

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/
MET bijlagen: 1
B & W-vergadering van 25 juli 2006

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.

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^e 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 eigegezicht 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^e-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.