

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Ruimtelijk Beleid

Stedenbouwkundige visie locatie Koningstein

Haarlem, januari 2014



Proces

De aanleiding voor het opstellen van deze visie voor de herontwikkeling van de locatie Koningstein is tweeledig:

- de Gemeente wil dit kantoorgebouw aan het Zuider Buiten Spaarne – dat al geruime tijd leeg staat - verkopen en wil bij die verkoop kaders meegeven,
- het vigerende bestemmingsplan is verouderd en dient te worden vernieuwd.

Men heeft in 2012/2013 een aantal maanden gezamenlijk onderzocht of er een mogelijkheid was het kantoorgebouw te transformeren naar een andere functie. Hierbij is ook de variant die in een eerder stadium door de wijk is uitgewerkt, Dromenstein, nadrukkelijk meegenomen. Er is echter uiteindelijk niet gekozen voor hergebruik van het huidige gebouw. In april 2013 is het traject opgestart om tot een visie voor nieuwbouw te komen. In een eerste overleg tussen de gemeente en vertegenwoordigers vanuit de wijk is aangegeven dat beide partijen het belangrijk en gewenst vinden om tot een herontwikkelingsmodel te komen, waarover ook overeenstemming bestaat. Dat geeft heldere kaders aan een toekomstige koper en geeft de buurt helderheid en duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden.

Samen met de hiervoor samengestelde klankbordgroep vanuit de wijk het Rozenprieel, heeft een zestal bijeenkomsten plaats gevonden, waarin is gesproken over de vele mogelijke ontwikkelingsvarianten voor de locatie. Tijdens de stedenbouwkundige verkenning zijn we in samenwerking met de buurt tot een keuzemodel gekomen. Aan de totstandkoming van dit keuzemodel heeft stedenbouwkundige Nynke Jelles, werkzaam in de buurt, een belangrijke bijdrage geleverd.

Bij het “trechteren” van het aantal modellen is een aantal criteria gehanteerd: functies in het gebied, groen, verkeersstructuren en parkeren, bouwvolumes, tijd, kwaliteit en financiën

In het vervolgtraject is er onenigheid ontstaan tussen wijk en gemeente over een aantal aspecten van de uitwerking van het keuzemodel, waaronder het totale volume. Nynke Jelles en Peter de Ruyter hebben toen het initiatief genomen zelf een uitwerking van het keuzemodel te maken. Dit model is vervolgens ondersteund door de wijkraad. In de loop van de tijd is het model van de gemeente geabstraheerd en doorontwikkeld tot een bouwvelop waarbinnen verschillende opties mogelijk zijn. Onder andere lagen de volgende overwegingen hieraan ten grondslag; een bezoek aan de ARK waarin beide modellen werden besproken en de wens om de modellen op een zelfde abstractieniveau te kunnen vergelijken.

In dit stuk staan dus als resultaat twee uitgewerkte modellen , één door de gemeente gemaakt en ondersteund en één gemaakt door Nynke Jelles en Peter de Ruyter en ondersteund door de wijkraad. Elk model bestaat uit een omschrijving, beeldmateriaal in 3D en maquette, referentiebeelden en een nadere uitwerking in spelregels.

De keuze voor het ene, dan wel het andere model wordt aan B&W voorgelegd en ter kennisname doorgegeven aan de commissie ontwikkeling.

Wanneer een keuze is gemaakt zal deze als basis dienen voor het aanpassen van het bestemmingsplan Rozenprieel en worden gebruikt bij de verkoop van de locatie.

Beleid

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is vastgesteld in 2012 en is een vervanging van wat voorheen de welstandsnota was. De Nota biedt toetsingscriteria voor de bewaking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Haarlem. Het gaat dus zowel om de kwaliteit van de bebouwing, als die van de openbare ruimte, alsook de relaties tussen die twee aspecten.

De nota bestaat uit twee delen. In deel één wordt de visie op de stad uiteengezet. Hieruit vloeien tien gouden regels voort, die in iedere ontwikkeling in de stad in acht dienen te worden genomen. De gouden regels zijn als bijlage in dit stuk opgenomen.

In deel twee staan de specifieke toetsingscriteria per deelgebied uitgewerkt. De locatie Koningstein valt binnen het gebiedstype “eerste stadsuitbreidingen buiten de vestinggracht (1870-1920). Het regieniveau “bijzondere regie” wordt toegekend, omdat de locatie aan het Spaarne ligt, een belangrijke lange lijn (belangrijke routes en structurerende elementen van de stad). Bijzondere regie betekent dat een verscherpte aandacht wordt gevraagd voor de zichtbaarheid van de plek aan de lange lijn, terwijl het bouwwerk met omgeving tegelijkertijd een relatie houdt met de achterliggende buurt. De belangrijkste randvoorwaarden die voortkomen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn in onderstaand kader weergegeven. De overige randvoorwaarden dienen echter ook in acht te worden genomen en zijn ook als bijlage opgenomen.

Aandachtspunten vanuit Nota Ruimtelijke Kwaliteit

- Lange lijnen altijd met inachtneming van het hele lengteprofiel behandelen;
- Orthogonaal stratenpatroon handhaven, daarbinnen gesloten bouwblokken met bebouwing in aaneengesloten gevelwanden direct in rooilijn;
- Gevelwanden hebben een duidelijk ritme, de sterke verticaliteit van venster- en deuropeningen wordt door horizontale banden aaneengesmeed. Ingrepen voegen zich naar dit ritme;
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte, heeft de voorkeur op straatniveau en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving;
- (een ingreep in) de bebouwing past binnen de maat- en schaalverhoudingen van de gevel en de gevelwand als geheel;
- Hoekpanden zijn verbijzonderd.

Beleid

Wijkagenda Rozenprieel

In de wijkagenda voor het rozenprieel wordt de nadruk gelegd op drie speerpunten, namelijk:

- sociale verbetering, met name de verbetering/toevoeging van ontmoetingsplekken
- fysieke verbetering, minder rommelig en een betere verhouding tussen verkeer en groen
- economische verbetering, in de zin van het stimuleren van de nog aanwezige bedrijvigheid in de buurt.

Daarnaast zijn voor de locatie Koningstein specifieke richtlijnen opgeschreven die in onderstaand kader staan weergegeven.

Aandachtspunten vanuit Wijkagenda

- Koningstein is een belangrijk gebouw op een strategisch gelegen plek in de wijk;
- De icoonwerking van Koningstein is geen doel op zich. Het gebied Koningstein mag eventueel door sloop-nieuwbouw herontwikkeld worden;
- Het gebouw moet verbonden worden met het Spaarne en ontwikkelingen moeten mede worden afgewogen in relatie tot "Europaan";
- Herontwikkeling van Koningstein biedt de mogelijkheid om de Koningsteinstraat rechtstreeks te verbinden naar het Spaarne. Daarmee ontstaat ook de mogelijkheid om de ingang van de Hannie Schaftschool aan een straat te leggen;
- De herontwikkeling kan meer functies dan alleen wonen krijgen. Eventueel zou er een openbare functie aan de waterzijde kunnen zijn. Voorts dient te worden voorkomen dat er een extra verkeersaantrekkende werking vanuit gaat;
- Een hotel behoort tot de mogelijkheden.

Maatschappelijke voorzieningen

In "Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010)" is aangegeven waar in de stad nog behoefte is aan welke maatschappelijke voorzieningen. In de buurt van de locatie Koningstein wordt gesproken over de toevoeging van een brede school.



Bestaand

- W Wijk- / Buurtcentrum
- S Steunpunt
- Onderwijs
 - 1.) (Speciaal) basisonderwijs
 - 2.) Voortgezet (speciaal) onderwijs
 - 3.) (Hoger) beroepsonderwijs

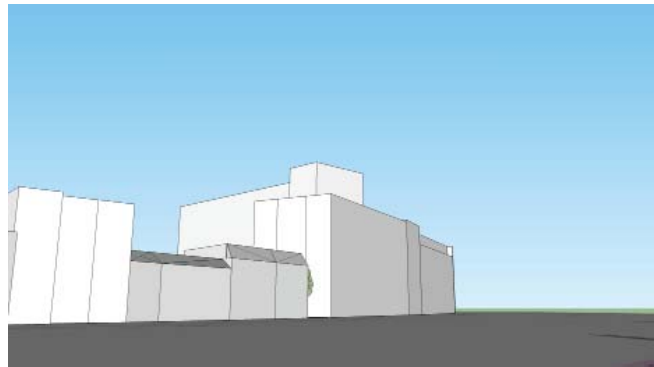
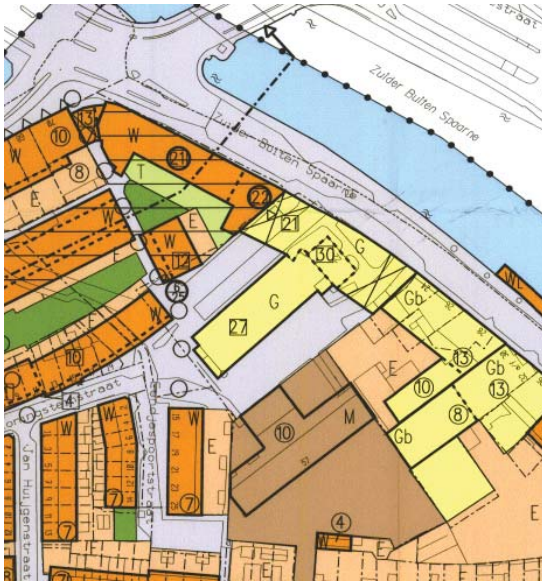
Wensen en Kansen

- Kansenslocatie of zoekgebied
- 1.) Wijkcentrum
- 2.) Centrum jeugd en gezin
- 3.) Jongerencentrum
- 4.) Loket Haarlem
- 5.) Brede school (incl. opvang)
- 6.) 1e lijns gezondheidscentrum
- 7.) Kleinschalige woonzorg
- 9.) Kinderopvang

Beleid

Vigerend bestemmingsplan Rozenprieel

In het vigerend bestemmingsplan Rozenprieel heeft de locatie Koningstein extra bouw mogelijkheden ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Het is mogelijk om een bouwvolume zo groot als huidig Koningstein én een Spaarnebebouwingswand van 21 meter hoog en 16 meter diep te bebouwen. Er zijn de volgende bestemmingen mogelijk: woondoeleinden, kantoren met eventueel loketfunctie, praktijkruimte, atelier, maatschappelijke doeleinden.



Nieuw bestemmingsplan Rozenprieel

De wijk heeft gevraagd om deze locatie ofwel als uitwerkingsgebied (U) aan te merken in het nieuwe bestemmingsplan ofwel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Met uitzondering van de kantoorfunctie, is het nadrukkelijke wens van de buurt om de functies zoals opgenomen in het bestemmingsplan in stand worden gehouden.

Bestuurlijk is aangegeven dat het wenselijk is het nieuwe kader dat voortkomt uit deze visie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het Rozenprieel dat momenteel in de maak is. Hiervoor moeten wel voldoende gegevens beschikbaar zijn en deze moeten bestuurlijk gedragen worden.

Zowel een uitwerkingsraster als een wijzigingsbevoegdheid zijn in deze situatie niet wenselijk. Door een Uitwerkingsraster over het gebied te leggen wordt het gebied op slot gezet. Er geldt dan een bouwverbod. Er ligt geen visie op basis waarvan de uitwerkingsregels kunnen worden opgesteld. Ditzelfde geldt voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Wanneer wijkraden en de gemeente het eens worden over volumes en bijbehorende “spelregels” kan dit als zodanig in een bestemmingsplan worden meegenomen.

Woningbouwopgave

Vanuit Rijk en Metropoolregio kent Haarlem een fikse woningbouwopgave, die binnen het huidige bebouwde gebied van de stad plek zal moeten krijgen.

Stedenbouwkundige context

Zichtbaarheid en zichtlijnen

De locatie ligt op een zichtbare, markante plek in de stad, naast het European gebouw en aan het (Zuider Buiten) Spaarne. De zichtbaarheid van de plek maakt dat bijzondere aandacht nodig is voor de ruimtelijke kwaliteit en architectonische uitwerking. Tussen de bebouwing van European door, ligt een mooie zichtlijn op de Grote Kerk, te zien op onderstaande foto.



Zichtlijn vanuit Koningsteinstraat, tussen appartementengebouw en atelierwoningen european door

Randvoorwaarden vanuit zichtbaarheid en zichtlijnen

- Bijzondere aandacht geven aan ruimtelijke kwaliteit en architectuur;
- Zichtlijn vanuit Koningsteinstraat richting Grote Kerk behouden.

Stedenbouwkundige context

Zicht vanaf het Spaarne en uit de buurt



Zicht op European, met daarchter opduikend Koningstein, doordat het net na de bocht ligt, is de zichtbaarheid vanuit het noorden minimaal.



Zicht vanuit het zuiden langs het Spaarne. Te zien is de grote hoogte van Koningstein



In dit aanzicht vanaf de overkant van het Spaarne zijn in lichtgrijs de bebouwingsmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan aangegeven.



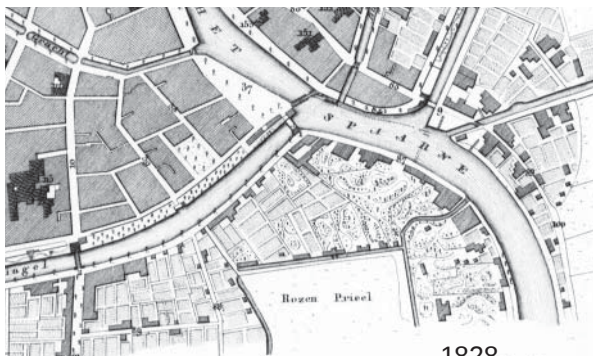
Zicht vanuit het Rozenprieel waarin te zien is dat Koningstein stedenbouwkundig niet goed aansluit op de wijk.

Stedenbouwkundige context

Geschiedenis van de wijk

Vanaf de 17e eeuw werden tot dan toe open weilanden die nu het Rozenprieel zijn in toenemende mate gebruikt door tuinders met tuinderijen in huur of erfpacht. Het gebied werd aan het eind van de 19e eeuw verkocht als bouwterrein, waarmee een einde kwam aan het gebruik door tuinders. Het gebied werd vanaf 1876 in samenwerking met coöperatieve (christelijke) bouwverenigingen bebouwd.

De ontstaansgeschiedenis van “De Roos” als woonwijk begon bij de bebouwing van de randen, langs de Kampersingel en het Spaarne. Later werd de binnenzijde steeds meer bebouwd met vaak kleinere woningen. Qua structuur werd voortgeborduurd op de stedelijke structuur van de binnenstad. Langs het Spaarne kwamen in eerste instantie nog enkele fabrieksgebouwen te staan, zoals op de plek waar nu Koningstein staat. Deze zijn later vervangen door woningbouw dan wel kantoorpand. Aan het Spaarne werden bedrijven gebouwd die baat hadden van de nabijheid van het Spaarne, zoals houtzagerijen, wasserijen en bierbrouwerijen



1828



1877



Afb. 26. Woonhuis met loods van den houthandelaar Bakker op den hoek van den Kampersingel en het Zuider Buiten Spaarne.

In de jaren 60 werd Koningstein gebouwd. Dit resulteerde in een pand dat niet aansloot op de morfologische structuur en orientatie op de wijk. Ook de wand langs het Spaarne kreeg een brede opening, iets wat verder in de stad Haarlem nauwelijks te vinden is.

Toen in de jaren '80 de wijk in zeer slechte staat was, zijn veel woningen gesloopt. Er heeft toen nieuwbouw plaatsgevonden in het kader van de stadsvernieuwing. Hierbij is de gesloten bouwblokstructuur enigszins aangetast. Het heeft geresulteerd in een aantal situaties waar achterzijde van de bebouwing aansluit op de openbare ruimte, en een aantal situaties waarin de openbare ruimte geen duidelijke wanden meer heeft.



Koningstein net gebouwd



Stadsvernieuwing

Randvoorwaarden vanuit geschiedenis van de wijk

- Bij herontwikkeling historisch gegroeide structuur van de wijk in het plangebied respecteren;
- Front aan het Spaarne herstellen.

Stedenbouwkundige context

Aansluiting op de wijk

Enerzijds sluit de nieuwbouw Koningstein aan op de wijk het Rozenprieel, anderzijds aan de lange lijn van het Spaarne. Het is vereist dat, terwijl het het project zelf zich als één entiteit presenteert naar alle zijdes, er zowel een goede aansluiting op de wijk, alsook op de lange lijn van het Spaarne wordt gevonden.

De structuur van de wijk bestaat grotendeels uit gesloten bouwblokken. Dit betekent dat de bebouwing in een blok rondom een binnenterrein is georganiseerd. De term gesloten bouwblok heeft niets met de toegankelijkheid en doorkruisbaarheid van het blok te maken. De structuur van het gesloten bouwblok heeft ook een historische achtergrond in het Rozenprieel, waarin is voortgeborduurd op eenzelfde structuur in de binnenstad. Het huidige Koningstein is een losstaand element dat niet in deze structuur past. In de herontwikkeling zal daarom de gesloten bouwblokstructuur teruggebracht dienen te worden in het plangebied, in aansluiting op de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur van de wijk.

Randvoorwaarden vanuit aansluiting op de wijk

- Het voortborduren op de gesloten bouwblokstructuur van de wijk;
- Nauwkeurige stedenbouwkundige en verkeerskundige aansluiting van de blokstructuur.
- Het is vereist dat, terwijl het het project zelf zich als één entiteit presenteert naar alle zijdes, er zowel een goede aansluiting op de wijk, alsook op de lange lijn van het Spaarne wordt gevonden.



Alle bebouwing van de wijk staat in zwart aangegeven, zodat de structuur van de wijk goed herkenbaar is.



Een vereenvoudigde versie van de structuur, waarin de gesloten bouwblokken goed te herkennen zijn.

Stedenbouwkundige context

Aansluiting op de lange lijn het Spaarne

De bebouwing langs het Spaarne als lange lijn sluit praktisch overal aan op de voorgevelrooilijn. Ook in de nieuwbouw die de afgelopen 5 tot 10 jaar langs het Spaarne is gepleegd wordt de voorgevelrooilijn als gegeven aangehouden. Duidelijk is te zien dat het huidige Koningstein hierop een uitzondering is. In de nieuwbouw Koningstein is bebouwen in de voorgevelrooilijn daarom een uitgangspunt, om zo het Spaarnefront hier te herstellen.

De wijze waarop straten uitkomen op het Spaarne is langs de lange lijn voor het overgrote deel met een recht uitlopende straat en hoekpanden met scherpe hoeken. Tussen de buurten, met smalle straatjes en doorgangen, en het Spaarne bestaat een grote ruimtelijke tegenstelling die het effect geeft dat de stad zich “plots” opent aan het eind van de straatjes. Enige uitzondering hierop vormt de wigvormige opening richting het Spaarne van de Damstraat, die de aanloop vormt van het Spaarne naar de Grote Kerk, een heel bijzondere plek in de stad.

De Koningsteinstraat, ten zuidoosten van het toekomstige Spaarnefront, zal dientengevolge recht uitlopen op het Spaarne, met scherpe hoekpanden. Aan het ontwerp van deze hoeken dient veel aandacht te worden besteed.

Randvoorwaarden vanuit aansluiting op lange lijn het Spaarne

- Bouwen in de voorgevelrooilijn langs het Spaarne is uitgangspunt
- Koningsteinstraat loopt recht uit op het Spaarne, met scherpe hoekpanden.
- Aan het ontwerp van de hoekpanden dient veel aandacht te worden besteed.



Het Spaarnefront



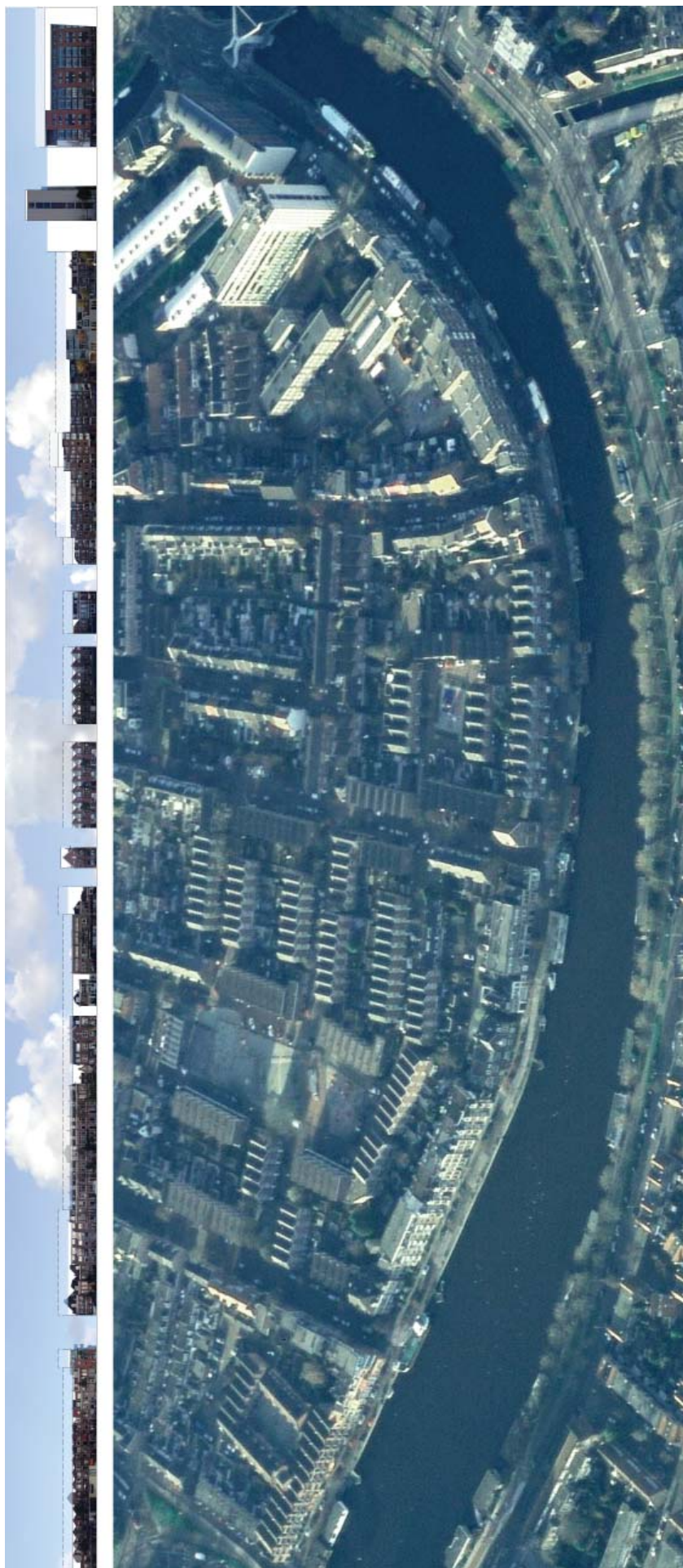
In deze afbeelding is goed te zien dat langs de lange lijn van het Spaarne alle straten en steegjes die uitlopen op het Spaarne dit in een rechte lijn doen, met scherpe hoekpanden.



Uitloper op het Spaarne zijn over het algemeen smal en als een rechte uitsnede op het Spaarne. Hier in Rozenprieel, vanaf Merensplein



Een van de weinige uitzonderingen op deze structuur is de Damstraat. De uitwaaiierende straat heeft zijn oorsprong in de historie van de stad. Hier lag vroeg een beek.



In deze afbeelding wordt het hele Spaarnefront van het Rozenprieel belicht. Hierin is goed de typologie van de bebouwing te zien waarbij dient te worden aangesloten, alsmede de bouwhoogtes en huidige bouw mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Deze staan in doorschijnende witte blokken boven de bebouwing aangegeven.

Stedenbouwkundige context

Groen

Het Rozenprieel is een groenarme, dichtbebouwde wijk, de toevoeging van meer groen en/of openbare ruimte is daarom bij elke (her)ontwikkeling in de wijk zeer wenselijk, dus ook hier. Wandelend door de wijk komen op speelse wijze en soms onverwacht groenplekken en pleintjes opdoemen. Het toe te voegen groen bij de locatie Koningstein zal eenzelfde karakteristiek meekrijgen.

Vanwege het groenarme karakter van de wijk verdient het aanbeveling ook het binnenterrein van het toekomstige gesloten bouwblok breed toegankelijk te maken. Het openbare karakter van de plek kan ook dienen als ontmoetingsplek binnen de wijk, grenzend aan de (nu nog) achteringang van de Hanny Schafschool. De parkeeroplossing moet uit het zicht gevonden worden, waarbij de hoogte van een mogelijk dek inclusief bestrating en aarde niet groter mag zijn dan 1.50 m, mits grondwaterstanden dit toestaan. De invulling op op het publieke dek krijgt een groene invulling.



Toekomstig toe te voegen groen bij Koningstein

Randvoorwaarden vanuit groen

- Bij herontwikkeling is de toevoeging van groen, zowel op maaiveld als op parkeerdek niveau, een vereiste;
- Het gebied dient, binnen de gesloten bouwblokstructuur, een openbaar en doorkruisbaar karakter te krijgen;
- Parkeren uit zicht;
- Een eventueel parkeerdek mag niet hoger dan 1.50 m zijn en dient groen te worden ingericht, mits grondwaterstanden dit toestaan.

Stedenbouwkundige context

Ontsluiting

De belangrijkste wijkontsluitingsstraten zijn de Linschotenstraat, Kamperstraat en Bakkerstraat. Een schaalniveau daar onder ligt een aantal doorgaande straatjes, die met dünnere lijnen ingetekend staan in de kaart. Deze straatjes zijn per auto bereikbaar. Daarnaast kent de wijk een relatief groot aantal “kruip-door-sluip-door” straatjes en steegjes die niet doorgaand zijn en vaak alleen toegankelijk voor fiets-voetgangers. De straatjes in het Rozenprieel zijn in het algemeen smal te noemen, uitzonderingen in de wijkontsluitingsstraten daargelaten. De gemiddelde breedte van de wijkontsluitingsstraten is 12.5 meter, van de doorgaande straatjes 9 meter en van de “kruip-door-sluip-door” straatjes 6 meter.

De locatie ligt langs de wijkontsluitingsweg Zuider Buiten Spaarne. Op de locatie liggen verder geen doorlopende straten en het is en blijft een autoluw gebied.

Infrastructureel is het voornamelijk van belang dat er een goede langzaam vervoersontsluiting ontstaat over de Koningsteinstraat richting de Hanny Schaftschool. Het profiel van deze verbinding zal overeenkomen met de karakteristiek van de “kruip-door-sluip-door” straatjes., waarbij rekening wordt gehouden met toegankelijkheid voor hulpdiensten en de toegankelijkheid van de school.



Legenda:

- gemotoriseerd verkeer
- langzaam verkeer
- ➡ Koningsteinstraat verbinding

Randvoorwaarden vanuit ontsluiting

- Goede langzaam vervoersontsluiting over de Koningsteinstraat ter ontsluiting van locatie en Hanny schaftschool, verkeerskundig en ruimtelijk kwalitatief.

Stedenbouwkundige context

Parkeren

Uitgangspunt bij alle ontwikkelingen in Haarlem is dat al het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Op deze locatie wordt daar de eis aan toegevoegd dat parkeren uit het zicht wordt opgelost. Wanneer wordt gekozen voor (half) verdiept parkeren dient het dek groen ingericht te worden. Ook mag de verdiepte parkeergarage niet direct aan de voorgevels liggen. De woningen en het spaarnefront dienen beiden hun entree op maaiveldniveau te behouden. In de spelregels wordt hier nader op in gegaan.

Dit zijn de parkeernormen die de gemeente Haarlem momenteel hanteert. De locatie valt in de zone "schil".

Parkeernormen

(vastgesteld in de bouwverordening 9 november 2007)

	centrum	schil	Rest be- bouwde kom	Aandeel bezoekers	opmerkingen
woning duur	1,2	1,5	1,7	0,3 pp per woning	
woning midden	1,2	1,4	1,6	0,3 pp per woning	
woning goedkoop	1,2	1,2	1,3	0,3 pp per woning	
serviceflat/aanleunwoning	0,3	0,3	0,3	0,3 pp per woning	Per woning (zelfst. won. met beperkte zorgvoorz.)
kamerverhuur	0,2	0,2	0,2	0,2 pp per woning	
binnenstedelijke/hoofdwinkelgebieden	2,5	—	—	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
stadsdeelcentra	—	2,8	3,0	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
wijk-, buurt-, dorpscentrum	2,5	2,5	2,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
grootsch. detailhandel	—	4,5	5,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
kantoren met baliefunctie	1,5	2,0	2,5	20%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
kantoren zonder baliefunctie	0,8	1,0	1,2	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
arbeidsextensief, bezoekersextensief bedrijf Bvb. loods, opslag, groothandel, transportbedrijf	0,2	0,3	0,6	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
arbeidsintensief, bezoekersextensief bedrijf Bvb. industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf	0,7	1,2	2,0	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
arbeidsextensief, bezoekersintensief bedrijf bv. Een showroom	0,4	0,6	1,0	35%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	0,8	10%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
café, bar, disco, cafetaria	4,0	4,0	5,0	90%	Per 100 m2 bvo
restaurant	8,0	8,0	12,0	80%	Per 100 m2 bvo
dansstudio/sportschool	2,0	2,0	3,0	95%	Per 100 m2 bvo
bowlingbaan/biljartzaal	1,5	1,5	1,5	95%	Per baan/tafel
evenementenhal, beurs- of congresgebouw	3,0	4,0	5,0	99%	Per 100 m2 bvo
overdekte speeltuin/-hal	3,0	3,0	3,0	90%	Per 100 m2 bvo
cult. centr., wijkgeb.	1,0	1,0	1,0	90%	Per 100 m2 bvo
verpleeg-/verzorgingstehuis	0,5	0,5	0,5	60%	Per wooneenheid
arts, maarschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	1,5	1,5	65%	Per behandelkamer en minimaal 3 parkeerplaatsen per praktijk
crèche, peuterspeelzaal, kdv	0,6	0,6	0,6		Per arb.pl en zie NB11
hotel	0,5	0,5	0,5		Per kamer
volkstuin	—	—	0,3		Per perceel

Randvoorwaarden vanuit parkeren

- Parkeren wordt opgelost op eigen terrein;

Stedenbouwkundige context

Straatprofielen

De kwaliteit van het straatprofiel wordt niet bepaald door de breedte maar door de wanden, of te wel de gevels van de bebouwing die er aan staat. Het straatprofiel van de Jan Huijgenstraat moet een stedelijke, uitnodigende en levendige uitstraling krijgen, bij voorkeur met groene elementen. Hieronder wat voorbeelden van straat profielen met hoge en minder hoge kwaliteit, van verschillende breedtes.

hoge kwaliteit



lagere kwaliteit



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Totaal aan stedenbouwkundige randvoorwaarden

Randvoorwaarden stedenbouw

- Bijzondere aandacht geven aan ruimtelijke kwaliteit en architectuur;
- Zichtlijn vanuit Koningsteinstraat richting Grote Kerk behouden;
- Bij herontwikkeling historisch gegroeide structuur van de wijk in het plangebied respecteren;
- Front aan het Spaarne herstellen;
- Terugbrengen van de gesloten bouwblokstructuur van de wijk;
- Nauwkeurige stedenbouwkundige en verkeerskundige aansluiting van de blokstructuur;
- Het is vereist dat, terwijl het het project zelf zich als één entiteit presenteert naar alle zijdes, er zowel een goede aansluiting op de wijk, als ook op de lange lijn van het Spaarne wordt gevonden.
- - Bouwen in de voorgevelrooilijn langs het Spaarne is uitgangspunt
- Koningsteinstraat loopt recht uit op het Spaarne, met scherpe hoekpanden.
- Aan het ontwerp van de hoekpanden dient veel aandacht te worden besteed.
- Bij herontwikkeling is de toevoeging van groen, zowel op maaiveld als op parkeerdek niveau, een vereiste;
- Het gebied dient, binnen de gesloten bouwblokstructuur, een openbaar en doorkruisbaar karakter te krijgen;
- Parkeren uit zicht;
- Een eventueel parkeerdek mag niet hoger dan 1.50 m zijn en dient groen te worden ingericht, mits grondwaterstanden dit toestaan;
- Goede langzaam vervoersontsluiting over de Koningsteinstraat ter ontsluiting van locatie en Hanny schaftschool, verkeerskundig en ruimtelijk kwalitatief;

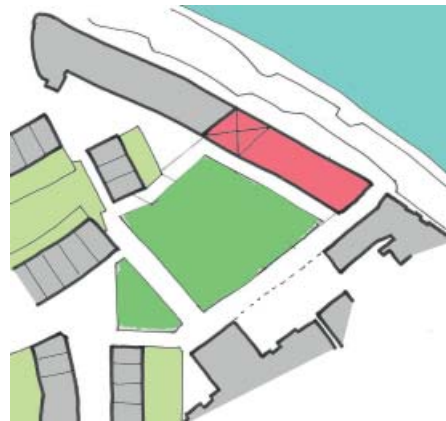
Klankbordgroep bijeenkomsten

Scenario's

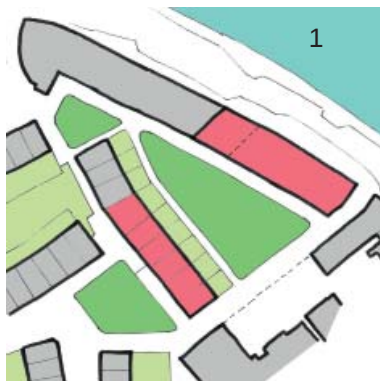
In een aantal klankbordgroep bijeenkomsten met (direct) betrokkenen zijn verschillende scenario's geschetst voor de locatie. De uitgebreide uiteenzetting van deze scenario's met beoordeling is in de bijlage opgenomen. In gezamenlijkheid zijn onderstaande scenario's gekozen om verder uit te werken.



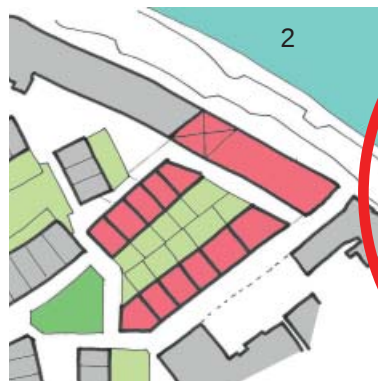
scenario appartementen op achtergebied



scenario gedeeltelijk verhoogd park op achtergebied



scenario eengezinswoningen op achtergebied



gezamenlijk gedragen scenario

Klankbordgroep bijeenkomsten

Selectie scenario's

De overgebleven scenario's zijn getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het resultaat is in onderstaand schema te zien. Variant 3 van het scenario eengezinswoningen op achtergebied komt er als beste uit en is daarom aangewezen als voorkeursscenario.

randvoorwaarden	app. achtergebied	park	1g woningen 1	1g woningen 2	1g woningen 3
ruimtelijke kwaliteit	-2	0	1	0	2
zichtlijn Grote Kerk	-2	2	2	0	2
wijkstructuur	-2	0	1	0	2
front aan Spaarne	2	2	2	2	2
gesloten bouwblok	-2	-2	1	0	2
verkeersstructuur	-1	1	1	0	1
toevoeging groen	2	2	1	0	1
openbaar karakter	1	2	2	0	1
parkeren uit zicht	0	2	2	2	2
parkeren op eigen terrein	2	2	2	2	2
LV ontsluiting J.H. straat	2	2	2	2	2
	0	13	17	8	19

Vanuit dit voorkeursscenario heeft de gemeente gewerkt naar een model dat uitgaat van een maximaal wenselijk volume, het model Spaarneplaats. Dit betekent dat het bouwvolume dat er nu staat (Koningstein, 5.000 m²) en het volume dat maximaal mag volgens het huidige bestemmingsplan (10.000 m²) wordt teruggebracht naar ca. 4.100 m². Boven dit totaalvolume vindt de gemeente dat de grootte van het volume niet meer in te passen is in zowel Spaarnefront als in de wijk.

Vanuit hetzelfde voorkeursscenario ondersteunt de wijkraad het model Koningshof met als voornaamste verschillen een lager volume aan het Spaarne (2900m²) en een bredere doorgang voor de Koningsteinstraat. Beide modellen worden in de hierop volgende pagina's toegelicht.

Formaat parkeergarage

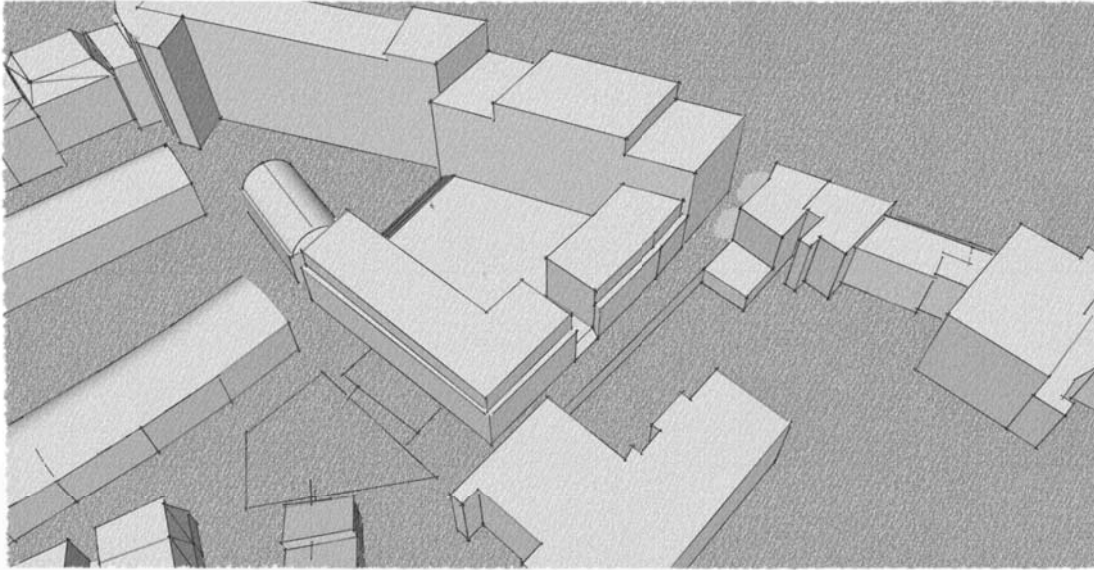
Het formaat van de parkeergarage is sterk afhankelijk van de soort woningen en de functies die worden gekozen. Hiervoor kan dus geen vast kader worden opgenomen. Wel is doorgerekend dat het maximaal mogelijke aantal benodigde parkeerplaatsen dat binnen de gestelde randvoorwaarden aangelegd zou moeten worden voor een voorkeursvariant, in principe past onder het gehele plangebied.

Onder het gehele plangebied wordt in deze verstaan dat de parkeeroplossing binnen het bouwblok zou vallen.

Model Spaarneplaats (gemeente)

Overzicht

Het aanhelen van de structuur van de locatie Koningstein is een precies vraagstuk. De locatie ligt aan het Spaarne, een van de belangrijke lijnen in de stad, en in de wijk het Rozenprieel, een kleinschalige charmante en zeer eigen woonwijk. De nieuwbouw zal zich moeten aanpassen aan beide structuren en toch een eenheid vormen.



Het nieuwbouwplan zal het herstellen van de openbare ruimte als een van de belangrijkste uitgangspunten krijgen. Om de versnipperde structuur van de woonwijk in het Rozenprieel te herstellen, zal de nieuwbouw ervoor moeten zorgen dat de straten weer afgemaakt worden en dat er openbare en verblijfsruimte wordt toegevoegd. De nieuwbouw zal er voor zorgen dat het gat in de wijk weer geheeld wordt. Het heeft dan ook voorkeur dat de footprint van de nieuwbouw zich met name rustig voegt in de bestaande omgeving en niet een nieuwe richting dan wel vorm toevoegt. Om de structuur langs de Spaarnewand weer te verbeteren is het wenselijk dat de wand weer nagenoeg dicht zal worden gezet. Het bestaande groen wordt waar mogelijk te gehandhaafd en nieuw groen waar mogelijk toegevoegd. Parkeren vindt buiten het zicht plaats.

Een ander aandachtspunt is de typologie. Zo zal de zijde aan het Spaarne aansluiten op de wisselende bebouwing en typologien aan het Spaarne. De bebouwing in de wijk zal juist moeten aansluiten op de kleine korrel van de woonhuizen. Het geheel zal moeten functioneren en ogen als een intentiteit. De trend van het Europangebouw wordt niet voortgezet in de nieuwbouw Koningstein. In de aansluiting tussen European en het Spaarnefront van Koningstein dient daarom nadrukkelijk een hoogteverschil gemaakt te worden, om het eigen karakter van de nieuwbouw te benadrukken.

Verdere uitwerking van het gemeenschappelijke scenario resulteerde in een maximum volume van 4100m², 5 tot 6 lagen aan het Spaarne, 3 lagen in de wijk, en een haaks op het Spaarne lopende Koningsteinstraat. Het model Spaarneplaats moet gezien worden als een bouwenvelop, waarbinnen verschillende uitwerkingen en typologien en minder volume mogelijk zijn.

Tussen European en de nieuwbouw komt bij voorkeur geen opening over de hele lengte van de gebouwen. De gebouwen mogen op elkaar aansluiten en de entree van de parkeergarage van European wordt op passende wijze ingepast in het Spaarnefront. Het parkeren wordt op eigen terrein en minimaal half verdiept opgelost. Het binnengebied dat hierdoor ontstaat wordt groen ingericht, al dan niet met (patio)tuintjes voor de bewoners van de eengezinswoningen. Dit gebied wordt openbaar toegankelijk. De parkeergarage wordt bij voorkeur ontsloten vanuit dezelfde entree vanaf het Zuider Buiten Spaarne als de European parkeergarage.

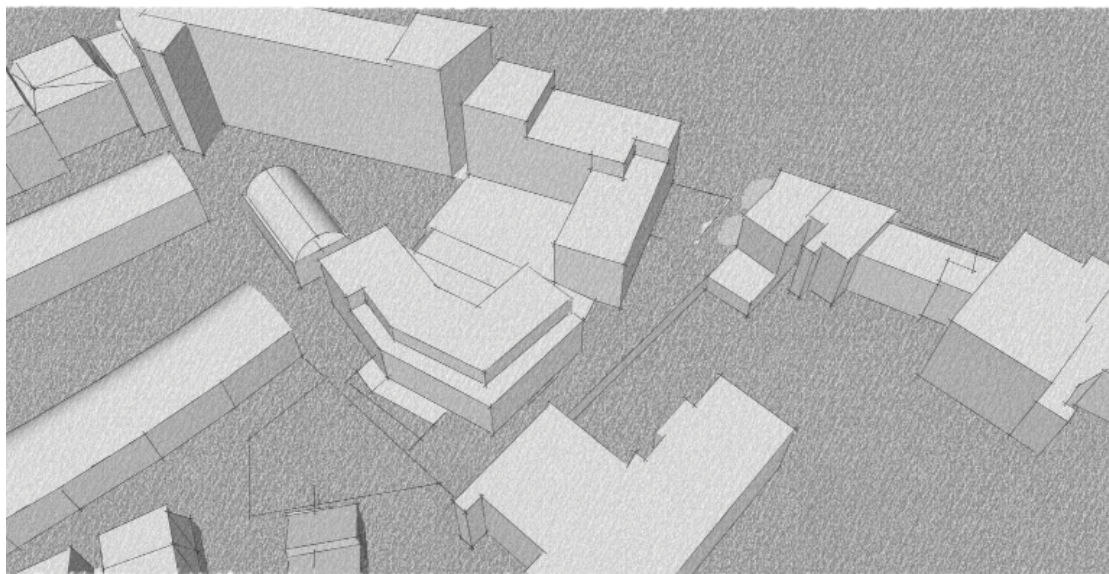
Verdere vereisten voor de invulling van dit model staan in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en in de spelregels, die verderop in dit stuk staan.

Het model is gebaseerd op de stedenbouwkundige analyse zoals deze in de pagina's hiervoor omschreven staat. . De uitwerkingsmogelijkheden worden gestuurd door de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de spelregels die zijn opgesteld voor de locatie.

Model Koningshof (initiatief van Nynke Jelles en Peter de Ruyter, aangedragen door de wijkraad)

Overzicht

Sinds enige tijd staat het gebouw Koningstein in het Rozenprieel leeg. Het gesprek over de herontwikkeling van het gebied is al langer gaande, en in een stroomversnelling gekomen door de actualisatieplicht van het bestemmingsplan Rozenprieel. In het vigerend bestemmingsplan is een gevelwand van 7 lagen opgenomen, met behoud van het gebouw Koningstein. Toch wordt er, onder anderen door de gemeente, steeds meer rekening mee gehouden dat het gebouw gesloopt zal worden. Dit biedt kansen voor een totaal nieuwe invulling van deze prachtige locatie aan het Spaarne.



Stedenbouwkundig Ontwerper Nynke Jelles en Peter de Ruyter, Landschapsarchitect, beiden werkend vanuit de Greiner, hebben een, nu al breed gedragen, visie ontwikkeld. Dit hebben ze gedaan uit zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad, in samenspraak met vele professionals en betrokkenen uit de wijk. Hoofdpoging is volgens de ontwerpers een goed ingepast plan dat de oude wond herstelt en kwaliteit toevoegt aan het Rozenprieel. Gebouwen, parkeren en openbare ruimte zijn één ontwerpoging. Een zorgvuldige aansluiting op de wijk, én inpassing in het grotere Spaarnefront spreekt daarbij voor zich: een samenhangend plan waarbij het Spaarnefront en de achterliggende bebouwing een geheel vormen. Het is in die zin een gemiste kans zich vooral te concentreren op maximalisatie van het Spaarnefront, terwijl juist de aansluiting met de wijk, in onze ogen, de hoofdpoging is. Openbare ruimte, routes en groen zijn verbindende elementen en verankeren nieuw aan bestaand. Van belang is dat er in het gebied weer meer voordeuren en voortuintjes aan de straat komen en dat de ingang naar de school wordt verduidelijkt. De bijzondere ligging aan het Spaarne en zichtlijnen van en naar de locatie zijn aanknopingspunten voor het ontwerp. De divergerende lijnen tussen de Kampsingel en het Spaarne zijn mede oorzaak van de onduidelijke structuur van deze hoek van het Rozenprieel. Het orthogonale stratenpatroon wordt hier doorbroken. Hier liggen kansen om tot een bijzondere hoekoplossing te komen met een sterkere relatie tot het Spaarne.

De locatie is geschikt voor wonen, maar ook voor een gemengd programma. De gemeente moet zorgen dat er goede ontwerpers aan tafel komen om dit plan, in overleg met de buurt, verder uit te werken. Het gemeentelijk beleid, o.a. de Gouden Regels en de Pilot Kavelwinkel voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) , bieden prima aanknopingspunten voor een passend plan.



3D beelden en referenties van beide modellen

Bouwenvelop

Om de vergelijking zo helder mogelijk in beeld te brengen zijn op de volgende pagina's van beide modellen zowel beelden opgenomen van 3 D overzichten van beide modellen, als een verbeelding van beide modellen in maquette.

Ter verheldering staan ook de mogelijkheden tot bebouwing vanuit het momenteel geldende bestemmingsplan en het huidige bouwvolume van Koningstein vermeld.

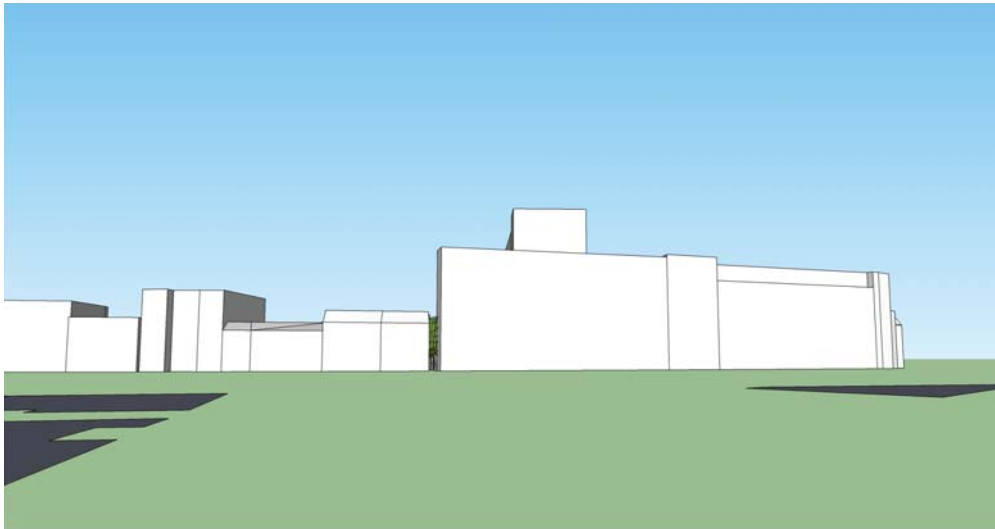
Het huidige Koningstein heeft een totaaloppervlakte van ongeveer 5000 m² bvo

Vanuit het bestemmingsplan mag een totaal van 10.000 m² bvo worden gebouwd.

Vanuit het gemeentescenario wordt uitgegaan van een volume van circa 4.100 m² bvo.

Vanuit het Koningshof scenario wordt uitgegaan van een volume van ongeveer 2.800 m² bvo.

Vanaf de overzijde loodrecht



Bouwmogelijkheden in bestemmingsplan

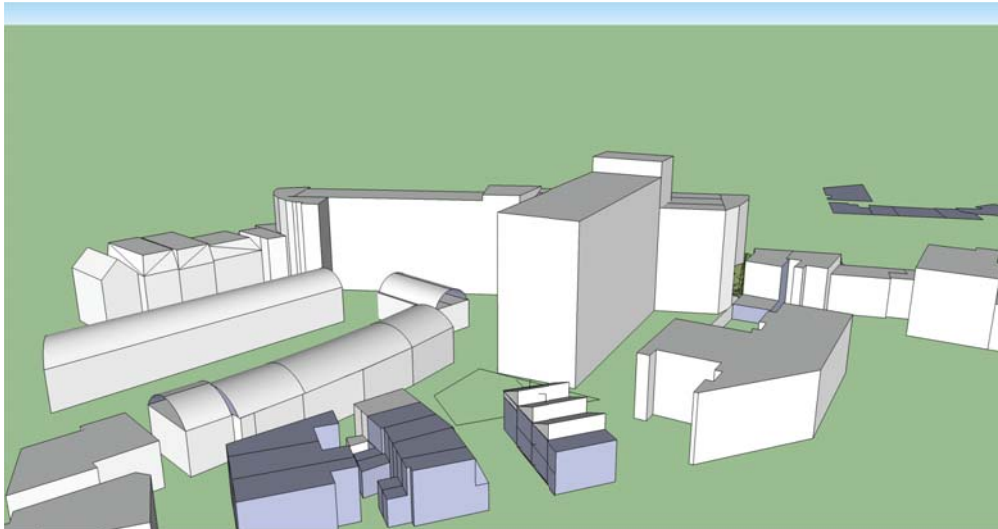


Spaarneplaats (ambtelijk voorstel)

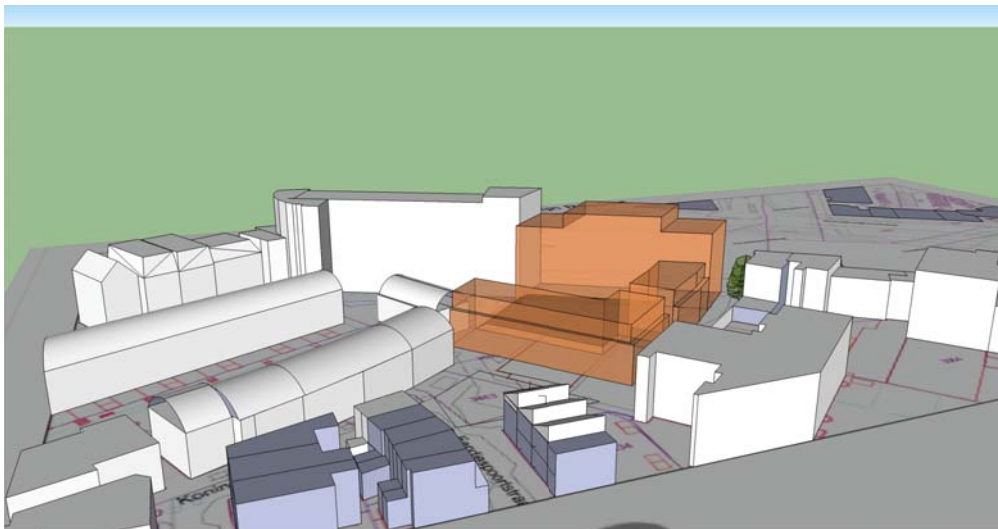


De Koningshof (voorstel Nynke Jelles & Peter de Ruyter, gedragen door de wijkraad)

Vogelvlucht vanuit het zuidwesten



Bouwmogelijkheden in bestemmingsplan

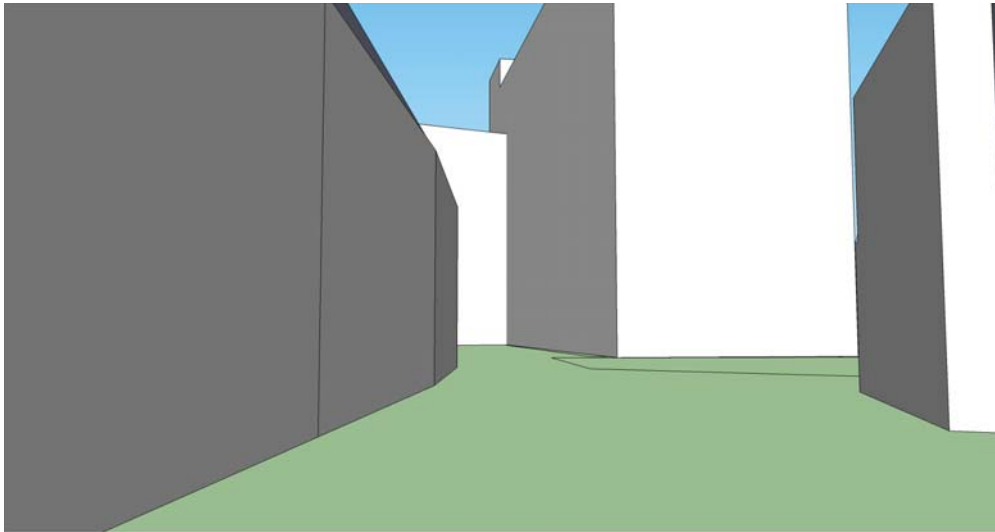


Spaarneplaats (ambtelijk voorstel)



De Koningshof (voorstel Nynke Jelles & Peter de Ruyter, gedragen door de wijkraad)

vanuit de buurt 1



Bouwmogelijkheden in bestemmingsplan

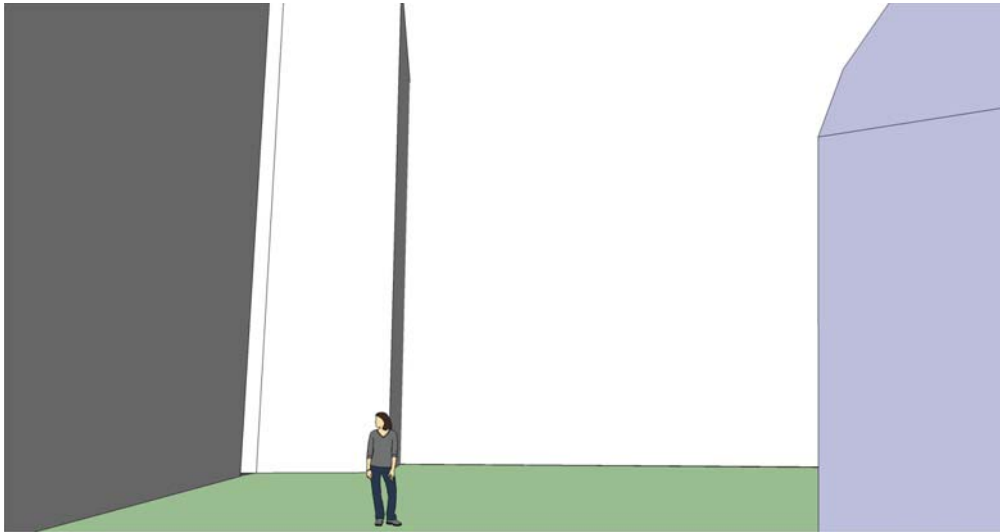


Spaarneplaats (ambtelijk voorstel)



De Koningshof (voorstel Nynke Jelles & Peter de Ruyter, gedragen door de wijkraad)

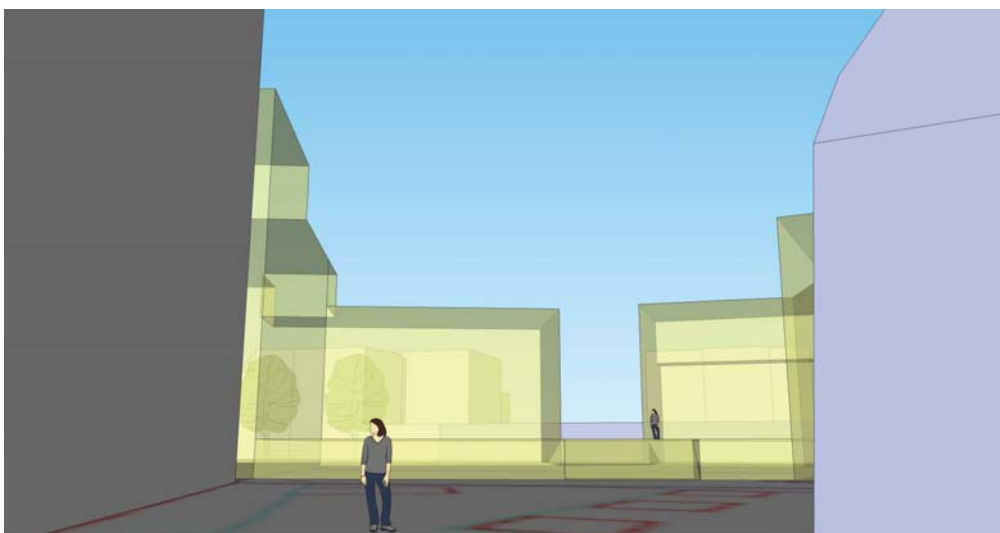
vanuit de buurt 2



Bouwmogelijkheden in bestemmingsplan

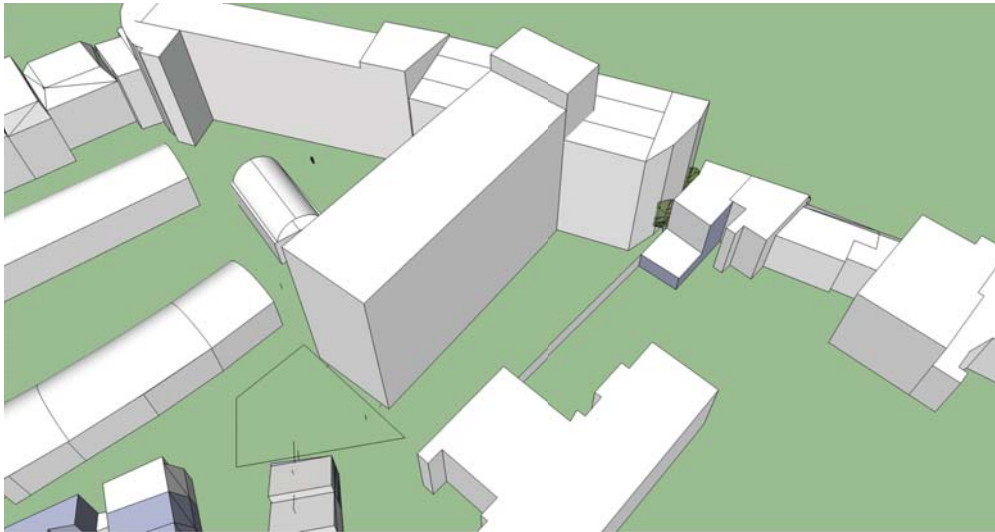


Spaarneplaats (ambtelijk voorstel)

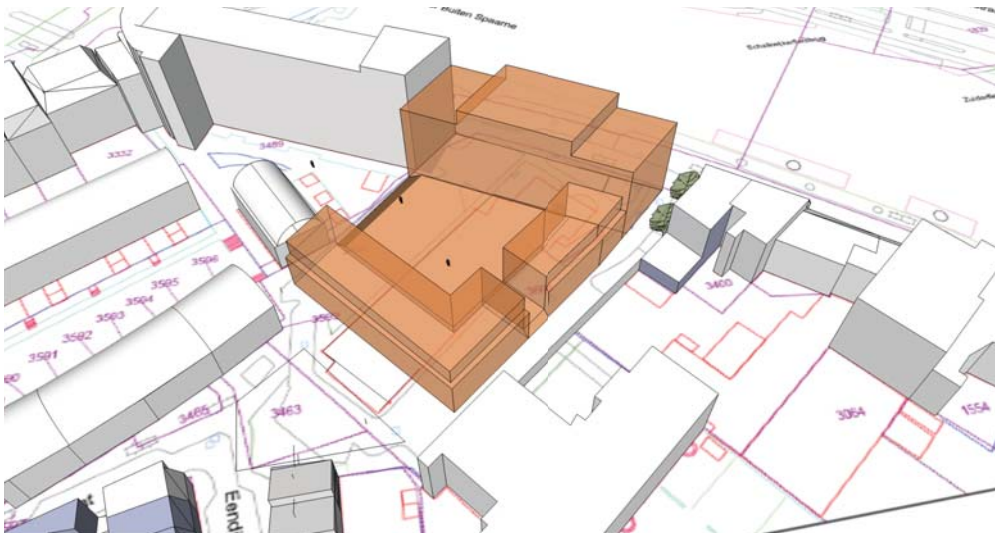


De Koningshof (voorstel Nynke Jelles & Peter de Ruyter, gedragen door de wijkraad)

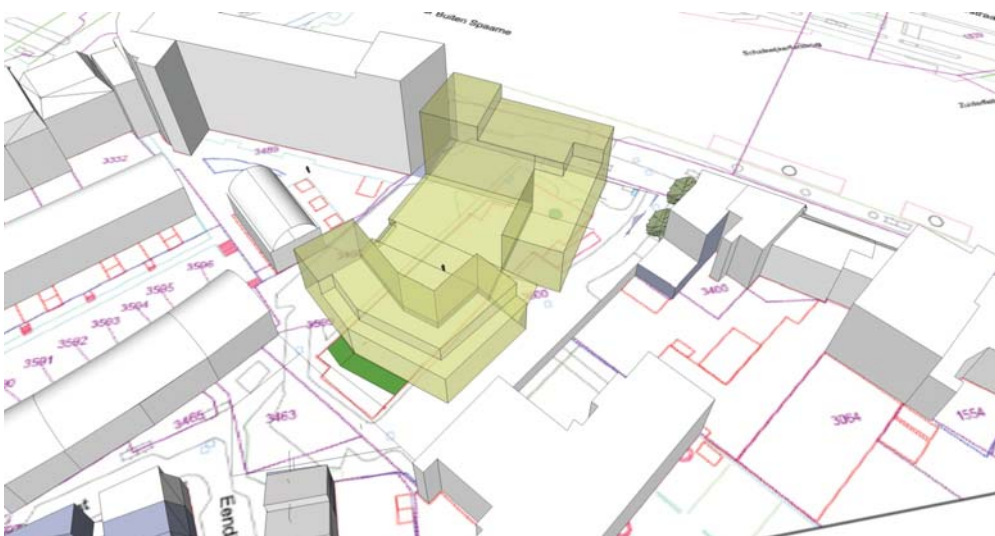
vogelvlucht 2



Bouwmogelijkheden in bestemmingsplan



Spaarneplaats (ambtelijk voorstel)



De Koningshof (voorstel Nynke Jelles en Peter de Ruyter, gedragen door de wijkraad)

Referentiebeelden Spaarneplaats



*groen ingerichte
binnenplaats met
kleine tuintjes dan
wel plaatsjes voor de
eengezinswoningen*

*omringd door
verkeersluwe straten*



Referentiebeelden Spaarneplaats



architectuur aan het Spaarne

*architectuur aan de wijk
zijde*



Referentiebeelden Koningshof



voordeur aan de straat

*aangenaam
verblijfsklimaat
binnengebied*



*verkeersluwe openbare
plek aan de voorgevel*

Referentiebeelden Koningshof



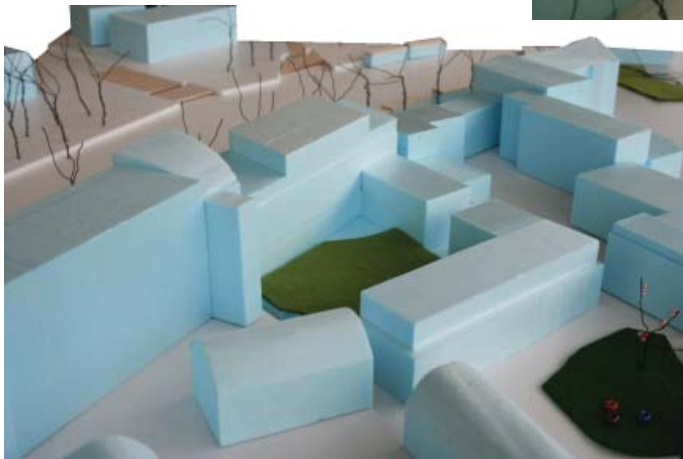
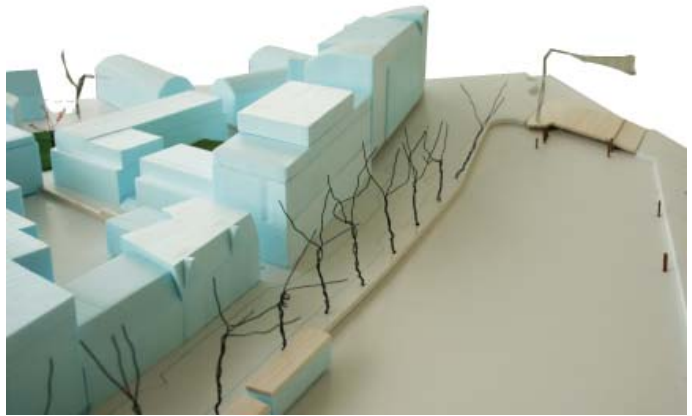
*bebouwing als eenheid
ontworpen*

*stoere architectuur Palmplein,
sluit goed aan op de wijk Angie
Abbink*



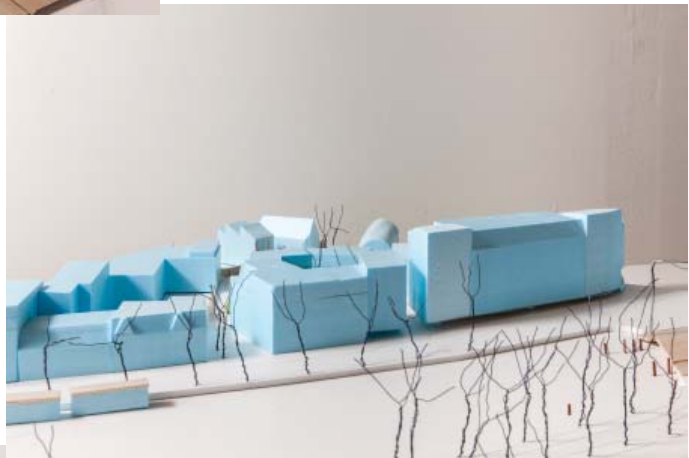
omzetten hoek

Maquettefoto's Spaarneplaats



Maquette is eigendom van Nynke Jelles, stedenbouwkundige, en Peter de Ruyter, landschapsarchitect.

Maquettefoto's Koningshof



Maquette is eigendom van Nynke Jelles, stedenbouwkundige, en Peter de Ruyter, landschapsarchitect.

Spelregels

De spelregels zijn gezamenlijk opgesteld met Nynke Jelles en Peter de Ruyter.

Algemeen

- Het project valt onder de bijzondere regie, zoals deze is omschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en dient derhalve aan de eisen die hier bij horen te voldoen;
- Er is een Stedenbouwkundige Visie voor de locatie Koningstein opgesteld. Het project dient te voldoen aan de Stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die hierin staan.
- Duurzaamheid dient een belangrijke rol te spelen bij de herontwikkeling van de locatie. Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in gebruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht;
- Het nieuwe plan maakt van een versnipperd gebied weer één geheel.

Openbare ruimte

- Het nieuwe plan zorgt dat de bestaande openbare ruimte weer wanden krijgt waardoor straten en pleinen afgemaakt worden. Het draagt bij aan het helen van het stedelijk weefsel en continuïteit van routes;
- Zichtlijnen van en naar de locatie maken onderdeel uit van de ontwerpopgave. De zichtlijnen vanuit de Lange Herenvest en de Zomervaart benutten;
- Het ontwerp en de ontwikkeling van het toegevoegde publieke groen, waar de Koningsteinstraat en de Eendjespoortstraat samenkomen, is onderdeel van de opgave en dient een ontmoetingsplek met speelmogelijkheden en een groene invulling te worden;
- Het heeft de voorkeur om voortuintjes aan te leggen waar mogelijk; dit geldt niet voor de gevel aan het Spaarne;
- De binnentuin is semi openbaar;
- De toegang naar de school wordt met de nieuwe invulling aantrekkelijker.

Parkeren en verkeer

- De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren met een maximale hoogte van 1,50 meter gebruiksniveau. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld;
- Parkeergarage en bergingen liggen bij voorkeur niet onder het gebouw. Ze liggen in ieder geval minimaal 5 meter uit de rooilijn aan het Spaarne en uit de rooilijn van de eengezinswoningen;
- Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte op het parkeerdek. De resulterende binnentuin dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen in bakken;

Bebouwing algemeen

- Ontwerp van het gehele plan is passend binnen de gevarieerde (nieuw en oud) woningbouw in de directe omgeving;
- Alle bebouwing is alzijdig, met een publiek karakter grenzend aan de openbare zijde en een semi openbaar, intiemer karakter aan de binnentuin zijde;
- De nieuwbouw, zowel Spaarnezijde als buurtzijde, werkt als een op zichzelf staand element en worden ook als zodanig ontworpen;
- Behalve de verschillende vormen van wonen zijn ook de functies praktijk- en atelierruimte en maatschappelijke functies in beperkte mate mogelijk;
- Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het ontwerp van de hoeken van de bebouwing; de bebouwing gaat de hoek om;
- De hoek van het Spaarne en de nieuwe verlengde Koningsteinstraat moet extra aandacht krijgen en als hoek in geheel behandeld worden waarbij de zijde aan de nieuwe straat nadrukkelijk een voorzijde is;
- De afwerking van de daken van de herontwikkeling maakt deel uit van het architectonisch ontwerp. Eventuele dakopbouwen, pijpen, kanalen en overige installaties worden opgenomen in het ontwerp op een wijze die onzichtbaar is vanaf maaiveld.

Spaarnezijde

- Het project vindt aan de Spaarnezijde aansluiting op de continuïteit van de lange lijn Het Spaarne, op diversiteit aan gebouwen, qua hoogte, karakteristiek en omvang/korrel.
- De bebouwing vindt aan de achterzijde aansluiting op de karakteristiek van de buurt. De westzijde van het gebouw aan het Spaarne is geen achterzijde, maar een voorkant, maar wel een intiemere zijde die te zien is vanuit de buurt;
- Het gebouw dient voldoende plastic en parcellering en karakteristiek in de gevel te hebben. Het sluit aan op de gevarieerde bebouwing en de reeks karakteristieken langs het Spaarne als lange lijn;
- Het volume aan het Spaarnefront krijgt een gevarieerde bouwhoogte die een goede verbinding vormt tussen de woningen aan de zuidoost zijde en het Europeaan gebouw aan de noordwest zijde;
- Alle voordeuren van het Spaarne front bevinden zich aan de openbare ruimte/straatzijde.
- Er bevinden zich geen bergingen op de begane grond;
- Wanneer de bebouwing aan het Spaarnefront tegen het Europeaan gebouw wordt geplaatst, dient de entree van de parkeergarage van het Europeaan gebouw op nette wijze in de gevel te worden opgenomen;
- Uitkragende balkons zijn aan de voorkant van het volume aan het Spaarne niet toegestaan.
- Aan de achterzijde zijn eventuele uitkragende galerijen kort, en vallen trappenhuisen en galerijen voor meer dan de helft binnen het volume. Galerijen over de gehele lengte zijn niet toegestaan.

Eengezinswoningen

- Aan de wijkzijde van het project worden geschakelde woningen in een hof-vorm naast

elkaar geplaatst;

- Ontwerp van de eengezinswoningen is passend binnen de gevarieerde (nieuw en oud) woningbouw in de directe omgeving;
- De eengezinswoningen aan het binnenhof hebben hun entree ook aan de openbare weg;
- Er bevinden zich geen bergingen op de begane grond, of op de hoogte;
- De aansluiting op de woningen van European op het gehele plan inclusief het parkeerdek moet zorgvuldig gebeuren. Hier moet rekening worden gehouden met privacy, daglicht en zicht.

Aanvullende spelregels wanneer er voor de variant Spaarneplaats wordt gekozen

- De Koningsteinstraat heeft, waar deze uitkomt op het Spaarne, een minimale breedte van 6 meter en kan maximaal 10 meter worden, zodat er voldoende ruimte voor een alternatieve entree van de school blijft bestaan;
- Het totaalvolume dat gebouwd mag worden is ca. 4100 m² bvo (NEN norm), hierbij zijn inpandige balkons, trappenhuizen en galerijen opgenomen. Naast dit volume wordt een (half)verdiepte parkeergarage toegestaan;
- Het volume aan het Spaarnefront heeft een hoogte van circa 6 bouwlagen gemeten vanaf de voordeur; waarbij de bovenste laag voor niet meer dan de helft bebouwd mag worden. Direct tegen European aan is over een breedte van 5 meter een maximale hoogte van circa 5 bouwlagen toegestaan.
- Alternatieve parkeeroplossingen, zoals deelauto's, waarmee wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm worden tijdens het ontwerpproces (voor Koningshof) onderzocht en getoetst door de gemeente Haarlem.

Aanvullende spelregels wanneer er voor de Variant Koningshof wordt gekozen

- Het nieuwe plan is één samenhangende ontwerp-opgave. De opgave is bij uitstek geschikt voor een prijsvraag waar multidisciplinaire teams van stedenbouwkundige, landschapsarchitecten en architecten worden uitgenodigd een plan te maken;
- De bebouwing aan het Spaarne heeft een maximale hoogte van 4 lagen op straatniveau en eventueel kan de vijfde laag voor een deel bebouwd worden;
- Het volume aan de wijkzijde heeft een maximale bouwhoogte van 3 lagen op straatniveau;
- Het BVO van de koningshof is circa 2800m² bvo (volgens NEN norm). Hierbij zijn inpandige balkons, trappenhuizen en galerijen opgenomen. Naast dit volume wordt een (half)verdiepte parkeergarage toegestaan;

Samenvatting model Spaarneplaats



Aanvullende spelregels wanneer er voor de variant Spaarneplaats wordt gekozen

- Het totaalvolume dat gebouwd mag worden is circa 4100 m² bvo;
- Het volume aan het Spaarnefront heeft een maximale hoogte van 5,5 bouwlagen gemeten vanaf straatniveau, en de laag kan daarboven kan voor niet meer dan de helft bebouwd worden;
- Het volume aan de wijkzijde heeft een maximale bouwhoogte van 3 lagen op dekniveau;
- De Koningsteinstraat heeft, waar deze uitkomt op het Spaarne, een minimale breedte van 6 meter en kan maximaal 10 meter worden.

Samenvatting model Koningshof



Aanvullende spelregels wanneer er voor de Variant Koningshof wordt gekozen

- Het totaalvolume dat gebouwd mag worden is circa 2800m² bvo
- De bebouwing aan het Spaarne heeft een maximale hoogte van 4 lagen op straatniveau en eventueel kan de 5e laag voor een deel bebouwd worden;
- Het volume aan de wijkzijde heeft een maximale bouwhoogte van 3 lagen op straatniveau;
- Het nieuwe plan is één samenhangende ontwerpopgave. De opgave is bij uitstek geschikt voor een prijsvraag waar multidisciplinaire teams van stedenbouwkundige, landschapsarchitecten en architecten worden uitgenodigd een plan te maken;

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 - 511 30 00
F 023 - 511 34 40

Oplage:

Versie:
19 september 2012