

Ingezonden brief aan het Haarlems Dagblad.

De Gemeente laat kansen liggen bij gebouw Koningstein!

In het Haarlems Dagblad van 7 mei wordt melding gemaakt van de plannen voor gebouw Koningstein. De varianten van de Gemeente en die van de wijkraad Rozenprieel gaan allebei uit van sloop van het pand. Behoud zou niet meer aan de orde zijn. Maar is dit wel zo?

Het gebouw is uit 1968 en is een prefab product van Schokbeton. Het kantoordeel telt zeven identieke bouwlagen, heeft een stramienbreedte van 3.60 m., is 36 meter lang en heeft een diepte van 13 meter met middenkolommen. Aan de Spaarnekant is een trappenhuis, met twee liften en twee toiletblokken met 2 x 2 toiletten.

Het is een typisch hoog gebouw uit de jaren zestig, doelmatig maar weinig charmant. Toen er destijds asbest werd geconstateerd werd het gebouw in allerijl verlaten. Nu mogen de ambtenaren en de wijkraad hun zegje doen. En ze zijn het ook nog eens niet met elkaar eens.

Professionals, die door het college van B&W als 'de markt' omschreven worden, hebben veel belangstelling voor de herontwikkeling van het gebouw. Logisch want deze partijen weten maar al te goed dat hergebruik en duurzaamheid de toekomst heeft. Zo worden er in het hele land oude fabrieken, schoolgebouwen, overbodige kantoren en havenfaciliteiten tot de meest fantastische accommodaties omgetoverd. Ook in Haarlem wordt aan gebouwen van het voormalige Energiebedrijf, machinebouw en scheepsbouw een nieuw dynamisch leven gegeven.

Gebouwen als deze, zo specifiek voor hun tijd, worden helaas links en rechts vernietigd, alsof deze tijd niet heeft bestaan! Er is intussen vanuit bouwhistorisch en cultureel aspect, steeds meer waardering voor dit soort gebouwen en de architectuur ervan. Het plan destijds was dat Koningstein de eerste van een reeks grote gebouwen zou worden met wegen die langs het Spaarne zouden lopen. Daarvoor zou het Rozenprieel afgebroken worden om ruimte te scheppen. Deze afbraak is niet gebeurd: de geplande grootschalige stadsvernieuwing werd door de wijkraad en de AAS groep tegengehouden; de Gemeente moest bakzeil halen en het Rozenprieel bleef behouden. De Roos bleef intussen een probleebuurt. Maar een buurt kan revitaliseren, zoals met de Leidse buurt en de Vijfhoek ook is gebeurd en nog steeds gebeurt!

Stedenbouwkundig is er veel voor te zeggen om de stad visuele ankerpunten te geven met hogere gebouwen. De aanwezigheid van de oude Bavo, V&D, de nieuwe Bavo en de gebouwen van de Mariastichting markeren het silhouet van de stad en de omliggende lagere bebouwing. Het gebouw Koningstein heeft hierbij ook een betekenis. Zo is het verdwijnen van de hoogbouw van de Schoterburcht en het voormalige diaconessen ziekenhuis in Heemstede een ruimtelijke verarming. Het verdwijnen van Koningstein zou deze ruimtelijke verarming versterken.

Wat laat de Gemeente financieel liggen?

Reken even mee.

De huidige marktwaarde kun je op 4 miljoen euro stellen.

Over zeven verdiepingen kunnen 40 maisonnettes gebouwd worden, ieder met een woonoppervlakte van 100 m², van gemiddelde ontwikkel-/bouwkosten 1,5 ton euro. Je bouwt maisonnettes, drie lagen voor twee woningen per dubbele travee a 7,20 m. Aan de zuid- en noordgevel komen ruime prefab-balkons van 2,20 meter diep.

In het souterrain is de berging, de gemeenschappelijke was- en droogruimte, de fitness ruimten en de klusruimten.

Parkeren voor 40 auto's kan aan de noordzijde; aan de zuidzijde de bestaande parkeerruimte vervangen door een openbaar park en door een voetgangers- en fietsersdoorsteek naar de Roos.

Ontwikkel-/bouwkosten 40 x 1,5 ton = 6 miljoen, met de marktwaarde van 4 miljoen samen 10 miljoen euro.

Opbrengst maisonnettes is gemiddeld 40 x 3,5 ton = 14 miljoen; het verschil is 4 miljoen waarmee de Gemeente die extra dingen kan doen die ze nu uit geldgebrek moet nalaten.

Wat kan er nog meer?

Koningstein staat niet in de rooilijn van het Spaarne, dat kan beter. Er kan vóór Koningstein een poortgebouw gebouwd worden over twee lagen, 7 m hoog, dat de verbinding tussen de rooilijn en het appartementencomplex vormt en er toegang toe geeft. Het poortgebouw, iets soortgelijks als bij de openluchtschool van Duiker in de Cliostraat, kan de huisvesting van de conciërge zijn, maar bijvoorbeeld ook een diensten of zorgcentrum, tenminste als Koningstein aanleunwoningen krijgt. Ook een Hoed (huisartsen onder één dak) is denkbaar. Mogelijkheden en kansen genoeg. Gemeente grijp die kans!

Samenvattend: er ligt hier een fantastische kans voor innovatief hergebruik van een gebouw dat de Spaarne-oever met stedelijke accenten versterkt en waarmee een betere balans tussen stad en wijk wordt bewerkstelligd