen kwantitatief versterkt worden. In eerste instantie werd gesteld, dat het wonen niet ondergeschikt zou moeten zijn aan de andere functies, zowel vanwege het straatbeeld - en gebruik, de beleving, het contact (psychologisch) als vanwege het draagvlak voor voorzieningen (economisch). Een percentage van 60 % van het bebouwd oppervlak van de buurt voor wonen leek een redelijk streven. Gezien het feit, dat een dergelijk streven dermate ingrijpende consequenties heeft op het verplaatsen van bedrijven uit de wijk, etc., heeft de projectgroep in tweede instantie naar een realistischer benadering gezocht, die ook meer aansluiting zou vinden bij het denken van buurtbewoners. Geconstateerd werd, dat de ruimte ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen in ieder geval gecreëerd moet worden ten koste van de andere functies in de buurt.

X Om tegelijkertijd een verbetering voor het woonmilieu te bewerkstelligen is gekozen ruimte te creëren door het verwijderen van hinderlijke bedrijven.

X Om te bepalen welke bedrijven hinderlijk zijn is op 2 manieren gewerkt: de mening van de buurtbewoners is gevraagd, en daarnaast is het begrip hinder uitgewerkt in een aantal operationele criteria, aan de hand waarvan vervolgens de bedrijven zijn getoetst. Deze criteria zijn:

1. het overmatig voortbrengen van stank, rook of geluid;
2. het kunnen vormen van een gevaar voor brand, explosie etc.;
3. het hebben van een overmatige verkeersaantrekkende werking;
4. het qua ligging en ruimtebeslag niet passen in de wijk;
5. het creëren van (een teveel aan) opslagruimte, zonder ter plaatse een distributieve of dienstverlenende functie te hebben;
6. het uitoefenen van werkzaamheden op de openbare weg / het hebben van een rommelig aanzien.

De criteria 3, 4 en 6 blijken ook door de bewoners vele malen genoemd te worden. Uit de resultaten van beide werkwijzen blijkt, dat waar een bedrijf te groot geacht wordt, c.q. te veel opslagruimte creëert, dit meestal samen gaat met een te grote verkeersaantrekkendheid. Bij de bedrijven, die hun werkzaamheden op de openbare weg uitoefenen, c.q. een rommelig aanzien hebben, gaat dit vaak samen met overlast van laden en lossen. Verwijdering van de hierbij uitgeselecteerde bedrijven, zou onder aftrek van ruimte voor parkeren en spelen, ruimte opleveren voor plm. 134 woningen en 45 appartementen (inclusief Booyterrein en Koolsteeg e.o.).

Om een kwalitatief goed woonmilieu te krijgen, zal meer gedaan moeten worden dan het verwijderen van hinderlijke bedrijven en het bouwen van nieuwe woningen.

Geïnventarieerd is welke problemen de huidige bewoners ervaren:

- parkeeroverlast in alle straten;
- gebrek aan groen en speelgelegenheid;
- winkels op buurtniveau mogen niet verdwijnen.

De parkeeroverlast (met name van bezoekers van de binnenstad) is door een vignettensysteem te verminderen. Wil men echter in de toekomst bepaalde straten helemaal ontlasten van geparkeerde auto's en wil men ook de nieuwe bewoners toestaan een auto te bezitten, dan zal op een belangrijk deel van de vrijkomende terreinen een claim moeten worden gelegd voor het parkeren. Uit de vergaderingen met de bewoners bleek, dat men dergelijke ingrijpende veranderingen in een eerste fase niet nodig achtte. Men wil op straat parkeren. Op de terreinen waar nieuwe woningen gebouwd worden, wil men alleen parkeerplekken laten maken voor auto's, die de nieuwe bewoners niet voor hun eigen deur kwijt kunnen.

Aan speelgelegenheid en groen is in de buurt een schreeuwend gebrek.

Gezien de beslissing van de bewoners ten aanzien van het parkeren, komen de straten niet vrij voor spelen. Daarom is op een aantal van de vrijkomende terreinen een claim gelegd ten behoeve van het spelen. Ook zijn 2 plekken aangewezen voor "stadsgroen".

XX De tweede doelstelling, na het bevorderen van het wonen, is het scheppen van voorwaarden om bedrijvigheid, die in een binnenstad thuishoort en er de levendigheid aan geeft, aan te trekken, c.q. te kunnen laten functioneren.

Daarbij is in de eerste plaats te denken aan het weer tot bloei brengen van de Spaarnwouderstraat als winkelstraat. Volgens het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (CIMK) is de enige kans om de winkels in de Burgwal te behouden gelegen in concentraties in de Spaarnwouderstraat. Daarbij zouden winkels elders uit de buurt naar deze straat verplaatst moeten worden en nieuwe winkelvestigingen buiten de Spaarnwouderstraat tegengegaan moeten worden. Daarnaast wordt er aan gedacht om de Spaarnwouderstraat als fietsroute - waarvan druk gebruik gemaakt wordt - veiliger te maken.

In de richting naar de Amsterdamsebuurt toe, fietst men tegen de richting van het autoverkeer in. Het plan is om de route in deze richting om te leggen vanaf Korte Spaarne - nieuw te maken brug - Houtmarkt - Korallensteeg.

Van de bedrijven buiten de Spaarnwouderstraat hebben de belangrijkste klachten betrekking op het laden en lossen en het parkeren. Bij de plannen voor de herprofilering van de straten in de Burgwal, die nu ontwikkeld worden, wordt zeker met het laden en lossen en in mindere mate met het parkeren van de bedrijven, rekening gehouden.

Niet alle concretisering van de 2 gestelde doelstellingen zijn in het bestemmingsplan zichtbaar. Het verkeerscirculatieplan inclusief de nieuwe fietsroute en het parkeerplan (inclusief laden en lossen) maken geen deel

uit van het bestemmingsplan, maar vertonen in het kader van een geïntegreerde wijkverbetering er wel een nauwe samenhang mee.

De vraag kan gesteld worden of door het elimineren van het probleem hinderlijke bedrijven in de zgn. grijze vlekken nu ook voldoende ruimte is vrijgekomen en vrijgehouden om het gestelde doel met betrekking tot de kwaliteit van het woonmilieu - tenminste voldoende parkeergelegenheid, spelen en groen - te bereiken. (De mogelijkheden voor de buurtwinkels zijn reeds voldoende toegelicht).

Voor wat het parkeren betreft mogen wij verwijzen naar het afzonderlijk vastgestelde parkeerplan. De benodigde speelruimte is door de dienst economische zaken, op basis van normen voor oudbouwwijken, geschat op 4.500 m² (uitgaande van ca. 700 woningen). De stichting Recreatie komt bij een dergelijke oude wijk tot een raming van minimaal 3 speelterreinen van 300 m² en 2 van 1.000 m². In de buurt komen een viertal speelterreinen van plm. 300 m² en 1 van 700 m². Kleinere speelterreinen vaak aansluitend aan een stelsel van achterpaden en verkeersvrije c.q. verkeersluwe straten vindt men op verschillende plekken.

In de gebieden, waar de gemeente volgens het bestemmingsplan en de uitvoeringsplannen passief blijft, mogen toch wel wijzigingen worden verwacht. In de eerste plaats zullen door het nieuw bouwen van woningen op de door de hinderlijke bedrijven verlaten - en dus willekeurig gevormde - terreinen door niet geheel gelukkige aansluiting op de omringende bebouwing en de ligging in de bedrijvenrijke omgeving onlustgevoelens kunnen ontstaan. Dit kan zich uiten in de wens de bedrijvenfunctie c.q. de verkrotting verder terug te dringen. Dit effect zien we nu reeds optreden bij de nieuwbouw in de Spiegelstraat. Het bestemmingsplan moet het verdergaand vervangen van bedrijven door nieuwe woningen mogelijk maken.

In de tweede plaats zijn er veel panden van slechte bouwkundige kwaliteit en hebben nogal wat panden een oneconomisch gebruik. Kortom er is geen stabiliteit. Om die reden zullen in de loop van de tijd van particuliere zijde veel aanvragen tot veranderingen van bestemming en verbouwen c.q. nieuwbouw mogen worden verwacht. Daarom moet het bestemmingsplan, naast ongewenste ontwikkelingen voorkomen, positieve ontwikkelingen mogelijk maken door middel van flexibiliteit in bestemmingen en achtergevelrooilijnen.

Hoofdstuk III — Inhoud van het plan

Inleiding

In het bestemmingsplangebied zijn te onderscheiden een gedetailleerd gedeelte en enkele globale gedeelten.

In het gedetailleerde gedeelte zijn de bestemmingen per pand c.q. per bestemming in detail aangegeven. Binnen de aangegeven bestemmingsgrenzen mogen de gronden waaraan een bouwbestemming is gegeven geheel worden bebouwd tot de hoogte die ingeschreven staat.

Voor de nader uit te werken globale gedeelten zijn aanwijzingen in de voorschriften gegeven. Het zijn gronden, welke thans nog bij bedrijven in gebruik zijn c.q. reeds door de gemeente in eigendom zijn verworven. In het algemeen zijn de globale delen bestemd voor de bouw van woningen c.a.

Omdat de Burgwal deel uitmaakt van de oude binnenstad is het nodig dat de uiterlijke verscheidenheid wordt beschermd. Dit gebeurt in het plan door:

- de diversiteit van bestemmingen;
- het vastleggen van goothoogten;
- een regeling m.b.t. het doorbreken van muren (parcellering);
- het "voorschrijven" dat een kap op een pand moet worden gebouwd.

In het bestemmingsplangebied zijn veel monumenten, hetgeen ook een waarborg is voor een verscheidenheid aan vormen.

Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw is het aangesloten bouwen direct langs de straat. De panden staan meestal haaks op de straat; de verkaveling draait met de bochten van de straat mee. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit smalle panden met een breedte van 4-6 meter met uitzondering van de panden langs het Spaarne waar voor het grootste gedeelte de panden een grotere breedte hebben. De bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 2 à 3 lagen met kap. De panden aan het Spaarne hebben meestal een hoogte van 3 bouwlagen; de panden elders in de buurt 2 bouwlagen met kap of minder. De daken zijn steil; veelal met een dakhelling tussen de 45 60 graden, waarbij een nokrichting loodrecht op de straat veelvuldig voorkomt. De aanwezigheid van topgevels heeft een grote invloed op het ruimtelijk beeld, mede door het gebogen verloop van de straten. De gevelopbouw is vrij rustig met in hoofdzaak 2 of 3 traversen met verticale ramen. Voor zover juridisch mogelijk zijn de bestaande kenmerken in het bestemmingsplan opgenomen.

Wonen

Uitgangspunten bij de werkzaamheden van de projectgroep zijn geweest de door de gemeenteraad vastgestelde nota's Stadsvernieuwing 1973 en Doelstellingen Binnenstad 1974. In beide nota's wordt gesteld dat het wonen in de binnenstad moet worden bevorderd. Het wonen wordt in dit plan bevorderd door de grond, waarop hinderlijke bedrijven zijn gevestigd de bestemming wonen c.a. te geven. Het wonen wordt overal gehandhaafd, waar het nu aanwezig is. Verder is het wonen mogelijk in vrijwel alle zogenaamde "Gemengde Bestemmingen".

Winkels

De winkels zijn voornamelijk geconcentreerd in de Spaarnwouderstraat. Elders in de buurt zijn nog enkele buurtwinkels. In hoofdstuk 1 hebben wij de uitkomsten vermeld van het onderzoek van de economische begeleidingscommissie van juli 1977. Met betrekking tot de winkels zijn in het bestemmingsplan de volgende regels opgenomen.

De panden in de Spaarnwouderstraat hebben de bestemmingen: winkel, showroom, kantoor met loket-functie, praktijkruimte en atelier.

De bestaande winkels elders in de buurt hebben een zogenaamde gemengde bestemming gekregen (waaronder wonen en winkel). Voor het overige mogen in de buurt geen nieuwe winkels komen.

Bedrijven

Ook met betrekking tot de bedrijven verwijzen wij naar het onderzoek van de economische begeleidingscommissie van juli 1977. Dit onderdeel van het rapport is behandeld in de raadsvergadering van 2 augustus 1978.

De gemeenteraad nam het volgende besluit:

in principe in te stemmen met het streven naar de verplaatsing van de navolgende bedrijven uit het gebied van de Burgwal, dat niet is begrepen in de bestemmingsplannen "Koolsteeg e.o." en omgeving Hoek Spaarne - Lieve Vrouwe Gracht, te weten:

Antoniestraat 4 (Haweka), Antoniestraat 6 (Stokvis en Smit), Antoniestraat 8 (firma Kout), Spaarnwouderstraat 14 (zeepfabriek "Het Klaverblad"), Spaarnwouderstraat 16 t/m 24 (Haas Azijn), Korte Spaarne 21 (Tempo), Burgwal 76 (Beerkens), Houtmarkt/Spaarnwouderstraat (Goedhart), Houtmarkt (gasdepôt en stalling 2e hands auto's), Spiegelstraat 18 en 27 (automobiëlbedrijf) en boerderij Van de Zwet, onder de voorwaarden dat via een goede regeling de bedrijven benaderd en begeleid worden en verplaatsing voor de gemeente financieel haalbaar is. Dit raadsbesluit is in het ontwerp-bestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen verwerkt. De gemeenteraad heeft besloten omdat verwerving financieel

niet haalbaar bleek, de firma Kout en de firma Stokvis en Smit niet aan te kopen. Dit geldt ook voor de loods op het terrein Korte Spaarne 21.

Horeca

De aanwezige horecagelegenheden worden "bevroren". Via een vrijstelling (wijziging) van het college van burgemeester en wethouders zijn op bepaalde plaatsen (bestemmingen GB-A en GB-E) horecagelegenheden toegestaan.

Culturele, sociale, sociaal-culturele en onderwijsvoorzieningen

In de Hagestraat is het Rosenstock-Huessyhuys gevestigd, alsmede het club- en buurthuis "De Hagedis". In dit bestemmingsplan zijn geen scholen. Wel is een school (Veronica-school) gevestigd in het gebied van het bestemmingsplan "Sparne-Lieve Vrouwengracht".

Erven, groen en recreatieve voorzieningen

Het privé groen zal zijn uitbreiding moeten vinden door middel van de realisering van de bestemming erf. De erfbepalingen van het bestemmingsplan geven de mogelijkheid om de erven meer af te stemmen op het wonen. Dat is nodig omdat veel erven zijn "dichtgeslibt" door bebouwing. De gemeente zal hier niet actief optreden, maar gehoopt wordt dat deze erven in de loop van een (groot) aantal jaren zullen ontstaan. Met betrekking tot het openbaar groen kan worden gewezen op het globale deel (G) tussen het Spaarne en de Spaarnwouderstraat op het globale deel (H) tussen de Leliestraat en de Spiegelstraat, waar ondermeer een bestemming stadsgroen is opgenomen, alsmede op het groen bij de zogenaamde Buitenbocht. In de buurt zijn thans weinig speelvoorzieningen. In diverse globale delen is de bestemming speelvoorziening opgenomen.

Verkeer

Voor het totale gebied van de Burgwal is een wijkverkeerscirculatieplan inclusief parkeerplan vastgesteld. Van belang hierbij voor wat betreft het bestemmingsplan is het besluit om de parkeernorm voor de bestaande bebouwing te stellen op 0,75 en voor nieuwbouw op 0,9.

Indien het mogelijk is zal bij de uitwerking van de globale delen rekening worden gehouden met extra parkeerplaatsen voor de buurt. Langs het Spaarne, Houtmarkt, Burgwal en Lange Herenvest zijn parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

Ter uitvoering van het wijk V.C.P. is in dit bestemmingsplan een brug voor voetgangers en fietsers nabij de Korte Brug opgenomen.

Hoofdstuk IV — 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. het verplaatsen van bedrijven kan worden gekomen. In hoofdstuk III hebben wij vermeld welke bedrijven de gemeenteraad voor verplaatsing in aanmerking wil laten komen onder de voorwaarde dat via een goede regeling de bedrijven benaderd en begeleid worden en verplaatsing voor de gemeente financieel haalbaar is. Voor wat dit laatste betreft wijzen wij op de aanwijzing van de Burgwal in het kader van de I.S.R., Onderhandelingen met het rijk over de goedkeuring van de verwerving en verplaatsing van de bedrijven zijn gaande.

Op de gebruikelijke wijze wordt daarover ook met de betrokken bedrijven overlegd. Uitgangspunt daarbij is 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. Er zijn gebieden aangegeven welke versneld gerealiseerd zullen worden (art. 13 W.R.O.).

Er zijn geen woningen weggedacht. Wel is het noodzakelijk dat een groot aantal woningen wordt verbeterd. De meeste woningen zijn particulier bezit. Om het verbeteringsproces te bevorderen is een verbouwleider in de Burgwal werkzaam.

Hoofdstuk V — Economische uitvoerbaarheid

De voor het gebied gemaakte exploitatie-opzet geeft een nadelig saldo. Bij raadsbesluit van 29 augustus 1978, nummer 262, is de Burgwal aangewezen als stadsvernieuwingsgebied krachtens de Beschikking geldelijke steun stadsvernieuwing 1977. Die aanwijzing is door de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening goedgekeurd. In het kader van de indiening van uitvoeringsplannen zal uiteindelijk moeten blijken of het gehele nadelige saldo door het rijk zal worden vergoed.

Hierbij moet worden gesteld dat uitsluitend die onderdelen zijn opgenomen, waarvan verwacht mag worden dat ze op een redelijke termijn (plm. 10 jaar) gerealiseerd kunnen worden.

De bestaande situatie in het overige deel van de buurt wordt gehandhaafd met dien verstande dat negatieve ontwikkelingen niet en positieve wel mogelijk zijn.

Wij verwijzen U ook naar hoofdstuk VIII: Resultaten wettelijk overleg.

Hoofdstuk VI – Uitvoering

In het plan is een aantal onderdelen aangewezen, waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht (artikel 13 W.R.O.).

Een aantal ontwikkelingen zijn reeds aan de gang c.q. afgewikkeld.

Dat zijn:

- de bouw van 7 appartementen aan de Antoniestraat;
- de bouw van eengezinswoningen aan de Lelie- en Spiegelstraat;
- de bouw van woningen op het Booy-terrein;
- de bouw van woningen op het v.m. terrein van Haas-Azijn.

Het wijkverkeerscirculatieplan en het parkeerplan zijn reeds vastgesteld.

Daarnaast zal door particulier initiatief het plan worden uitgevoerd, waarbij wordt gedacht aan woningverbetering, het vergroten van erven etc.

Van belang hierbij zijn de zogenaamde "gewenste eindbestemmingen".

Dit begrip kan als volgt worden omschreven: wanneer het gewenst is dat een pand een andere bestemming krijgt dan nu, maar de noodzakelijkheid van die verandering is niet zo groot dat direct op een aankoop moet worden aangedrongen, dan is naast de huidige bestemming ook een gewenste eindbestemming gegeven.

Zodra er door de gebruiker spontaan tot die aangegeven bestemming wordt overgegaan, vervalt de mogelijkheid van de huidige bestemming voorgoed.

Hoofdstuk VII – Wijze van totstandkoming van het plan

X In de Burgwal is in 1974 begonnen met het opstellen van een bestemmingsplan door een projectgroep, een samenwerkingsverband tussen ambtelijke deskundigen en vertegenwoordigers van de buurtbewoners. Bij de aanpak van de diverse vraagstukken hebben de wijkraad en de wijkvertegenwoordigers een belangrijke inbreng gehad. Ook het feit dat vanaf half 1974 een opbouwwerker in de wijk werkzaam is geweest heeft hierbij een belangrijk effect gehad. Sinds 1978 is het bedrijfsleven vertegenwoordigd in samenwerkingsverband. Toen de projectgroep begon, kon worden beschikt over diverse in hoofdstuk I genoemde onderzoeken.

Door de wijkraad is een enquête gehouden, waaruit een aantal uitgangspunten naar voren kwamen. Daarna is gewerkt aan het concretiseren van deze uitgangspunten. Daartoe is de buurt opgedeeld in 5 blokken.

Per blok zijn een aantal concrete vragen aan de bewoners en de bedrijven gesteld om tot die concrete uitgangspunten te komen. Deze uitgangspunten moesten daarna worden opgezet in een ontwerp-bestemmingsplan. Om tot dat plan te komen zijn drie variant-plannen ontworpen welke in de buurt in de inspraak zijn gebracht (3 blokvergaderingen). Een belangrijk punt was hierbij hoe het verkeer en parkeren in de buurt moesten worden opgelost.

De mogelijkheden waren:

parkeren: op straat

in hofjes

in aparte voorziening(en).

De opmerkingen, welke tijdens de blokvergaderingen naar voren kwamen zijn in de varianten verwerkt. Daarna heeft de projectgroep aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd of de varianten financieel haalbaar waren teneinde te voorkomen dat men met "onhaalbare" plannen de wijk in zou gaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft de varianten - zij het met enkele kanttekeningen - goedgekeurd. Daarna is de volgende inspraakronde over de varianten gestart. Hierbij is als volgt te werk gegaan. Eerst zijn alle bewoners en bedrijven persoonlijk bezocht door afgevaardigden van de wijkraad, waarbij uitleg van de plannen werd gegeven. Problemen, die uit deze "huisbezoeken" naar voren kwamen werden vervolgens per straat op een "straatvergadering" besproken.

Vervolgens zijn door de wijkraad en projectgroep twee afsluitende blokvergaderingen gehouden. Daarbij is gebleken dat de verwerking van de inspraakresultaten en daarmee het ontwerp-bestemmingsplan in grote lijnen de instemming van de bewoners heeft.

Hoofdstuk VIII — Resultaten wettelijk overleg

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 provincies Noord-Holland en Utrecht;
- b. de directeur van de provinciaal planologische dienst;
- c. de rijksconsulent voor handel, ambachten en diensten;
- d. de hoofdingenieur-directeur van de provinciale waterstaat;
- e. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem e.o.;
- f. de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting en de bouwnijverheid;
- g. de rijksdienst voor de monumentenzorg;
- h. het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland;
- i. de eerste aanwzende ingenieur der genie;
- j. het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Blijkens de reacties hebben de *inspecteur van de ruimtelijke ordening* en het *Hoogheemraadschap Rijnland* in het ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen.

De *provinciaal planologische dienst* kan zich verenigen met plankkaart en toelichting; met betrekking tot de in een afzonderlijk gesprek gememoreer-

de juridische aspecten van het ontwerp-plan zijn wijzigingen in de voorschriften aangebracht.

De reactie van de *rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten* geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

De rijksconsulent acht het niet aanvaardbaar dat een aantal bedrijven wegbestemd wordt, zonder dat daarbij de financiële haalbaarheid en de termijn waarbinnen tot verwerving kan worden overgegaan, wordt aangegeven; gepleit wordt voor het opnemen van een dubbele bestemming.

De gemeenteraad heeft zoals in hoofdstuk III is vermeld in haar vergadering van 2 augustus 1978 besloten in te stemmen met het streven naar verplaatsing van een aantal met name genoemde bedrijven uit de Burgwal, onder de voorwaarden, dat via een "goede regeling" de bedrijven benaderd en begeleid worden en verplaatsing voor de gemeente financieel haalbaar is. Dit laatste impliceert, dat de financiële consequenties bekend zouden moeten zijn op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld c.q. goedgekeurd.

Ten aanzien van de financiële haalbaarheid zijn beslissingen in het kader van de ISR van belang. Bij de behandeling van de resultaten van het wettelijk vooroverleg (augustus 1980) was de stand van zaken met betrekking tot de in het raadsbesluit genoemde *bedrijven* als volgt:

voorlopig niet

geaccepteerd:	Haweka	Antoniestraat 4
	Stokvis	Antoniestraat 6
	Kout	Antoniestraat 8
	Tempo (gedeeltelijk)	Spaarnwouderstraat 17a
	Goedhart	Houtmarkt/ Spaarnwouderstraat
		Spiegelstraat 18 en 27

voorlopig wel

geaccepteerd:	Klaverblad	Spaarnwouderstraat 14
	Haas	Spaarnwouderstraat 16 t/m 24
	v.d. Zwet	Spiegelstraat
	opslag	Houtmarkt
	Tempo (gedeeltelijk)	Korte Spaarne 21

onder bijzondere

voorwaarden

geaccepteerd:	Beerkens	Burgwal 76
---------------	----------	------------

Voorlopig *niet* geaccepteerd wil zeggen, dat als de gemeente bij de uitvoeringsplannen geen goede argumenten weet op te geven, geen gelden door

het rijk wordt verstrekt.

Inmiddels is door de beschikking van de minister van V.R.O. van 1 december 1981 de stand van zaken zodanig dat:

- de voorlopig niet geaccepteerde verwervingen definitief niet geaccepteerd zijn;
- de "voorlopig wel" en "onder bijzondere voorwaarden" geaccepteerde verwervingen geaccepteerd zijn.

Het opnemen van een dubbel bestemming voor de weggedachte bedrijven heeft de volgende bezwaren: er ontstaat een nadelig effect ten aanzien van eventuele onteigeningen, terwijl bovendien veelal sprake is van bestemmingen, die elkaar op die plaats moeilijk verdragen (wonen en bedrijven).

Het opnemen van een gewenste eindbestemming voor bedoelde bedrijven wordt niet aanvaardbaar geacht, omdat de gemeente juist een actief beleid wenst te voeren. Ook dan is onteigening niet mogelijk.

Derhalve is gekozen voor de mogelijkheid de betreffende bedrijven onder het overgangsrecht te laten vallen.

De rijksconsulent acht de ruime toepassing, die aan de bestemming GB-A wordt gegeven, bezwaarlijk. Dat is bij nader inzien juist.

De winkelbestemming in GB-A is daarom geschrapt, terwijl een aparte bestemming GB-H (wonen, winkel, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf) is ingevoerd voor de bestaande winkels buiten de Spaarnwouderstraat.

De winkels in laatstgenoemde straat hebben de bestemmingen winkel, showroom, kantoor met loket-functie, praktijkruimte en atelier.

Verder komt in dit bestemmingsplangebied de bestemming winkel niet voor.

De hoofdingenieur-directeur van de provinciale waterstaat. In het algemeen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, behoudens op enige detailpunten, welke voor zover nodig zijn verwerkt.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken.

- de Kamer kan niet instemmen met het "wegbestemmen" van een aantal bedrijven zolang geen akkoord is bereikt met de eigenaar of is aangegeven binnen welke termijn tot verwerving zal worden overgegaan. Wat betreft de beantwoording kan worden verwezen naar dezelfde opmerking van de rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten;
- de Kamer pleit voor het opnemen van een gewenste eindbestemming voor winkelpanden gelegen buiten de Spaarnwouderstraat. Ten aanzien van een geschilpunt hieromtrent in de projectgroep is besloten: concentraties van winkels in de Spaarnwouderstraat, parcelleringsregeling; de bestaande winkels elders in het plangebied dienen een dubbelbestemming te krijgen; geen nieuwe winkelvestiging toestaan buiten de Spaarnwouderstraat;

- de Kamer heeft bezwaar tegen het opnemen van de bestemming winkel in GB-A. De winkelfunctie is geschrapt uit de GB-A bestemming;
- tenslotte tekent de Kamer bezwaar aan tegen opname van de lijst van hinderlijke bedrijven (artikel 6, lid 3, sub c).

Gelet op de jurisprudentie met betrekking tot deze kwestie acht de Kroon opname van een lijst hinderlijke bedrijven toelaatbaar: zowel het negatieve stelsel (bedrijven toestaan behoudens opgesomde uitzonderingen) als het positieve (alleen opgesomde bedrijven zijn toegestaan) wordt geaccepteerd. Overigens is binnen afzienbare tijd een uitspraak van de Kroon te verwachten met betrekking tot het door de Kamer ingediende bezwaar tegen de bij het bestemmingsplan Witte Herenstraat e.o. behorende lijst van hinderlijke bedrijven.

Het ministerie van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

- de hoofdingenieur-directeur pleit er voor het zogenaamde Booy-terrein alsnog in het plangebied op te nemen. Dat is gebeurd;
- de HID meent dat het stadsvernieuwingsproces in het plandeel, begrensd door Burgwal, Hagestraat en Spaarnwouderstraat, onvoldoende gestalte zal krijgen indien niet tevens de uit volkshuisvestingsoogpunt ongewenst zijnde situatie aan de Beeksteeg in betekende mate zal worden verbeterd.

De door de HID gewenste verbetering zal door de gemeente zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Er is echter geen aanleiding gevonden om daartoe het globale deel te vergroten mede omdat dan bezwaren van de buurt alsmede van andere belanghebbenden verwacht worden; welke het plan zullen vertragen.

Rijksdienst voor de monumentenzorg.

- de hoofdinspecteur merkt op, dat de geplande brug over de Burgwal bij het Korte Spaarne de ruimtelijke karakteristiek ter plaatse verzwakt. Hiermede kan, gelet op het karakteristieke stadsbeeld ter plaatse, worden ingestemd; de verkeerscirculatie in de Burgwal eist echter een veilige fietsverbinding. Het is niet mogelijk twee-richtingen fietsverkeer toe te staan in de Spaarnwouderstraat. Uit een oogpunt van verkeersveiligheid is daarom gekozen voor de onderhavige oplossing;
- de geplande nieuwbouw tegenover de Barnesteeg is inmiddels gerealiseerd, zodat de daarop betrekking hebbende opmerking voor kennisgeving moet worden aangenomen;
- het karakterverskil tussen het gebied ten noorden van de nieuwe brug en de kade van Houtmarkt en Korte Spaarne is naar onze mening niet zodanig dat dit tot een andere bestemming en/of gewijzigde indeling zou moeten leiden;

- artikel 3, lid c, sub I: hoewel het regime van de voorschriften o.i. in casu sluitend is, wordt de leesbaarheid van de kaart bevorderd door het aangeven van bebouwingsgrenzen. Op de plankkaart is daar thans rekening mee gehouden, terwijl de kadastrale gegevens op een aparte kaart zijn verwerkt;
 - artikel 3, lid c, sub IIa: het beleid is er juist om economische redenen op gericht geen beperkingen op te leggen ten aanzien van zijdelingse uitbreidingen van het winkelvloeroppervlak in de Spaarnwouderstraat;
 - gepleit wordt om in artikel 3, sub f de grenzen van de dakhelling te wijzigen van 40° en 70° naar 45° en 60°. Hiermede kan gedeeltelijk worden ingestemd (40° wordt 45°). In het kader van de beleving (zichtbaarheid) van kapvormen is vooral in smalle straten een kap met een helling van 70° aanvaardbaar en soms zelfs wenselijk; de voorschriften zijn aangepast;
 - het karakter van het straatbeeld en de karakteristiek van het stadsgezicht zijn nader omschreven in hoofdstuk III van de toelichting (artikel 4, lid 1);
 - de in de gemeente Haarlem gevolgde procedure houdt in dat bij alle (ver-)bouwplannen advies wordt ingewonnen van de ter zake kundige ambtelijke diensten, evenals de schoonheidscommissie;
 - het is niet de bedoeling dat de overgangsbepaling wordt uitgebreid. Het bepaalde in artikel 19, lid 1, sub b is een verduidelijking voor de situatie in de binnenstad; indien een bouwwerk op een klein onderdeel afwijkt van het bestemmingsplan (bijv. te grote erfbebouwing) dienen daardoor niet alle uitbreidingsmogelijkheden bevroren te zijn (bijv. een extra verdieping er op, waarbij men blijft binnen de bebouwingseisen). Overigens is artikel 4, lid 3 vervallen i.v.m. de identieke bepaling in artikel 19;
 - het wordt wenselijk geacht de essentiële elementen van de belangrijkste straatprofielen vast te leggen. Hiermede kan worden ingestemd. Daartoe is aan de vrijstellingsbepaling in artikel 12, lid 2 toegevoegd: "mits de functie van het profiel gehandhaafd blijft", waarbij de rijwegbreedte minimaal 3.20 m zal bedragen;
 - met de suggestie van de hoofddirecteur ten aanzien van het krapper omschrijven van de bestemming "water" kan ingestemd worden. Aan de omschrijving van de bestemming "openbare ruimte" zijn "bruggen" toegevoegd (artikelen 12 en 13);
 - de hoofddirecteur zet enige vraagtekens bij de uit te werken (soms zeer kleine: E, F, G, H) vlekken. *
- Er is gekozen voor een uitwerking ex artikel 11 W.R.O. op grond van praktische overwegingen (termijn van uitvoering, inspraak, bezwaarschriften, vertraging in de totale planprocedure);

*n.b. Globaal deel F. is later komen te vervallen.

- artikel 14, lid 3 geeft de intentie aan van de uitwerkingsregels, te zijner tijd zullen eventuele bouwplannen getoetst worden aan de nog uit te werken omschrijving (in afzonderlijke bestemmingsplannen) van artikel 14.
Het aangegeven kader voor de uitwerkingsplannen biedt o.i. voldoende bescherming voor het behoud c.q. de versterking van het onderhavige gebied;
- de omvang, die niet-woonfuncties volgens artikel 14 lid 5 e.v. kunnen krijgen is nader begrensd door de toevoeging sub e, dat "het totaal aan niet-woonfuncties niet meer mag bedragen dan 40 % van de maximaal te bebouwen oppervlakte;
- daar het in casu om nog uit te werken plangedeelten gaat, staat de begrenzing van parkeerkelders qua plaatsing nog niet vast;
- artikel 14, lid 9, juncto lid 5, sub c: met de wens deze vrijstelling nader te begrenzen kan worden ingestemd. Toegevoegd wordt: "tot een maximum van 75 % van de lengte van de voorgevel" voor gebouwen aan de Spaarnwouderstraat en de Burgwal; de vrijstelling van een hogere goot- of boeihoogte tot 7 meter wordt beperkt tot 6 meter en geldt bovendien slechts voor die plangedeelten waar een parkeerkelder wordt gebouwd;
- tenslotte kan worden opgemerkt dat in de uit te werken plangedeelten niet meer maar ook niet minder is vastgelegd dan noodzakelijk is om tot een goede bebouwing ter plaatse te komen, passend in het huidige beeld van de Burgwal.

Omdat het ontwerp-bestemmingsplan in 1981 ter visie is gelegd, maar nog niet in dat jaar door de gemeenteraad is vastgesteld, is het deel van de Wet op de Geluidhinder dat op 1 januari 1982 in werking is getreden ook van toepassing. In werking zijn getreden de artikelen 74 t/m 87 van Hoofdstuk VI "Zones langs wegen" (nieuwe situaties) en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Daarom diende op grond van artikel 78 van die wet de inspecteur van de volksgezondheid advies te worden gevraagd. De inspecteur heeft over een aantal milieu-aspecten van het bestemmingsplan een advies uitgebracht.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaaï merkt hij op dat het niet voldoende vaststaat of ontheffingen voor overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe situaties nodig zullen zijn.

Indien dit wel het geval zou zijn, moeten vóór het vaststellen van het bestemmingsplan de ontheffingen van het college van gedeputeerde staten zijn verleend. Mede met verwijzing naar hetgeen op bladzijde 11 van deze toelichting is vermeld, kan worden gesteld dat akoestische onderzoeken m.b.t. nieuwe situaties aan de gang zijn. Volgens de circulaire van het colle-

1

ge van gedeputeerde staten van 29 juni 1982, nummer 1-2B/624, is het als overgangssituatie mogelijk om bij bepaalde in procedure zijnde bestemmingsplannen na de vaststelling door de gemeenteraad de ontheffingen aan te vragen. Die procedure zal (eventueel) ook m.b.t. nieuwe situaties in dit bestemmingsplangebied worden gevolgd.

De inspecteur vraagt naar de stand van zaken m.b.t. de riolering in de Burgwal. Wij kunnen mededelen dat de laatste jaren de gehele riolering van de Burgwal is vernieuwd.

Tenslotte merkt hij op dat een systematische inventarisatie van alle bedrijven in het Burgwalgebied alsmede een beoordeling van de milieuhinder op grond van een aantal criteria ontbreekt. Op de bladzijden 10, 11, 13 en 17 van deze toelichting hebben wij uiteengezet hoe het raadsbesluit

d.d. 2 augustus 1978, nummer 241 tot aanwijzing van de te verplaatsen bedrijven is tot stand gekomen. Overigens heeft in het kader van de aanwijzing van de Burgwal als stadsvernieuwingsgebied krachtens de beschikking geldelijke steun stadsvernieuwing 1977 een objectief onderzoek naar de hinderlijkheid van de afzonderlijke bedrijven plaatsgevonden. In het raadsvoorstel, behorende bij het raadsbesluit d.d. 25 september 1978, nummer 279 tot aanwijzing van de Burgwal is op dit onderzoek ingegaan.



Aanvulling toelichting

Burgwal

Aanvulling toelichting

Toelichting, slot

Toelichting blz.

Omdat het ontwerp-bestemmingsplan in 1981 ter visie is gelegd, maar nog niet in dat jaar door de gemeenteraad is vastgesteld, is het deel van de Wet op de Geluidhinder dat op 1 januari 1982 in werking is getreden ook van toepassing. In werking zijn getreden de artikelen 74 t/m 87 van Hoofdstuk VI "Zones langs wegen" (nieuwe situaties) en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Daarom diende op grond van artikel 78 van die wet de inspecteur van de volksgezondheid advies te worden gevraagd. De inspecteur heeft over een aantal milieu-aspecten van het bestemmingsplan een advies uitgebracht.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaaï merkt hij op dat het niet voldoende vaststaat of ontheffingen voor overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe situaties nodig zullen zijn.

Indien dit wel het geval zou zijn, moeten vóór het vaststellen van het bestemmingsplan de ontheffingen van het college van gedeputeerde staten zijn verleend. Mede met verwijzing naar hetgeen op bladzijde 11 van deze toelichting is vermeld, kan worden gesteld dat akoestische onderzoeken m.b.t. nieuwe situaties aan de gang zijn. Volgens de circulaire van het college van gedeputeerde staten van 29 juni 1982, nummer 1-2B/624, is het als overgangssituatie mogelijk om bij bepaalde in procedure zijnde bestemmingsplannen na de vaststelling door de gemeenteraad de ontheffingen aan te vragen. Die procedure zal (eventueel) ook m.b.t. nieuwe situaties in dit bestemmingsplangebied worden gevolgd.

De inspecteur vraagt naar de stand van zaken m.b.t. de riolering in de Burgwal. Wij kunnen mededelen dat de laatste jaren de gehele riolering van de Burgwal is vernieuwd.

Tenslotte merkt hij op dat een systematische inventarisatie van alle bedrijven in het Burgwalgebied alsmede een beoordeling van de milieuhinder op grond van een aantal criteria ontbreekt. Op de bladzijden 10, 11, 13 en 17 van deze toelichting hebben wij uiteengezet hoe het raadsbesluit d.d. 2 augustus 1978, nummer 241 tot aanwijzing van de te verplaatsen bedrijven is tot stand gekomen. Overigens heeft in het kader van de aanwijzing van de Burgwal als stadsvernieuwingsgebied krachtens de beschikking geldelijke steun stadsvernieuwing 1977 een objectief onderzoek naar de hinderlijkheid van de afzonderlijke bedrijven plaatsgevonden. In het raadsvoorstel, behorende bij het raadsbesluit d.d. 25 september 1978, nummer 279 tot aanwijzing van de Burgwal is op dit onderzoek ingegaan.

Behoort bij besluit van de raad der gemeente Haarlem d.d. 4 augustus 1982.

Milieuonderzoek

Door het geweste Keerslawaaï. Uit binnengebied van langs de daar gelogen. In de Wet G waarbij in verbar van motorvoertu 5 dB(a) mag wor is door de ligging de geluidbelasting delen van het Sp gebied ligt aan de Langs een deel v zijn al aanwezig. akoestisch onder gang.

Tevens heeft eenheid van bedrijvelijke bedrijven.

Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en

annen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden, allen strekkend tot
a gedeelte van het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem, zijn
en over de maximaal toegestane goothoogte en het bouwen van een kap
gte. Daarbij is uitdrukkelijk de intentie geweest dat een kap slechts één
ten. Het begrip “kap” is ook op deze wijze door het gemeentebestuur
g berust echter niet op een begripsomschrijving in de
a. Hierdoor en door het feit dat in de bestemmingsplannen geen maximale
genomen, blijkt dat het mogelijk kan zijn om boven goothoogte meerdere
ren. Dit is in strijd met de bedoeling van de planwetgever en is naar het
eentebestuur dan ook ongewenst.

vikkelingen in deze gebieden te voorkomen, wil het gemeentebestuur van
temming met de geest van bovengenoemde bestemmingsplannen
riften voor de gebieden Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden vaststellen,
toegestane bouwhoogte in deze gebieden wordt vastgelegd.

bestemmingsplanvoorschriften

schriften behelzen uitsluitend het vastleggen van een maximaal
gte in de gebieden Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden overeenkomstig de
n wetgever en de geest van deze bestemmingsplannen. Voor het overige
gsplanvoorschriften uit de “moederplannen” van kracht.

orschriften wordt een maximaal toegestane hoogte van 4 meter boven
hreven. Boven deze goothoogte mogen in beginsel alleen hellend
gebouwd. In samenhang met de technische voorschriften uit het
n hoogte van vier meter voldoende mogelijkheden om boven goothoogte
ag te realiseren.

ot het maken van hellende dakvlakken boven goothoogte kan vrijstelling
ijstelling is mogelijk wanneer een kap volledig binnen de voorgeschreven
stemmingsplan blijft, maar niet of niet alleen bestaat uit hellende
kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gebogen daken of aan een platte