



Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 15 april 2010
Ons kenmerk StP/PM/2010/87236
Contactpersoon G. Slootjes
Doorkiesnummer 023-5113925
E-mail g.slootjes@haarlem.nl
Onderwerp Fietsgevel Kennemerplein

Geachte leden,

Op 25 juni 2009 besprak de commissie het ontwerp-uitwerkingsplan Kennemerplein.

Tijdens behandeling stonden we stil bij het door de eigenaar van het aanpalend onroerend goed bedachte alternatief, dat kort verwoord een spiegeling van het oorspronkelijke ontwerp van de fietsgevel behelste.

Ik zei u toe na het reces aan de hand van een nadere visualisatie aan te tonen dat de gespiegelde variant geen verbetering betekende ten opzichte van het oorspronkelijke goedgekeurde ontwerp. Deze visualisatie is u gepresenteerd op 26 november 2009.

De visualisatie, gemaakt door het architectenbureau wUrk, geeft een inventarisatie van de stedenbouwkundige en architectonische consequenties. De visualisatie kwam tot stand in overleg met de stadsbouwmeester.

Enkele dagen voor de presentatie werd er door de eigenaar van het aanpalend perceel een nieuwe variant verspreid die in aansluiting op de presentatie is getoond.

In de commissie werd duidelijk dat de oorspronkelijke variant (de spiegeling) geen verbetering werd gevonden ten opzichte van het "basis"plan. De nieuwe variant kreeg positievere reacties.

Ik zei toe de gedane suggesties mee te nemen.

Het nieuwe alternatief is bekeken en door de projectmanagers van ProRail en de gemeente besproken met de indiener.

Wij concluderen dat het nieuwe alternatief op een drietal hoofdpunten niet voldoet aan de geformuleerde uitgangspunten te weten, behoud van de 2 monumentale Iepen op het Kennemerplein, zicht op de spoorkappen en de ritmiek van bebouwd/onbebouwd tussen Jansweg en Kruisweg. Het alternatief biedt wel de mogelijkheid om voldoende stallingplaatsen te realiseren, de daarvoor benodigde extra diepte ten opzichte van het basisplan verkleind echter wel de pleinfunctie.



Haarlem

Het overleg met de indiener maakte ons duidelijk dat een eventuele nadere uitwerking de inbreuken op deze door ons cruciaal geachte uitgangspunten niet teniet zou doen. Het gesprek gaf verder geen zicht op andere perspectieven die tot consensus zouden kunnen leiden.

Ook de Fietzersbond is gepolst. De Fietserbond was van mening dat met name de verkeersveiligheid bij het nieuwe alternatief beduidend slechter was dan bij het "basis"plan en de gespiegelde variant.

Volledigheidshalve is onderzocht of de monumentale iepen op het Kennemerplein verplaatst konden worden. Theoretisch is dit mogelijk, de directe kosten bedragen ruim € 100.000. De kans dat de iepen een verplaatsing doorstaan wordt echter door de deskundigen sterk betwijfeld.

Daarnaast geef ik nog mee dat:

- Het oorspronkelijke plan is goedgekeurd door de raad, waarbij met motie 12/3 (raadsvergadering 7 februari 08) "Fietsflat moet mooier" werd verzocht de nieuw aangestelde stadsbouwmeester Max van Aerschot zijn professionele advies over uiterlijk van de fietsflat te laten uitbrengen.
- De raadscommissie geen aanleiding zag opmerkingen te maken op geformuleerde concept welstandscriteria voor het Kennemerplein. Deze criteria, opgesteld onder supervisie van de stadsbouwmeester treft u eveneens bijgevoegd aan. Het oorspronkelijke plan voldoet aan deze criteria. Er is tegen deze concept welstandscriteria één zienswijze door een niet belanghebbende partij (Vereniging Nieuwe Gracht) ingediend. De welstandscriteria moeten nog door de gemeenteraad worden vastgesteld.
- De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft het oorspronkelijke ontwerp goedgekeurd, de stadsbouwmeester heeft zich met name gericht in het procesmatige aspect van dit dossier. Met de goedkeuring van de concept welstandscriteria en de instemming met het oorspronkelijke ontwerp door de ARK is objectief een positief welstandelijk oordeel geveld. De stedenbouwkundige en architectonische consequenties van de spiegeling en het naderhand ingediende alternatief worden niet als een verbetering gezien. Een goedkeuring door de ARK ligt niet in de rede.
- Het spiegel alternatief heeft niet de mogelijkheden om aan weerszijden van de nieuwe stationsingang, die door de fietsgevel wordt gevormd, hellingbanen tot op het maaiveld aan te leggen. Dat beperkt de toegankelijkheid van de boven het maaiveld gelegen etages en er is geen ononderbroken circulatie mogelijk. In het alternatief ontstaan zogenaamde dead-ends. Dat is sociaal minder veilig. Bij de later ingediende variant is dat niet het geval.

Bijgevoegd treft u aan een vergelijkopzet van het oorspronkelijke plan en de 2 varianten. De weging spreekt voor zich.

Alhoewel dat in het kader van deze procedure *niet* relevant is wil ik u tot slot nog het volgende meegeven. Na de instemming door de raad van ontwerp en realisatie van Ruimte voor de Fiets (7 februari '08, inclusief het ontwerp voor de fietsgevel)



Haarlem

is het college met instemming van de raad een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met ProRail tot realisatie van de fietsvoorzieningen. Op basis van die overeenkomst zijn de plannen uitgewerkt. Indien het plan voor de fietsgevel anders dan toen beoogd herontwikkeld moet worden zal dat financiële consequenties hebben, die volledig voor rekening van de gemeente komen.

Een ander aandachtspunt is de projectie van de "nieuwe" variant op grond van derden (NS Vastgoed). Zonder dit grondgebruik is deze variant niet realiseerbaar. De eigenaar van deze grond is in het verleden al niet bereidwillig gebleken afstand te doen van deze gronden.

Samengevat herhaal ik van mening te zijn dat de gespiegelde variant geen verbetering is ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Dat geldt ook voor het buiten de termijn ingediende nieuwe alternatief.

Het oorspronkelijke ontwerp, intern functioneel, creëert een heldere ruimtelijke ritmering van bebouwd en onbebouwd tussen de Jansweg en de Kruisweg met twee erven en een duidelijk plein, de ARK keurde het goed.

Ik hoop dat u zich in de redenering van het college kunt vinden.

De te volgen procedure van dit Uitwerkingsplan wijkt af van de normale procedure bij Uitwerkingsplannen. Ten behoeve van uw bespreking van het plan op 25 juni 2009 is daarvoor een notitie opgesteld die u nogmaals bijgevoegd aantreft.

Uw advies, de ingediende zienswijze en het onderzoek naar aanleiding van de ingediende varianten worden bij de besluitvorming door het college over de vaststelling van dit Uitwerkingsplan betrokken. De ingediende zienswijze met de Spiegelvariant en de buiten de termijn ingediende "nieuwe" variant heeft m.i. de verdiende, goede en serieuze bespreking gekregen.

Na vaststelling van het Uitwerkingsplan wordt het plan ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Het besluit van GS wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. In deze laatste fase kan nog beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

Memo

Aan commissie Ontwikkeling 25 juni 2009

Van Josette Polman
Sector/Afdeling STZ/RP

Doorkiesnummer 023-5113548

E-mail j.polman@haarlem.nl

Datum 9 juni 2009

Onderwerp Ontwerp-Uitwerkingsplan Kennemerplein (fietsgevel): toelichting afwijkende procedure

Inleiding

Op de agenda van de commissie Ontwikkeling staat het Ontwerp-Uitwerkingsplan Kennemerplein. De te volgen procedure van dit Uitwerkingsplan wijkt af van de normale procedure bij uitwerkingsplannen. In deze notitie wordt deze afwijkende procedure kort toegelicht.

Ontwerp-Uitwerkingsplan Kennemerplein

Het betreft een uitwerking van het bestemmingsplan Kennemerplein en Bolwerken, vastgesteld door de gemeenteraad in 1994 (en goedgekeurd door GS in 1995).

Voor Uitwerkingsplannen geldt een andere (kortere) procedure dan voor bestemmingsplannen. De procedure van de ontwerpfase van een Uitwerkingsplan ligt vast in het moeder-bestemmingsplan; de rest van de procedure ligt vast in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het college van B&W (en dus niet de Raad) is bevoegd Uitwerkingsplannen vast te stellen.

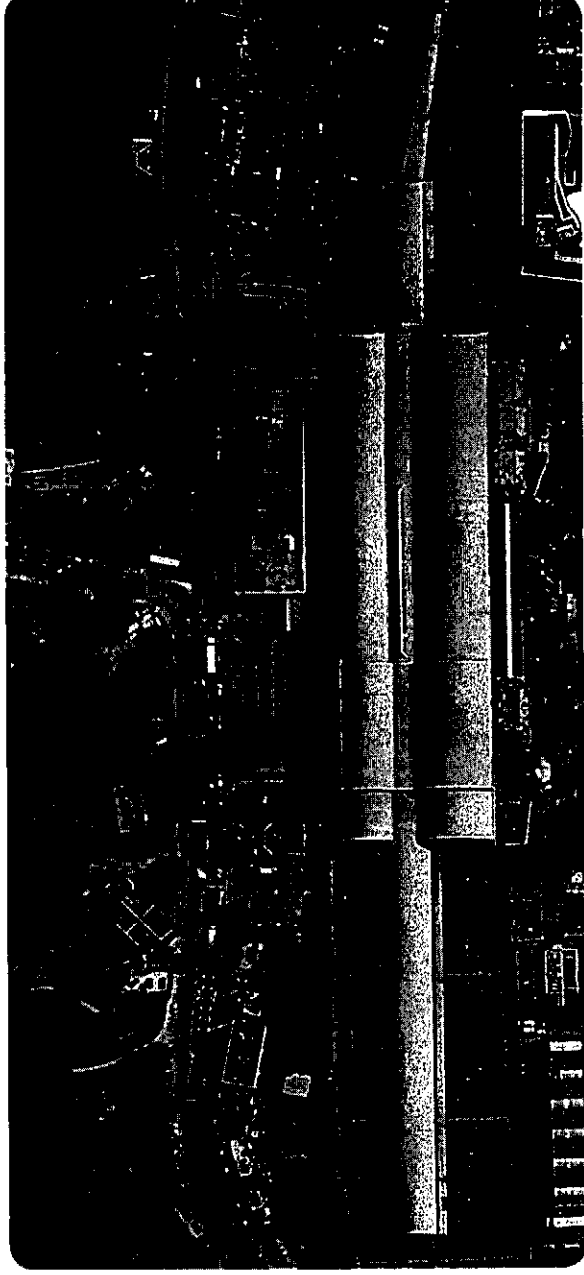
In dit onderhavige moederplan heeft de gemeenteraad in 1994 om een niet te achterhalen reden een afwijkende inspraakregeling vastgesteld. Allereerst ligt het ontwerp-Uitwerkingsplan maar 14 dagen ter inzage. Vervolgens staat er letterlijk in het moederplan "Belanghebbenden worden in staat gesteld eventuele bezwaren mondeling toe te lichten in de raadscommissie voor ruimtelijke ordening, economische zaken en coördinatie sociale vernieuwing, die advies uitbrengt". Normaal staat in de inspraakregeling "in de de raadscommissie" er niet bij. Pas na behandeling in de commissie komt het stuk ter vaststelling terug in B&W, waarbij in de besluitvorming dan pas de ingediende zienswijzen en het advies van de commissie betrokken wordt.

Tegen het ontwerp-Uitwerkingsplan Kennemerplein is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is bij de stukken gevoegd. De indiener van de zienswijze is uitgenodigd bij de commissievergadering aanwezig te zijn om indien gewenst de zienswijze toe te komen lichten. Inhoudelijk wordt in deze fase niet ingegaan op de zienswijze. Dat gebeurt pas in de vaststellingsfase.

NB. Omdat het uitwerkingsplan vóór 1 juli 2009 in ontwerp ter inzage is gelegd wordt de procedure van de oude WRO gevolgd.

STUDIE KENNEMERPLEIN

Visualisatie 'spiegelvariant' Fietsgevel Kennemerplein Haarlem
(Inventarisatie van de stedenbouwkundige en architectonische consequenties)



wurck
architectuur stedenbouw landschap

OPDRACHTGEVER



Visualisatie 'spiegelvariant' Fietsgevel Kennemerplein Haarlem

INHOUD

1.	Locatie	p.04
2.	Historie	p.05
3.	Fietsgevel architectuur	p.06
4.	Stedenbouwkundige analyse (schaal Bolwerk)	p.08
5.	Stedenbouwkundige analyse (schaal Kennemerplein)	p.10
6.	Visualisaties	p.12
7.	Maaiveld logistiek	p.14

INLEIDING

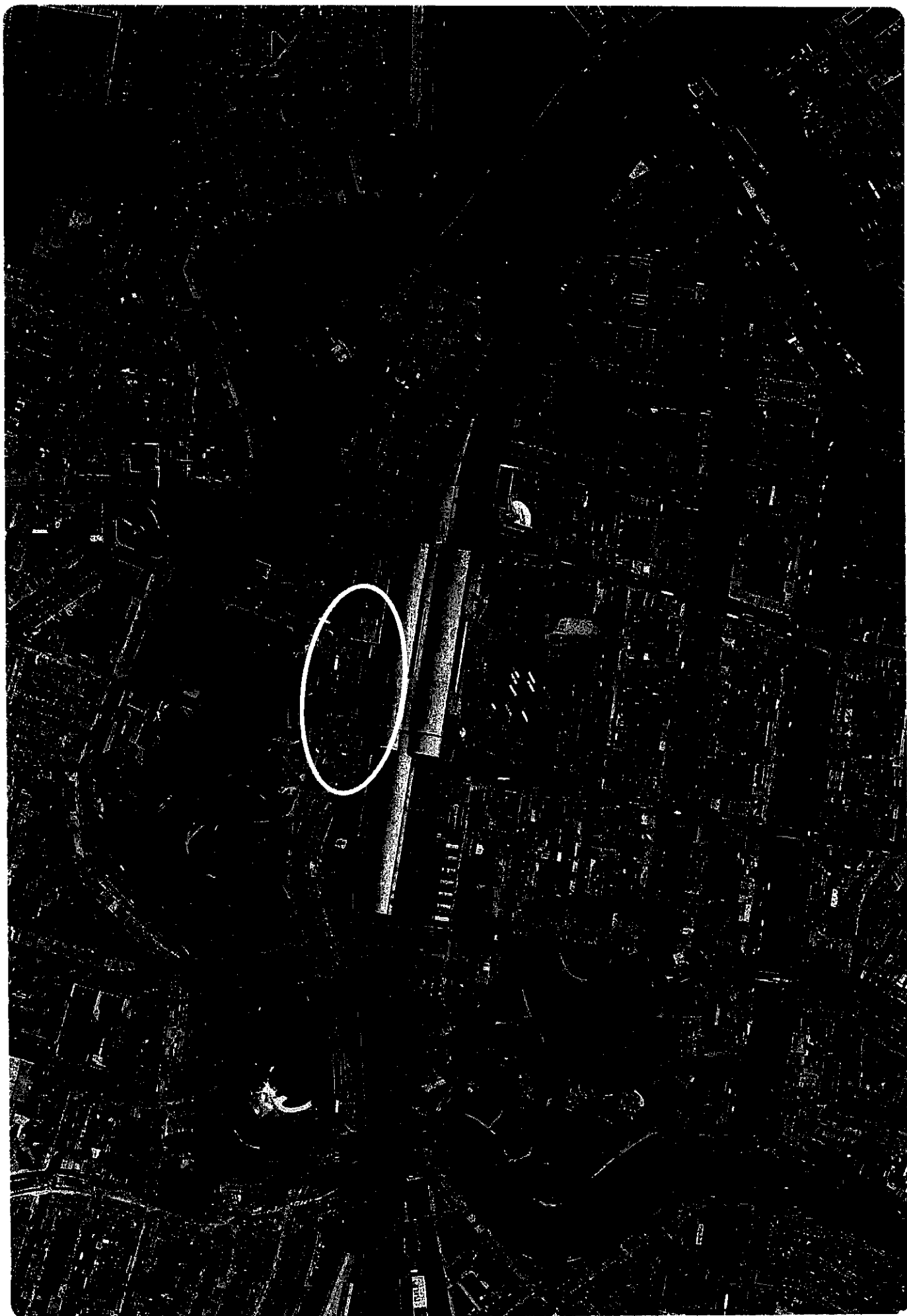
De Gemeente Haarlem heeft wUrk gevraagd een inventarisatie te maken van de stedenbouwkundige en architectonische consequenties van een gespiegelde variant van de Fietsgevel aan het Kennemerplein, en deze te visualiseren. Deze studie wordt gemaakt ten behoeve van het communicatieproces met de Haarlemse gemeenteraad.

wUrk
architectuur stedenbouw landschap

wUrk
Suijsdijk 46
3087 AH ROTTERDAM

t 010 429 07 09
f 010 429 36 01
i www.wurck.nl
e info@wurck.nl

SEPTEMBER 2009



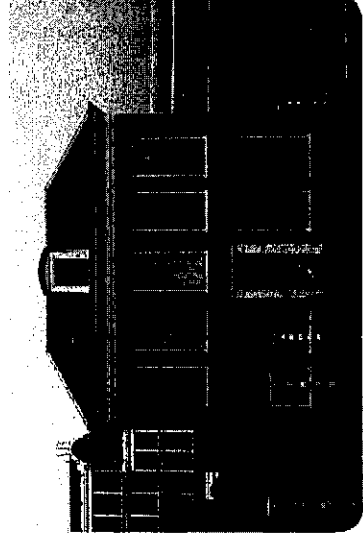
STEDEBOUWKUNDIGE ANALYSE

LOCATIE

Bestaande situatie



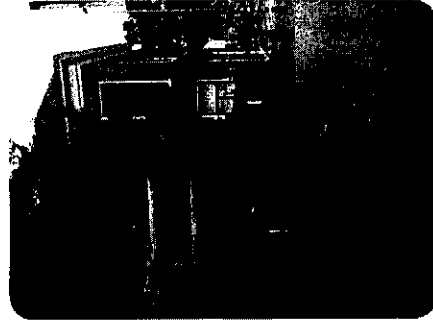
Kennemerplein oostzijde



Villa Welgelegen voorgevel (Rijksmonument)



Kennemerplein oostzijde



Villa Welgelegen erf deur



Privé erf villa Welgelegen



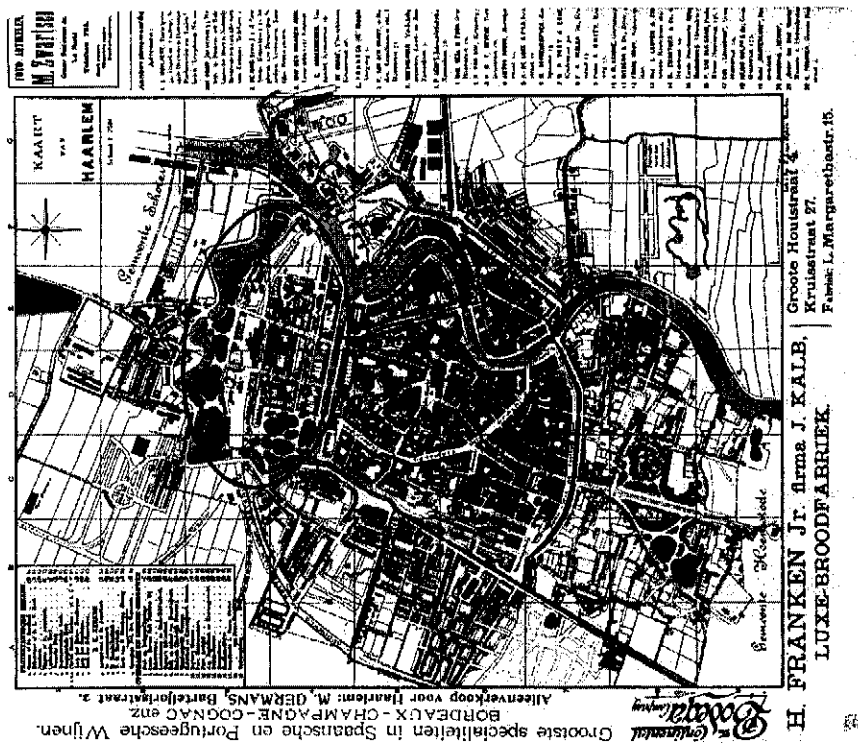
Villa Welgelegen erf gevel



RGD gebouw

- Het Kennemerplein is nu een ongedefinieerde openbare ruimte die voornamelijk als fietsenstalling wordt gebruikt.
- De stations entree heeft weinig uitstraling.
- De voorgevel van Villa Welgelegen is een Rijksmonument. De gevel is op het Bolwerk georiënteerd.
- Villa Welgelegen heeft aan de pleinzijde een erf dat als parkeervoorziening wordt gebruikt. Dit privé erf is deels afgeschermd door een betonnen schutting.
- Door het privé karakter van het aanpalende erf van de villa en de rommelige erfscheiding kent het plein aan de westzijde geen duidelijk gedefinieerde begrenzing.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE HISTORIE



Historische kaart Haarlem in 1904

Villa Welgelegen

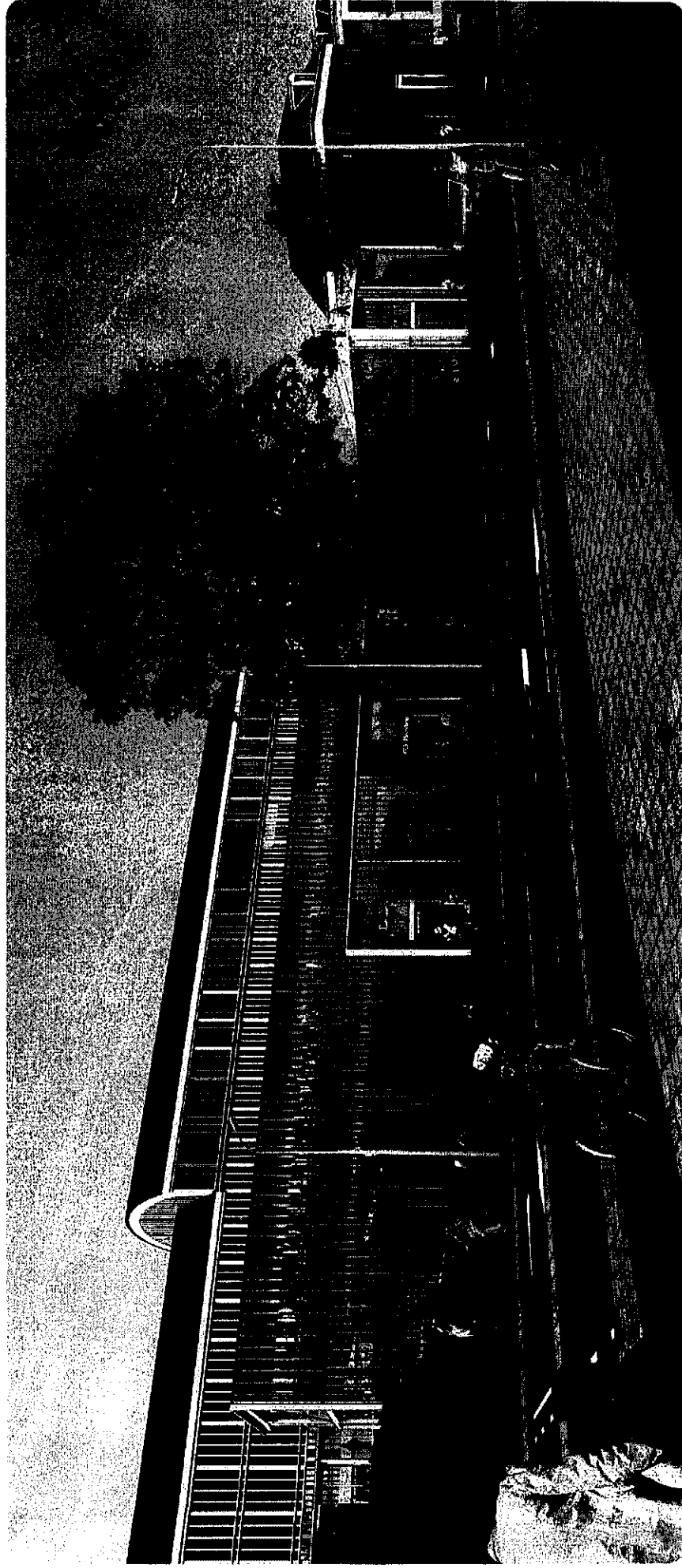


Historische kaart Haarlem in 1904 (ingezoomd)

- Uit de historische stedenbouwkundige analyse kunnen we destilleren dat Villa Welgelegen onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige structuur van de Kruisweg, met een naar het Bolwerk gekeerde hoofdentre.
- De gevel aan het huidige Kennemerplein is, historisch gezien, een achtergevel geweest.

ARCHITECTUUR: FIETSGEVEL

Ontwerp Bouwaanvraag

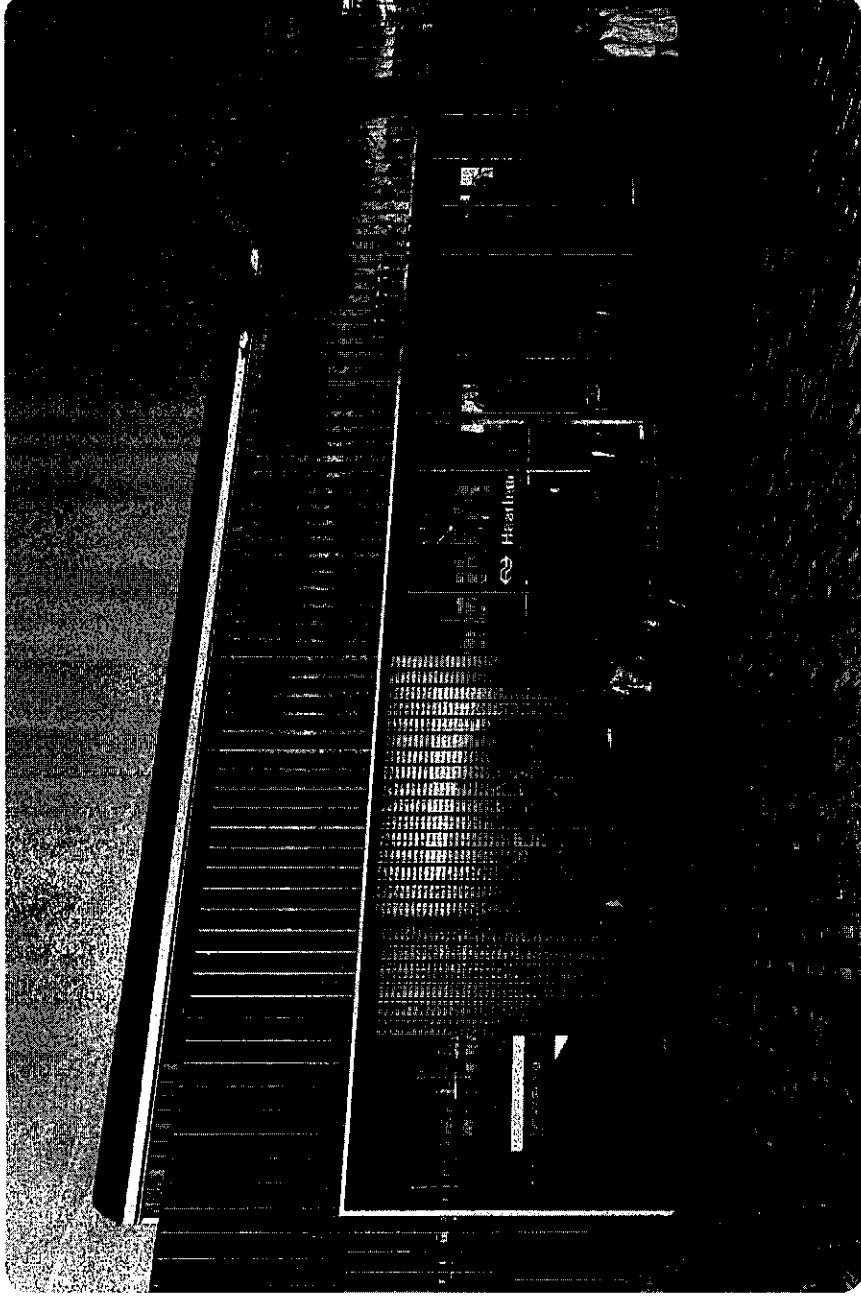


Fietsgevel ontwerp bouw aanvraag

- De monumentale stoomkappen van het station domineren als vanouds het beeld.
- De Fietsgevel creëert een transparante, stapsgewijze overgang tussen stationskap en openbare ruimte.
- De Fietsgevel definieert een helder begreind plein: de vestibule van het station
- De Fietsgevel geeft vorm aan een vernieuwde, royale entree van het station .

ARCHITECTUUR

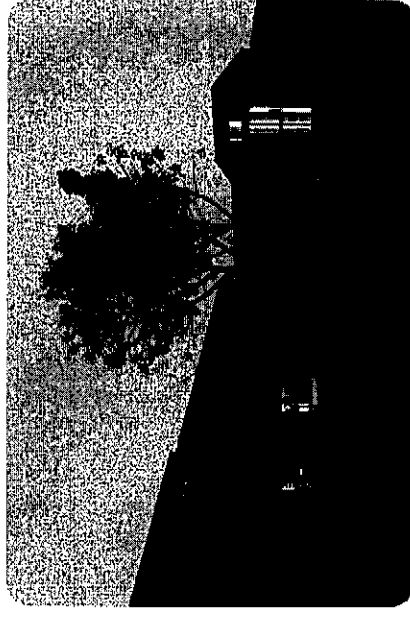
Ontwerp Bouwaanvraag



Stationsentree op Kennemerplein (ontwerp bouwaanvraag)

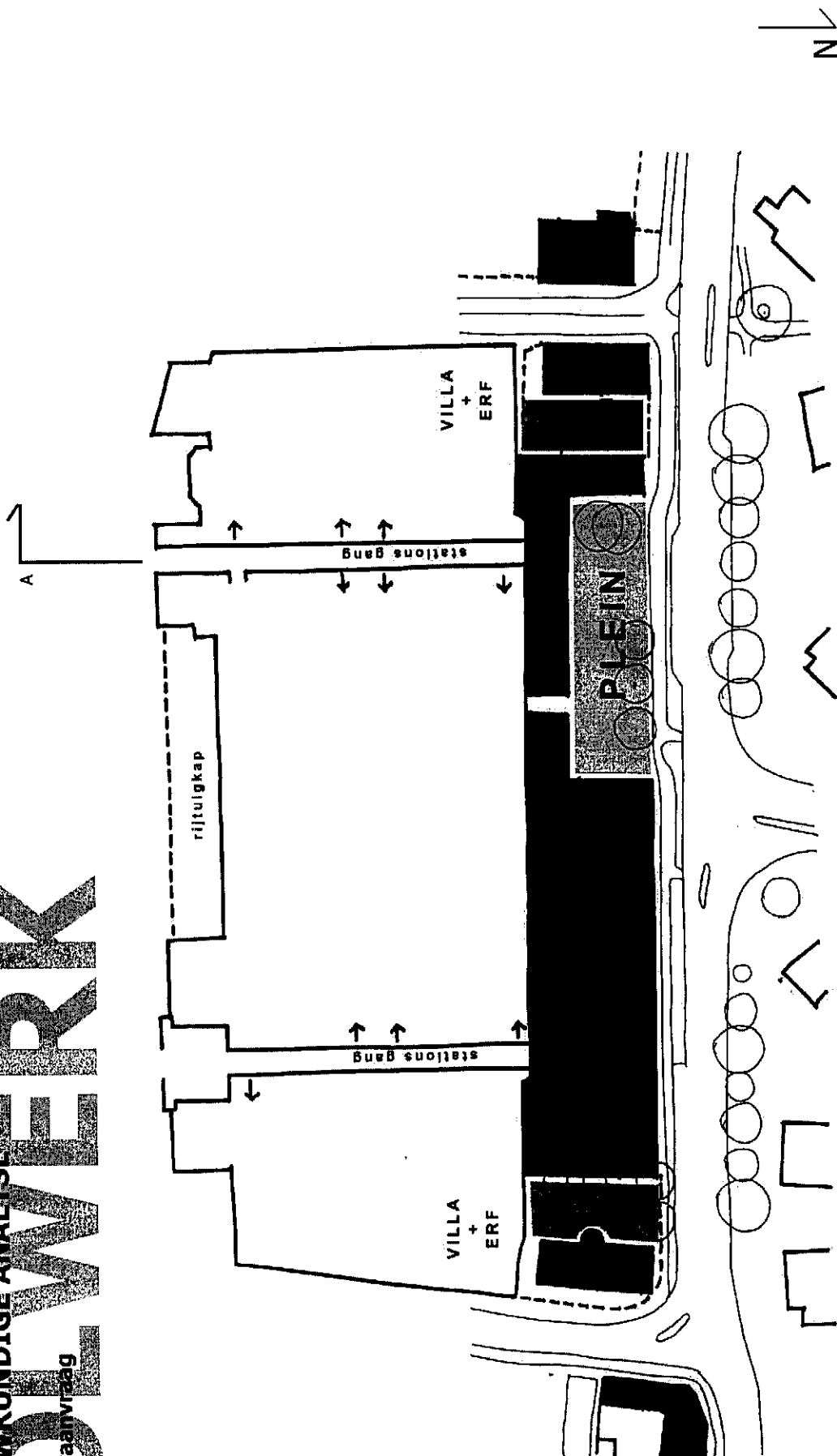


Fietsgevel VO voor overleg met Luigi Prins

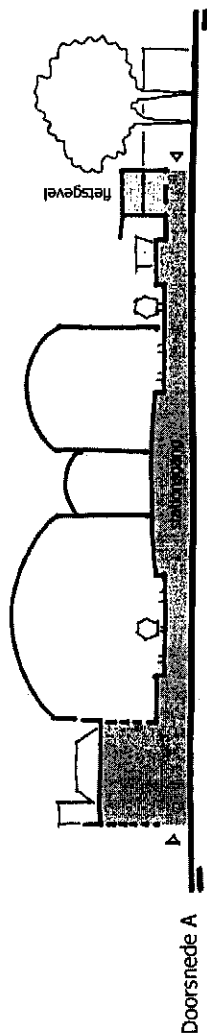


Fietsgevel VO na overleg met Luigi Prins

- Tijdens het ontwikkeling van het VO werd na een overleg met Luigi Prins besloten om de korte vleugel van de Fietsgevel in te korten en een verdieping lager te maken. De waardevolle karakteristieken van Villa Welgelegen (de voorgevel en de kap) komen hierdoor prominenter in beeld, zonder de afscherming van het prive-erf te verliezen. Qua massa is de villa duidelijk dominant ten opzichte van de korte vleugel van de Fietsgevel.

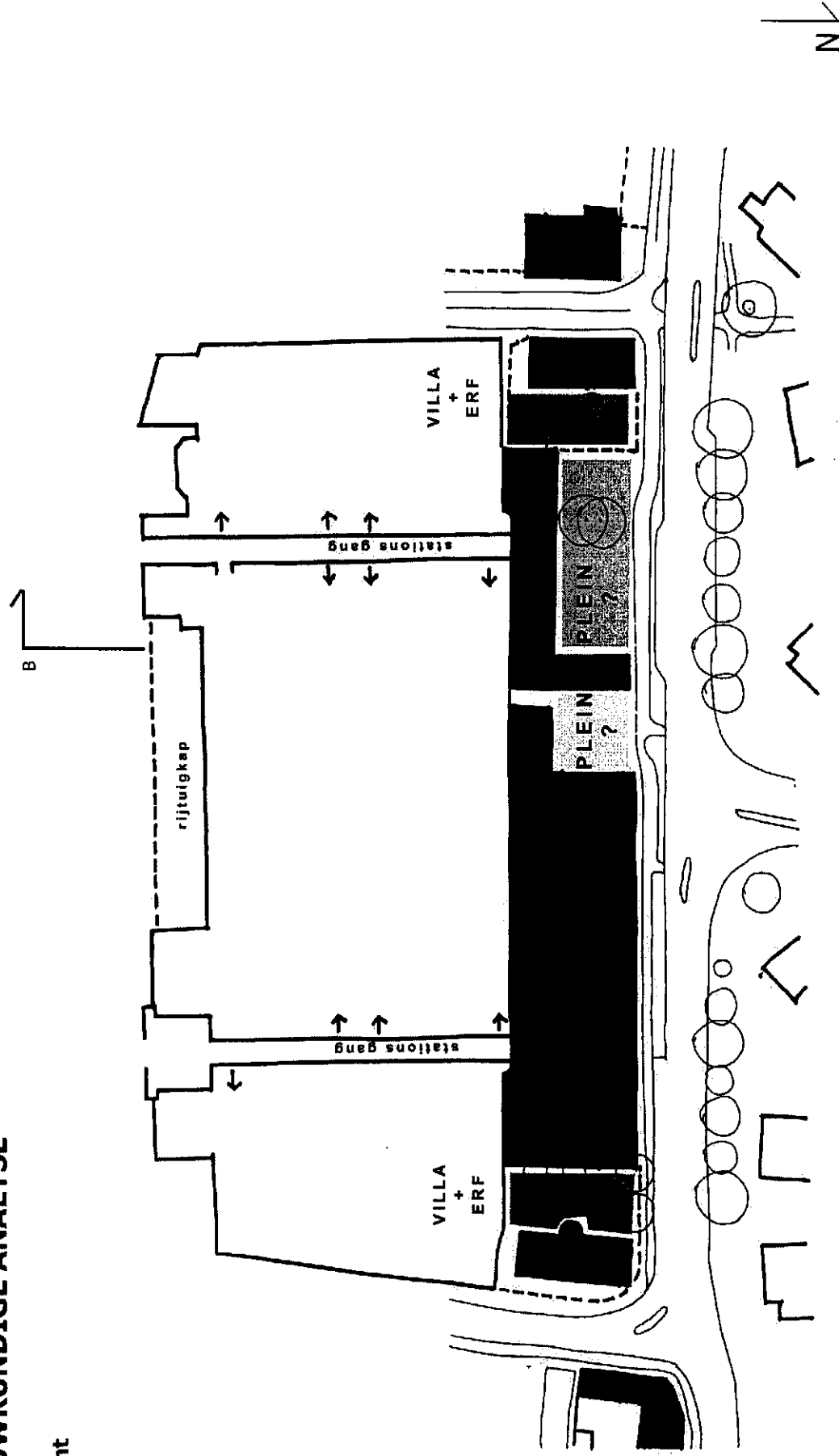


- Heldere ruimtelijke ritmering: twee afgeschermden erven en een duidelijk plein
- Duidelijke stationsgevel aan het bolwerk

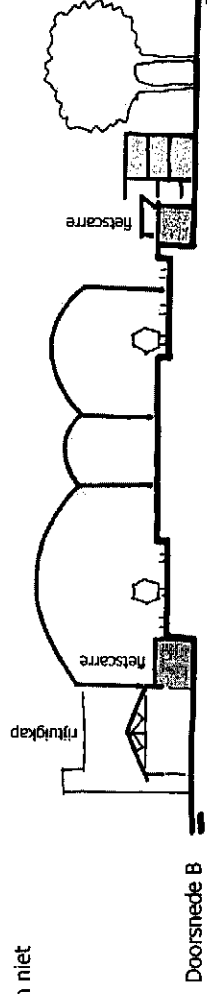


STEDEBOUWKUNDIGE ANALYSE

Spiegel Variant



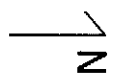
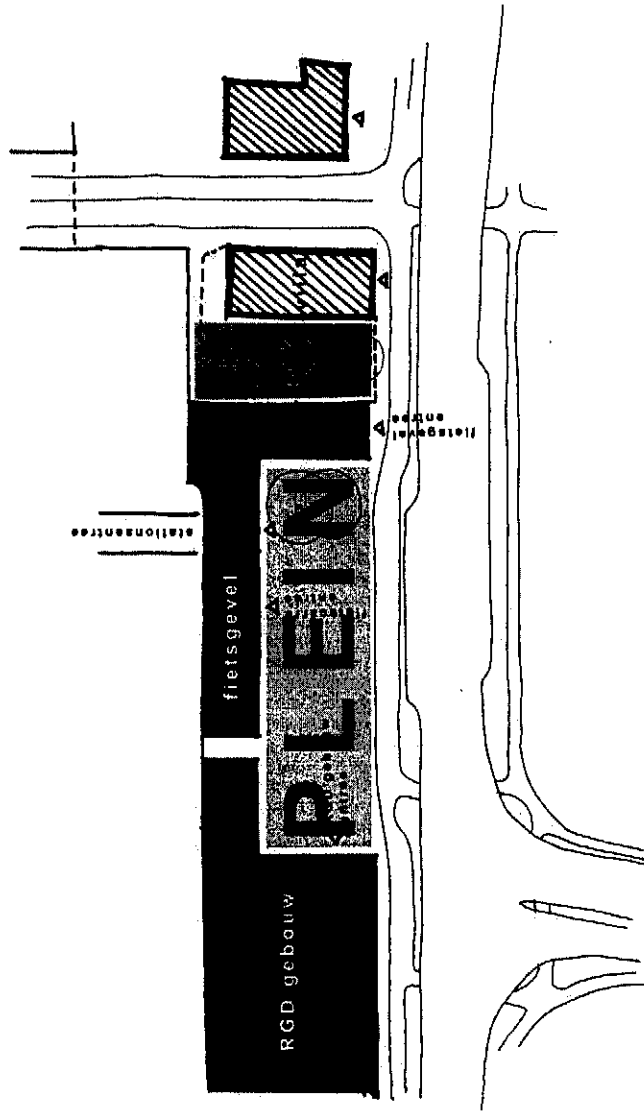
- Versnipperde ruimtelijke openvolging: een afgesloten erf, twee onduidelijke pleinen en een niet gedefinieerd erf.
- Onrustig en onduidelijke stations gangen aan het bolwerk



STEDEBOUWKUNDIGE ANALYSE

KENMERPLEIN

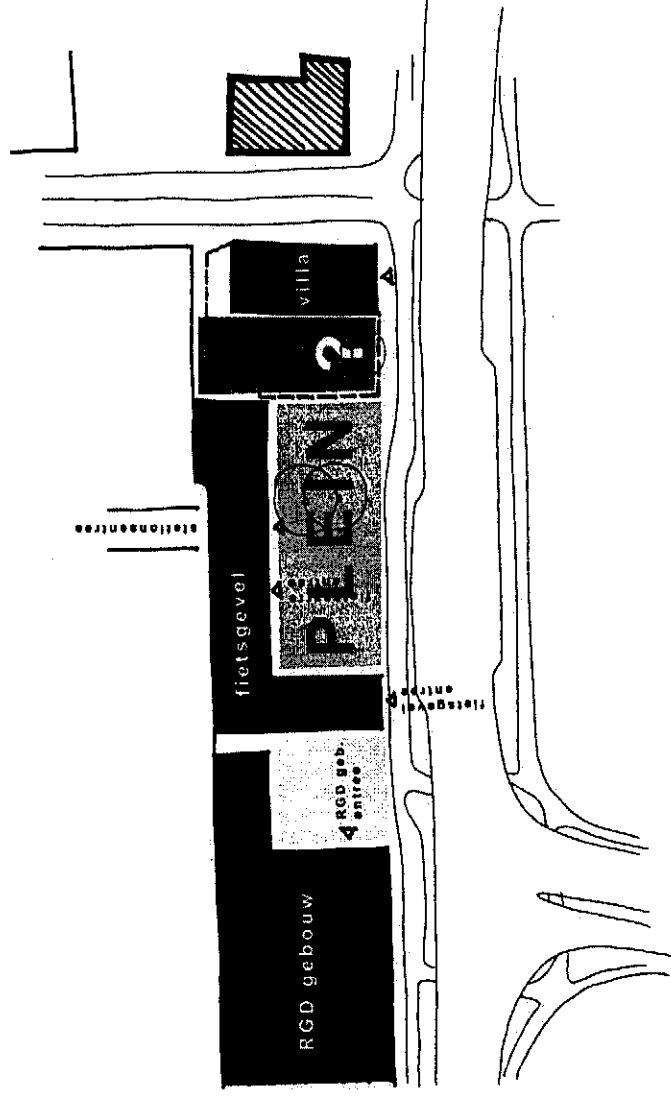
Ontwerp Botwaanvraag



- Een plein
- Heldere ruimtelijke definitie plein
- Duidelijke overgang openbaar - privé

STEDEBOUWKUNDIGE ANALYSE

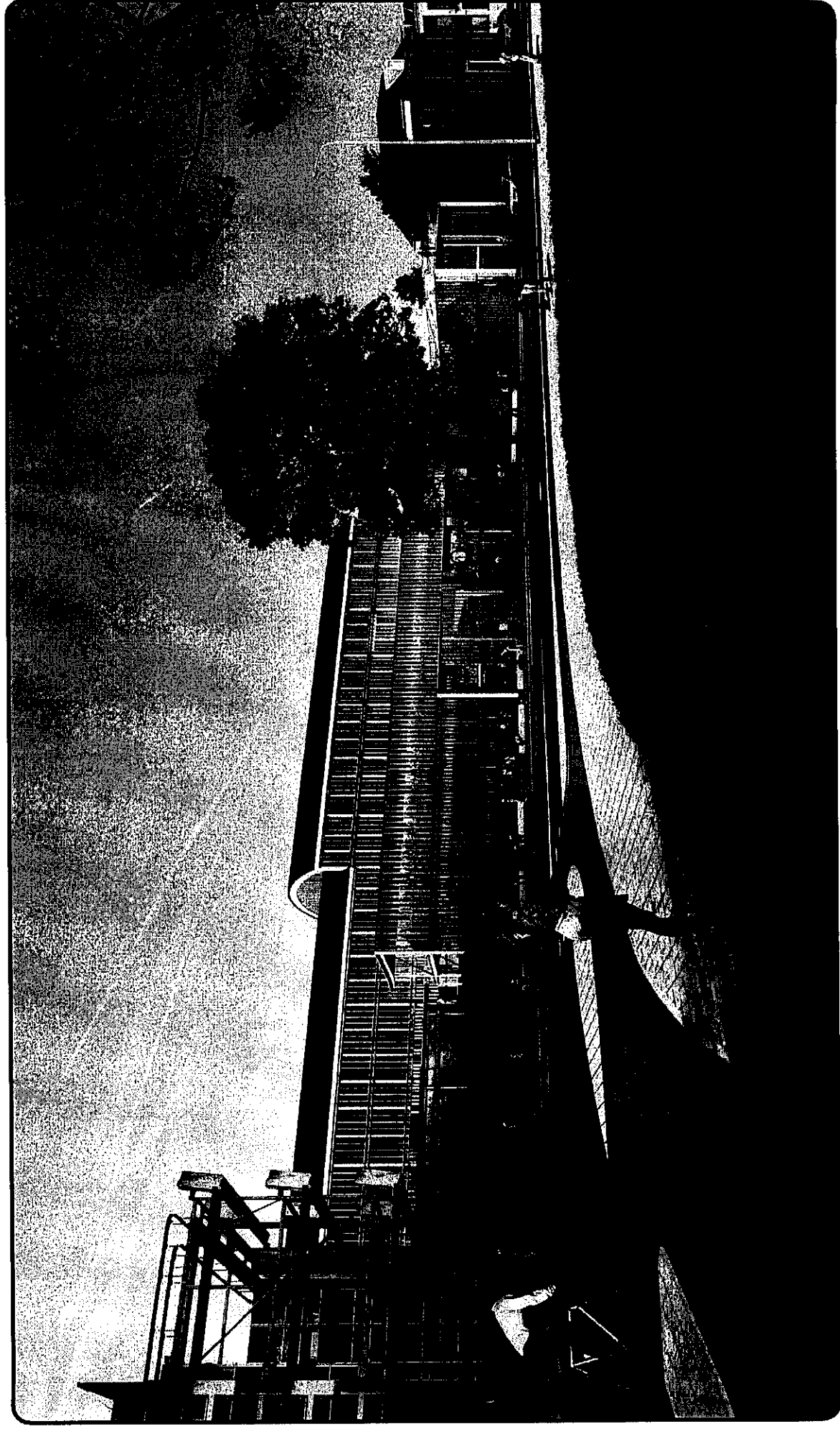
Spiegel Variant



- Versnippering plein (2 pleinen)
- Tussenplein zonder functie
- Gebrekkige ruimtelijke definitie plein
- Problematische overgang openbaar - privé

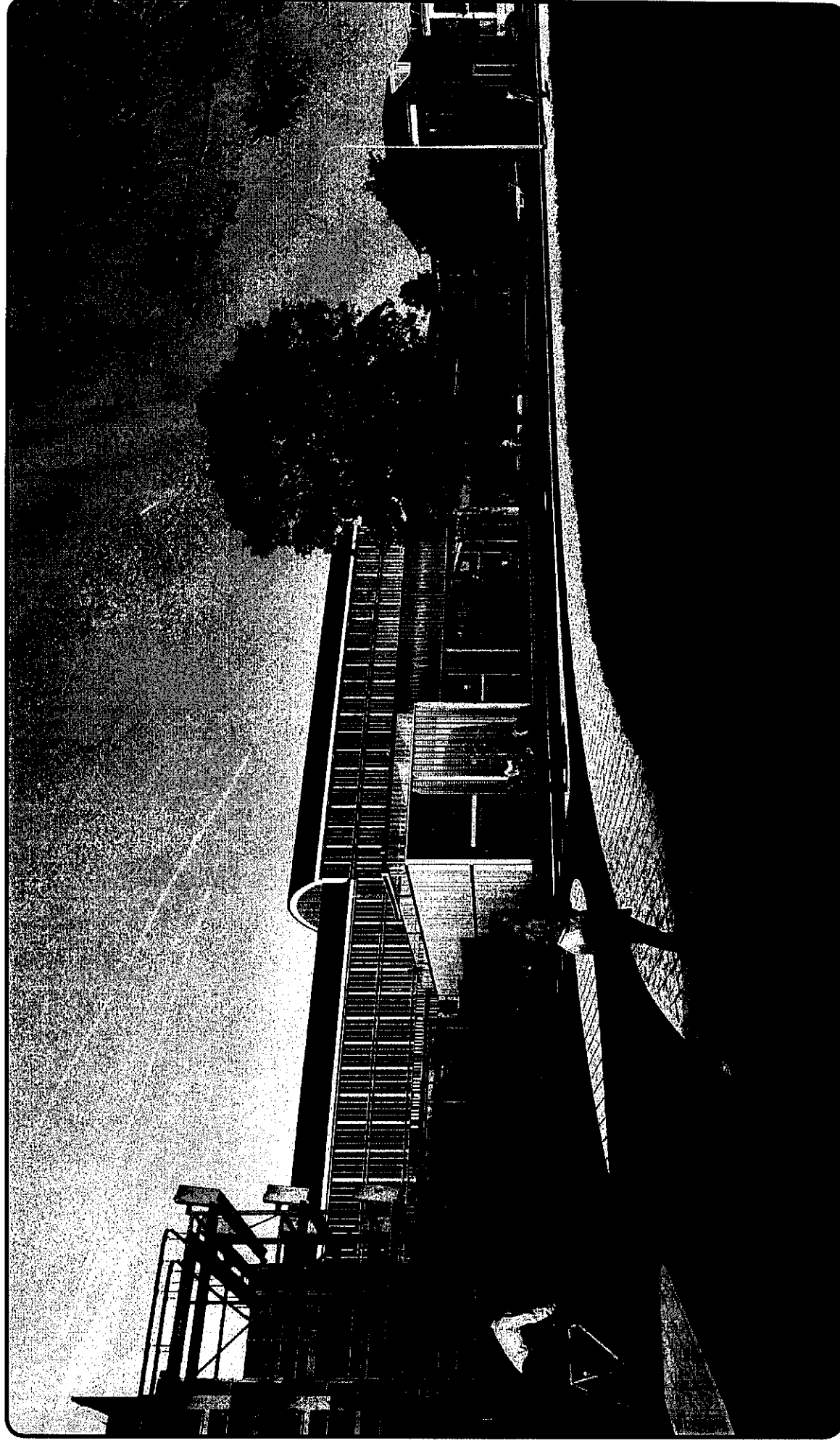
VISUALISATIE KEMENMERPLEIN

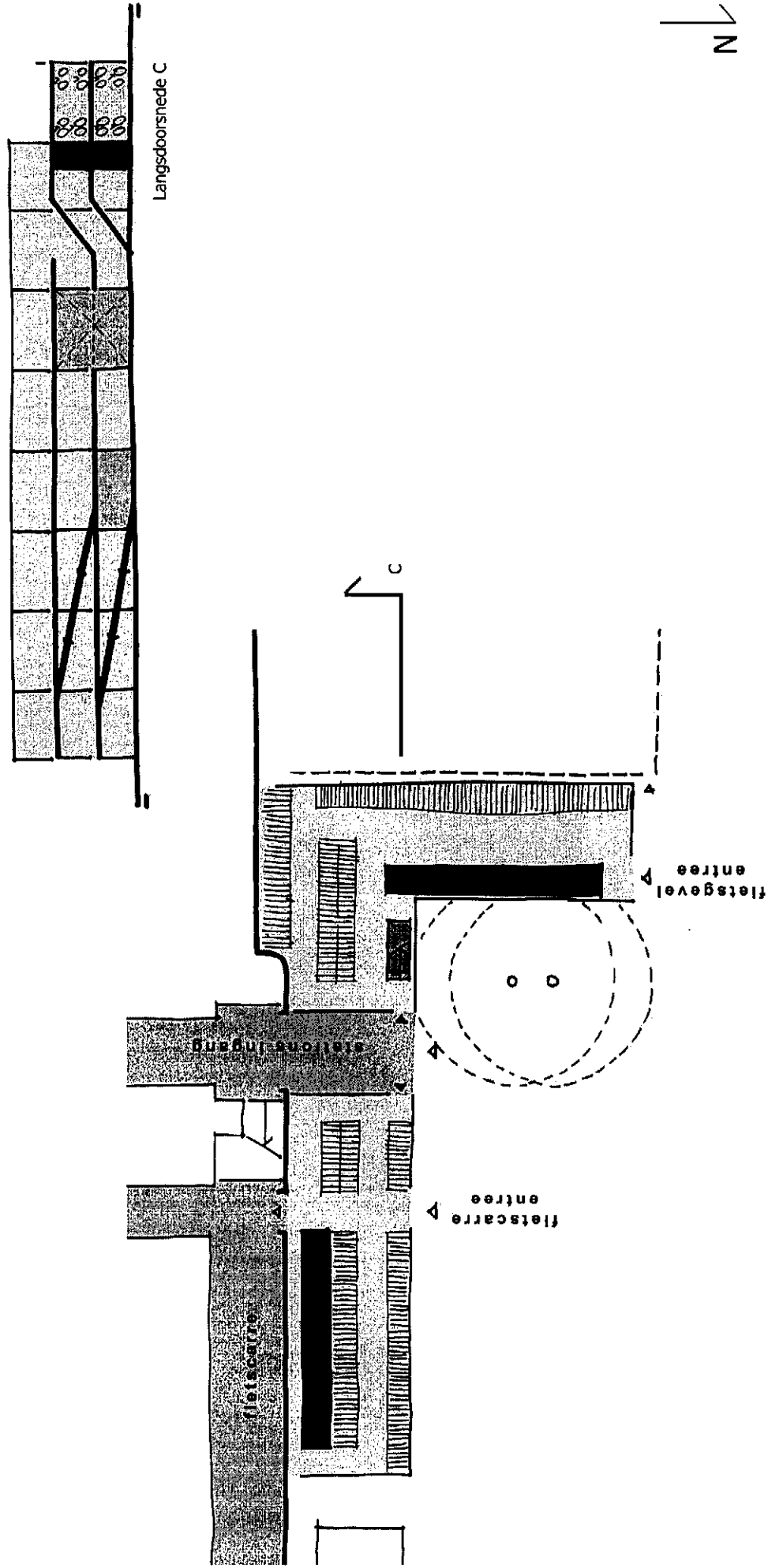
Ontwerp Bouwaanvraag



VISUALISATIE

Spiegel Variant

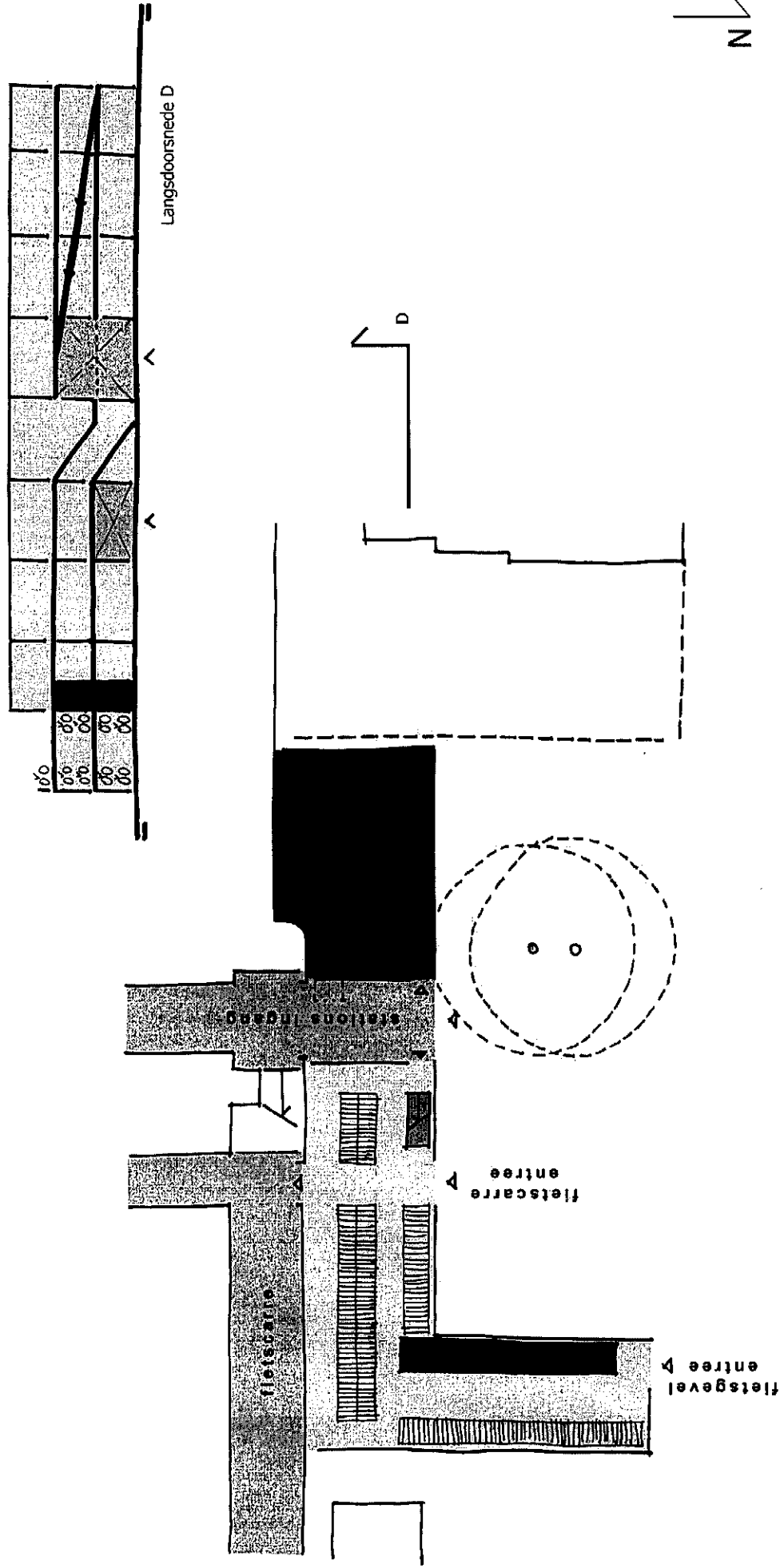




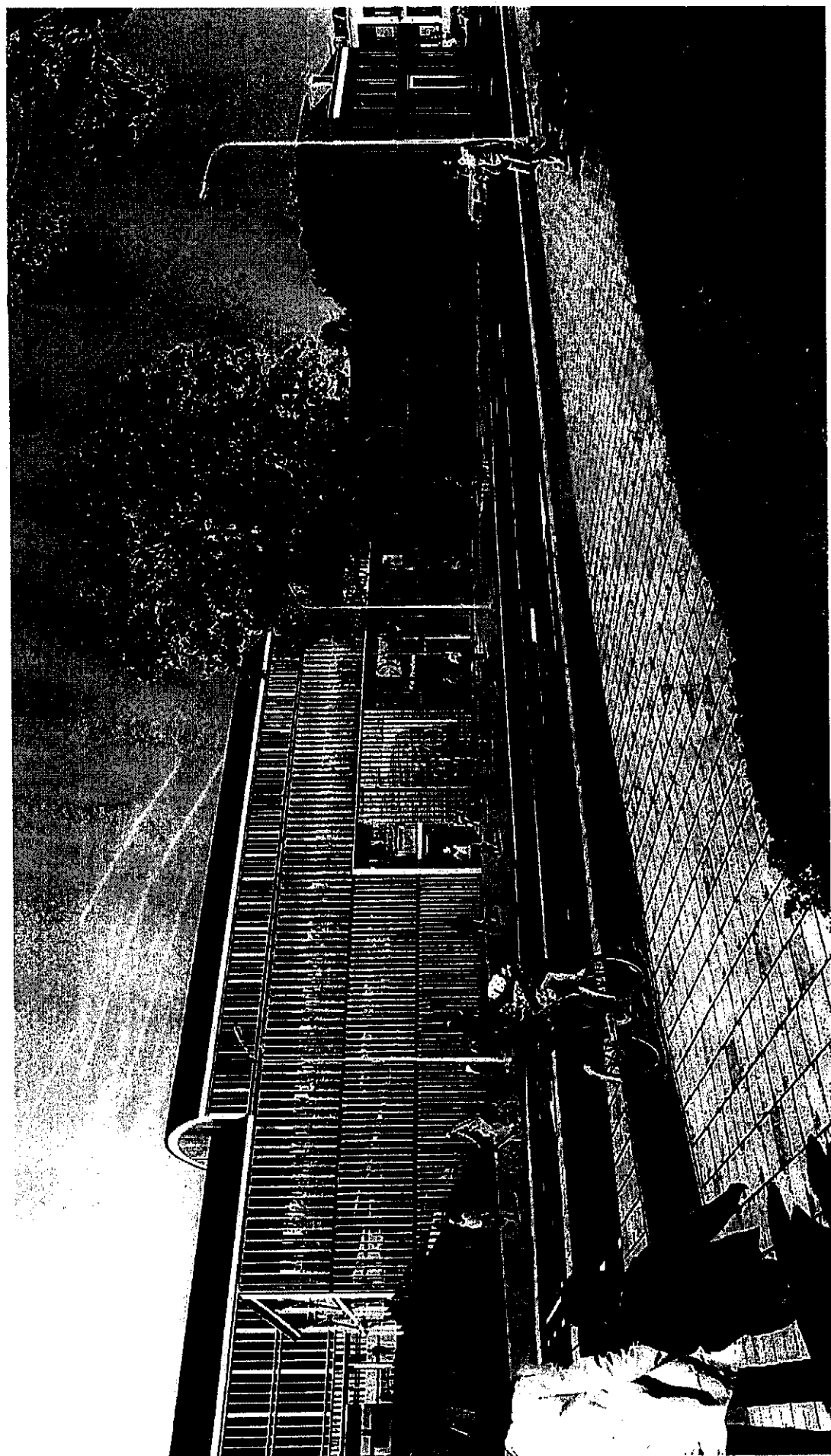
- Logistieke 'machine' zonder doordlopende einden
- Logische functionele opbouw begane grond ter weerszijden van stationsentree: 2 entrees , 2 hellingbanen
- Fietsparkeercapaciteit ca. 1684 fietsen

LOGISTIEK

Spiegel Variant



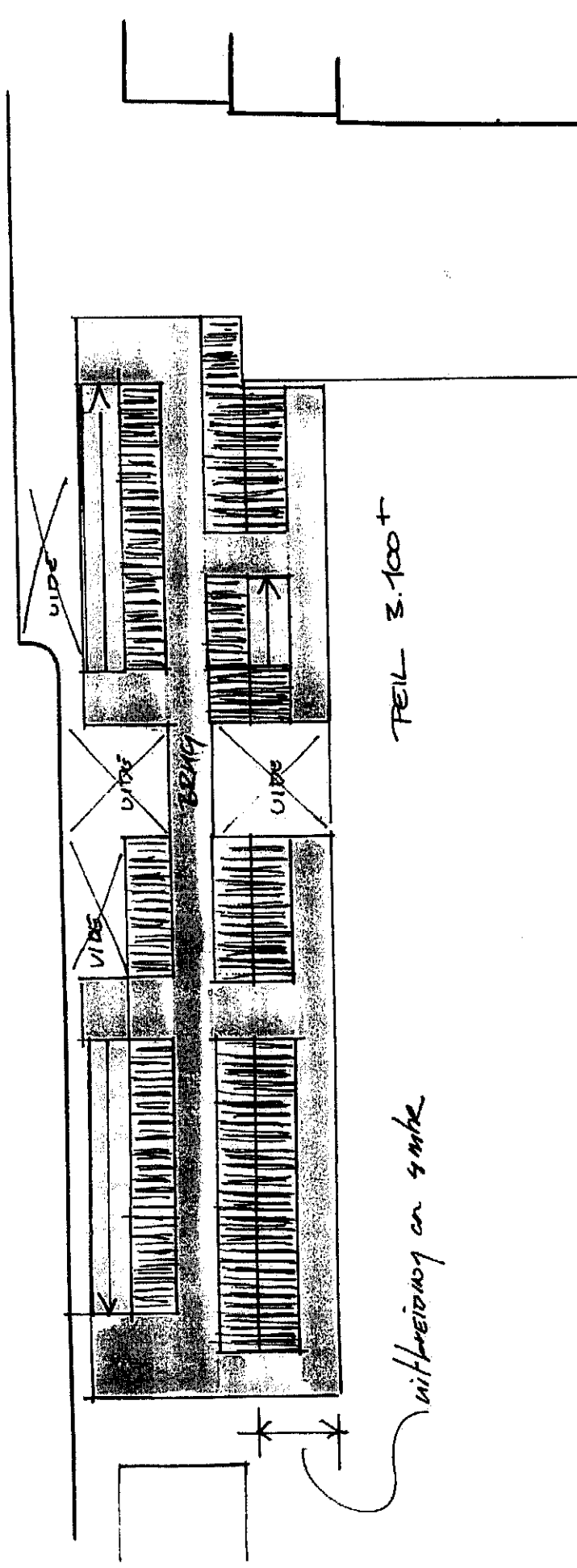
- Gemankeerde logistieke en functionele opzet
- Ten westen van de stationsentree is op maaiveldniveau geen ruimte voor een hellingbaan
- Begane grond westzijde maakt daardoor geen onderdeel uit van de fietsenstalling
- Fietsenstalling verliest fietsparkeer capaciteit ca. 230 fietsen (1450 fietsen)



Impressie

KLP
Architekten 1/2wg

Datum: 08-08-2009



1e verdieping

K⁺P
Architekten 1/2wg



Datum: 08-09-2009

Project: 1010-1010-1010-1010

Fietsgevel Haarlem Ruimte voor de Fiets

Criterium Ontwerpvariant	(1) Zichtbaarheid perronkap	(2) Behoud monumentale boom	(3) Stedebouw- Kundige structuur	(4) Pleinfunctie	(5) Verkeers- veiligheid	(6) Kosten	(7) Conformiteit PvE RvdF	(8) Gebruiks Comfort/sociale veiligheid	(9) Zichtbaarheid Villa
A. Ingediend ontwerp (uitwerkingsplan)									
B. Gespiegelde variant (studie zienswijze)	++	++	-	-	+	0	++	-	+
C. Ontwerp NMB (na termijn zienswijze ingebracht)									

A: ontwerp dat behoort bij ingediend uitwerkingsplan
B: door commissie uitgewerkte visual waarbij ingediend ontwerp gespiegeld is, om een beeld te krijgen van het voorgestelde van ingediende zienswijze Cobraspen/BV Nederlands Monumentenbezit [NMB]
C: het door BV Nederlands Monumenten Bezit zelf opgestelde ontwerpvoorstel. Ruimschoots na de termijn waarin zienswijzen konden worden ingediend aangeboden; heeft formeel dus geen status

- Toelichting op Criteria:
- Zichtbaarheid perronkap: is eis bij uitwerkingsbesluit (bestemmingsplankader)
 - Behoud monumentale boom: is ontwerpeis vanuit gemeente
 - Stedebouwkundige structuur: is ontwerpeis vanuit gemeente + bestemmingsplankader
 - Pleinfunctie: is ontwerpeis.
 - Verkeersveiligheid: algemene maatschappelijke eis, tevens eis ProRail (geen financiering ProRail/V&W indien niet geborgd)
 - Kosten: evident
 - Conformiteit PvE Ruimte voor de Fiets: voldoet het ontwerp aan de eisen van het programma Ruimte voor de Fiets (subsidie-eis V&W/ProRail) betreft: Algemeen (A)PvE RvdF versie 3 d.d. 20 juli 2007 & Specifiek (S)PvE RvdF Haarlem versie 2.4 d.d. augustus 2007, incl. vereiste stallingscapaciteit.
 - Gebruikscomfort/Sociale veiligheid: betreft inrichting fietsgevel; mate waarin doodlopende hoeken/gangen voorkomen worden.
 - Zichtbaarheid Villa: Zienswijze, wens belanghebbende: de mate waarin er direct zicht is op de Villa.

Ad 1:
A: voldoet volledig aan de eis; de kappen zijn vanaf het Kennemerplein zichtbaar
B: voldoet volledig aan de eis; de kappen zijn vanaf het Kennemerplein zichtbaar
C: Voldoet geheel niet aan de eis: kappen zijn minder zichtbaar (alleen op grote afstand) doordat gevel verder naar voren maar ook doordat drielaags deel verder naar westen doorloopt dan in het ingediende ontwerp

Ad 2:
A: voldoet volledig aan de eis; ontwerp is gericht op deze eis; afstand tot kroon en type constructie (bescherming wortels) aangepast n.a.v. eisen Bomenwacht. Bomenwacht heeft expliciet verklaard dat dit ontwerp, inclusief uitvoeringswijze, leidt tot behoud van de bomen.
B: is op dit aspect niet anders dan A), uitvoeringswijze dient echter dan wel nader uitgezocht te worden
C: Visual bij dit ontwerp is misleidend, want is een geretoucheerde visual van A.
Conform de tekeningen komt de gevel ruim 4 meter verder naar voren, dat betekent dus dat het bouwwerk door de stam van de boom geprojecteerd is (dit is niet verwerkt in de visual).

Ad 3:
A: Voldoet volledig aan de eis.
B: voldoet niet aan de eis: 1 plein wordt 2 pleinen (waarvan 1 een naar hoekje) + geheel verstoorde ritmiek in bouwvolumes + onwenselijk zicht op achterkanten
C: voldoet niet aan de eis: beoogde ritmiek in bouwvolumes wordt doorbroken + onwenselijk zicht op achterkanten

Ad 4:
A: voldoet volledig aan de eis; een pleinoppervlak (63 x 18 m2) wordt geboden.
B: voldoet slecht aan de eis: een pleinoppervlak (46 x 18 m2) wordt geboden
C: voldoet matig aan de eis: een maximaal pleinoppervlak (73 x 14 m2) wordt geboden, maar vorm is ongunstig is meer een breed troittoir dan een plein.

Ad 5:
A: voldoet goed aan de eis: duidelijke scheiding tussen langzaam verkeerstromen voetgangers/fietsers. Fietsingang optimaal dicht bij fietspad.
B: voldoet redelijk aan de eis: scheiding is weliswaar duidelijk, maar doordat 2 pleintjes ontstaan iets meer vermenging, bovendien een grotere afstand tot Rode Fietsloper
C: voldoet slecht aan de eis: stromen worden niet gescheiden, daarnaast wordt –doordat de gevel verder naar straatzijde staat- de ruimte verkleind waarin beide stromen elkaar kunnen vermijden.

Ad 6:
A; referentie
B: geen beduidend andere constructie
C: In de cie SO werd verondersteld dat gezien de bouwvorm de kosten van dit ontwerp lager zouden uitvallen. Om het verlies van stallingsplekken te compenseren is het bouwvolume 4 meter breder geworden (enkelzijdig fietsenrek + gang). In het referentie ontwerp staan steeds aan weerszijden van de gangpaden dubbelzijdige fietsenrekken hetgeen economischer is.
Ergo, dit ontwerp betekent juist weer meer vloeren/funderingen. De directe kosten zullen derhalve grosso modo niet significant anders uitvallen. Wel zullen de kosten voor het ontwikkelde plan afgeschreven moeten worden. De kosten voor de verplaatsing van de 2 monumentale iepen zijn aanzienlijk, de kans dat zij de verplaatsing “overleven” is gering

Ad 7:
A: voldoet volledig aan de eisen (anders niet financierbaar en ook niet ingediend)
B: voldoet aan de eisen
C: lijkt aan de eisen, in al dan niet aangepaste vorm te kunnen voldoen. Aangezien de schets geen enkele status heeft, verdere uitwerking geen verbetering op de criteria 1, 2 (en) 3 (en 4) zal opleveren, is dit plan niet verder ontwikkeld en wordt bij de score een vraagteken geplaatst.

Ad 8:

- A; voldoet volledig aan de eis.
- B; rechterflank is ‘gescheiden’ van de linker, geen doorlopende stroom langs plaatsen.
- C; indeling kent enkele doodlopende gangen, daarnaast aan gevelzijde lange enkelzijdige plaatsen (meer lopen om een plaats te vinden)

Ad 9:

- A: de achterzijde van de villa is niet zichtbaar, het monumentale gedeelte wel.
NB: eerdere versie van het ontwerp liet alleen de gevel in het zicht, na overleg met dhr Prins van Cobraspen/NMB is dit aangepast.
- B: deze variant is juist in beeld gekomen om het zicht-onttrekkende element aan de andere zijde te plaatsen; villa komt dan ook vrij in het zicht.
- C: in de visual bij dit ontwerp is een foto van de achterzijde van de villa gemonteerd in de visual van variant A.
Dit is echter misleidend, want zoals uit de bijbehorende tekeningen blijkt, komt de gevel in dit ontwerp ruim 4 meter verder naar de straatzijde. Het zicht op de achterzijde van de villa Welgelegen is minder dan wordt gesuggereerd in de visual. Kortom, de mate waarin de wens van belanghebbende gehonoreerd wordt zal beduidend minder zijn dan blijkt o.b.v. aangepaste visual. Wat tevens misleidend is dat in de visual de half-ingestorte tuinmuur en de betonplanken schuttingen op het achtererf van de villa ontbreken.

Resumé:

Weging van de scores op de diverse belangen/criteria:

Het ingediende (en formeel enige te beoordelen!) ontwerp scoort beduidend hoger op alle maatschappelijke criteria (criteria 1 t/m 8) die als eisen geformuleerd zijn aan het ontwerp.

Namens Cobraspen/NMB is een zienswijze ingediend, waarin zichtbaarheid van Villa Welgelegen als (individueel) belang aan de orde wordt gebracht. Het vanuit dat belang opgestelde ontwerp (C) blijkt dat individuele belang bij nadere beschouwing minder te borgen dan op het oog (misleidende visual) wordt verondersteld: scoort niet veel hoger op het criterium Zichtbaarheid Villa.

Voorts is nog aan de orde: toetsing van het belang van Cobraspen/NMB:

Wellicht moet daarbij de vraag gesteld worden wat er nu daadwerkelijk meer in het zicht komt en waarom dit wenselijk zou zijn. Feitelijk gaat het om drie panden waarvan alleen het hoekpand (de ‘villa’) monumentale waarde heeft. En dan met name de voorgevel en de kapvorm. Deze beide aspecten blijven goed in het zicht in het ingediende ontwerp, het is er zelfs speciaal op ontworpen!!

De niet-monumentale achter/ zijgevel van het hoekpand wordt sowieso door een brede boom in de achtertuin aan het zicht onttrokken (zie ook de visuals). Het enige wat in variant C extra in het zicht komt zijn de on-monumentale achtergevels van twee Kruiswegpanden. Deze zijn inmiddels verheeld met het monumentale pand. Juist op uitdrukkelijk verzoek van de toenmalige stadsarchitect van Haarlem (Joop Slangen) zijn deze –nooit voor de ‘openbare blik’ bedoelde achtergevels– in het ingediende ontwerp aan het zicht onttrokken om zo een beter plein te maken: Achtergevels kunnen immers per definitie geen pleinwanden zijn! Ook een historische/ stadsmorfologische studie zal aantonen dat het hier om achtergevels gaat die nooit bedoeld zijn om gezien te worden.