

# Nota van B&W

Portefeuille J.Nieuwenburg
Auteur: A.M. Schneider
Telefoon: a.schneider@haarlem.nl
E-mail: a.schneider@haarlem.nl
Reg.nr. SB/PMB/2008/78185
Met bijlagen Reacties op welstandscriteria externen Ambtelijke reactie Nota b&w uit 2006
B & W-vergadering van 13 mei 2008

## Onderwerp

Vaststellen Welstandscriteria Deo

### Bestuurlijke context

In 2004 heeft de raad de Welstands- en Monumentennota Haarlem vastgesteld. In deze nota worden randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente aangegeven. De Commissie Welstand en Monumenten gebruikt deze nota als kader waarbinnen zij bouwplannen kunnen beoordelen.

De Welstands- en Monumentennota biedt onvoldoende toetsingskader voor de herontwikkeling van het Deoterrein: de ziekenhuisfunctie verdwijnt en er komt (hoofdzakelijk) woonbebouwing voor in de plaats. Daarom zijn er voor het Deoterrein aanvullende welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria dienen met de Welstands- en Monumentennota als toetsingskader voor het binnenkort in te dienen nieuwbouwplan Deoterrein. De welstandscriteria gaan in op zaken als ruimtelijke structuur en context van het gebied, massa en vorm en geven een aanzet voor de detaillering, kleur en materiaal van de toekomstige bebouwing. Voor de volledige inhoud van de Welstandscriteria Deo wordt verwezen naar de bijlage.

De Welstandscriteria Deo zijn door het college vastgesteld op 25 juli 2006. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn vier reacties ingediend.

### Raadsparagraaf:

De raad stelt met de Welstandscriteria Deo de welstandscriteria vast voor de welstandstoetsing van bouwaanvragen door de welstandcommissie.

---

### B&W-besluit:

1. Het college neemt kennis van de ingekomen reacties en stemt in met de verwerking van deze reacties in de Welstandscriteria Deo.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

## WELSTANDSNOTA TEN BEHOEVE VAN HET GEBIED DEO

### Reactie op ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de tervisielgging van de welstandscriteria voor het project Deo zijn vier reacties ingekomen. Het betreft de reacties van:

1. J.C. van der Worp, Soutmanstraat 28
2. Karin Schot, Maerten van Heemskerckstraat 53
3. wijkraad Frans Hals, postbus 2279
4. wijkraad Kleverpark, postbus 2149

In het navolgende wordt – in een aantal categoriën – eerst de zienswijze weergegeven, en wel in cursief, deels letterlijk en deels samengevat. Daarop volgt ons commentaar.

#### over de Welstandsnota in algemene zin:

*De welstandsnota zou helder, door de gemeente vastgestelde criteria moeten bieden om de beeldkwaliteit van bouwplannen te kunnen toetsen. De nota schiet tekort omdat de welstandscriteria voornamelijk bestaan uit (niet onomstreden) karakteristieken van het Masterplan Deo. [4]*

reactie:

Met het in de eerste zin gestelde zijn wij het geheel eens. Naar aanleiding van de tweede zin het volgende.

De welstandsnota t b v het gebied Deo bestaat uit twee gedeelten.

In het eerste gedeelte – de gebiedsomschrijving – is de context aangeduid van de later te beoordelen bouwaanvragen. Het is niet anders dan logisch dat deze omschrijving direct samenvalt met de inhoud van het Masterplan zoals dat eerder door ons is aanvaard als basis voor de planontwikkeling.

Het tweede gedeelte omvat de eigenlijke welstandscriteria. Ook hier is sprake van een zichtbare relatie met het Masterplan maar op een aantal punten gaan de criteria wat v erder.

Het inhoudelijke verband tussen welstandscriteria en Masterplan is in onze ogen tamelijk vanzelfsprekend gelet op het feit dat het Masterplan op zijn beurt in belangrijke mate is gebaseerd op de door de Haarlemse gemeenteraad vastgestelde planuitgangspunten.

#### n a v de paragraaf ‘Gebiedsbeschrijving’:

*De welstandsnota poneert het Masterplan ten onrechte als een voldragen stedenbouwkundig plan. De waardering die in de welstandsnota te lezen valt voor de toekomstige invulling van het Deo-terrein is voorbarig. [4]*

reactie:

Het Masterplan Deo hebben wij geruime tijd geleden aanvaard als basis voor verdere planontwikkeling. De essenties van het Masterplan zijn onzes inziens vooral gelegen in de (vooral stedenbouwkundige) hoofdlijnen voor de verdere planontwikkeling; in die zin is sprake van een – naar ons idee voldragen – stedenbouwkundig plan in hoofdzaken.

Verder is het voor ons niet duidelijk waar in de Welstandsnota “waardering voor de toekomstige invulling van het Deo-terrein” te lezen is.

*De stelling dat de bouwblokken in het middengebied “een dialoog aangaan met het oude hoofdgebouw en de voormalige kerk” geeft geen duidelijkheid over de kwaliteit ervan. [4]*

reactie:

Het hier gestelde is juist; er is sprake van een gegeven dat op uiteenlopende wijze kan worden gewaardeerd. Overigens raakt dit de voorgestelde welstandscriteria als zodanig niet.

n a v de paragraaf ‘Welstandscriteria’:

*De nota is feitelijk onjuist waar gesteld wordt dat de bouw van dakkapellen in de toekomst niet zal worden toegestaan. [4]*

reactie:

Gelet op de actuele situatie is het gestelde juist. Het staat ons echter voor ogen om medewerking te verlenen aan de de aanwijzing van een groter zgn ‘beschermd stadsgezicht’; de Deo-locatie zal deel uitmaken van dit vergrote beschermde stadsgezicht. Binnen het beschermd stadsgezicht is het bouwen van een dakkapel niet vergunningvrij.

n a v de overige opmerkingen:

*Versteend bouwen’ creëert een ideale omgeving voor hangjongeren e d [1]*

reactie:

Hangjongeren kiezen doorgaans voor situaties met een geringe sociale controle. In het relatief sterk verdichte plan Deo zijn dat soort situaties niet aan de orde.

*Kunnen huizen aan de buitenrand qua verschijningsvorm niet méér in overeenstemming worden gebracht met de huizen in de bestaande omgeving? [1]*

reactie:

Het is ter beoordeling aan de Commissie voor Welstand en Monumenten in hoeverre hiervan al dan niet sprake is.

*Met een deel van de woningbouwontwerpen gaat het nu een heel andere kant op dan in het Masterplan als richting werd aangegeven. Daardoor ontstaat in de nieuwbouw een geheel andere sfeer dan die welke in het vooruitzicht is gesteld. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Bovendien wordt hierdoor niet voldaan aan het eerder vastgestelde uitgangspunt I3 waarin een goede harmonie tussen oudbouw en nieuwbouw wordt verlangd. Op dit punt zouden de welstandscriteria moeten worden aangescherpt. [2, 3]*

reactie:

Ook in dit geval zal de Commissie voor Welstand en Monumenten beoordelen of de betreffende bouwplannen in overeenstemming zijn met de vastgestelde criteria.

De volgende opmerkingen uit de inspraakreacties hebben geen direct verband met de concept-welstandscriteria; de betreffende onderwerpen hebben veeleer betrekking op het ontwerp-bestemmingsplan respectievelijk op de wijze waarop het plan Deo t z t tot uitvoering zal komen.

*De Frans Halsbuurt kampt met een parkeerprobleem. Blijven we daar mee zitten of wordt dit in het Deo-plan opgelost? [1]*

*Krijgen de bij de ‘Orangerie’ geplande bomen wel genoeg zonlicht? En zijn die bomen op een langere termijn nog wel te handhaven? [1]*

*De toe te passen 'elementenbouw' past meer in een industriewijk ( zie de vm DDR) en gaat niet meer dan 30 jaar mee. Dat is toch niet duurzaam bouwen? [1]*

*De Soutmanstraat is nu een redelijk rustig woonerf, maar het wordt een schitterende racebaan richting centrum. [1]*

*Hoe worden de inrichting en verlichting van de parkeergarage? [1]*

*Hoe wordt er hier straks gefundeerd? En hoe wordt een eventuele schade geregeld? [1]*

*Wat gaat er gebeuren met het grondwaterniveau? Krijgen we hier niet ook weer een palenprobleem? [1]*

### Conclusie

De ingekomen reacties op de concept-welstandscriteria geven ons geen aanleiding om de voorgestelde criteria aan te passen.



## Nota van B&W

Portefeuillehouder J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. G.A.J. de Poorter
Telefoon 5113694
E-mail: g.d.poorter@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2006/503
MET bijlagen: 1
B & W-vergadering van 18 juni 2006
<b>25 JULI 2006</b>

**Onderwerp**  
Welstandscriteria Deo

### Bestuurlijke context

In 2004 heeft de raad de Welstands- en Monumentennota Haarlem vastgesteld. In deze nota worden randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente aangegeven. De Commissie Welstand en Monumenten gebruikt deze nota als kader waarbinnen zij bouwplannen kunnen beoordelen.

De Welstands- en Monumentennota biedt onvoldoende toetsingskader voor de herontwikkeling van het Deoterrein: de ziekenhuisfunctie verdwijnt en er komt (hoofdzakelijk) woonbebouwing voor in de plaats. Daarom zijn er voor het Deoterrein aanvullende welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria dienen met de Welstands- en Monumentennota als toetsingskader voor het binnenkort in te dienen nieuwbouwplan Deoterrein. De welstandscriteria gaan in op zaken als ruimtelijke structuur en context van het gebied, massa en vorm en geven een aanzet voor de detaillering, kleur en materiaal van de toekomstige bebouwing. Voor de volledige inhoud van de Welstandscriteria Deo wordt verwezen naar de bijlage.

### Commissieparagraaf:

De Welstandscriteria Deo zijn een aanvulling op de eerder door de raad vastgestelde Welstands- en Monumentennota Haarlem. Het vormt –naast bijvoorbeeld het bestemmingsplan- een van de toetsingskaders voor de herontwikkeling van het Deoterrein. Het college van burgemeester en wethouders verzoekt de commissie Ontwikkeling deze aanvullende criteria in haar vergadering te bespreken. Na de inspraakprocedure zullen de criteria aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden.

### B&W-besluit

1. Het college stemt in met de Welstandscriteria Deo. Deze criteria vormen een aanvulling op de eerder vastgestelde Welstands- en Monumentennota Haarlem;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter bespreking;
4. De Welstandscriteria Deo zullen na bespreking door de commissie Ontwikkeling conform de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd;
5. Communicatieparagraaf: de ter inzage legging van de voorlopig Welstandscriteria wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant.

## WELSTANDSNOTA T B V GEBIED DEO

### Vooraf

De gebiedsomschrijving is niet, zoals gebruikelijk, gebaseerd op de feitelijk aanwezige situatie, maar op een toestand die nog moet worden gerealiseerd; de omschrijving bouwt voort op het Masterplan Deo zoals dat op 10 mei 2005 is aanvaard als startpunt voor de verdere planuitwerking en als zodanig is vastgesteld.

### Gebiedsbeschrijving

#### RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN CONTEXT

Het gebied is onderdeel van de 19<sup>e</sup> eeuwse uitleg aan de noordkant van de oude stad. Het is te zien als een enclave die grenst aan drie gebieden die in dezelfde periode zijn bebouwd, maar onderling sterk in sfeer, schaal en detaillering afwijken: Schotersingel, het Kleverpark en de Frans Halsbuurt.

Het gebied ligt relatief geïsoleerd ten opzichte van zijn omgeving; het grenst aan zuid-, west- en noordkant voor een flink deel aan achtertuinen. Daar is op een aantal plaatsen sprake van een in het oog lopende groene omzoming. Alleen langs de oostelijke rand ligt het gebied direct aan de bestaande openbare ruimte: de Maerten van Heemskerckstraat, de westelijke begrenzing van de Frans Halsbuurt. Aan de Maerten van Heemskerckstraat ligt ook het oude hoofdgebouw van het vroegere gesticht de Deo. Als uitgangspunt is vastgesteld dat dit gebouw als zodanig deel zal uitmaken van het nieuwe plan. Implicatie hiervan is dat het een betekenisvolle plek in het gebied zal innemen. Het oude hoofdgebouw is, samen met de aan de westkant gelegen vroegere Heilig Hartkerk, sterk bepalend voor sfeer en beeldvorming in het gebied.

Voor ogen staat in het gebied een plan te realiseren met een sterk stedelijke uitstraling. Dit stedenbouwkundige plan – het Masterplan Deo – behelst een stratenpatroon dat wordt gekenmerkt door:

- a een rechthoekige opbouw met gesloten bouwblokken;
- b twee gelijkwaardige straten die van noord naar zuid parallel door het hele plan lopen, die
- c aan de noordkant eindigen in een oost-west gelegen straat in het verlengde van de Aelbertsbergstraat en de Soutmanstraat; en die
- d aan de zuidkant eindigen in een wat grotere openbare ruimte ter hoogte van de Tetterodestraat en het oude hoofdgebouw.
- e Behalve aan de westkant bij de voormalige kerk sluit het stratenpatroon goed aan bij de omliggende buurten.

Wezenlijk voor het plan is ook dat het wel voor de auto bereikbaar is maar dat in de openbare ruimte slechts beperkt parkeervoorzieningen beschikbaar zullen zijn.

#### PLAATSING

De overgrote deel van de geprojecteerde huizen is aaneengesloten – en in de richting noord-zuid – gebouwd direct aan de openbare weg ofwel met een smalle overgangszone tussen voorgevel en openbare ruimte.

## MASSA EN VORM

In het Masterplan is de bebouwingshoogte aan de west-, noord- en oostkant van het plan afgestemd op die van de aanliggende bestaande woonbebouwing. Tussen de twee lange noord-zuidstraten heeft de bebouwing meer body; de hier gesitueerde woningblokken zijn daarmee in het gebied sterk beeldbepalend. Deze blokken vormen de ruggengraat van het plan en gaan door hun gestalte een dialoog aan met het oude hoofdgebouw en de voormalige kerk.

## WAARDEBEPALING, ONTWIKKELINGEN EN BELEID

Het te realiseren plan doet recht aan het vooropgestelde idee dat het nieuwe woongebied op een goede manier moet aansluiten bij de bestaande omgeving, maar tegelijkertijd voldoende omvang heeft om een heel eigen gezicht te krijgen. Zo'n eigengezicht sluit ook aan bij het gegeven dat het plangebied meer dan een eeuw in z'n omgeving een op zichzelf staande – geïsoleerde – positie heeft gehad.

Het plangebied ligt in een deel van de stad waarin de kwaliteiten van bij voorbeeld de Patrimoniumbuurt, het Kleverpark, de Bomenbuurt en de Ripperdakazerne aanleiding zijn geweest dit stuk Haarlem voor te dragen als (uitbreiding van het) beschermde stadsgezicht dat vooralsnog de gehele binnenstad en een groot gebied van- en rond de Haarlemmerhout omvat.

## DETAILLERING, KLEUR EN MATERIAAL

Over de uiteindelijke detaillering van de in het Masterplan opgenomen bebouwing staat nog niets vast. Wel staat het de architecten duidelijk voor ogen om de nieuwe gebouwen een eigen karakteristiek mee te geven maar tegelijkertijd ook de link met de omgeving te leggen door te refereren aan specifieke kenmerken van Frans Halsbuurt en Kleverpark.

## Welstandscriteria

### ALGEMEEN

- Het gebied kan als nieuw onderdeel van de stad een duidelijk eigen karakteristiek krijgen, maar de bebouwing daarbinnen zal de twee aangrenzende buurten in hun waarde moeten laten.
- In de ruimtelijke opzet zullen de belangrijke flankerende gebouwen – het oude hoofdgebouw van de Deo en de voormalige Heilig Hartkerk – een wezenlijke rol spelen.

### PLAATSING

- De nieuwe bebouwing is aaneengesloten, gebouwd direct aan de openbare weg ofwel met een beperkte en duidelijk vormgegeven overgangszone tussen privé en openbaar.
- Het dambordpatroon van de straten verschuift hier en daar een beetje. Hierdoor ontstaan er interessante zichtlijnen en ingekaderde openbare ruimten. Zichtlijnen worden beëindigd door verbijzonderingen in de bebouwing van hoeken.

## MASSA EN VORM

- De bebouwing heeft overwegend een hoogte van twee of drie bouwlagen. In de centrale as – tussen de twee parallelle noordzuidstraten – is de bebouwing hoger, met vier tot vijf lagen en accenten tot zeven bouwlagen.
- De drie woongebouwen in het hart van het gebied zijn familie van elkaar, maar wel met elk een eigen karakter. De schaal en geleding van de gevels in de langsstraten zijn steeds afgestemd op de bebouwing aan de overzijde. De gebouwen voegen zich aan elke zijde naar de openbare ruimte, maar zijn toch rondom als één gebouw herkenbaar. Aan het plein is de schaal groter.
- De geleding van de verschillende bouwmassa's moet passen in de korrelgrootte, zoals die in de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd is. Daarbij zal de bebouwing duidelijk stedelijk van aard zijn, met een gevarieerd daklandschap: kappen, dakkapellen, horizontale afdekking etc. Nieuwe dakopbouwen en dakkapellen zijn, ook in de toekomst niet toegestaan, behalve in de vorm zoals die door de architecten al bij de ontwerpen binnen het Masterplan als optie zijn mee-ontworpen.

## DETAILLERING, KLEUR EN MATERIAAL

- Als referentie dient de rijke 19<sup>e</sup>-eeuwse architectuur en detaillering van de aangrenzende Kleverparkbuurt en Frans Halsbuurt. De detaillering en materiaalkeuze van kozijnen, erkers etc dient daaraan ook te voldoen. Kunststof past hier niet in.
- Zo is er ook ruimte voor een veelheid qua expressie en kleur, maar deze moet zich als eenheid presenteren.
- De openbare ruimte is een autoluw gebied en sterk gericht op de verblijfsfunctie. De bestrating ontvouwt zich hier als een kleed, uitgevoerd in baksteen.
- De materialisering van de bebouwing is gericht op eenheid met de tuinmuren en de bestrating. Behalve de erfafscheidingen tussen openbaar en privé, is ook de zone tussen voorgevel en openbare weg onderdeel van het bouwplan; deze vormt een eenheid met de inrichting van de openbare ruimte.
- De toepassing van balkons aan de openbare ruimte is in principe niet toegestaan tenzij het de kwaliteit van architectuur en openbare ruimte ten goede komt.

jd

14 februari 2006



Raadsstuk (in te vullen door griffie)  
B&W datum (in te vullen door griffie)  
Sector/afdeling (in te vullen door auteur)  
Registratienummer (in te vullen door auteur)

**Onderwerp:** kredietaanvraag realisatie tijdelijke ligplaatsen

## **1 Inhoud van het voorstel**

Aan de raad wordt voorgesteld:

- De welstandscriteria voor de Deo vast te stellen.

## **1 Aanleiding + fase van besluitvorming**

- In 2004 heeft de raad de Welstands- en Monumentennota Haarlem vastgesteld. Deze nota geeft onvoldoende toetsingskader voor de ontwikkeling van het Deo-terrein en daarom heeft b&w op 25 juli 2006 aanvullende welstandscriteria geformuleerd. De commissie ontwikkeling heeft de aanvullend welstandscriteria op 14 september 2006 behandeld. De criteria voor de ontwikkeling van de Deo-terrein hebben vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijze binnengekomen. De criteria moeten nu door de raad vastgesteld worden.

## **2 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad**

- Beoogd resultaat

De nadere welstandscriteria vergroten het toetsingskader van de gemeente Haarlem, de kwaliteit van het bouwplan voor de Deo wordt hiermee beter gewaarborgd.

## **3 Financiële paragraaf**

Het vaststellen van naderen welstandscriteria voor de Deo heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Haarlem.

## **4 Participatie / communicatie**

- De nadere welstandscriteria zijn door B&W geformuleerd. Er zijn vier zienswijze ingebracht. Deze zijn bij de vaststelling van de welstandscriteria door het college beoordeeld maar hebben niet tot wijzigingen van de criteria geleid.

## **5 Planning**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan de ontwikkelaar de bouwaanvraag indienen en kan nog dit jaar aanvangen worden met de bouw van de 200 woningen op het Deo-terrein.

Wij stellen de raad voor:

1. De nadere welstandscriteria voor de Deo vast te stellen.

De secretaris

De burgemeester

## **Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De nadere welstandscriteria voor de Deo vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van ..... (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter