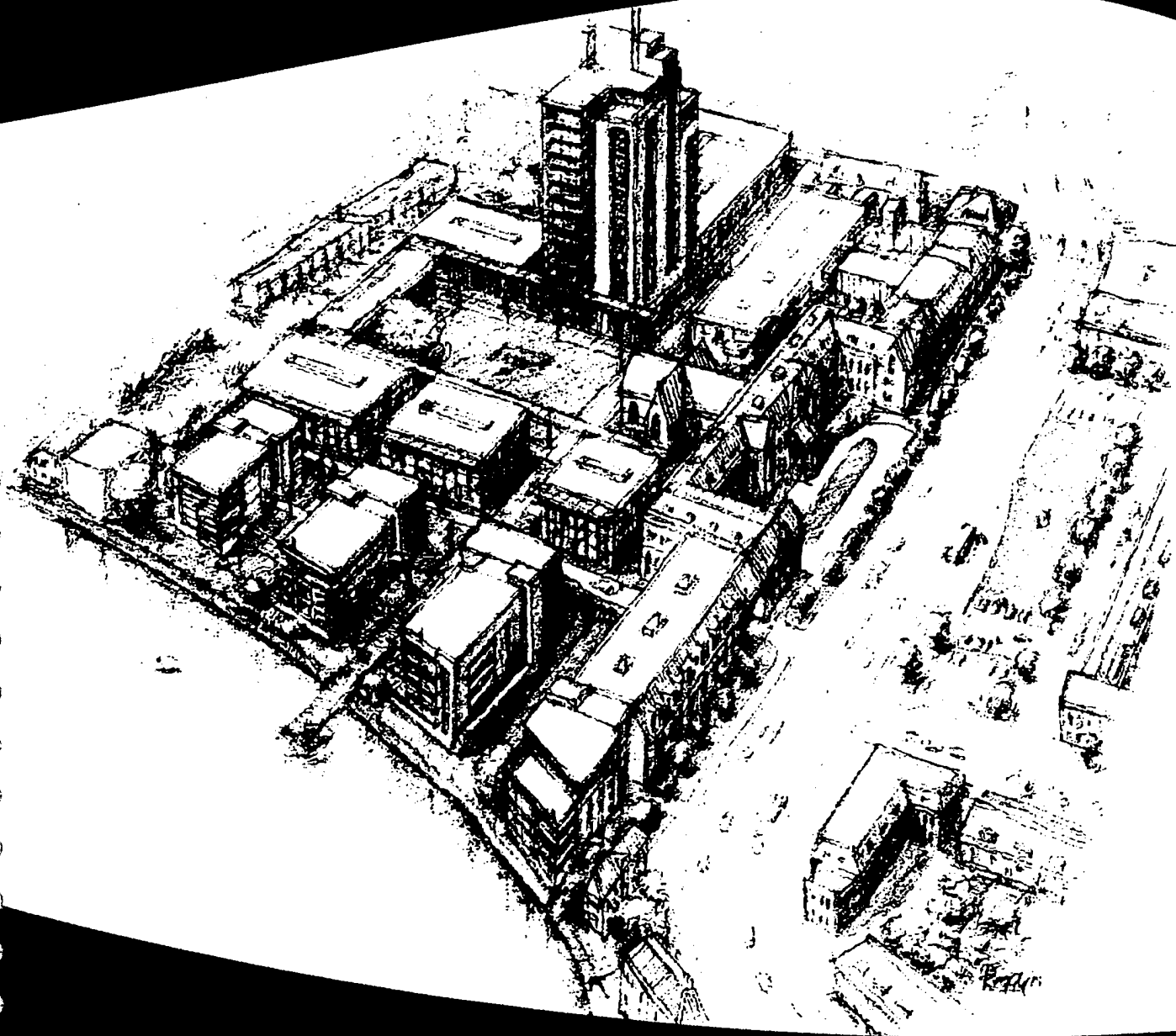




Haarlem



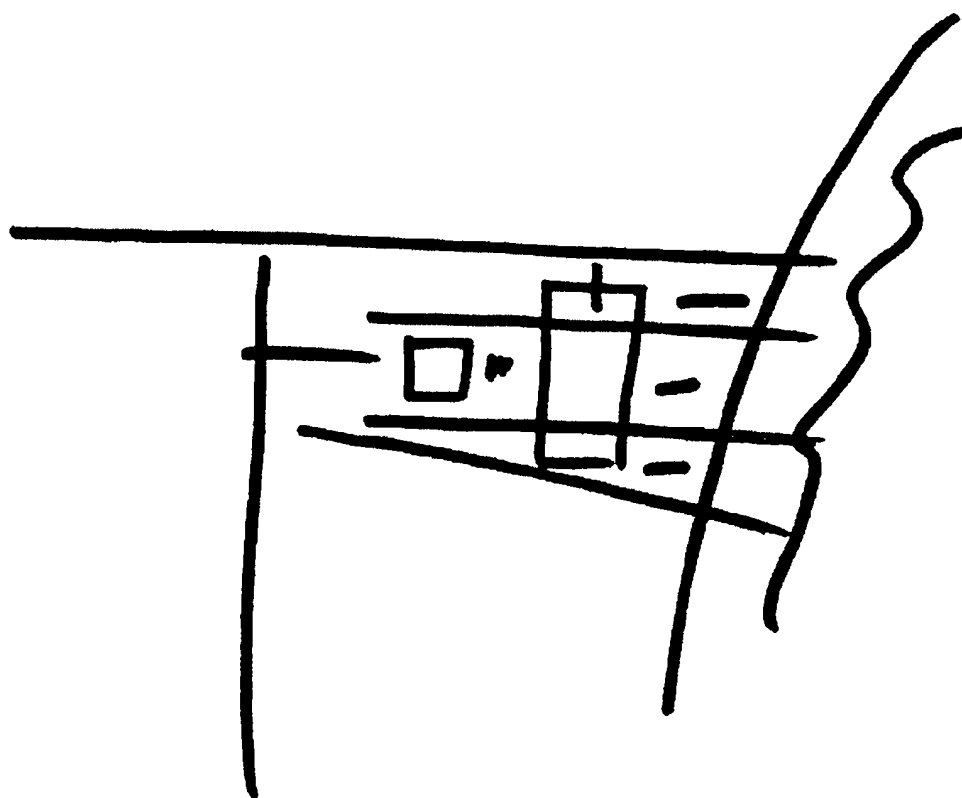
Uitwerkingsplan Mariastichting

Sector Stedelijke Ontwikkeling

Vastgesteld tijdens de vergadering van
college van B&W van 7 oktober 2003

De Voorzitter De Gemeentesecretaris

Toelichting Uitwerkingsplan locatie Mariastichting Haarlem



ONTWERP
UITWERKINGSPLAN
MARIASTICHTING

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 0: inleiding	Pag. 2
Hoofdstuk 1: Ruimtelijke structuur	Pag. 3
Hoofdstuk 2: Functionele structuur	Pag. 5
Hoofdstuk 3: Verkeer en vervoer	Pag. 7
Hoofdstuk 4: Milieu	Pag. 8
Hoofdstuk 5: Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Pag. 10
Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid	Pag. 11
Hoofdstuk 7: Inspraak	Pag. 12

Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling ROSV
April 2003

Hoofdstuk 0: Inleiding

Het voorliggende uitwerkingsplan voor de locatie Mariastichting is een uitwerking van het globale bestemmingsplan Spaar en Hout, zoals dat op 19 september 2001 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 16 april 2002 (nr. 01-36337) door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Uitgangspunt voor de locatie Mariastichting is dat het gebied een nieuwe invulling krijgt met een ondergrondse parkeergarage, woningen en kantoren. Daarnaast is uitgangspunt voor de uitwerking het beeldkwaliteitplan van juni 1999 dat als bijlage 1 in het globale bestemmingsplan is opgenomen. In dit beeldkwaliteitplan wordt ondermeer gesproken over de zichtlijn tussen Spaarne en Kleine Houtweg, gestapelde villa's in een gevarieerd beeld met de voorgevels aan het Spaarne en een gesloten, relatief massief bouwblok aan de Kamperlaan als 'stadsmuur'.

De locatie mag voor maximaal 60% worden bebouwd. Er moeten ten minste 380 woningen op de locatie komen en minimaal 8.000 m² en maximaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) kantoren. In het gebied liggen een aantal Rijksmonumenten; deze monumenten worden ingepast. Met betrekking tot de woningen is in het bestemmingsplan gesteld dat er 180 woningen gerealiseerd moeten worden in het 'middensegment' conform gemeentelijk beleid, en minimaal 200 woningen in het duurdere vrije sector segment.

Volgens bestemmingsplan moet er een ondergrondse parkeergarage komen die in de parkeerbehoefte van het gebied moet voorzien. Het Zuider Buitenspaarne moet zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn, liefst met een wandelroute langs het water. Het globale bestemmingsplan laat verschillende goothoogten toe, variërend van 12 tot 15 meter voor de lagere appartementengebouwen en eengezinswoningen tot 60 meter voor de hoogbouw, die thans net zo hoog is en die in het huidige volume zou mogen worden teruggebouwd.

De eigenaar van de grond, het Spaarneziekenhuis, heeft in 2000 in overleg met de gemeente Haarlem een prijsvraag uitgeschreven. De ontwikkelingscombinatie van Bouwfonds, Amvest en Van Wijnen is gekozen om dit project te realiseren. De ontwikkelingscombinatie heeft voor het gebied in overleg met de gemeente een Stedenbouwkundig Programma van Eisen vervaardigd en als uitwerking hiervan een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld binnen bovengenoemde randvoorwaarden. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens gebruikt als basis voor dit uitwerkingsplan. De consequentie van deze manier van werken is dat het uitwerkingsplan, met de nodige flexibiliteit in verband met mogelijk noodzakelijke verschuivingen en latere ontwikkelingen, aansluit op het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelingscombinatie en dat het uitwerkingsplan geheel past binnen de uitwerkingsvoorschriften van het globale bestemmingsplan Spaar en Hout.

Hoofdstuk 1: Ruimtelijke structuur

De plattegrond

Ten behoeve van realisatie van het plan wordt de huidige bebouwing op de locatie Mariastichting, met uitzondering van de monumenten en een aantal bijzondere gebouwen, afgebroken. De monumenten die behouden blijven zijn die aan de Kleine Houtweg, Vredenburg, nr. 113 en De Koepel, nr. 119, de 'pastoorswoning', Kleine Houtweg 127 en één monument aan de Kamperlaan 131, de Orangerie. Daarnaast blijven volgens het bestemmingsplan De Lindenhoek, Kleine Houtweg 109 en het hoofdgebouw van de Mariastichting met de kapel en de twee zijvleugels aan de Kamperlaan gehandhaafd. Deze zijn opgenomen als 'te handhaven bebouwing' op de bestemmingsplankaart.

Kamperlaan

Het hoofdgebouw van de Mariastichting blijft gehandhaafd met de twee zijvleugels aan de Kamperlaan. De openbare ruimte voor het hoofdgebouw heeft samen met het groen aan de Welgelegenstraat een goede maat voor een groene stedelijke ruimte, die aansluit op de buurt. Vanaf de Kamperlaan gezien ter linkerzijde van het hoofdgebouw zijn appartementen te vinden met een buitenruimte op het zuiden. Fietzers en voetgangers kunnen via de toegangspoort tussen oud- en nieuwbouw het gebied betreden. Rechts van het hoofdgebouw is een nieuw kantoorgebouw gepland, dat richting Lindenhoek in hoogte afneemt. Ook hier is de oud- en nieuwbouw visueel gescheiden door een toegangspoort.

Kleine Houtweg en Spijkermanslaan

Aan de Kleine Houtweg is nieuwe bebouwing toegevoegd in de vorm van een bescheiden vierlaags appartementengebouw. Een brede langzaam verkeerroute, de centrale as, zorgt voor een zichtlijn vanaf de Kleine Houtweg naar het Spaarne. Aan de zuidzijde van de nieuwe bebouwing bevindt zich de entree voor auto's, die ter plekke direct verdwijnen in de parkeergarage. De Spijkermanslaan behoudt de bescheiden schaal met stadswoningen met tuinen.

Hart van het plan

De appartementen en kantoren langs de Kamperlaan zorgen dat geluidshinder van verkeer in het gebied wordt voorkomen. Aansluitend bij de tuinen van de woningen aan de Kleine Houtweg wordt een groene ruimte gecreëerd, zodat ruimtelijk optimaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezige bomen. Dit is de 'kloostertuin'. Het hart van het plan wordt gevormd door een groen plein met de maat van ongeveer vijftig bij vijfentachtig meter, de 'Kloosterhof'. De kapel vormt het ankerpunt. Aan de 'Kloosterhof' zijn de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor hoogbouw beperkt gebruikt met een 60 meter hoog, maar beperkt in omvang gebouw. Aan het Spaarne is plaats voor drie appartementengebouwen in het groen.

Bouwwolumes en hoogten

De kantoren aan de Kamperlaan direct aan de westzijde van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Naar het westen toe, in de richting van De Lindenhoek, neemt de maximale hoogte af tot 12 meter. Deze hoogte geldt ook voor de kantoren direct ten zuiden van de kantoren aan de Kamperlaan. De kantoren aan de centrale as, die van de Kleine Houtweg naar het Spaarne loopt, hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter.

De woongebouwen aan de Kamperlaan, aan de oostzijde van het hoofdgebouw, hebben een maximale hoogte van 15 meter. De woongebouwen aan de centrale as, tot aan de kloosterhof, zijn maximaal 12 meter hoog, met uitzondering van de toren.

Aan de Kloosterhof hebben de woonpaviljoens een maximale bouwhoogte van 12 meter. Ook de eengezinswoningen aan de Kloosterhof hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter. De dominante ziekenhuisflat maakt plaats voor een ranker, markant herkenningspunt met een maximale hoogte van 60 meter.

De eengezinswoningen aan de Spijkmanslaan hebben een maximale goothoogte (exclusief kap) van 9 meter. De appartementengebouwen aan het Spaarne hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Uitkijkpunt

In het Spaarne komt, in het verlengde van de centrale as, een steiger met een uitkijkpunt.

Hoofdstuk 2: Functionele structuur

Wonen

Op de locatie Mariastichting komt wonen momenteel nauwelijks voor. Mede met het oog op de nog altijd enorme druk op de Haarlemse woningmarkt is er bij de nieuwe invulling voor gekozen minimaal 380 woningen te realiseren waarvan 180 in het middensegment (een en ander conform gemeentelijk beleid). In het plan zijn de woningen in het middensegment gelegen aan de Kamperlaan, aan de centrale as in het gebied, in het hart van het plan en aan de Kleine Houtweg. De vrije sector koopwoningen bevinden zich voornamelijk langs het Spaarne, in de hoogbouw en in de te handhaven oudbouw.

Uitgangspunt is dat een duurzaam woon- en werkklimaat wordt gerealiseerd. De woningen zijn waar mogelijk flexibel indeelbaar om te kunnen inspelen op toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen en individuele woonwensen. De grondgebonden woningen in het plan zijn bijvoorbeeld geschikt om aan huis te werken.

Ingezet wordt op een integrale woningkwaliteit waarbij de aspecten comfort en veiligheid en ook maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen en het politiekeurmerk van belang zijn.

Kantoren

De kantoren bestaan uit een tweetal te handhaven monumentale villa's, De Lindenhoek met circa 710 m² bvo en Vredenburg /De Koepel met circa 775 m² bvo. Naast deze villa's moet in het uitwerkingsgebied tussen de 8.000 en 10.000 m² bvo nieuw kantooroppervlak worden gerealiseerd.

De kantoren zijn gegroepeerd rond een ruim atrium dat zorgt voor een representatieve en prettige verblijfsruimte. De kantoren hebben hun hoofdentree aan de Kleine Houtweg. Om een flexibele invulling te garanderen zijn er ook entrees geprojecteerd aan de Kamperlaan en de centrale as van het uitwerkingsgebied.

Parkeren

Volgens bestemmingsplan Spaar en Hout moet er een ondergrondse parkeergarage komen die in de parkeerbehoefte van het gebied voorziet. In het bestemmingsplan is uitgegaan van 1,2 parkeerplaats per woning en maximaal 80 parkeerplaatsen voor de kantoren.

Om het gewenste autoluwe klimaat te kunnen waarborgen, wordt uitgegaan van een parkeergarage met ongeveer 600 plaatsen. Zo kan parkeren op maaiveld worden voorkomen en worden de omliggende wijken niet belast met extra parkeerdruk. De hoofdentree van de parkeergarage voor de auto's komt aan de Kleine Houtweg; de entrees of uitgangen voor voetgangers komen met lift en trap direct uit in de woongebouwen. Daarnaast is er een centrale ontsluiting aan de Kloosterhof voor die gebruikers van de parkeergarage die geen rechtstreekse toegang hebben, zoals de eengezinswoningen.

Voor de fietsen komen er centrale fietsenbergingen.

Nutsvoorzieningen

In het plangebied is voorzien in twee of drie traforuimtes met een afmeting van elk ongeveer 2,50 x 2,50 m. Deze worden geïntegreerd in de bebouwing. Daarnaast worden er diverse verdeelstations geplaatst (voor onder andere kabeltelevisie, telecommunicatie, gas), die in de bebouwing geïntegreerd worden.

Maatschappelijke doeleinden

De kapel in de Kloosterhof krijgt een maatschappelijke bestemming. In het bijzonder wordt gedacht aan culturele uitingen die bedoeld zijn voor bewoners en/of gebruikers in het uitwerkingsgebied zelf en de nabije wijken en in de aard kleinschalig zijn. De begane grond en het souterrain van de kapel kunnen worden gebruikt voor wonen, (fietsen)bergingen, bedrijfsruimte in de dienstensector en/of een werkplek voor een servicemanager.

Recreatie

Het gebied is geheel openbaar toegankelijk. Vooral de toegankelijkheid van de Spaarne-oever is een belangrijke recreatieve toevoeging. De centrale as tussen Haarlemmerhout en Spaarne wordt verlengd met een steiger en uitkijkpunt over het Spaarne.

Hoofdstuk 3: Verkeer en vervoer

De locatie Mariastichting is autoluw; auto's hebben in beginsel geen toegang tot het terrein. De toegang wordt gecontroleerd geregeld voor bijzondere situaties als verhuizingen, bijzonder vervoer en ook de toegang tot de Van Heythuisenweg 9. Deze woning met eigen parkeerplaats valt buiten het uitwerkingsgebied, maar is wel via dit gebied per auto bereikbaar.

Parkeren vindt plaats in de ondergrondse parkeergarage, waarvan de entree aan de Kleine Houtweg ligt. In de maatvoering van de poorten en fiets- en wandelpaden is rekening gehouden met de toegankelijkheid voor ondermeer vuilnisophaaldienst, brandweer, politie en ambulance. Voor bepaalde situaties, zoals verhuizingen en leveranties van grote goederen, kan ook gebruik worden gemaakt van deze paden.

Fietsers en wandelaars vinden hun toegang bij de verschillende entrees aan de Kleine Houtweg of aan de Kamperlaan. De centrale as is de oost-westverbinding voor fietsers. Aan de oostzijde van de oudbouw aan de Kamperlaan tot aan de Van Heythuisenweg 3 is de noord-zuidverbinding voor fietsers. Ook de Spijkermanslaan is toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

In het gebied zijn verschillende wandelroutes aanwezig. De Spaarneoever is geheel toegankelijk voor wandelaars.

Hoofdstuk 4: Milieu

Bodemsanering

Blijkens uitgevoerde bodemonderzoeken is er in de boven- als in de ondergrond een aantal lichte verontreinigingen in het uitwerkingsgebied. Ter plaatse van het ketelhuis is een sterke verontreiniging met zink aangetroffen. Ter plaatse van de ondergrondse tank bij het trafogebouw is een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Ook het grondwater blijkt verontreinigd. De betreffende verontreinigingen worden na vertrek van het ziekenhuis verder in kaart gebracht en als het nodig is gesaneerd en/of gezuiverd.

Grondbalans

Bij de locatie Mariastichting is realisatie van een gesloten grondbalans naar verwachting niet mogelijk. De belangrijkste oorzaak hiervan is de aanleg van een ondergrondse parkeergarage. De hoeveelheid grond die hierbij vrijkomt kan slechts ten dele in het gebied worden verwerkt. Dit omdat enerzijds aangesloten moet worden bij het huidige maaiveld in verband met te handhaven bestaande bouw, en anderzijds de hoge dichtheid maakt dat er relatief weinig oppervlak beschikbaar is om grond te verwerken. De overtollige grond wordt onderzocht op mogelijke verontreinigingen en gecontroleerd afgevoerd.

Hemelwater

Voor de opvang en afvoer van hemelwater wordt gebruik gemaakt van kolken, verzamelleidingen en lijnafwatering. Omdat het dak van de te handhaven oudbouw voor een gedeelte uit zink bestaat wordt het hemelwater afkomstig van dit dak afgevoerd via het rioolstelsel en niet naar het open water. Om vervuiling van het dakoppervlaktewater te voorkomen worden voor de daken en goten van nieuwe gebouwen geen zink, koper, lood en bitumineuze materialen gebruikt. Naar verwachting vijftig procent van het hemelwater afkomstig van daken en verharde oppervlakten kan naar het Spaarne worden afgevoerd. Dit water wordt middels meerdere lozingspunten geloosd.

Wegverkeerslawaaï

Het uitwerkingsgebied valt binnen de zone van de Kamperlaan (noordzijde) en binnen de zone van Kleine Houtweg (westzijde).

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Hierbij moet worden opgemerkt dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5dB(A) mag worden afgetrokken op grond van artikel 103 Wet geluidhinder.

Voor de te realiseren woningen aan de Kamperlaan geldt dat de geluidbelasting maximaal $69 - 5 = 64$ dB(A) en voor de te realiseren woningen aan de Kleine Houtweg maximaal $62 - 5 = 57$ dB(A).

Omdat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is er bij Gedeputeerde Staten een verzoek "hogere waarde" ingediend.

De hogere waarden zijn verleend.

De nieuwe bebouwing aan de Kamperlaan heeft een doelmatige akoestisch afschermende functie voor het gebied daarachter.

Milieuhinder

Er zijn geen milieuhinderlijke bedrijven die een beperkende invloed hebben op het uitwerkingsgebied. Ook de vaarroute over het Spaarne levert geen belemmeringen op vanuit milieu-oogpunt.

Hoofdstuk 5: Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan volgt het bestemmingsplan Spaar en Hout dat en middels het bestemmingsplan Spaar en Hout (vastgesteld in de gemeenteraad d.d. 19 september 2001 en op 16 april 2002 (nr. 01-36337) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten). De plannen zijn daarnaast uitvoering besproken met de verantwoordelijke diensten van de gemeente om afstemming te vinden met het bestaande sectorale gemeentelijke beleid.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, dat de basis biedt voor het stedenbouwkundig plan en dit uitwerkingsplan, is meermalen besproken met de Wijkraad Welgelegen. De plannen zijn daarnaast bekend gemaakt in de omliggende wijken middels een nieuwsbrief in het voorjaar van 2002 en toegelicht bij de openbare tentoonstelling in het ziekenhuis op 13 maart 2002. Mede dankzij het uitgebreide overleg bij de voorbereiding kan het plan voor de locatie Mariastichting rekenen op een breed draagvlak.

De sloop van de achtervleugels van de oudbouw van de Mariastichting en vooral de sloop van de Van Heythuijzenweg 5 en 7 stuit op enig bezwaar omdat deze laatste panden historisch erfgoed zouden zijn. Deze mening deelt de gemeente niet. Het zijn bovendien Rijks- noch Gemeentelijke monumenten en vallen niet onder het beschermd stadsgezicht. De Gemeenteraad hecht sterk aan de ten minste 380 woningen die gerealiseerd worden op de locatie Mariastichting en de 8.000 tot 10.000 m2 kantoren. Om dit programma op een goede manier te kunnen realiseren zijn afwegingen gemaakt voor wat behouden moest blijven. Hierbij is ondermeer het vastgestelde Spaarneplan van belang, waarin het streven is opgenomen naar openbaarheid van de Spaarne-oever.

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan voor de locatie Mariastichting beslaat woningen, kantoren, een maatschappelijke bestemming van de kapel en een ondergrondse parkeergarage. Het gehele gebied is aangekocht en wordt ontwikkeld door de ontwikkelingscombinatie.

De openbare ruimte van het gebied wordt na ontwikkeling en oplevering overgedragen aan de gemeente, die vanaf dat moment zorgdraagt voor het beheer. Tussen ontwikkelingscombinatie en gemeente zijn afspraken gemaakt over de inrichting van deze openbare ruimte, zodat het beheer na de overdracht op adequate wijze kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 7: Inspraak

Het ontwerp uitwerkingsplan is op woensdag 28 mei gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant. Vervolgens heeft het plan gedurende 2 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn er zienswijzen ontvangen van:

1. E.H. Prinz-van Swaay en M.M. Prinz, Kleine Houtweg 63, 2012 CC HAARLEM
2. Stichting De Hoeksteen, Buitenrustlaan 19, 2012 BL HAARLEM.
3. St. Landschap, Architectuur en Stedenbouw, Houtmarkt 61, 2001 AL HAARLEM

Hierna zullen wij ingaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, de inhoudelijke argumenten en onze opvatting met betrekking tot die argumenten.

Ad 1: E.H. Prinz-van Swaay en M.M. Prinz.

Deze zienswijze is gedateerd op 12 juni 2003 en is door de gemeente ontvangen op 16 juni 2003 (nummer ROS 2003/1111). Het ontwerp uitwerkingsplan is gepubliceerd op woensdag 28 mei 2003 en lag vanaf de dag na de publicatie 2 weken ter inzage. Dit betekende dat zienswijzen uiterlijk op 11 juni 2003 ter post moesten zijn bezorgd, zodat de gemeente Haarlem op 12 juni 2003 over de zienswijzen had kunnen beschikken. Echter, in een artikel over de Mariastichting in de krant van 28 mei 2003 staat vermeld dat zienswijzen tot en met 14 juni 2003 konden worden ingediend. Om deze reden achten wij de termijnoverschrijding verschoonbaar.

De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijk

1.

De ligging van het direct aan de Kleine Houtweg geprojecteerde massale bouwblok inclusief de parkeerkelder-entree zal een nadelige uitwerking hebben.

Reactie gemeente

Het uitwerkingsplan bepaalt niet hoe de architectuur van gebouwen er uit ziet, maar biedt slechts bouwvolumes en gebruiksmogelijkheden. De bouwvolumes van de bouwblokken aan de Kleine Houtweg sluiten aan op de bouwhoogte van de aanwezige panden aan de Kleine Houtweg.

Daarbij is juist geprobeerd om de huidige doorbraak in de gevelwand weer in belangrijke mate te sluiten. Stedenbouwkundig is geprobeerd zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het monumentale karakter van de Kleine Houtweg. Bovendien past het geheel binnen de uitwerkingsbepalingen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Spaar en Hout'. Wij zijn daarom van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

2.

De tuin achter de Kleine Houtweg 127 zal voor de helft terug komen, een omissie in het plan

Reactie gemeente

De tuinbestemming voor het pand aan de Kleine Houtweg 127 wordt juist vergroot. Van verkleining is helemaal geen sprake.

Wij zijn van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is

3.

De parkeergarage zal een nadelige invloed hebben op bomen in de tuinen

Reactie gemeente

Er is bij de planvorming binnen de mogelijkheden rekening gehouden met het behoud van bomen. Verder wordt er bij de bescherming van bomen vanuit gegaan dat binnen de kroonprojectie van de bomen niet gebouwd kan worden omdat daar de belangrijkste wortels liggen en het meeste voedsel wordt opgenomen. In het plan worden binnen de kroonprojecties van de bomen geen gebouwen gerealiseerd en is beschadiging van de wortels dus niet aan de orde.

Wij zijn van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

4.

De wandelpromenade langs het Spaarne wordt steeds smaller

Reactie gemeente

Doel van het plan is het realiseren van een aantrekkelijk woongebied langs het Spaarne. Een aantrekkelijke wandelpromenade is daar onderdeel van. De aantrekkelijkheid hiervan wordt echter niet bepaald door het uitwerkingsplan.

In het uitwerkingsplan zijn een viertal bouwblokken opgenomen. In de voorschriften van het uitwerkingsplan is bepaald dat deze bouwblokken aan een bepaalde breedte dienen te voldoen. In het uitwerkingsplan is voor de bouwblokken langs het Spaarne enige flexibiliteit opgenomen als het gaat om de exacte plaatsing van deze blokken. De bebouwingsvlakken op de plankaart zijn ruimer genomen waarbinnen kan worden verschoven met de bouwblokken. In de uitwerkingsregels, zoals die zijn bepaald in het bestemmingsplan 'Spaar en Hout', staat niet welke breedte de wandelpromenade zou moeten hebben. In dit opzicht past de breedte van promenade binnen de uitwerkingsregels.

Wij zijn van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

5.

De achtervleugels van de oudbouw van de Mariastichting en de woningen aan de Van Heythuizenweg mogen niet worden gesloopt van het cultuurhistorische karakter.

Reactie gemeente

De oudbouw van de Mariastichting en de woningen aan de Van Heythuizenweg hebben geen erkende monumentale waarde. De monumentaliteit van deze panden is door de gemeente Haarlem meerdere malen onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat de panden nooit beschermingswaardig zijn bevonden op lokaal niveau.

De stichting De Hoeksteen heeft in dit kader voor de 2 woningen aan de Van Heythuizenweg een verzoek gedaan om de panden als Rijksmonument aan te wijzen. Op dit moment is deze procedure nog gaande. In afwachting van deze procedure is op de panden een voorbescherming in het kader van de monumentenwet van toepassing. Het is nu alleen mogelijk om de panden te slopen indien er een monumentenvergunning is afgegeven.

In het bestemmingsplan Spaar en Hout zijn de voorwaarden gesteld voor het uitwerkingsplan van de Mariastichting. Voor deze voorwaarden is onder andere de afweging gemaakt van behoud van deze panden. Daarbij is er voor gekozen de voorgevel van de Mariastichting en de kapel te handhaven. Bij verdere afweging is gekozen om meer woningen te realiseren ten koste van deze delen van deze gebouwen.

In de afweging is daarbij vanuit gegaan dat het hoofdgebouw van de Mariastichting en de kapel behouden zullen blijven. De overige bebouwing kan gesloopt worden omdat zij onvoldoende betekenis hebben ten aanzien van monumentaliteit en cultuurhistorie, te weinig

betekenis hebben in de toekomstige stedenbouwkundige 'setting' en ten koste gaat van teveel beoogde woningen in het plan.

De monumentale waarde van de te slopen bebouwing is ook niet aangetoond.

Wij zijn van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

Ad 2: Stichting De Hoeksteen.

Deze zienswijze is per fax binnen gekomen. De fax is gedateerd op 13 juni 2003 en binnen gekomen op 16 juni 2003 (ROS 2003/1158). De fax is geregistreerd bij de Gemeente Haarlem op 20 juni 2003. De termijn voor indiening van zienswijzen verliep, zoals reeds gemotiveerd onder ad 1, op 12 juni 2003. Echter, door het artikel in de krant van 28 mei 2003 over de Mariastichting, waarin is geschreven dat tot en met 14 juni 2003 zienswijzen kunnen worden ingediend, is de termijnoverschrijding verschoonbaar. Deze zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijk

1.

De panden aan de Van Heythuizenweg zouden bewaard dienen te blijven om met het buiten het plangebied vallende Spaarnlust een cultuurhistorische eenheid te vormen en referentie aan het vroegere Spaarne.

Reactie gemeente

De reactie op dit deel van de zienswijzen is al gegeven bij de reeds behandelde zienswijze (onder punt 5) van de heer Prinz en mevrouw Prinz-van Swaay.

Wij zijn dan ook van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

2.

De 4 geplande woongebouwen staan te dicht op het Spaarne en te dicht op elkaar. Bovendien is geen sprake meer van een aantrekkelijke loop- en fietsroute en verblijfskwaliteit aan het Spaarne, het argument om de woningen te slopen.

Reactie gemeente

Op de bestemmingsplankaart staan een viertal bouwvlakken aangegeven langs het Spaarne. In de voorschriften is bepaald dat de bouwblokken een bepaalde maximale breedte moeten hebben. De bouwvlakken op de plankaart zijn groter gemaakt dan de geplande bouwblokken die gerealiseerd zullen worden om zo de mogelijkheid te geven om enigszins te kunnen schuiven met de bouwblokken. Het is dus nog niet exact bekend op welke afstand de bouwblokken van het Spaarne zullen staan en in hoeverre deze uit elkaar zullen staan. Stedenbouwkundig is het uitwerkingsplan in dit opzicht akkoord

Wij zijn dan ook van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

3.

De achternvleugels van het ziekenhuis dienen behouden te worden.

Reactie gemeente

De reactie op dit deel van de zienswijzen is al gegeven bij de reeds behandelde zienswijze (onder punt 5) van de heer Prinz en mevrouw Prinz-van Swaay.

Wij zijn dan ook van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

4.

Het beeldkwaliteitplan uit 1999 kan niet meer dienen voor de huidige uitwerking.

Reactie gemeente

Het beeldkwaliteitplan is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Spaar en Hout' en niet van het nu voorliggende uitwerkingsplan. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Spaar en Hout' onherroepelijk.

Wij zijn dan ook van mening dat dit onderdeel van de zienswijzen ongegrond is.

Ad 3: St. Landschap, Architectuur en Stedenbouw

Deze zienswijze is gedateerd op 13 juni 2003 en is door de gemeente ontvangen op 16 juni 2003 (nummer ROS 2003/1101). De termijn voor indiening van zienswijzen verliep, zoals reeds eerder gemotiveerd onder ad 1, op 12 juni. Echter, door het artikel in de krant van 28 mei over de Mariastichting, waarin is geschreven dat tot en met 14 juni 2003 zienswijzen kunnen worden ingediend, is de termijnoverschrijding verschoonbaar. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijk

De zienswijzen betreffen dezelfde als die zijn ingediend door de hierboven behandelde 'Stichting de Hoeksteen'. Voor de inhoudelijke reactie van de gemeente Haarlem op de zienswijzen verwijzen wij u naar de inhoudelijke reactie zoals die gegeven is op de zienswijzen van 'Stichting de Hoeksteen'.

Wij zijn van mening dat de zienswijzen ongegrond zijn.