

## **Spelregels Edelweiss juni 2015**

### **Algemeen**

- Het Edelweisscomplex, inclusief bijbehorende gronden, is gelegen aan het Zuider Buiten Spaarne 24 tot en met 30. Het geheel was in de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw en ongeveer 1930 een industriële stoomwasserij. Het deel Zuider Buiten Spaarne 30, alsmede een deel van de achter het complex liggende gronden met opstallen, is eigendom van de gemeente Haarlem en wordt afgestoten voor herontwikkeling. De overige delen van het Edelweisscomplex zijn in particulier eigendom;
- Het complex heeft in zijn geheel cultuurhistorische waarden die behouden dienen te blijven. Voor een uitgebreide omschrijving van deze waarden wordt verwezen naar het Schetsontwerp Edelweiss van 02-04-2013, door Entremedio;
- Het project valt onder de bijzondere regie, zoals deze omschreven is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en dient derhalve aan de eisen die hierbij horen te voldoen;
- De ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaande omgeving en ontwikkelingen in de omgeving, zoals Koningstein;
- Duurzaamheid dient een belangrijke rol te spelen bij de herontwikkeling van de locatie. De verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar dienen daarom allen te worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in gebruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht;
- Eventuele vervuilde grond, asbest en andere gezondheidsrisico's dienen voor de oplevering te worden gesaneerd. Daarbij dient de onbebouwde grond voldoende goed schoon gemaakt te worden dat de bestemming tuin bij woningen mogelijk is;
- Herontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en co-creatie, met betrekking van huidige en toekomstige bewoners en gebruikers, verdient de voorkeur;
- Een spoedige herontwikkeling na verkoop dient te worden geborgd, teneinde verval en gevaar voor de volksgezondheid ivm bestaande vervuiling te voorkomen;

- Het Edelweisscomplex dient als los project behandeld te worden in relatie tot de omliggende ontwikkelingen rond o.a. Koningstein, en daartoe kadastraal te worden afgescheiden volgens de oorspronkelijke grenzen van het Edelweisscomplex;
- De eigenaren van de panden Zuider Buiten Spaarne 24, 26 en 28 hebben elk een beschreven recht van overpad (“met handkar”) van en naar de openbare weg door de poort van Zuider Buiten Spaarne 30, over de achterliggende gronden, naar hun eigen panden. Deze rechten dienen in de herontwikkeling te worden gerespecteerd;
- Gezien het feit dat het Edelweisscomplex één vervlochten geheel vormt, dat deels altijd in particulier eigendom is gebleven, dienen de eigenaren van de panden Zuider Buiten Spaarne 24, 26 en 28 te worden betrokken bij de herontwikkeling, waarbij hen mogelijkheden worden geboden (delen van de) grond en/of opstallen te verwerven teneinde hun percelen aan te helen, alles voor zover passend in het ontwerp voor herontwikkeling volgens gestelde spelregels;

### **Bestemming**

- Het deel Zuider Buiten Spaarne 30 krijgt een gemengde bestemming, combinatie wonen en werken. Dit betekent dat hier wonen, kantoor, praktijkruimte, en/of atelier aan huis als functies mogelijk zijn. Uitgangspunt is dat de gekozen functies kleinschalig zijn en geen overlast geven aan de hoofdfunctie, te weten bewoning als hofje;

### **Erf**

- De binnentuin dient te worden ontwikkeld op een passende wijze in relatie tot het gehele Edelweisscomplex (Zuider Buiten Spaarne 24 tot en met 30), met beperkte toegang voor derden;
- De binnentuin mag niet bebouwd worden, noch duurzaam te worden verhard, behoudens lokaal (waaronder paden);
- De binnentuin moet worden opgeknapt en dient groen en aantrekkelijk te worden ingericht, ten behoeve van het gebruik ervan als (deels) gezamenlijke binnentuin. Uitgangspunt is de bestaande centrale oude boom te behouden;

### **Parkeren en verkeer**

- Parkeren dient buiten het terrein te worden opgelost: de binnentuin is hoofdzakelijk groen;

### **Bebouwing algemeen**

- Ontwerp van het plan met eventuele aanvullende bebouwing is passend binnen de monumentale waarden van de bestaande bebouwing of wijkt daar ruimtelijk kwalitatief bewust van af;
- De niet-originele bijgebouwen, zoals beschreven in de studie door Entremedio, dienen te worden gesloopt;
- De buitenschil (de voorgevel en de zijgevels) heeft meerdere kwaliteiten (zie Schetsontwerp Edelweiss, pag. 13) en dient gerenoveerd te worden, inclusief de oorspronkelijke raampartijen, (poort)deuren, metselwerken, en de belettering van keramische tegels op de voorgevel;
- De bestaande dakconstructie met oude lichtstraat dient als architectonisch uitgangspunt bij een eventuele invulling van de bestaande mogelijkheid om op het platte dak gedeelte van Zuider Buiten Spaarne 30 (deels) een extra verdieping te creëren;
- Het gebouw mag in verschillende compartimenten verdeeld worden mits dit het karakter van het gebouw niet aantast;
- Er moet extra aandacht worden besteed aan daglichttoetreding in verband met de diepe beukmaat;

### **Overig**

- Aanhelen Zuider Buiten Spaarne 24 met het originele Machine- en Ketelhuis;
- Herstel van de oorspronkelijke gemetselde afscheiding tussen binnentuin, moestuin Hannie Schaft School en Koningstein. Hierin dient een ontsluiting te worden voorzien van het terrein aan de zijde van Koningstein. Het terrein en de gebouwen dienen voor hulpdiensten goed bereikbaar te blijven;
- In het ontwerp van de binnentuin en afscheidingen dienen afsluitbare ontsluitingen te worden opgenomen, alsmede voldoende verlichting, zodanig dat de panden Zuider Buiten Spaarne 24, 26, 28 en 30 aan de achterzijde voldoende beveiligd zijn.