

Partiële Herziening Visie Slachthuisbuurt - Zuid Haarlem

LOCATIE 1

28 app
28 pp
4 lagen
blok 40x24 m

28 app
28 pp
4 lagen
blok 40x24 m

28 app
28 pp
4 lagen
blok 40x24 m

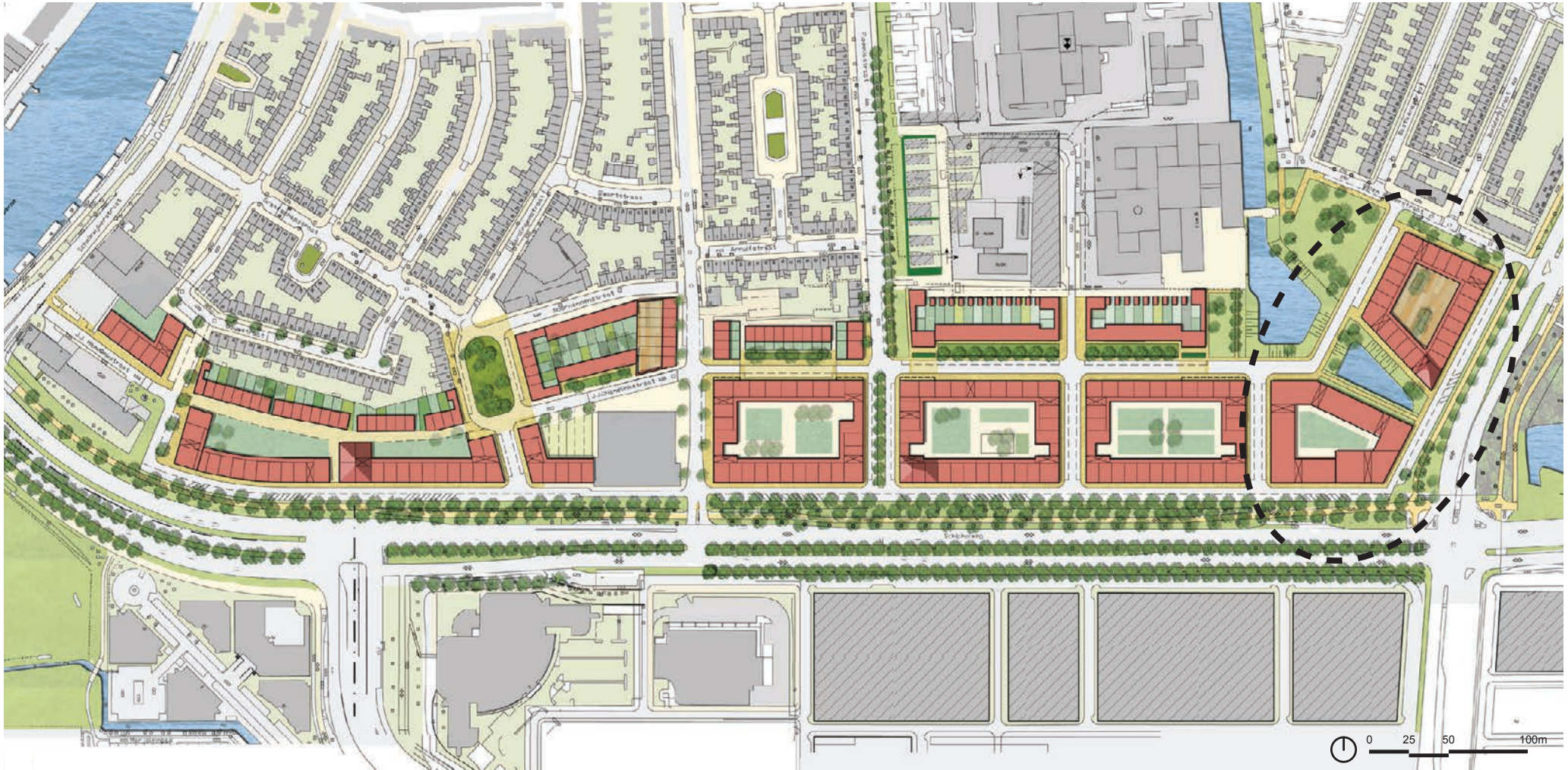
LOCATIE 2

5000 m2 kantoor = 67 pp
OF
50 appartementen = 50 pp
& bergingen
blok 64x24 m

1350 m2 totaal water

INHOUD

Inleiding en achtergrond	5
Huidige situatie	6
Concept	8
Voorbeelduitwerking	9
• Programma	9
• Parkeerbalans locatie I, II, III, IV	10
• Parkeerbalans locatie I en 2	11
• Geluidsbelasting	12
Openbare ruimte	13
Richtlijnen voor de bebouwing	16
• Algemeen	16
• Locatie 1 (Willem Pijperstraat)	17
• Locatie 2 (Hannie Schaftstraat)	20



Voorbeeldverkaveling kleine variant uit Visie Slachthuisbuurt - Zuid, Haarlem, augustus 2007, met hierop aangegeven het gebied dat herzien wordt.

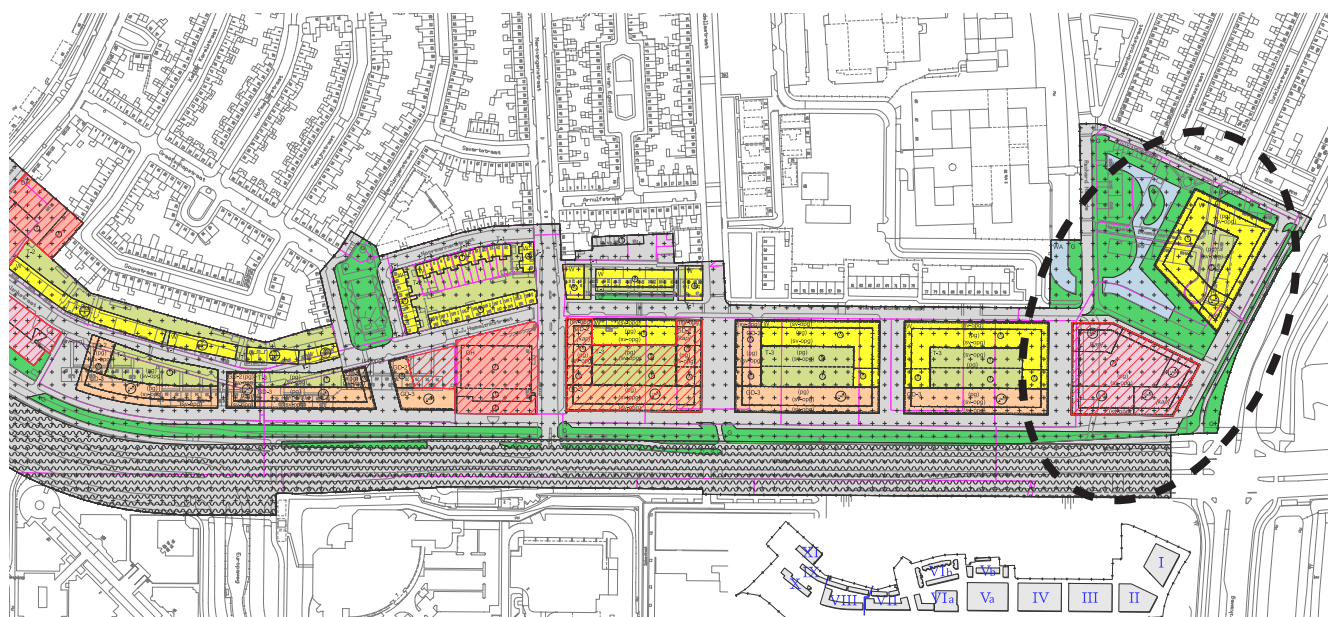
Inleiding en achtergrond

In 2008 is een visie "Slachthuisbuurt Haarlem" voor een strook tussen de Schipholweg en de Hannie Schaftstraat in Haarlem door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie worden de bestaande woningen aan de Schipholweg vervangen door een serie van bouwblokken, die een waardige stadswand zullen vormen voor de Schipholweg.

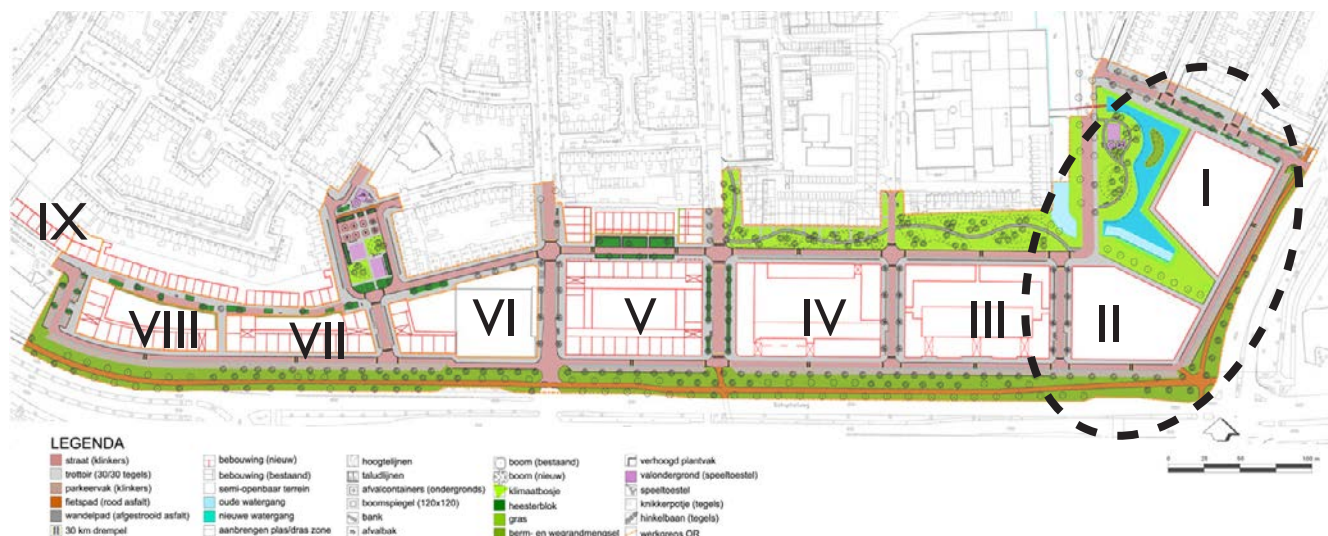
In navolging op de visie is het bestemmingsplan opgesteld. Deze is medio 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In het bestemmingsplan is, naast de in de visie voorgestelde kantorenfunctie op de hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg, de mogelijkheid opgenomen om op deze plek eventueel woningbouw en/of groen te realiseren. Daarnaast heeft PreWonen, die de eigenaar is van de woningen aan de Willem Pijperstraat, aangegeven dat ze in de vervangende nieuwbouw, zowel koop- als huurwoningen willen realiseren. Een menging van koop- en huurwoningen in één bouwblok, zoals in het ruimtelijk model van de visie is opgenomen, is niet wenselijk.

De mogelijkheid om een andere functie dan kantoren op de hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg te realiseren en de wens van PreWonen om op het naastliggend terrein een andere woningtype te realiseren, geven aanleiding om het oostelijke gedeelte, de zogenaamde locatie I en II, van de visie te herzien.

In dit rapport zijn nieuwe randvoorwaarden opgenomen voor een andere invulling van de Hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg.



Bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook (nov 2012), met hierop aangegeven het gebied dat herzien wordt.



Do Inrichtingsplan openbare ruimte, met hierop aangegeven het gebied dat herzien wordt.

Huidige situatie

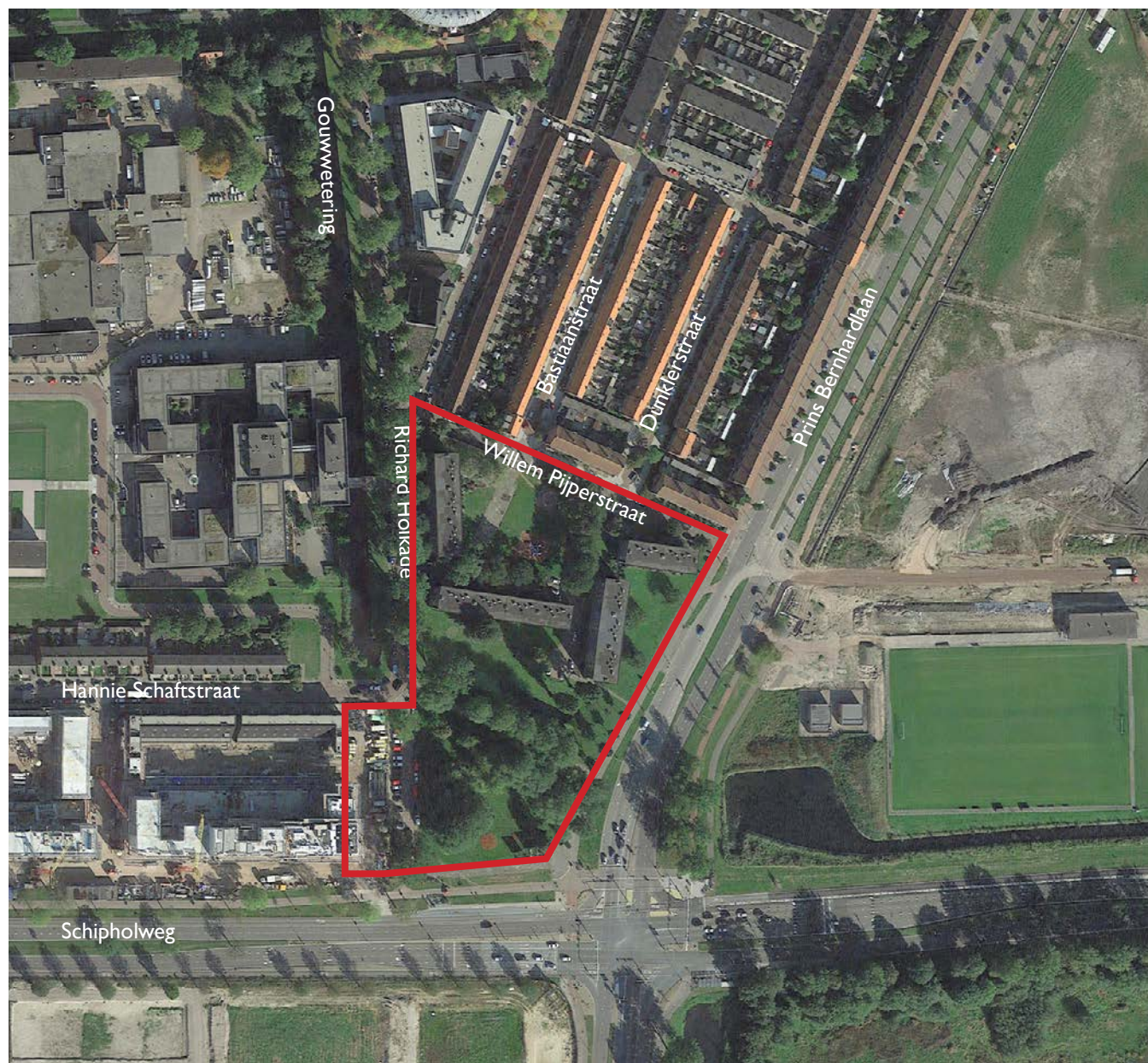
Het gebied waarvoor de nieuwe randvoorwaarden zijn opgesteld, ligt tussen de Prins Bernhardlaan aan de oostkant, de Willem Pijperstraat aan de noordkant, de Richard Holkade aan de westkant en de Schipholweg aan de zuidkant. Een van het gebied is bebouwd. Deze appartementen zullen gesloopt worden om plaats te maken voor de nieuwe bebouwing. Een deel van het gebied is park.

Aan de westkant van het park is de bouw van de eerste twee bouwblokken langs de Schipholweg in een ver gevorderd stadium. De aanbouw van de nieuwe wijk aan de Schipholweg is dus reeds begonnen.

In de huidige situatie staan er bomen in het zuidelijk deel van het park. Er is één waterloop in het gebied, die het water aan de Richard Holkade verbindt met het water in de Reinaldapark. Dit water en zoveel mogelijk monumentale grote bomen, dienen gehandhaafd te worden.

De woningen in de buurt ten noorden van de Willem Pijperstraat zijn twee tot drie lagen hoog met een kap. De Bastiaanstraat en de Dunklerstraat komen op de Willem Pijperstraat uit. Vanuit deze straten is er zicht op de groene plantsoentjes tussen de huidige bebouwing. Deze zichtlijnen dragen bij aan de groene beleving van de buurt.

Het geheel heeft een ontspannen, rustige sfeer, op enige afstand van de drukke Schipholweg.





Richard Holkade



Richard Holkade, kijkend naar het oosten.



Willem Pijperstraat

CONCEPT

Het concept geeft gehoor aan de wens van de Raad om op de hoek van de Schipholweg/ Prins Bernardlaan een transformatie van kantoren naar woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast komt, in navolging op de wens vanuit de buurt, bij de hoek Schipholweg/Prins Bernardlaan in de nieuwe uitwerking meer nadruk op het behoud van de bestaande groene uitstraling te liggen.

De reeks van bouwblokken (reeds in aanbouw) aan de Schipholweg wordt met een langwerpig gebouw begonnen. Een gebouw om de reeks te beginnen is nodig, omdat de zijgevel van Blok III niet ontworpen is het aanzicht van Haarlem te bepalen. Dit blok krijgt een relatie met het park. Het wordt een kloek gebouw, dat qua uitstraling is afgestemd op de reeds ontworpen blokken en de nieuw te bouwen blokken in het park.

Aan de noordkant van het park komen drie urban villa's in het park te staan. De urban villa's zijn iets verdraaid ten opzichte van de Willem Pijperstraat, zodat ze 'los' in het groen staan. De parkachtige sfeer van het gebied loopt hiermee door tot aan de Willem Pijperstraat.

Het centrale gedeelte van het park blijft vrij van bebouwing en vormt de schakel tussen de nieuwe bebouwing aan de Schipholweg en de drie urban villa's aan de Willem Pijperstraat. Daarnaast vormt dit parkje de koppeling tussen het groen langs de Gouwwetering en rond het Slachthuisterrein met het Reinaldapark.



VOORBEELDUITWERKING

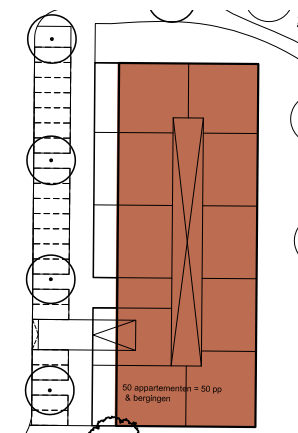
Programma

LOCATIE 1

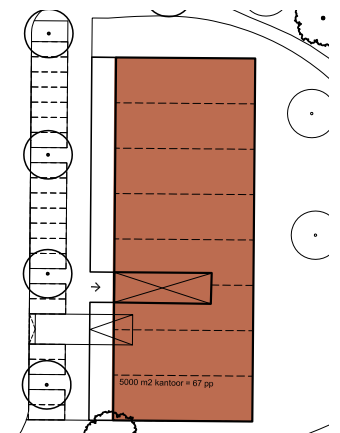
De drie blokken op locatie 1 bestaan elk uit 28 appartementen (totaal 84 appartementen).
Blok A zijn koopappartementen. De andere twee blokken zijn sociale huurappartementen.

LOCATIE 2

Op locatie 2 kunnen zowel woningen als ook kantoren opgenomen worden:



Voorbeelduitwerking locatie 2 met woningen.



Voorbeelduitwerking locatie 2 met kantoren.

VOORBEELDUITWERKING

Parkeerbalans locatie I, II, III, IV

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor het nieuwe programma op locatie I en 2, is het belangrijk om ook het programma en het parkeren in de context in acht te nemen. Daarom is op deze pagina een parkeerberekening gemaakt voor het gebied vanaf de Willem Pijperstraat, tot aan de verlengde Pladellastraat.

Uitgaande van alleen woningen op locatie I en II wordt in dit gebied het volgende programma gerealiseerd:

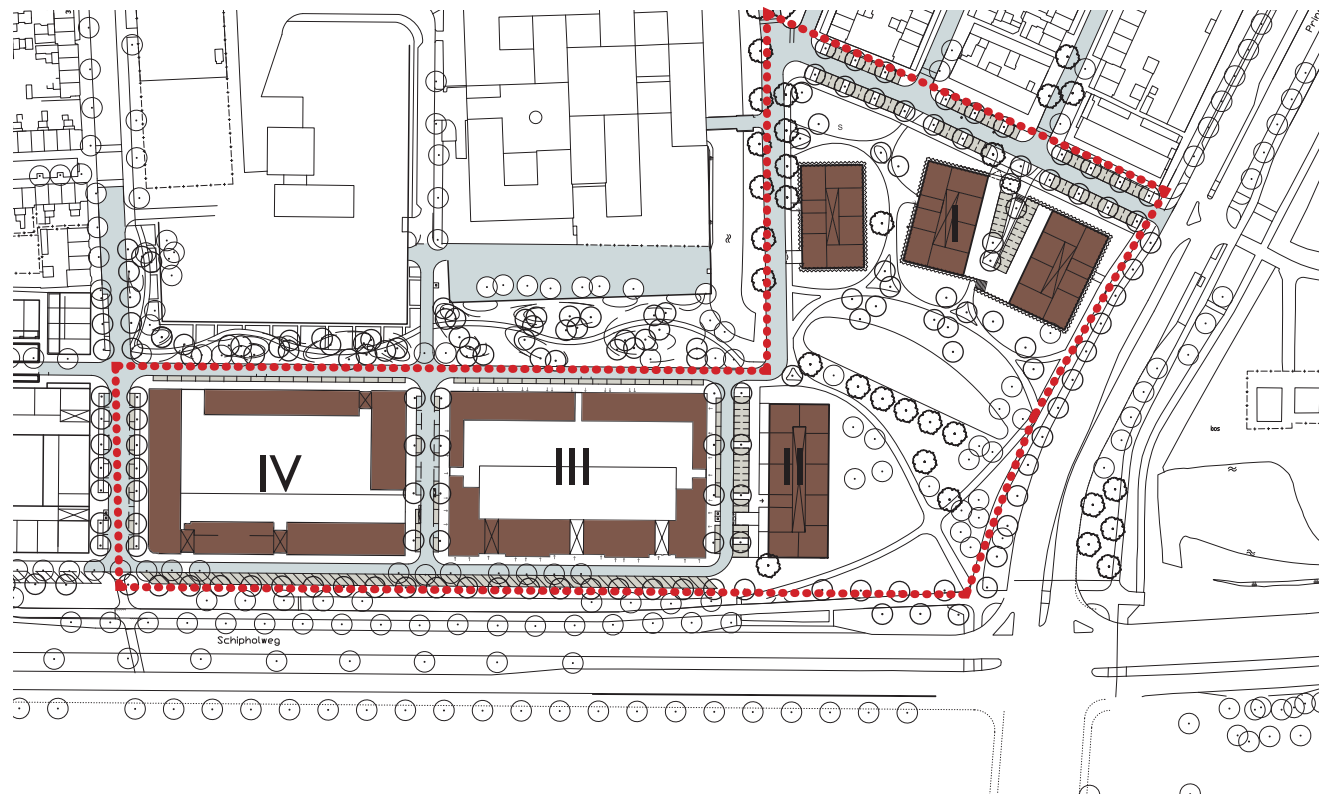
Appartementen: 301

Stadswoningen: 35

Commerciële ruimte: 2.756 m²

Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen (zie tabel) is 481

In het gebied worden 322 parkeerplaatsen op eigen terrein en 216 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Er is dus een overmaat van 57 parkeerplaatsen.



	Aantal Appartementen	Aantal stadswoningen	Comm. Ruimte in m ²	benodigde parkeerplaatsen	getekende parkeerplaatsen		Balans
					eigen terrein	openbare ruimte	
I	84			136 ¹	77	64	5
II	50			70	50	20	0
III	68	24	1.276	124 ²	96	62	34
IV	99	11	1.480	151 ²	99	70	18
Totaal	301	35	2.756	481	322	216	57

1, inclusief compensatie van 18 bestaande parkeerplaatsen in de Willem Pijperstraat

2, bron ADVIESFORMULIER, 2010-00-2181 (blok 3) en 2010-00-2183 (blok 4)

VOORBEELDUITWERKING

Parkeerbalans locatie I en 2

LOCATIE I

Voor de koopwoningen geldt dat er één parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor de huurwoningen geldt dat er minimaal 46 parkeerplaatsen tussen de blokken B en C worden gemaakt. De overige parkeerplaatsen voor de bewoners en voor bezoekers (0,4 per appartement) worden in de openbare ruimte gemaakt. De 18 bestaande parkeerplaatsen langs de Willem Pijperstraat komen in het nieuwe ontwerp terug en worden in de nieuwe parkeerbalans meegenomen.

benodigd:		
BLOK A,B,C	84 app * 1 pp bewoners	84,0 pp
	84 app * 0,4 pp bezoek	33,6 pp
bestaand Willem Pijperstraat		18,0 pp +
TOTAAL		135,6 pp
opgelost in ontwerp:		
bij BLOK A		28 pp
bij BLOK B/C		49 pp
parkeren Willem Pijperstraat		64 pp +
TOTAAL		141 pp

LOCATIE II

Indien er woningen op locatie 2 worden gerealiseerd, geldt dat er één parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen voor de bewoners en voor bezoekers (0,4 per appartement) worden in de openbare ruimte gemaakt. De parkeerplaatsen voor een kantoorfunctie (norm: 1 pp per 75m2 bvo) worden op eigen terrein gerealiseerd.

benodigd bij woonfunctie:		benodigd bij kantoorfunctie:	
50 app * 1 pp bewoners	50 pp	5000 m2 kantoor / 1 pp per 75 m2	67 pp
50 app * 0,4 pp bezoek	20 pp +		
	70 pp		
opgelost in ontwerp:		opgelost in ontwerp:	
bij woonfunctie in parkeervoorzien.	50 pp	bij kantoorfunctie in parkeervoorzien.	67 pp
Willem Arondéusstraat	20 pp		



Geluidsbelasting

AKOESTISCH ONDERZOEK

Locatie 1 en 2 bevinden zich binnen de geluidszone van de Schipholweg, Prins Bernhardlaan en de Amerikaweg. In januari 2012 is door Tauw een akoestisch onderzoek verricht om vast te stellen of in het ontwerp op voorhand rekening gehouden moet worden met een hoge geluidsbelasting. In dit akoestisch onderzoek is de indicatieve geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer berekend en getoetst aan de Wet geluidshinder.

CONCLUSIE AKOESTISCH ONDERZOEK: LOCATIE 1

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de bouwblokken op locatie 1 is lager dan de maximale te onthef-fen grenswaarde, de geluidsbelastingen die berekend zijn vallen binnen de hogere waarden die zijn vastgesteld in het bestem-mingsplan voor de locatie. Bij de mogelijke realisatie zal voor alle voorgenomen woningen binnen het bouwblok een geluid-luwe gevel moeten worden gecreëerd om aan het geluidbeleid van de gemeente Haarlem te kunnen voldoen.

CONCLUSIE AKOESTISCH ONDERZOEK: LOCATIE 2

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op het bouwblok op locatie 2 is lager dan de maximale te onthef-fen grenswaarde. Indien er woningen op locatie 2 worden gerealiseerd, dienen hogere waarden te worden aangevraagd, aangezien de locatie niet als geluidsgevoelig is bestempeld in het bestemmingsplan. Bij de mogelijke realisatie zal naar een oplossing moeten worden gezocht om voor alle voorgenomen woningen binnen het bouwblok een geluidluwe gevel te creë-ren en het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

LOCATIE 1 EN 2

Ondanks de maatregelen die moeten worden genomen om de geluidsbelasting op te heffen moet de ensemblevorming overeind blijven.



Afbeelding boven: maximaal berekende geluidsbelasting en geluidluwe gevels.
 groen = geluidluwe gevel
 groen gestippeld = geluidluw op begane grond en 1e verdieping

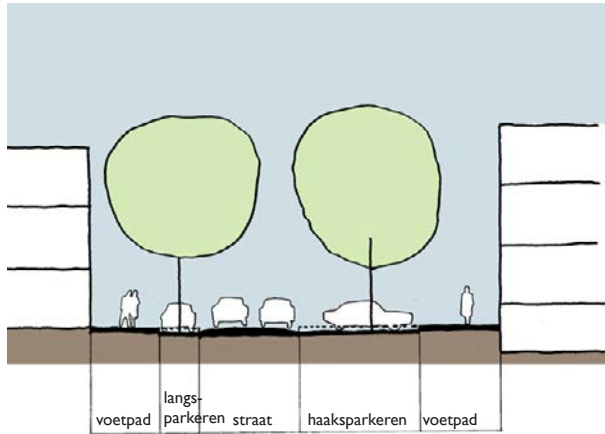
Geluidsgevoelig gebouw	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximaal toelaatbare geluidsbelasting [dB]		
		Buitenstedelijke weg	Stedelijke weg	Binnenwaarde
Woning, vervangende nieuwbouw	48	58	68	33

Op basis van artikel 110g Wet geluidhinder en artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 mag er op de geluidsbelasting vanwege een weg, op de gevel van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, een aftrek worden toegepast in verband met het stiller worden van het verkeer in de toekomst. De aftrek bedraagt maximaal:

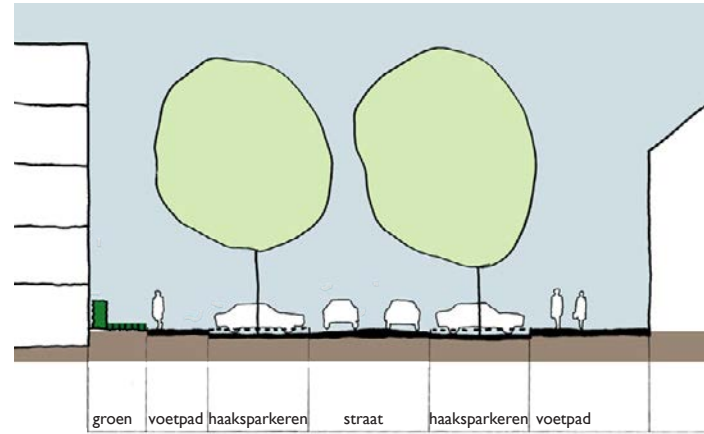
- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt
- 5 dB voor overige wegen
- 0 dB in het geval de geluidsbelasting wordt gebruikt voor de bepaling van de gevelisolatie (Bouwbesluit) of het de binnenwaarde betreft

Tabel en figuur zijn afkomstig uit het 'Akoestisch onderzoek locatie 1 en II Slachthuisbuurt - zuid te Haarlem' van januari 2012

OPENBARE RUIMTE



Profiel Willem Arondésstraat



Profiel Willem Pijperstraat

OPENBARE RUIMTE

Het groengebied tussen locatie 1 en 2 wordt heringericht. Dit gebied heeft in de huidige situatie een parkachtige sfeer met grote bomen in het gras en een waterloop in het midden. Ook na een herinrichting zal het gebied deze parkachtige sfeer houden.

Het nieuwe park is een schakel tussen de twee groengebieden Burgemeester Reinaldapark en de Gouwwetering. Langs de Willem Pijperstraat wordt het profiel van de laan in het Reinaldapark aan de westkant van de Prins Bernhardlaan voortgezet. Hiermee wordt een duidelijke verbinding gelegd tussen de Slachthuisbuurt en het Reinaldapark en zullen mensen eerder uitgedaagd worden om vanuit de buurt het park in te wandelen.

Om de groene karakter van het gebied te versterken, is het belangrijk dat de straatprofielen van de aangrenzende straten zorgvuldig ingericht worden met parkeren onder bomen en groene stroken in het straatprofiel.



Sfeerbeeld: parkeren onder bomen aan het overgang naar een park.



Sfeerbeelden: groene inrichting met bomen in het gras.

BOMEN

In het gebied staan verschillende volgroeide bomen. Daar waar de nieuwe gebouwen komen, zullen bomen moeten wijken. Ook zal een aantal bomen langs de Willem Pijperstraat gekapt moeten worden, omdat daar de as van de weg verschuift (zie tekening hiernaast).

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal bekeken moeten worden of enkele bomen, met name bij de Willem Pijperstraat, toch behouden kunnen blijven. Dit geldt ook voor enkele (monumentale) bomen die dicht op de gevel van bouwblok 2 staan.

In het park en langs de Richard Holkade zullen de gehandhaafde bomen in het ontwerp van het park opgenomen worden en met nieuwe bomen aangevuld worden. Doordat er verschillende (monumentale) bomen behouden blijven, zal er direct na de oplevering al een groen beeld zijn en geven de monumentale bomen karakter aan het gebied.

SPELEN

Evenals in de huidige situatie krijgt dit gebied ook weer een speelfunctie.

Enerzijds wordt er een speellek ingericht met speeltoestellen die geschikt zijn voor de bovenbouw (5 - 12 jaar). Anderzijds geeft het gebied, door het groene en open karakter, aanleiding om te worden gebruikt als informele speelruimte.

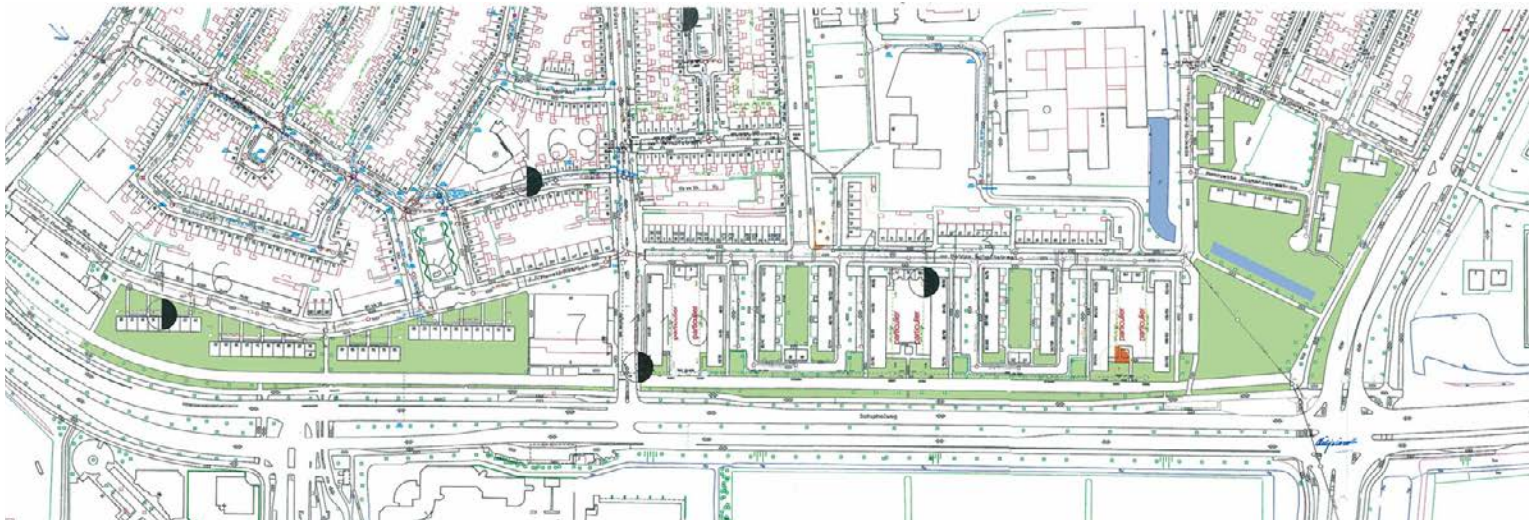


Locatie van de speelplek

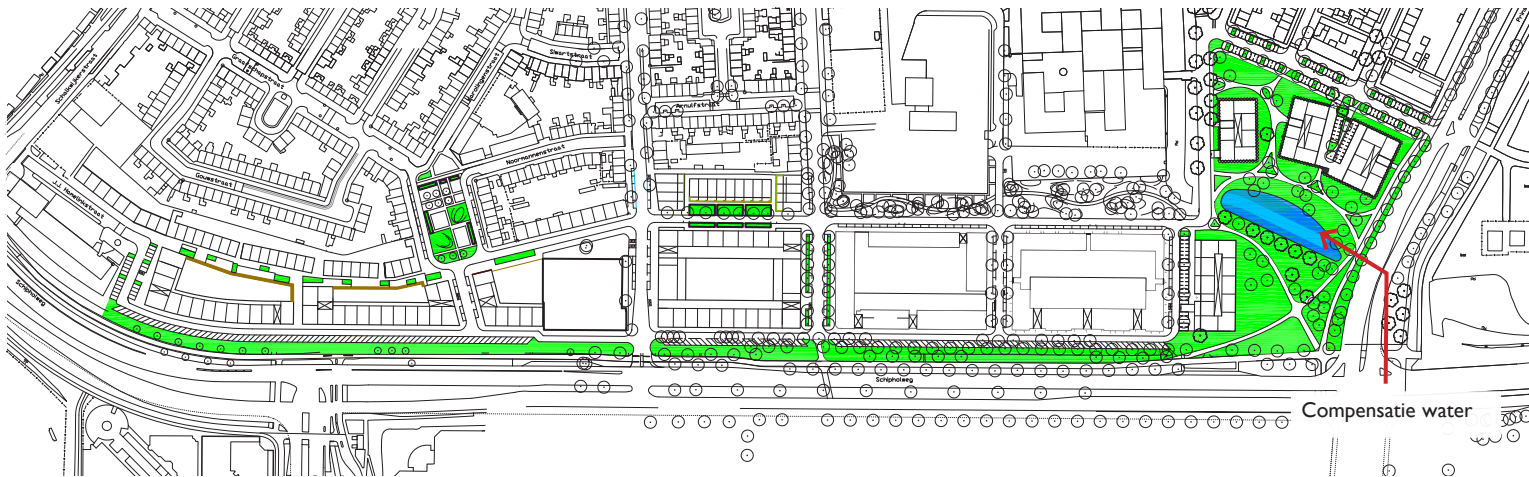


Legenda

-  Monumentale boom
-  Bestaande boom
-  Nieuwe bomen
-  Te kappen boom



Watercompensatie: onverhard bestand situatie: ca. 26.800m²



Watercompensatie: onverhard nieuw 20.640m²

COMPENSATIE WATER

Het waterschap heeft als eis dat eventuele extra verharding in een geherstructureerd plangebied gecompenseerd moet worden door het maken van meer open wateroppervlak. Dit om een goede afwatering van de stedelijke gebieden te garanderen.

Het te maken wateroppervlak moet 15% bedragen van de toename in verharding. In de bestaande situatie is er circa 26.800m² groen en in het ontwerp 20.640m² groen. De verharding neemt dus in de toekomstige situatie toe met 6.160m². Er dient dus minimaal 985,5m² water te worden toegevoegd. Dit extra water wordt in het park toegevoegd door de bestaande waterloop te vergroten.

In het ontwerp van het park kan nog meer water toegevoegd worden. Dit kan een ruimtelijke meerwaarde hebben en extra kwaliteit aan het park bieden.

RICHTLIJNEN VOOR DE BEBOUWING

Algemeen

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

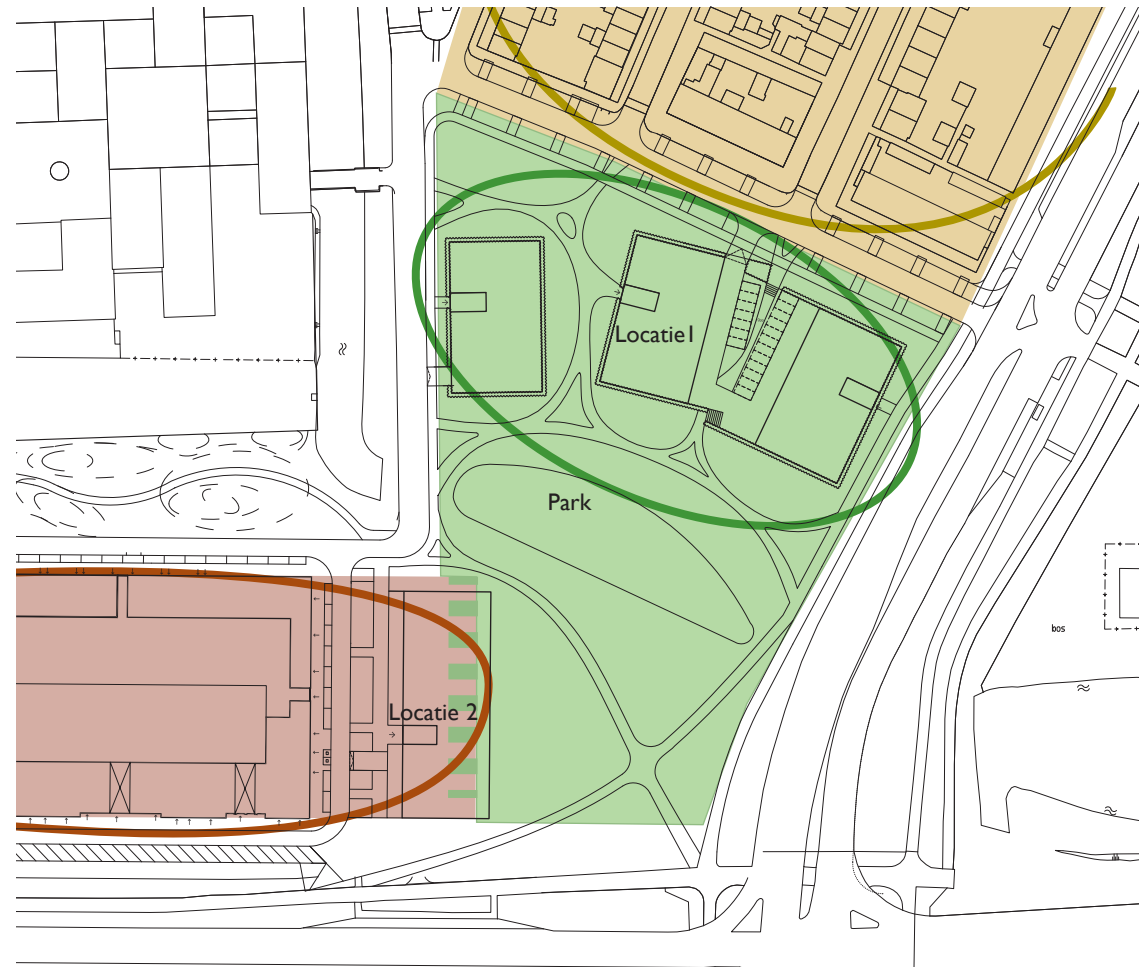
Locatie 1 en 2 liggen aan een parkachtig groengebied. Dit groene karakter is beeldbepalend en de gevels die aan het park grenzen voegen zich in de parkachtige sfeer.

Ensembles

De gebouwen op locatie 1 vormen een ensemble in het park. Deze gebouwen sluiten aan bij de kleuren van de bestaande bebouwing in hun omgeving (Willem Pijperstraat, Bastiaanstraat en Dunklerstraat).

Het gebouw op locatie 2 ligt op een prominente locatie langs de Schipholweg. Het gebouw zal dus een representatieve uitstraling moeten hebben. Doordat het gebouw als koppelstuk fungeert tussen het park en de reeks gebouwen langs de Schipholweg een duidelijk ambivalent karakter.

De zuidgevel voegt zich in het front van de Schipholweg, de westkant zoekt de relatie met de overkant van het straatje en de noordkant voegt zich bij de overige bebouwing aan de Hannie Schaftstraat. De oostzijde daarentegen sluit niet aan bij de bebouwing langs de Schipholweg maar sluit, (aangezien het een wand vormt aan het nieuwe parkje) aan op de bebouwing op locatie 1



Overzicht architectonische samenhang met de omgeving

-  Buurt rond Willem Pijperstraat
-  Schipholwegzone
-  Park
-  Overgang tussen Schipholzone en het park



De gebouwen hebben een open en licht karakter.



De gebouwen op locatie I zijn met hun koppen op het centrale groengebied gericht. De gebouwen zijn alzijdig.



De architectuur van de nieuwe gebouwen sluit aan op de parkachtige sfeer van locatie I. Horizontale lijnen versterken het lichte karakter van de bebouwing. Een lichtvoetige uitstraling kan ook bereikt worden met een gevel die als basis baksteen heeft.

Locatie I (Willem Pijperstraat)

BOUWHOOGTE

- Aan de zijde van de Prins Bernhardlaan is de minimale bouwhoogte 4 lagen en de maximale bouwhoogte 5 lagen (excl. een parkeerlaag).
- Aan de zijde van de Richard Holkade en de Gouwwetering is de minimale bouwhoogte 3 lagen en de maximale bouwhoogte 4 lagen (excl. een parkeerlaag).

GELEDING VAN DE GEVELS

- De gebouwen hebben een open, licht en informeel karakter.
- De gebouwen binnen locatie I vormen één ensemble. De gebouwen zijn duidelijk familie van elkaar. De materialisatie en kleurstelling is op elkaar afgestemd, ondanks het feit dat verschillende blokken extra geluidwerende maatregelen behoeven door hun positie in de nabijheid van de Prins Bernhardlaan / Schipholweg.
- Om de lichtvoetige karakter te versterken hebben de gebouwen een gevelopbouw met horizontale nadruk. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld een spel met horizontale lijnen in de gevel, het samenvatten van balkonen tot horizontale elementen etc..
- Om het contact met de groene omgeving te versterken wordt met grote gevelopeningen en grote glasvlakken gewerkt.
- De gevels zijn representatief en zorgvuldig gedetailleerd.
- De gebouwen hebben een alzijdig karakter. Achterkanten dienen vermeden te worden. Volledig gesloten gevels zijn niet toegestaan. Geen dode plinten met bergingen e.d. Er dient duidelijk visueel contact te zijn tussen de woningen en de openbare ruimte.
- De plint wordt met een haag omzoomd. Tuintjes aan het park zijn niet toegestaan.

- Aan alle zijden serres, balkons en loggia's toegestaan, mits deze deel uitmaken van de architectuur. Balkons, serres en luifels mogen maximaal 1,50m over het gevelvlak uitkragen.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Kleurstelling: de nieuwe gebouwen sluiten aan bij de kleuren van de bestaande bebouwing in omgeving (met name Willem Pijperstraat, Bastiaanstraat en Dunklerstraat). Warme, lichte aardetinten variërend van terracotta, licht rood en rood-bruin. In beperkte mate kan ook beige of warme grijs tinten toegepast worden.
- Materiaal: om goed aan te sluiten bij de groene omgeving en een licht en open karakter van de gebouwen te benadrukken wordt met veel glas in de gevels gewerkt. Baksteen, natuursteen of hoogwaardig beton zijn toegestaan, als een lichtvoetige uitstraling van het gebouw wordt bereikt.

DAKAFWERKING

- Het dak maakt deel uit van het architectonisch ontwerp. Het dak dient daarnaast legio mogelijkheden voor duurzame toepassingen van energieopwekking tot warmtewinning en wateropvang, dergelijk meervoudig gebruik van de vijfde gevel wordt aangemoedigd maar dient nadrukkelijk in het ontwerp meegenomen te worden.
- Dakopbouw zoals liftuitlopen, installaties, toegangshuizen tot dakterrassen en privacy schermen dienen zeer zorgvuldig te worden geplaatst en ontworpen.

ONTSLUITINGSPRINCIPE WONINGEN

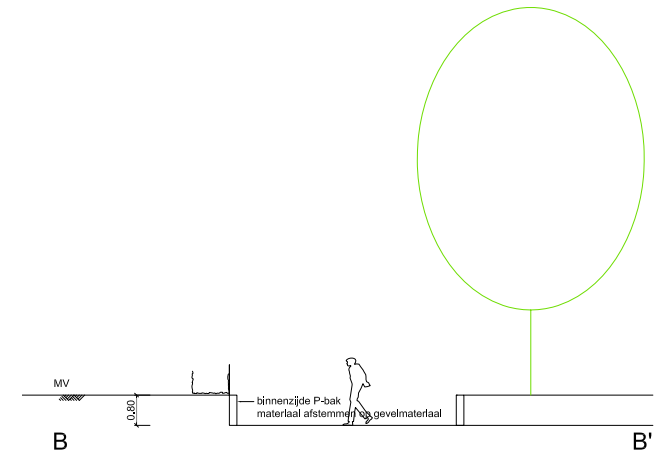
- De breedte van de blokken is dusdanig dat er een ontsluiting centraal in het blok gemaakt kan worden met woningen aan weerszijden daarvan. Een galerijontsluiting is om deze redenen niet aan de orde.

PARKEREN

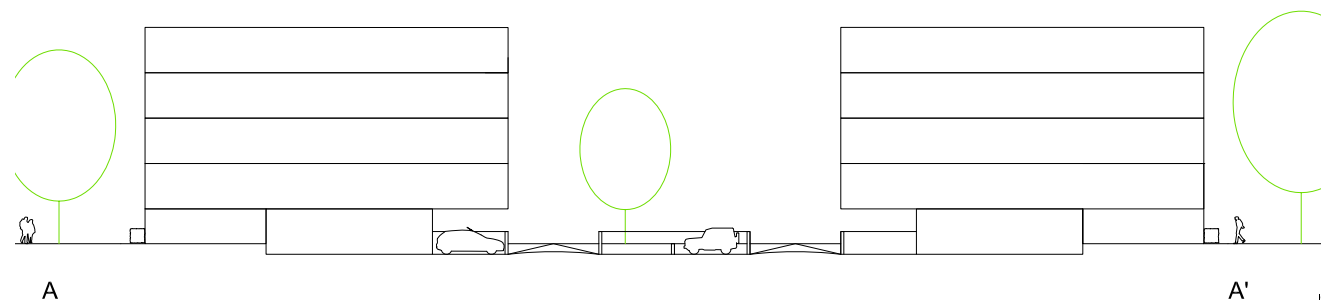
- Het parkeren voor de bewoners van het meest oostelijke blok wordt (half)verdiept onder het gebouw opgelost. De inrit voor de parkeervoorziening ligt aan de Richard Holkade ten westen van blok I.
- Het parkeren voor de bewoners van de overige blokken wordt tussen de gebouwen opgelost. De inrit voor het parkeerterrein ligt aan de Willem Pijperstraat. Het parkeerterrein is ca. 80cm verdiept t.o.v. het maaiveld.
- Het parkeren voor de bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte.
- In het parkeerveld tussen de blokken zijn ook bomen geplaatst.

Parkeernorm:

- 1,0 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- (0,4 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers)



Dwarsprofiel B-B': oplossing rand halfverdiepte parkeervoorziening



Dwarsprofiel A-A': halfverdiept parkeren tussen de blokken.



De gevel aan de Schipholweg is een op de weggerichte voorgevel, geen zijgevel.



De gevel aan het park heeft een duidelijke verwantschap met de gevels van de blokken op locatie I. De geleding is horizontaal.

Locatie 2 (Hannie Schaftstraat)

Het gebouw op locatie 2 is belangrijk voor de stad Haarlem, omdat het de entree van de stad markeert. Het gebouw moet dus van een bijzonder hoge ontwerp kwaliteit zijn. Enerzijds is het gebouw het begin van de reeks van gebouwen aan de Schipholweg, anderzijds is het onderdeel van de gebouwen in het park. Het gebouw sluit qua uitstraling en materiaalgebruik aan op de gebouwen in de omgeving, dus:

- Aan de kant van de Schipholweg en de nieuwe zijstraat tussen locatie 2 en blok III sluit het gebouw aan bij de stedelijke sfeer van de Slachthuisbuurt-Zuid.
- Aan de parkzijde heeft het gebouw een andere karakter: open en licht, om de relatie met de groene omgeving te versterken.

BOUWHOOGTE

- Het gebouw is in principe 5 bouwlagen hoog. In een uitzondering geval, indien het de kwaliteit van de architectuur ten goede komt, mag een deel van het gebouw een extra bouwlaag krijgen, bijvoorbeeld aan de kant van de Schipholweg.

GELEDING VAN DE GEVELS

Aan alle zijden:

- Het gebouw heeft een alzijdig karakter. Achterkanten dienen vermeden te worden. Volledig gesloten gevels en dode plinten met bergingen zijn niet toegestaan.
- De gevels zijn representatief en zorgvuldig gedetailleerd.
- Omdat het gebouw deel is van een reeks van stevige gebouwen moet de kop aan de Schipholweg voldoende breedte hebben.

Aan de zijde van de Schipholweg en de Willem Arondiusstraat:

- Het gebouw moet nadrukkelijk een uitstraling naar de Schipholweg krijgen
- De gevelindeling is hoofdzakelijk verticaal.

Aan de zijde van het park in overeenstemming met de bebouwing op locatie 1:

- Om het contact met de groene omgeving te versterken wordt met grotere gevelopeningen en grotere glasvlakken gewerkt.
- De gevelbouw heeft een gevelbouw met horizontale nadruk.

ROOILIJN

- Langs de Schipholweg staat de gevel van het gebouw op de verplichte rooilijn.
- Langs de Willem Arondiusweg staat de plint van het gebouw op de rooilijn. Langs deze weg mogen de bovenliggende verdiepingen terugspringen ten opzichte van de plint, zodat er terrassen aan de weg ontstaan.

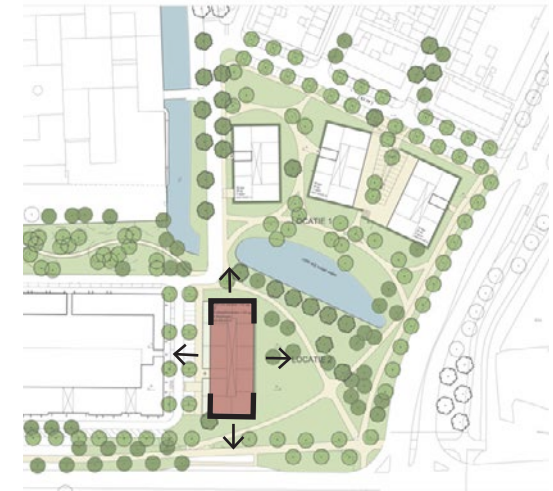
MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

Aan de zijde van de Schipholweg en de Willem Arondiusstraat:

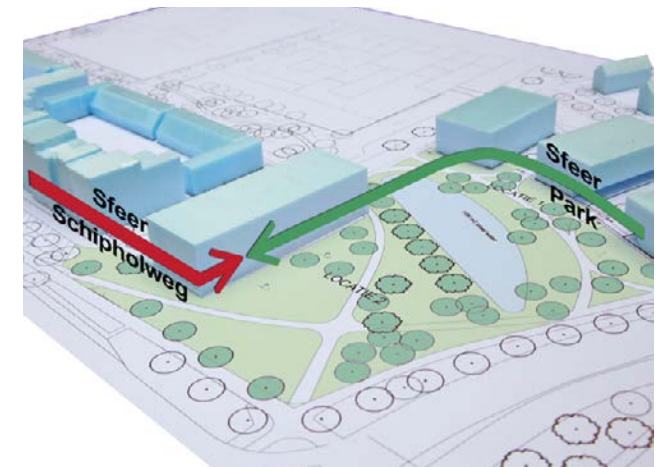
- Het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op het materiaal- en kleurgebruik van de huidige bebouwing.
- De materialen hebben een solide, compacte uitstraling: bij voorkeur baksteen, maar ook in beperkte mate natuursteen of hoogwaardig beton.
- Kleurstelling: rood-bruine tinten.
- Het hoofdmateriaal van de gevel loopt door tot aan de grond.

Aan de parkzijde:

- Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de overige gebouwen in het park (zie locatie 1)
- Het gebouw heeft een open, licht en informeel karakter.
- Materiaal: om goed aan te sluiten bij de groene omgeving en een licht en open karakter van de gebouwen te benadrukken wordt met veel glas in de gevels gewerkt. Baksteen, natuursteen of hoogwaardig beton zijn toe-



Het gebouw op locatie 2 is met zijn koppen gericht zowel op het park als op de Schipholweg. Het gebouw is alzijdig.



Het gebouw sluit qua uitstraling en materiaalgebruik aan op de gebouwen in de omgeving. Het gebouw heeft een ambivalent karakter, omdat het als koppelstuk fungeert tussen het park en de reeks gebouwen langs de Schipholweg.



De overgang tussen het park en het gebouw wordt door het ontwerp van het park bepaald.
Voorbeeld van een overgang door middel van een muur



Voorbeeld van een overgang door middel van talud,



Voorbeeld van een overgang met een haag.



Sfeerbeeld Willem Aroniusstraat, met een voorbeeld van een plint aan de straat



gestaan, als een lichtvoetige uitstraling van het gebouw wordt bereikt.

OVERGANG OPENBAAR/PRIVÉ

- Omdat het grootste deel het parkeren onder het gebouw oplost moet worden, is het waarschijnlijk dat het gebouw op een parkeerplint staat. Aan de kant van het park ligt de gevel van het gebouw en de gevel van de plint bij voorkeur gelijk. Indien de plint breder is dan het gebouw, ligt bij voorkeur aan de Willem Aroniusstraat de gevel van het gebouw terug ten opzichte van de plint, zodat er terrassen ontstaan.
- Het dek mag gebruikt worden als buitenruimte voor de begane grond / beletage, mits het onderdeel is van de architectuur.
- Serres, balkons en loggias zijn vanaf de eerste verdieping toegestaan, mits deze deel uitmaken van de architectuur.
- Serres en balkons mogen max. 1,5m buiten de gevel uitkragen.

DE PLINT / HET DEK

- De plint van het gebouw steekt maximaal 1,5 meter boven het maaiveld uit.
- De plint wordt met zorg ontworpen en maakt deel uit van het architectonische ontwerp van het gebouw.
- Aan de zijde van het park wordt de overgang tussen de plint en het park bepaald door het ontwerp van het park. Afhankelijk van het parkontwerp kan de overgang naar het landschap bijvoorbeeld een brede trappartij, een groene talud, een haag of een muurtje zijn.
- Buitenruimtes op een dek, waaronder geparkeerd wordt, zijn onderdeel van de architectuur.
- Hoge erafscheidingen zijn niet toegestaan op een dek of op een plint.

ONTSluitING GEBOUW

- De hoofdingang van het gebouw ligt aan de Willem Aroniusstraat of aan de Schipholweg.
- De breedte van de blokken is dusdanig dat er een ontsluiting centraal in het blok gemaakt kan worden met woningen aan weerszijden daarvan. Een andere mogelijkheid is om de woningen via een portiek te ontsluiten. (Galerijen hebben een horizontale geleiding tot gevolg en dit is niet gewenst.)
- Indien er woningen op begane grond komen dienen deze vanaf de straat ontsloten te worden.

DAKAFWERKING

- Het dak maakt deel uit van het architectonisch ontwerp en pijpen en kanalen op het dak worden met aandacht ontworpen.
- Het dak dient daarnaast legio mogelijkheden voor duurzame toepassingen van energieopwekking tot warmtewinning en wateropvang, dergelijk meervoudig gebruik van de vijfde gevel wordt aangemoedigd maar dient nadrukkelijk in het ontwerp meegenomen te worden.
- Er moet rekening gehouden worden met zicht op het dakvlak vanuit hogere bebouwing en het dakvlak dient meegenomen te worden in het architectonisch ontwerp.

BERGINGEN

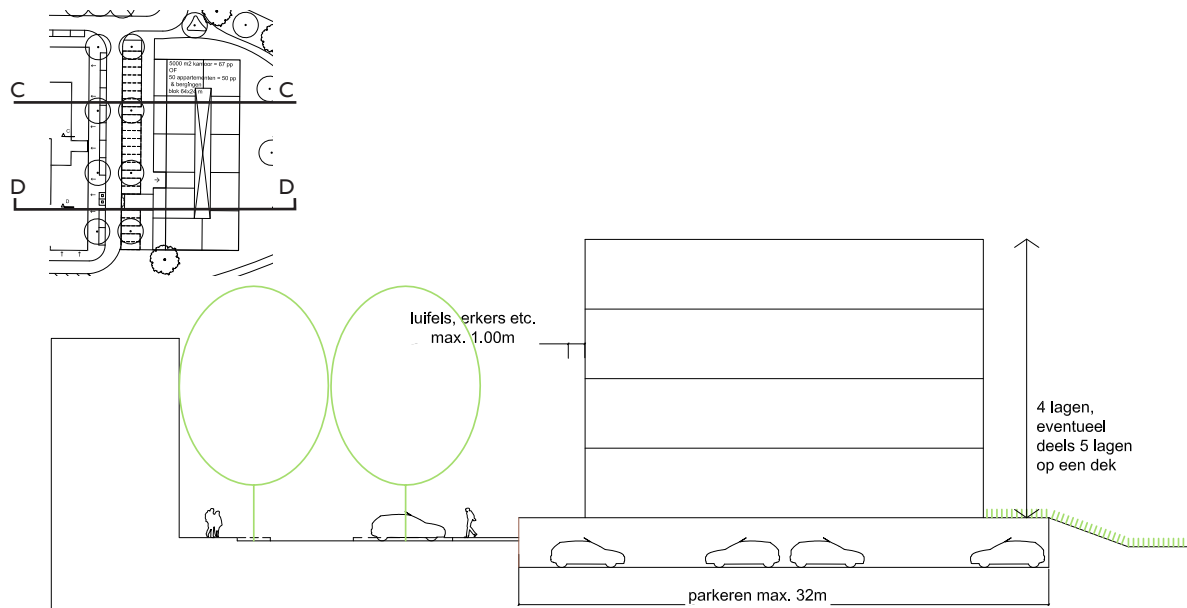
- Bergingen zijn niet toegestaan op het dek.

PARKEREN

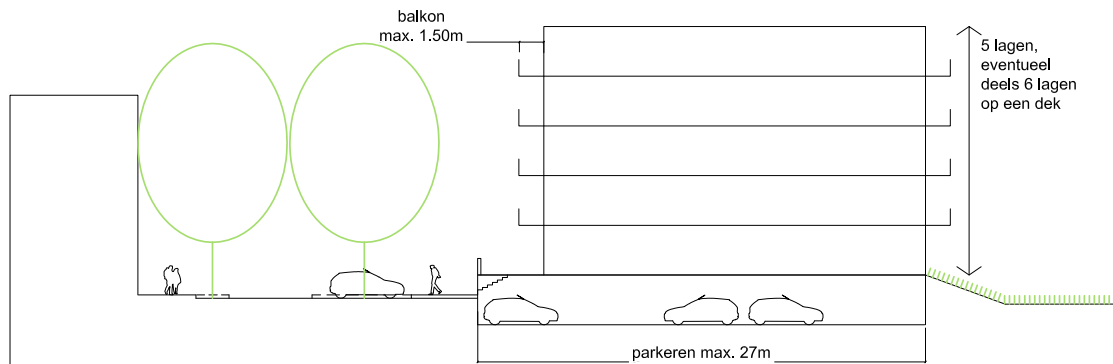
- Het parkeren voor de bewoners/gebruikers wordt in een (half)verdiepte of parkeervoorziening onder het gebouw opgelost. De parkeervoorziening mag maximaal 32m breed zijn.
- De halfverdiepte parkeerkelder is geïntegreerd in het ontwerp van het park; de overgang tussen het park en de parkeerkelder is zorgvuldig vormgegeven. (zie ook ont-



Aan de zijde van het park: samenspel van gebouw en landschap, de overgangen worden zorgvuldig vormgegeven.



Doorsnede C-C': variant 1 met kantoorgebouw en een halfverdiepte parkeervoorziening onder het gebouw. De parkeervoorziening wordt aan de zijde van het park geïntegreerd in het landschap.



Doorsnede D-D': variant 2 met woningen op begane grond en een halfverdiepte parkeervoorziening onder het gebouw. De woningen dienen vanaf de straat ontsloten te worden. De halfverdiepte parkeervoorziening wordt aan de zijde van het park geïntegreerd in het landschap.

werp van de plint)

- De inrit voor de parkeervoorziening ligt aan de Willem Arondésstraat.
- Het parkeren voor de bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte.

Parkeernorm:

In het geval van woningen bedraagt de norm:

- 1,0 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein
- 0,4 parkeerplaatsen per woning in de openbare ruimte

In het geval van een kantoorgebouw bedraagt de norm:

- 1 parkeerplaats op eigen terrein per 75m² bruto kantoorvloeroppervlak t.b.v. personeel en bezoekers.

Participatie paragraaf

PréWonen is voornemens haar woningen aan de Henriëtte Bosmansstraat te vervangen voor nieuwbouw. De ontwikkeling maakt deel uit van de grootschaliger ontwikkeling Slachthuisbuurt zuidstrook.

In 2008 is een visie "Slachthuisbuurt Haarlem" voor deze strook tussen de Schipholweg en de Hannie Schaftstraat door de gemeenteraad vastgesteld. In navolging op de visie is het bestemmingsplan opgesteld. Deze is medio 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

De mogelijkheid om een andere functie dan kantoren op de hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg te realiseren en de wens van PréWonen om op het naastliggend terrein een andere woningtype te realiseren, zijn aanleiding geweest om het oostelijke gedeelte, van de visie te herzien. Het heeft geleid tot het opstellen van de integrale Partiële Herziening Visie Slachthuisbuurt – Zuid juli 2014.

Het vigerende bestemmingsplan staat de ontwikkeling op basis van de nieuwe visie niet toe, waardoor voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en bijbehorende vaststelling van de Integrale Partiele Herziening Visie Slachthuisbuurt – Zuid en bestemmingplan is een uitgebreid participatietraject vormgegeven en in uitvoering gebracht.

Participatie

Bewoners, ondernemers en in de buurt gevestigde instellingen zijn betrokken bij het proces van voorbereiding van de bouw.

Hiertoe zijn vanaf de start van de ontwikkeling bijeenkomsten georganiseerd waarbij de verschillende betrokkenen zijn geïnformeerd. Het ging hierbij om:

- Wijkraad.
- Terugkerende huurders en klankbordgroep.
- Individuele bewoners in de nabijheid van de ontwikkeling.
- Individuele ondernemers in de nabijheid van de ontwikkeling.

Ten behoeve van de totale aanpak van de Slachthuisbuurt zuidstrook waar deze ontwikkeling onderdeel van uitmaakt is een uitgebreide gebiedscommunicatie uitgevoerd. Hierbij is met behulp van nieuwsbrieven, website en projectbureau op locatie de omgeving uitvoerig geïnformeerd. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Henriëtte Bosmansstraat is daarnaast een aanvullende participatietraject doorlopen. Met de bovengenoemde betrokken zijn de volgende stappen doorlopen:

1) Informeren

De betrokkenen zijn geïnformeerd over beoogd bouwplan. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de eerste reacties geïnventariseerd.

2) Inventariseren en analyseren reacties

Schriftelijke en mondelingen reacties zijn geïnventariseerd en geanalyseerd.

3) Nader onderzoek en planbijstelling

De reacties zijn uitsluitend positief en hebben niet geleid tot planbijstelling.

4) Informeren naar aanleiding van planbijstelling

Bijstelling van het plan heeft niet plaatsgevonden. De betrokkenen zijn in plaats hiervan geïnformeerd over de voortgang van het bouwplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling hebben naast frequente afstemming met belanghebbende de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

Communicatieoverzicht belanghebbende		
Datum	Omschrijving	Partij
Periodiek	Overleg Wijkraad Onderwerp overleg: informeren voortgang planontwikkeling.	PréWonen
Periode 2011 tot heden	Consulent bewonerszaken Informeren, inventariseren reacties, informeren over voortgang. Individuele afstemming met bewoners.	PréWonen
Juni 2015	Inloop bijeenkomst voor terugkerende huurder Planpresentatie, inventariseren reacties en informeren over voortgang.	PréWonen
September 2015	Participatie bijeenkomst (in krant aangekondigd) en 600 omwonende persoonlijk uitgenodigd. Onderwerp Partiële Herziening Visie Slachthuisbuurt – Zuid juli 2014 en ontwerp inrichting openbare ruimte. Ruimte voor schriftelijke inspraak. Eén inspraakreactie ontvangen, gericht op zorgen over gevolgen voor houden van huisdieren.	PréWonen en gemeente
November 2015	Bijeenkomst Wijkraad Informeren en afstemmen omtrent aanstaande sloop.	PréWonen
11-11-2015 Hierna periodiek	Oprichten klankbordgroep van terugkerende huurders Ten behoeve van afstemming ontwerp, voortgang, uitvoering sociaal plan etc. Informeren en inventariseren en nader informeren.	PréWonen