



Koningstein

Beeldkwaliteitsplan



Haarlem

Gemeente Haarlem

oktober 2016

Uitgangspunten - ruimtelijk concept herontwikkeling

Uitgangspunten Koningshof

[samenvatting uit: "maquetteboekje Jelles en de Ruyter Haarlem 30-10-2014"]

- Openbare ruimte als drager van het plan;
- Bestaande (doodlopende) routes koppelen aan nieuwe;
- Plan maakt van versnipperd gebied een geheel;
- Bebouwing in relatie tot (de schaal van) de wijk;
- Goede inpassing in het totale Spaarnefront;
- Voordeuren aan de straat;
- De route naar de wijk en school ruim en vriendelijk;
- Compacte stedelijkheid, goede hoekoplossingen;
- Plan één geheel, geen tweedeling;
- Aandacht voor groen: bestaande bomen, voortuinen, groen pleintje, begroeiing, hagen;
- Relatie tot het Spaarne vanuit de wijk;
- Parkeermogelijkheden bepaalt mede het volume;
- Combineren van P-entree naar European;

Lot Koningstein bezegeld

Raadscommissie kiest voor variant van wijkraad Rozenprieel * Grachtenpanden, eengezinswoningen en sociale huurappartementen op plek van leegstaande kantoorflat



Henk Geist
h.geist@hollandmediacombinatie.nl

Haarlem * De kantoorflat Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne gaat definitief uit het Haarlemse stadsbeeld verdwijnen. De kolos uit het eind van de jaren zestig maakt plaats voor grachtenpanden, eengezinswoningen en vier appartementen in de sociale huursector.

De wijkraad Rozenprieel en de klankbordgroep die nauw betrokken waren bij de voorbereiding van de nieuwe invulling van Koningstein, boekten daarmee donderdagavond in de raadscommissie Ontwikkeling een groot succes. Het college van B en W had aan de commissie vier alternatieven voor Koningstein voorgelegd, geen van deze vier kon echter rekenen op de volledige instemming van wijkraad en klankbordgroep. Zij kwamen daarom met een vijfde variant met deels sociale woningbouw. Op voorstel van D66'er Diederik Mohr werd die tijdens de vergadering alsnog toegevoegd.

Volgens wijkraadvoorzitter Maarten Pieter Schinkel gaat het financieel gezien daarbij ook om de meest gunstige variant, die de gemeente zo'n 1,2 miljoen euro aan grondopbrengst kan opleveren. Koningshof, zoals het nieuwe buurtje gaat heten, wordt volgens hem een vriendelijk woonbuurtje, dat lucht, licht, ruim-



Impressie van hoe de nieuwbouw op de plek van Koningstein er uit zou kunnen gaan zien.

ILLUSTRATIE MARCHIEL-WIM VAN DONGEN

te en groen in de wijk brengt.

De inbreng van de wijkraad leidde nog tot een verwarrend debat over al of geen sociale woningbouw op deze plek en zo ja, in welke mate. Volgens

Louise van Zetten van Hart voor Haarlem is sociale woningbouw hier helemaal niet nodig omdat het Rozenprieel al zoveel sociale huurwoningen telt. Uiteindelijk bleek

een ruime meerderheid van de commissie de ingebrachte variant van de wijkraad met welgeteld vier sociale woningen te steunen. De complimenten gingen naar de wijkraad en

klankbordgroep. De meeste commissieleden staken de loftrampet over de wijze waarop de participatie bij dit project was verlopen, ook al kende die een moeizame start omdat de gemeente aanvankelijk inzet op een variant met hogere bebouwing langs het Spaarne. „De wijkraad heeft ontzettend veel voor elkaar gekregen ondanks de gemeente”, stelde VVD'er Wybren van Haga.

Met de aanstaande sloop van Koningstein wordt een historische vergissing uit de weg geruimd, meende SP'er Anne Feite Bloem. Een onlangs ingediend voorstel van het bouwbedrijf Scholten uit Wognum om het bestaande gebouw om te bouwen tot ongeveer zestig betaalbare appartementen was dan ook kansloos. Bloem: „Als SP zouden we eigenlijk moeten zeggen dat er allemaal sociale appartementen in de toren moeten komen, maar het gebouw is zo lelijk dat het echt weg moet.” Wel had hij waardering voor het voorstel van het bouwbedrijf. „Ze bieden een goede oplossing, alleen niet voor deze plek. Ik hoop dat ze Haarlem nu niet vergeten, want er zijn hier nog genoeg gebouwen die geschikt zijn voor de aanpak van Scholten.”

Voor het Rozenprieel is een nieuw bestemmingsplan in de maak. Daar kan de verdere uitwerking van Koningshof nu in worden opgenomen, waarbij ook de wijkraad een belangrijke inbreng is toegezegd.

Haarlems Dagblad, 30-05-2015

Kaders - Nota Ruimtelijke Kwaliteit

- Consolidatie regie

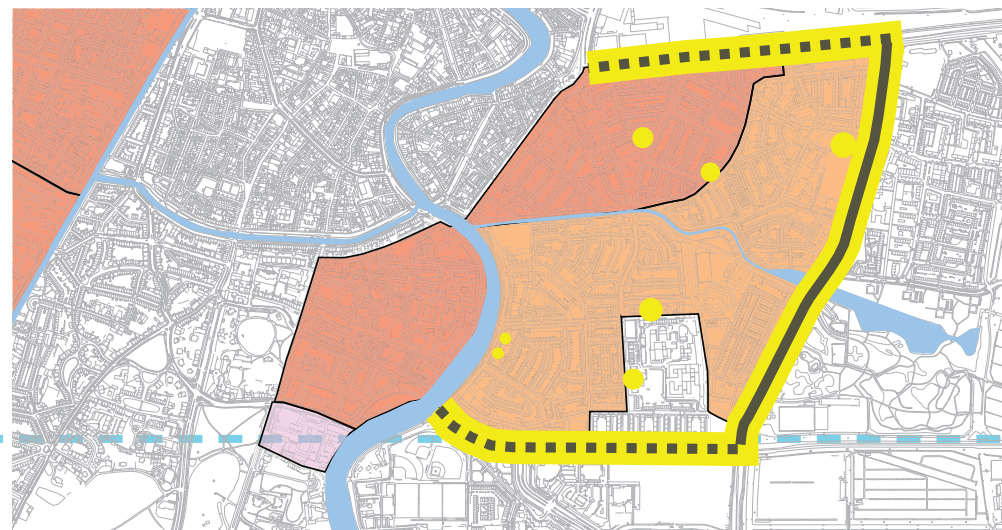
De consolidatie regie is gericht op behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en – daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau.

- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte, heeft de voorkeur op straatniveau en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving.
- Overgang openbaar – privé is hard en duidelijk; voortuinen met erfafscheidingen zijn er alleen bij herenhuizen, deze behouden of terugbrengen.
- Geveltuinjes zijn mogelijk

Gebiedstypen

Consolidatie regie omvat verschillende gebiedstypen. Hieronder zijn de essenties per gebiedstype aangegeven.

-  **Eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht (1870-1920)**
Orthogonaal stratenpatroon op vroegere poldersloten, gesloten bouwblokken. Weinig openbare ruimte, pleinen zijn eigenlijk restruimtes. Bebouwing in aaneengesloten gevelwanden direct in de rooilijn, bestaande uit individuele panden of kleinere ensembles. Verticaliteit overheerst in gevelwand.
-  **Gebieden 1920 – 1960**
Ontworpen, hiërarchisch stratenpatroon waarin stedenbouw, architectuur en openbare ruimte nauw samenhangen. Symmetrische pleinen, gespiegelde straatwanden, wooncomplexen, pleinen en poorten hebben naar één ontwerp gebouwde gevelwanden waarin horizontaliteit overheerst. Overgang privé-openbaar is geleidelijk door erkers, voortuinen met (gemetselde) erfafscheidingen. Ambachtelijk materiaalgebruik, veel siermetselwerk.
-  **Strokenbouw (1960-1975)**
Hoofdstructuur van doorgaande wegen, daaraan gekoppeld woonstraten en –hoven, winkelpleinen en andere voorzieningen. Nauwe samenhang tussen openbare ruimte, bebouwing en groen. Stroken of haken rondom zichtbaar vanuit de openbare ruimte, met heldere volumes en sobere en terughoudende architectuur.
-  **Woonbebouwing na 1985**
Terug naar de 'straat' met duidelijk onderscheid openbaar – privé. Stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte hangen nauw samen. Omgaan met het (historisch) specifieke van de plek. De openbare ruimte is stenig. Bebouwing bestaat uit goed herkenbare grote gehelen. Daarvan is de vormgeving uitgesproken en zeer divers.
-  **Divers**
Stratenpatroon en bebouwing zijn weinig coherent. Meestal gaat het om een ouder gebied dat al ingrijpend is veranderd en waaraan vaak nog wordt gewerkt.
-  **Bedrijven/kantoorgebied**
Hoofdontsluitingsweg en daarop aantakende secundaire wegen. Weinig aandacht voor de openbare ruimte. Vooral solitaire gebouwen, soms een clustering van volumes. Grote variatie aan kleur- en materiaalgebruik, detaillering meestal sober en doelmatig.
-  **Stedelijk groen**
Grote stadsparken/bossen die als recreatiegebied fungeren, begraafplaatsen, sportcomplexen. Groen gebied met daarin incidentele, solitaire bebouwing. Daarin grote diversiteit in afmeting, vorm en uitwerking. Bebouwing vaak kleinschalig, onopvallend en sober, maar elders representatief en grootschaliger.



CRITERIA RUIMTELIJKE KWALITEIT

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Openbare ruimte			
Ingrenen in de openbare ruimte zijn afgestemd op het patroon van lange, rechte straten, zijn niet trendgevoelig en mooi-verouderend. Ontwerpen zijn voorzien van details schaal 1:10.	*		
Ingrenen in de openbare ruimte zijn afgestemd op het patroon van lange, rechte straten.		*	
Lange lijnen altijd integraal met inachtneming van gehele lengteprofiel behandelen (zie beoordelingskaders structuurtypes).	*	*	
Woonstraten worden sober en doelmatig ingericht: trottoir, parkeervakken gecombineerd met de plaatsing van bomen en een rijbaan gecombineerd voor fiets en auto. Het oplossen van de parkeerdruk en de behoefte aan (meer) groen en speelruimte maakt deel uit van de ontwerpogave.	*	*	
Materialisering: 30x30 tegels op trottoir, klinkers in parkeervak en rijbaan (zie vloerkaart).	*	*	
Kades in baksteen gemetseld; bij groene oevers zijn de beschoeiingen max. 30-40 cm. en in hout uitgevoerd.	*	*	
Terughoudend in toepassing straatmeubilair; objecten concentreren in parkeer- en bomenzone.	*	*	
Bij plaatsing reclame-objecten (mupi's etc.) rekening houden met looplijnen en tevens met zichtlijnen naar bijzondere gebouwen. Geen plaatsing voor monumenten. Grootte van objecten beperken, kleurstelling terughoudend en passend bij straatmeubilair.	*		
Bij plaatsing losstaande objecten (inclusief reclame-uitingen) rekening houden met looplijnen en rekening houden met zichtlijnen naar bijzondere gebouwen. Geen plaatsing voor monumenten.		*	
Objecten als banken, afvalcontainers altijd horizontaal plaatsen, niet op hellingen, taluds etc. Let bij afvalcontainers op hoogteverschil van afschot bestrating.	*	*	
Voorzieningen als electriciteits-, schakelkasten of opnemers in bebouwing of tegen bebouwing c.q. erfafscheiding plaatsen, of ondergronds.	*	*	
Ruimtelijke structuur bebouwing			
Orthogonaal stratenpatroon handhaven, daarbinnen gesloten bouwblokken met bebouwing in aaneengesloten gevelwanden direct in rooilijn.	*	*	
Historische waterlopen, dijken, wegen, paden en groen handhaven en als uitgangspunt nemen bij herstructurering.	*	*	
Gevelwanden bestaan uit ensembles en individuele panden. Binnen een ensemble van identieke panden blijft de ingreep ondergeschikt aan de karakteristiek van het ensemble als geheel.	*	*	
Gevelwanden hebben een duidelijk ritme, de sterke verticaliteit van venster- en deuropeningen wordt door horizontale banden aaneengesmeed. Ingrenen voegen zich naar dit ritme.	*	*	
Daklandschap, vooral bestaande uit met pannen gedekte kappen, handhaven.	*		
Lange lijnen en bijzondere plekken (bijzonder regie): de dakcontour is van grotere afstand zichtbaar. Opbouwen, installaties etc. moeten daarom binnen de contour passen.	*	*	
Lange lijnen (bijzondere regie): bij de waterlopen (met uitzondering van de stadsgrachten) is er geen architectonische samenhang tussen de twee bebouwingswanden. De bebouwing is als samenhangend onderdeel van de achterliggende buurt ontwikkeld. Vaak wordt het water gebruikt als grens tussen verschillende buurten/ gebiedstypen. Wel altijd bij planvorming beide zijden in ogenschouw nemen.	*	*	
Bij de Spaarndamse weg is de bebouwingswand onderdeel van het Spaarne-profiel en is verbijzonderd ten opzichte van de achterliggende buurt.		*	
Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte, heeft de voorkeur op straatniveau en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving.	*	*	

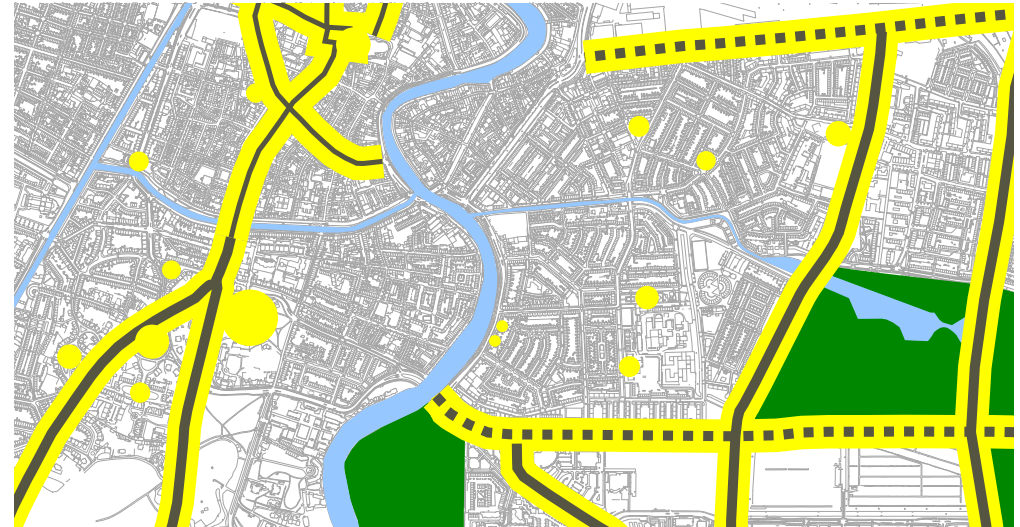
	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Overgang openbaar – privé is hard en duidelijk; voortuinen met erfafscheidingen zijn er alleen bij herenhuizen, deze behouden of terugbrengen.	*	*	
Voortuinen bij voorkeur niet verhard, geen parkeren op het erf.	*	*	
Geveltuinjes zijn mogelijk.	*	*	
Massa en vorm bebouwing			
(Een ingreep in) de bebouwing past binnen de maat- en schaalverhoudingen van de gevel en de gevelwand als geheel.	*	*	
Pandsgewijze parcellering handhaven of aanbrengen, panden niet zichtbaar samenvoegen, met uitzondering van het samenvoegen van twee hoekpanden.	*	*	
Bij het hoger optrekken van een pand moet de nieuwe gevel als één geheel worden behandeld.	*	*	
Driedeling toepassen in gevelopbouw: basement, middendeel en gevelbeëindiging.	*	*	
Oorspronkelijke architectuur en architectonische bijzonderheden bij verbouw respecteren.	*	*	
Historische winkelpuien behouden en hergebruiken.	*	*	
Bijzondere aandacht voor vormgeving en detaillering van de overgang openbaar-privé: verdiept gelegen entreepartijen waar aanwezig handhaven/terugbrengen.	*	*	
Hoekpanden zijn verbijzonderd (afschuining, hoektorentje).	*	*	
Installaties, pijpen en andere voorzieningen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.	*	*	
Dakopbouwen, nokverhogingen etc. moeten passen bij de maatverhoudingen van pand en kap. Bij ensembles een trendsetter aanwijzen.	*	*	
Materiaal, kleur en detaillering bebouwing			
Duurzaam materiaal toepassen.	*	*	
Felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.	*		
Detaillering, materiaal- en kleurgebruik is conform het oorspronkelijke of benadert dit visueel zo dicht mogelijk.	*		
Materiaalgebruik is traditioneel: passend (rode of bruine baksteen, wit of grijs pleisterwerk, hout, rode of donkere keramische pannen of leien), duurzaam en mooi-verouderend. Materialen die niet zichtbaar verouderen (geen 'patina' krijgen) zijn niet toegestaan (bijvoorbeeld kunststof, trespa).	*		
Kleurgebruik vergelijkbaar met wat in de omgeving gebruikelijk is.		*	
Detaillering, materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op het oorspronkelijke: rode of bruine baksteen, wit of grijs pleisterwerk, hout, rode of donkere keramische pannen of leien.		*	

- Zwart sterretje: het criterium is van toepassing bij het betreffende regieniveau
- Rood sterretje: het criterium geldt bij bijzondere regie (lange lijnen en bijzondere plekken).
- Geen sterretje (gekleurd vlakje): het criterium is niet van toepassing voor het betreffende regieniveau.
- De criteria voor het gebiedstype zijn leidend omdat de bestaande context het primaire kader vormt. Als de ingreep betrekking heeft op een type bouwwerk dat genoemd wordt in de lijst specifieke bouwwerken, zijn die criteria aanvullend op de gebiedscriteria.
- Voor ingrenen in de openbare ruimte op de lange lijnen zijn de criteria van de structuurtypes leidend.
- Voor de interpretatie van de criteria is de beschrijving van het gebiedstype leidend. Zie hiervoor bijlage 1.
- Voor zover de criteria betrekking hebben op omgevingsvergunningvrije activiteiten zal de gemeente de criteria gebruiken bij het begeleiden en beoordelen van eigen plannen en grotere ontwikkelingsplannen. Voor individuele omgevingsvergunningvrije activiteiten en bestaande bouwwerken gelden de criteria voor bestaande bouwwerken.

Kaders - Nota Ruimtelijke Kwaliteit

- Spaarne als lange lijn, bijzondere regio

- Gevelwanden bestaan uit ensembles en individuele panden. Binnen een ensemble van identieke panden blijft de ingreep ondergeschikt aan de karakteristiek van het ensemble als geheel
- Gevelwanden hebben een duidelijk ritme, de sterke verticaliteit van venster- en deuropeningen wordt door horizontale banden aaneengesmeed. Ingrepen voegen zich naar dit ritme.
- Lange lijnen en bijzondere plekken (bijzondere regio): de dakcontour is van grotere afstand zichtbaar. Opbouwen, installaties etc. moeten daarom binnen de contour passen.



Kader BKP - Nota Dak

- **Rozenprieel kansrijk voor zonne-energie**
- **Daktuinen, groene daken en dakterrassen kunnen de woonkwaliteit aanzienlijk verhogen en weer zorgen voor groene binnenterreinen in de bouwblokken**
- **Dakterrassen ruimtelijk niet bezwaarlijk, tenzij deze de woonkwaliteit van omwonenden teveel beperkt**
- **Utilitaire installaties niet zichtbaar vanaf de straat**

Visie op hoofdlijnen

- *Het Haarlemse daklandschap biedt veel kansen om opgaven als duurzaamheid en intensief ruimtegebruik te faciliteren.*
- *Het huidige historisch daklandschap van Haarlem is waardevol en verdient bescherming.*
- *Duurzame ingrepen en intensivering van het daklandschap worden zo veel als kan mogelijk gemaakt, waarbij er respect is voor ruimtelijke kwaliteit.*
- *Het gebruik van daken voor de opwekking van zonne- en windenergie biedt de meeste kansen in (grootschalige) werkgebieden en 20^e eeuwse woongebieden.*
- *Niet-toegankelijke daktuinen zijn in Haarlem overal mogelijk. Met name in dichtbebouwde delen van de stad moeten daktuinen worden gestimuleerd om de kwaliteit van binnengebieden te vergroten.*
- *Dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de architectonische eenheid (zoals een straat, een buurt, een ensemble).*
- *Werken met trends heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit en kan het vergunningsproces versnellen.*
- *In de dichtbebouwde wijken van Haarlem zijn dakterrassen toegestaan. Dakterrassen vergroten de woonkwaliteit mits rekening wordt gehouden met privacy van omwonenden.*
- *In de historische stad zijn panden met een kap het uitgangspunt, ook bij nieuwbouw. Dat biedt kansen voor vergroten bebouwing, duurzaamheid en het opnemen van installaties.*
- *Het plaatsen van utilitaire installaties, leidingen en dergelijke op het dak leidt tot een ongewenst stadsbeeld. De plaatsing hiervan is nu niet vanzelfsprekend en dient te worden geïntegreerd in het gebouwontwerp.*
- *Op het dak is altijd ruimte voor een goed idee.*



Thema's beeldkwaliteit

Algemeen

- samenhang-verschil
- woningtypes
- sfeer-uitstraling
- ontsluiting
- zonerings

Bebouwing

- rooilijn
- bouwvolume
- dakvorm
- gevelindeling
- kleur- en materiaalgebruik
- balkons en bergingen
- overgang openbaar-privé

Buitenruimte

- Koningsteinstraat
- binnentuin op dek
- plantsoen
- onderdoorgang



kornelgroote Zuider Buiten Spaarne; individuele panden afgewisseld met horizontale blokken

Beeldkwaliteit - samenhang vs verschil

- **samenhang binnen het project (“familie”)**
- **samenhang langs Spaarne**
- **aansluiting op omgeving**

Samenhang in:

- architectuur
- uitstraling
- kleur- en materiaalgebruik

Verskil in:

- massa en uitwerking
- woningtype en ligging



Woningtypes

- **grachtenpanden**, met privé buitenruimte gekoppeld aan het hof
- **eengezinswoningen/ dekwoningen**, met privé buitenruimte gekoppeld aan het hof
- **appartementen**

grachtenpanden



eengezinswoningen



appartementen



Sfeer - uitstraling

- **langs Spaarne:** individuele (grachten)panden met eigentijdse uitstraling, drie lagen met kap overgangsblok richting hogere bebouwing European, vijf lagen of vier lagen met kap
- **aan plantsoen:** kleinschalig, laag, twee lagen met kap, aansluiten op laagbouw European
- **hoek Koningsteinstraat - Spaarne:** overgangsgebied tussen woonwijk en Spaarne
- **aan binnenhof/ dek:** intiem, rustig, contrast met buitenzijde. Privé buitenruimtes op maaiveld of dek aan gemeenschappelijk hof met overpaden



Ontsluiting/ entrees

- entrees

- alle woningen hebben een entree aan de straat
- alle woningen hebben ook een entree vanaf de binnentuin op dek , ofwel direct via de privé buitenruimte ofwel via het gemeenschappelijke hof
- appartementen hebben een centrale entree




- ontsluiting/ parkeren:

- al het parkeren voor bewoners vindt plaats in een parkeergarage op eigen terrein, buiten het zicht van de openbare ruimte
- de parkeergarage wordt ontsloten vanaf het Zuider Buiten Spaarne aan de zijde van het European-gebouw






Zonering

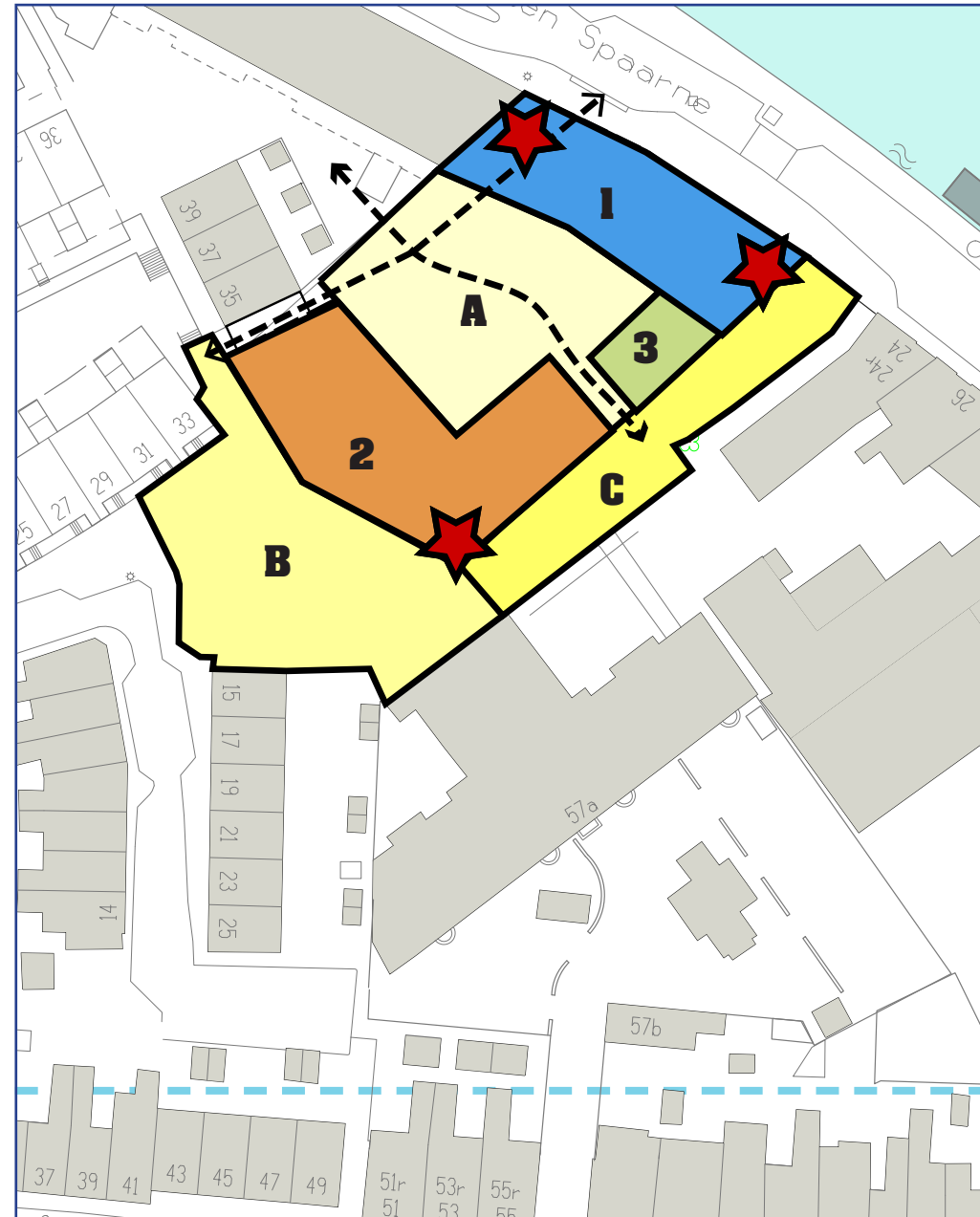
Bebouwing

-  1 bebouwing langs Spaarne
-  2 aansluiting op laagbouw European
-  3 bebouwing Koningsteinstraat

Buitenruimte

-  A binnentuin (gedeeltelijk op dek) - collectief
-  B plantsoen - openbaar [zoekgebied]
-  C Koningsteinstraat - openbaar

 **verbijzondering**



Zone I - bebouwing langs Spaarne

Beeld: individueel ogende herenhuizen die zich qua maat en schaal voegen in het patroon van bestaande woon-werkwoningen aan het Spaarne. De gevelindeling heeft een verticaal karakter en is pandsgewijs opgezet. Zorgvuldig ontworpen overgang naar European-blok.

Diversiteit van de panden is uitgangspunt. Dit kan worden bewerkstelligd door te variëren op de volgende aspecten:

- **kap* vorm/ contour:** deze versterkt de individuele uitstraling. Toepassing van daklijsten, dakkapellen en opgetrokken gevels. Geen kapverplichting bij noordelijke deel richting European.
- **entrees:** individueel vormgegeven, afwisseling in positie, hoogte en diepte.
- **raamopeningen:** variatie in grootte, plaatsing en hoogte
- **beukbreedte:** afwisselend van Haarlemse breedte ca 5-5,5 meter tot aan bredere industrieel ogende panden

* kap/zadeldak of bijzondere dakvorm binnen de contouren van het bestemmingsplan

** conform Nota Ruimtelijke Kwaliteit

- uitstekende elementen:

balkonnen, erkers en loggia's als onderdeel van het architectonisch ontwerp en tweede laag op de gevel. Galerijen niet toegestaan.

- kleur- en materiaalgebruik:

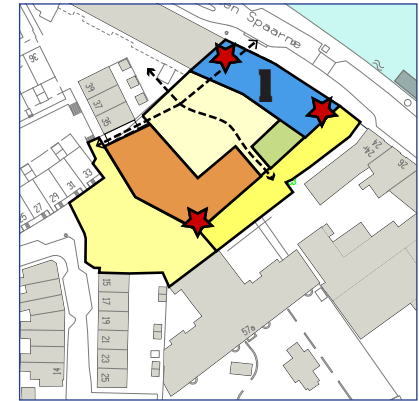
Materialisatie verschilt per pand, zoals bijvoorbeeld toepassing van rode of bruine baksteen, wit of grijs pleisterwerk, hout, rode of donkere keramische pannen of leien. Duurzaam en mooi-verouderend. Combinatie met andere materialen zoals beton, glas en cor-tenstaal mogelijk.

Berging:

integraal mee-ontworpen en gekoppeld aan de woonbebouwing, aan het parkeerdek of inpandig

Overgang openbaar-privé

- **entree:** aan straatzijde. Geveltuinen langs Spaarne.



Zone I - bebouwing langs Spaarne - toolbox gevel



afwisseling in kapvormen

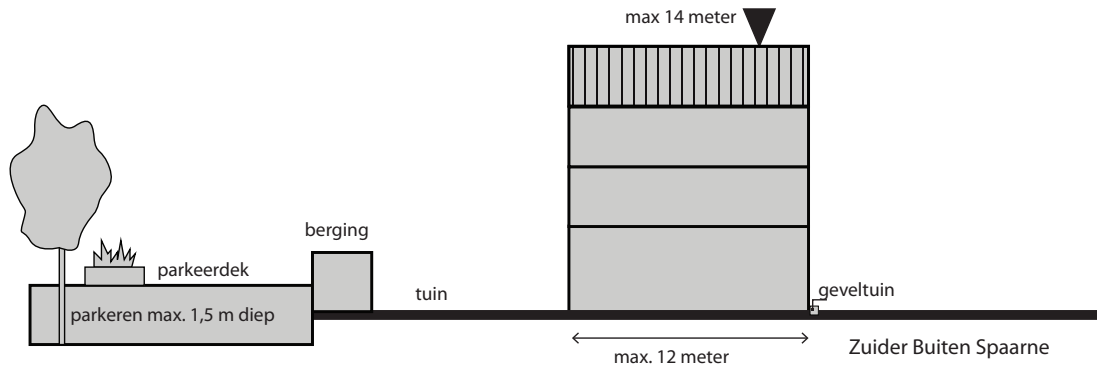


uitstekende elementen

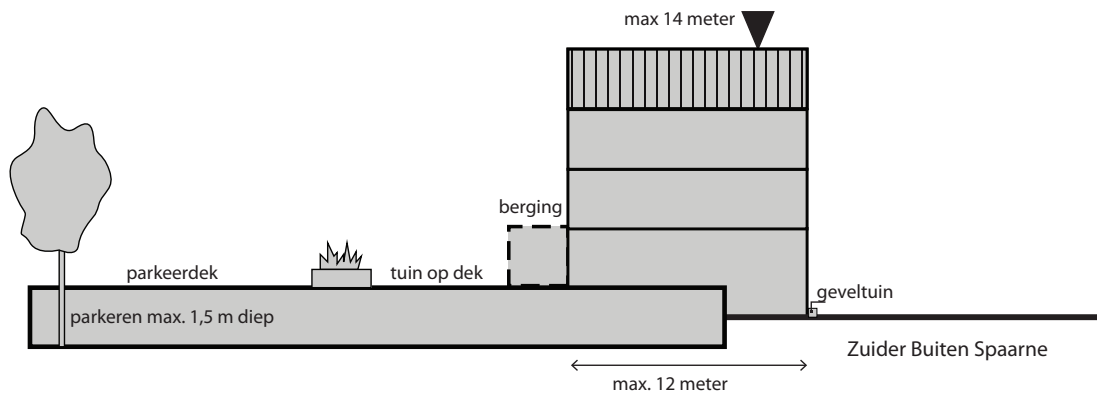


diversiteit in entrees

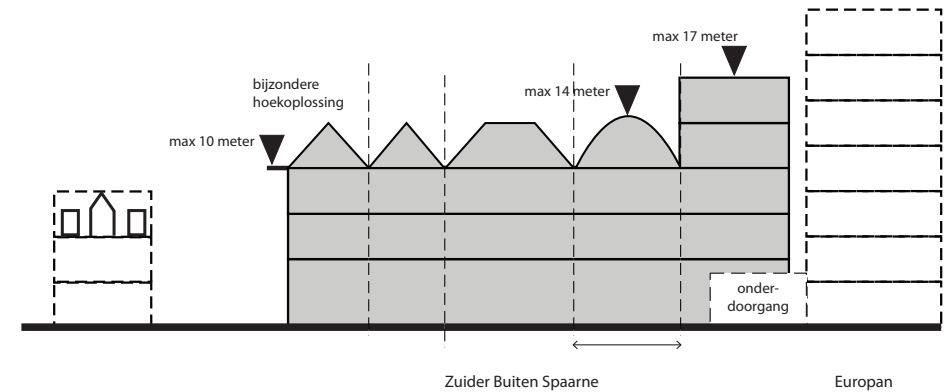
Zone I - bebouwing langs Spaarne - gevel en doorsnede



Doorsnede bij parkeergarage in centrale deel

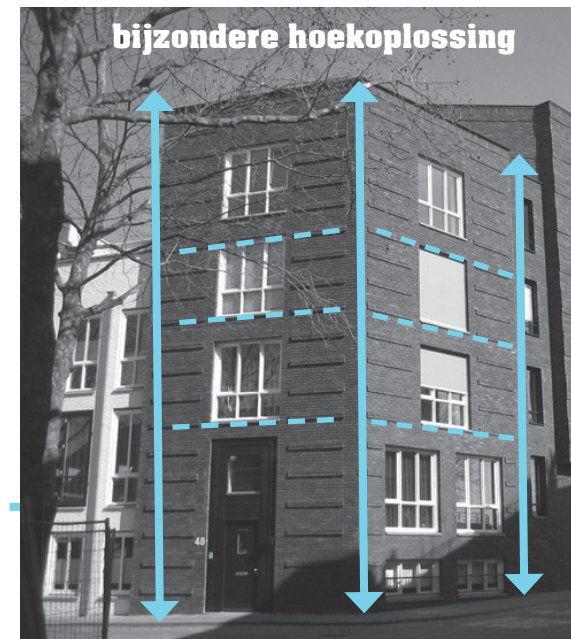
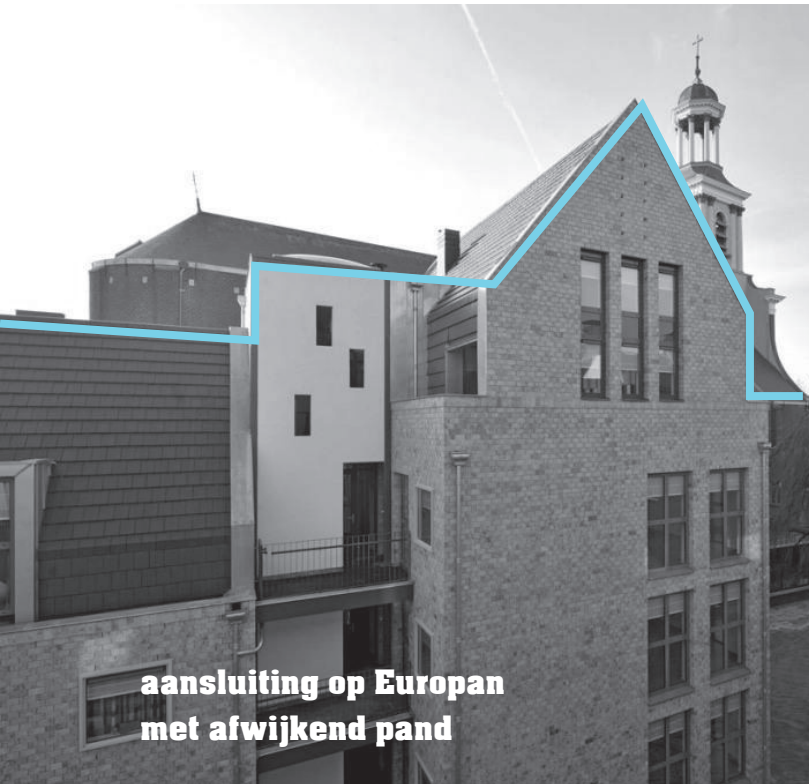


Doorsnede bij parkeergarage tot onder bebouwing



Aanzicht Spaarne zijde

Zone 1 - bebouwing langs Spaarne - referenties



Zone 2 - aansluiting op laagbouw European

Bebouwing

dakvorm: woningen hebben een kap*

gevelindeling: voordeur aan de straat met veel glas/vensters

en individuele uitstraling

kleur- en materiaalgebruik: Traditioneel: rode of bruine baksteen, wit of grijs pleisterwerk, hout, rode of donkere keramische pannen of leien. Duurzaam en mooi-verouderend**. Combinatie met andere materialen zoals beton, glas en cortenstaal mogelijk.

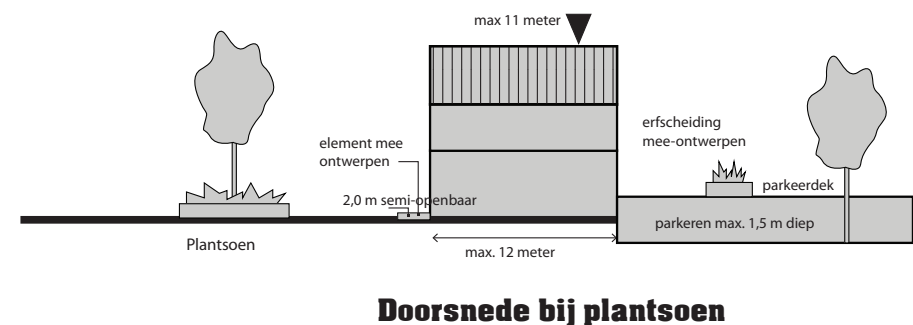
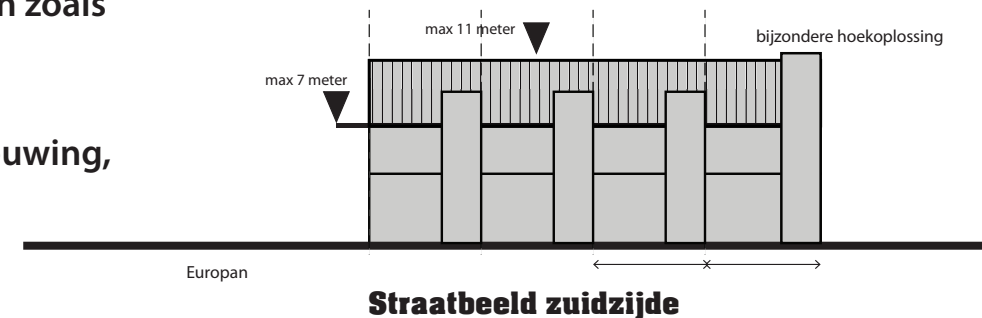
- **berging:** integraal mee-ontworpen en gekoppeld aan de woonbebouwing, aan het parkeerdek of inpandig

Overgang openbaar-privé

- overgangszone voor de woning, meenemen in ontwerp straat

- per woning element in deze zone mee-ontwerpen:

zitje - plantenbak



Zone 2 - aansluiting op laagbouw European -referenties



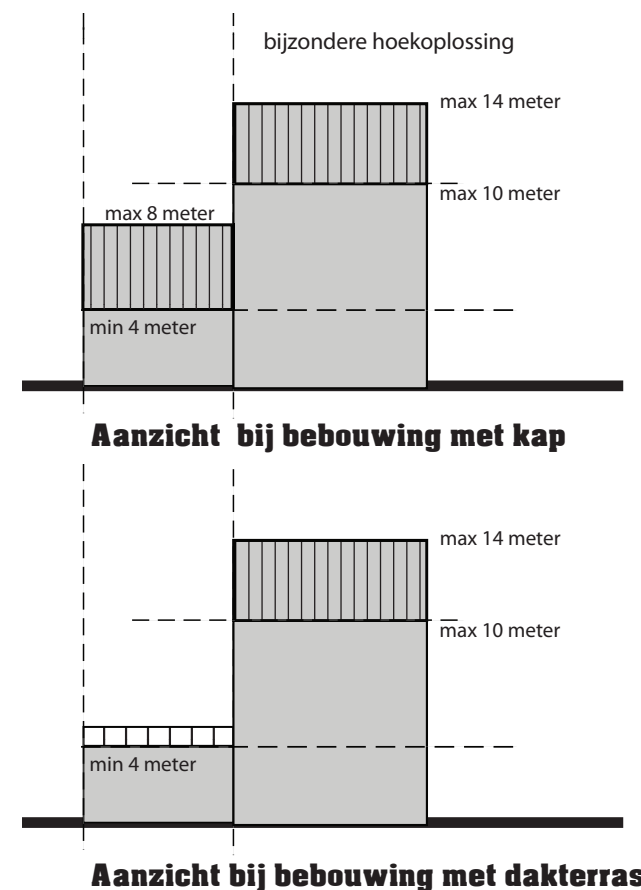
Zone 3 - bebouwing Koningsteinstraat

Bebouwing

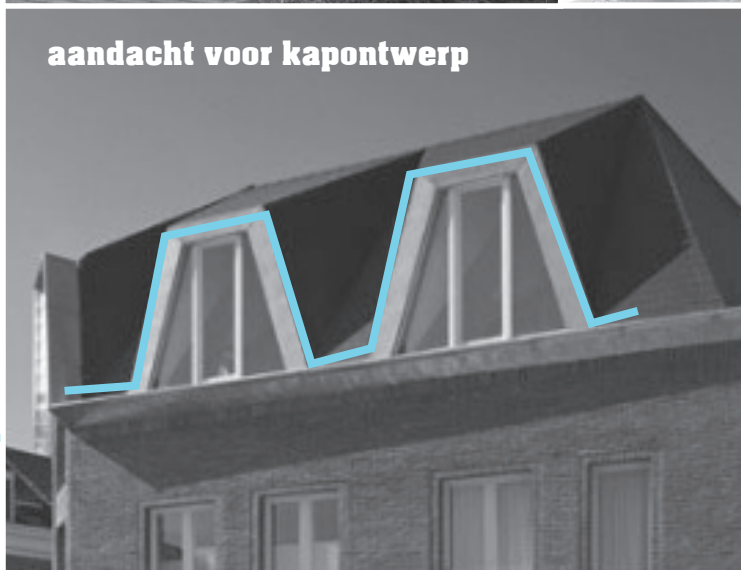
- **dakvorm:** woningen hebben een kap of een dakterras
- **gevelindeling:** voordeur aan de straat met veel glas/vensters, vormt de verbinding tussen zone 1 en zone 2
- **kleur-en materiaalgebruik:** Traditioneel: rode of bruine baksteen, wit of grijs pleisterwerk, hout, rode of donkere keramische pannen of leien. Duurzaam en mooi-verouderend**. Combinatie met andere materialen zoals beton, glas en cortenstaal mogelijk.
- **berging:** integraal mee-ontworpen en gekoppeld aan de woonbebouwing, aan het parkeerdek of inpandig

Overgang openbaar-privé

- overgangszone voor de woning, meenemen in ontwerp
- per woning element in deze zone mee-ontwerpen: zitje - plantenbak



Zone 3 - bebouwing Koningsteinstraat - referenties



Buitenruimte - Vloerkaart Rozenprieel



Buitenruimte - Vloerkaart Rozenprieel

Uitgangspunten:

- Openbare ruimte zo neutraal mogelijk, met degelijke en duurzame materialen
- Niet meer materialen en kleurverschillen dan noodzakelijk. Hoe eenvoudiger de inrichting, hoe rustiger het beeld.
- Verharding rijweg en parkeerstroken: gebakken klinkers
- Verharding trottoirs: betonnen 30x30 tegels
- Zuider Buiten Spaarne als aparte categorie
- NB: Na sloop gebouw Koningstein ontstaat er een nieuwe situatie waarbij de nieuwe Koningsteinstraat te beschouwen is als steeg

Buitenruimte - Vloerkaart Rozenprieel

Principeprofielen

Zuider Buiten Spaarne

Kenmerkend aan het Zuider Buiten Spaarne zijn de flauwe bochten en de strook granietkeitjes die aan de kade ligt. In de toekomst wordt deze oeverzone zodanig verbreed en ingericht, dat er ruimte ontstaat voor een wandelstrook. De mogelijkheid om langs het Spaarne te wandelen betekent een enorme meerwaarde voor de buurt. Dit wordt voornamelijk bereikt door het verplaatsen van de bomen richting de weg en het aanpassen van de boomkranen tot vierkanten van 1,20x1,20m. Verder kan gedacht worden aan een iets smallere rijweg (min. 3,20m), een parkeerstrook met de minimale breedte van 1,80m en het trottoir incidenteel smaller maken dan 1,50m.

Oeverstrook:

Granietkeien met daarin bomen en een wandelstrook.

Rijweg:

gebakken klinkers, (donker)rood, dikformaat, keperverband, ca. 3,5m breed.

Parkeerstrook:

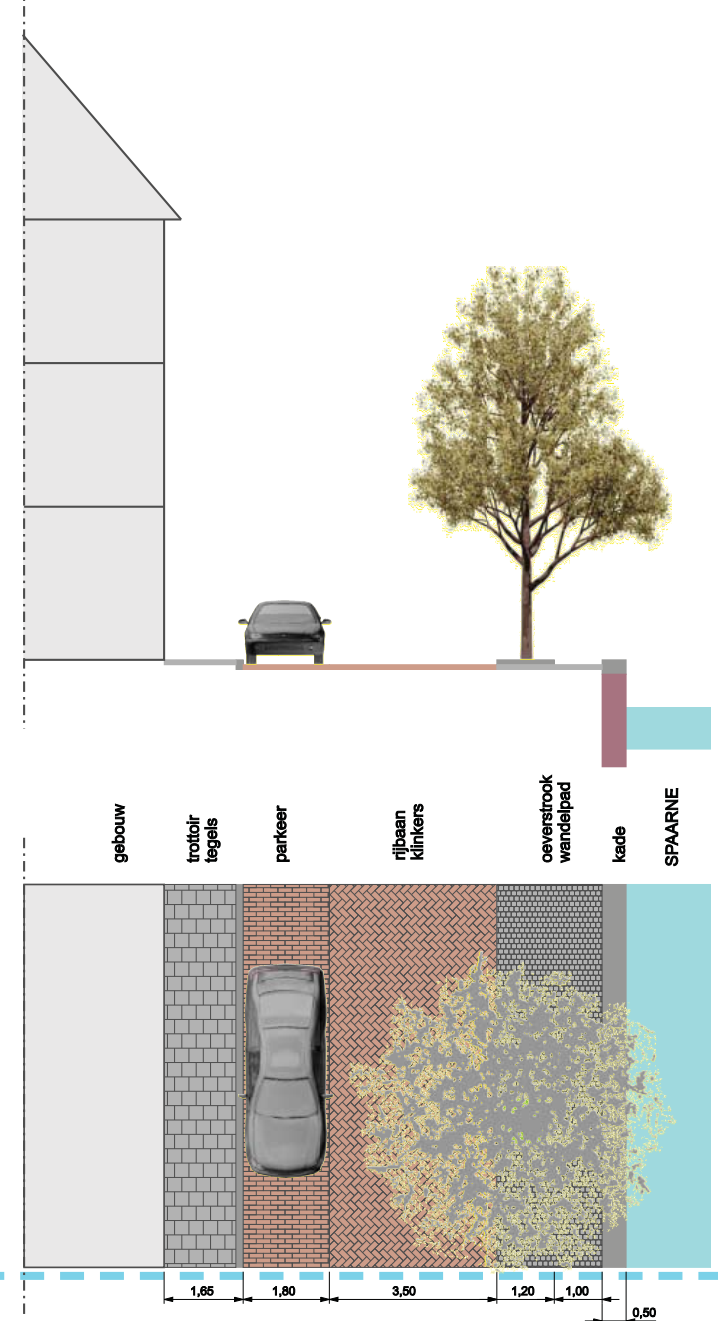
gebakken klinkers, (donker)rood, dikformaat, halfsteensverband, 2m breed. Geen witte markering.

Trottoir:

betontegels, grijs, 30x30 cm, evt. plaatselijk smaller dan 1,50 ten behoeve van wandelpad langs het water.

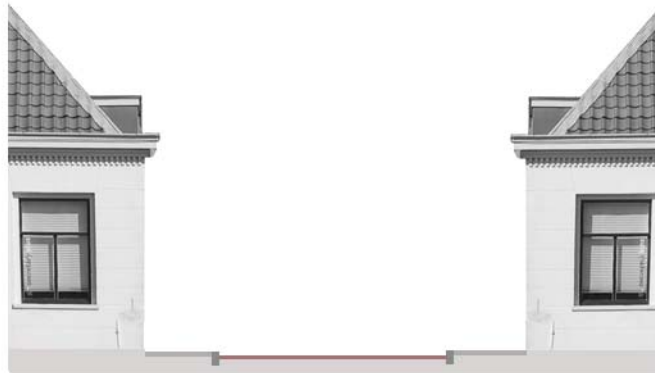
Het trottoir is nu ook plaatselijk smaller dan 1,50m (zie foto hieronder).

trottoirbanden: grijs beton, smal (1000 x (130/150) x 250)



Buitenruimte - Vloerkaart Rozenprieel

Steeg



breedte ca. 5 m



breedte ca. 5 m



In stegen wordt het vloeroppervlak zoveel mogelijk als één vlak behandeld. Rijweg en trottoir liggen op één niveau.

Zowel de rijweg als het trottoir bestaan uit gebakken klinkers, (donker)rood, dikformaat, keperverband.

Als de parkeerdruk het niet toelaat kan ook worden gekozen voor een smal trottoirtje. Daarom zijn er twee profielen uitgewerkt.

Rijweg:
gebakken klinkers, (donker)rood, dikformaat, keperverband,
3 a 4m breed..

Trottoir:
gebakken klinkers, (donker)rood, dikformaat, halfsteensverband, ca.1 m breed. Of trottoirtegels 30x30cm.

Extra smalle straten/stegen:

- (Korte) Poellaan
- Rijpstraat
- Joostenlaan



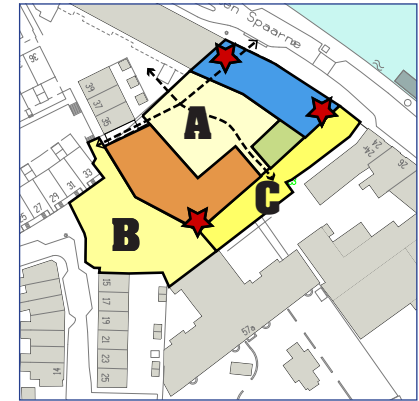
Buitenruimte - algemeen

functie:

- plantsoen en Koningsteinstraat ingericht voor langzaam verkeer
- alleen incidenteel verkeer ten behoeve van nood en hulpdiensten en verhuizingen mogelijk door middel van verzinkbare paal aan Spaarnezijde en bij Eendjespoortstraat

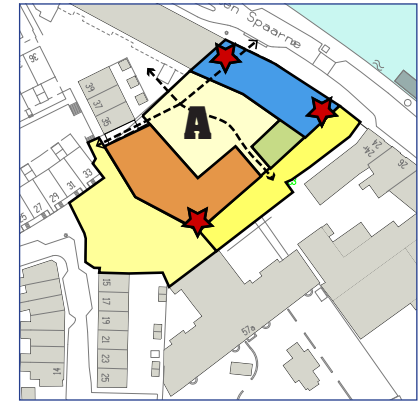
sfeer/ inrichting:

- contrast binnen en buiten blokzijde
- inrichting mag niet uitnodigen tot gebruik als hangplek;
- toevoegen van materiaal dat liefst ook in de woning terug komt: bijv. beton of corten staal
- openbare ruimte op één niveau, met uitzondering van plantbakken en parkeerdek
- openbare ruimte - vloeren van gebakken materiaal
- goede toegankelijkheid van parkeerdek
- aandacht voor privacy omwonenden



Buitenruimte A - binnentuin/dek

- max. 1,5 meter boven maaiveld
- goede toegangen vanuit omgeving
- doorzicht tussen buiten- en binnenkant blok
- ingetogen rustige vormgeving
- groene uitstraling
- opening naar parkeerlaag met 1 of meerdere bomen
- plantvakken
- aandacht voor privacy aanliggende woningen
- overgang privé/ semi openbaar: mee-ontwerpen van element zoals berging, plantenbak of niveauverschil



boom door parkeerdek



groen hof als verblijfsgebied



aansluiting privé tuin op hof



aansluiting privé tuin op hof



groen hof met niveauverschil

Buitenruimte B - plantsoen

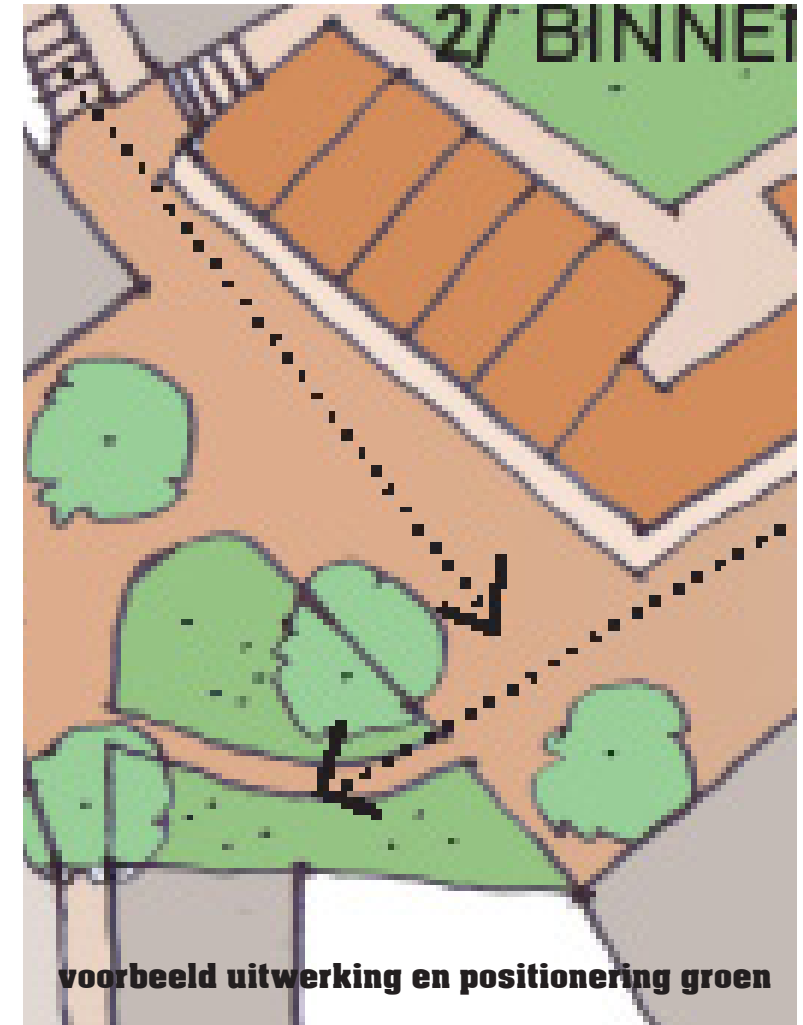
- minstens 30% van deel B wordt onverhard en ingericht als plantsoen (zie volgende pagina)
- fijne verblijfsplek, ingetogen ontwerp, zorgvuldig gedetailleerd
- groene inrichting met minimaal één boom van de eerste orde of twee bomen van de tweede orde
- samenhang in kleur- en materiaalgebruik
- toevoegen van materiaal dat liefst ook in de woning terug komt: bijv. beton of corten staal
- geen zitgelegenheden of andere elementen die uitnodigen tot gebruik als hangplek



Buitenruimte B - plantsoen

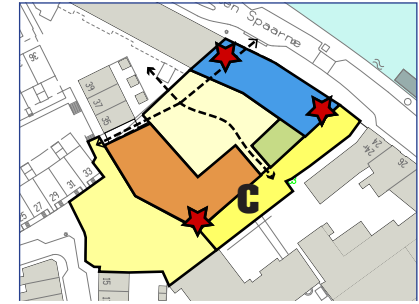
uitgangspunten ontwerp:

- uitwerking in overleg met gemeente
- zorgvuldige positionering van groen
- zorgvuldige aansluiting op bestaande randen
- zorgvuldige vormgeving van routes en aansluiting op bestaande routes
- groen zichtbaar vanaf Spaarnezijde



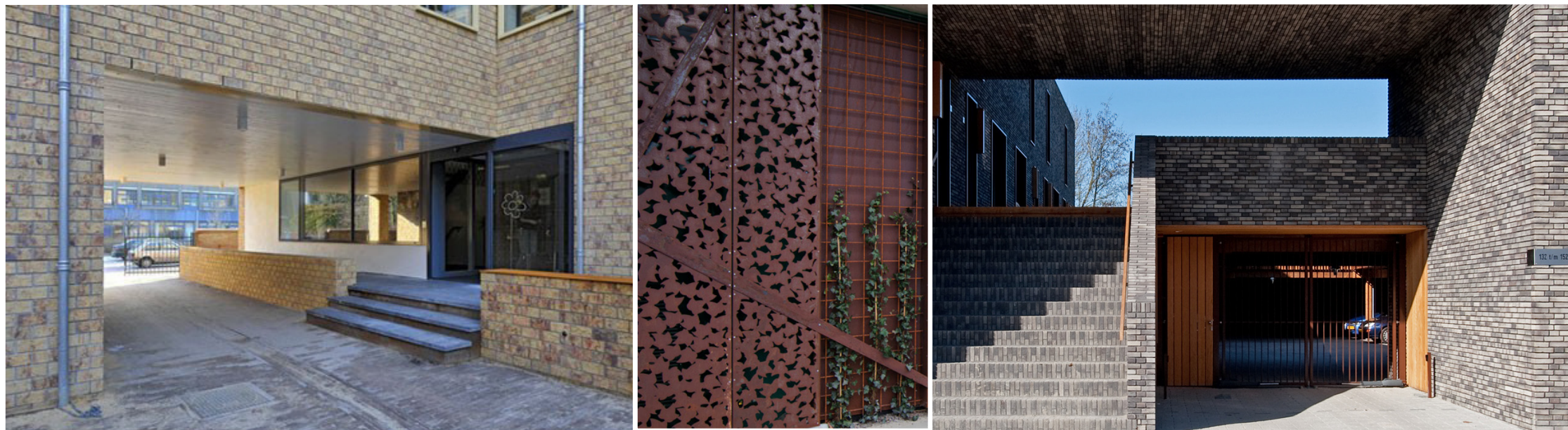
Buitenruimte C - Koningsteinstraat

- samenhang in kleur- en materiaalgebruik
- behoud van bestaande bomen
- vloer in gebakken materiaal
- bij iedere woning bankje of plantenbak van materiaal dat liefst ook in de woningen terug komt:
 - bijv. beton of corten staal
- openbare ruimte op één niveau
- goede toegankelijkheid van parkeerdek



Buitenruimte D - Onderdoorgang

- onderdoorgang naar parkeerdek combineren met toegang parkeren European
- onderdoorgang voldoende breed en hoog in verband met zichtrelatie vanuit binnentuin naar Spaarne
- toegang parkeerdek zorgvuldig opgenomen in gevelontwerp, geen gapend gat
- indien mogelijk toegang dek combineren met centrale entree appartementen
- teruggelegen entree van parkeergarage afsluiten met hekwerk



Colofon

Dit document is opgesteld door de Gemeente Haarlem:

A. Schneider (GOB)

M. Peters (RB)

Met bijdragen van:

Adviescommissie wijkraad Rozenprieel

Elberfeld

