



Haarlem

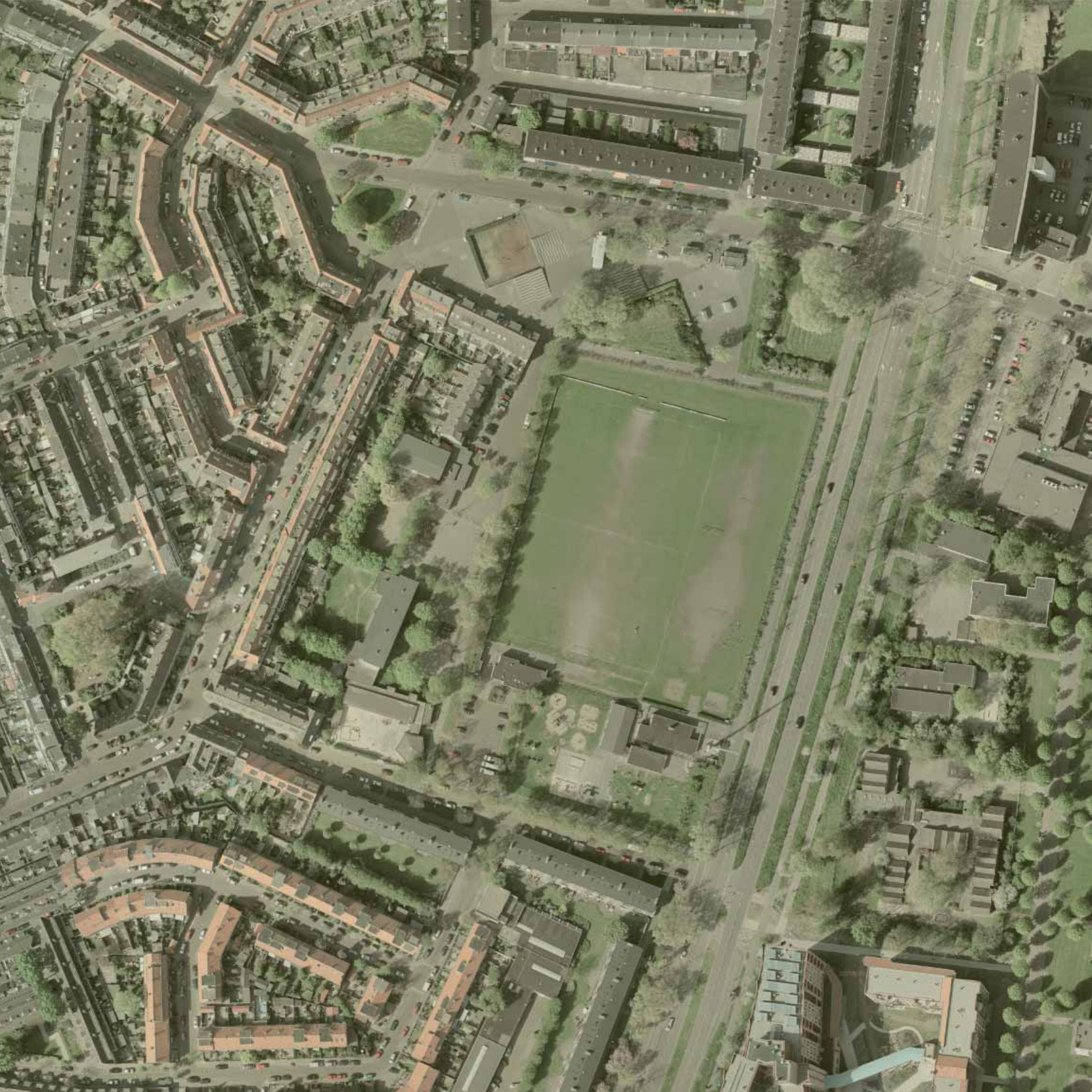
DSK 2 en 3 Stedenbouwkundig Kader

Gemeente Haarlem
Stedenbouw en planologie
Mei 2010



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering	5
2. Plan van aanpak	7
3. Geschiedenis	9
4. Randvoorwaarden en algemeen programma van eisen	11
4.1 Bestaand beleid	11
4.1.1 Structuurplan Haarlem 2020	11
4.1.2 Welstandsnota	11
4.1.3 Bestemmingsplan	13
4.2 Plannen in de omgeving	15
4.3 Beperkende Randvoorwaarden	17
4.3.1 Geluidsbelasting	17
4.3.2 Watercompensatie DSK 2	17
4.3.3 Watercompensatie DSK 3	17
4.3.4 Externe veiligheid	19
4.3.5 Duurzaamheid en Klimaatneutraal	19
4.4 Programma van eisen openbare buitenruimte	21
5. Analyse	23
5.1 SWOT-analyse	23
5.2 Stedenbouwkundige structuur	25
5.3 Quicksan ecologie DSK 2	27
5.4 Quicksan ecologie DSK 3	27
5.5 Boom effect analyse	27
6. Programma	29
6.1 Gewenst programma DSK 2	29
6.2 Massastudie DSK 2	33
6.3 Gewenst programma DSK 3	35
7. Ruimtelijk concept	37
8. Stedenbouwkundig ontwerp	41
8.1 Ontwerp DSK 2	41
8.1.1 Stedenbouwkundige structuur	41
8.1.2 Inrichting openbare ruimte	45
8.1.3 Profielen	49
8.2 Ontwerp DSK 3	53
8.2.1 Stedenbouwkundige structuur	53
8.2.2 openbare ruimte	55
8.2.3 Profiel	55
8.3 Gerealiseerd programma	57
8.4 Parkeerbalans	59
9. Ruimtelijke kwaliteit	61
10. Extra stedenbouwkundig scenario	63
10.1 Kenmerken extra scenario	65
11. Bronvermelding	67



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gefaseerd herinrichten van het gebied rondom voetbalvereniging DSK (Door Samenspel Kampioen) is een uitwerking van het structuurplan Haarlem. Het structuurplan geeft op haar beurt weer uitvoering aan het plan "Woningbouw rond DSK" uit de jaren '90. De gemeente heeft dit plan opgesteld omdat ze het plein onoverzichtelijk vindt, met weinig samenhang tussen de voorzieningen en een slechte aansluiting op Parkwijk.

De herinrichting biedt de buurt uitbreiding van het aantal woningen, een nieuwe speeltuin en de gecombineerde nieuwbouw van twee scholen. Fase 1 bestaat uit het verleggen van het voetbalveld inclusief clubhuis, realiseren van een woningbouwcomplex grenzend aan het voetbalveld en het verplaatsen van een speeltuinvereniging. Fase 2 is het realiseren van twee scholen met woningen in één complex. Fase 3 bestaat uit realisatie van grondgebonden woningbouw en het definitief plaatsen van de speeltuin.

De eerste fase is reeds uitgevoerd (DSK 1). Voor de tweede (DSK 2) en derde (DSK3) fase worden in dit rapport de stedenbouwkundige kaders gegeven.

1.2 Situering

De begrenzing van de projectgebieden van DSK 1,2 en 3 is op de afbeelding hiernaast aangegeven. In dit rapport ligt de nadruk op DSK 2 en 3.





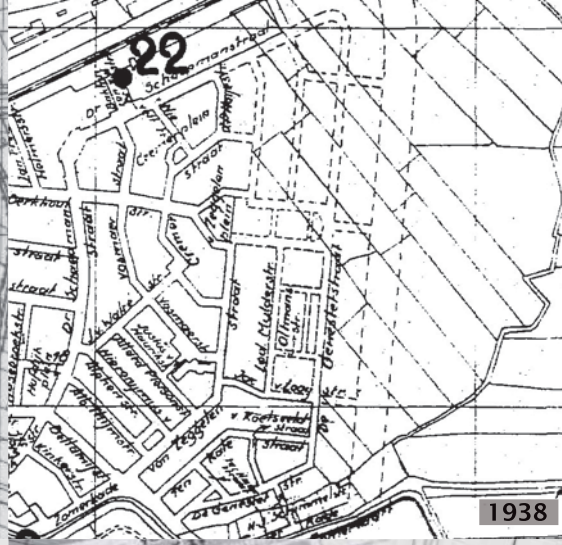
2. Plan van aanpak

Dit rapport is opgesteld in samenwerking met stedenbouwkundigen en ontwerpers openbare ruimte. Daarnaast zijn in het rapport de conclusies overgenomen van de afdelingen OGV (openbare ruimte, groen en verkeer) en JOS (jeugd, onderwijs en sport) van de gemeente. De stedenbouwkundige uitgangspunten die in dit stedenbouwkundig kader zijn beschreven zijn leidraad voor het nieuw op te stellen gebiedsvisie en bestemmingsplan - Zomerzone Noord - voor het gebied.

Dit stedenbouwkundig kader zal ter besluitvorming aan Burgemeester & Wethouders en de Haarlemse Gemeenteraad worden voorgelegd.



1927



1938



1946



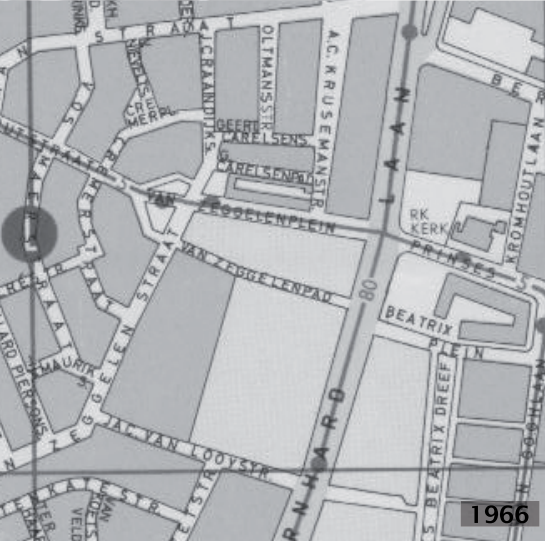
1956



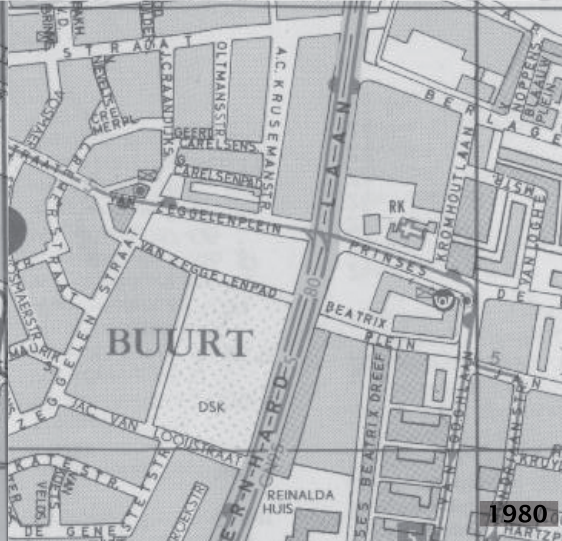
1960



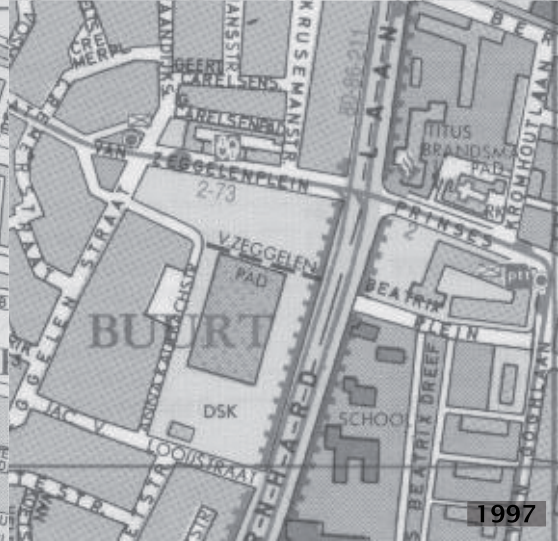
1962



1966



1980

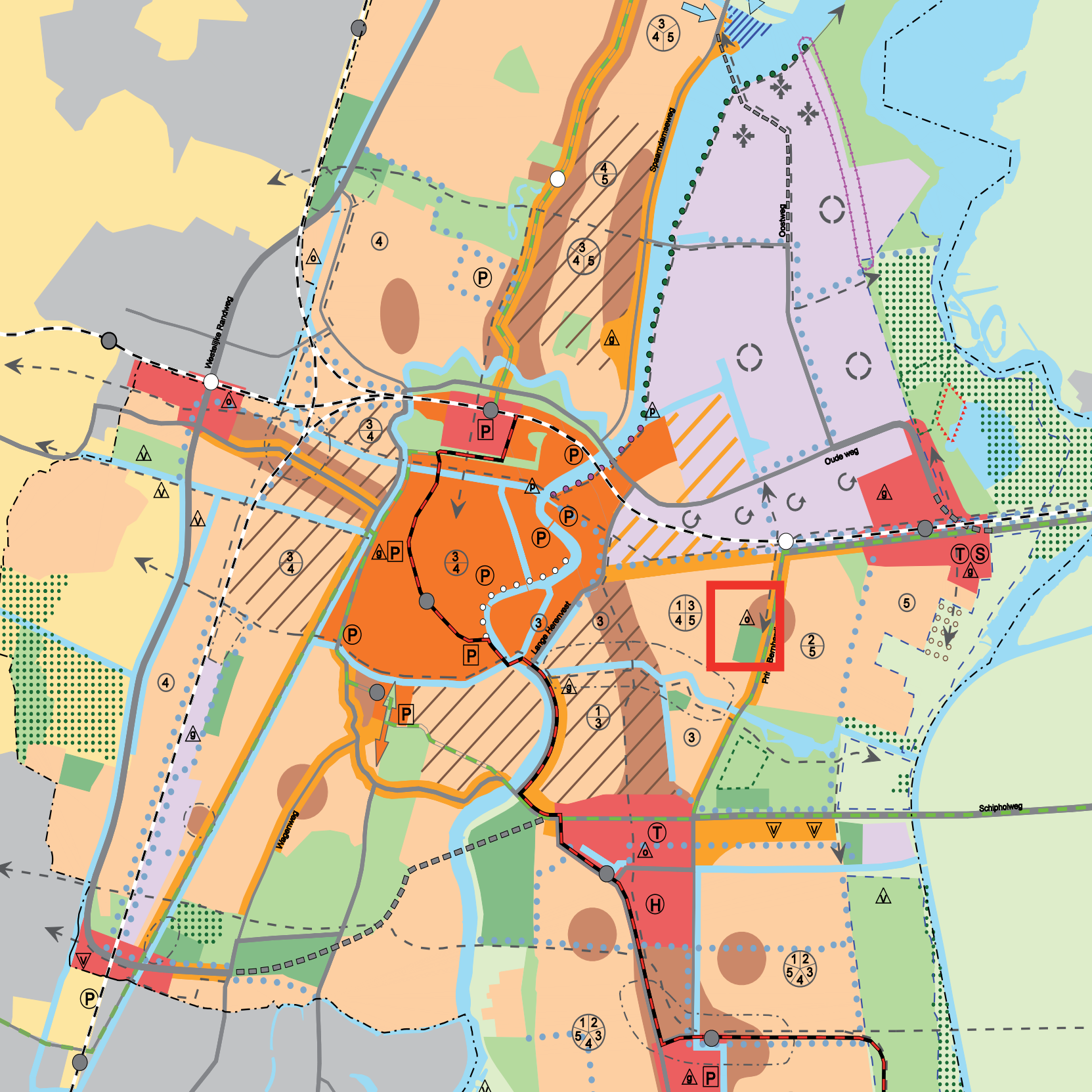


1997

3. Geschiedenis

Tot 1927 lag de oostelijke gemeentegrens bij de Nagtzaamstraat en de Teding van Berkhoutstraat. Het gebied dat nu de Van Zeggelenbuurt is, lag tot die tijd nog in de gemeente Haarlemmerliede. In 1927 wordt een deel van de gemeente Haarlemmerliede en de hele gemeente Schoten door Haarlem geannexeerd. De gemeentegrens verschoof naar de huidige grens tussen Parkwijk en Zuiderpolder. De woningbouw beweegt zich in die tijd ook verder in oostelijke richting. In 1943 werd de buurt geraakt door bombardementen. De jaren '50 stonden in het teken van herstel en wederopbouw. Hierdoor werden rond het Van Zeggelenplein portiekflats gerealiseerd. De trendbreuk met de eengezinswoning was een feit. Rond het plein werden tevens de buurtvoorzieningen geconcentreerd. Rond 1985 onderging het plein een herinrichting. In de jaren '90 werd het plan "Woningbouw rond DSK" opgesteld.





4. Randvoorwaarden en algemeen programma van eisen

4.1 Bestaand beleid

4.1.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020 is door de Gemeenteraad vastgesteld in 2005.

Binnen het structuurplan is er voor het gebied een korte termijn reservering gemaakt voor onderwijs.

Daarnaast valt het gebied binnen de zone waarin sociaal maatschappelijke functies versterkt dienen te worden.

De Prins Bernhardlaan wordt gedefinieerd als een woonwerk-as met een stamlijn van de bus. Ook loopt er een belangrijke fietsverbinding langs het gebied.

Op wijk niveau worden de volgende verbeteringen voorgesteld: vernieuwen woningvoorraad, verbetering buurtgroen, meer speelvoorzieningen en meer voorzieningen voor jongeren.

4.1.2 Welstandsnota

In de Welstandsnota, door de raad vastgesteld in 2003, staat het gebied aangegeven als gebied met stedelijke vernieuwingsopgave.

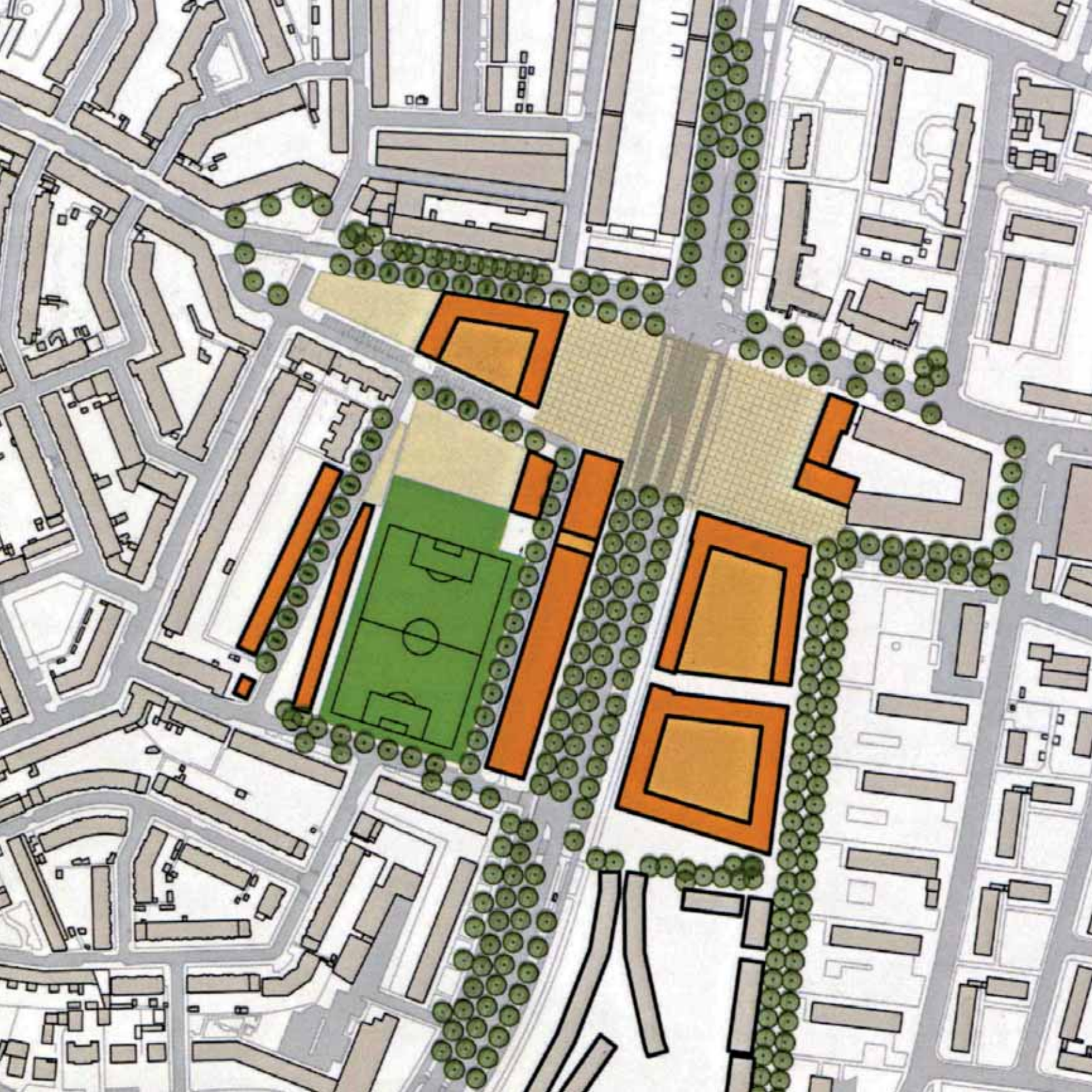
De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering, de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur- en materiaalgebruik van die gebouwen als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als een complex of een individuele uitstraling op pandniveau heeft. Het is hierbij niet toegestaan grote oppervlakten beton te gebruiken.

4.1.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost gedeelte D' vastgesteld door de Raad in 1950.

Op de plankaart is duidelijk te zien dat de lokatie van DSK 1 bedoeld is voor plantsoenen en schoolspeelvelden.

De lokatie van DSK 2 is bestemd als plantsoenen met aan de noord-oostzijde een bouwmogelijkheid voor een bijzondere bestemming. Wat die bestemming inhoud is afhankelijk van de behoefte welke zich, rekening houdende met de tijdomstandigheden, voordoet. DSK 3 is eigenlijk geheel bestemd met bouwmogelijkheden voor openbare gebouwen.



4.2 Plannen in de omgeving

Voor de inrichting van het gebied DSK en Prinses Beatrixplein zijn onder andere door het bureau BGSV en Casa architecten studies verricht. Vooral de studie van BGSV uit 2002 laat zien dat een fysieke en visuele verbinding tussen het DSK gebied en de lokatie Prinses Beatrixplein voor het verminderen van de barrièrewerking van de Prins Bernhardlaan heel belangrijk is. Het verbeteren van de oost-west verbinding kan zorgen voor een betere koppeling van de gebieden aan weerszijde van de Prins Bernhardlaan.

Bij het ontwerp voor DSK 1 is door Casa architecten deels van deze uitgangspunten uit de BGSV studie afgeweken. Hierdoor is de sprong over de Prins Bernhardlaan met een plein en de zichttas voor een belangrijk deel verloren gegaan.

Bij de uitwerking van het ontwerp voor DSK 2, 3 en de convenantslocatie Prinses Beatrixplein is opnieuw getracht de oost-west relatie te versterken. Hiervoor is het noodzakelijk om het concept van BGSV te verlaten en een aangepast idee te creëren. Omdat het plein niet meer over de Prins Bernhardlaan kan doorlopen, zoals was voorgesteld door BGSV, wordt nu de aansluiting gezocht door de plaatsing van de bebouwing en de rooilijnen. De repetitie van open ruimtes en bebouwing zorgt, van oost naar west, voor de verbinding over de Prins Bernhardlaan en zorgt voor die gewenste verbinding. Zie hoofdstuk 7 Ruimtelijk concept.





570 m²

960 m²

1050 m²

1280 m²

Dit groenvlak
is reeds
meegenomen
bij DSK1

1000 m²

1120 m²

1910 m²

Legenda:



Plangrens



Bestaand groen
(4020m²)



Nieuw groen
(2910m²)

Balans: -1110m²

4.3 Beperkende Randvoorwaarden

4.3.1 Geluidsbelasting

Het gebied DSK ligt binnen de geluidzone van de Prins Bernhardlaan en het van Zeggelenplein. De overige wegen in de omgeving zijn 30 km/uur wegen en vallen daarmee buiten het kader van de Wet Geluidhinder. De geluidbelasting t.g.v. wegverkeer op de locatie aan de Anna Kaulbachstraat zal vanwege de afstand en afscherming voldoen aan de voorkeurgrenswaarde. De locatie aan het van Zeggelenplein ondervindt een geluidbelasting van het verkeer op het van Zeggelenplein en de Prins Bernhardlaan. Deze geluidbelasting overschrijdt de voorkeurgrenswaarde maar zal de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschrijden.

Nader onderzoek is later in het proces nodig om de geluidbelasting te bepalen voor het vaststellen van de hogere waarde en voor het bepalen van de geluidwerende voorzieningen.

4.3.2 Watercompensatie DSK 2 en 3

Bij een toename van verhard oppervlak van 500m² of meer moet er 15% van de toename van verharding gecompenseerd worden met oppervlakte water.

In het voorliggende plan neemt de verharding toe met 1110m².

Deze toename kan gereduceerd worden, bijvoorbeeld door:

- bij het voor het plein ten westen van het DSK 2 blok minder verharding toe te passen,
- alternatieve vormen van waterberging te zoeken zoals: kratten onder parkeervakken / de weg, het dak van de school en / of de binnentuin van de school.

Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort dient de toename in verharding gecompenseerd te worden in de vorm van open water in het Reinaldapark.



4.3.4 Externe veiligheid

De lokatie ligt aan de Prins Bernhardlaan, een route “gevaarlijke stoffen”. Daarom is er sprake van een toename van het groepsrisico door de ontwikkeling van het DSK-terrein. De gevolgen van een ramp met een LPG tankwagen kunnen namelijk enorm zijn. Vanwege deze toename van het groepsrisico dient het college van B&W vanaf 2010 in de WRO-procedure hier verantwoording voor te geven. De regionale brandweer moet bovendien om advies gevraagd worden over de mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een eventuele ramp of zwaar ongeval.

4.3.5 Duurzaamheid en Klimaatneutraal

Met inachtneming van de duurzaamheid en het beleid voor klimaatneutraal Haarlem worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- kies, met het oog op de publieke en educatieve functie, voor de variant waarbij de scholen, het speeltuingebouw en in principe ook de woningen van DSK 2&3 volledig energieneutraal worden gemaakt;
- laat het thema 'duurzaam' leidend zijn in het gehele proces;
- waarborg de kwaliteit van de ontwikkeling procesmatig middels het opstellen van een energetisch programma van eisen dat deel uitmaakt van de aanbestedingsdocumentatie;
- staaf de energetische prestaties aan de gestelde eisen in het energetische programma van eisen;
- bereid de gebouwen bouwtechnisch voor op het plaatsen van PV panelen in de toekomst. (Indien subsidie op zonnepanelen kan worden verkregen, worden deze direct meegenomen bij de realisatie);
- onderzoek of Warmte-Koude Opslag mogelijk is;
- duurzame energievoorziening meenemen bij de realisatie en de meerinvesteringen opnemen in de VON-prijs om de bewoners direct te laten profiteren van de lagere exploitatielasten.

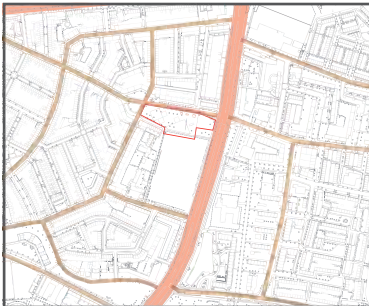


4.4 Programma van Eisen Openbare Buitenruimte

Voor het plangebied is een apart rapport opgesteld met het programma van eisen openbare buitenruimte (afdeling Beleid OGV, gemeente Haarlem). In dit document wordt dat rapport voor wat betreft de belangrijkste punten samengevat. Het uitgangspunt van de randvoorwaarden die in het rapport zijn geformuleerd is een aantrekkelijk en goed te beheren openbare ruimte bij de projecten DSK 2 en 3. De inrichting van de openbare buitenruimte dient daarom tenminste te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Algemeen Programma van Eisen voor de openbare ruimte (APvE) van de gemeente Haarlem.

Het gebied rond het van Zeggelenplein en de Anna Kaulbachstraat is aangemerkt als woongebied met de beheerclassificatie 'standaard', wat inhoudt dat dient te worden gewerkt met standaard materialen om een sobere en doelmatige inrichting te realiseren en goed beheer te kunnen garanderen. De verharding in de projectgebieden bestaat uit trottoirs en woonstraten. Op de trottoirs wordt niet geparkeerd, deze hoeven dus alleen geschikt te zijn voor voetgangers. De verharding in de woonstraten dient te worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Met de norm (3%) voor speelruimte, is geen extra rekening gehouden aangezien er binnen DSK 3 een speeltuin wordt gerealiseerd. De overige regelingen uit het rapport zijn dermate gedetailleerd dat ze pas kunnen worden toegepast in een later stadium van het project. In deze fase worden geen problemen voorzien bij deze toepassing.

Wijkniveau:



Strength
gelegen aan
ontsluitingsnetwerk
Haarlem oost



Weakness
Barrièrewerking en overlast
Prins Bernhardlaan



Opportunity
ruimtelijke kwaliteit en
samenhang verbeteren



Threat
te groot verlies aan ruimte

Buurtniveau:



Strength
belangrijke centrale plek
in de wijk



Weakness
sobere uitstraling openbare
ruimte en bebouwing



Opportunity
efficient ruimtegebruik en
combineren van functies



Threat
niet aansluiten bij de wijk

Straatniveau:



Strength
verzamel- en
ontmoetingsplaats



Weakness
Van Zeggelenplein is geen
prettige verblijfsplek



Opportunity
levendigheid en bruikbaarheid
openbare ruimte vergroten



Threat
hekken en andere
afscheidingen in de
openbare ruimte

5. Analyse

5.1 SWOT-analyse

De SWOT-analyse is een studiemethode die de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van een gebied in kaart brengt. Dit gebeurt op 3 niveau's; die van wijkniveau (1), buurtniveau (2) en straatniveau (3). Onder andere op basis van deze analyse kan vervolgens de strategie voor de inrichting of herstructurering van het gebied worden bepaald. Conclusies die volgen uit de analyse worden uiteraard ook meegenomen bij de uitwerking van het ontwerp. Voor de lokaties DSK 1, 2 en 3 is deze methode toegepast, de conclusies zijn als volgt;

Strenght

Het gebied is aan goede infrastructuur gelegen en vormt een centrale plek in de wijk met deels openbare voorzieningen. Door deze openbare functies en de huidige inrichting fungeert het gebied tevens als ontmoetingsplaats voor buurtbewoners.

Weakness

De Prins Bernhardlaan zorgt voor overlast en verslechtert de verbinding met het oosten van het stadsdeel. De uitstraling van de openbare ruimte is sober en geeft geen prettig verblijfsklimaat.

Opportunity

Herinrichting en nieuwbouw biedt de kans om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang te verbeteren. Hierdoor kan de bruikbaarheid van de openbare ruimte en levendigheid in de wijk worden verbeterd.

Threat

Het gevaar is dat het verlies aan openbare ruimte te groot is of de inrichting niet aansluit bij de omgeving.



Morfologische opzet omgeving plangebied

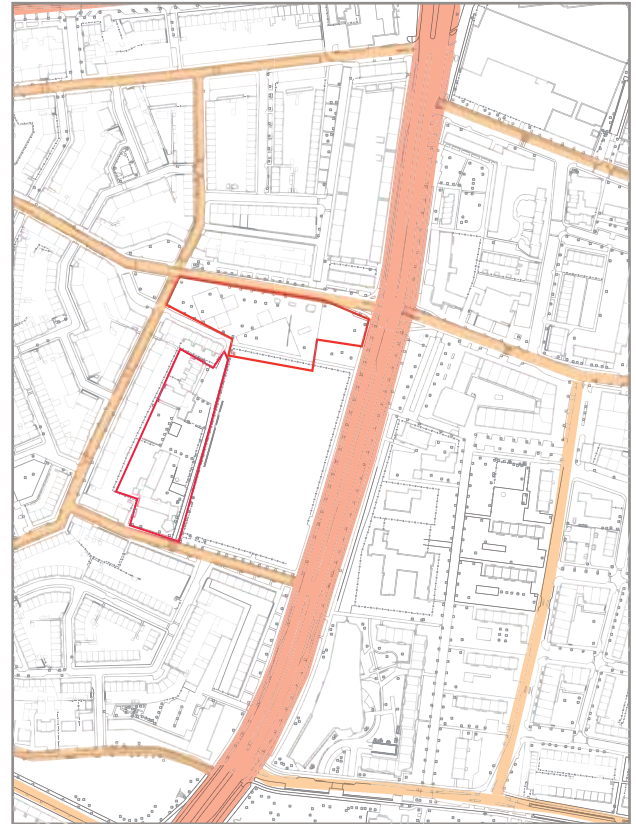


Groen in omgeving plangebied

5.2 Stedenbouwkundige structuur

In de directe omgeving van het plangebied bestaat de bebouwing vooral uit kleine eengezinswoningen en portiekwoningen, de meeste in het goedkope en midden segment. De gesloten bouwblokken, opgebouwd uit laagbouwwoningen, in de Van Zeggelenbuurt gaan in de omgeving van het plangebied over in gestapelde woningen. De naastgelegen wijk Parkwijk bestaat voornamelijk uit gestapelde woningen in een groenere opzet. De Van Zeggelenbuurt zelf heeft relatief weinig openbaar stedelijk groen. Het Van Zeggelenplein met het aangrenzende sportveld van DSK zijn daar een uitzondering op. Het karakter van de directe omgeving van DSK is steenachtig door het bijna overal ontbreken van voortuinen en schaarse boombeplanting in de straten. De wijk mist het ontstaan van subbuurtjes met een eigen identiteit waardoor het buurtgevoel minder sterk is. De strakke rooilijnen en het eenduidige materiaalgebruik geven wel een beeld van eenheid. Deze eenheid loopt alleen niet door over de Prins Bernhardlaan waardoor de samenhang daar verdwijnt.

Het openbaar gebied kenmerkt zich door de smalle straten, sobere inrichting en kleine plantsoenen.



Verkeersstructuur omgeving plangebied
Barrièrewerking Prins Bernhardlaan



5.3 Quicksan ecologie DSK 2

Voor de ontwikkeling op het plangebied van DSK 2 is in een apart rapport een quickscan ecologie gemaakt. Hieronder worden de conclusies daarvan weergegeven;

In het onderzochte gebied zijn geen wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten waargenomen en zij zijn onder de bestaande omstandigheden ook niet te verwachten, met één uitzondering. In principe kunnen in de aanwezige volwassen bomen turkse tortelduif, houtduif of ekster een nest bouwen. Nu in de omgeving ten behoeve van andere bouwprojecten een aantal bomen zijn verdwenen, is die kans voor volgende jaren groter geworden. Er is geen ontheffing op basis van de Flora- en faunawet nodig.

In het geval dat er een boom moet worden gekapt tussen 1 maart en 1 september, moet eerst worden gecontroleerd, of er geen nest aanwezig is.

Bij het maken van het nieuwe inrichtingsplan wordt vanuit ecologisch oogpunt dringend aanbevolen om zo veel mogelijk van de kleinbladige linden te laten staan en in ieder geval de volwassen zwarte els te handhaven. Deze bomen zijn een belangrijke voedselbron voor zangvogels, die in de aangrenzende bebouwingsblokken broeden. De stand van zangvogels zal afnemen, wanneer de bomen verdwijnen. De jonge sierelzen kunnen uit ecologisch oogpunt wel worden gemist. Zij leveren nauwelijks voedsel aan zangvogels of aan insecten.

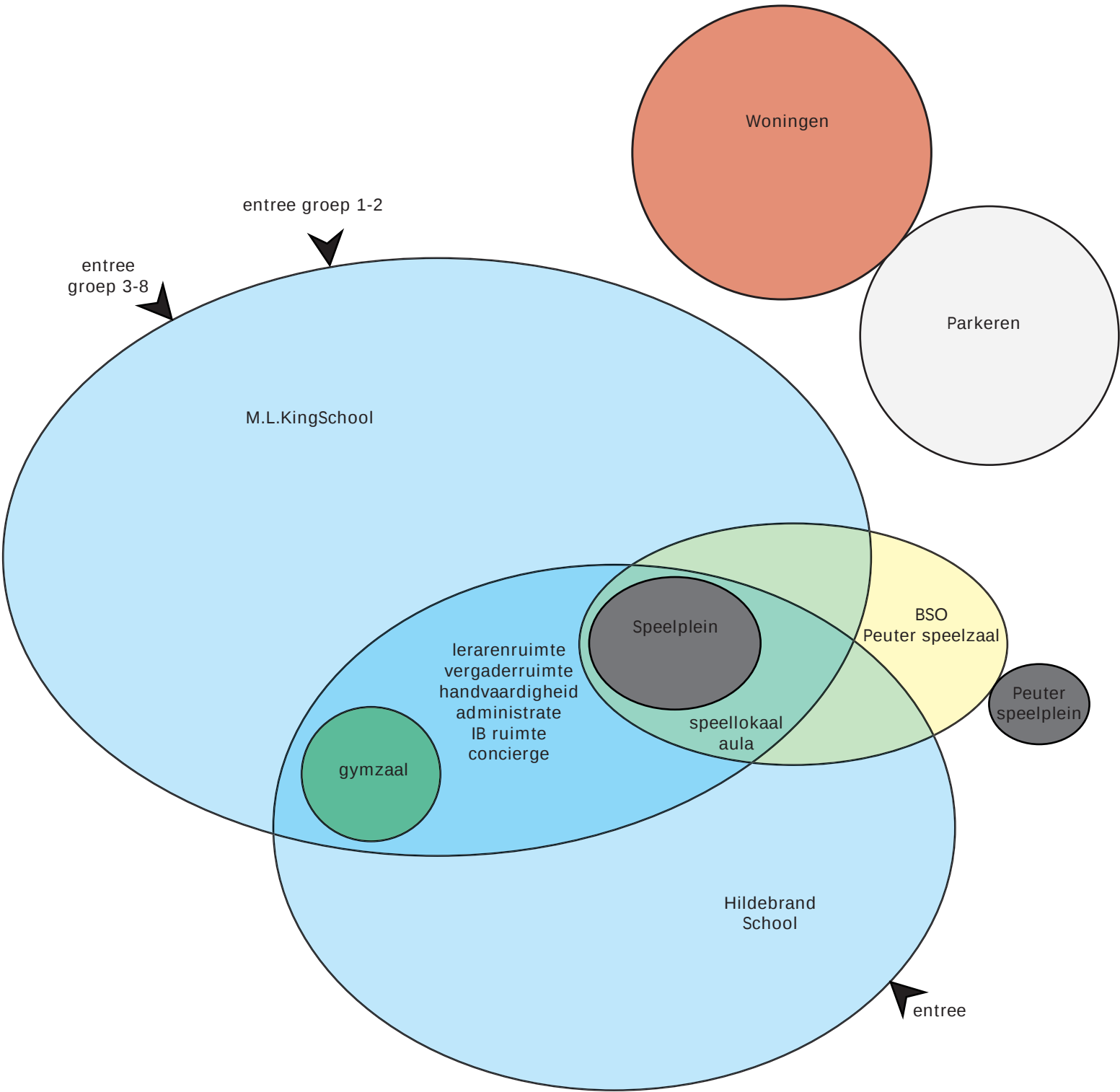
5.4 Quicksan ecologie DSK 3

Voor de ontwikkeling op het plangebied van DSK 3 is in een apart rapport een quickscan ecologie gemaakt. Hieronder worden de conclusies daarvan weergegeven;

Gezien het karakter van het van Zeggelenplein en zijn omgeving komen hier - behalve enkele algemeen voorkomende broedvogels - geen wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten voor die significante negatieve invloeden ondervinden van de voorgenomen activiteiten. Ten behoeve van de aanwezige broedvogels kan geen houtige begroeiing worden verwijderd in aanwezigheid van nestelende vogels. Dit is gewoonlijk in de periode 15 maart tot 1 augustus. Er is geen reden een ontheffing van Flora- en Faunawet aan te vragen. Wanneer besloten wordt de bestaande grote groep bloeiende struikvormige klimop te verwijderen, wordt op basis van de algemene zorgplicht [artikel 2 van de Flora- en faunawet] geadviseerd om op een plek in Haarlem-oost een vervangende fourageerplek voor dagvlinders aan te leggen.

5.5 Boom effect analyse

Voor het plangebied van DSK 2 en 3 zijn rapporten opgesteld waarin het soort bomen, de kwaliteit daarvan en de eventuele kosten van verplaatsing van bomen is weergegeven. Bij de verdere uitwerking van dit plan zal rekening moeten worden gehouden met de uitkomsten van deze rapporten.



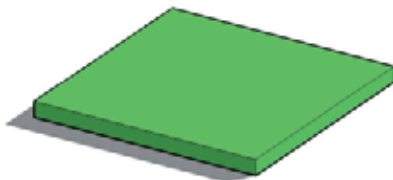
6. Programma

6.1 Gewenst programma DSK 2

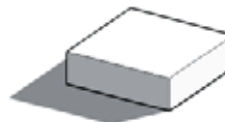
Op het plangebied van DSK 2 is de realisatie van 2 scholen met buitenruimte en gymzaal, een peuterspeelzaal en een Buitenschoolse Opvang gepland. De twee scholen, de Hildebrand school en de Martin Luther King school, kunnen op efficiënte wijze als Brede School worden ondergebracht in de nieuwbouw. Hierbij kunnen ze van bepaalde functies gezamenlijk gebruik maken, wat scheelt in uit te voeren vierkante meters. Dit geldt ook voor de peuterspeelzaal en de BSO. Op deze manier kan er meervoudig ruimtegebruik worden toegepast, hetgeen niet alleen heel duurzaam is maar waardoor er ook minder openbare ruimte verloren zal gaan. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze functies zal op eigen terrein en uit het zicht worden gerealiseerd. Alleen als het echt niet anders kan, wordt gebruik van de openbare ruimte voor parkeren een mogelijkheid. Naast dit programma zullen ongeveer 30 woningen worden gerealiseerd van 100m² BVO. Ook dit volume zal in de compacte nieuwe bebouwing voor de scholen worden ondergebracht.

Een aantal van deze functies heeft daadwerkelijk fysieke uitwisseling nodig om dubbelgebruik te kunnen laten plaatsvinden. In het schema hiernaast is die relatie weergegeven. In het ontwerp voor de nieuwbouw moet dit worden meegenomen. Voor de buitenruimte geldt dat de scholen en BSO deze kunnen delen. De peuterspeelzaal heeft eigen buitenruimte nodig.

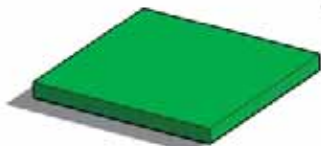
Martin Luther King school
voor 225 leerlingen: 1340 m²



Gymzaal voor 2 scholen: 455 m²



Speciaal Basisonderwijs Hildebrand
voor 80 leerlingen: 840 m²



Peuterspeelzaal en BSO:
130 m² binnenspeelruimte



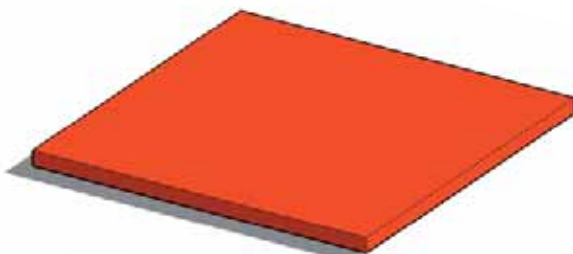
Peuterspeelzaal:
60 m² buitenspeelruimte



Schoolplein; dubbelgebruik
voor beiden scholen en BSO: 900 m²

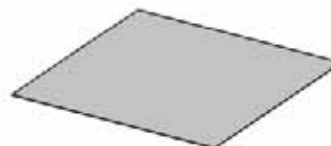


30 woningen van 100 m² BVO
excl. buitenruimte



Parkeren:
wonen 45 pp,
BSO en peuterspeelzaal: 0 pp, (i.v.m.
dubbelgebruik)
Scholen en gymzaal: 1 (i.v.m. dubbelgebruik)

Totaal 46 parkeerplaatsen;
25 m² per plek = +/- 1150 m²



Het gewenst programma komt neer op het onderstaande:

MLK school: 1340 m2 met 225 kinderen

Hildebrand: 840 m2 met 80 kinderen

BSO: 70 m2 met 20 kinderen

Buitenruimte: scholen + peuterspeelzaal: 960 m2

Gymzaal voor twee scholen: 455 m2

Peuterspeelzaal: 52,5 m2 met 15 kinderen

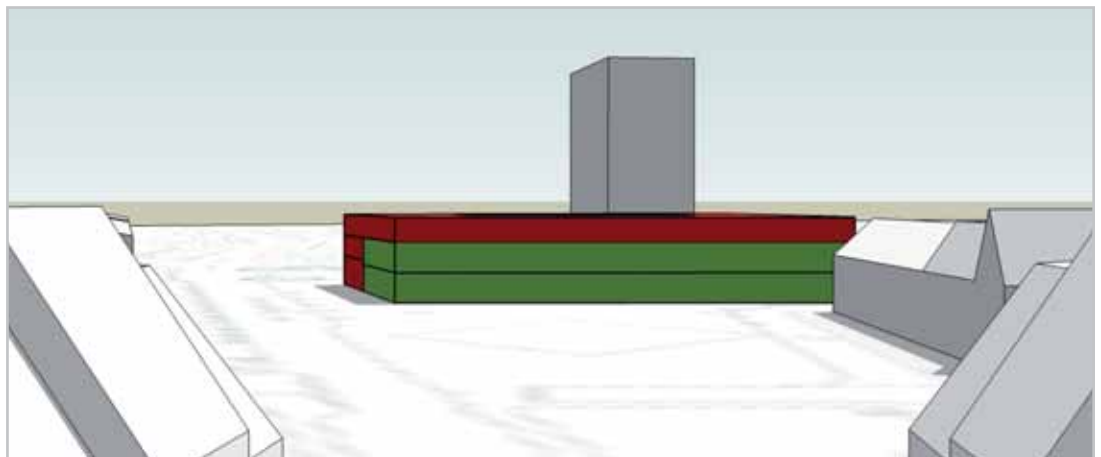
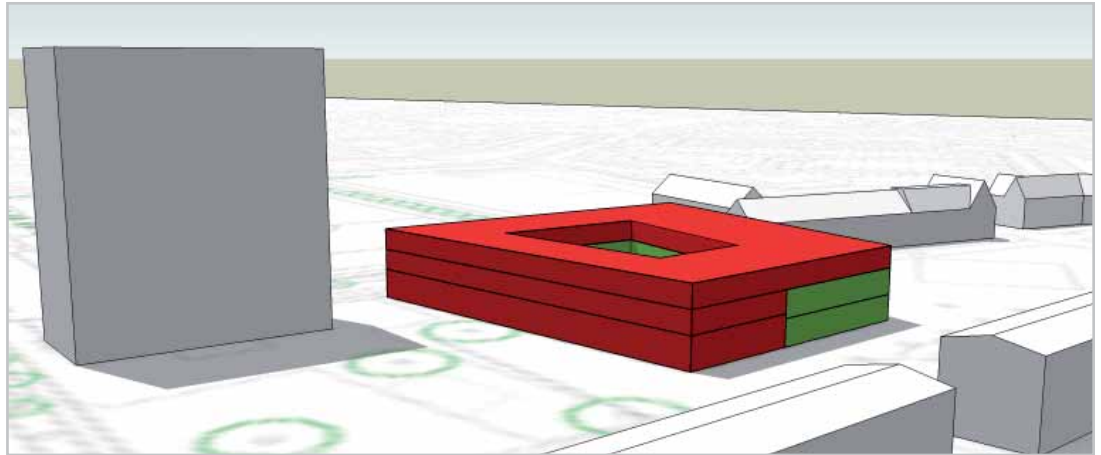
Buitenruimte peuters: 60 m2

Parkeren: 46 pp = +/- 1150 m2

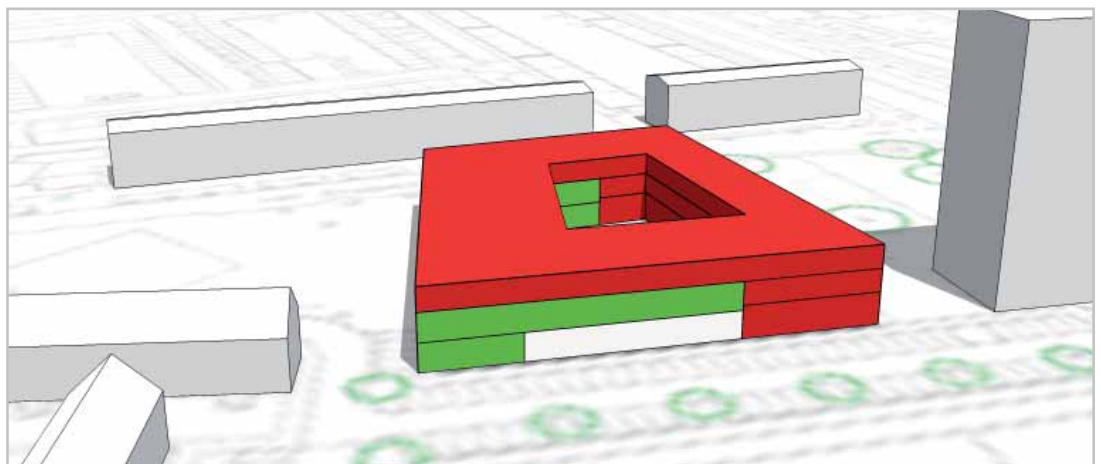
Voor de BSO en peuterspeelzaal geldt dat de genoemde oppervlakten exclusief de personeelsruimte, entrees, toiletten e.d. zijn. Mogelijk is hierin dubbelgebruik met de scholen denkbaar. Bij de parkeerberekening voor de BSO en peuterspeelzaal is rekening gehouden met 100% dubbelgebruik.

Het totale oppervlak nieuwbouw zonder parkeren komt hiermee op: 3718 m2 BVO.
Het oppervlak aan parkeerplaatsen komt neer op ongeveer: 1150 m2.

De gymzaal heeft een minimale vrije hoogte van 5m. Bij de woningen is uitgegaan van een standaard verdiepingshoogte van 3m en bij de van scholen 3,6m. De voorzieningen die binnen de nieuwbouw kunnen worden gestapeld zijn: de gymzaal, de scholen, de woningen en het parkeren.



- Wonen
- Brede school
(incl. ML King School,
Hildebrandschool, BSO
en peuterspeelzaal)
- Gymzaal



6.2 Massastudie DSK 2

Na bepaling van het gewenste programma is bekeken wat dit pakket aan functies en oppervlak betekent voor het plangebied. Past het allemaal wel? Verschillende varianten van stapelen en bebouwd oppervlak zijn getekend, waarbij de vorm van het gebouw niet leidend is. Voor het gemak is de gebouwworm gekozen uit de studie van BGSV (2002). Let wel een massastudie is geen ontwerp, enkel een programmatische toets.

De ruimte die nodig is voor schoolpleinen is in de massastudie niet meegenomen.

De parkeergarage (geheel verdiept of uit het zicht) ligt onder het bebouwd oppervlak.

Aan de hand van de berekeningen is te zien dat de scholen niet geheel op de begane grond kunnen worden gerealiseerd, indien dit wel gebeurt blijft er geen ruimte over voor schoolplein en openbare ruimte.

De conclusie van de studie is dat de bouw compact is, maar het programma wel past.



6.3 Gewenst programma DSK 3

Op het plangebied van DSK 3 is de realisatie van ongeveer twintig woningen, met een parkeernorm van 1,5 per woning, een speeltuin van minimaal 2400 m² en een speeltuingebouw van 220 m² gepland.

Het gaat om herhuisvesting van de speeltuin, die voorheen aan de Jac. van Looystraat gevestigd was. De maten van de speeltuin en het speelhuisje zijn daarom overgenomen uit de oude situatie. Hierbij is het de wens van de speeltuin om zo veel mogelijk van de huidige speeltoestellen, zoals deze in de huidige (tijdelijke) situatie aan de Anna Kaulbachstraat staan, te behouden. Daarnaast bestaat de wens om een aantal nieuwe (grote) speeltoestellen voor de oudere jeugd (8-12jaar) te plaatsen in de nieuwe speeltuin. Hieraan is vanuit de buurt behoefte en bovendien zijn ten tijde van de verhuizing naar de huidige tijdelijke situatie een aantal van dat soort speeltoestellen afgestoten omdat daarvoor in deze tijdelijke situatie geen ruimte is.

Het speeltuinbestuur heeft aan de van van hedendaagse normen de wens uitgesproken om het speeltuingebouw te vergroten tot 250m². Hievoor zal bij de raad een subsidieverzoek worden ingedient.



7. Ruimtelijk concept

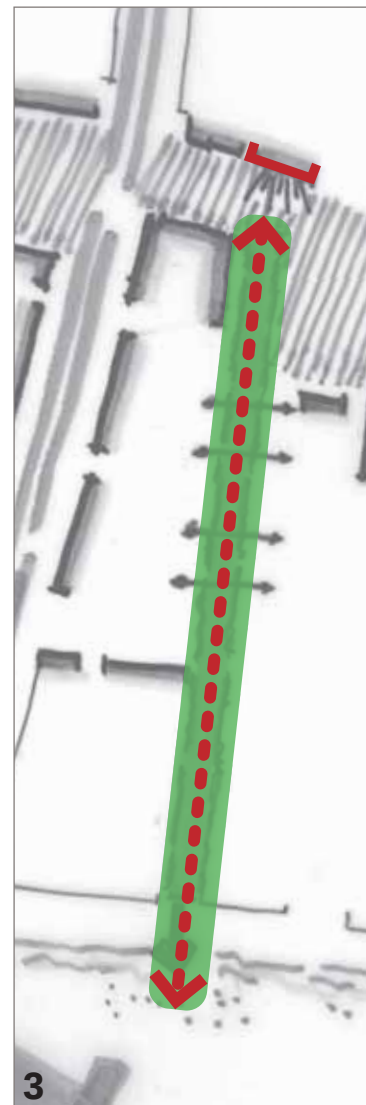
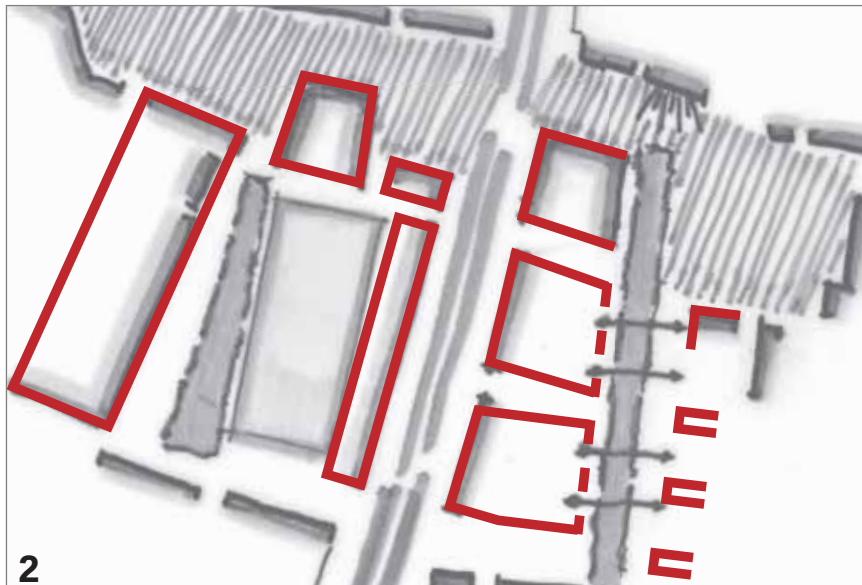
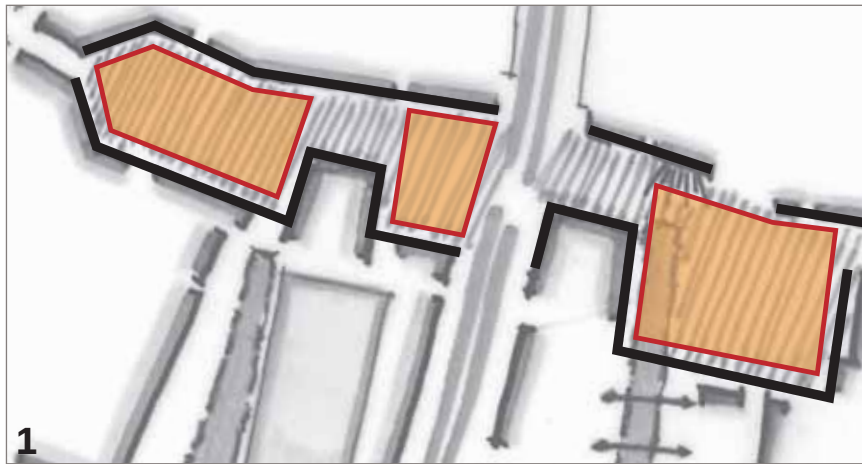
Doel

Het ruimtelijk concept geeft de stedenbouwkundige doelstellingen weer voor het plangebied. Deze komen voort uit de inventarisatie en analyse van het gebied en de programmatische vraag. Door in de ontwerpfase de doelstellingen helder voor ogen te hebben, wordt de te bereiken kwaliteit en functionaliteit beter gewaarborgd.

Samenhang

De tweedeling tussen de wijken Parkwijk, Zuiderpolder en Van Zeggelenbuurt wordt veroorzaakt door onder andere de morfologische opzet van de wijken en de verkeersbarrière Prins Bernhardlaan. Het stadsdeel lijdt onder deze fragmentatie omdat dit een gevoel van onrust en chaos van de openbare ruimte met zich meebrengt. De herinrichting van DSK geeft de kans om hier iets aan te doen en te zorgen voor ruimtelijke samenhang. Hiervoor zijn drie belangrijk ingrepen noodzakelijk.

De eerste ingreep is het creëren van een reeks van open ruimten die dwars over de Prins Bernhardlaan loopt. De Van Zeggelenbuurt wordt daarmee ruimtelijk verbonden met Parkwijk. Door deze openbare ruimte een visueel en fysiek verbindende rol te geven, naast de verblijfsfunctie, wordt de levendigheid maar ook de functionele waarde van de plek vergroot. Door de pleinruimte heen prikt bebouwing en groen, waardoor de pleinen beter worden omsloten. Ze krijgen wanden zonder te worden afgesloten. Hierdoor wordt een vriendelijker verblijfsklimaat gecreëerd en een betere verbinding met de omgeving.

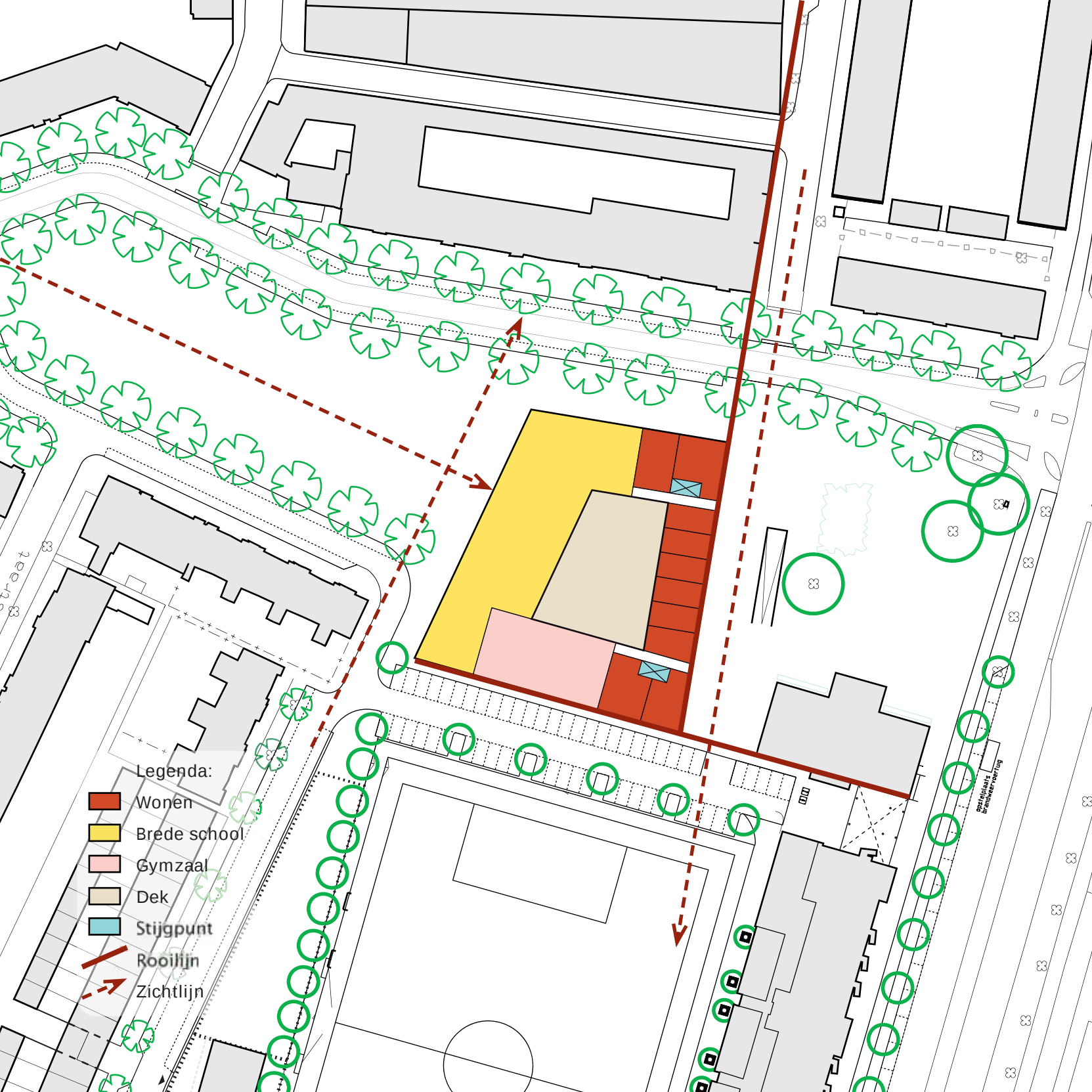


De tweede ingreep die voor samenhang zorgt, is de voorgestelde bebouwingsstructuur. Door aan de westzijde van de Prins Bernhardlaan de gesloten bouwblok structuur af te maken en over te laten lopen naar de oostzijde, neemt de typologie een sprongetje over de grootste noord-zuid lijn van Haarlem oost. Het verschil tussen Parkwijk en de Van Zeggelenbuurt wordt daardoor minder opvallend. Uiteraard is het van belang dat die overgang subtiel wordt gemaakt. Dit houdt in; wel rooilijnen aan de oostzijde van de Prins Bernhardlaan die gesloten bouwblokken doen vermoeden. Maar achter die wanden worden de bouwblokken opengebroken en naar Parkwijk toe steeds meer permeabel. Op die manier sluit de bebouwing goed aan op beide stedenbouwkundige structuren.

De derde ingreep is het verbinden van twee belangrijke oost-west elementen door middel van een kwalitatieve noord-zuid as. Die as mag dan natuurlijk niet opnieuw een barriere vormen. Door dit te doen wordt de nadruk gelegd op die oost-west verbindingen en daarmee de ruimtelijke samenhang in het stadsdeel bekrachtigd. De twee oost-west verbindingen zijn de zomervlaartzone/Reinaldapark en de voorgestelde pleinenreeks. De noord-zuid verbinding is de Prinses Beatrixdreef die van het Reinaldapark als groene langzaamverkeersas tot aan de Kerk aan het Prinses Beatrixplein doorloopt.

Projectgrenzen

Uiteraard is een visie op ruimtelijke kwaliteit en de verbetering daarvan niet gebonden aan projectgrenzen. Aangezien slechts een gedeelte van het gebied waarvoor deze visie is opgesteld binnen de projectgrenzen van DSK valt, kunnen niet alle voorgestelde ingrepen in één keer uitgevoerd worden. Hiermee is rekening gehouden en dit doet geen afbreuk aan de visie. Bij vervolg projecten, zoals de op te stellen gebiedsvisie, kan deze visie dan ook weer worden opgepakt en verder worden toegepast.



Legenda:

-  Wonen
-  Brede school
-  Gymzaal
-  Dek
-  Stijgpunt
-  Rooilijn
-  Zichtlijn

8. Stedenbouwkundig ontwerp

8.1 Ontwerp DSK 2

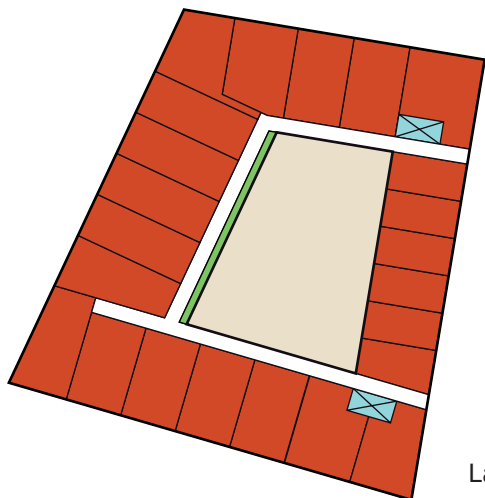
8.1.1 Stedenbouwkundige structuur

In de nieuwe stedenbouwkundige structuur wordt een gesloten bouwblok, vanuit het zuiden, het Van Zeggelenplein op geschoven. Hierdoor wordt het huidige van Zeggelenplein in tweeën gedeeld. De twee open ruimtes krijgen een verschillend karakter. Het westelijke deel krijgt als het centrale plein van de wijk een echte wijkfunctie, waarop ook de speelplaats voor de scholen is gelegen. Het oostelijke gedeelte heeft een veel rustiger en groener karakter.

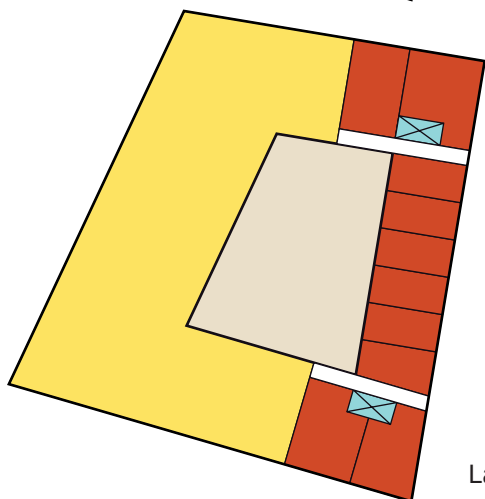
Bebouwing

De positie van het bouwblok is zo gekozen dat het alle omliggende ruimtes helder vormgeeft. Het bouwblok is zo gepositioneerd dat het geen obstructie vormt voor de zichtlijnen vanuit de Anna Kaulbachstraat en de A.C. Krussenmanstraat waardoor er door het gebied heen zichtrelaties blijven bestaan. De zichtlijn vanuit de Teding van Berkhoutstraat wordt juist wel door het bouwblok beëindigd. Hierdoor manifesteert het volume zich als het belangrijkste gebouw aan de westelijke pleinruimte. Het bouwblok is een alzijdig volume; met voordeuren in alle gevels. Het bouwblok vormt een eenheid, waarbinnen de verschillende functies op subtiele wijze afleesbaar zijn. Binnen het bouwblok bevindt zich een collectieve binnentuin. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter. De bouwhoogte is voor het gehele bouwblok gelijk; geen

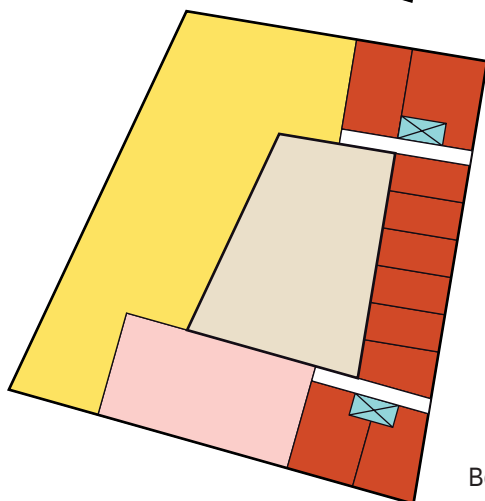
verspringingen in de hoogte. Eventuele dakopbouwen t.b.v. installaties dienen uit het zicht te blijven of in de architectuur meegenomen te worden.



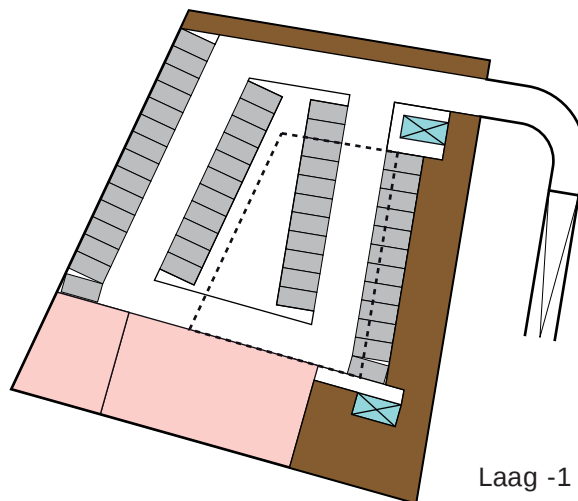
Laag +2



Laag +1



Begane grond



Laag -1

Legenda:

- Wonen
- Brede school
- Gymzaal
- Dek
- Stijgpunt
- Bergingen
- Parkeerplaats

Programma

De positie van het programma binnen het bouwblok is als volgt:

- brede school in twee lagen aan de westzijde van het blok,
- gymzaal, half verdiept, aan de zuidzijde,
- grondgebonden woningen aan de oostzijde,
- woningen aan alle vier de zijden.

Ontsluiting woningen

De voordeuren van de grondgebonden woningen alsmede van de appartementen op de begane grond bevinden zich aan de buitenzijde van het blok.

Een eventuele galerijontsluiting dient aan de binnenzijde van het blok gelegen te zijn.

Parkeren en bergingen

Het parkeren dient volledig op eigen terrein opgelost te worden, in een geheel verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw. De entree tot de parkeergarage dient zich ten oosten van het bouwblok te bevinden.

De bergingen dienen in de parkeerkelder te worden gerealiseerd.



8.1.2 Inrichting openbare ruimte

In dit concept voor de inrichting van de openbare ruimte wordt verdere invulling gegeven aan het ruimtelijk concept uit hoofdstuk 7.

Twee Fases

Allereerst dient opgemerkt te worden dat de herinrichting van de openbare ruimte van het Van Zeggelenplein (hiermee wordt in dit geval het volledige openbare gebied tussen de bestaande bebouwing verstaan) bestaat uit twee fases. Deze fasering houdt verband met de ligging van de projectgrenzen van het DSK project; niet het volledige Van Zeggelenplein valt binnen de grenzen van het DSK project.

De eerste fase van de herinrichting is dat gedeelte dat wel binnen de grenzen van het project valt en wordt de “tussenfase” genoemd. De tweede fase, of “eindfase”, betreft de uitwerking van het gebied buiten de projectgrenzen en zal in een later stadium plaatsvinden. Voor deze eindfase is op basis van de visie om tot meer samenhang te komen wel een mogelijk beeld ontwikkeld, maar hoe die er precies uit komt te zien is nu nog niet duidelijk. De besluitvorming hierover behoort derhalve niet tot het huidige project en over het gebied buiten de projectgrens zal daarom op dit moment nog geen beslissing worden genomen. In een navolgend project ‘Herinrichting Van Zeggelenplein’, dat op een nader te bepalen moment zal plaatsvinden, zal hierover met de buurt en betrokkenen van gedachten worden gewisseld. De tussenfase verhoudt zich tot de

eindfase op een zodanige manier dat het de toekomstige herinrichting van het totale plein niet in de weg zal staan, waarbij het in de tussentijd wel al als plein kan functioneren.

Samenhang

Om te komen tot de gewenste samenhang tussen de buurten aan weerszijde van de Prins Bernhardlaan worden twee ingrepen in de openbare ruimte voorgesteld die de verschillende ruimtes verbinden.

1 Herprofilering van de straten:

Van Zeggelenplein en Prinses Beatrixplein.

Door de straten een herkenbaar eigen profiel (maat, indeling, materiaal, boomstructuur) te geven ontstaat een sterke doorgaande structuurlijn aan weerszijde van de Prins Bernhardlaan. De boomstructuur vormt een kader dat de reeks van ruimtes omsluit. Door de begrenzing van het projectgebied, waarbij onder anderen de weg ten noorden van het Van Zeggelenplein buiten het project valt, zal dit met name tijdens de eindfase gestalte moeten krijgen.

2 Doorgaande pleinvloer.

Het gehele plangebied wordt voorzien van één doorgaande klinkervloer. Deze eenduidige “vloerbedekking” maakt de eenheid van het totale gebied herkenbaar en zorgt dat het totale gebied als een eenheid wordt beleefd.



960 m2

Schoolplein

De in het bouwblok te huisvesten scholen en BSO vragen een buitenspeelruimte van in totaal 960 m²; 900 m² dubbelgebruikt door 2 basisscholen en 60 m² afsluitbaar voor peuters. Hierbij wordt gedacht aan een dagelijks tijdelijk afsluitbaar gedeelte van het plein (mogelijk door middel van een laag transparant hekwerk (1 meter) waarmee een gebied van 960 m² is af te bakenen en waarbinnen 60 m² apart is af te sluiten). Buiten de speeluren is het plein volledig open en betreedbaar. Een opgaand element zoals bijvoorbeeld een hek is een beeldbepalend element op het plein en moet architectonische kwaliteit hebben.

De fietsenstalling voor de leerlingen van de brede school is voorzien aan de zuidzijde van het plein. (De fietsenstalling voor de leerkrachten is voorzien in de parkeerkelder.)

Kiosken

Voor de bestaande kiosken voor de frietverkoop en de vishandel wordt binnen het plangebied een geschikte locatie gezocht. In de nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zal een definitieve locatie worden gezocht.

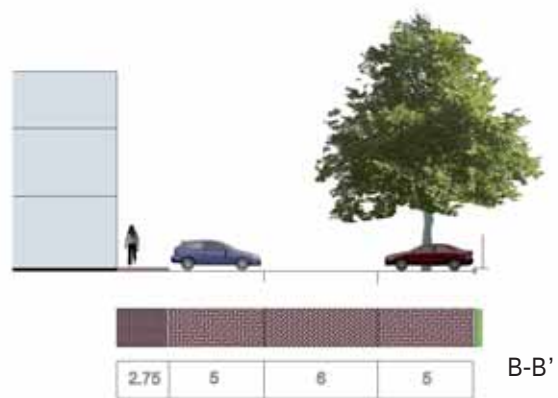
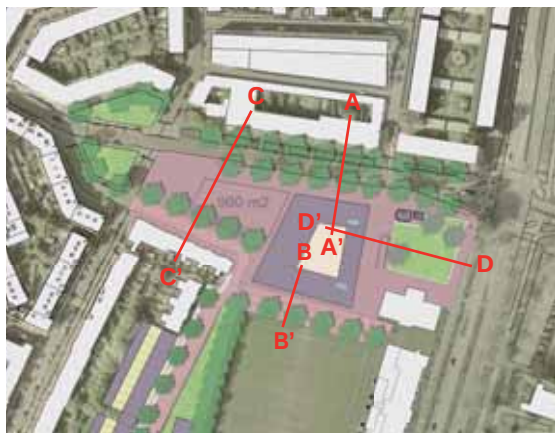
Groenplein en ingang parkeergarage

Het bestaande parkje (gras en bomen) aan de oostzijde van het Van Zeggelenplein wordt door de nieuwe pleinvloer omkaderd. Hierdoor ontstaat een plein met een groene kern. Het hoogteverschil tussen het nieuwe plein en het bestaande maaiveld wordt opgelost met een brede zitband. Het plein rondom het groenvak wordt zo leeg mogelijk gehouden. De ingang van de parkeergarage wordt zo dicht mogelijk tegen het groenvak aangelegd. De afscherming van de toegang tot de parkeergarage heeft in de uitwerking extra aandacht waarbij het als landschappelijk element op een fraaie wijze in de ruimte dient te worden ingepast.

Pleinvorm en stratenpatroon volgen bebouwing (eindfase)

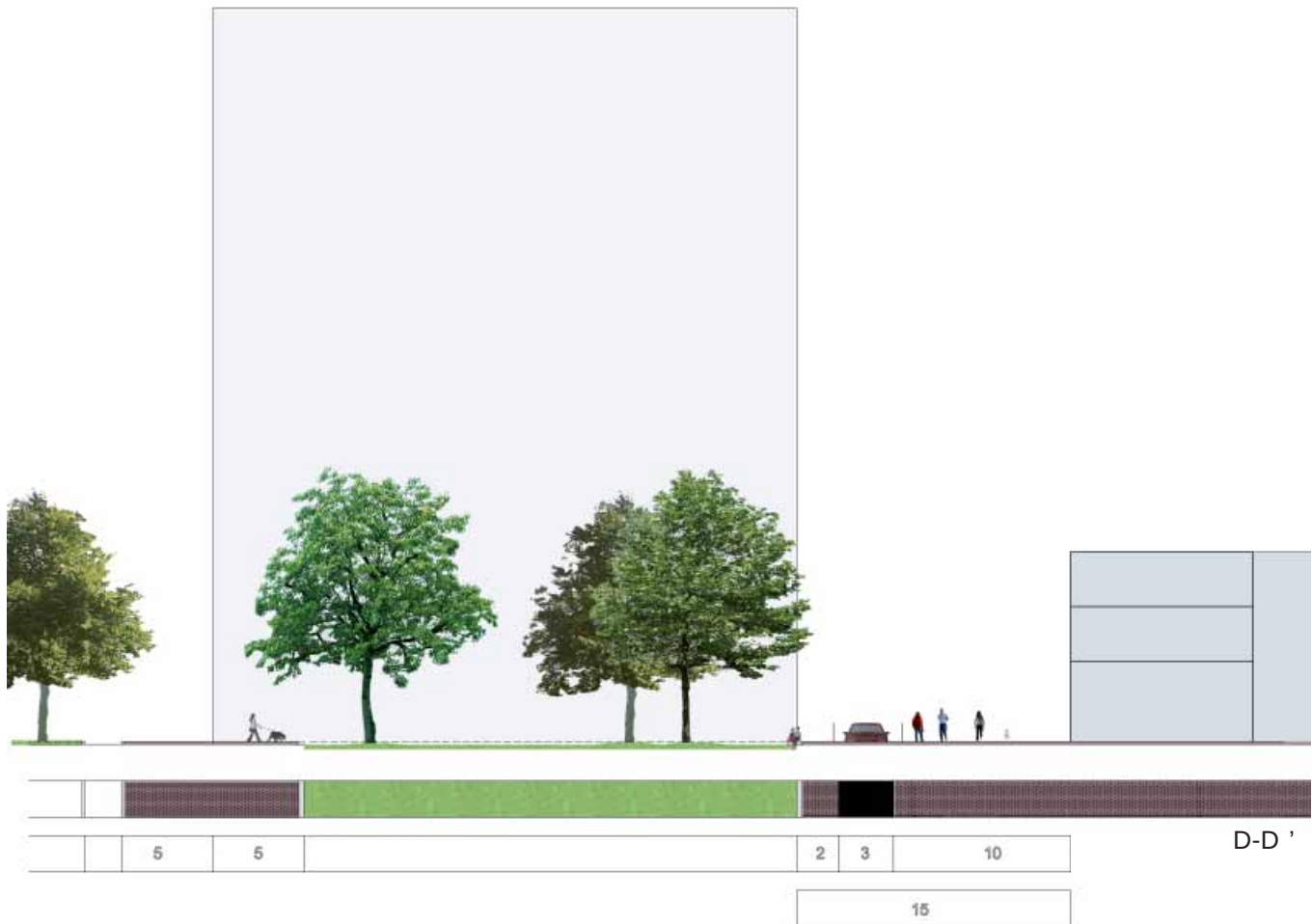
Een mogelijke invulling van de eindfase zou er als volgt uit kunnen zien:

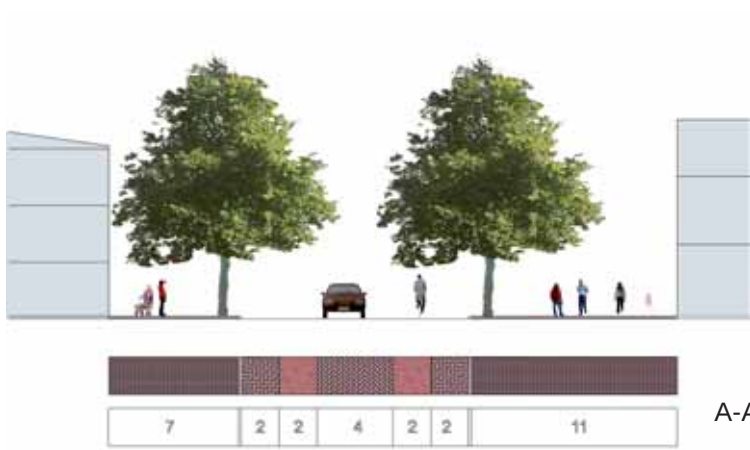
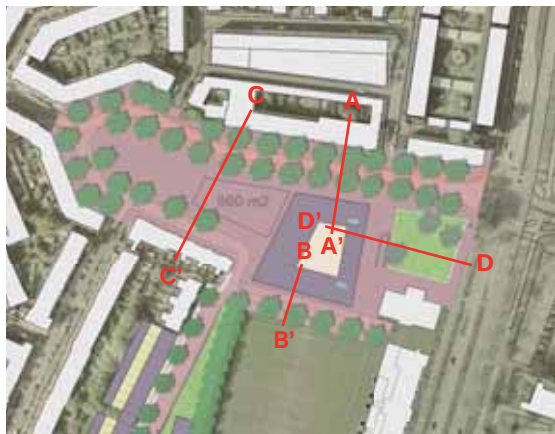
Om versnippering van de pleinruimtes tegen te gaan en recht te doen aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp, waarbij de bebouwing de wanden van het plein definieert, wordt de westzijde van het Van Zeggelenplein, in de eindfase, opnieuw ingericht als één formeel plein. Hierbij wordt het stratenpatroon op het Van Zeggelenplein volgend gemaakt aan de wijkende bebouwingsstructuur. De Teding van Berkhoutstraat splitst daardoor op het Van Zeggelenplein in een noordelijke en een zuidelijke tak. Het Van Zeggelenplein zit door deze ingreep op een logische manier vast aan de Van Zeggelenbuurt. In een navolgend project zal dit met buurt en betrokkenen worden bediscussieerd.



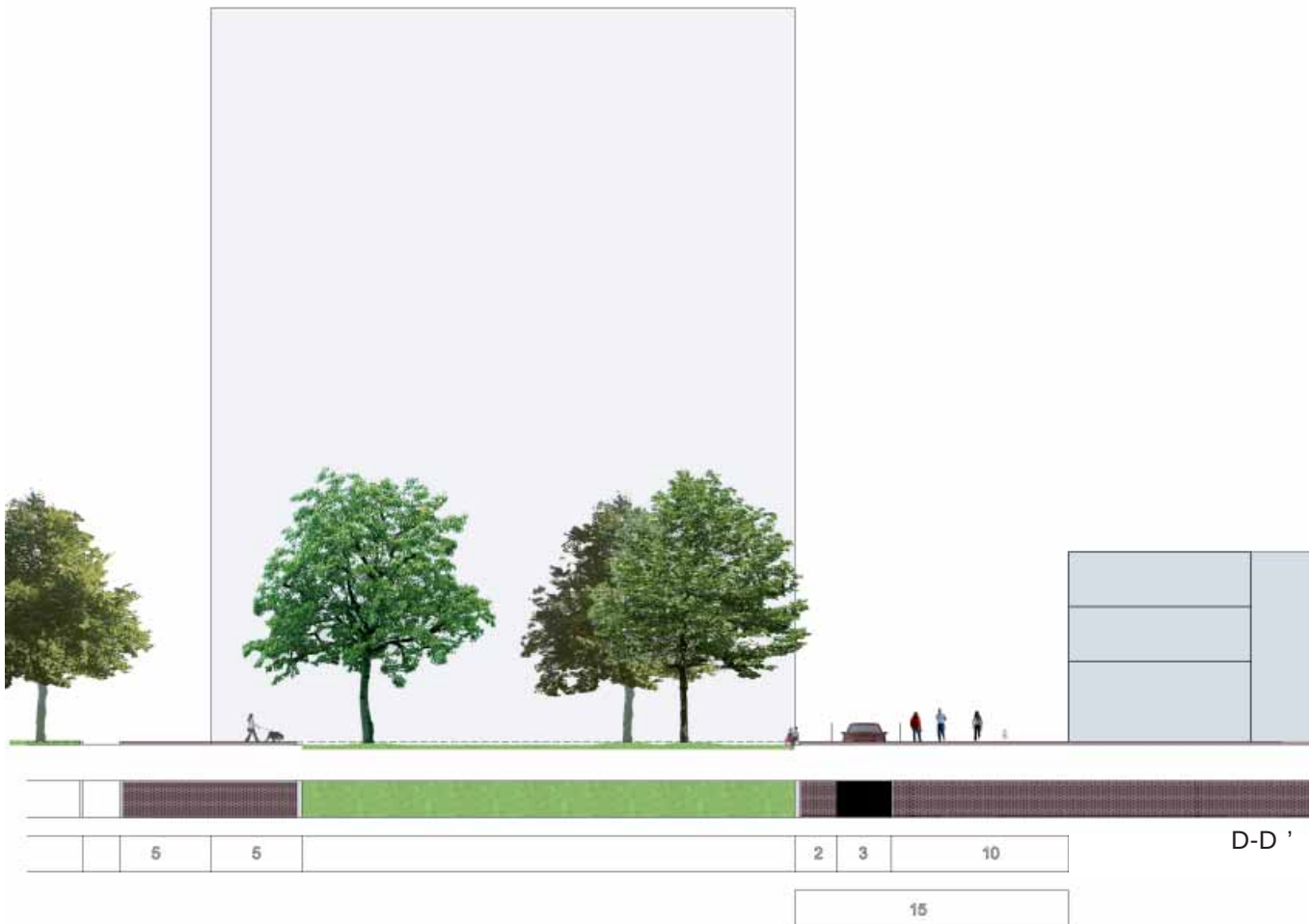
8.1.3 Profielen

Profielen tussenfase





(Enkel de profielen A-A' en C-C' wijken af van de profielen uit de tussenfase.)





van Zeggelenstraat

Legenda:

- Wonen
- Tuinen
- Bergingen
- Speeltuin-gebouw
- Speeltuין
- Speelweide

8.2 Ontwerp DSK 3

8.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Nieuwe bebouwing wordt ingezet om het bouwblok dat wordt omgeven door de van Zeggelenstraat, het Van Zeggelenplein, de Anna Kaulbachstraat en de Jac. van Looystraat af te maken.

De Anna Kaulbachstraat verandert van een langzaamverkeersroute naar een woonstraat. De speeltuin maakt onderdeel uit van het open (groene) stedelijke binnenruimte waarin ook het voetbalveld is gelegen.

Het speeltuingebouw gedraagt zich, evenals het DSK clubgebouw, als een los volume in de open ruimte.

het realiseren van een terras op het zuiden met zicht op de spelende kinderen. Bovendien hangt de positie samen met de met de woningen aan de Anna Kaulbachstraat. Het gebouw staat voor die woningen die er het minste hinder van ondervinden, namelijk de woningen die de onderdoorgang vormgeven. Bij deze woningen bevinden zich de belangrijkste leefruimtes op de verdieping en kijken de bewoners over het speeltuingebouw heen.

Bebouwing

De bebouwing aan de Anna Kaulbachstraat en de Jac. van Looystraat sluiten in positie en materialisatie aan op de bestaande woningen in deze straten. De woningen zijn allen grondgebonden van 2 lagen met een kap, waarbij de maximale bouwhoogte aan de Anna Kaulbachstraat 9,5 meter en aan de Jac. van Looystraat 10,5 meter bedraagt. De individuele woningen dienen in de gevelopbouw afleesbaar te zijn. In de gevelwand aan de Anna Kaulbachstraat dient zich een doorgang voor auto's naar het achterterrein te bevinden.

Het speeltuingebouw heeft een alzijdige relatie tot zijn omgeving (paviljoen). De maximale bouwhoogte van 1 laag bedraagt maximaal 4 meter (inclusief eventuele dakopbouwen). Bij de positionering van het gebouw is rekening gehouden met de bruikbaarheid van de speeltuin. Door de positie op het smalste gedeelte van de speeltuin is de ruimte voor de toestellen beter in te delen en door de positie aan de noordzijde bestaat de mogelijkheid tot



Parkeren en bergingen

De woningen aan de Anna Kaulbachstraat hebben een gebouwde parkeervoorziening (carport) voor minimaal 1 auto aan de achterzijde van de woning. Deze is bereikbaar via een doorgang in de gevelwand aan de Anna Kaulbachstraat. Het overige parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte. De bergingen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen. De bergingen en de carports dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

Speeltuin

De speeltuin bedraagt minimaal 2400 m². De hoofdentree tot de speeltuin bevindt zich aan de Jac. van Looystraat. Daarnaast is er de mogelijkheid tot een dienstenentree tot de speeltuin aan de Anna Kaulbachstraat ter hoogte van het speeltuingebouw. Ten noorden van de speeltuin is ruimte gereserveerd voor een speelveldje dat vrij dient te blijven van permanente speeltoestellen en flexibel is te zetten voor activiteiten van de speeltuin en de buurt. Waarbij het beheer in handen komt van het speeltuinbestuur.

8.2.2 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de straat sluit qua materiaal en bestratingsverband aan op rest van de buurt; keperverband van band tot band. Hierdoor voegt deze nieuwe straat zich naadloos in zijn omgeving.

De speeltuin is onderdeel van het open groene middengebiet en zoekt hier zo veel mogelijk aansluiting bij; groen karakter, groene (kunst)grasvloer, hekwerk in zelfde stijl. Een belangrijk groen element binnen de speeltuin is de bestaande rij met lindebomen.

De speeltuin dient intern overzichtelijk te zijn en transparant naar de omgeving, op die manier wordt het geen afzonderlijk gebied en bovendien levert dat een positieve bijdrage aan de sociale veiligheid in het gebied.

8.2.3 Profiel



Inrichting openbare ruimte DSK 3



8.3 Gerealiseerd programma

8.3.1 DSK 2

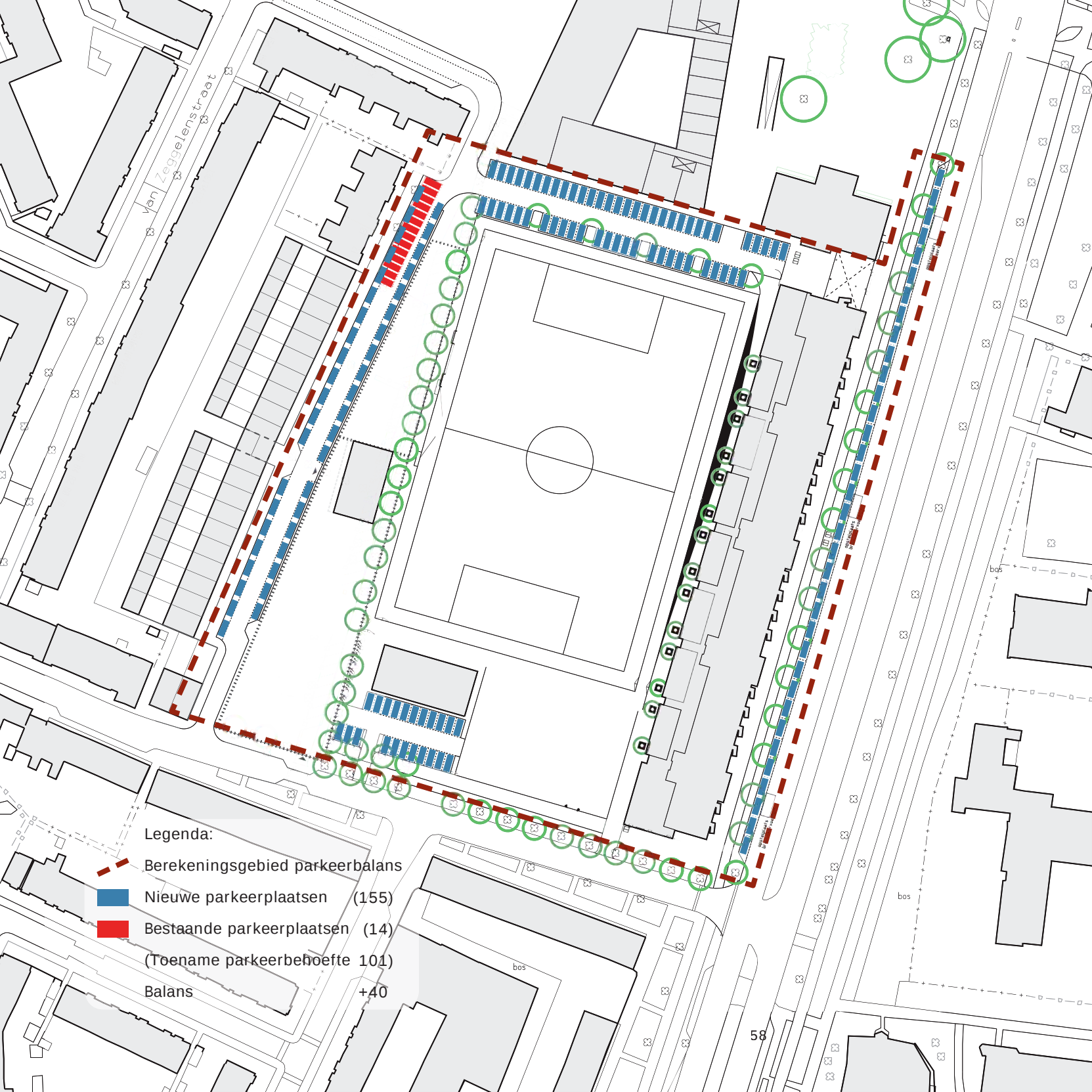
In het bouwblok is ruimte voor:

- een brede school (bestaande uit:
2 scholen, een peuterspeelzaal,
buitenschoolse opvang en een
gymzaal)
- 6 grondgebonden woningen
- 25 appartementen
- 48 parkeerplaatsen (in parkeerkelder)

8.3.2 DSK 3

Gerealiseerd binnen de plangrens van
DSK 3:

- 22 grondgebonden woningen
- een speeltuin, speeltuingebouw en
een speelveld
- 41 parkeerplaatsen in de openbare
ruimte waarvan 14 ter vervanging van
bestaande parkeerplaatsen



Legenda:

 Berekeningsgebied parkeerbalans

 Nieuwe parkeerplaatsen (155)

 Bestaande parkeerplaatsen (14)

(Toename parkeerbehoefte 101)

Balans +40

8.4 Parkeerbalans

Parkeer behoefte:

DSK 1:

- 133 woningen à 1,2 pp =	160
- 400 BVO bedrijfsruimte à 0,02 =	8
- voetbalclub =	20 +
Sub totaal:	188

DSK 2:

- 31 woningen à 1,5 =	46,5
- 2 basisscholen+gym	1 (i.v.m dubbelgebruik)
- parkeren peuterspeelzaal/BSO =	0 (i.v.m dubbelgebruik)
Sub totaal	47,5

DSK 3:

- 22 woningen à 1,5 =	33
- speeltuinvereniging =	1+
Sub totaal:	34

Totaal benodigd: 269,5 --> 270

Geplande parkeerplaatsen:

Geplande pp in openbare ruimte 141
(excl. 14 parkeerplaatsen ter
vervanging van bestaande
parkeerplaatsen die verdwijnen)

Geplande pp op eigen terrein

- DSK 1	102
- DSK 2 (woningen)	47
- DSK 3	20 +
Totaal eigen terrein	169

Conclusie:

--> totaal benodigd:	270
--> er zijn/komen op eigen terrein:	169 -
--> restbehoefte voor maaiveld:	101
--> geplande pp op maaiveld:	141
--> Balans:	+40



9. Ruimtelijke kwaliteit

Doel

Uiteraard is de ruimtelijke kwaliteit van groot belang als het gaat om de belevingswaarde van het uiteindelijke in te richten gebied. Het is daarom ook goed om die ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Dit is mogelijk als criteria voor die kwaliteit worden opgesteld en vastgesteld. Hieraan worden de herinrichtingsplannen en bouwplannen dan getoetst. Onderstaande is een eerste opzet en voorloper van die criteria. Het beeldmateriaal op deze twee pagina's laat zien hoe die kwaliteit kan worden vormgegeven.

School met woningen

Het bouwblok is het meest prominente gebouw aan het nieuwe westelijke plein, dit dient tot uitdrukking te komen in de vorm en het volume van het gebouw, veel meer dan in een afwijkende materialisering. De materialisering dient ervoor te zorgen dat het nieuwe gebouw in harmonie is met de bij de buurt waarin het gelegen is. Het bouwblok vormt een bouwkundige eenheid waarbinnen op subtiele wijze de verschillende functies in de gevel afleesbaar zijn.

Pleinruimte

De pleinruimte geeft plek aan het schoolplein en overige openbare ruimte. Hierbij is het schoolplein een aparte zone maar wel

onderdeel van het geheel. De vloer loopt in één materiaal door van het Van Zeggelenplein tot en met het Prinses Beatrixplein. Hierbinnen krijgen afzonderlijke zones, zoals het schoolplein een minimale afscheiding of eigen materiaal. De gewenste visuele verbinding van oost naar west blijft dan bestaan.

Woningbouw (DSK3)

Het bestaande bouwblok wordt afgerond waarbij de overige bebouwing in het blok, voor typology en materialisering, als voornaamste referentie dient. De individuele eengezinswoning in verticale zin wordt benadrukt door bijvoorbeeld het plaatsen van erkers en verspringingen in de gevel.

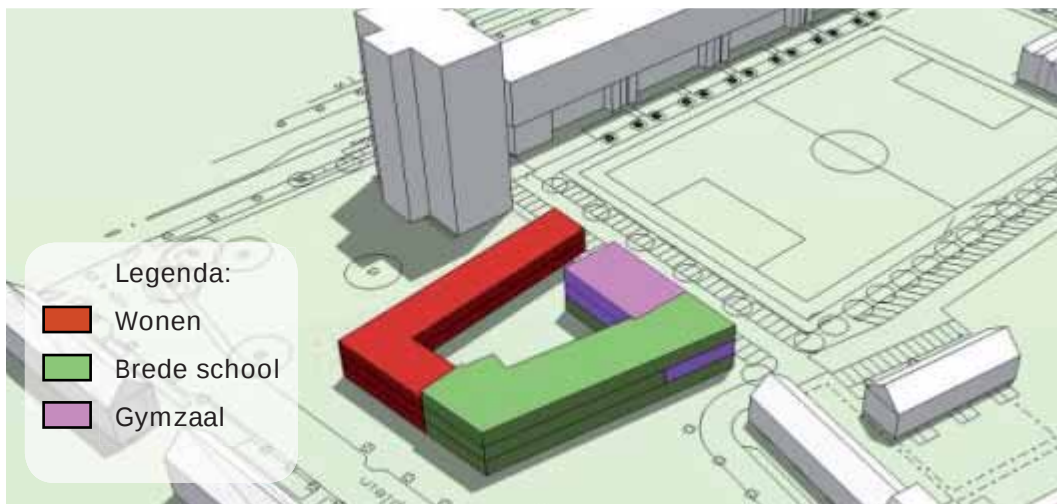
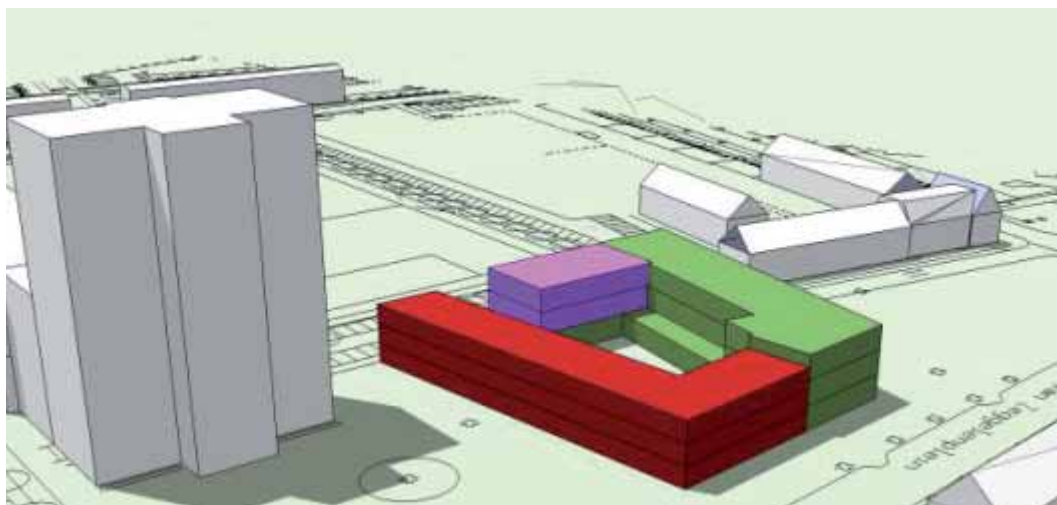
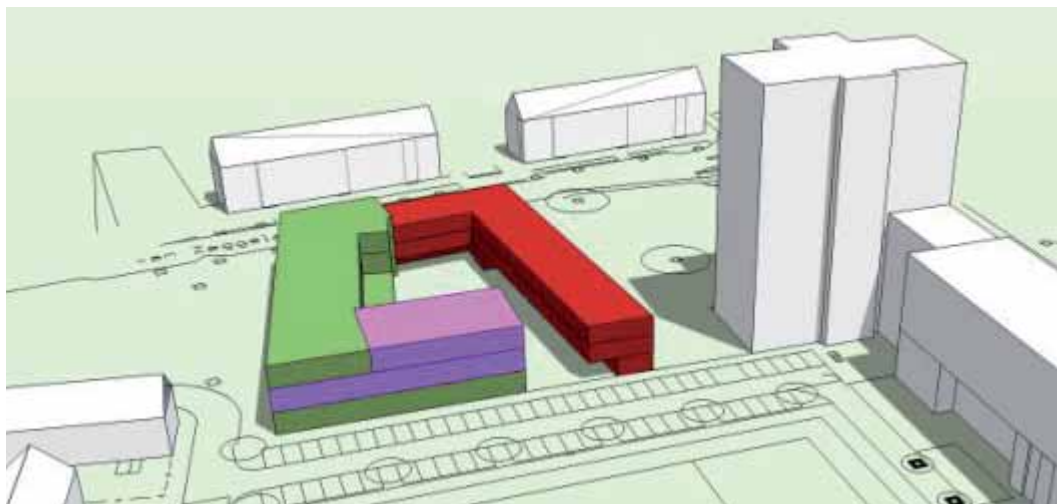
Speeltuin

De speeltuin zoekt aansluiting bij het grotere groene geheel van het sportpark. De afrastering dient daarom ook dezelfde danwel familie te zijn (in vorm en hoogte) van het hekwerk rond het voetbalterrein.

Speeltuingebouw

Het speeltuingebouw dient een alzijdige presentatie te hebben; als een paviljoen. Qua typologie sluit dit aan bij het clubgebouw van DSK. Alle functies dienen binnen één compact volume gevat te worden. Het gebouw mag een duidelijke eigen architectonische taal spreken.





Legenda:

- Wonen
- Brede school
- Gymzaal

10. Extra stedenbouwkundig scenario

Kredietcrisis en nadelige gevolgen voor voortgang

De kredietcrisis blijkt van sterke nadelige invloed te zijn op de woningbouwmarkt. Bij de aanbesteding van DSK 2 (twee scholen en dertig appartementen) is de kans nu zeer groot dat geen ontwikkelaar zich aandient, of dat er forse vertraging optreedt omdat de verkoop van woningen niet vordert. Dit zou gezien de haast die gemoeid is met de realisatie van de scholen zeer ongewenst zijn.

Om deze reden is besloten om, binnen de stedenbouwkundige kaders, te komen tot een model waarbinnen de realisatie van de scholen en de woningen van elkaar gescheiden kan worden. In principe zullen de scholen en de woningen gezamenlijk worden aanbesteed. Indien dit in de praktijk tot vertraging op de realisatie van de woningen zal leiden, dan worden eerst apart de scholen gebouwd.

De realisatie van de scholen zal dan niet stagneren door een moeizaam verlopende aanbesteding of verkoop van de woningen.

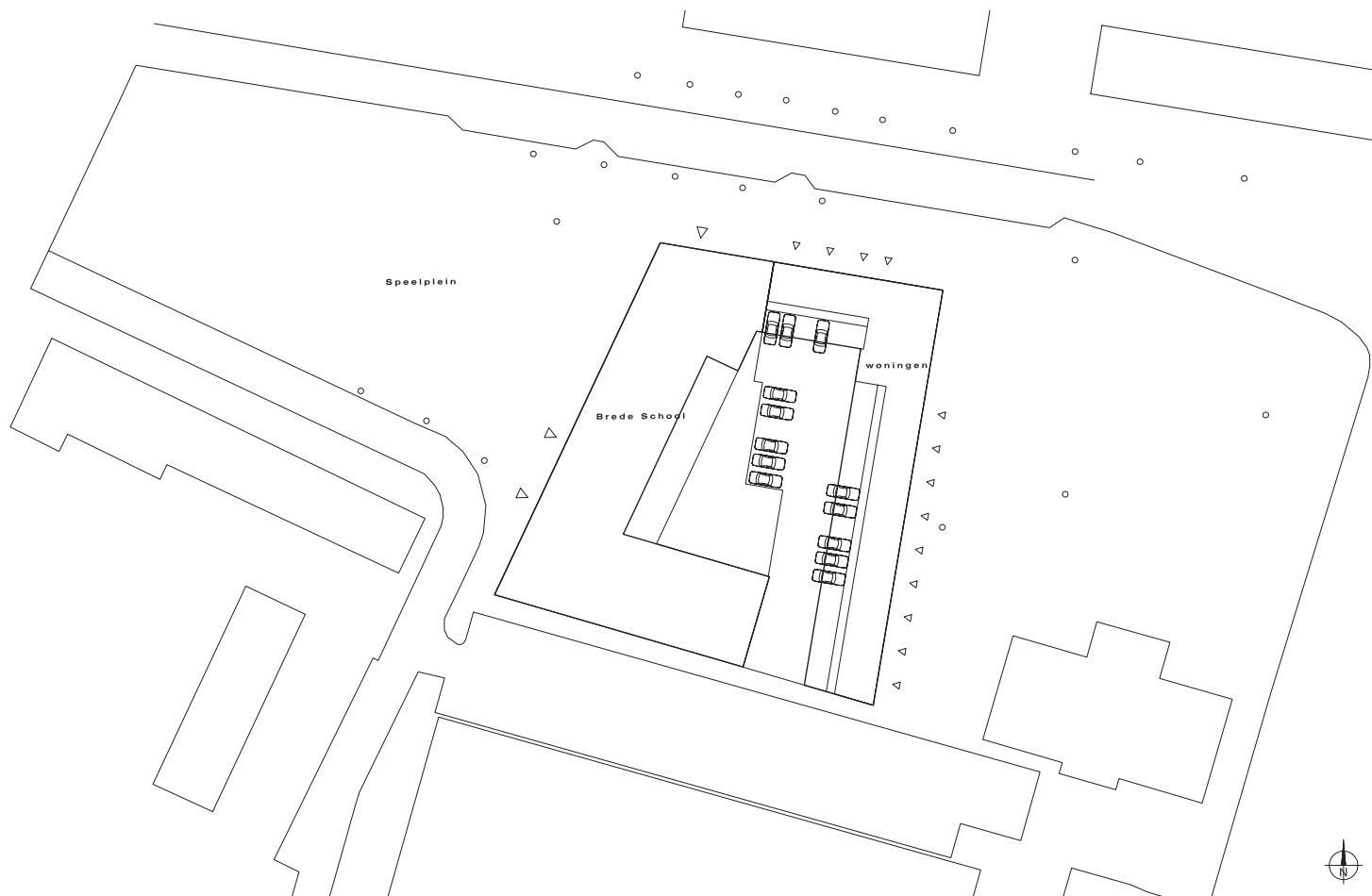
Wijzigingen op het Stedenbouwkundig Kader

Waar eerst de scholen en woningen met elkaar waren verweven (bovenop een 2 laagse school zijn appartementen opgenomen), worden nu de scholen in 3 lagen uitgevoerd en de gymzaal aan de west- en zuidkant van het DSK 2 blok geplaatst. Hier tegenaan komen woningen die als een apart blok kunnen worden gerealiseerd. Omvang en volume van het DSK 2 blok blijft nagenoeg onveranderd.

Doordat gezinswoningen in deze wijk meer gewild zijn dan appartementen, wordt in het 'extra scenario' gekozen voor grondgebonden woningen. Bijkomend voordeel is dat deze woningen, die hun voordeur aan het Van Zeggelenplein hebben, voor een betere sfeer in de omgeving zorgen.

De oorspronkelijk dertig appartementen worden vervangen door 12 grondgebonden woningen, met op de noordoost hoek van het DSK 2 blok 5 appartementen.

De parkeerbehoefte valt door het lager aantal woningen tevens lager uit, waardoor de noodzaak van een grote parkeergarage wegvalt. Het parkeren wordt nu op het binnenterrein van de DSK 2 bebouwing opgelost.



10.1 Kenmerken extra scenario

Aantal bouwlagen

Het aantal bouwlagen blijft gelijk aan het eerder aangegeven aantal van 3. Dit geldt voor zowel de school, inclusief de gymzaal, als de woningen.

Echter doordat de school in dit scenario in 3 lagen wordt gerealiseerd en schoollagen hoger (hier gerekend met 3,6m) hoger zijn dan woonlagen (hier gerekend met 3m) zorgt dit voor een lichte toename van de totale bouwhoogte; ongeveer 11m. Deze is nog altijd passend in de Van Zeggelenbuurt waar aan de Teding van Berkhoutstraat, in de nabijheid van het Van Zeggelenplein bouwhoogtes van 11,5 meter voorkomen.

Om de eenheid van het volume te waarborgen zal ook de voorgevel van de woningen tot ongeveer 11 meter worden opgetrokken. Hierdoor ontstaat een doorlopende daklijn zonder verspringingen. Deze doorgetrokken voorgevel biedt de mogelijkheid voor bewoners voor het aanleggen van een dakterras.

Oppervlak brede school

De brede school in combinatie met gymzaal beslaat 2.755 m². Dit is vanwege inpassingsverlies tengevolge van niet haakse rooilijnen en tengevolge van de gymzaal op 1e verdieping, 5% minder dan oorspronkelijk het geval was, namelijk 2.900 m² BVO. De ligging van de gevellijn op het binnenterrein kan nog wel worden verruimd. Omdat de brede school wordt uitgevoerd als klimaat-neutraal, neemt de dikte van het gevelpakket toe. Hierdoor moet worden gerekend met een toename van het BVO met 2%. Het uiteindelijke totaal is dan 2.960 m² BVO.

Parkeren

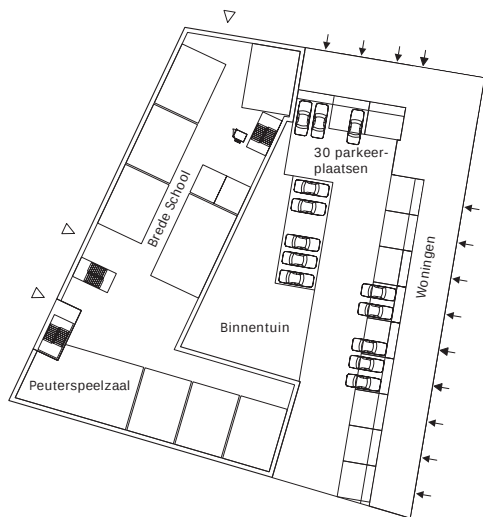
Er komt geen parkeerbak, het parkeren vindt plaats op het maaiveld binnen het blok, onder een dek zodat het zicht op de auto's vanuit de woningen en de school wordt afgeschermd.

Er zijn 29 pp nodig voor de woningen ($19 \times 1,5 = 28,5$) inclusief bezoekersparkeren.

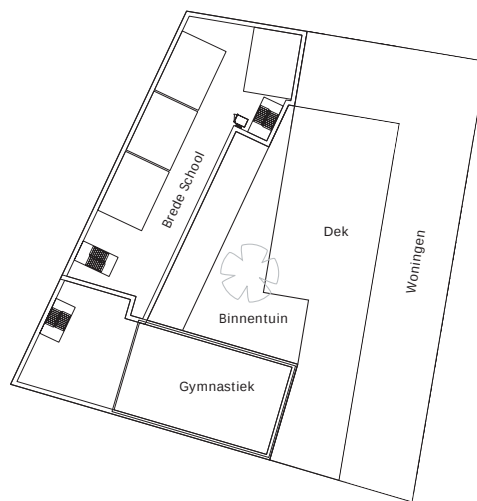
De parkeereis voor de scholen en gymzaal is 1 pp in verband met dubbelgebruik.

Deze parkeerplaats bevindt op diezelfde binnenplaats. Het totaal aan parkeerplaatsen komt hiermee op 30.

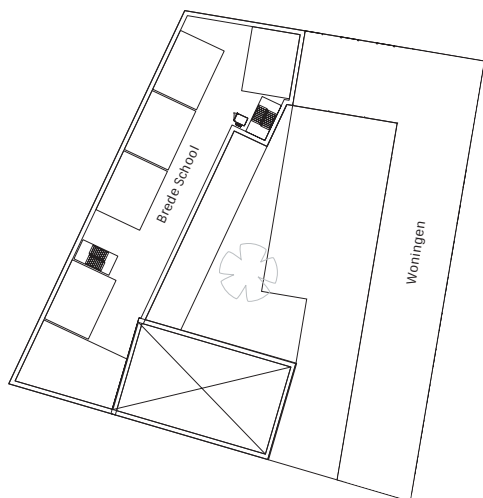
De overige ruimte in de binnenplaats, welke niet nodig is voor het parkeren kan worden ingericht als collectieve binnen-tuin. Doordat het hier volle grond betreft, bestaat hier de mogelijkheid tot het planten van een boom.



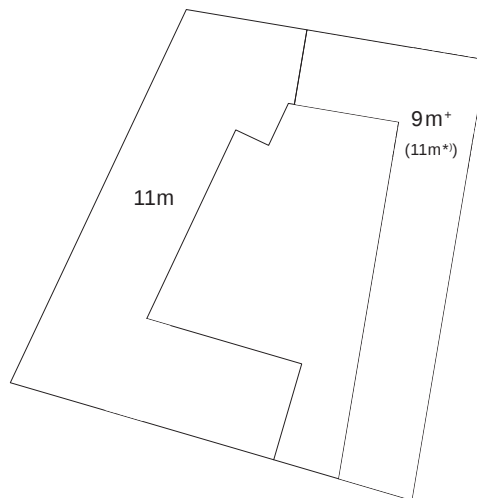
Begane grond



Laag +1



Laag +2



Dakaanzicht

*) De maximale dakhoogte bedraagt 9 meter, de voorgevel dient tot 11m te worden opgetrokken om het volume een eenheid te laten vormen. Dit biedt de optie tot het creëren van een dakterras.

11. Bronvermelding

Foto's

De historische foto's die in dit document opgenomen zijn afkomstig van de volgende internetsites:

www.hdci.nl/websites/haarlem-oost

www.wijkkrant-haarlem-oost.nl

