

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. A.W. Kuiper
Telefoon 5113692
E-mail: a.kuiper@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. PM 2007-157780
Bijlagen 2
B & W-vergadering van 4 september 2007

Onderwerp

Welstandscriteria Slachthuisbuurt-Zuid

Bestuurlijke context

De gemeente Haarlem en de drie corporaties (Elan Wonen, Pré Wonen en Woonmaatschappij) werken samen aan herstructurering van deze strook.

Tezamen met de Visie Slachthuisbuurt-Zuid (separaat in besluitvorming gebracht) zijn voor dit gebied concept Welstandscriteria opgesteld. (bijlage 1)

Nadat deze criteria in het kader van de inspraakprocedure ter inzage hebben gelegen worden ze ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat het voor de welstandscommissie als kader kan dienen voor toetsing van bouwvergunningsaanvragen. De inspraakprocedure is vastgelegd in het inspraakplan. (bijlage 2)

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de concept Welstandscriteria Beeldkwaliteitplan Slachthuisbuurt-Zuid
2. Het college stemt in met het bijbehorende inspraakplan.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De concept Welstandscriteria worden gepubliceerd overeenkomstig het inspraakplan.
5. De commissie Ontwikkeling wordt geïnformeerd.

Welstandscriteria Beeldkwaliteitsplan Slachthuisbuurt-Zuid Haarlem

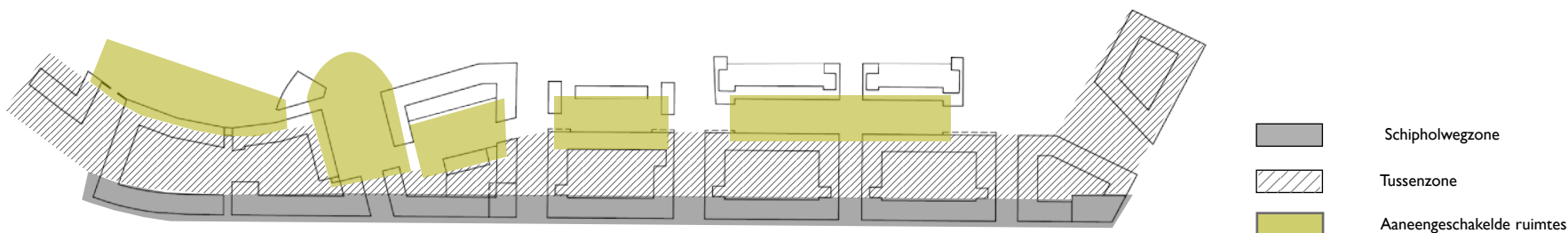
Inleiding

Het plangebied Slachthuisbuurt-Zuid ligt tussen de Schipholweg en de Slachthuisbuurt. De Schipholweg is één van de belangrijkste toegangswegen voor Haarlem, hoewel deze weg momenteel toch een matige entree naar de stad vormt. Het nieuwe gebied zal het gezicht van de Schipholweg verbeteren en een herkenbare uitstraling geven. Tegelijkertijd moeten de gebouwen ook op de Slachthuisbuurt aansluiten. Het plangebied vormt dus een schakel tussen de stedelijke Schipholweg en de kleinschaliger Slachthuisbuurt.

De Slachthuisbuurt-Zuid is in drie delen onderverdeeld: de Schipholwegzone, de Tussenzone en een reeks aaneengeschaalde buitenruimtes. De lijst met welstandscriteria is gemaakt voor het gehele plan. Er zijn criteria, die voor alle deelgebieden op dezelfde manier gelden. Echter de eigenschappen van de deelgebieden kunnen soms van de algemene eisen afwijken. In de lijst wordt daarom ook op de specifieke eigenschappen van de drie deelgebieden nader ingegaan. De lijst van Welstandscriteria is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het rapport “Visie Slachthuisbuurt-Zuid”.

Uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan

- Er wordt gewerkt met gesloten bouwblokken met een helder onderscheid tussen openbaar en privé-terrein. Nieuwe bebouwing wordt in gesloten bouwblokken opgenomen en bestaande blokken die aan het plangebied grenzen, worden met nieuwe bebouwing “afgemaakt”, zodat de heldere structuur van openbaar en privé gehandhaafd blijft.
- Op belangrijke punten, waar de hogere gebouwen komen, wordt de band met de Slachthuisbuurt nog eens benadrukt door deze, in tegenstelling tot de meeste torens, te bekronen met kappen. Deze torens zijn van een afstand zichtbaar en benadrukken de band met de Slachthuisbuurt. Het torentje bij het slachthuis is één van deze torens.
- Het gebied moet qua materiaal en kleur zoveel mogelijk aansluiten op de Slachthuisbuurt. Dit geldt zowel voor de groot-schalige Schipholweg als het achterliggende gebied. Een uitzondering hierop zijn de reeks van aaneengeschaalde ruimtes. Deze zullen anders worden behandeld en zullen hiermee als geheel, maar ook ieder op zichzelf een bijzondere plek innemen.



De deelgebieden.

Welstandscriteria

Onderwerp

Eis

Voorbeeld

1. Opbouw van het bouwblok

Algemeen

Bouwblokken zijn gesloten en op een vaste rooilijn geplaatst zodat er een heldere structuur van openbaar en prive ontstaat.

Uitzondering zijn de aaneengeschakelde ruimtes waar incidenteel over de rooilijn heengebouwd mag worden.

De aaneengeschakelde ruimtes worden ingekaderd door een poortsituatie te creëren. Op deze plekken wordt over de rooilijn heen gebouwd

2. Parcellering

Het bouwblok is opgedeeld in eenheden. Een eenheid is een gebouw dat bestaat uit meerdere woningen en dat zich qua uitstraling onderscheidt van overige eenheden in een blok.

De gevels binnen eenzelfde bouwblok verschillen qua gevelindeling, hoogte en kleurnuance van elkaar

Iedere eenheid heeft
i. een eigen woningtype
ii. een eigen ontsluiting (opgang)
iii. een eigen gevelindeling

Een eenheid is niet alleen een andere gevelindeling" waarachter precies dezelfde woningtype schuilgaat of louter een ander gevelmateriaal.

Parcellering Schipholwegzone

De gevels aan de Schipholweg bestaan uit minimaal twee en maximaal drie eenheden.

Parcellering Tussenzone

De eisen voor de tussenzone zijn overeenkomstig de algemene eisen onder (b)

Het bouwblok aan de Prins Bernhardlaan neemt een bijzondere positie in. Het bouwblok wordt als een architectonische eenheid vormgeven.

Parcellering van het bouwblok (aan de Prins Bernhardlaan) is wel mogelijk, maar niet in de vorm van architectonisch verschillende eenheden.



Bovenstande voorbeelden: gevarieerde parcellering en gevelindeling.

Onderwerp

Parcellering aaneengeschakelde ruimtes

Eis

Gevels aan de aaneengeschakelde ruimtes vormen een architectonische ensemble en tonen een grote mate van samenhang.

De opdeling in eenheden in de reeks van aaneengeschakelde ruimtes is dus regelmatig en toont een bepaald ritme.

Voorbeeld



Referentie voor de aaneengeschakelde ruimtes. De gebouwen vormen een helder architectonisch ensemble.

3. Kleur- en materiaalgebruik

Algemeen

De gevels zijn opgetrokken in materialen met rood-bruine tinten. De materialen hebben een solide, compacte uitstraling.

Bij voorkeur baksteen. Natuursteen en hoogwaardig beton in beperkte mate toe te passen.

Schipholweg

In de gevels aan de Schipholweg kunnen grotere vlakken met glas of metaal worden verwerkt.



De gebouwen aan de hoven hebben gevels met steenachtige materialen in lichte kleuren.

Tussenzone

Het kleur- en materiaalgebruik in de Tussenzone is overeenkomstig algemene uitgangspunten

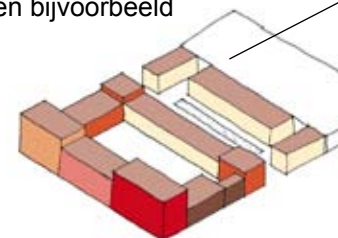
Steenachtige materialen in rode en bruine tinten.

Aaneengeschakelde ruimtes

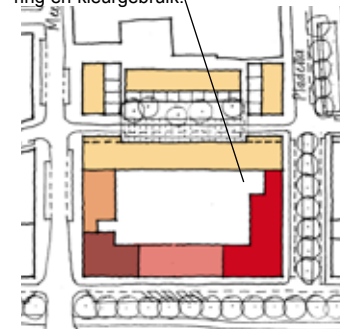
De aaneengeschakelde ruimtes hebben een eigen karakter en identiteit. Daarom worden steenachtige materialen in lichte kleuren gebruikt.

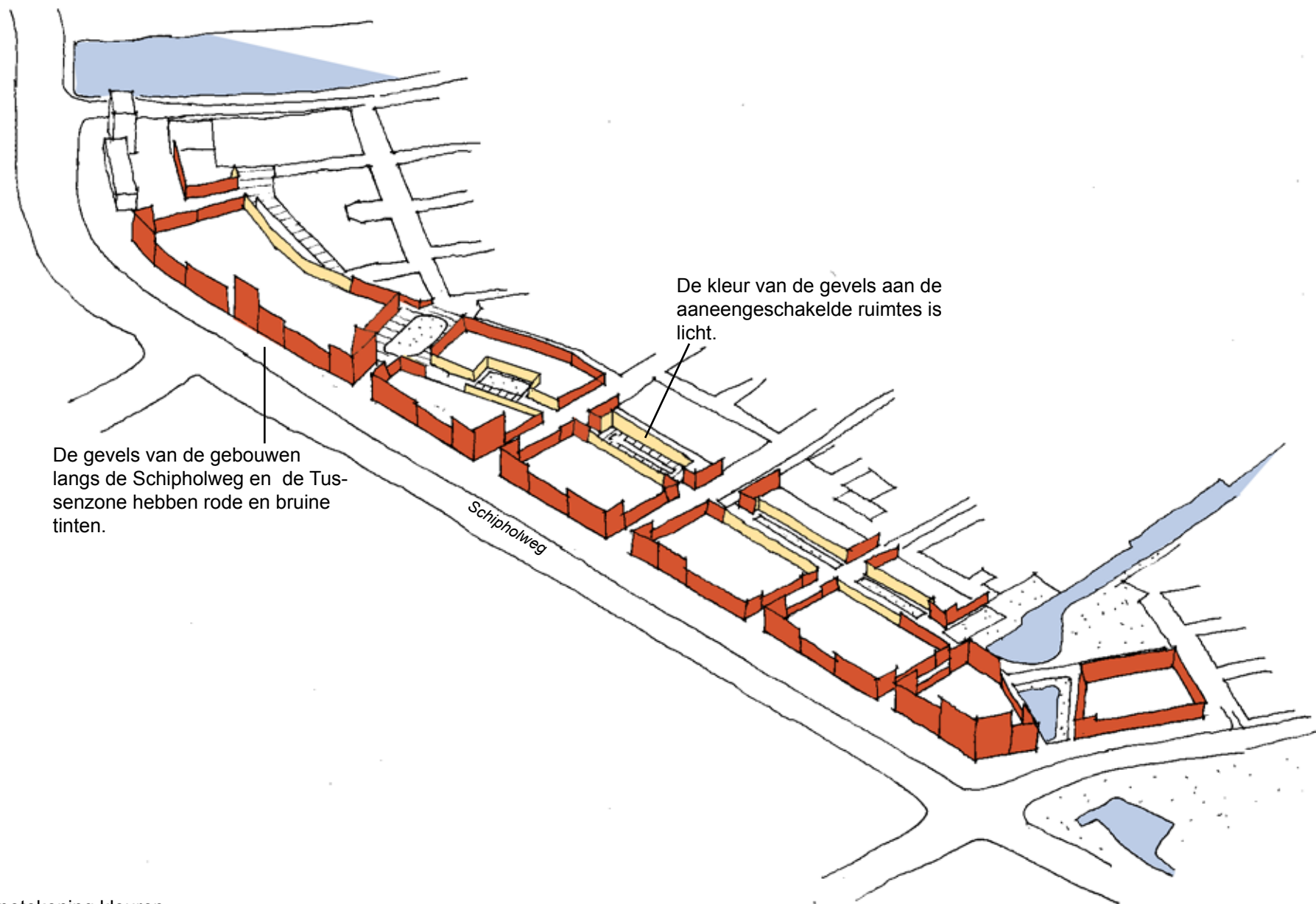
Rode of bruine baksteen alleen in beperkte mate in de aaneengeschakelde ruimtes gebruiken.

Rode of bruine baksteen bijvoorbeeld als plint gebruiken



Voorbeeld van een mogelijke parcellering en kleurgebruik.





Principetekening kleuren.

Onderwerp

Eis

Voorbeeld

4. Architectuur van het bouwblok

Aansluiting zoeken met de Slachthuisbuurt door o.a. een “rijke gevelbehandeling”. Kenmerkende elementen van het Slachthuisbuurt opnemen in de architectuur. Rijkheid en “nonchalance” bereiken door:

- aandacht voor detaillering

- diepte en levendigheid in de gevels

- een overwegend verticale ritme in de gevels. Eventuele galerijen aan de straatzijde zorgvuldig ontwerpen.

- aandacht voor bijzondere hoekoplossingen

- bijv. bijzondere metselverbanden of patronen in het metselwerk
- uitkragende elementen toepassen zoals erkers, luifels, bijzonder vormgegeven vensterbanken

- een kap of een erker op de hoek toepassen



Voorbeelden uit de Slachthuisbuurt.

5. Bebouwingshoogte

Algemeen

Schaalsprong tussen Slachthuisbuurt en Schipholweg maken.

Schipholwegzone

De bouwhoogte van de gebouwen langs de Schipholweg is gemiddeld 5 lagen. De minimum hoogte is 4 bouwlagen, de maximum hoogte 7 bouwlagen.

Tussenzone

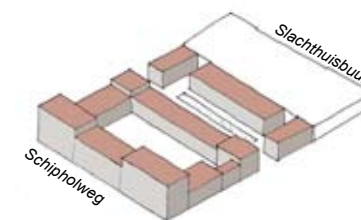
De bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 4 lagen.

Aaneengeschakelde ruimtes

De maximum bouwhoogte van gebouwen die deel uitmaken van bestaande blokken is 3 lagen.
De overigen gebouwen in de hoven zijn maximaal 4 lagen hoog.



Een overwegend verticale ritme.



Langs de Schipholweg hogere gebouwen, aan de zijde van de Slachthuisbuurt lagere gebouwen.

Onderwerp

Eis

Voorbeeld

6. Relatie met de openbare ruimte

Schipholweg

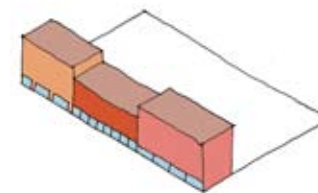
In de plint komen openbaar toegankelijke (buurt)voorzieningen en/of woon-werkwoningen.
De plint is open en glasachtig.
Functies in de plint worden vanaf de straat ontsloten

Tussenzone

De begane grondlaag is iets opgetild t.o.v. het maaiveld. Desondanks ligt de ontsluiting van de woningen op begane grond aan de straat.

Aaneengeschakelde ruimtes

De begane grondlaag is iets opgetild t.o.v. het maaiveld of, daar waar voldoende ruimte is, kunnen voortuinen de overgang tussen openbaar en prive bewerkstelligen.



Langs de Schipholweg komen voorzieningen in de plint.



De Tussenzone en de Hoven: de begane grond is opgetild. De woningen worden vanaf de straat ontsloten.

Onderwerp

Eis

Voorbeeld

7. Torens en kappen

Torens

Twee belangrijke plekken in het stedenbouwkundig plan worden met hogere bebouwing (zogenaamde torens) gemarkeerd.

De bouwhoogte van de torens varieert.
- De bouwhoogte van de toren aan de Prins Bernhardlaan is 10 lagen.
- De bouwhoogte van de toren tegenover de Europalaan is maximaal 9 lagen.

Kappen

De bovengenoemde “torens” worden met kappen bekroond.

Om de band met het Slachhuisbuurt te versterken komen elders in het plangebied en langs de Schipholweg ook eenheden die met een kap bekroond zijn.

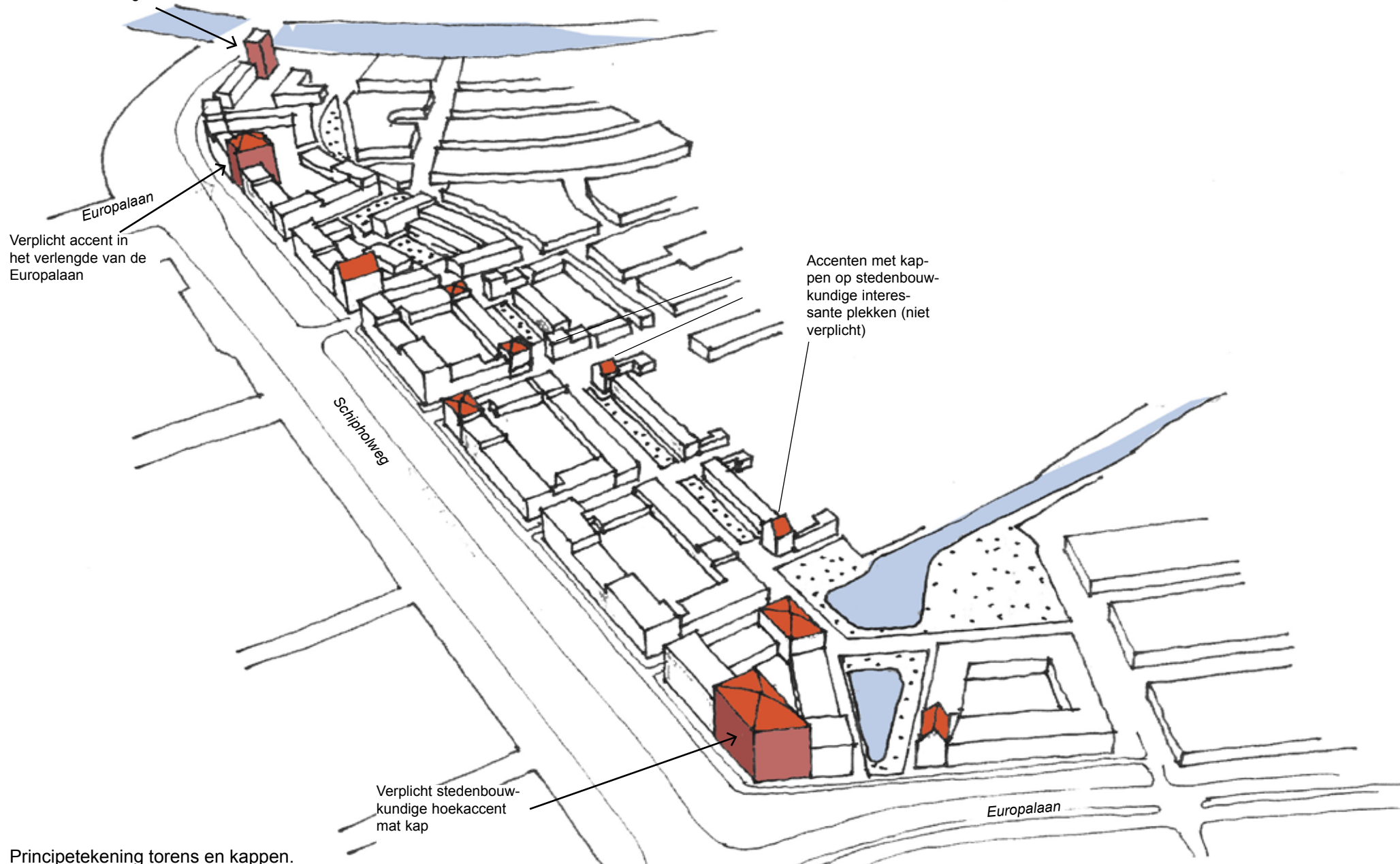
De kappen hebben een bijzondere vorm en zijn rood getint.

De accenturering van een eenheid met een kap kan alleen op bijzondere stedenbouwkundige plekken gebeuren, bijv. op de hoek Merovingenstraat of de Pladellastraat



De kappen hebben een bijzondere vorm.

Stedenbouwkundig accent



Principetekening torens en kappen.

BIJLAGE 2

Inspiraakplan Welstandscriteria Slachthuisbuurt-Zuid

Behoort bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 augustus 2007

Inspraakplan Welstandscriteria Slachthuisbuurt-Zuid

Het object van inspraak

Inspraak wordt verleend op de notitie “Welstandscriteria Beeldkwaliteitplan Slachthuisbuurt-Zuid”.

Toelichting:

De Welstandscriteria zijn in feite een uitwerking van de Visie Slachthuisbuurt-Zuid, die de komende maanden aan belangstellenden wordt gepresenteerd en vervolgens aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. In de notitie Welstandscriteria staan richtlijnen voor de architectuur na herstructurering van dit gebied. De criteria dienen als leidraad voor de architecten die in de wijk aan de slag gaan en zijn het nieuwe beoordelingskader voor de Commissie Welstand.

De Besluitvorming

De Welstandscriteria zullen met advies van de Raadscommissie aan de Raad ter vaststelling worden aangeboden.

Aan de Raad zal verslag worden gedaan van de verwerking van inspraakreacties.

Wie mogen inspreken:

Een ieder mag inspreken op de Welstandscriteria.

Hoe kan worden ingesproken:

Gedurende de periode dat de Welstandscriteria ter inzage liggen kan een ieder zijn of haar schriftelijke zienswijze bekend maken bij het college van Burgemeester en Wethouders van Haarlem, postbus 741, 2003 RS Haarlem t.a.v. Mw. R. Nagel (tel 5113658).

Ook bestaat de mogelijkheid om in deze periode mondeling uw zienswijze kenbaar te maken.

Hiervoor dient u een afspraak te maken met het Loket PBO 023-5115115.

Inspraak termijn:

De Welstandscriteria liggen met ingang van de dag na de publicatie op 6 september, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.

Hoe kunt u kennisnemen van de Welstandscriteria:

De Welstandscriteria liggen ter inzage bij:

- Het gemeentelijke loket Personen, Bedrijven en Omgeving (PBO) van de publieksdienst aan de Zijlsingel 1 in Haarlem. Dit loket is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag doorlopend van 09.00 uur tot 20.00 uur.
- De Stadsbibliotheek aan het Doelenplein 1 in Haarlem. De openingstijden van die bibliotheek zijn: Maandag 11.00 uur- 20.00 uur, dinsdag 11.00- 20.00 uur, woensdag 11.00 – 18.00 uur, donderdag 11.00 – 20.00 uur, vrijdag 11.00 – 18.00 uur zaterdag 10.00 – 16.00 uur De studiezalen en het leescafé zijn maandag-, dinsdag- en donderdagavond geopend tot 20.30 uur.

Communicatiemiddelen die ingezet worden voor de inspraak:

- Publicatie in de stadskrant van donderdag 6 september 2007
- Website www.haarlem.nl,
- Inloopbijeenkomst op locatie op 12 september 2007

Actielijst

Datum	Actie	Wie

Klachten

De gemeentelijke inspraakverordening kent een klachtenregeling.

Financiering

De kosten die met de uitvoering van dit inspraakplan zijn gemoeid, zijn voorzien in het reeds verleende krediet voor de Slachthuisbuurt-Zuid.