

Bestemmingsplan:

# Spaar en Hout

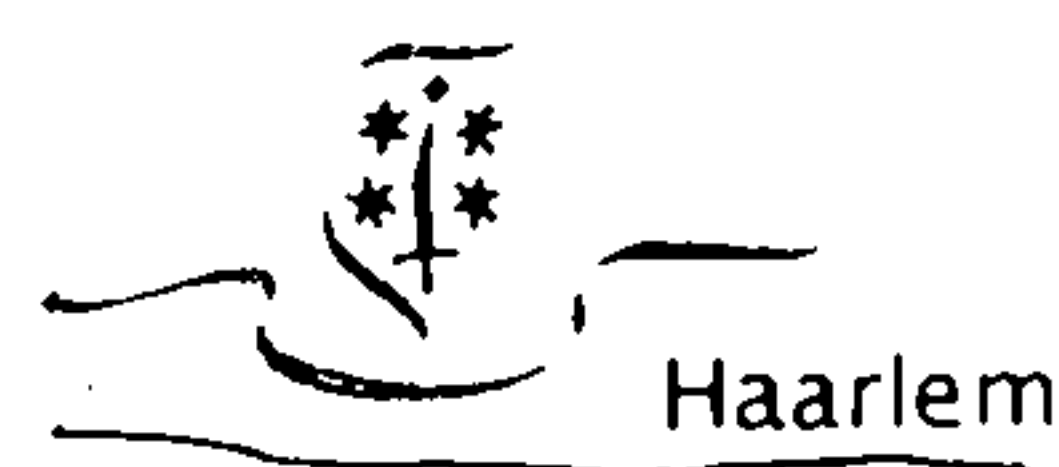


Vastgesteld tijdens raadsvergadering  
d.d. 19 september 2001

De secetaris,  
drs. W.J. Sleddering

A handwritten signature in black ink, likely belonging to drs. W.J. Sleddering, positioned to the right of the text "De secetaris, drs. W.J. Sleddering".

Vastgesteld bij raadsbesluit:  
Goedgekeurd bij besluit G.S.:



**Bestemmingsplan**  
**Spaar en Hout e.o.**

**Toelichting**  
**Voorschriften**  
**en**  
**Plankaart**

## **Bestemmingsplan Spaar en Hout e.o.**

### **Inhoudsopgave Toelichting**

|                    |                                                                   |           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                                                  | <b>1</b>  |
| 1.1                | Ligging plangebied                                                | 1         |
| 1.2                | Geldende bestemmingsplannen en regelingen                         | 1         |
| 1.3                | Reden tot het maken van een nieuw plan                            | 1         |
| 1.4                | Planvorm                                                          | 2         |
| 1.5                | Voorafgaand onderzoek, visies en uitvoeringsbeleid                | 2         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Beschrijving van het plan</b>                                  | <b>3</b>  |
| 2.1                | Bestaande situatie                                                | 3         |
| 2.1.1              | De ruimtelijke analyse                                            | 3         |
| 2.1.2              | De bevolkingsontwikkeling en het wonen                            | 5         |
| 2.1.3              | Werken                                                            | 5         |
| 2.1.4              | Maatschappelijke voorzieningen                                    | 6         |
| 2.1.5              | Groen en recreatie                                                | 6         |
| 2.1.6              | Verkeer en ontsluiting                                            | 7         |
| 2.2                | Recente en voorgenomen ontwikkelingen                             | 8         |
| 2.2.1              | De ruimtelijke structuur                                          | 8         |
| 2.2.2              | Naar een toekomstige inrichting van het Spaarne Ziekenhuisterrein | 8         |
| 2.2.3              | Ruimtelijke-functionele analyse van het uitwerkingsgebied         | 9         |
| 2.2.4              | Wonen                                                             | 9         |
| 2.2.5              | Werken                                                            | 10        |
| 2.2.6              | Maatschappelijke voorzieningen                                    | 10        |
| 2.2.7              | Water, groen, recreatie en natuur                                 | 10        |
| 2.2.8              | Verkeer en ontsluiting                                            | 11        |
| 2.3                | Planbeschrijving                                                  | 13        |
| 2.3.1              | De ruimtelijke structuur                                          | 13        |
| 2.3.2              | Wonen                                                             | 14        |
| 2.3.3              | Werken                                                            | 14        |
| 2.3.4              | Maatschappelijke voorzieningen                                    | 14        |
| 2.3.5              | Groen en recreatie                                                | 14        |
| 2.3.6              | Verkeer en ontsluiting                                            | 14        |
| 2.3.7              | Juridische vormgeving                                             | 14        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Milieuaspecten</b>                                             | <b>15</b> |
| 3.1                | Milieuproblemen                                                   | 15        |
| 3.2                | Bodem- en grondwaterverontreiniging                               | 15        |
| 3.3                | Milieuhinder t.g.v. wegverkeer                                    | 15        |
| 3.4                | Milieuzonering en functies                                        | 16        |
| 3.4.1              | Milieuzonering                                                    | 17        |

|                    |                                                                                                             |    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....                                                               | 19 |
| 4.1                | Planvoorbereiding .....                                                                                     | 19 |
| 4.2                | Inspraak .....                                                                                              | 19 |
| 4.3                | Wettelijk vooroverleg .....                                                                                 | 19 |
| 4.4                | Resultaten wettelijk vooroverleg .....                                                                      | 24 |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b> .....                                                                    | 26 |
| 5.1                | Grondexploitatie .....                                                                                      | 26 |
| 5.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                                                      | 26 |
| 5.3                | Economische uitvoerbaarheid .....                                                                           | 26 |
| Bijlage I          | Beeldkwaliteitsplan                                                                                         |    |
| Bijlage II         | verslag van de informatie-avond op 24 juni 1998 over Spaar en Hout e.o.                                     |    |
| Bijlage III        | belangrijkste conclusies van de wijkraad n.a.v. de enquête gehouden op de informatie-avond op 21 april 1999 |    |

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Ligging plangebied**

Het gebied van het bestemmingsplan Spaar en Hout e.o. heeft een oppervlakte van circa 16 hectare en ligt ten zuiden van de historische binnenstad van Haarlem. De naam van het plangebied, Spaar en Hout e.o., geeft de locatie in Haarlem al enigszins aan: het plangebied ligt tussen het Spaarne en de Haarlemmerhout. Het is de oostrand van de strandwal en de oeverwal van het Spaarne, met een gevarieerde bodem, heel anders dan de zandige en hoger gelegen Haarlemmerhout.

Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Rustenburgerlaan, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne, aan de westzijde door de Kleine Houtweg en aan de zuidkant door de Oosterhoutlaan.

### **1.2 Geldende bestemmingsplannen en regelingen**

- a. Binnen het plangebied gelden op dit moment de volgende regelingen:
- uitbreidingsplan gemeente Heemstede, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 augustus 1912, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 februari 1913, nummer 42;
  - uitbreidingsplan Mariastichting, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 9 september 1931, nummer 16, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 2 juni 1932, nummer 80;
  - voorschriften ex art. 43 woningwet 1901, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 24 augustus 1938, nummer 19, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 2 november 1938, nummer 10;
  - bestemmingsplan Kamperlaan wijz. nummer 1, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 13 november 1963, nummer 39, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 november 1964, nummer 476.
  - Leefmilieuverordening stedelijk gebied voor Haarlem en Spaarndam. Vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 17 mei 1995, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 mei 1995. De verordening is geldig tot en met 2 juni 2002.
- b. Een deel van het plangebied ligt binnen het gebied dat op grond van de Monumentenwet is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

### **1.3 Reden tot het maken van een nieuw plan.**

- a. De nu geldende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd. Enerzijds sluiten zij hierdoor niet aan bij de huidige wensen qua gebruik en bebouwing, anderzijds bieden zij niet voldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.
- b. Binnen het plangebied valt de oostzijde van de Kleine Houtweg (tot ten hoogste 20 meter achter de rooilijn) binnen het beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied dient te worden beschermd. De vigerende bestemmingsplannen bieden deze bescherming niet.
- c. In 1989 zijn de Mariastichting en het Diaconessenhuis gefuseerd tot het Spaarne Ziekenhuis. Door concentratie van ziekenhuizen komt de locatie van de huidige locatie vrij voor herontwikkeling. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het gebied een op dit moment meer passende invulling.

## **1.4 Planvorm**

Het bestemmingsplan Spaar en Hout e.o. is grotendeels consoliderend. De bestaande toestand is in het bestemmingsplan vastgelegd; uitbreiding van bebouwing en wijziging van gebruik zijn slechts beperkt toegestaan.

Voor de locatie van de voormalige Mariastichting is een uitwerkingsgebied opgenomen. In het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden opgenomen voor invulling van het gebied.

Met deze combinatie van planvormen wordt enerzijds geprobeerd om omslachtige planologische procedures (artikel 19WRO) te voorkomen en anderzijds de nodige souplesse te bieden om ontwikkelingen op korte en middellange termijn mogelijk te maken.

### **Functie van het gebied**

Het gebied valt ruimtelijk en functioneel in drie delen uiteen:

- » de woonbuurt tussen de Rustenburgerlaan en de Kamperlaan,
- » de ziekenhuislocatie van het Spaarne Ziekenhuis tussen de Kamperlaan en de Spijkermanslaan
- » ten zuiden hiervan de verschillende vrijstaande gebouwen met onderwijs- en verzorgingsinstellingen in het voormalig 'buiten' Spaar en Hout.

Aan de rand van het plangebied loopt de Kleine Houtweg, een belangrijke noord-zuidverbinding van de stad en de Rustenburgerlaan, een belangrijke oost-westverbinding.

## **1.5 Voorafgaand onderzoek, visies en uitvoeringsbeleid**

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| ➤ Monumentenverordening en Beschermd Stadsgezicht | (1987) |
| ➤ Verkeerscirculatieplan 2000                     | (1989) |
| ➤ Groenstructuurplan                              | (1990) |
| ➤ Kantorennota                                    | (1993) |
| ➤ Ruimte om te wonen                              | (1995) |
| ➤ Perspectiefplan Haarlem Zuid                    | (1995) |
| ➤ Nota 'Haarlem Centrum Autoluw'                  | (1995) |
| ➤ Spaarneplan                                     | (1996) |
| ➤ Parkeren in balans?                             | (1997) |
| ➤ Duurzame stedelijke ontwikkeling                | (1998) |
| ➤ Meer Natuur in Haarlem                          | (1997) |

## **Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan**

### **2.1 Bestaande situatie**

#### **2.1.1 De ruimtelijke analyse**

##### **Historie**

De Kleine Houtweg, de westelijke begrenzing van het plangebied, vormde vroeger een belangrijke route vanuit de stad naar de Haarlemmerhout. Al vroeg ontstond hier lintbebouwing. De vruchtbare en vochthoudende grond werd vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw als tuinderij gebruikt. In de 17<sup>e</sup> eeuw werd deze tot buitenhuizen en buitenplaatsen ontwikkeld. Het Hofje van Heijthuijsen uit 1651 aan de Kleine Houtweg vormt de oudste bebouwing van het plangebied. Het Spaarne, de oostelijke begrenzing van het plangebied, vormt een barrière in het Haarlemse stadsgebied; de rivier vormt de grens tussen de 'oude' stad en de nieuwere oostelijk van het Spaarne gelegen stadswijken.

De nabijheid van bos en water waren de belangrijkste vestigingsfactoren voor het stichten van buitenplaatsen in dit gebied. Bij elkaar zijn er 17 buitenplaatsen in het plangebied geweest, waarvan alleen Buitenrust, Vlietsorg en Oosterhout zijn overgebleven. Hoewel een gezamenlijke ontwikkeling van de tuinen van de buitenplaatsen en de Haarlemmerhout voor de hand lijkt te liggen, zijn ze gescheiden van elkaar ontworpen en beheerd: de Hout door de gemeente Haarlem en de tuinen door particulieren.

Toen halverwege de 19e eeuw de vraag naar woningen begon te groeien, vond naast invulling van open plekken in de stad uitbreiding plaats in zuidelijke richting. In eerste instantie vond deze uitbreiding plaats in het gebied rond de Kleine Houtweg, Twijnderslaan en de Mr. Joostenlaan. Rond 1870 vond in het Rozenprieel de eerste speculatieve bouw plaats. Een uitloper hiervan is de Esschilderstraat, die met name herkenbaar is aan het afwijkende, smalle profiel en het eenvoudiger woningtype.

Voor het noordelijk deel van het plangebied was door de gemeente in het Algemeen Uitbreidingsplan van 1918 al een plan ontwikkeld. Dit is echter nooit zo uitgevoerd. In de periode 1920-1930 werd door een particulier de buurt gebouwd, op basis van een nieuw ontworpen stratenplan. In tegenstelling tot de Esschilderstraat werd de buurt opgezet met brede straatprofielen en een groter woningtype.

Met de vestiging van het Franciscaner ziekenhuis de Mariastichting - het huidige Spaarne Ziekenhuis - werd het buitenplaatskarakter verder aangetast. Het door architect A.A.N. Bruning ontworpen ziekenhuis werd in 1899 ingewijd. Tussen 1907 en 1910 vonden enkele uitbreidingen van het ziekenhuis plaats, waaronder een zuidvleugel die dwars op de oostvleugel aan het gebouw werd toegevoegd. In de loop der tijd werd door het ziekenhuis steeds meer grond en huizen in de omgeving opgekocht om zo ruimte te reserveren voor verdere uitbreidingen.

Door de sterke groei in de vraag naar ziekenhuisdiensten werd in de jaren vijftig en zestig op de locatie van de voormalige Mariastichting flink gebouwd, vernieuwd en herbestemd. In 1965 werd gestart met de realisatie van een algehele bouwkundige vernieuwing. In 1971 werd de hoogbouw in gebruik genomen. Aansluitend werd het oude gebouw aan de Kamperlaan gerenoveerd. De hoogbouwflat van het ziekenhuis heeft 14 bouwlagen en ging sterk het beeld in de omliggende omgeving beheersen.

Ter verbetering van de verbinding tussen Amsterdam en Zandvoort werden de Buitenrustlaan en de Kamperlaan verbreed en geasfalteerd. Na de bouw van Schalkwijk, de aansluiting van de Buitenrustlaan en Kamperlaan op het landelijke verkeerswegennetwerk (via de Schipholweg) en de verdubbeling van de Buitenrustbrug, nam de verkeersdruk in de buurt sterk toe.

De laatste grootschalige bouwactiviteiten in het plangebied vonden plaats in het voorjaar van 1997. Op de locatie van de voormalige kwekerij (hoek van de Kleine Houtweg en de Oosterhoutlaan) zijn twee stadsvilla's gerealiseerd met 35 luxe seniorenappartementen.

### **Ruimtelijke structuur**

Het bestemmingsplangebied valt grofweg in drie delen uiteen.

- » Het noordelijk deel bestaat uit een buurt met gesloten blokverkaveling met open hoeken, van voornamelijk woonhuizen uit de jaren '20 en verspreid enkele bedrijven en kantoren. Er bevinden zich enkele monumentale woonhuizen in dit deel van het plangebied.
- » Het centraal in het bestemmingsplangebied gelegen ziekenhuiscomplex vormt een zelfstandige eenheid binnen het plangebied dat bestaat uit verschillende met elkaar verbonden gebouwen. De bebouwing aan de randen van het ziekenhuiscomplex heeft in de meeste gevallen een hoogte die aansluit bij het omringende stadsgedeelte: aan de Kleine Houtweg en de Kamperlaan een hoogte van 10 tot 15 meter en direct aan het Spaarne hoogten tot 10 meter.  
De uitzonderingen in dit verband zijn het zusterhuis - de zogenaamde Clio-flat - aan de Kamperlaan van circa 25 meter hoog en het ketelhuis aan het Spaarne van circa 15 meter hoog. Qua schaal valt - naast het zusterhuis en ketelhuis - met name het oude hoofdgebouw aan de Kamperlaan op, met een horizontale maat van 86 meter.  
Binnen het ziekenhuiscomplex is naast een aantal lagere, maar toch grootschalige bijgebouwen, de hoogbouw van ruim 62 meter een dominant en - zowel binnen het plangebied als in een ruime omgeving - een beeldbepalend element. De bebouwing aan de Kleine Houtweg, ten zuiden van de Kamperlaan, bestaat uit een rij monumentale woonhuizen uit de 19e eeuw en het 17e eeuwse Hofje van Heijthuisen samen met de boombeplanting en de aangrenzende parken ademt deze bebouwing de historische sfeer uit die kenmerkend is voor het gebied van de Haarlemmerhout en de villa-parken in Haarlem-zuid. Mede vanwege de betekenis die de bebouwing heeft als afsluiting van het Frederikspark en - in geringe mate - de Haarlemmerhout, maakt de betreffende strook deel uit van het beschermd stadsgezicht van Haarlem. De open ruimte naast de Van Heythuijzenweg, die de grootschalige nieuwbouw van het ziekenhuis in beeld brengt, doet nadrukkelijk afbreuk aan de samenhang en aan de gegeven karakteristiek.  
De langs het Spaarne gelegen voormalige buitenverblijven bepalen samen met de rest van de bebouwing langs de Buitenrustlaan het karakter van dit deel van het Spaarne: groen afgewisseld met vrijstaande villa-bebouwing. Vormgeving en situering van deze panden langs de Buitenrustlaan zijn steeds duidelijk afgestemd op de gebogen belijning van de Spaarne-oever. De bebouwing van de voormalige Mariastichting aan het Spaarne vormt hierbinnen een dissonant.  
De bebouwing aan de zuidkant van de Kamperlaan bestaat door zijn grotere schaal uit een beperkt aantal bebouwingselementen die ieder een zeer eigen karakteristiek hebben. Beeldbepalend is het oude hoofdgebouw van de voormalige Mariastichting. In het bijzonder de aanwezigheid van de tamelijk kleurloze Clio-flat draagt bij aan het ontbreken van een goede samenhang in deze gevelwand. De kapel behorend bij de oudbouw van de Mariastichting is geen monument, maar wordt gezien als een waardevol historisch element. Het gebouw wordt nu van vier kanten omgeven door andere bebouwing en is dus vanaf de openbare weg niet waarneembaar.

- » Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door een versnippering van de bebouwing in een groene omgeving; zo liggen er verspreid door het park Spaar en Hout enkele grote monumentale panden. Het park is eigendom van het verzorgingstehuis Spaar en Hout waarvan het monumentale hoofdgebouw aan de Spaarne-oever is gelegen. In 1997 zijn aan de westzijde van dit park twee woongebouwen gerealiseerd met in totaal 35 seniorenappartementen. Deze gebouwen hebben een goothoogte van 16 meter en zijn beheersmatig en functioneel verbonden met het verzorgingstehuis Spaar en Hout.

### 2.1.2 De bevolkingsontwikkeling en het wonen

De gemeente Haarlem telde op 1 januari 1996 147.602 inwoners. Het plangebied Spaar en Hout e.o. heeft een inwonertal van 795 mensen. Dit betekent dat 0.5% van de bevolking.

Tabel: Inwonertal naar leeftijdscategorie per 1-1-1996

| Leeftijd categorie | Plangebied |               | Haarlem        |               |
|--------------------|------------|---------------|----------------|---------------|
|                    | Absoluut   | %             | absoluut       | %             |
| 0 - 19             | 150        | 19%           | 30.214         | 20.5%         |
| 20 - 44            | 283        | 36%           | 56.805         | 40,5%         |
| 45 - 64            | 194        | 24%           | 33.463         | 22,7%         |
| 65 en ouder        | 168        | 21%           | 24.120         | 16,3%         |
| <b>Totaal</b>      | <b>795</b> | <b>100,00</b> | <b>147.602</b> | <b>100,00</b> |

Bron: Bevolkingsgegevens Onderzoek en Statistiek.

De woningen in de buurt ten noorden van de Kamperlaan hebben over het algemeen een bouwhoogte van twee bouwlagen plus kap. Een uitzondering hierop is de Mr. Joostenlaan waar woningen staan met slechts één bouwlaag plus kap. Dit straatje met een smal profiel en oudere woningen bevindt zich binnen een groter bouwblok en staat door het besloten karakter in sterk contrast met de rest van de buurt. De bebouwingsdichtheid in het noordelijk woongebied is 39 woningen per hectare.

Ten zuiden van de Kamperlaan is het aantal zelfstandige woningen een stuk geringer. De meeste bewoners die hier waren te vinden zijn leerling-verpleegkundigen die een kamer huren in de Clio-flat of bejaarden die verzorgd worden in verzorgingstehuis Spaar en Hout.

### 2.1.3 Werken

Het grootste deel van de werkgelegenheid in het plangebied komt voor rekening van het Spaarne Ziekenhuis. Daarnaast vormen het verzorgingstehuis Spaar en Hout en de verschillende scholen een bescheiden bron van werkgelegenheid. De resterende werkgelegenheid betreft met name kleine bedrijfjes in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Deze werkgelegenheid is geconcentreerd langs de Kleine Houtweg en de Twijnderslaan. Aan de Vlietsorgstraat zit een bedrijfsverzamelgebouw. Voor het overige zijn er verschillende opslagplaatsen in het gebied, de meeste in de Esschilderstraat.

#### **2.1.4 Maatschappelijke voorzieningen**

Tot de maatschappelijke voorzieningen worden o.a. gerekend: onderwijs, gezondheidszorg, culturele en religieuze voorzieningen.

De belangrijkste maatschappelijke voorziening in het plangebied betreft het Spaarne Ziekenhuis. De medische dienstverlening is nog verder vertegenwoordigd met verschillende artspraktijken langs de Kleine Houtweg en het verzorgingstehuis Spaar en Hout.

In het gebied bevinden zich enkele detailhandelsvestigingen in de sector dagelijkse goederen.

Omdat het gebied een beperkt draagvlak heeft voor eigen voorzieningen, zijn de inwoners van het plangebied in de meeste gevallen aangewezen op voorzieningen elders, waaronder met name de nabijgelegen zuidelijke binnenstad.

Er zijn drie scholen in het gebied te vinden: een school voor buitengewoon lager onderwijs in de voormalige buitenplaats Oosterhout, een beroepsopleidingsschool tot ziekenverzorgenden in de voormalige buitenplaats Buitenrust en een dependance van een lagere school aan de Kleine Houtweg.

In het plangebied ligt nabij de Oosterhoutlaan bovendien een posthuis van de afdeling Natuur & Landschap.

#### **2.1.5 Groen, water, recreatie en natuur**

##### **Groen**

Dit plan beslaat een onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Haarlem: het Spaarne en dwars daarop de grote groene gebieden (oost-west-dwarsverbanden).

Binnen het plangebied komen verschillende soorten groen voor:

- 1) Groen met gebruikersfunctie (verblijfsgroen);
- 2) Infrastructureel groen (het groen langs wegen en water zoals bermen en singels);
- 3) Het bomenbestand;
- 4) Verspreide groenplekken (woonomgevingsgroen zoals het groen in de wijken);
- 5) Privé-groen zoals tuinen e.d.

Hoewel het oppervlak openbaar groen in het noordelijk deel van het plangebied minimaal is, heeft deze verdichte woonbuurt dankzij de aanwezigheid van voortuinen en kastanjabomen toch een tamelijk groen karakter. De betrekkelijk kleine woonbuurt beschikt vrijwel niet over groen- en speelvoorzieningen op openbaar terrein. Voor een deel kan de nabijgelegen Haarlemmerhout hierin voorzien. Het enige openbare plantsoen bevindt zich langs de Kamperlaan. Dit plantsoen heeft een beperkte functie als kijkgroen.

Het bomenbestand in het noordelijk deel is redelijk tot matig; een goede boombeplanting van roodbloeiende kastanjes bevindt zich in de Voorhelmstraat en de H.J. Koenenstraat. De beplanting aan de Twijnderslaan is voldoende. Langs de Kamperlaan en de Rustenburgerlaan is het bomenbestand onvoldoende, zowel kwalitatief als door het ontbreken van voldoende regelmaat in de bomenrij. De Kleine Houtweg heeft door een profielverbreding in het verleden aan kwaliteit verloren. Desalniettemin wordt deze weg, door de aanwezigheid van laan- en bermbeplanting, in de beschrijving van het Beschermd Stadsgezicht van betekenis geacht.

In het centrale deel van het plangebied ligt het terrein van het Spaarne Ziekenhuis. Het openbaar gebied heeft hier een stenig karakter, doordat het grotendeels wordt ingenomen door parkeerplaatsen. Op slechts enkele plaatsen staan grote bomen.

Het zuidelijk deel tenslotte, vormt een groene zone die zeker éénderde deel van het gehele plangebied beslaat. Deze groene zone wordt begrensd door het Zuider Buiten Spaarne, de

Oosterhoutlaan, de Kleine Houtweg en de Spijckermanslaan.

In dit bestemmingsplan wordt deze zone bestemd als waardevol cultuurhistorisch park, het park is een rijksmonument en vormt door het aaneengesloten en kwalitatief hoogwaardige bomenbestand een belangrijk groengebied, dat kan worden beschouwd als uitloper van de Haarlemmerhout.

Uit ecologisch oogpunt is de oost-west verbinding bij de planvorming van Middelhout (de appartementen bij verzorgingstehuis Spaar en Hout) geconsolideerd. Daarbij ligt de prioriteit bij de zuidelijk gelegen brede singel met zeer hoge bomen aan de Oosterhoutlaan.

#### **Water**

Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich het Zuiden Buiten Spaarne. De rivier het Spaarne moet door de open verbinding met het boezemwater van de Ringvaart Haarlemmermeer worden gerekend tot boezemwater. Binnen het plangebied geschiedt de afvoer van water via een gemengd rioleringsstelsel. Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich enkele sloten die niet in verbinding staan met het Zuider Buiten Spaarne, maar wel met waterpartijen die ten zuiden van het plangebied liggen. Wat de waterhuishouding betreft worden de bestaande waterlopen en waterpartijen conform huidig gebruik, profiel en ligging in het plan opgenomen.

#### **Recreatie**

Het Spaarne, de natte verbinding binnen het stedelijk gebied, heeft grote recreatieve mogelijkheden maar deze worden nauwelijks benut. De oevers zijn veelal ontoegankelijk en weinig recreatief. Autoverkeer en privé-terreinen zoals tuinen en niet-openbare parken ontnemen op veel plaatsen het zicht op en de toegang tot het water. Herstructurering op termijn is van groot belang. Concluderend kan gezegd worden dat openbaar recreatie-terrein, zoals toegankelijke parken en recreatieve fiets- en wandelpaden, niet aanwezig is. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot beleving van groen en water belemmerd.

#### **Natuur**

Het plangebied ligt op de overgang van de hoge zandige Haarlemmerhout naar het Spaarne op een vruchtbare en gevarieerde bodem met van oorsprong soortenrijke gradienten. Als gevolg daarvan komen ook nu nog zeldzame planten voor langs de Kleine Houtweg en op het Landgoed Spaar en Hout. De tuin van Spaar en Hout vormt een belangrijk onderdeel van een ecologisch waardevolle oost-west zone van aaneengesloten groengebieden, die zich grofweg uitstrekt van Eindhovenout, via de Haarlemmerhout tot en met Spaar en Hout. In tegenstelling tot de Haarlemmerhout, heeft het park geen openbare gebruiksfunctie. Er is zodoende geen mogelijkheid tot wandelen, fietsen e.d.

#### **2.1.6 Verkeer en ontsluiting**

De Buitenrustbrug is een belangrijke toegangspoort voor Haarlem. Verkeer uit het oosten, via de Schipholweg en de Europaweg komt over de brug het centrale deel van de stad en het plangebied binnen. Een deel van dit verkeer is doorgaand verkeer richting Zandvoort.

De route Buitenrustlaan - Kamperlaan is aangewezen volgens het Verkeerscirculatieplan 2000 als stadsstructuurweg, onderdeel van de zogenaamde zuidelijke tangentontsluiting. De Kleine Houtweg en de Rustenburgerlaan zijn aangewezen als wijkstructuurweg. De Voorhelmstraat is aangewezen als belangrijkste buurtontsluitingsweg.

Verkeerslichten zijn te vinden op de volgende punten:

- Kruising Kleine Houtweg - Kamperlaan
- Kruising Kleine Houtweg - Rustenburgerlaan
- Kruising Rustenburgerlaan - Buitenrustlaan

- **Oostelijk deel Kamperlaan**

Het ziekenhuis vormt een grote verkeersaantrekkende functie in het plangebied. Via de Kleine Houtweg wordt momenteel - zonder verkeersproblemen - het ziekenhuis ontsloten voor bezoekers. Daarnaast is er een personeelsingang aan de Kamperlaan. De buitenruimten ten zuiden, westen en oosten van de bebouwing zijn grotendeels ingericht als parkeerterrein. Voor het fietsverkeer door het plangebied zijn de volgende routes aangegeven: als hoofdfietsroute de Buitenrustbrug-Buitenrustlaan-Kamperlaan en de Rustenburgerlaan en als fietsroute de Kleine Houtweg. Voor het voetgangersverkeer door het plangebied zijn over het algemeen brede stoepen aanwezig. Via het kruispunt Kamperlaan-Kleine Houtweg wordt de Haarlemmerhout ontsloten voor het noordoostelijk deel van de stad.

Het traject Buitenrustbrug-Buitenrustlaan-Kamperlaan, de Rustenburgerlaan en de Kleine Houtweg (ten zuiden van de Kamperlaan) functioneren daarnaast als busroute. De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer is dan ook goed te noemen, met bushaltes aan de Rustenburgerlaan, Kamperlaan en de Kleine Houtweg.

## **2.2 Recente en voorgenomen ontwikkelingen**

### **2.2.1 De ruimtelijke structuur**

Hoewel in het grootste deel van het bestemmingsplangebied de ruimtelijke structuur ongewijzigd zal blijven, is er sprake van een groot uitwerkingsgebied. De belangrijkste verandering in de ruimtelijke structuur van het plangebied staat gepland voor dit uitwerkingsgebied, dat het hele terrein van het Spaarne Ziekenhuis beslaat. Door het vertrek van het ziekenhuis uit de huidige behuizing, zal het gebied op korte termijn niet alleen van functie maar ook qua structuur een heel ander aanzien krijgen.

### **2.2.2 Naar een toekomstige ontwikkeling van het Spaarne Ziekenhuisterrein**

#### **Gewenste ruimtelijke hoofdstructuur**

Bij het realiseren van een inrichtingsplan voor het ziekenhuisterrein is het van belang om één bepaalde visie te hanteren. Er wordt gestreefd naar een totaalprodukt met een eigen kwaliteit, dat tevens als één geheel kan worden beschouwd met het omliggende gebied. Hierbij zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- omgevingsbeleving moet doorwerken in het projectgebied;
- overgangsgebied stedelijk - niet stedelijk benadrukken;
- beeldkwaliteit van projectgebied uitbuiten c.q. versterken.
- A. Openbare langzaamverkeerroute langs het Spaarne van ca. 6 meter breed.  
B. Oost-West fietsroute met naastliggend openbaar groen  
C. Wandelroute van Spijkermanslaan naar de oost-westfietsroute

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van dit projectgebied is gelegen in de unieke locatie. Het projectgebied staat onder invloed van de aangrenzende villaparken en het Frederikspark. Daarnaast dragen het Spaarne en de relatie met het groengebied aan de overkant van het water bij aan de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het villapark wordt als basis gehanteerd voor de herinrichting van de locatie Spaarne Ziekenhuis. Dit wil zeggen dat bij de toekomstige bebouwing van het gebied de verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd overeen moeten komen met die in een villapark.

Ook de afwisseling in openbare en niet-openbare oevers, met zicht vanuit de woonomgeving op het Spaarne (door o.m. op het water gerichte voorgevels) zoals die nu in het villapark is te vinden, dient te worden doorgezet op het terrein van het ziekenhuis. Bij deze villapark-gedachte zal wel de grotere schaal van het ziekenhuisterrein in acht genomen moeten worden. Aangezien er bij de Spaarne-oever zowel ten noorden als ten zuiden van het projectgebied sprake is van een niet-openbare oever, lijkt de keuze voor een openbare Spaarne-oever gerechtvaardigd.

Opmerkelijk is dat de functie en inrichting van de gebieden die het plangebied omsluiten een geheel eigen signatuur hebben. Het plangebied kan hier in de nieuwe situatie op inspelen, zodat verschillende belevingswerelden ontstaan. Van belang is, dat het plangebied geïntegreerd wordt opgenomen in aangrenzende gebieden. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een verdicht stedelijk gebied. Deze buurt vormt een harde, functionele grens. De barrièrewerking wordt nog eens versterkt door de hoge verkeersintensiteit van de Kamperlaan. In geval van nieuwbouw aan de Kamperlaan ligt het ruimtelijk gezien voor de hand om te kiezen voor een aaneengesloten wand. Ook vanwege de geluidsoverlast lijkt dit de beste optie.

Vanuit het westen en het zuiden staat het terrein onder invloed van de monumentale, groene sfeer van het stadsdeel waar het deel van uitmaakt (villaparken, Frederikspark etc.).

Deze waardevolle omgevingsfactoren zullen in belangrijke mate bepalend moeten zijn bij de herinrichting van het gebied. Het zuidelijk deel van het gebied zal een open villa-achtige bebouwing moeten krijgen in een groene sfeer. Het oostelijk deel staat onder invloed van het Spaarne en het 'nieuwe' groen aan de overzijde van het water. De Spaarne-oever zal open en toegankelijk moeten worden, met eveneens een villa-achtige bebouwing door groen omgeven.

Aan de westrand van het gebied (Kleine Houtweg), zal bij de herinrichting van de open ruimte op de hoek van de Van Heythuijzenweg rekening moeten worden gehouden met de hoge beeldkwaliteit aan deze zijde van het plangebied. Deze zijde wordt tevens gerekend tot het Beschermd Stadsgezicht.

Voor de zich in het uitwerkingsgebied bevindende hoogbouw is een verruiming opgenomen voor de bebouwingsmogelijkheden. Op de plankaart is een zone aangegeven waarbinnen nadere invulling van de hoogbouw nodig is. Binnen de aangegeven contour mag de hoogbouw gewijzigd worden, met inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte en bebouwingspercentage. Op deze manier kan sloop plaatsvinden en kan het gebouw in een andere vorm teruggebouwd worden. Voor een uitgebreidere beschrijving van de bestaande bebouwing en hun toekomstige betekenis binnen het plangebied wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.

### **2.2.3 Ruimtelijk-functionele analyse (zie Beeldkwaliteitsplan)**

#### **2.2.4 Wonen**

Bij herbestemming van het Spaarne Ziekenhuis wordt primair gedacht aan een woonbestemming. Gezien het ontbreken van mogelijkheden om binnen de gemeentegrenzen van Haarlem nog te komen tot verdere stadsuitbreidingen, wordt binnen het bestaande stedelijk gebied gezocht naar woningbouwlocaties. Dit woningbouwbeleid sluit aan bij de rijks- en provinciale visie van de 'compacte stad', waarbij vanuit milieutechnische overwegingen woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied wordt bepleit.

De kwalitatief hoogwaardige leefomgeving van de locatie, gelegen tussen de Haarlemmerhout en het Zuider Buiten Spaarne en in de nabijheid van de woonwijken Oosterhout en Zuiderhout en van de oude binnenstad, geven tevens aanleiding om hoofdzakelijk voor een woonbestemming te kiezen. Er zullen 380 woningen in het gebied gerealiseerd worden. Aangezien er differentiatie zal moeten zijn in woonsituatie, wordt gestreefd naar tenminste 180 woningen in de "betaalbare"

sector, ofwel woningen in het middensegment.

De locatie leent zich voor de realisatie van een aantal luxe stadsappartementen. In de Clio-flat of ter plaatse van de Clio-flat kan na sloop een redelijk aantal goedkope woningen (minimaal 3-kamerwoningen) worden gerealiseerd. Om een duurzame inrichting van het uitwerkingsgebied na te streven, dient voor het nieuwbouwproject een studie naar de meest optimale energie-infrastructuur te worden verricht, met aandacht voor EPL (Energie Prestatie op Locatie). Hieruit zou bijvoorbeeld een centrale (warmte)voorziening naar voren kunnen komen. Om optimaal gebruik te kunnen maken van zonne-energie dienen nieuw te bouwen huizen bij voorkeur een zuidoriëntatie te krijgen, zodat daken geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren. Door compact te bouwen blijft het buitenoppervlak relatief klein wat warmteverlies beperkt.

### **2.2.5 Werken**

Met het verdwijnen van het Spaarne Ziekenhuis zal de werkgelegenheidsstructuur in het plangebied drastisch veranderen. Hoewel de nadruk bij herbestemming van de vrij te komen gebouwen op het terrein zal liggen op woningbouw, wordt ook rekening gehouden met een kantoor- en of bedrijvenfunctie.

De afspraken, zoals deze in de projectopdracht Spaar en Hout staan beschreven, dienen als richtlijn voor de herbestemming (maximaal 8.000-10.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren/bedrijven). Ook bedrijvigheid binnen de zonerings-categorieën 1 en 2 zijn in deze ruimten aanvaardbaar. Deze categorieën zijn goed met een woonfunctie te combineren. Bedrijvigheid binnen het plangebied draagt bij aan de levendigheid en is gezien de ligging grenzend aan de binnenstad van Haarlem aantrekkelijk.

Voor sommige gebouwen kan vanwege de indeling en/of de geluidsgevoelige locatie een nieuwe kantoor- en of bedrijvenbestemming de meest acceptabele oplossing betekenen. Aan de Kamperlaan wordt vanwege het feit dat het een zichtlocatie is en vanwege het verkeerslawaaï gedacht aan een bedrijvenbestemming. Voor de onderbouw van de hoogbouw geldt dat vanwege de indeling de ruimten meer geschikt zijn voor bedrijven/kantoren. Tenslotte zal het gebouw de Lindenhoek op de hoek van de Kamperlaan en Kleine Houtweg vanwege de geluidsbelasting uitsluitend voor kantoorfunctie in aanmerking komen.

### **2.2.6 Maatschappelijke voorzieningen**

Door regionale ziekenhuisplannen zal in 2003 de locatie van de voormalige Mariastichting van het Spaarne Ziekenhuis een andere bestemming krijgen. Het Spaarne Ziekenhuis zal een ziekenhuisvesting in Hoofddorp bouwen en de locatie in Haarlem afstoten.

### **2.2.7 Water, groen, recreatie en natuur**

Wat de waterhuishouding betreft is het wenselijk om in het plangebied, onder de openbare weg, een grondwatervniveau aan te houden van gemiddeld 70 cm onder de kruin van de weg. Vervuiling van het boezemwater door overstort zou beperkt kunnen worden door meer oppervlaktewater in het gebied te creëren. Daarnaast verdient het de voorkeur om dakoppervlak af te koppelen en regenwater rechtstreeks naar oppervlaktewater af te voeren. Regenwater kan vertraagd worden afgevoerd door het aanbrengen van doorlaatbare verharding in het gebied.

Voor de verbetering van de waterkwaliteit van het Spaarne zou het aanbrengen van een rietkraag gunstig zijn.

Aan de zuidkant van het plangebied is het Spaar en Houtlandgoed gelegen, dat een onderdeel is van een ecologische waardevolle oost-west zone van aaneengesloten grondgebieden, die zich grofweg uitstrekt van Eindhovenout, via de Haarlemmerhout tot in de Groene Zoom van Schalkwijk.

Het projectgebied zou gebruik makend van de ligging tussen dit grondgebied enerzijds en het Spaarne en een nieuw te ontwikkelen grondgebied aan de oostzijde van het Spaarne anderzijds, de (groen)relatie tussen deze twee gebieden kunnen versterken. Uiteraard blijft het bestaande groen van het landgoed Spaar en Hout gehandhaafd. Op het landgoed Spaar en Hout is een uitermate waardevolle flora aanwezig.

De ligging van het gebied aan het Spaarne en de doorgang naar de Haarlemmerhout bieden mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen. In het projectgebied van het voormalige ziekenhuis de Mariastichting is het wenselijk dat kleine stukjes openbare ruimte als speelplaatsje, trapveldje of plantsoentje ingericht worden.

Op het terrein zullen aantrekkelijke routes voor het langzame verkeer (fietsen en wandelen) moeten komen die naar het water en groen lopen. Centraal in het gebied zou het groen in de vorm van een oost-west verbinding (van het Spaarne naar de Haarlemmerhout) gecombineerd met een fietsroute vorm kunnen krijgen. Hiervoor kunnen inheemse bomen, bloemen en een kruidlaag gebruikt worden. Langs het Spaarne komt een groene oever die gebruikt kan worden als verblijfplaats. Het recreëren langs de Spaarne-oever zou verder gestalte kunnen krijgen door de combinatie met een kleine horeca-gelegenheid en een waterrecreatievoorziening in de vorm van een aanlegsteiger voor de pleziervaart. Bij realisering van de gewenste wandel- en fietsroutes in het plangebied lijkt het interessant om de gewenste kleine horeca-gelegenheid op de kruising daarvan aan het Spaarne te situeren.

Op deze manier wordt aansluiting gevonden bij het beleid volgens het Intergemeentelijk Structuurplan Zuid-Kennemerland. Hierin is m.b.t. recreatie de aandacht niet direct gevestigd op de kwantitatieve behoefte, maar meer op de feitelijke benuttingsmogelijkheden, waaronder de aanwezigheid van fiets- en wandelpaden.

Het park zou een belangrijk onderdeel van de twee recreatieve hoofdroutes moeten gaan vormen, die van waarde zijn voor de recreërende Haarlemmer:

- Ten eerste de west-oost route zoals deze in de Recreatienota Haarlem (1997) beschreven staat. Deze route verbindt het Westelijk Tuinbouwgebied, de Haarlemmerhout, de noordelijke schil van Schalkwijk, het Reinaldapark en de Zuiderpolder met elkaar. Omdat deze route 5 recreatief waardevolle gebieden met elkaar verbindt, is dit een belangrijke recreatieve as.
- De tweede hoofdroute wordt gevormd door de Spaarne-route (route B). Deze route kan gezien worden als de uitwerking van het Spaarneplan, waarbij de visie dat de oevers recreatief toegankelijk dienen te zijn uitgewerkt wordt. De route heeft een toeristisch-recreatief karakter. Door de routes langs beide zijden van het Spaarne te situeren, vindt een optimale recreatieve beleving van het water met de aangrenzende landschappen en bebouwing plaats. Gedeeltelijk zijn reeds vrijliggende paden langs het Spaarne aanwezig.

Door verdere ontwikkeling van het park en de Spaarne-oever, waarbij aansluiting gevonden wordt bij de eisen en wensen van deze tijd, kan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving verhoogd worden.

## **2.2.8 Ontsluiting, parkeren en uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen**

### **Ontsluiting**

Het ziekenhuis vormt een grote verkeersaantrekkende functie in het plangebied. Via de Kleine Houtweg wordt momenteel - zonder verkeersproblemen - het ziekenhuis ontsloten voor bezoekers. Aan de Kamperlaan is er ter hoogte van de Vlietsorgstraat een toegangsweg voor personeelsleden.

Het projectgebied zal na herinrichting uitsluitend vanaf de Kleine Houtweg ontsloten worden voor het gemotoriseerde bestemmingsverkeer. De Van Heythuijzenweg zal een zekere ontsluitingsfunctie maar vooral een verblijfsgebiedsfunctie krijgen. De Buitenrustlaan, Kamperlaan, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan worden door bussen ontsloten. In de toekomst zal ter hoogte van hotel van der Valk op de Europaweg in Schalkwijk een halteplaats voor de Zuidtangent gerealiseerd worden. Het tracé van de zuidtangent blijft ten oosten van het Spaarne lopen en zal via de Lange Brug de binnenstad in gaan.

### **Parkeren**

Gezien de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Haarlem, is in de projectopdracht (goedgekeurd door college en akkoord bevonden door de raadscommissie) rekening gehouden met het opnemen van een kantoorfunctie, tot een maximum van 10.000 m<sup>2</sup> bvo.

Op basis van het op rijks- en provinciaal niveau voorgestane lokatiebeleid, dat zich richt op het beperken van de automobilititeit, kan voor bedrijven en voorzieningen een parkeernorm worden vastgesteld, afhankelijk van de bereikbaarheid van een lokatie per openbaar vervoer en auto. Aangezien het uitwerkingsgebied nabij halteplaatsen van (toekomstig) hoogwaardig openbaar vervoer ligt, wordt voor het parkeren bij de kantoren de B-norm gehanteerd. Deze norm houdt in dat er 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto kantooroppervlak aangehouden wordt. Voor de diverse woningen worden de standaardnormen (CROW) aangehouden.

Het gebied zal in hoofdzaak autovrij worden ingericht. Alleen de woningen aan de zuidzijde van de Van Heijthuijzenweg hebben een eigen garage. De belevingswereld van de voetganger moet centraal staan. Dit is alleen haalbaar als een efficiënte parkeergarage wordt ontwikkeld, die bovendien uit oogpunt van sociale veiligheid, helder is opgezet en ingericht. Gelet op de inrit-eis vanuit de Kleine Houtweg wordt de enige mogelijkheid voor een substantiële garagelocatie gezien in het gebied tussen de hoogbouw en de Kamperlaan - de noord-westhoek van het projectgebied. Na sloop van de laagbouw tot aan de vloer van de onderste kelderlaag kan deze vloer als aanlegniveau worden gezien voor de totale parkeerkelder. De bovenkant van de vloer ligt hier op 8 meter onder peil. Om een garage van voldoende afmetingen te realiseren dient zonodig het trafogebouw te verdwijnen en kan ook het terrein dat vrijkomt door sloop van de Cliflat en de Oudbouw West worden onderkelderd. De kelder in twee lagen onder de hoogbouw kan wellicht gedeeltelijk onderdeel worden van de parkeerkelder. Er wordt uitgegaan van ondergrondse parkeervoorziening voor 460 parkeerplaatsen en 24 parkeerplaatsen in garages bij de woningen aan de Van Heijthuijzenweg. Niet-autobezitters worden niet verplicht tot afname van een parkeerplaats.

### **Uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen**

Voor de parkeerplaatsen van de 180 woningen in het middensegment is uitgegaan van een uitwisselbaarheid met de kantoren. De 200 vrije sector woningen krijgen eigen parkeerplaatsen.

Voor de 180 woningen in het middensegment zijn 's nachts 216 parkeerplaatsen nodig; overdag dienen dat er 130 te zijn. Van de parkeerplaatsen die overdag onbezet zijn, kunnen de kantoren gebruik maken.

Aangezien de B-norm voor parkeren ten behoeve van kantoren een maximumnorm is, mogen er in de dagsituatie niet meer dan 80 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kantoren. Om te voorkomen dat de kantoren meer dan 80 parkeerplaatsen gebruiken, dienen beheersmaatregelen getroffen te worden.

In de volgende tabellen zijn berekeningen gemaakt ten behoeve van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

**Parkeerbehoefte overdag**

| Functie                             | Oppervlakte/<br>Aantal        | Parkeernorm              | Aanwezigheid | Berekening           | Parkeer-<br>Behoeft |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------|---------------------|
| Wonen                               | 200 koop                      | 1,2 ppl./woning          | 60%          | $200 * 1,2 * 0,6 =$  | 144                 |
|                                     | 180 woningen<br>middensegment | 1,2 ppl./woning          | 60%          | $180 * 1,2 * 0,6 =$  | 130                 |
| Totaal Wonen                        | 380                           | 1,2 ppl./woning          | 60%          | $380 * 1,2 * 0,6 =$  | 274ppl              |
| Totaal<br>Kantoren                  | 10.000 m <sup>2</sup>         | 1 ppl./125m <sup>2</sup> | 100%         | $10.000 : 125 * 1 =$ | 80ppl               |
| <b>Totaal Wonen<br/>en Kantoren</b> |                               |                          |              |                      | <b>354ppl</b>       |

**Parkeerbehoefte 's avonds/ 's nachts**

| Functie                             | Oppervlakte/<br>Aantal        | Parkeernorm             | Aanwezigheid          | Berekening              | Parkeer-<br>Behoeft |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| Wonen                               | 200 koop                      | 1,2 ppl./woning         | 100%                  | $200 * 1,2 * 1 =$       | 240 ppl.            |
|                                     | 180 woningen<br>middensegment | 1,2 ppl./woning         | 100%                  | $180 * 1,2 * 1 =$       | 216 ppl.            |
| Totaal Wonen                        | 380                           | 1,2 ppl./woning         | 100%                  | $380 * 1,2 * 1 =$       | 456 ppl.            |
| Totaal<br>Kantoren                  | 10.000 m <sup>2</sup>         | 1ppl./125m <sup>2</sup> | 5% (crow, asvv<br>69) | $10.000 : 125 * 0,05 =$ | 4 ppl.              |
| <b>Totaal Wonen<br/>en Kantoren</b> |                               |                         |                       |                         | <b>460 ppl.</b>     |

**2.3 Planbeschrijving****2.3.1 De ruimtelijke structuur**

Om de kwaliteit in het plangebied te handhaven is het bestemmingsplan in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige structuur, qua rooilijn, maximale goothoogten, maximale aaneengesloten gevelbreedte, uitgangspunt vormt bij het juridisch vastleggen van het bestemmingsplan. In het plangebied zullen dubbelbestemmingen gegeven worden aan zones, waar meerdere bestemmingen reeds voorkomen, teneinde flexibiliteit in het plan te bevorderen.

Het noordelijk woongebied tussen de Rustenburgerlaan en de Kamperlaan en het groengebied ten zuiden van de Spijkermanslaan zijn vrijwel ongewijzigd in de huidige ruimtelijke verschijningsvorm vastgelegd.

De belangrijkste verandering in de ruimtelijke structuur van het plangebied staat gepland voor het uitwerkingsgebied op het terrein van het Spaarne Ziekenhuis. In het perspectiefplan Haarlem-zuid staat vermeld dat men waarde hecht aan het behoud van delen van de karakteristieke bebouwing van de voormalige Mariastichting.

### **2.3.2 Wonen**

De bestaande woningbouw is als zodanig bestemd (W). Waar mogelijk wordt de mogelijkheid geboden om bestaande woningen uit te breiden (dakopbouwen, aan/uitbouwen en dakkapellen). Bestaande bedrijfjes en voorzieningen zijn zo bestemd dat bij beëindiging van deze functies het betreffende pand (weer) als woning in gebruik kan worden genomen.

### **2.3.3 Werken**

Verspreid tussen de woningen zijn verschillende kleine bedrijven en winkels gevestigd. Voor de meeste daarvan is in het bestemmingsplan een passende regeling opgenomen. Deze bedrijven zijn middels een gemengde bestemming als zodanig bestemd. Ook de beide horecabedrijven in het plangebied zijn positief bestemd.

### **2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen**

De scholen in het plangebied, het verzorgingstehuis Spaar en Hout en bijbehorende gebouwen, en het Posthuis "Spaar en Hout" zijn in het bestemmingsplan positief bestemd.

### **2.3.5 Groen en recreatie**

Het bestaande openbare groen is bestemd als groenvoorziening. De bijzondere waarde van de tuinen van het voormalig buiten Spaar en Hout zijn als monument op de plankaart aangeduid. Voortuinen bij woningen in het plangebied hebben een tuinbestemming (T). De achtertuinen van woningen hebben over het algemeen een erfbestemming (E). Om de karakteristiek van de Spaarne-oever (afwisseling van groen en vrijstaande villa-bebouwing) te behouden, hebben de tuinen van de woningen aan de Buitenrustlaan (aan de oeverzijde) een tuinbestemming gekregen. Hiermee wordt de bouw van schuurtjes en aanbouwen zoveel mogelijk voorkomen.

### **2.3.6 Verkeer en ontsluiting**

In het bestemmingsplan is één bestemming verkeersdoeleinden opgenomen. Binnen die bestemming zijn stadsstructuurwegen (Buitenrustlaan, Kamperlaan) en wijkstructuurwegen (de Kleine Houtweg, Rustenburgerlaan) mogelijk, een en ander overeenkomstig het Verkeerscirculatieplan 2000. Ook parkeren is binnen de bestemming verkeersdoeleinden toegestaan.

### **2.3.7 Juridische vormgeving**

De flexibiliteit in dit plan is ingebouwd aan de hand van de gebruiksflexibiliteit. Ten aanzien van bepaalde bestemmingen is namelijk een brede gebruiksomschrijving opgenomen. Dit geldt met name voor de gemengde bestemming. Binnen de bestemming uitwerkingsgebied zijn verschillende bestemmingen en ruimtelijke randvoorwaarden omschreven. De omschrijving van met name het uitwerkingsgebied biedt voldoende mogelijkheden voor een flexibele invulling van dit plandeel.

Het consoliderend karakter van het plan krijgt vooral juridisch gestalte in die zin, dat percelen op de plankaart (veelal) met gedetailleerde bestemmingen zijn aangegeven, die een voortzetting van het huidige gebruik beogen.

## Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

### 3.1 Milieuaspecten

In het plangebied bevindt zich een aantal functies, die door de aard van hun activiteiten gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Zo zijn op het ziekenhuisterrein onder andere een wasserij, laboratoria, een röntgenafdeling en tanks voor olie-opslag gesitueerd. Daarnaast wordt het gebied omsloten door twee relatief drukke verkeerswegen: de Kleine Houtweg en de Kamperlaan.

### 3.2 Bodem- en grondwaterverontreiniging

#### Bodemverontreiniging

Voor wat betreft mogelijke bodemverontreiniging in dit gebied is een historisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in deze wijk op een aantal percelen nog (al dan niet in gebruik zijnde) olietanks aanwezig zijn. Voorlopig is hierbij nog geen bodemverontreiniging vastgesteld.

Over het algemeen wordt dit gebied als onverdacht beschouwd.

Op de plaats van de beoogde nieuwbouw op het ziekenhuisterrein zal nog onderzoek moeten worden uitgevoerd volgens de in de Bouwverordening opgenomen eisen.

### 3.3 Milieuhinder t.g.v. wegverkeer

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB(A) mag worden afgetrokken voor wegen in binnenstedelijk gebied (Kamperlaan en Kleine Houtweg). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet bij Gedeputeerde Staten om ontheffing gevraagd worden (ook wel "hogere waarde" genoemd). Voordat ontheffing wordt verleend zal B&W eerst moeten nagaan of er mogelijkheden zijn om de geluidbelasting te verlagen. De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 103 Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren 70 en begin jaren 80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting.

In de huidige situatie wordt in het bestemmingsplangebied hoofdzakelijk geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer op de Kamperlaan en de Kleine Houtweg. Vanwege de wetgeving (Wet Geluidhinder) op dit gebied is in relatie tot nieuwe ontwikkelingen en bestemmingen, de maximale geluidsbelasting en de gevelbelasting veelal doorslaggevend.

Uit gegevens van het Gewestelijk Milieubureau blijkt dat de verkeersintensiteit van de Kamperlaan en de Kleine Houtweg respectievelijk 1835 en 600 motorvoertuigen per uur bedraagt.

Verkeersintensiteiten, peiljaar 1994

| Weg            | Periode | Cat. I | cat. II | cat. III | cat. IV |
|----------------|---------|--------|---------|----------|---------|
| Kamperlaan     | Dag     | 8      | 1533    | 74       | 11      |
|                | Nacht   | 2      | 197     | 8        | 2       |
| Kleine Houtweg | Dag     | 3      | 567     | 27       | -       |
|                | Nacht   | -      | -       | -        | -       |

De categorie-indeling is als volgt:

- I : motorrijwielen
- II : lichte motorvoertuigen
- III: middelzware motorvoertuigen
- IV : zware motorvoertuigen

Beide wegen hebben een wegdek van asfalt en een snelheidsbeperking van 50 km/uur. De verkeerslichten werken alleen tijdens de dagperiode. Op grond van art. 74 van de Wet Geluidhinder zijn beide wegen zoneringsplichtig. In verband met de herinrichting van het projectgebied heeft het Gewestelijk Milieubureau akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai aan de Kamperlaan en de Kleine Houtweg.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt voor de bebouwing langs de Kamperlaan een gemiddelde geluidsbelasting van 63 dB(A) (na aftrek ex art. 103 Wgh). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Op twee plaatsen wordt ook de 65 dB(A) grens (de maximale ontheffingswaarde ex art. 83 Wgh) overschreden; het betreft hier de geluidsbelasting ter hoogte van de panden De Lindenhoek en De Orangerie. Na aftrek conform art. 103 Wgh wordt op beide plaatsen de maximale ontheffingswaarde met 1 dB(A) overschreden. Op deze twee punten langs de Kamperlaan is het niet mogelijk een bestemming te wijzigen in wonen.

Voor de eventueel nieuw te bouwen woningen langs de rest van de Kamperlaan kunnen Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde van maximaal 65 dB(a) vaststellen (op grond van artikel 83Wgh). Dat kan echter alleen als het gaat om woningen

- die nog niet geprojecteerd zijn;
- die dienen ter vervanging van bestaande woningen of gebouwen en waarbij de vervanging niet zal leiden tot:
  - » een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige structuur;
  - » een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden op bouwplanniveau voor meer dan 100 woningen.

### **3.4 Milieuzonering en functies**

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bedrijven en andere activiteiten die hinderlijk kunnen zijn voor hun eventuele (woon)omgeving worden geprojecteerd op daarvoor geschikte plaatsen. Hierbij is onder andere gelet op de ligging ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt.

Binnen de zoneringscategorieën 1 en 2 zijn de activiteiten met de woonfunctie te combineren. Bedrijvigheid blijft echter ondergeschikt aan het wonen.

- Zone 1) Rustig woongebied ofwel gebieden die in feite strikte woongebieden zijn. Bedrijvigheid komt weinig voor en is meestal buurtgebonden.
- Zone 2) Een gemengd gebied met wonen als hoofdfunctie, waar ook enige bedrijvigheid is gevestigd. De aanwezigheid van deze bedrijvigheid bepaalt mede het karakter van de wijk, maar is verder ondergeschikt aan de woonfunctie.

### 3.4.1 Milieuzonering

Als uitgangspunt bij de milieuzonering moet rekening worden gehouden met het feit dat het plangebied in de allereerste plaats een woongebied is. Hinderlijke bedrijvigheid dient zoveel mogelijk vermeden te worden.

Uit navolgende tabel blijkt dat er in het plangebied een aantal bedrijven is gevestigd uit categorie 1 en 2, die belastend zouden kunnen zijn voor het milieu. Omdat deze bedrijven niet zonder meer mogen worden wegbestemd zijn zij positief bestemd. Uitbreiding van het aantal bedrijven in categorie 1 en een hogere categorie dan 1 is in de voorschriften van het bestemmingsplan uitgesloten. Uitzondering hierop zijn de kantoren binnen het uitwerkingsgebied; deze vallen in categorie 4.

| Zone 1                                                           |                 |                                                                            |                     |      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|
| KvK-naam/ object-adres                                           | BIK             | Hoofdactiviteit                                                            | Opp.                | Cat. |
| B. Priesman<br>Twijnderslaan 33                                  | 45331           | loodgieters-, fitterswerk;<br>installatie van sanitair/<br>bouwinstallatie | NVT                 | 1    |
| Café Het Groene Woud<br>Kleine Houtweg 83                        | 554001          | Café en bar                                                                | NVT                 | 2    |
| Fysiotherapie en<br>fitnesscentrum Schildmeijer                  | 851421          | fysiotherapiepraktijken                                                    | < 300m <sup>2</sup> | 2    |
| Fa. van Taarling<br>Twijnderslaan 3                              | 45331           | loodgieters-, fitterswerk;<br>installatie van sanitair/<br>bouwinstallatie | NVT                 | 1    |
| Garage Spaarnehout<br>Twijnderslaan 1                            | 501044          | Autoreparatiebedrijf                                                       | < 150m <sup>2</sup> | 2    |
| J.A.C. Vlaar<br>Buitenrustlaan 26                                | 45420           | timmerbedrijf/ bouwnij-<br>verheid                                         | < 150m <sup>2</sup> | 2    |
| Onderhouds- en<br>renovatiebedrijf Michaels<br>Buitenrustlaan 20 | 452111          | algemene burgerlijke en<br>utiliteitsbouw/ bouwnij-<br>verheid             | < 150m <sup>2</sup> | 2    |
| Restaurant Bronkhorst en<br>Bruijns<br>Twijnderslaan 7           | 74150           | Restaurant                                                                 | NVT                 | 2    |
| Nelissen<br>Kleine Houtweg 71                                    | 92323           | Dienstverlening,<br>Onroerend goed adviseur                                | NVT                 | 1    |
| Symbiont tandtechniek/<br>tandheelkunde bv<br>Rustenburgerlaan 4 | 33101/<br>85122 | Tandtechnische<br>werkplaats/<br>specialistenpraktijk                      | NVT                 | 1    |
| W.M. de Vries Installaties<br>Voorhoutstraat 12                  | 45331           | loodgieters-, fitterswerk;<br>installatie van sanitair/<br>bouwinstallatie | NVT                 | 1    |

## **Toelichting bij de tabel**

- **Kolom 1)** Bedrijfsnaam zoals geregistreerd bij de Kamers van Koophandel en adres van vestiging.
- **Kolom 2)** De Kamers van Koophandel geven ieder bedrijf een code waarmee de activiteit van de onderneming of vestiging wordt aangeduid. Dit codesysteem is in mei 1995 geheel herzien. Het codesysteem van de Kamers van Koophandel heet: Bedrijfsindeling Kamers van Koophandel 1995, afgekort BIK '95. Met de invoering van BIK '95 is aansluiting bereikt op internationale en nationale afspraken over de typering van de ondernemingen en vestigingen (ISIC - Verenigde Naties, NACE (Nomenclature générale des activités économiques dans les Communautés Européennes) - EU en SBI '93 (Standaard Bedrijfsindeling 1993) - Nederland.
- **Kolom 3)** Hoofdactiviteit van het bedrijf zoals geregistreerd bij de Kamers van Koophandel en gebaseerd op de toegekende BIK-code.
- **Kolom 4)** Oppervlakte van het bedrijf in vierkante meters (indien van toepassing).
- **Kolom 5)** Categorie waarin het bedrijf op basis van de milieuzoneringslijst (volgens de landelijke VNG-methode) wordt ingedeeld. De verschillende categorieën geven een index van verschillende afstanden weer. Het betreft afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies:
  - \* Categorie 1: grootste afstanden 0 en 10 meter
  - \* Categorie 2: grootste afstand 30 meter
  - \* Categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter
  - \* Categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter
  - \* Categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter
  - \* Categorie 6: grootste afstand 1500 meterDe in acht te nemen afstand is verder afhankelijk van de diversiteit (bedrijfs grootte en bedrijfsinrichting) van het bedrijf.

Uit controles is gebleken dat geen sprake is van (ernstige) klachten van milieuhygiënische aard. De gecontroleerde bedrijven beschikken allen over een dekkende vergunning op grond van de Wet milieubeheer of vallen geheel onder een AmvB.

De in het plangebied gelegen bedrijven passen binnen hun vestigingsgebied. Deze bedrijven zullen als zodanig bestemd worden.

## **Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **4.1 Planvoorbereiding**

#### **Participatie**

In een zo vroeg mogelijk stadium worden vertegenwoordigers van belanghebbenden bij de planvorming betrokken. De verschillende belangengroepen kunnen participeren. Dit betekent dat niet slechts sprake is van aanwezigheid, maar dat er daadwerkelijk een bijdrage geleverd kan worden aan de totstandkoming van het plan.

De volgende belangengroep(en) kunnen benaderd worden met de vraag of zij een bijdrage willen leveren aan de voorbereiding voor het bestemmingsplan Spaar en Hout e.o.:

- Wijkraad Welgelegen
- Belangenvereniging

#### **Informatie**

In de organisatie wordt informatie over de voortgang in de planontwikkeling verspreid via de participanten van de verschillende disciplines. De vertegenwoordigers van de belangengroepen zijn de personen die zorgdragen voor de informatievoorziening van de eigen achterban. Indien gewenst is het mogelijk dat de projectleider/vakambtenaar in een bijeenkomst van een wijkraad of belangengroep toelichting geeft op de plannen.

De buurgemeente Heemstede wordt op formele en informele wijze op de hoogte gehouden van de plannen.

### **4.2 Inspraak**

De inspraakmogelijkheid is bedoeld om belanghebbenden bij de planontwikkeling te betrekken. In de inspraakverordening van de gemeente Haarlem is vastgesteld hoe er gestalte wordt gegeven aan de inspraakprocedure. De verordening is in werking getreden met ingang van 1 januari 1997.

### **4.3 Wettelijk vooroverleg**

Met een begeleidend schrijven is het ontwerp-bestemmingsplan aan de hierna te noemen instanties voorgelegd met het verzoek om te reageren. Daarbij is opgemerkt dat, indien niet binnen de genoemde termijn zou worden gereageerd, aangenomen zou worden dat ingestemd wordt met de planvorming.

1. CONNEXION (voormalig NZH NV), Haarlem
2. Eerstaanw. Ing. Dir. Van het Ministerie van Defensie, Utrecht
3. Directeur LNO, Diemen Zuid
4. Energie Noordwest E.trans N.V., Alkmaar
5. Gasunie West, Waddinxveen
6. Hoogheemraadschap van Rijnland, Haarlem
7. Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Haarlem
8. Inspectie Milieuhygiëne, Haarlem
9. Inspectie Ruimtelijke Ordening West, Haarlem
10. Inspectie voor de Volkshuisvesting in Noord-Holland en Flevoland, Haarlem
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken, Haarlem
12. KNOV, t.a.v. dhr. Knol, Haarlem
13. KPN Telecom BV (PTT Telecom b.v.), Haarlem
14. Milieufederatie Noord-Holland, Zaandam

15. NS Railinfrabeheer, Utrecht
16. NUON, voormalig Energie Noord-West, Haarlem
17. Provincie Noord-Holland, Vakafdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, Haarlem
18. Provincie Noord Holland, Vakafdeling Water en Groen, Haarlem
19. Provincie Noord-Holland, Dienst Wegen, Verkeer en Vervoer, Haarlem
20. Rijksconsulent Economische Zaken, Haarlem
21. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist
22. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Zeist
23. Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Haarlem
24. Vrouwen Advies Commissie, Haarlem
25. Waterleidingbedrijf Noord Holland NV PWN, Velserbroek
26. Waterschap Groot Haarlemmermeer, Hoofddorp
27. Wijkraad Welgelegen
28. Winkeliersvereniging City Haarlem, Haarlem

De Schoonheidscommissie en de Monumentencommissie hebben het plan ter kennisneming ontvangen.

Hieronder volgt een overzicht van de instanties die schriftelijk hebben gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het gemeentelijke commentaar naar aanleiding van deze reacties is cursief aangegeven. De niet-genoemde instanties hebben geen (inhoudelijke) reactie gegeven.

**Eerst aanw. Dir. Ministerie van Defensie**

De Eerst aanw. Dir. Ministerie van Defensie heeft geen aanleiding gevonden voor het maken van opmerkingen.

**Gasunie West**

Bij het bestemmingsplan Spaar en Hout e.o. zijn geen belangen van de Gasunie gemoeid.

**Inspectie R.O. Noord-West**

De inspecteur R.O. constateert dat in het voorontwerp bestemmingsplan gerekend wordt met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 45 m<sup>2</sup> bvo voor de kantoren. Het uitwerkingsgebied van het Spaarne Ziekenhuis ligt echter dicht bij halteplaatsen van de (toekomstig) hoogwaardig openbaarvervoersvoorziening Zuidtangent. Het ontwikkelen van kantoren op deze binnenstedelijke locatie, waar van ouds her al aanzienlijke werkgelegenheid geconcentreerd is geweest in het ziekenhuis, acht de inspecteur dan ook aanvaardbaar. Er moet echter een strengere parkeernorm aangehouden worden, uitgaande van een parkeernorm voor een B-locatie.

*Uitgaande van het toekomstige Zuidtangenttracé is de parkeernorm gewijzigd van die voor een C-locatie naar een B-locatie.*

### **Kamer van Koophandel en Fabrieken**

De Kamer van Koophandel benadrukt dat de locatie Spaarne Ziekenhuis voorla geschikt is voor het hogere segment van de woningmarkt. D.m.v. doorstroming zal op indirecte wijze aan de woningbehoefte in het goedkopere segment tegemoet gekomen worden. De Kamer van Koophandel pleit vanuit economisch oogpunt voor het handhaven van de verkeersfunctie van de Kamperlaan en de Churchilllaan. Een verbeterde recreatieve ontsluiting van de Spaarne-oeveren ten behoeve van langzaam verkeer zou derhalve niet ten koste mogen gaan van de doorstroming van het autoverkeer op de stuurwegen. De Kamer van Koophandel pleit daarom voor het verdiept aanleggen van de Kamperlaan om tot een vervlechting van verkeersstromen te komen en de geluidsbelasting op de gevels te verminderen.

Tevens vermeldt de Kamer van Koophandel dat de gemeente uit moet gaan van een parkeernorm die hoort bij een C-locatie voor kantoren boven op het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de woningen. Zij komt dan aan een parkeerbehoefte overdag van 228 voor woningen en 222 voor kantoren, voor 's nachts is dat 480 voor de woningen en 11 voor de kantoren. Uit de gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat voor een optimale uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen voor wonen en werken 30 parkeerplaatsen meer benodigd zijn dan waarvan in het voorontwerp-bestemmingsplan wordt uitgegaan. De Kamer van Koophandel merkt op dat drie scholen en de mogelijkheid van een restaurant niet opgenomen is in de parkeerbehoefte. Het huidige voorstel van het aantal parkeerplaatsen, uitgaande van de maximale variant van het programma, kan de Kamer van Koophandel niet ondersteunen.

*De recreatieve route brengt de doorstroming van het verkeer niet in gevaar omdat het de bestaande verkeersstructuur niet aantast. Het verdiept aanleggen van de Kamperlaan is tot nu toe niet haalbaar gebleken i.v.m. de hoge kosten voor realisatie. Bovendien is het beleid van de gemeente er niet op gericht de automobiliteit door dergelijke voorzieningen op deze plek extra te bevorderen. De gemeente is uitgegaan van een parkeernorm behorende bij C-locaties, maar zoals reeds is vermeld moet uitgegaan worden van een parkeernorm behorende bij een B-locatie i.v.m. de mate waarin de locatie door openbaar vervoer ontsloten is. De matrix die door de Kamer van Koophandel opgesteld is voor het uitwisselen van parkeerplaatsen is overgenomen, met de kanttekening dat voor parkeren uitgegaan is van een B-norm.*

### **KPN**

De KPN verzoekt het college bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van de KPN-telecom. In hoofdlijnen bestaan deze uit het creëren van traces aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen, het handhaven van de bestaande traces, het vrijhouden van de toegewezen traces van bomen en beplanting, het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelsystemen van KPN-telecom, en tot slot het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN-telecom van hoge objecten.

*Deze gegevens zijn voor kennisgeving aangenomen. Bij de uitvoering dient hiermee rekening te worden gehouden.*

### **Milieufederatie Noord-Holland**

De Milieufederatie heeft geen aanleiding gevonden voor het maken van opmerkingen.

### **NS Railinfrabeheer**

De NS heeft geen aanleiding gevonden voor het maken van opmerkingen.

## **NUON**

Met betrekking tot het uitwerkingsgebied van het Spaarne Ziekenhuis heeft het NUON geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen. Bij eventuele wijzigingen van het bestaande wgenet, inclusief parkeerplaatsen, dient rekening te worden gehouden met een aantal 50kV kabels op de locaties Buitenrustlaan, Twijnderslaan en Kleine Houtweg.

## **Provinciaal Waterleidingbedrijf**

Het Waterleidingbedrijf Noord-Holland kan aan de hand van de verstrekste gegevens niet beoordelen of uitbreiding of vervanging van bestaande leidingen noodzakelijk zijn. Zij verzoeken daarom te zijner tijd de uitvoeringstekeningen aan het Waterleidingbedrijf toe te zenden.

## **Provincie Noord-Holland**

De Provincie geeft de gemeente in overweging om de voor de bebouwing langs de Kamperlaan gesuggereerde terugliggende bovenste bouwlaag in het plan vast te leggen. Met het opnemen van de kantoorfunctie van enige omvang kan de provincie instemmen, mits daar dan ook de B-parkeernorm aan gekoppeld wordt. De provincie verzoekt in de verdere planvorming rekening te houden met aspecten van duurzaamheid, met bijzondere aandacht voor de energieprestatie. De plankaart is niet goed leesbaar. In de voorschriften kan wellicht een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden, die het mogelijk maakt rekening te houden met geplande uitbreiding van het beschermd stadsgezicht. De sloop van de hoogbouw zou nog eens serieus bekeken moeten worden en het nut van het opsommen van bedrijfjes is niet geheel duidelijk, temeer de lijst niet compleet is.

*De in het Beeldkwaliteitsplan gesuggereerde terugliggende bovenste laag wordt niet als dwingende eis opgenomen in verband met de flexibiliteit die nodig is voor het toekomstig ontwerp.*

*Zoals vermeld wordt voor het parkeren in plaats van de C-norm, de B-norm gehanteerd.*

*Het is niet uitgesloten dat het gebied dat momenteel is aangewezen als beschermd stadsgezicht op termijn zal worden uitgebreid. Voor zover bekend heeft de RDMZ de inventarisatie van de bestaande kwaliteiten van het in de toekomst als beschermd stadsgezicht aan te wijzen gebied nog niet gereed. Rekening houdende met de procedure die na die inventarisatie nodig is om het gebied ook daadwerkelijk tot beschermd stadsgezicht te bestemmen is het zeer onzeker of een dergelijke uitbreiding binnen de werkingstermijn van dit ontwerp bestemmingsplan nog kan worden gerealiseerd. Om die reden is er vooralsnog niet voor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid in die richting op te nemen.*

*In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden de hoogbouw te slopen of aan te passen, binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingszone en met in achtname van bebouwingspercentage en bouwhoogte.*

*In de toelichting is aandacht besteed aan aspecten van duurzaamheid en de lijst met bedrijfjes is nagelopen en waar nodig aangevuld. Het gaat hier om een inventarisatie van bedrijven die vallen binnen categorie 1 of 2. De plankaart is op andere schaal afgedrukt.*

## **Rijksconsulent Economische zaken**

In het plangebied zijn thans verschillende kleine bedrijven gevestigd. In de toelichting staat daarover vermeld dat voor de meeste daarvan een passende regeling is opgenomen. De rijksconsulent gaat er van uit dat alle bedrijven conform het huidige gebruik zijn bestemd. De vestiging van kantoren in het uitwerkingsgebied kan op instemming van de rijksconsulent rekenen. Voor wat betreft het parkeren in dit gebied wordt opgemerkt dat voor de bedrijven voldoende parkeergelegenheid moet zijn om goed te functioneren.

*De aanwezige bedrijven in het gebied zijn positief bestemd en wat het parkeren betreft wordt een parkeernorm aangehouden behorende bij een B-locatie.*

### **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**

Het voor-ontwerp bestemmingsplan heeft voor de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

### **Rijkswaterstaat directie Noord-Holland**

Rijkswaterstaat mist in de toelichting een beschrijving van het beleidskader, waarin het relevante beleid van rijk, provincie en de gemeente voor het plangebied is opgenomen.

Voorts is niet duidelijk hoe het gebied door openbaar vervoer wordt ontsloten.

Het uitwerkingsgebied is voldoende ontsloten door openbaar vervoer op grond waarvan de locatie als een B-locatie aangemerkt moet worden. In de voorschriften zou de parkeernorm voor B-locaties, 1 parkeerplaats per 125m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, moeten worden vastgesteld.

In hoofdstuk 3 ontbreekt een beschrijving van de waterhuishouding.

*Waar van toepassing is in de toelichting ingegaan op beleidskaders. Op pagina 2 van de toelichting staan de nota's vermeld die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. Op pagina 7 is vermeld hoe het plangebied door openbaar vervoer ontsloten is. Toegevoegd is tekst met betrekking tot het tracé van de Zuidtangent. De bovengenoemde parkeernorm is overgenomen. In hoofdstuk 3 van de toelichting is ingegaan op de waterhuishouding in het gebied.*

### **Vrouwen advies commissie**

De VAV vraagt zich af of de parkeergarage ook betaalbaar is voor goedkopere woningen en of er bij het bepalen van de parkeernorm rekening is gehouden met bezoekers. Het is zeer de vraag of de hoogbouw van het ziekenhuis gehandhaafd moet worden aangezien het gebouw slecht in z'n omgeving past en een veel schaduw op de bebouwing aan de Kamperlaan werpt. Aangezien er geen winkelvoorzieningen in de buurt zijn, zou gedacht kunnen worden aan de komst van een buurtwinkel. Aan de geluidsoverlast van de Kamperlaan dient extra aandacht geschonken te worden nu het gebied een woonbestemming krijgt.

*Bij iedere woning binnen het uitwerkingsgebied hoort een parkeerplaats en de parkeernorm houdt rekening met bezoekers. Zoals reeds aangegeven wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden de hoogbouw te slopen of aan te passen. Wat de winkelvoorziening betreft, de gemeente is van mening dat kleine levensmiddelenzaken niet veel perspectief hebben i.v.m. concurrentie.*

*Enkele panden aan de Kamperlaan zijn in verband met geluidsoverlast niet geschikt voor woningen, maar wel voor kantoren. Dergelijke panden aan de Kamperlaan hebben een geluidwerende werking voor het uitwerkingsgebied, waar daardoor een aanvaardbaar geluidsniveau kan ontstaan.*

*Overigens gaat de gemeente er niet van uit dat de geluidsoverlast op de Kamperlaan toe zal nemen.*

### **Waterschap Groot-Haarlemmermeer**

Aangezien het voorontwerp-bestemmingsplan buiten het beheersgebied van het waterschap Groot-Haarlemmermeer ligt, hebben dijkgraaf en heemraden geen op- of aanmerkingen.

### **Wijkraad Welgelegen**

De wijkraad wijst er op dat het voorontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid open laat de zijvleugels van de U-vormige voorgevel te slopen. De wijkraad vindt dit echter niet acceptabel. Sloop van de voorgevel doet afbreuk aan de beeldkwaliteit van het reeds 100 jaar oude gebouw dat een belangrijke sociaal-culturele waarde heeft.

De bouwhoogte aan de Kamperlaan mag in het voorontwerp-bestemmingsplan 15 meter hoog zijn. De wijkraad is van mening dat de bouwhoogte tot 12 meter beperkt moet worden, tot de huidige 12 meter van de oudbouw aan de Kamperlaan. Op deze manier kan een aaneengesloten gevel gecreëerd worden en kan de geluidsweerkaatsing naar de overzijde van de Kamperlaan beperkt worden.

De hoogte en breedte van de hoogbouw passen niet in het stadsbeeld en hebben een nadelige schaduwwerking op het nieuw in te richten gebied en op de huidige woningen in de wijk Welgelegen. De wijkraad is van mening dat er betere en mooiere bebouwing kan worden gebouwd, ook uit economisch oogpunt. De wijkraad vraagt de gemeente uitdrukkelijk om alternatieven voor de huidige hoogbouw te onderzoeken. De wijkraad acht het mogelijk in een slanke vierkante (gedraaide) toren meer woningen te realiseren met een wellicht hoger economisch rendement. De alternatieven dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Wat parkeergelegenheid betreft vreest de wijkraad dat met een veranderende bestemming ook de verkeer- en parkeerproblematiek zal veranderen. De wijkraad is van mening dat daar niet voldoende rekening mee is gehouden.

*Het bestemmingsplan maakt hergebruik van de oudbouw niet onmogelijk.*

*De Kamperlaan is een hoofdverkeersontsluiting. Gelet op de functie en de breedte is een stedelijk profiel ter plaatse goed mogelijk cq. gewenst en verdraagt dit goed een hoogte van 15 meter.*

*Overigens sluit dit een goothoogte van 12 meter niet uit. In het Beeldkwaliteitsplan is ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van gevels; dit advies wordt gevolgd.*

*Door de mogelijkheid te bieden de hoogbouw aan te passen is het mogelijk variatie aan te brengen in het ontwerp.*

*Door de functiewijziging van een ziekenhuisbestemming naar de woon- en kantoorbestemming zal de parkeer- en verkeersdruk juist afnemen.*

### **4.4 Resultaten wettelijk vooroverleg**

Voorafgaand aan het wettelijk vooroverleg heeft de gemeente Haarlem over de ontwikkeling van de plannen voor het terrein van het Spaarne Ziekenhuis twee informatie-avonden gehouden.

De eerste avond was op **24 juni 1998** en werd gehouden naar aanleiding van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met het Spaarne Ziekenhuis; hier is een verslag van gemaakt.

De tweede avond werd op **21 april 1999** gehouden naar aanleiding van het vastgestelde Programma van Eisen voor de locatie Spaarne Ziekenhuis. De wijkraad heeft een enquête gehouden. De uitslag van deze enquête en het verslag van de informatie-avond op 24 juni 1998 zijn in bijlagen opgenomen.

Hieronder volgt een overzicht van de ontvangen inspraakreacties. Het gemeentelijke commentaar naar aanleiding van deze inspraakreacties is cursief weergegeven.

**Eble & Eschauzier, inzake mevrouw Gehrels.**

Mevrouw Gehrels verzet zich tegen de mogelijkheid van een wandelroute voor of achter haar huis langs.

Mevrouw Gehrels merkt op dat alleen bij de nieuwe woningen aan de van Heythuizenweg gelegenheid is om bij het huis te parkeren. Momenteel parkeert mevrouw Gehrels op eigen terrein via de van Heythuizenweg. Zij vraagt zich af hoe zij in de toekomst moet parkeren, zij verzet zich met klem tegen het beëindigen van haar parkeermogelijkheid op eigen terrein.

Mevrouw Gehrels vreest voor verdrukking als naast haar perceel een bouwhoogte van 15 en 12 wordt toegestaan. Haar woning is aanzienlijk lager. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en zij verzoekt daarom het college de bouwhoogte rond haar woning aan te passen waarbij aansluiting gezocht wordt bij de hoogte van haar woning.

*Bij het invullen van het uitwerkingsgebied zal bij het ontwerpen zo goed mogelijk rekening gehouden moeten worden met de wensen van mevrouw Gehrels. Het uitwerkingsgebied wordt autovrij; de mogelijkheid om haar huis vanaf de Spijckermanslaan te ontsluiten is een optie. De toegestane 15 meter goothoogte aan het Spaarne past stedenbouwkundig in het uitwerkingsmodel. In het ontwerp moet echter wel rekening worden gehouden met een goede overgang van het plangebied naar haar woning. Ook wat de wandelroute betreft zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van haar woning.*

**N. van Goor/ B. Tack.**

Het bezwaar richt zich tegen de hoogbouw van het ziekenhuis. De hoogte van 60 meter detoneert en is beeldverstorend in de historische omgeving. Een lagere variant zou veel beter passen, ongeveer 15 à 20 meter. De bewoners ten noorden van de Kamperlaan hebben veel overlast van de hoogbouw. In de winter houdt het de zon tegen.

Het oude hoofdgebouw van het ziekenhuis langs de Kamperlaan moet behouden blijven. Het is een karakteristiek gebouw en kan goed herbestemd worden.

Het zusterhuis langs de Kamperlaan kan afgebroken worden zodat er ruimte komt om een gelijkvormige gevelwand te maken langs de Kamperlaan.

De toegestane bouwhoogten langs de Kamperlaan is nu 15 meter. De goothoogte van de oudbouw is 7 meter. Het zou zeer fraai zijn als de nieuwbouw langs de Kamperlaan ook een goothoogte van 7 meter zou krijgen.

Wat betreft de verkeers- en geluidsoverlast langs de Kamperlaan en de aangrenzende wijk aan de noordzijde daarvan wordt opgemerkt dat er meer maatregelen moeten komen. Er is nu al veel geluidsoverlast van de Kamperlaan, bij nieuwbouw is de vrees groot dat de geluidsoverlast toe zal nemen. Als de nieuwbouw hoger en gesloten wordt, dan is de kans op een vergrote geluidsoverlast alleen maar groter. De huidige geluidsoverlast mag niet toenemen, dit moet opgenomen worden in het bestemmingsplan. Om van een goede meting uit te kunnen gaan moeten er op korte termijn nieuwe geluidsmetingen worden gedaan. Daarnaast moet gekeken worden of er maatregelen getroffen kunnen worden voor het drukken van verkeer op de Kamperlaan.

*Wat de gemeentelijke reactie betreft met betrekking tot de hoogbouw, het oude hoofdgebouw, bouwhoogten en verkeers- en geluidsoverlast wordt verwezen naar de reactie zoals die gegeven is bij de opmerkingen van de Wijkraad Welgelegen. Wat het zusterhuis langs de Kamperlaan betreft is de gemeente voorstander van sloop, maar dit is niet als dwingende eis in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeente is geen eigenaar van het pand.*

## **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

### **5.1 Grondexploitatie**

Het projectgebied is eigendom van het Spaarne Ziekenhuis. Het gebied zal verkocht worden aan een projectontwikkelaar. Er vindt een bestemmingswijziging plaats van maatschappelijke doeleinden naar in hoofdlijnen woon- en kantoorfunctie.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In juni 1998 werd de eerste informatie-avond gehouden. De wijkraad Welgelegen is op de hoogte van de planontwikkeling en participeert in de projectgroep. Voor de planontwikkeling is een projectopdracht geformuleerd (april 1998). De commissie Stadsvernieuwing, Volkshuisvesting en Woonruimteverdeling (voor mei 1998) heeft zich daarin uitgesproken over het aantal te realiseren woningen en kantoren.

De bestemmingsplanontwikkeling en de planvorming zullen gelijktijdig plaatsvinden. Betrokkenen zullen dan ook over beide onderwerpen inspraak hebben.

Het is van belang dat het planologisch concept in de vorm van een bestemmingsplan voldoende ruimte geeft om tot verschillende uitwerkingen te komen. De uiteindelijke keuze wordt neergelegd in de uitwerkingsplannen die tevens onderwerp van overleg en inspraak zullen zijn met de betrokken buurtbewoners.

### **5.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan zal volledig door de marktpartij worden ontwikkeld, ingericht en betaald. De kosten van de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan worden gedeeltelijk op de marktpartij verhaald. Hiervoor is een intentie-overeenkomst (22 april 1998) tussen de gemeente Haarlem en de marktpartij gesloten. Uitgangspunt voor de in de toekomst te sluiten exploitatie-overeenkomst met de eigenaar van het gebied, is: het toekomstig openbaar gebied wordt ingericht op basis van gemeentelijke uitgangspunten en wordt te zijner tijd aan de gemeente overgedragen.

Exploitatiekosten i.v.m. de toekomstige ontsluiting en andere infrastructuur en legeskosten bij sloop en nieuwbouw vallen buiten dit bestek. De exploitatieverordening van de gemeente Haarlem is van toepassing op de overeenkomst met de marktpartij.

**Bijlage I.**  
**Beeldkwaliteitsplan Locatie Spaarne Ziekenhuis**

# Beeldkwaliteitsplan

## Locatie Spaarne Ziekenhuis

*Juni 1999*



### DE IDEALE STAD

Adviesbureau voor architectuur,  
inrichting openbare ruimte, bouwhistorie

Koningstraat 25  
2011 TB Haarlem

Drs. Mariette Polman

## **INHOUD**

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Inleiding en verantwoording</b>                              | <b>P.3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1. Inventarisatie van de ruimtelijke structuur</b> | <b>P.5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2. Beleidsintenties</b>                            | <b>P.8</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3. Gewenste Beeldkwaliteit</b>                     | <b>P.10</b> |

## **Inleiding en verantwoording**

Op 19 januari 1999 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het Programma van Eisen Locatie Spaarne Ziekenhuis vastgesteld. Dit programma vormt het uitgangspunt voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteitsrichtlijnen vormen een voorwaardescheppende aanvulling op het Programma van Eisen.

### **Wat is een beeldkwaliteitsplan?**

Een belangrijke voorwaarde bij een beeldkwaliteitsplan is een integrale benadering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Zowel de inrichting en verschijningsvorm van de openbare ruimte, de architectuur en uitstraling van de woningen en de overgang tussen het uitgeefbaar en openbaar gebied komen aan de orde. Beeldkwaliteit behelst immers de totale verschijningsvorm van het gebied. Het is daarbij geen pasklaar ontwerp maar een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en richtlijnen voor het creëren van beeldkwaliteit.

### **Doelstelling**

Doel van dit plan is het realiseren van een, specifiek bij deze locatie behorende, ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitsrichtlijnen staan niet op zichzelf maar komen voort uit de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke context. De gewenste beeldkwaliteit wordt dus geformuleerd, conform het Programma van Eisen, op basis van de karakteristieken van de omgeving. De logische beeldrelatie met de omgeving is het uitgangspunt.

Het beeldkwaliteitsplan beoogt potentieel aanwezige kwaliteiten door middel van ruimtelijke maatregelen beter zichtbaar te maken.

Het dient als sturings- en toetsingsinstrument voor de woning- en maaiveldontwerpen. Het biedt daarbij in een vroeg stadium duidelijkheid aan betrokkenen (ontwikkelaars, architecten, bewoners) en vormt een referentiekader voor de Schoonheidscommissie en Monumentencommissie.

### **Werkwijze**

Het beeldkwaliteitsplan analyseert en benoemt de beeldkwaliteiten van de locatie en de naaste omgeving op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en openbare ruimte. Daarbij is de onderlinge samenhang van de gebouwde en ongebouwde omgeving uitgangspunt.

Met kennis van de bestaande en toekomstige structuur en indachtig voorgenomen beleidsuitgangspunten, kunnen richtlijnen worden geformuleerd om een ruimtelijk consistent beeld te verkrijgen.

Omdat het van belang is dat de bebouwing in het gebied in goede, harmonische relatie staat tot de naaste omgeving moet de nabije omgeving goed in ogenschouw genomen worden. De inventarisatie in het Programma van Eisen en in de notitie Functie en Kwaliteitsbeschrijving Bestaande Gebouwen vormt de aanzet daartoe. Kennis van de kwaliteitskenmerken is essentieel. Zij vormt als het ware de 'onderlegger' voor nieuwe ontwerpen. Op deze wijze wordt niet alleen de 'postzegelaanpak' vermeden maar eveneens een invulling die ook elders gepland had kunnen zijn.

### **Relaties met andere beleidsplannen**

In dit plan wordt een nadere omschrijving gegeven van het ruimtelijk beleid met betrekking tot stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Er dient vanzelfsprekend een samenhang te

zijn met de verschillende beleidsnotities die voor dit gebied gelden. De richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan volgen in beginsel het bestaand beleid zoals dat vastligt in, onder meer, het (concept)bestemmingsplan Spaar en Hout e.o., het Programma van Eisen Locatie Spaarne Ziekenhuis, de notitie Functie en Kwaliteitsbeschrijving Bestaande Gebouwen, het Beschermd Stadsgezicht en het Spaarneplan. De daarin geformuleerde richtlijnen voor het verschaffen van ruimtelijke kwaliteit in het gebied dienen als uitgangspunt voor de concrete aanbevelingen.

### **Ligging en karakter**

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het gebied dat begrensd wordt door de Kamperlaan, Kleine Houtweg, Spijkermanslaan en Zuider Buiten Spaarne. In het verleden vormde de locatie een geïntegreerd onderdeel van het aangrenzende landschap van stadsparken en buitenplaatsen.

Momenteel wordt het karakter bepaald door de ziekenhuisfunctie. Nu deze functie binnen afzienbare tijd verdwijnt kan worden ingespeeld op de bijzondere beeldkenmerken van de omgeving te weten de villaparken, de Haarlemmerhout en het Frederikspark, de 'buitens' langs het Zuider Buiten Spaarne, het brede water van de rivier en het groengebied aan de overzijde.



*De hoogbouw van het Spaarne Ziekenhuis*

## **Hoofdstuk 1      Inventarisatie van de ruimtelijke structuur**

De inventarisatie van het gebied is globaal verwoord in de notitie Functie en Kwaliteitsbeschrijving Bestaande Gebouwen, in het Concept Bestemmingsplan Spaar en Hout e.o. en in het Programma van Eisen Locatie Spaarne Ziekenhuis. Deze inventarisatie vormt het uitgangspunt voor de ruimtelijke analyse van de bestaande situatie.

### **Ruimtelijke analyse**

Het doel van dit plan is het formuleren van een samenhangende kwaliteit waarbij wordt aangesloten op de essentiële kenmerken passend bij het gebied Spaar en Hout.

Hoofduitgangspunt van het Programma van Eisen (PvE) is namelijk dat de omgevingsbeleving moet doorwerken in het projectgebied. Vaststelling van de (positieve en negatieve) beeldkenmerken is dus noodzakelijk. De gewenste beeldkwaliteit wordt geformuleerd op basis van de karakteristieken van de omgeving.

### **Positieve beeldkenmerken**

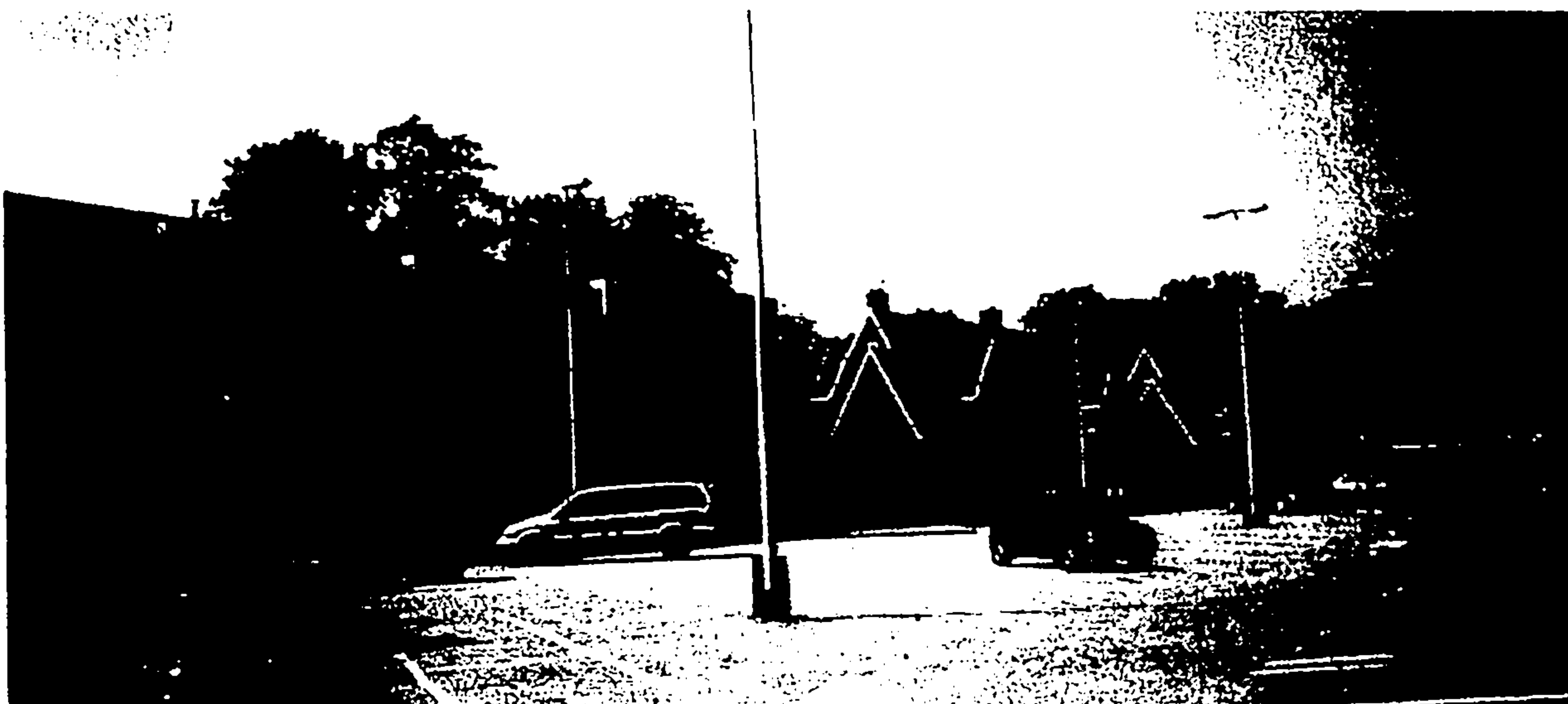
1. Aantrekkelijke landschappelijke context. Monumentaal groene sfeer van aangrenzende stads- en villaparken aan west- en zuidzijde. Het brede water van het Spaarne, 'beelddrager' van de stad, aan de oostzijde. Enkele monumentale bomen op de locatie hebben een visuele relatie met de parkbomen uit de omgeving.

2. Het (Zuider Buiten) Spaarne vormt de zichtbare grens tussen het stedelijk gebied ten noorden van de Buitenrustbrug en het landschappelijk gebied ten zuiden van de brug. Bovendien geeft de rivier een heldere scheiding aan tussen de 'oude' stad en de nieuwere, oostelijk van het Spaarne gelegen stadswijken.

De drie te onderscheiden gebieden bezitten een eigen bebouwingskarakteristiek:

- Stedelijk deel (noordwaarts van Buitenrustbrug): hoofdzakelijk aaneengesloten, gestapelde bouw.
- Stadswijken aan de oostzijde (Schalkwijk): hoogbouw
- Landschappelijk deel (zuidwaarts van Buitenrustbrug): vrijstaande villa's en buitens op ruime, groene kavels aan de ene, boerderijen aan de andere zijde van de rivier.

3. De randen van het projectgebied kenmerken zich door een bijzondere historische gelaagdheid. De westzijde (Kleine Houtweg) valt binnen het Beschermd Stadsgezicht en bezit een groot aantal monumenten uit verschillende eeuwen. Het voormalige woonhuis Lindenhoek heeft bovendien een stedenbouwkundige accentfunctie. Langs de Kamperlaan vormt de 19de-eeuwse voormalige ziekenhuisbebouwing van de Kapel, Oudbouw West, Noord en Noord-Oost een monumentale wandvorming die, volgens het PvE en het Concept Bestemmingsplan Spaar en Hout e.o., "bepalend is voor de identiteit en de positieve waardering van deze omgeving". De kleinschalige, complexmatige 30ger jaren bebouwing in de Spijkermanslaan is bijzonder karakteristiek en vormt een geïntegreerd onderdeel van het landgoed Spaar en Hout.



Zicht op de Spijkmanslaan

Langs het Zuider Buiten Spaarne bevinden zich tal van 'buitens' uit verschillende eeuwen. Het zijn overwegend in landelijke stijl vormgegeven, vrijstaande, groot- en kleinschalige villa's op ruime, groene kavels. De achtergevels zijn gericht op het water. Kenmerkend is de diversiteit in massa, hoogte, ontwerp, kleur- en materiaaltoepassing.



Verzorgingstehuis Spaar en Hout

#### Negatieve beeldkenmerken

1. Overheersende verkeers- en parkeerfunctie langs de Kamperlaan en rondom de Van Heythuizenweg. De profielverbreding van de Kleine Houtweg in verband met de verkeersfunctie vormt een stedenbouwkundige verzwakking. Dat geldt eveneens voor de sloop van een deel van de bebouwing langs de Kleine Houtweg om het ziekenhuis te ontsluiten. De ingreep heeft geleid tot een verstoorde rooilijn ter plekke van de Van Heythuizenweg.
2. Als gevolg van de grootschalige monofunctie (ziekenhuis) is een tamelijk rommelige en warrige verkavelingssituatie ontstaan binnen het projectgebied.

### 3. Hoogbouw.

In het parkachtige, villarijke gebied Spaar en Hout e.o. vormt de schaal en massa van de hoogbouw een misplaatst gegeven. De dominantie van de bouwmasa maakt het tot blikvanger in een omgeving waar juist het parkachtige karakter (evenwichtige samenhang van villa's, rivier, stadsparken) het structuurkenmerk is en dus in eerste instantie de aandacht dient te krijgen. Het beeld van een 'verdwaalde' Schalkwijkflat verzwakt de, in oorsprong heldere scheiding tussen het parklandschap met villabebouwing en de oostelijke uitbreidingswijk met hoogbouw. Uit stedenbouwkundig oogpunt kan gesteld worden dat de hoogbouw in deze omgeving minder passend is. De aan- en uitbouwsels met wisselende bouwhoogtes, massa-opbouwen en vormgeving hebben bovendien geleid tot een relatief onsamenhangend bebouwingscomplex. Daarbij sorteert de schaduwwerking een nadelig effect op de bezonning van de bebouwing langs de Kamperlaan.

Er is niet alleen sprake van een schalfout. Het is ook een gebouw dat door zijn architectuur moeilijk aansluit bij de omgeving. De architectuur vertoont een typisch laat 60ger-jaren beeld. De horizontale geleding en de strakke, lineaire, enigszins abstracte vormgeving zijn daarbij kenmerkend.

### 4. Clioflat (Kamperlaan).

Het gebouw is met name vanuit architectonisch oogpunt weinig waardevol. De ontwerp kwaliteit is gering. De afwezigheid van entrees in de hoofdgevel langs de Kamperlaan is bovendien een stedenbouwkundige orientatiefout.



*Clioflat*

5. De openbare ruimte bezit een steenachtig karakter als gevolg van de verkeers- en parkeerfunctie. In de groene, parkachtige omgeving is dat beeldverstoring.

## Hoofdstuk 2 Beleidsintenties

In het Programma van Eisen Locatie Spaarneziekenhuis (en in het bestemmingsplan Spaar en Hout e.o.) liggen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de toekomstige verschijningsvorm in grote lijnen vast. Tot de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten behoren:

1. Bouw van ca 380 woningen en ca 8.000 - 10.000 m<sup>2</sup> kantoren en bedrijven.
2. Omgevingsbeleving moet doorwerken in het projectgebied. In de uitwerking betekent dat onder meer:
  - Ruimtelijke kwaliteit afstemmen op aangrenzende villaparken, Haarlemmerhout met Vlooienveld, Spaarne, relatie met groengebied aan overzijde.
  - Overgangsgebied stedelijk - niet stedelijk benadrukken.
  - Openbare wandelstrook met zitplek langs Spaarne-oever.
  - Open villabebouwing met zichtrelaties naar rivier en v.v.
  - Groene inrichting openbare ruimte
3. Geparkeerde auto's aan het zicht onttrekken door parkeren geheel ondergronds (onder de Mariastichting) of inpandig (patiowoningen) te concentreren.

#### 4. Al dan niet handhaven bestaande bebouwing

Een aantal gebouwen in het gebied bezit de status van rijksmonument en blijft, conform het Programma van Eisen, **gehandhaafd**. Dit geldt de gebouwen Orangerie, Vredenburg, de Koepel, het Huis Pastor en Lindenhoeck.

De hoogbouw blijft uit economische overwegingen **gehandhaafd**.

Handhaving wordt (PvE) **aanbevolen** voor de Kapel, oudbouw west, noord en noord-oost. In het bestemmingsplan wordt inmiddels uitgegaan van handhaving van de kapel en het entreegebouw. Ten aanzien van de vleugels ter weerszijden van de kapel (oudbouw west en noord-oost) wordt in het PvE getwijfeld aan het functioneel maken van het inwendige.

Beleidsrapporten zoals het Perspectiefplan Zuid pleiten evenwel voor behoud.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit kan gesteld worden: De monumentale wandvorming, het identiteitsbelangen de cultuurhistorische waarde van zowel de kapel als de beide vleugels worden alom geroemd. De typologie, beeldbepalende ligging en goede bouwkundige toestand van het U-vormige complex kunnen een prima uitgangspunt zijn voor een functiemix met een stedelijk karakter. Een extra argument voor behoud van beide vleugels is het feit dat deze bouwmasa niet onaantastbaar is. De monumentale waarde is namelijk niet zozeer van architectuurhistorische als wel van cultuurhistorische aard (herinneringswaarde). Architectonische ingrepen zijn dus goed mogelijk.

De achtergevel van de kapel grenst aan de groene binnenhof. Omringd door nieuwbouw zal deze achtergevel bijdragen tot een sterkere identiteit en een verhoogde intimiteit van deze groene binnenhof.

In het PvE bestaat **Twijfel** over de handhaving van de gebouwen laagbouw, Clio-flat, Merel,

Houtlommer.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit kan gesteld worden: De bebouwing langs het Spaarne, te weten De Merel en de Houtlommer is karakteristiek en vormt deels een herinnering aan de 18de-eeuwse landgoedperiode (koetshuis-elementen in Houtlommer). De bebouwing belemmert evenwel het zicht op het Spaarne waardoor de beleving van de rivier wordt verzwakt. Daarbij verkeren de panden in bouwkundig slechte staat. Uit economisch oogpunt wordt deze bebouwing gesloopt.

Sloop wordt geopteerd ten aanzien van: de oudbouw oost en zuid, de tussenbouw 1 en 2, de ambulancehal, de technische dienst noord en zuid, het ketelhuis, de Meeuw en het trafogebouw.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit kan gesteld worden dat deze annexen van het ziekenhuis noch uit stedenbouwkundig noch uit architectonisch of cultuurhistorisch oogpunt van wezenlijk belang zijn.

## Hoofstuk 3      Gewenste beeldkwaliteit

### Algemeen

1. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt niet een esthetische of architectuur-theoretische zaak te zijn maar een contextuele. De logische beeldrelatie met de omgeving is het uitgangspunt: de monumentaal-groene, villaparkachtige omgeving (Haarlemmerhout, Frederikspark, villabebouwing langs Spaarne) en de aanwezigheid van het Zuider Buiten Spaarne. Aan het ruimtelijke uitgangspunt van het PvE wordt daarmee recht gedaan:

- omgevingsbeleving moet doorwerken in het projectgebied
- overgangsgebied stedelijk - niet stedelijk benadrukken.

2. Voor alle ontwerpaspecten geldt dat de samenhang met de omgeving uitgangspunt is. Het gaat dus niet in eerste instantie om het individuele bouwplan op zich maar het is de structuur die aanleiding tot de vormgeving geeft. De geleding, gevelbehandeling, materiaal- en kleurgebruik en de mate van plasticiteit hangen samen met de situering ten opzichte van de omringende bebouwing en de openbare ruimte. Zo is bijvoorbeeld een horizontale geleding langs de Kamperlaan te verkiezen boven een verticale omdat de structuur van de totale weg erdoor wordt verhelderd. Het accent bij de ingrepen ligt dus op de versterking van het specifieke karakter van het deelgebied.

3. Een horizontale gevelgeleding langs de Kamperlaan en een verticale geleding in het binnengebied rondom de Van Heythuizenweg versterkt het contrast tussen **verkeersgebied** en **verblijfsgebied**. Dit contrastgegeven is zichtbaar te maken bijvoorbeeld in de vorm van raam- en deuropeningen, koppeling tot raamstroken of puien en de vorm van detaillering en geldt ook voor de mate van plasticiteit (luifels, erkers, balkons etc). Gevels waar de verkeersfunctie dominant is (Kamperlaan) vragen om een terughoudender plasticiteit dan gevels waar de verblijfsfunctie voorop staat (binnengebied rond Van Heythuizenweg). Het blok aan de Kleine Houtweg wordt gezien als overgangsgebied en als entree naar het verblijfsgebied erachter. De vormgeving zal dus ook enige relatie dienen te bezitten met de woningen langs de Van Heythuizenweg.

4. Gevels langs de openbare ruimte worden als voorgevel beschouwd. Dat houdt in dat entrees ook in de zijgevels moeten komen (hoek Kleine Houtweg - Van Heythuizenweg). Raamopeningen ook in kop- en eindgevels.

5. Zorgvuldige en verfijnde detaillering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, hwa etc) en aandacht voor de onderlinge combinatie van materialen, afmetingen, detailleringen en kleuren.

6. Materiaal- en kleurgebruik in samenhang met het karakter van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld voor de gestapelde villa's langs het Zuider Buiten Spaarne materialen en kleuren gewenst die goed harmoniëren met het water van de rivier, met het omringende groen en met de overige villabebouwing langs deze zijde van het Zuider Buiten Spaarne.

Ontraden wordt het toepassen van materialen die het imago hebben 'goedkoop' te zijn (bijvoorbeeld grof damwandprofiel, plaatmateriaal, vlak geprofileerde kunststof of aluminium kozijnen) dan wel 'protserig' te zijn (reflecterende glassoorten zoals gecoat spiegelglas).

7. Bergingen moeten inpandig worden opgelost.

8. Beeldrelatie met omgeving: Voor wat betreft de huidige en toekomstige karakteristiek van de locatie zijn drie deelgebieden te onderscheiden die, als gevolg van hun ruimtelijke context, in grote lijnen als volgt gekenmerkt worden:

a. **Kamperlaan**, huidig beeld: verdicht stedelijk gebied met hoge verkeersintensiteit langs Kamperlaan.

Gewenst bebouwingsbeeld: aaneengesloten (geluidwerende) bebouwing die tevens geluidscherm vormt voor achtergelegen parkachtig gebied. Een bebouwingswand met een 'gesloten', 'stadsmuur-achtig' karakter kan het beeld van grensscheiding versterken.

b. **Spaarneoever** (Zuider Buiten Spaarne), huidig beeld: villabebouwing. Vrijstaande, hoofdzakelijk luxueuze, villa's en 'buitens' in het groen. Transparante verkavelingsopzet.

Gewenst bebouwingsbeeld: gestapelde, vrijstaande, luxueuze villa's in een groene openbare ruimte. Transparante verkavelingsopzet.



*Gestapelde villa's aan het Spaarne*

c. **Van Heythuizenweg**, huidig beeld: ziekenhuiscomplex en parkeerplaats. Overgang stedelijk - parkachtig gebied.

Gewenst beeld: Overgang stedelijk - parkachtig gebied versterken.

Stedelijk karakter benadrukken door middel van gestapelde woningen ten noorden van de Van

Heythuizenweg, aansluitend aan de hoogbouw. Gestapelde, aaneengesloten, luxueuze bebouwing langs de Kleine Houtweg in rooilijn van aangrenzende monumentale bebouwing.

Parklandschap benadrukken in de vorm van patiowoningen in 2 (incidenteel 3) lagen direct ten noorden van de Spijkermanslaan.

### **Specifieke richtlijnen per gebied**

#### **Kamperlaan**

Structuurkenmerken: rand cq barrière tussen stedelijk en parkachtig gebied, doorgaande route met hoge verkeersintensiteit, als gevolg van brede straatprofiel minieme relatie met bebouwing overzijde. Voorplein kapel (tussen beide vleugels) relatie met terugspringende rooilijn overzijde.

#### ***Toekomstige randvoorwaarden:***

1. Heldere rooilijn die het vloeiende verloop van de verkeersweg ondersteunt. De inspringende rooilijn ter plekke van de kapel behouden. Wanneer beide vleugels ter weerszijden van de kapel verdwijnen is een inspringende rooilijn niet meer van stedenbouwkundig belang.
2. Aaneengesloten, gestapelde bouw met gesloten karakter als gevolg van geluidsbelasting. Een 'gesloten', relatief massief bouwblok waarin de monumentale oudbouw en (t.o. Vlietsorgstraat) een poortgebouw is opgenomen. Zo ontstaat als het ware een moderne 'stadsmuur' waarin de bebouwing een zichtbare scherpe grens vormt tussen het stedelijke en parkachtige gebied. Terugliggende bovenste laag.
3. Overgang met Lindenhoek dient zorgvuldig te zijn. De nieuwbouw en oudbouw mogen visueel niet aaneenklonteren. Het onderscheid tussen de verschillende gebouwen kan beklemtoond worden door het toepassen van een transparante strook. Dat geldt eveneens voor de overgang met de oudbouw.
4. Randbebouwing met voorgevels gericht op de weg. Stedelijk karakter komt tot uitdrukking in het gebruik van hoofdzakelijk steenachtige materialen.
5. Gevelstructuur: Een horizontale gevelstructuur ondersteunt de structuur van doorgaande verkeersweg waardoor de beleefbaarheid van snelheid wordt vergroot. Deze horizontaliteit heeft bovendien enige relatie met het bebouwingsbeeld aan de overzijde.
6. Voorgevels presenteren zich als ruimtelijke eenheid, zijn bij voorkeur vlak en bezitten weinig plasticiteit. Geen uitkragende elementen zoals balkons en erkers.
7. Gevelmateriaal: een rode of donkere steen (donker- of paarsrood, antraciet, mangaankleurig). Een relatief donkere, robuuste steen versterkt het beeld van 'stadsrand' en vormt een antwoord op het materiaalgebruik van de overzijde. Een al te lichte steenkleur is af te raden omdat de bouwmasa zich helder dient te onderscheiden van de achterstaande hoogbouw. In verband met de zware geluidsbelasting is het raadzaam te zoeken naar een, zoveel

mogelijk, 'geluidswerend' materiaal.

8. Verbijzondering: poortgebouw (in zichtlijn van Vlietsorgstraat). Duidelijke accentwerking door bijvoorbeeld hogere nokhoogte en/of architectonische verbijzondering.

### **Kleine Houtweg**

Structuurkenmerken: vloeiend terugspringende rooilijn, historische gelaagdheid (Beschermd Stadsgezicht), relatie stadspark.

#### ***Toekomstige randvoorwaarden:***

1. Rooilijn moet aansluiten op huidige rooilijn monumenten (PvE).
2. Zichtlijnen: visuele relatie met Spaarne vanuit Kleine Houtweg en v.v.
3. Gevels: verticale geleiding, plasticiteit in de vorm van erkers of id. mogelijk.
4. Gevelmaterialen: rode of donkere baksteen, pleisterwerk of hout.
5. Verbijzondering: hoek Kleine Houtweg - Van Heythuisenweg: hoekaccent in de vorm van hogere bebouwing, bijzondere architectuur.

### **Hoogbouw voormalige Mariastichting**

De hoogbouw vormt een gegeven en blijft daarmee de belangrijkste zichtlijn in en ook ver buiten het gebied. Daarom worden er hoge architectonische eisen aan de ingrepen en (mogelijke) opbouw gesteld.

#### ***Toekomstige randvoorwaarden:***

1. Strippen van gebouw: ontdoen van aanbouwen.
2. De typische jaren zestig-uitstraling is kenmerkend en dient gerespecteerd te worden. Essentieel daarin is:
  - Relatief hoog abstractieniveau van bouwmassa te weten de samenhang tussen horizontale en verticale elementen.
  - Sterke horizontaliteit in de vorm van de uit betonelementen vervaardigde galerij. Verticaal element in de oostelijke kopgevel valt extra in het oog door het afwijkend materiaalgebruik (metselwerkbekleding) en de verticale raamstroken.
3. Elementaire, abstracte vormgeving van gebouw handhaven of versterken. Weinig plasticiteit aanbrengen. Reliefwerking dient zich te beperken tot openingen voor balkons (ev. loggia's of erkers). Horizontaliteit respecteren, bijvoorbeeld door textuur van materiaal van balkons ondergeschikt te laten zijn aan textuur van horizontale (visueel zware) betonelementen (bijvoorbeeld door het gebruik van geperforeerd staal). Ook de situering van de toekomstige balkons is van belang: strak boven elkaar geplaatste elementen versterken de verticaliteit meer dan een gevarieerd gebruik van balkons.
4. Waken voor een onevenwichtige beeldvorming, bijvoorbeeld door het introduceren van cirkelvormige elementen, zoals een rond volume op het dak. Een dakopbouw is, ter

vervanging van de bovenste laag, goed mogelijk maar de vormgeving dient logisch voort te vloeien uit dit hoogbouwontwerp. Op die wijze voortbordurend is een (geabstraheerde), transparant en elementair vormgegeven opbouw denkbaar.

5. Parkeergarage: combineren met andere functies zoals fietsparkeren, bergingen.

6. Wanneer de hoogbouw uit bouwtechnische overwegingen alsnog wordt gesloopt dan heeft vervangende hoogbouw in de vorm van 1 bouwmassa de voorkeur boven twee lagere volumes. Een grotere verdichting van het binnengebied moet voorkomen worden.

Voorwaarden bij een nieuw ontwerp:

- Rekening houden met de bezonning van de nabije omgeving.
- Eigentijdse vormgeving.
- Hoge eisen aan architectonische kwaliteit: het gaat er zegge niet om 'dat' het gezien wordt maar 'wat' er gezien wordt.

### **Nieuwbouw ten noorden van de Van Heythuisenweg, grenzend aan de hoogbouw**

#### ***Toekomstige randvoorwaarden:***

1. Overgang stedelijk - parkachtig gebied. Tuindorpachtig karakter benadrukken. Verspringende rooilijnen zijn daarom niet bij voorbaat uitgesloten.

2. Aaneengesloten, gestapelde bouw waarbij de bovenste laag een duidelijke beëindiging vormt van de massa (terugliggende laag of overstek). Smalle doorsteek naar de groene binnenhof via poortgebouw.

3. Verblijfsgebied. Het thema verblijfsgebied wordt versterkt en benadrukt door:

- verticale gevelgeleding,
- plasticiteit en geleding in de gevels door middel van erkers, serres, balkons etc,
- beklemtonen van de individualiteit van de woningen is mogelijk (door wisselend kleur- en materiaalgebruik maar bijvoorbeeld ook door verspringende bouwhoogten).

4. Heldere scheiding hoogbouw - nieuwbouw. Om het gevaar van een aaneengeklonterde bouwmassa (hoogbouw, nieuwbouw) te verminderen wordt voorgesteld de materiaal-kleurbehandeling, architectonische detaillering van de nieuwbouw duidelijk te laten afwijken van de hoogbouw. Hierdoor wordt tevens de architectonische verschijningsvorm van de hoogbouw geaccentueerd en de helderheid van het totaal versterkt.

5. Versterking van beeldrelatie hoogbouw - omgeving door gebruik van helder gekleurde steenachtige materialen, bijvoorbeeld terracotta, oranjegeel. Bij voorkeur een van de hoogbouw afwijkend materiaalgebruik dat (belevings)relatie heeft met het thema verblijfsgebied en met de overgang stedelijke - parkachtige sfeer (bak-, natuursteen, argetontegel etc.)

Afgeraden wordt het gebruik van lichte, betonkleurige materialen. Toepassing daarvan leidt tot oneigenlijke samenklontering nieuwbouw - hoogbouw.

Ook denkbaar: gebruik van een steenfabrikaat in verschillende kleurnuances. Hierdoor wordt samenhang en rust verkregen binnen de veelheid aan (rusteloze) elementen zoals versprin-

gende rooilijnen, wisselende bebouwingstypen (villa's, patio-woningen, gestapelde woningen, hoogbouw, kantoren) en functies (verblijfsgebied, wonen, kantoren, restaurant, parkeren, aanlegsteiger, (toeristische) routes (van en naar oevers Spaarne, naar Hout).



Verticale geleding van de gevels



Verticale geleding van de gevels



Verticale geleding van de gevels

**Patiowoningen ten noorden van de Spijkermanslaan**

Structuurkenmerken: smal straatprofiel Spijkermanslaan, parkachtig karakter 30ger jaren woningen, open(bare) ruimte met (toekomstig) verblijfskarakter aan noordzijde.



*Zicht op de vernieuwde Spijkermanslaan*

***Toekomstige randvoorwaarden:***

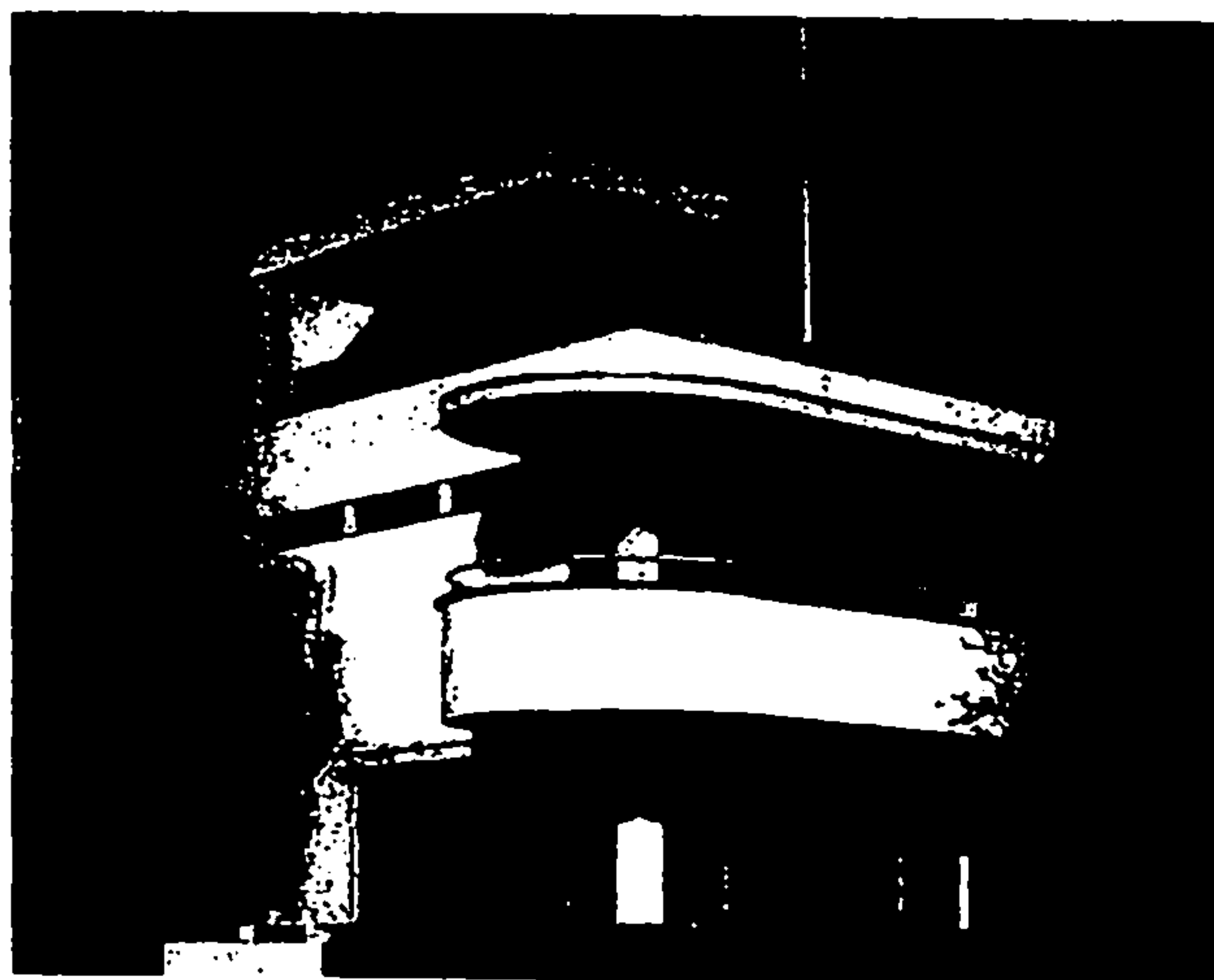
1. Langs Spijkermanslaan: rechte rooilijn, aaneengesloten bebouwingswanden. Rekening houden met 2 voorgevels (Spijkermanslaan en Van Heythuisenweg).
2. Materiaal- en kleurtoepassing die het parkachtig karakter benadrukt, bijvoorbeeld hout(skeletbouw). Ook denkbaar is een steenachtig materiaal die het steegkarakter benadrukt.
3. Parkeren en bergingen inpandig oplossen.

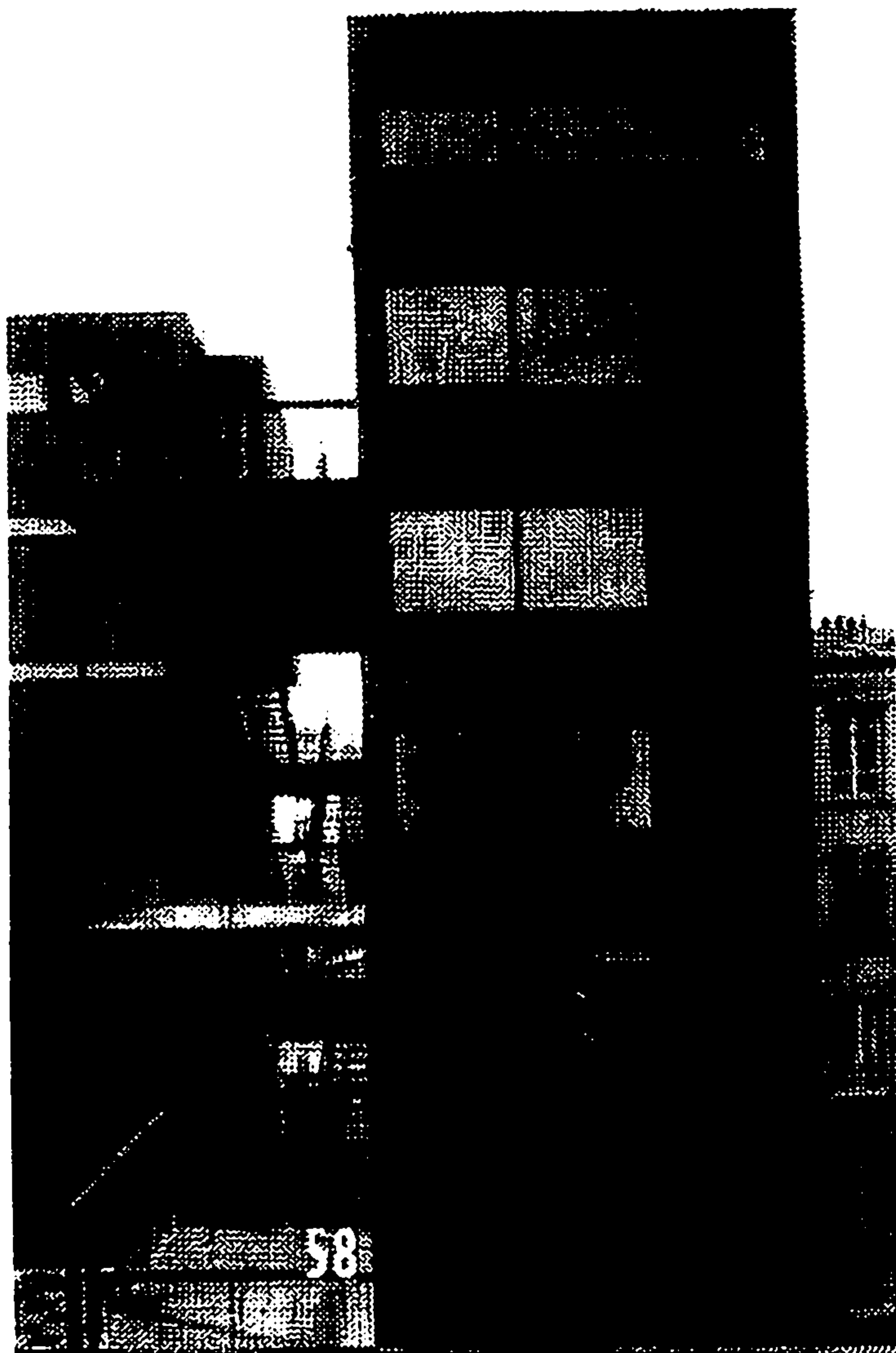
**Gestapelde villa's langs de Spaarne-oever**

Structuurkenmerken: rivierbocht, vrijstaande villa's van wisselende massa en schaal op ruime, groene kavels met hoge mate van individualiteit.

***Toekomstige randvoorwaarden:***

1. Rooilijn van de bebouwing volgt de bocht van het Spaarne. Om de gewenste openbare wandelvoorziening en verblijfsplek langs het Spaarne te realiseren dient de rooilijn enigszins teruggelegd te worden. Voorgevels langs Zuider Buiten Spaarne gericht naar rivier.
2. Luxeuzere, gestapelde villabebouwing met een meer parkachtig dan stedelijk karakter.
3. De villabebouwing moet volgens het PvE een logisch vervolg zijn op de monumentale bebouwing van de 'Gouden Bocht'. Kenmerkend voor die bebouwing is het gegeven dat maat, schaal, ontwerp, materiaal, kleur en textuur onderling verschilt. Om dit omgevingsaspect door te laten werken dient een te sterke uniformiteit en eenvormigheid in situering, maat, schaal, ontwerp, kleur en textuur vermeden te worden. De individualiteit van de villa is herkenbaar maar ondergeschikt aan het totaalbeeld. Deze 'eenheid in verscheidenheid' kan worden verkregen door de gestapelde villa's door verschillende architecten te laten ontwerpen waarbij een supervisor de onderlinge afstemming bewaakt.



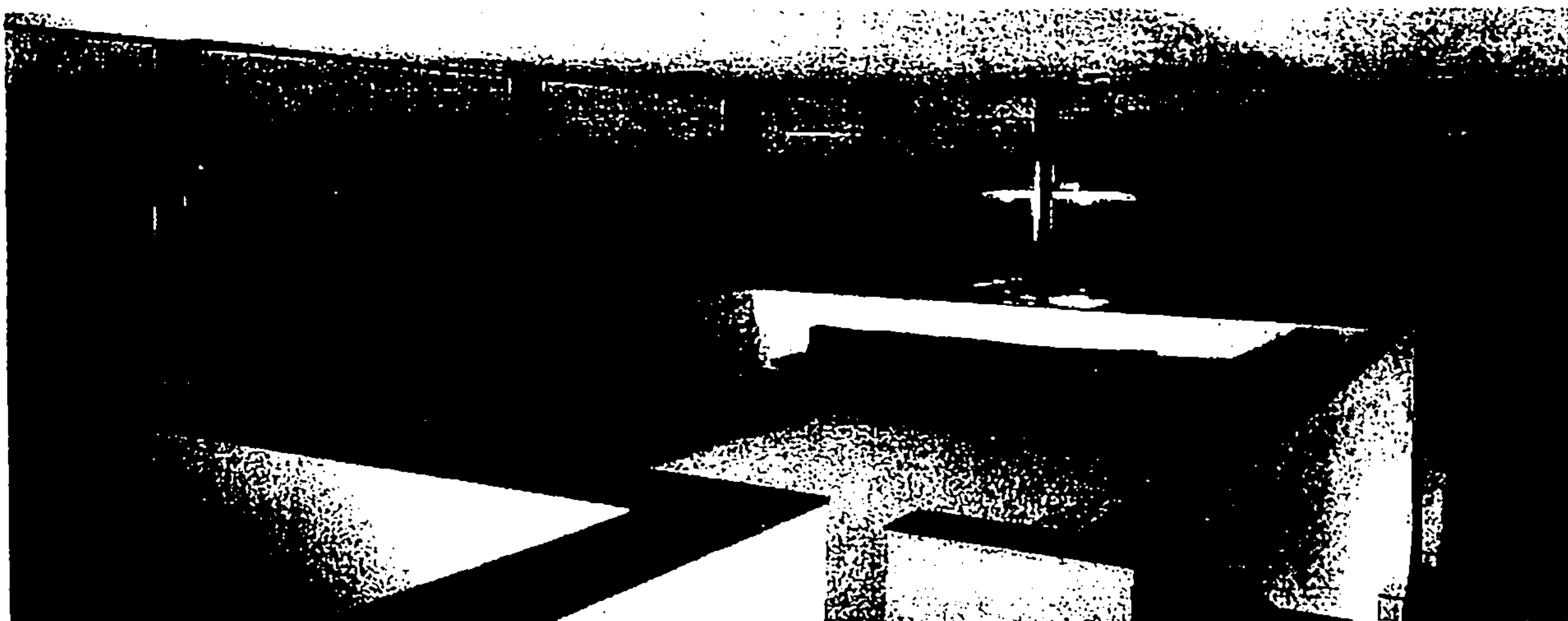


*Gestapelde villa's met een hoge mate van individualiteit*

4. De relatie met het water en het omringende groen is het aanknopingspunt voor de vormgeving. Dit gegeven kan worden geaccentueerd door het gebruik van specifieke details die daarop aanhaken. De karakteristieke en veelal uitgesproken ontwerp kwaliteit van de bestaande villabebouwing aan deze zijde van het Zuider Buiten Spaarne geeft aanleiding om bij de nieuwbouw voor een bijzondere, exceptionele architectuur te opteren. In ieder geval voor de gestapelde villa's langs het water geldt daarom dat een zeer modern, eigentijds ontwerp is aan te bevelen.
5. Hoogwaardig materiaalgebruik. Te denken valt aan baksteen, natuursteen, (helder) glas, (meerkleurig) hout, zink of staal. Deze materialen harmoniëren met het water van de rivier en het omringende groen. Ze versterken het (gewenste) contrast met de hoogbouw. Daarbij zijn ze duurzaam en krijgen bij veroudering een mooi patina.
6. Geen privetuinen etc. De villa's staan als het ware als boomgroepen, direct in het gras.
7. Dat er bij het ontwerp van deze gestapelde villa's (met name die langs het Zuider Buiten

Spaarne) hoge eisen worden gesteld aan het architectonische ontwerp en dus aan de kwaliteit van de architect spreekt op deze locatie vanzelf.

Een prijsvraag of meervoudige opdracht is een goed middel om de beoogde architectonische kwaliteit van deze bebouwing te realiseren.



*Het landschap als uitgangspunt voor de architectuur*

### Openbare ruimte

#### *Toekomstige randvoorwaarden:*

Algemene groenstructuur

1. Parkachtige inrichting benadrukken door het toepassen van forse bomen, gras, slingerend padenstelsel van asfalt.
2. Behoud van de in het plangebied aanwezige karakteristieke, voorjaarsbloeiende en parkbomen. Idem (PvE) van groen Spaar en Hout en bermen Kleine Houtweg.
3. Geen privé-tuinen, pergola's, bergingen, erfafscheidingen etc. (In huur- of verkoopvoorwaarden opnemen).

### **Specifieke groenstructuur**

1. Groene binnenhof rond kapel: sfeer van verscholen gebied: openbaar (natuurlijk) groen met schaduw, bomen van een 2<sup>e</sup> grootte (theetuin (?), medicinale tuin(?))

2. Groene zone rond gestapelde villa's

Sfeer van vlak, groen en eenvoudig open gebied (zonder bomen, heesters, struiken e.d.) waarin alleen de villa's uit het groene gras oprijzen. De gebouwen staan als het ware als boomgroepen, direct in het (bloemrijke) gras.

3. Gebied van aanlegsteiger naar Kleine Houtweg:

Ontsluitingsweg met parkachtig en monumentaal karakter, laan met relatief forse bomen. Omdat de ontsluitingsweg minder dominant van structuur is dan de Kleine Houtweg dienen de bomen van een minder hoge soort te zijn dan die langs de Kleine Houtweg. In verband met de natuurwaarde moet er een inheemse boomsoort staan en op de bodem schuilgelegenheid voor kleine dieren zijn, bijvoorbeeld bloemrijk gras en of lage struiken.

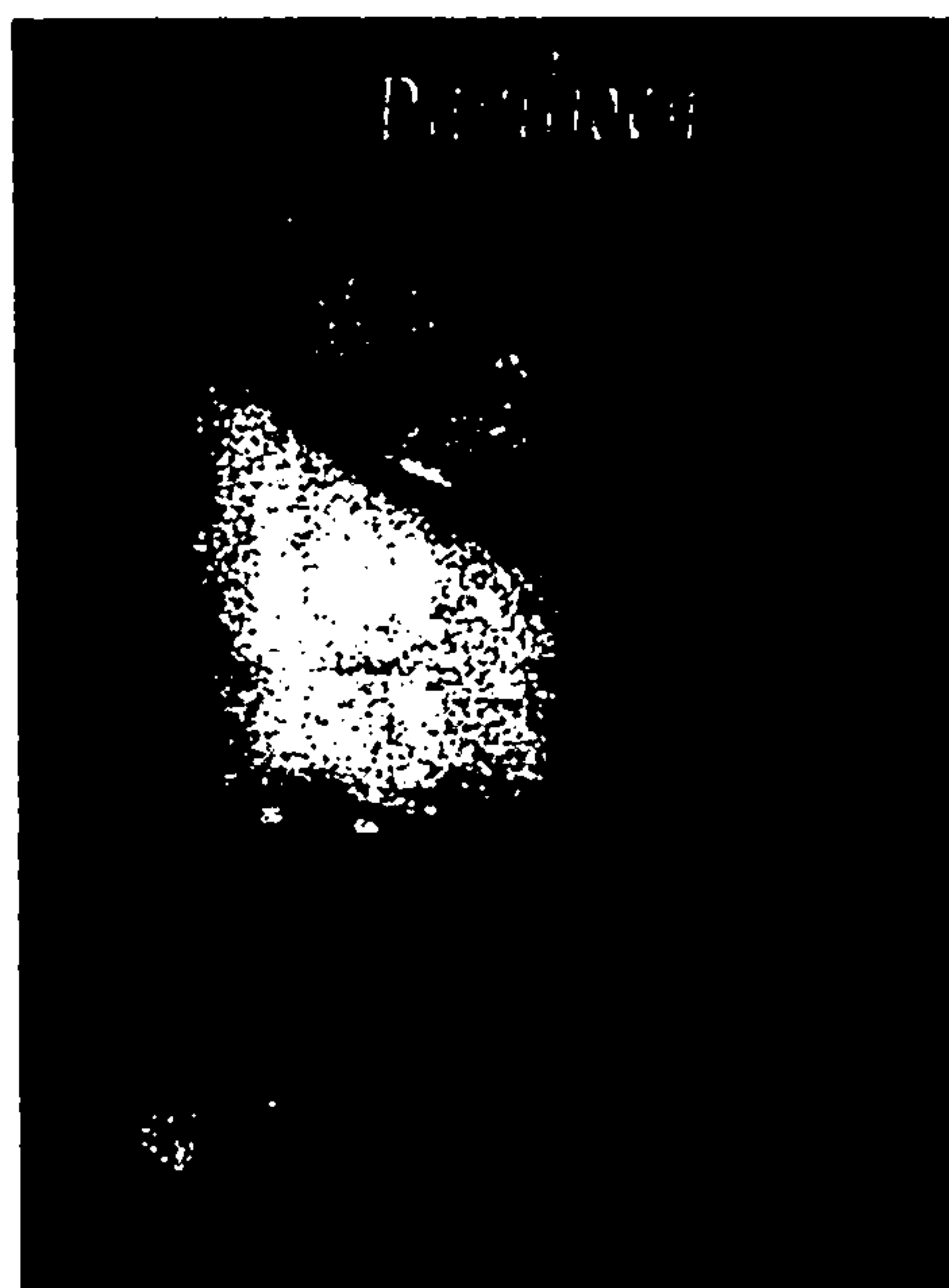
4. In overleg met bewoners Kleine Houtweg 121 - 133 erfafscheidingen achtertuinen verwijderen.

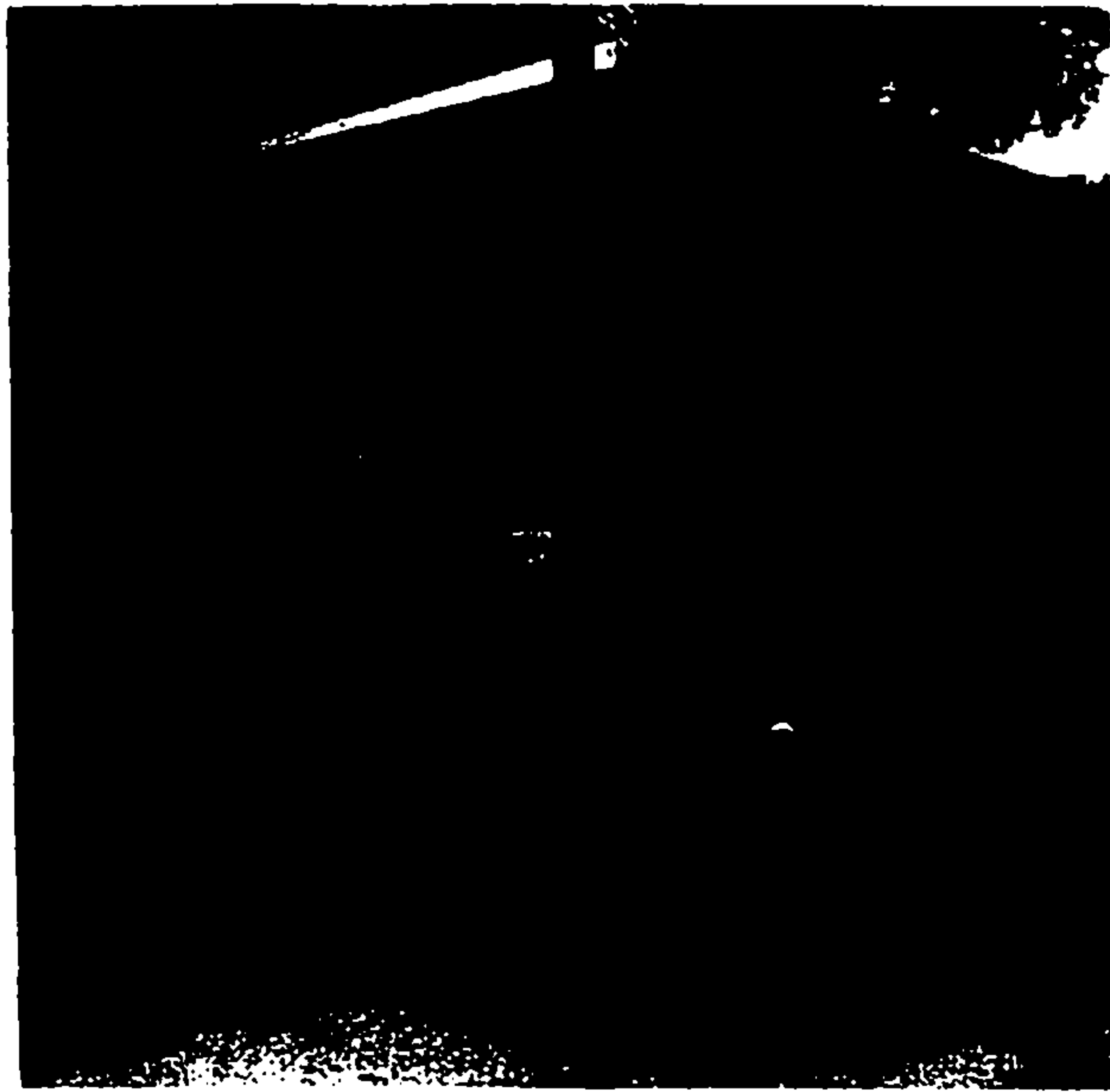
### **Rivier**

1. Het PvE spreekt over een toeristische entree over het water. De oever langs het Zuider Buiten Spaarne wordt daartoe openbaar gemaakt en krijgt een verblijfskarakter. Dat verblijfskarakter dient zich voort te zetten in het binnengebied van de Van Heythuizenweg richting Hout.

2. Aanlegsteiger in zichtlijn van de Van Heythuizenweg. Eenvoudige, heldere vormgeving. Noodzakelijke informatievoorziening integreren in ontwerp.

3. Horecavoorziening aan het Spaarne: elementaire vormgeving. Staal, zink, glas e.d. Het ontwerp als straatmeubilair opvatten.





*Horecavoorziening aan het Spaarne*

#### **Inrichting maaiveld**

1. **Bestrating.** Uit het oogpunt van continuïteit, eenheid, overzichtelijkheid en identiteit aansluiten op het bestratingsmateriaal dat in de aangrenzende stadsparken wordt toegepast. Zo ontstaat een integratie met het parklandschap van de omgeving. Smalle, zwarte asfaltloper in de verkeerszone, gras daarbuiten (vgl. Spaar en Hout, Hout etc).
2. Streven naar beperking van de hoeveelheid toe te passen straatprofielen. In het verblijfsgebied zijn trottoirs niet noodzakelijk en worden daarom niet toegepast.
3. Zie Handboek Straatmeubilair voor typologische keuze van straatmeubilair. Een uiterste terughoudendheid in de kwantiteit van het straatmeubilair is zeer gewenst. Bij voorkeur blijven kunstwerken, speeltoestellen, glas- en papierbakken, schakelkasten, muppi's, telefooncellen, antiparkeerpalen e.d. achterwege. Plantenbakken verzwakken het parkachtige karakter en worden daarom niet toegepast.
4. Containers dienen in pandig te worden opgelost. Ev. integreren in parkeergarage. Geen afvalcontainer in het groen.
5. Zitbanken: het model dat in de Haarlemse stadsparken wordt toegepast.
6. Fietsvoorzieningen zo mogelijk integreren in ondergrondse parkeergarage.

**Bijlage II**

Verslag van de informatie-avond op 24 juni 1998 over Spaar en Hout e.o.

Op de 14e etage van het Spaarne Ziekenhuis, achter de tafel zitten: Ronald Fukken (burohoofd centrum zuid/west en projectleider Spaar en Hout), Gert Blüm (adviseur Spaarne Ziekenhuis) en Annemariecke Schneider (projectassistent Spaar en Hout).

Met behulp van sheets vertelt Ronald Fukken over de projectontwikkeling Spaar en Hout. De heer Blüm vertegenwoordigt het Spaarne Ziekenhuis.

Een kort verslag van hetgeen de heer Blüm verteld heeft:

Het ziekenhuis gaat verhuizen. De locatie Mariastichting en de locatie Heemstede verdwijnen als ziekenhuislocatie. Er komt een groot, nieuw ziekenhuis in Hoofddorp voor in de plaats. De verhuizing is gepland in 2003.

Het Spaarne Ziekenhuis is eigenaar van de grond en opstallen en wil deze verkopen. Al in een vroeg stadium heeft het Spaarne Ziekenhuis de gemeente van haar plannen op de hoogte gesteld. Er zou geen ander ziekenhuis op de locatie van de Mariastichting terugkomen dus de bestemming ziekenhuis zou voor het gebied in de toekomst niet meer functioneel zijn. Via het ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur is het Spaarne Ziekenhuis gebonden aan procedures bij verkoop van eigendommen.

Als er een bestemmingsherziening van het huidige ziekenhuisgebied kan plaatsvinden dan kan het ziekenhuis een hogere opbrengst voor haar eigendommen krijgen. Tevens kan het ziekenhuis d.m.v. nauwe betrokkenheid invloed hebben op deze herziening. De gemaakte afspraken met het Spaarne Ziekenhuis over de toekomstige ontwikkeling van het gebied worden gekoppeld aan het verkoopcontract dat gesloten gaat worden met de koper van het gebied. Op deze manier is het ziekenhuis in staat mee te beslissen over de toekomst van het ziekenhuisgebied.

Het Spaarne ziekenhuis wil het gebied in goede handen achterlaten en wil er zeker van zijn dat in de toekomstige ontwikkeling rekening gehouden wordt met de omwonenden van het gebied.

Een kort verslag van hetgeen Dik Vonk (stads-ecoloog gemeente Haarlem) heeft verteld:

Het bestemmingsplangebied ligt tussen de Haarlemmerhout en de Groene zoom van Schalkwijk. Wat betreft de natuur heeft het gebied 2 belangrijke kwaliteiten.

De eerste kwaliteit is dat in het gebied bijzondere, in het voorjaar bloeiende planten, de zogenoemde Stinse planten voorkomen. Op het landgoed Spaar en Hout en in de bermen van de Kleine Houtweg komt een rijke vegetatie van deze planten voor. Daarin staan ook een aantal zeldzame andere soorten zoals het Haarlems Klokkenspel, Bosgeelster en Weidegeelster.

De tweede kwaliteit is de verbindingroute die dit gebied vormt voor dieren en planten naar Schalkwijk.

Nu het ziekenhuisgebied her-ontwikkeld gaat worden is dit een kans om de natuur in het gebied uit te breiden. Een groen pad met een zichtlijn naar het Spaarne (waar nu de weg loopt voor langs de Mariastichting) zou een verbetering voor het gebied betekenen. Voor de dieren die zich in de struiken en bossen bevinden is het een nieuwe mogelijkheid om naar het Spaarne te komen. Voor de dieren is nodig, dat er een combinatie wordt gebruikt met veel inheemse soorten struiken en bomen en uitheemse soorten, die in de zomer bloeien. Maar niet alleen voor de dieren moet het groen uitgebreid worden. Het groen is voor mens en dier, het recreatief medegebruik en het effect van groen op de woonomgeving staat centraal bij de her-ontwikkeling.

Leden van de wijkraad Welgelegen die participeren in de projectgroep:

Anneke Uljee

Jan Smit

## VRAGEN EN DISCUSSIE

### Monumenten

Uit de stukken blijkt dat we het middelste stuk van de voor-gevel van de oudbouw willen behouden, evenals de daarachter gelegen kapel. Het zijn geen monumenten maar deze gebouwen zijn beeldbepalend voor de omgeving en ademen een sfeer uit die wij graag willen behouden. Het idee om de hele voor-gevel van het hoofdgebouw aan de Kapmerlaan te behouden wordt als een suggestie meegenomen.

### Parkeren en verkeer

Er zal een ondergrondse parkeergarage komen met ongeveer 480 parkeerplaatsen. De aan en afvoer zal infrastructuureel goed geregeld moeten worden zodat er geen opstoppingen komen aan de Kamperlaan dan wel de Kleine Houtweg. De ingang van de parkeergarage komt aan de kleine Houtweg.

De gemeentelijke norm is 1,2 parkeerplaats per woning. Voor studentenwoningen ligt deze norm lager. Als blijkt dat er plaatsen over zijn in de garage dan kunnen wellicht mensen uit de buurt er gebruik van maken. Als er veel belangstelling is voor een parkeergarage en men wil schriftelijk vastleggen dat meer garages gewenst zijn dan kan er gekeken worden of er meer garageplaatsen gemaakt kunnen worden.

### Buitenrustschool

Voor de Buitenrustschool willen we niet alleen een schoolbestemming opnemen. Scholen fuseren en de kleinere gebouwen komen in de toekomst leeg te staan. Wij willen alvast nadenken over welke bestemming nog meer goed is voor deze plaats. Het gebied is in het bezit van de gemeente Haarlem.

### Projectontwikkeling

De projectontwikkeling verloopt in fasen. We zijn nu in de definitie-fase. Het ontwikkelingsgebied is eigendom van het Spaarne Ziekenhuis. Samen met het ziekenhuis stelt de gemeente randvoorwaarden op waar de toekomstige eigenaar aan moet gaan voldoen. De gemeente hoopt dat de toekomstige projectontwikkelaar op dezelfde manier als het Spaarne Ziekenhuis samen wil werken. Degene die de grond straks gaat ontwikkelen gaat in zee met een architect. Het is van belang dat de architect rekening houdt met de oude omgeving waar het ontwikkelingsgebied in ligt.

De schoonheidscommissie van de gemeente Haarlem is het laatste middel waarmee invloed op het ontwerp kan worden uitgeoefend. De schoonheidscommissie is echter een onafhankelijk orgaan. De gemeente kan geen invloed op haar oordeel uitoefenen.

### Heien

Als er nieuw gebouwd wordt, wordt er geheid. Hierdoor kan schade ontstaan. Het ziekenhuis bekijkt of er in het contract opgenomen kan worden dat er een schouw gehouden wordt bij de huizen in de directe omgeving zodat mogelijke schade aanwijsbaar is en kan worden vergoed.

### Mogelijke kopers van het gebied

Er is een gerucht geweest dat de provincie het gebouw wilde kopen. De gemeente weet dat er belangstelling is geweest maar er zijn geen concrete voorstellen gedaan. De gemeente gaat er daarom niet van uit dat de provincie belangstelling heeft voor de locatie.

### Verhuizen ziekenhuis

De cliëntenbond is niet gelukkig met het verdwijnen van de beide locaties van het Spaarne Ziekenhuis. De ziekenhuizen liggen bij verzorgingstehuizen, vele ouderen bezoeken het ziekenhuis dagelijks.

### Woningsoorten

Een belangrijke eis die de gemeente stelt is dat de woningen divers moeten zijn. Zowel divers in prijs als divers in woningsoort. Woningen voor senioren zijn een mogelijkheid.

De commissie van de gemeente Haarlem heeft gesteld dat er tenminste 180 woningen in de betaalbare sector moeten zijn. Het aantal van 400 in totaal is nogal optimistisch gesteld. Het aantal woningen zal tussen de 300 en 400 woningen liggen. Een deel van de nieuw/verbouw zal een kantoorbestemming krijgen in verband met de hoge geluidsbelasting van de Kamperlaan en de schaduwwerking van de hoogbouw van het ziekenhuis.

### Geluid

De geluidsoverlast voor woningen aan de Kamperlaan is vrij hoog. Als er een hoge dichte gevel komt zal de geluidsbelasting vrijwel gelijk blijven. Voor het bestrijden van geluidsoverlast zijn er verschillende wegen:

- Maatregelen aan de bron nemen. De auto's veroorzaken het geluid dus bij vermindering van auto's zal de geluidsintensiteit ook afnemen. Voorlopig is dit echter geen optie omdat de Kamperlaan een van de aanvoerwegen is voor het Zandvoort-publiek.

- Maatregelen in het overgangsgebied. Het plaatsen van schermen vermindert de geluidsoverlast. Deze schermen passen echter niet in een stedelijke omgeving en zijn dus geen optie voor dit probleem.

- Maatregelen aan weg/ gevel

Het verdiepen van de Kamperlaan zou een oplossing kunnen zijn. Het verdiepen van een weg kost veel geld. Momenteel is dit geld niet beschikbaar.

Een groenstrook, haag of bomen heeft geen effect op de geluidsintensiteit.

Misschien kan er in het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen en kantoren iets gedaan worden waardoor de geluidsbelasting minder wordt. Er wordt in ieder geval gekeken naar een oplossing voor de hoge geluidsintensiteit van de Kamperlaan. De situatie zal in ieder geval niet verslechteren.

De regels voor geluidsnormen zijn versoepeld omdat we van de regering steeds meer binnen de stadsgrenzen moeten bouwen en in de stad is veel lawaai.

### Hoogbouw

De hoogbouw blijft staan. Er moet veel aan gebeuren maar dan is het toch nog de moeite waard om het gebouw te laten staan. Het gebouw is nog veel waard. Sloop zou veel kosten en kapitaalvernietiging zijn. In de hoogbouw kunnen ongeveer 100 woningen komen. Bovendien is hoog niet altijd lelijk. Het is een uitdaging om van dit gebouw een mooi markant punt in Haarlem te maken. Als een deel van de hoogbouw afgehaald wordt dan kunnen er minder woningen komen.

### Kapel

Het gebouw van de kapel blijft in de plannen gehandhaafd. De functie blijft echter niet bestaan. In de toekomst zal er een andere maatschappelijke bestemming of verblijfsruimte t.b.v. kantoor of iets in die geest in komen. Daar zijn we nog niet helemaal uit.

**Bijlage III**

Belangrijkste conclusies van de wijkraad n.a.v. de enquête gehouden op de informatie-avond op 21 april 1999.

In totaal zijn 51 enquêtes ontvangen die nu allemaal verwerkt zijn in de uitslag.

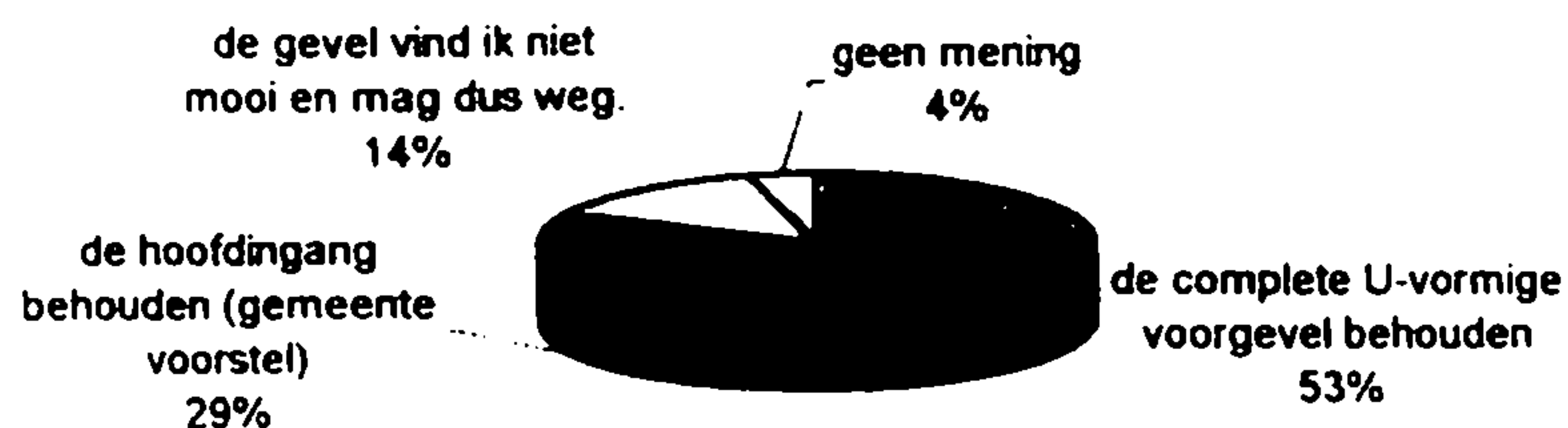
Hieronder volgen de voor de wijkraad belangrijkste conclusies van de enquête:

1. Voorgevel aan de Kamperlaan van de oudbouw Mariastichting:  
Een kleine meerderheid van de stemmen is voor het behoud van de gehele U-vormige voorgevel. De zijvleugels van de voorgevel zijn, naar onze mening, bepalend voor het beeld van het gebouw.
2. Nieuw te bouwen appartementenflats langs de Kamperlaan:  
Tijdens de presentatie werd reeds gemeld dat de Clio-flat gesloopt zal worden. In het bestemmingsplan is nu aan de Kamperlaan een bouwhoogte opgenomen van 15 meter. Dat is veel te hoog in verband met de geluidsweerkaatsing richting de wijk Welgelegen. In totaal 96% van de geënquêteerden is voor een reductie van de bouwhoogte tot een goothoogte van 9 meter of lager. Deze hoogte komt overeen met de goothoogte van de oudbouw van de Mariastichting. Een schuin dak wordt door ons niet uitgesloten zodat toch 4 woonlagen gerealiseerd kunnen worden.
3. Hoogbouw Mariastichting (62.5 meter):  
De hoogte van dit gebouw past niet in het stadsbeeld en heeft een zeer nadelige schaduwwerking op het nieuw in te richten gebied en de huidige woningen in de wijk Welgelegen. 41% van de mensen is voor sloop van dit gebouw en nog eens 37% voor verlaging van de hoogte tot 40 meter. Bovendien heeft 61% van de mensen er geen vertrouwen in dat dit gebouw mooi opgeknapt kan worden, 21% wel. De wijkraad vraagt de gemeente om de bouwhoogte van 62.5 meter in het bestemmingsplan te reduceren tot 40 meter. Indien er een nieuw gebouw geplaatst wordt hoeft dit niet te leiden tot reductie van woningen. Er zijn immers 12 woonlagen mogelijk in een gebouw van 40 meter hoogte.
4. Verkeerssituatie Buitenrustlaan en Kamperlaan:  
De verkeersdrukke en geluidsoverlast is voor 92% van de geënquêteerden een belangrijk punt. De wijkraad vraagt om in het bestemmingsplan duidelijk te maken dat de geluidsoverlast niet mag toenemen door nieuwe bebouwing aan de Kamperlaan.  
  
De wijkraad begrijpt dat dit verkeersprobleem deels buiten het bereik van de projectgroep valt. Wij vragen u wie de verantwoordelijke persoon of personen zijn m.b.t. deze problematiek zodat wij rechtstreeks contact kunnen opnemen.
5. Bestemming Kapel van de Mariastichting:  
De werkgroep concludeert dat de meeste stemmen gaan naar een maatschappelijke functie in combinatie met de kerkelijke functie. De Kapel wordt geroemd om haar mooie akoestiek. Er zou een podium kunnen komen voor optredens muziek en theater.

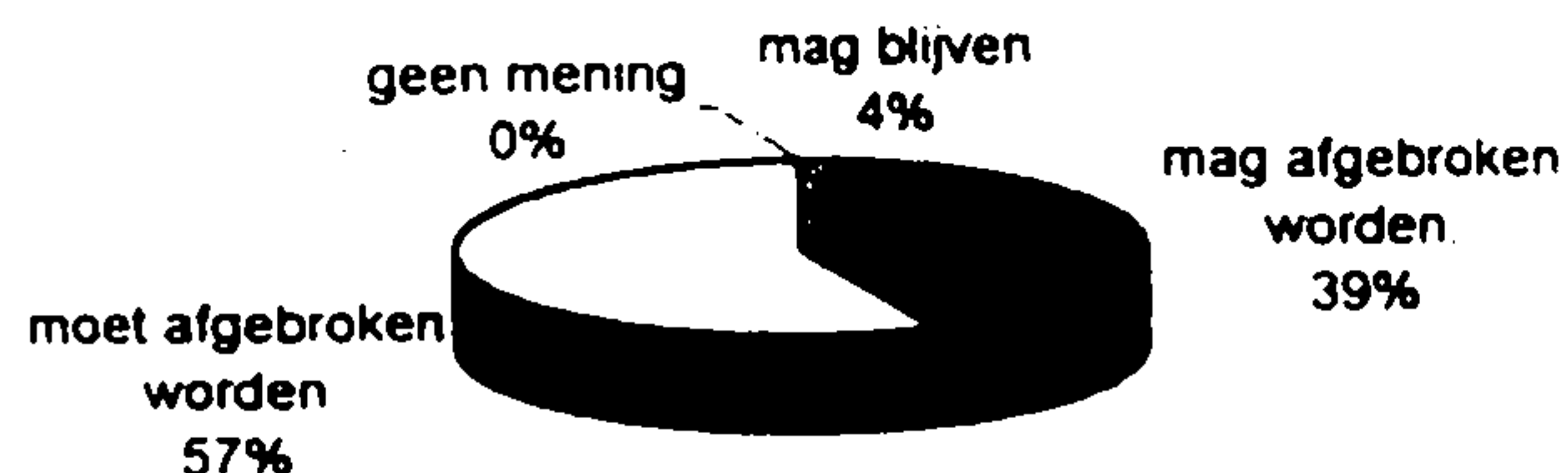
## Uitslag Enquête "Spaar en Hout e.o." door Wijkraad Welgelegen

Definitieve versie gebaseerd op 51 enquête formulieren. Uitgiftedatum 19 mei 1999.

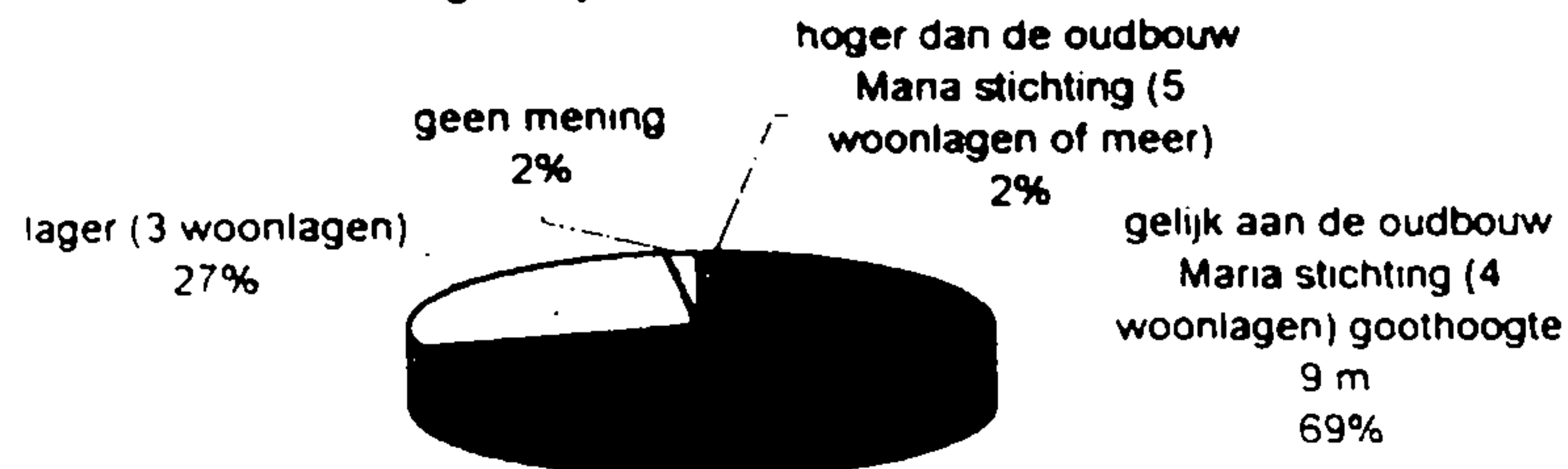
1) Wat vindt u van de voorgevel van het oude hoofdgebouw van de Maria stichting aan de Kamperlaan?



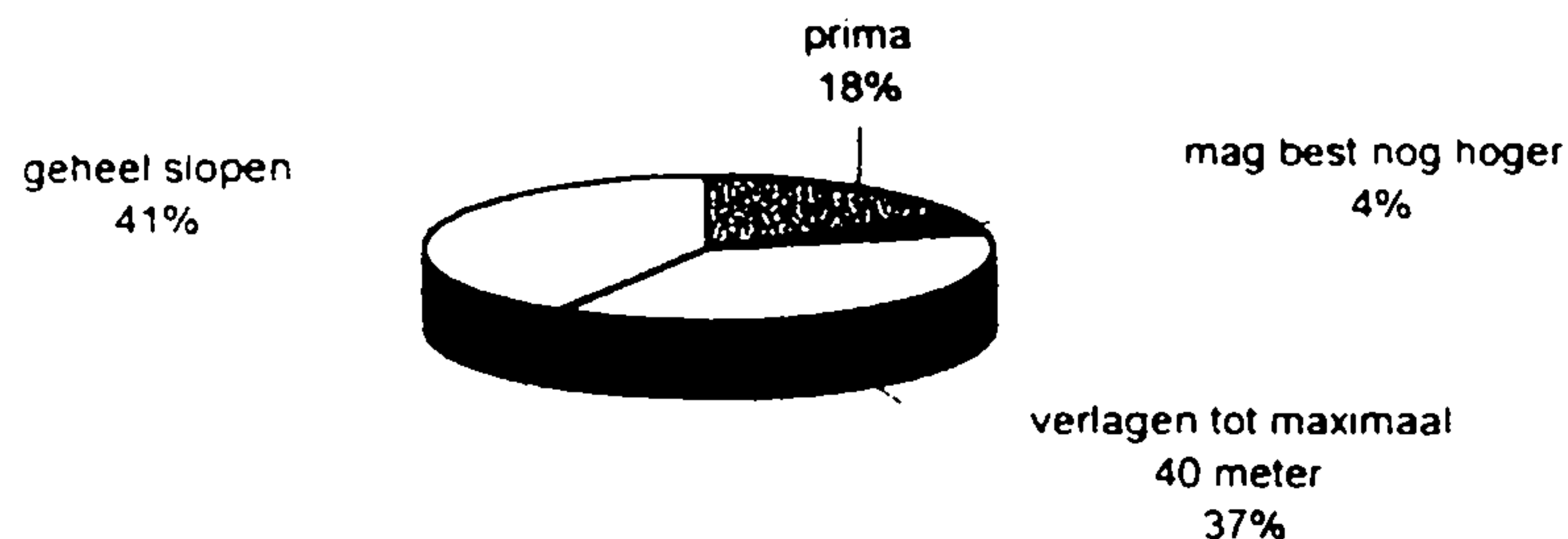
2) Wat vindt u van de Clio-flat (zustergebouw) aan de Kamperlaan?



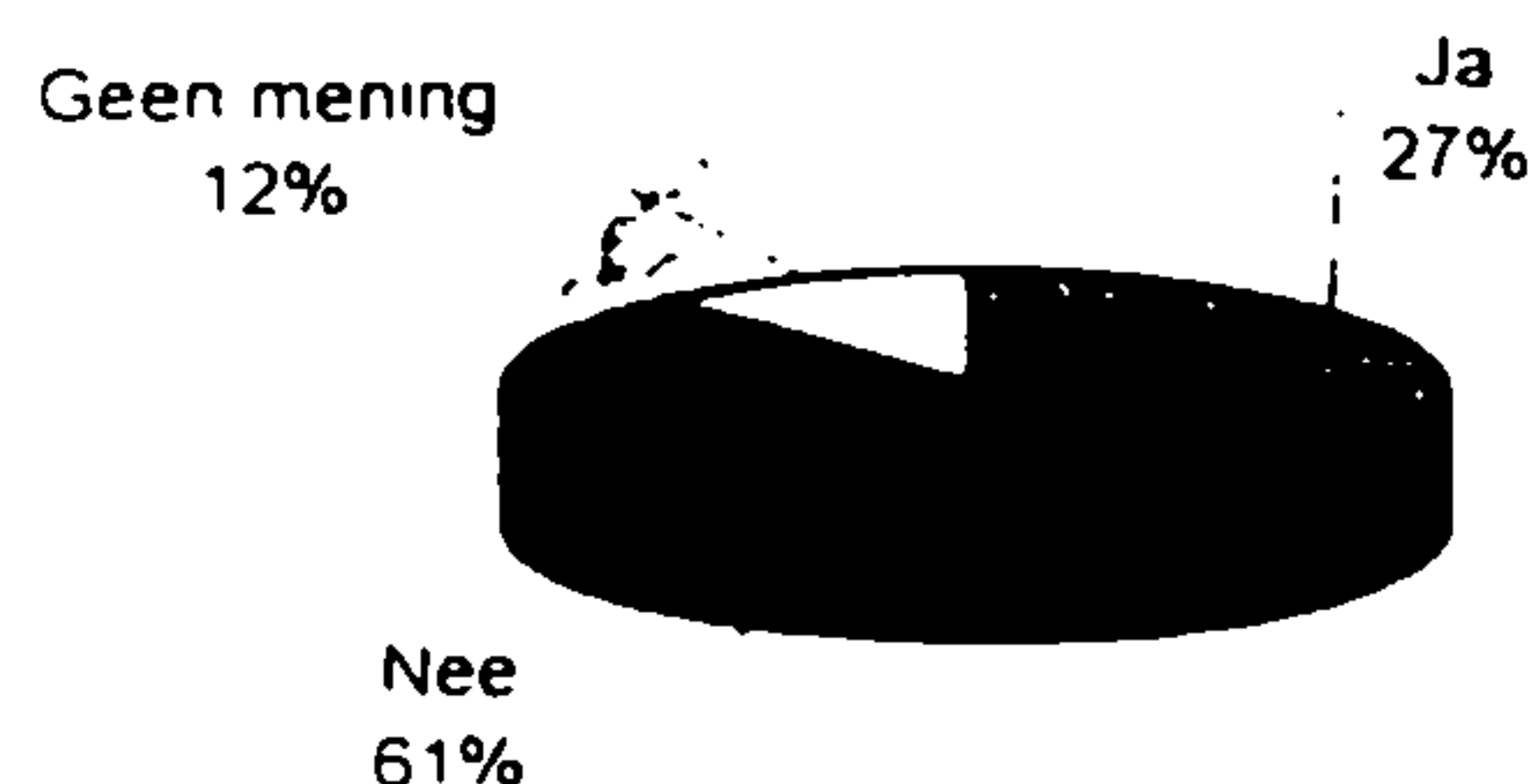
3) Langs de kamperlaan zullen nieuwe appartementen flats gebouwd gaan worden. Hoe hoog vindt u dat deze mogen zijn?



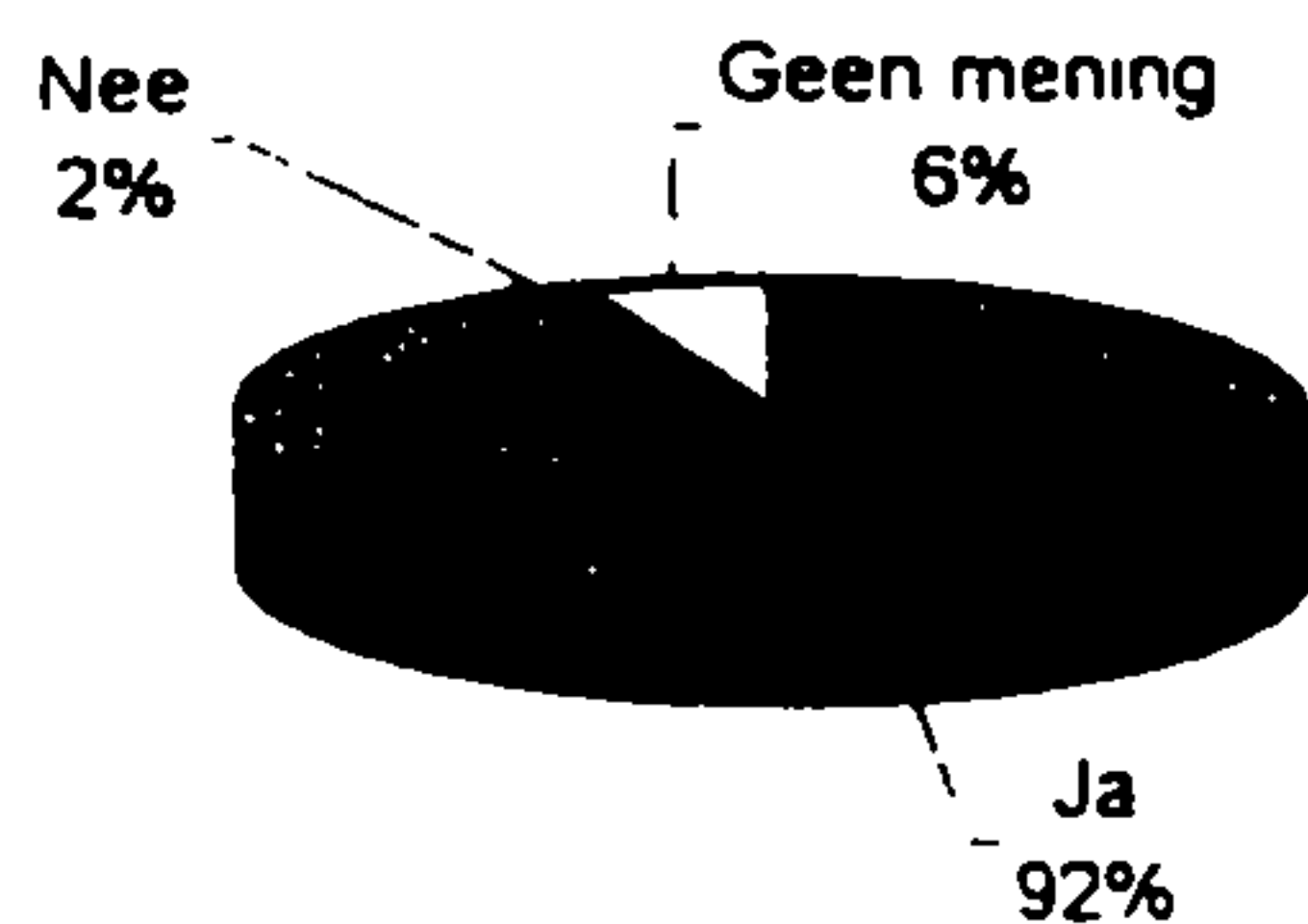
4) Wat vindt u van de hoogte van de Hoogbouw (62,5 meter)



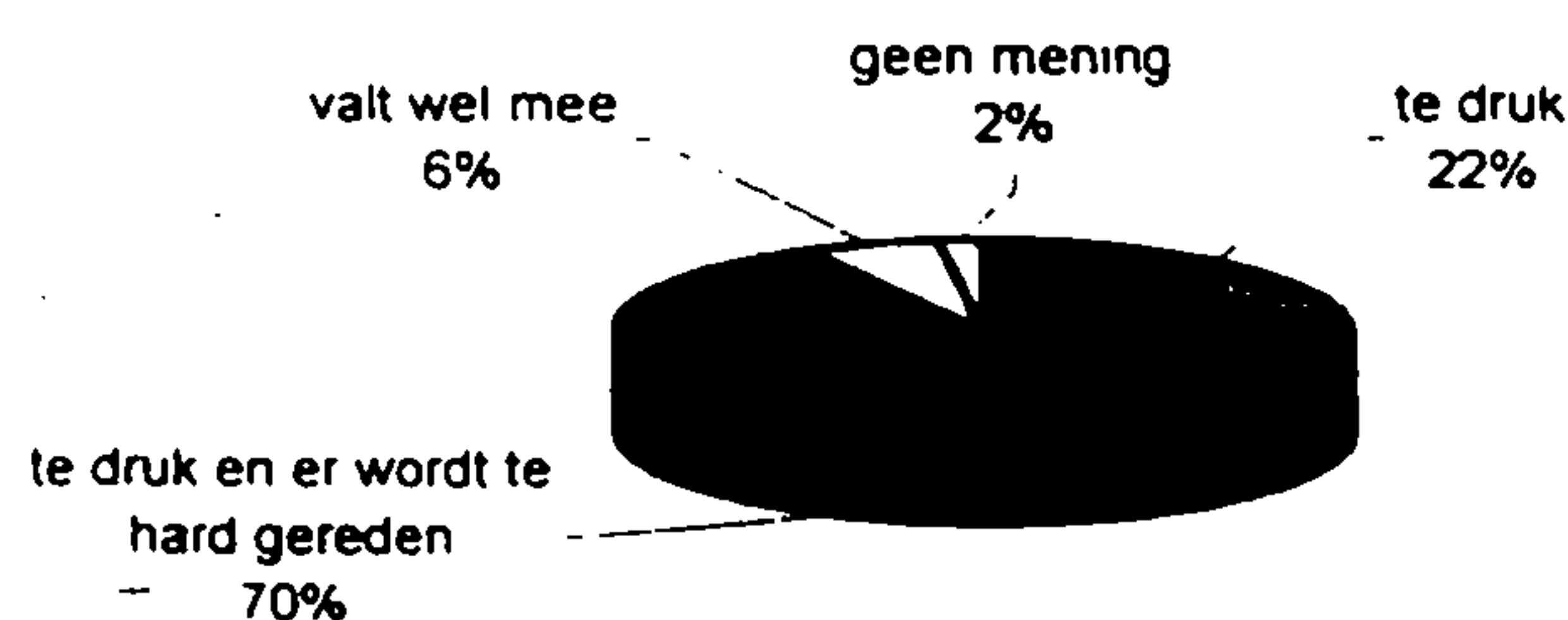
5) Denkt u dat verbouwing van de Hoogbouw een mooi gebouw kan maken?



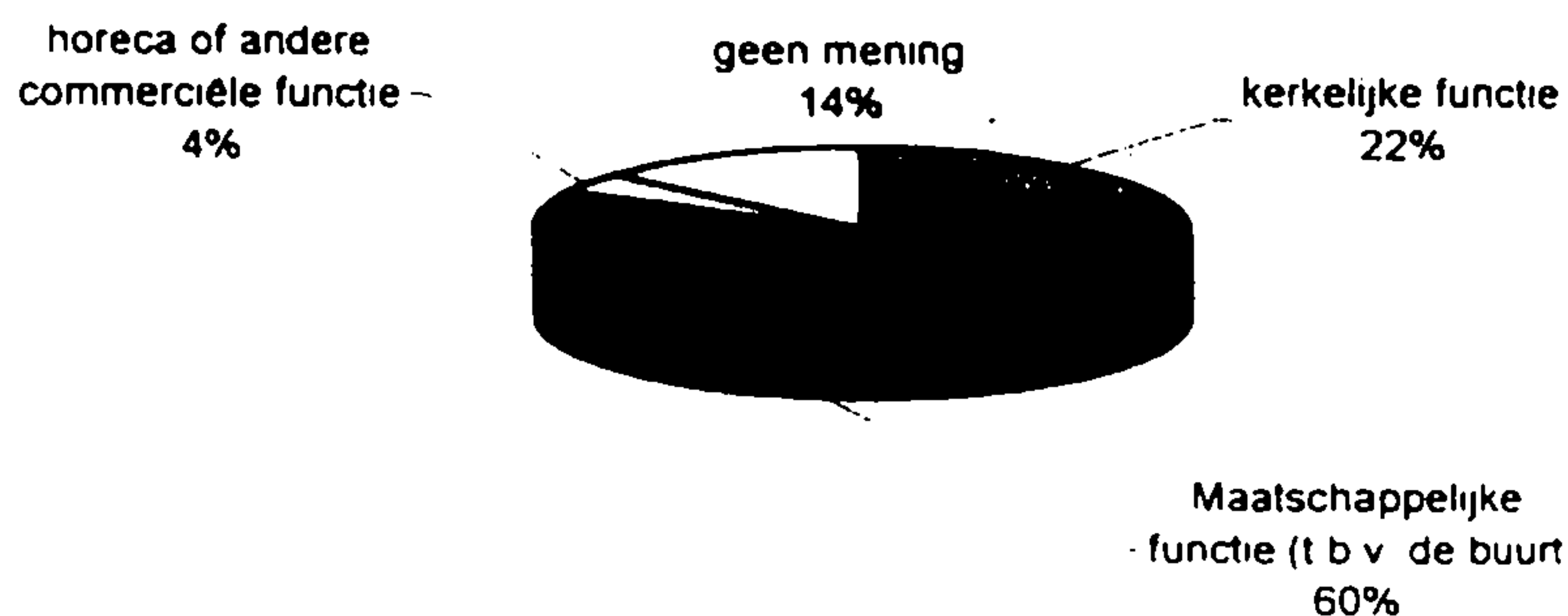
6) Vindt u het beschermd stadsgezicht van de Kleine houtweg (gezien vanaf de Haarlemmerhout) belangrijk?



7) Wat vindt u van de verkeersdruk op de Buitenrustlaan en Kamperlaan?



8) Wat voor bestemming dient de Kapel van de Maria Stichting te krijgen?



Samenvatting van de opmerkingen op de enquête formulieren:

- 1 Er dient naar een combinatie van de maatschappelijke en kerkelijke functie voor de kapel gezocht te worden. (2x)
- 2 Uitzicht van de 14e is wel prachtig!
- 3 Maria Stichting Hoogbouw is vanaf de Haarlemmerhout gezien een lelijke puist
- 4 Heel goed dat de werkgroep de gevaarlijke situatie voor voetgangers op het kruispunt Kamperlaan en Kleine Houtweg naar voren schuift
- 5 Appartementenflats aan de Kamperlaan nabij het Spaarne max. 6 meter.
- 6 De Kamperlaan en buitenrustlaan verdiepen.
- 7 Prachtige raam van de Cliflat ergens anders herplaatsen
- 8 Tunnel voor de buitenrustlaan en kamperlaan
- 9 Kapel dient een podium voor een muziekschool en andere optredes te krijgen (zeer goede akoestiek) (3x)
- 10 Controle op roodlicht invoeren op de kruizing Kamperlaan Kleine Houtweg.
- 11 Gemeente maak er nu eens iets moois van, in harmonie met de omgeving