

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan
"Omgeving Bakenessertoren"

1. Inleiding

Het gebied van het bestemmingsplan maakt deel uit van het grotere plangebied Bakenesserbuurt, waarvoor een stadsvernieuwingsplan reeds in een vergevorderd stadium is. De reden van het toch uit het groter geheel lichten van dit gebiedje is de volgende: hoewel het stadsvernieuwingsplan reeds in een vergevorderd stadium is (het overleg ex artikel 8 BRO is reeds gevoerd) is het niet mogelijk om dit plan in juni 1986 vast te stellen. De datum van vaststelling is echter een "dead-line" voor de verlening van de bouwvergunning voor het bouwplan dat ontwikkeld is ter plaatse van de voormalige Vrouwenschool aan de voet van de Bakenessertoren. Daarnaast is het verlenen van de bouwvergunning op basis van de bouwverordening ook niet mogelijk.

Gezien het spoedeisende karakter, alsmede het feit dat het bouwplan in overleg met buurtvertegenwoordigers is ontwikkeld is besloten als begrenzing van het plangebied het bouwplan met bijbehorende ontsluiting(en) te nemen.

2. Geluidhinder

Bij brief van 1-2-1985, nr. 317.729/II is door de Subkommissie voor de Gemeentelijke Plannen van de PPC medegedeeld dat woonbebouwing aan de Bakenessergracht 89 t/m 93 kan worden beschouwd als "vervangende nieuwbouw", dus als een bestaande situatie in de zin van de Weg Geluidhinder. Dit hield in dat het reeds ingediende ontheffingsverzoek ingetrokken kon worden.

3. Beschrijving van het plan

De filosofie van het plan is om na sloop van het schoolgebouw een hofachtige bebouwing te ontwikkelen in die zin dat er een aansluiting is met het appartementengebouw, dat geprojecteerd is achter het perceel Donkere Spaarne 50.

Tevens is in het plan ingebouwd de mogelijkheid om na eventuele sloop van de achterbebouwing van het pand Donkere Spaarne 40 - 42 een 2e fase woningbouw te ontwikkelen, die logisch aansluit.

Om die reden is gekozen voor een vormgeving die uitgaat van het kreëren van een plein(tje) aan de voet van de Bakenessertoren, welk pleinvorm benadrukt wordt door een gedeeltelijke insnoering. De verwijding aan de zuidzijde is een logisch gevolg van de eis het appartementengebouw achter Donkere Spaarne 50 ruimtelijk bij deze nieuwbouw te betrekken.

Aan de Bakenessergracht is een invulling gedacht die kwa bouwhoogte aansluit bij de belendingen en waarvan de ontsluiting vanaf de grachtzijde zal geschieden.

Eveneens is in het plan de mogelijkheid geschapen om tot enige tuinverruiming te komen voor de bebouwing aan de Bakenesserstraat. In totaal gaat het om 31 woningen waarvan 9 eengezinswoningen. In het parkeren wordt niet voorzien. Mede naar aanleiding van een gehouden hoorzitting is besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheid om 12 parkeerplaatsen te realiseren op het "zuidelijke plein". De ontsluiting via een dergelijke smalle steeg zou ons inziens teveel gevaar en overlast opleveren.

Enige compensatie wordt gevonden door het aanleggen van + 6 parkeerplaatsen op het huidige speelterreintje aan de Vrouwestraat, terwijl de speelvoorziening verplaatst wordt naar de ruimte binnen dit bestemmingsplangebiedje. Een konsekwentie hierbij is dat de berging van de kerk verplaatst zal moeten worden. Een geschikte plek hiervoor is gevonden tegen de reeds bestaande uitbouw van de kerk (stookhok).

Teneinde een optimale bereikbaarheid te verkrijgen is een bestaand opslagpand (in één laag) tussen de kerk en de woningen aan de Bakenesserstraat weggedacht. Aankooponderhandelingen om dit op minnelijke wijze te regelen worden reeds gevoerd.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is ontwikkeld in samenspraak met een delegatie vanuit de buurt/omwonenden. Tevens is een hoorzitting gehouden aan de hand van het ontwikkelde bouwplan.

Eenieder kan zich met de ruimtelijke (en funktionele) vormgeving verenigen, met dien verstande dat over het verplaatsen van de berging van de kerk nog overleg gevoerd wordt.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft in grote lijnen een deel van het uitvoeringsplan I.S.R. Met de uitkomsten daarvan is in het Meerjarenplan Stadsvernieuwing Haarlem rekening gehouden. Het financieel overzicht is als volgt.

Uitgaven

1. Verwerving en ontruiming	f 675.000,-
2. sloopkosten inkl. btw en kosten openbare werken	- 1.864.000,-
3. tijdelijke voorzieningen	pm
4. civiele werken (inkl. btw en kosten openbare werken)	- 343.000,-
	f 2.882.000,-

Inkomsten

grondopbrengsten	f 496.000,-
------------------	-------------

Totaal ten laste van het Stadsvernieuwingsfonds	<u>f 2.386.000,-</u>
---	----------------------

6. Uitkomsten ex artikel 8 BRO

Het ontwerp-bestemmingsplan is in verband met het bepaalde in artikel 8 van het Besluit Ruimtelijke Ordening om advies gezonden naar de hierna genoemde instanties:

- rijksdienst monumentenzorg;
- inspekteur van de ruimtelijke ordening in de provincies Noord-Holland en Utrecht;
- directeur van de provinciaal planologische dienst;
- eerstaanwezend ingenieur der genie;
- hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting en bouwnijverheid;
- het hoogheemraadschap van Rijnland;
- provinciale waterstaat;
- kamer van koophandel en fabrieken voor Haarlem e.o.;
- inspekteur van de volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu;
- gewest Kennemerland;
- rijkskonsulent voor handel, ambacht en diensten;
- de minister van economische zaken.

De rijkskonsulent voor handel, ambacht en diensten stelt dat blijkens de toelichting van het bestemmingsplan onderhandelingen worden gevoerd over de aankoop van een bestaand opslagpand. Het betreffende pand is in dit bestemmingsplan weggedacht. De rijkskonsulent kan met de wegbestemming instemmen als financiële middelen voor aankoop of verplaatsing aanwezig zijn.

Wij kunnen mededelen dat betrokkene bereid is tot verplaatsing. Daarvoor zijn financiële middelen aanwezig.

De inspekteur van de volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer geeft in overweging de parkeerproblematiek nog eens te bezien. Wij merken naar aanleiding hiervan en ter aanvulling van paragraaf 3 op, dat in de nabije toekomst in de nabijheid 20 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Het thans nog open terrein aan de Vrouwestraat (buiten dit bestemmingsplangebied gelegen) is niet - zoals de inspekteur stelt - geheel voor woondoel-einden bestemd. Een deel van dit perceel grond heeft de bestemming verkeersdoeleinden.

De bereikbaarheid van het gebied is voldoende.

De waarnemend-directeur van de provinciaal planologische dienst kan zich in dit geval met "het parkeren" verenigen. De milieuparagraaf dient volgens de waarnemend-directeur te vervallen omdat de gedachte nieuwbouw volgens de Wet Geluidhinder als "vervangende nieuwbouw" en dus als "bestaande situatie" beschouwd kan worden. De milieuparagraaf is aangepast.

Voorts wordt geadviseerd enkele wijzigingen in de voorschriften aan te brengen.

Dat is gebeurd met uitzondering van wijziging van artikel 6, lid 2, sub b, teneinde de aanleg van een enkele parkeerplaats niet onmogelijk te maken.

De waarnemend-directeur vindt dat de economische uitvoerbaarheid niet voldoende is aangetoond.

Dit punt is aangevuld.

Haarlem, augustus 1986