

Edelweiss

Schetsontwerp Edelweiss,
Rozenprriel, Haarlem

02-04-2013

ENTRANCE



Inhoudsopgave

1 Locatie

- a. Locatie Edelweiss
- b. Edelweiss 30

2 Historie

- a. Industrie Rozenprieel
- a. Complex Edelweiss
- c. Architectuurhistorische aanknopingspunten

3 Potentiële gebruik

- a. Actoren onderzoek

4. Onderzoek ruimtelijke scenario's

- a. Vlekkenplannen indelingsscenario's

Inleiding

Aan de rand van het Rozenprieel, met uitzicht op het Spaarne, ligt de voormalige Stoom, Wasch en Strijkinrichting complex Edelweiss. Het hele complex is gelegen aan het Zuider Buiten Spaarne nummer 24 t/m 32.

Zuider Buiten Spaarne nummer 30 is eigendom van de gemeente en heeft ernstig achterstallig onderhoud. De wijkraad heeft het initiatief genomen om een oriëntatie studie te laten verrichten naar de mogelijkheden die deze locatie te bieden heeft. Deze studie bestaat uit een analyse en een ideeën bundel vanuit de wijk. Tijdens het proces is er ook overleg geweest met de gemeente, waarvan de input meegenomen is in het verslag.

Locatie complex Edelweiss (ZBS 24-30)

Het complex Edelweiss is aan het Spaarne gelegen aan de rand van het Rozenprieel. De locatie ligt op 200 meter lopen van het oude centrum.

Complex Edelweiss, Zuider Buiten Spaarne 24-32

(ZBS 24-30) Het complex Edelweiss bestaat momenteel uit twee particulieren woningen nummer 24, 26, een kamerbewoning op nummer 28 en het pand op nummer 30 dat in het bezit is van de gemeente (gearceerd) en momenteel fungeert als fietsenstalling van "Koningstein". Achter ZBS 24 is een aanbouw die tevens in gemeentelijk bezit is. Op deze oorspronkelijke aanbouw rust een recht van eerste koop van de eigenaren van ZBS 24. Dit gehele complex vormde vroeger "Edelweiss Stoom- Wasch en Strijkinrichting". De binnentuin is via de poort aan het Zuider Buiten Spaarne onder nummer 30 te bereiken (2) en via het terrein van Koningstein (1).

Aangrenzende panden aan Edelweiss, Zuider Buiten Spaarne 30 (ZBS 30)

Koningstein (ZBS 22),

Aan de Noordzijde is het 8 lagen tellende gebouw Koningstein gevestigd wat tevens in het bezit is van de gemeente. Koningstein komt op korte termijn vrij voor verkoop en herontwikkeling.

Hannie Schaftschool (Linschotenstraat 57A)

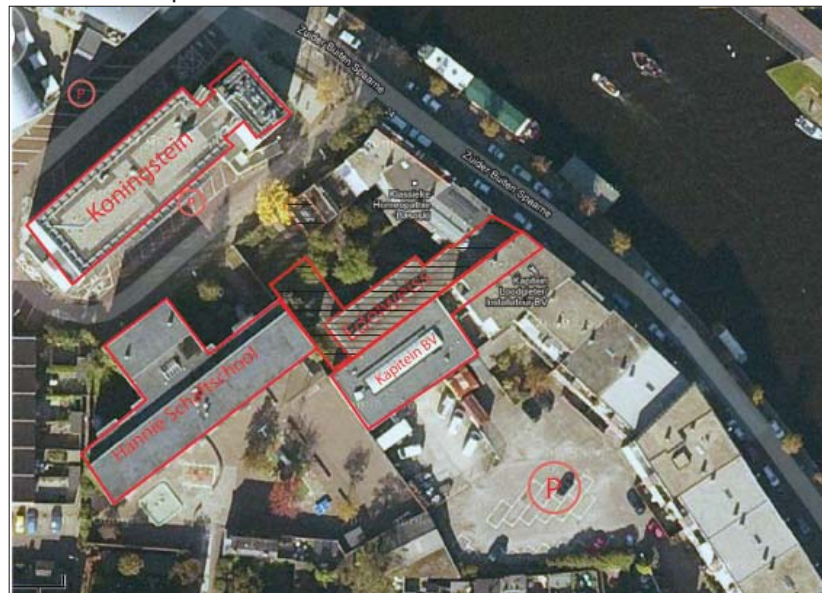
Aan de achterzijde van het kavel is de Hannie Schaftschool en kinderopvang "Op Stoom" gehuisvest. De school en het KDV worden aan de Koningstein-zijde ontsloten naar het Spaarne. De school heeft recent een succesvolle doorstart gemaakt met renovatie (binnenzijde). Er is de ambitie om de buitenzijde te renoveren.

Kapitein BV (ZBS 32)

Aan de zuidzijde van het Kavel is installatiebedrijf "Kapitein BV" gevestigd dat mogelijk zijn gebouw wil afstoten.



Edelweiss complex



Omgeving Edelweiss

Deelgebieden ontwikkelingsplan

Naast het bestemmingsplan zijn er door de gemeente in de ontwikkelingsstrategie 4 deelgebieden aangewezen:

- A) Bebouwingsplint langs het Spaarne.
- B) De openbare ruimte tussen de gebouwen.
- C) Koningstein.
- D) Edelweiss.



Bestemmingsplan

Het bestaande bestemmingsplan wordt in 2013/2014 herzien en er zijn diverse wijzigingen voorgesteld. Het complex Edelweiss heeft de bestemming "gemengde bestemming". Functies als wonen, kantoor, praktijkruimte, atelier, maatschappelijke doeleinden, detailhandel en dienstverlening zouden hier kunnen worden gehuisvest.

De bebouwingshoogte bij Edelweiss nummer 30 bedraagt 13 meter onder de kap en 10 meter bij het achterhuis.

De loods van Kapitein heeft een gemengde bestemming met een bebouwingshoogte van 8 meter. Er is geen mogelijkheid om uit te bouwen op het parkeerterrein.

De binnentuin van het Edelweiss is bestemd als erf en hier mag niet op gebouwd worden.

Deelgebieden



Bestemmingsplan

BESTEMMINGEN		
artikel 8	W / W _i	woondoeleinden
artikel 9	Wab	autoboxen
artikel 10	G	gemengde doeleinden (wonen, kantoor, praktijkruimte, atelier, maatschappelijke doeleinden)
	Ga	gemengde doeleinden + detailhandelen dienstverlening
	Gb	gemengde doeleinden + bedrijven en dienstverlening
	Gac	gemengde doeleinden + detailhandel + dienstverlening en horeca
artikel 11	D	detailhandelsdoeleinden
artikel 12	M	maatschappelijke doeleinden
artikel 13	MW	maatschappelijke doeleinden + woondoeleinden
artikel 14		parkeergarage
artikel 15	E	erf
artikel 16	T	tuin
artikel 17		verkeersdoeleinden
artikel 18		openbaar groen
artikel 19		water

Foto's huidige situatie complex Edelweiss



1) Straatzijde



2) Vogelvlucht binnenterrein



3) Doorgang



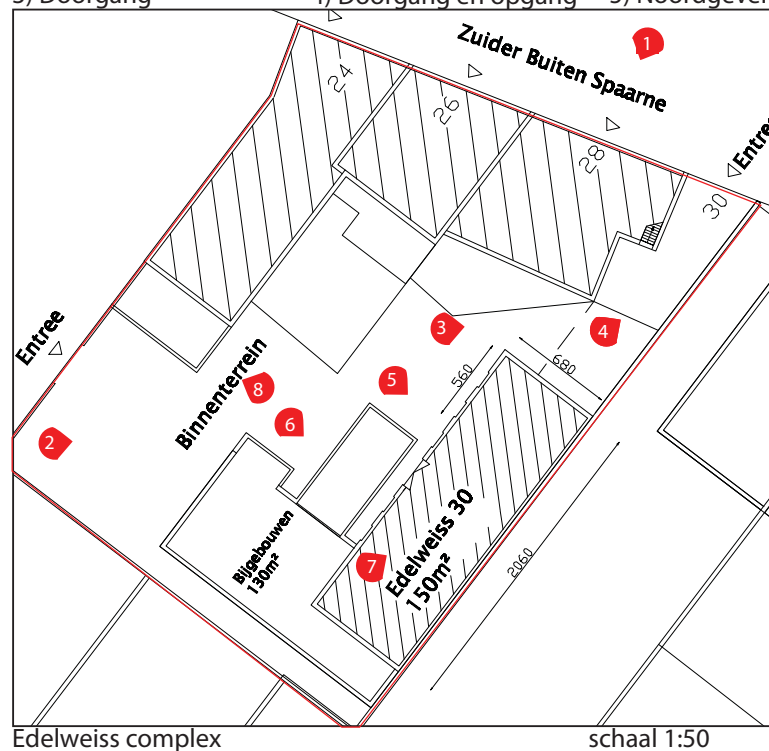
4) Doorgang en opgang



5) Noordgevel



6) Niet-orgineel bijgebouw



7) Interieur Edelweiss 30



8) Bijgebouw zuider buiten Spaarne 24

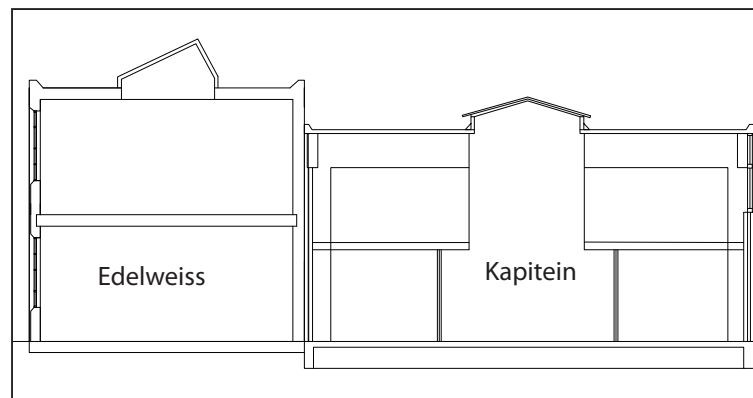
Zuider Buiten Spaarne nummer 30 (Edelweiss)

Gegevens:

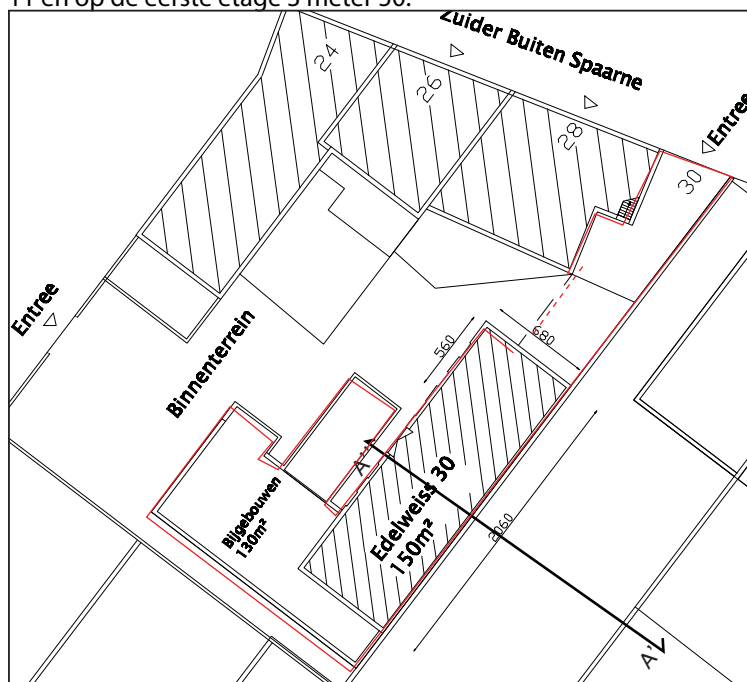
Oppervlakte 365m² + 130m² bijgebouwen
 Maten BG 21m bij 7 meter
 Onsluiting Zuider Buiten Spaarne
 en via Koningstein.
 Bouwjaar 1921
 Huidige functie Fietsenstalling van Koningstein



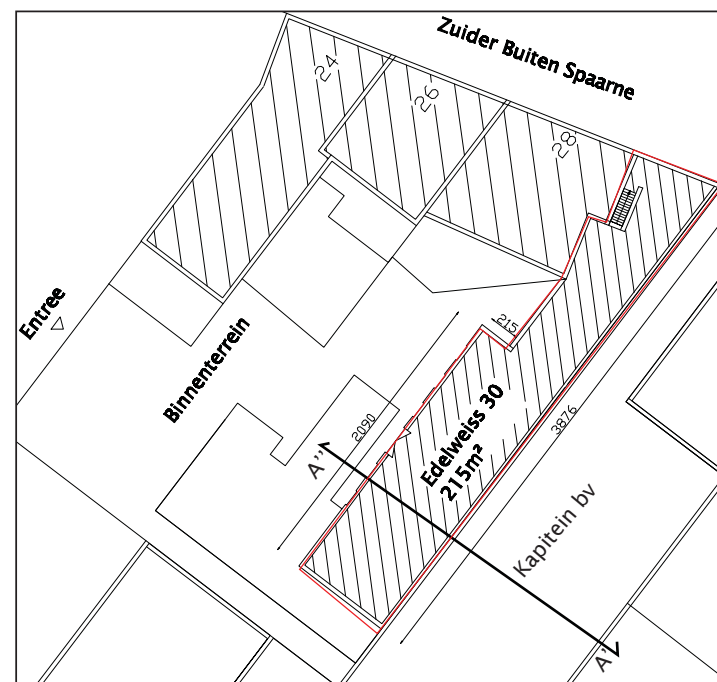
Het gebouw Edelweiss 30 bestaat uit twee bouwlagen en uit een grote open ruimte. De gevel aan de binnentuin is onderverdeeld dmv. een herhalende raamverdeling. In het midden zijn openslaande deuren gesitueerd, met een hijsinstallatie zodat de goederen op de tweede etage gehesen konden worden. Op Zuider Buiten Spaarne 30 ligt een plat dak met een lichtstraat in het midden. Het gedeelte gelegen aan het Spaarne heeft een zadeldak dat gelijk loopt aan Zuider Buiten Spaarne 28 waaronder een zolder is gevestigd. De verdiepingshoogte op de begane grond bedraagt 4 meter 11 en op de eerste etage 3 meter 50.



Doorsnede A' A'', ZBS 30 en Kapitein



Begange grond ZBS 30



1ste verdieping ZBS 30

Conclusies en aanknopingspunten locatie analyse

Edelweiss complex ZBS 24-30:

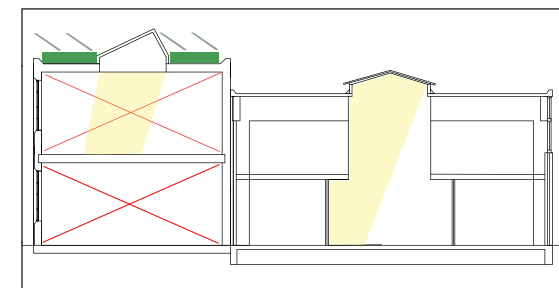
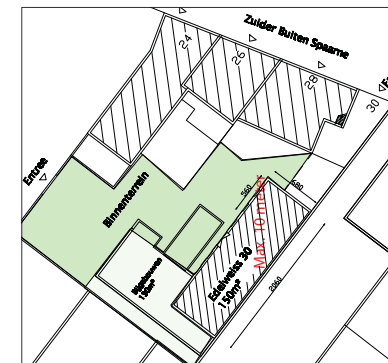
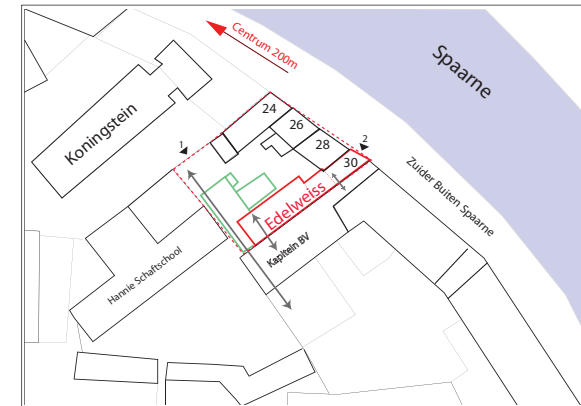
- 1) De locatie ligt centraal aan het Spaarne en op loopafstand van het centrum.
- 2) Er is een mogelijkheid om bij het ontwikkelen van ZBS 30 de koppeling te maken met Kapitein BV.
- 3) Het gehele Edelweisscomplex dient als los deelproject behandeld te worden in relatie tot de omliggende ontwikkelingen rond oa. Koningstein.
- 4) De niet-originele bijgebouwen dienen te worden gesloopt.
- 5) De binnentuin dient bij het Edelweiss complex (ZBS 24-30) getrokken te worden.
- 6) Het oorspronkelijke machine- en ketelhuis maakt integraal onderdeel uit van ZBS 24 en dient daar bij te worden betrokken.
- 7) Eventuele vervuilde grond, asbest en andere gezondheidsrisico's dienen te worden gesaneerd.
- 8) Er is een mogelijkheid om een doorgang naar het achterliggende parkeer terrein te maken.

Edelweiss ZBS 30:

- 9) De buitenschil heeft meerdere kwaliteiten en dient gerenoveerd te worden. Belang van renovatie is onderkend door de gemeente.
- 10) Er is een mogelijkheid om een extra verdieping te creëren in ZBS 30 volgens het bestemmingsplan.
- 11) Mogelijk kan de doorgang vanaf het Spaarne onder ZBS 30 door bij het gebouw getrokken worden.
- 12) De binnentuin is bestemd als erf waarop niet gebouwd mag worden. De achterste aanbouw van ZBS 30 staat op de bouwaanvraag uit 1921. De bijgebouwen op pg. 6 afb. 6 zijn daarin niet aangevraagd. (pg.12). Het bijgebouw achter ZBS 24 is in 1910 gebouwd met vergunning.

Technische:

- 13) ZBS 30 is in verschillende compartimenten te verdelen zonder dat het dit karakter van het gebouw aantast.
- 14) Er is de mogelijkheid om, door de bestaande open ruimtes in ZBS 30, flexibiliteit in het ontwerp in te bouwen.
- 15) Voldoende daglicht toetreding ivm de diepe beukmaat dmv een atrium, zodat de woningen ruim en natuurlijk daglichttoetreding hebben.
- 16) Het toepassen van duurzaamheidsingrepen is gewenst zoals zonnecellen, een groen dak, verwarming en koeling van gebouw dmv vloerverwarming in combinatie met warmte/ koude opslag in de bodem, en natuurlijke ventilatie. Dit pand zou als voorbeeld kunnen dienen voor "(monumentale) verduurzaming" in het kader van de "Blok voor Blok" strategie die Haarlem momenteel uitrolt.



Industrie Rozenprieel

Aan de rand van het Rozenprieel, aan het Spaarne zijn de laatste restanten van het industriële verleden van het Rozenprieel te vinden. "Rozenpriëlers" die geen eigen handeltje hadden, of niet achter de toonbank stonden, waren óf werkeloos of werkten bij een van de bedrijven in de buurt zoals de N.V. Rubber-, Asbestfabriek, Wasserij Edelweiss, de Eboniet-fabriek v/h gebrs. Merens aan het Zuider Buiten Spaarne, de Bierbrouwerij en IJsfabriek t' Spaarne (de Merenstoren).

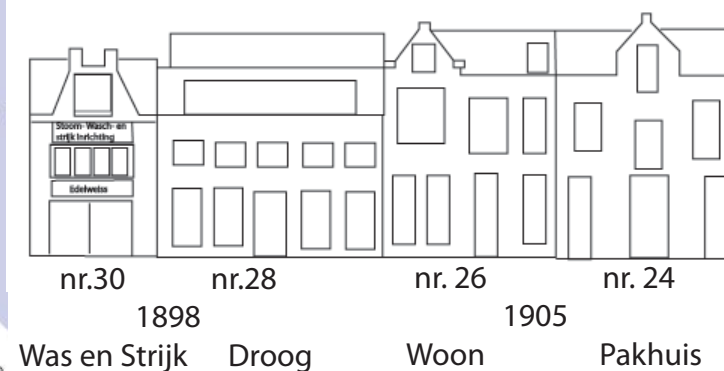
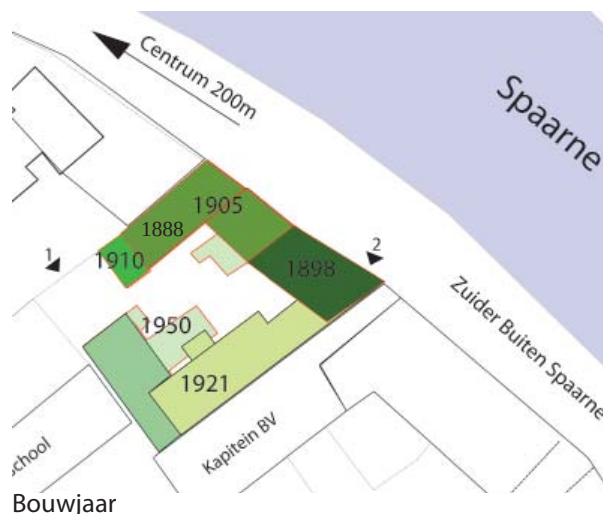
Gedurende de 2e helft van de 20e eeuw is veel van de industriële gebouwen gesloopt. Er zijn nog een beperkt aantal gebouwen over uit het industriële verleden, waaronder de Merenstoren en Edelweiss Stoom- Wasch en Strijkinrichting. Als laatste overblijfselen van deze oude nijverheid zijn deze gebouwen van belangrijke cultuurhistorische waarde voor de buurt.

Wasch en Strijk industrie in Haarlem.

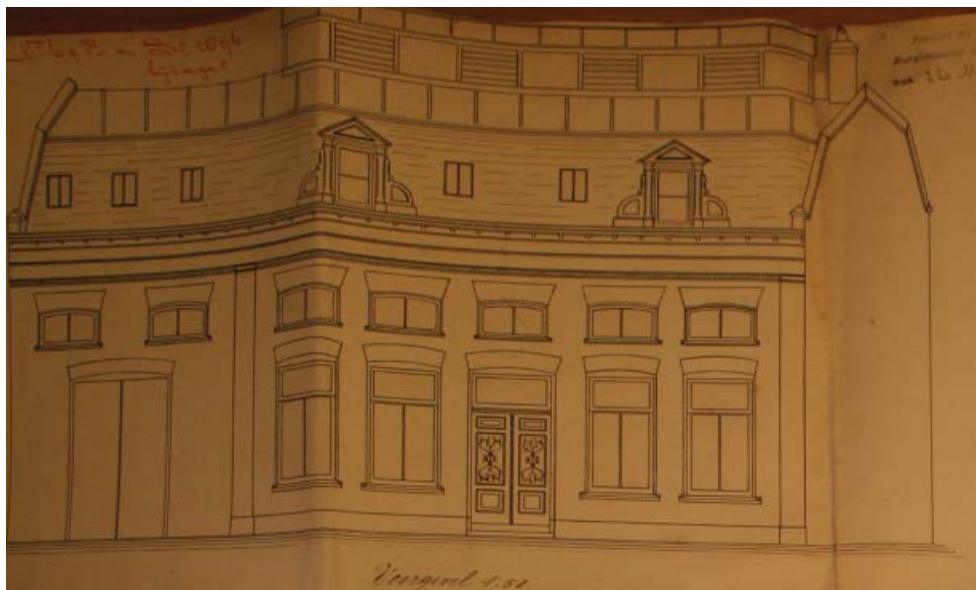
Haarlem stond al in de 17de eeuw bekend om zijn blekerijen en textielwasserijen ook in de omliggende gemeente waar veel bedrijfjes in deze branche gevestigd ten tijden van de industriële revolutie werd deze handarbeid geleidelijk met behulp van machines geïntensiveerde en ontstonden meerdere bedrijven zoals de Stoom, Wasch en Strijkinrichting.

Complex Edelweiss

Het bedrijf Edelweiss is opgericht in 1855 door de familie Vasen. De oudste (bekende) bouwtekeningen in het archief dateren uit 1888 (ZBS 24 achterste deel). Een tekening uit 1921 toont herkenbaar het achtergelegen deel van Zuider Buiten Spaarne 30. De straatzijde van nummer 30 en 28 zijn in 1896-1898 gebouwd. Zuider Buiten Spaarne 26 en 24 zijn gebouwd in 1905. Het achtergelegen machine/ketelhuis bij nr. 24 dateert uit 1910.



Functionies Edelweiss Complex



Nr. 30 (vh 20) WAS- & STRIJKHUIS

Begane grond:

- Doorgang naar achter gelegen tuin.
- Wasch kamer , ketel machines.

1ste verdieping:

- Strijkzolder.

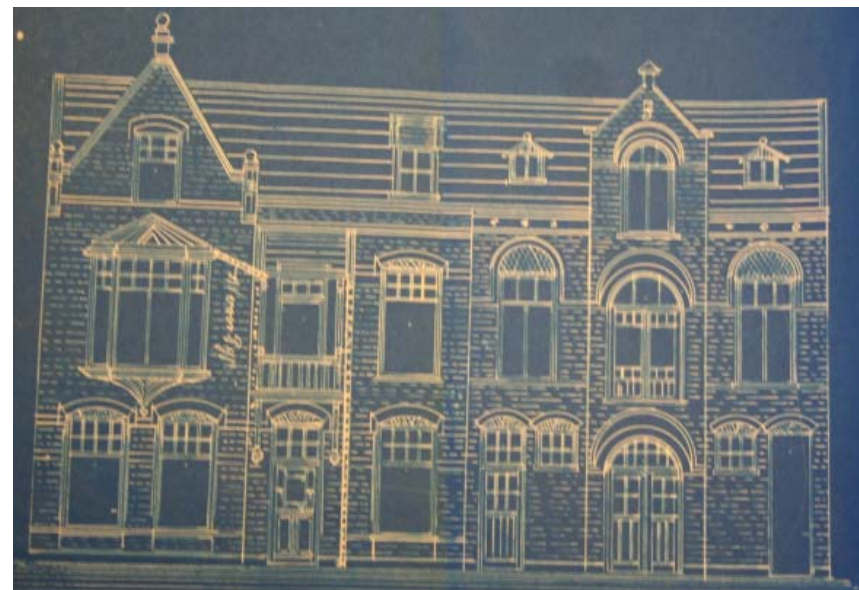
Nr. 28 (vh 18) DROOGHUIS

Begane grond:

- niet bekend

1ste verdieping:

- Droogzolder en vouwkamer



Nr.26 (vh 16) WOONHUIS

Begane grond:

- Kamer, keuken, serre

1ste verdieping

- Slaapvertrekken,
- 2de verdieping
- Slaapvertrekken, zolder

Nr. 24 (vh 14) PAKHUIS

Begane grond:

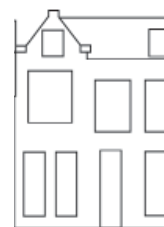
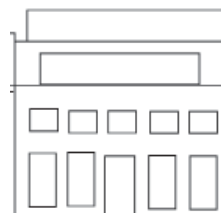
- Pakhuis en Wasch kamer
- Op juli 1910 is aan de achterzijde nog een machine- en ketelhuis met schoorsteen aangebouwd.

1ste verdieping:

- Strijkkamer, vouwkamer, droogzolder.

2de Verdieping:

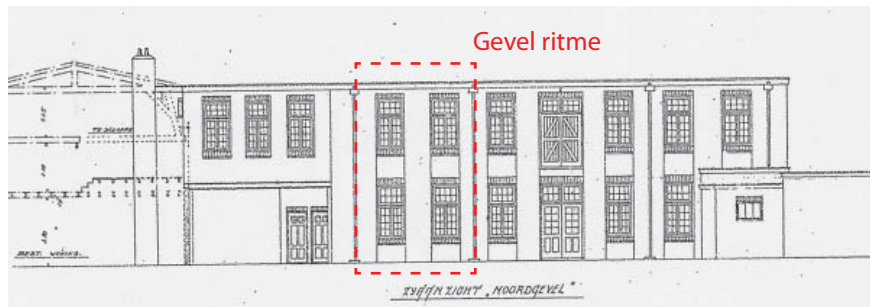
- Vouwkamer, zolder



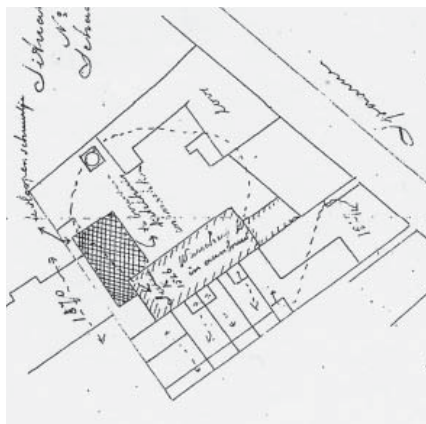
Edelweiss

Zuider Buiten Spaarne 30

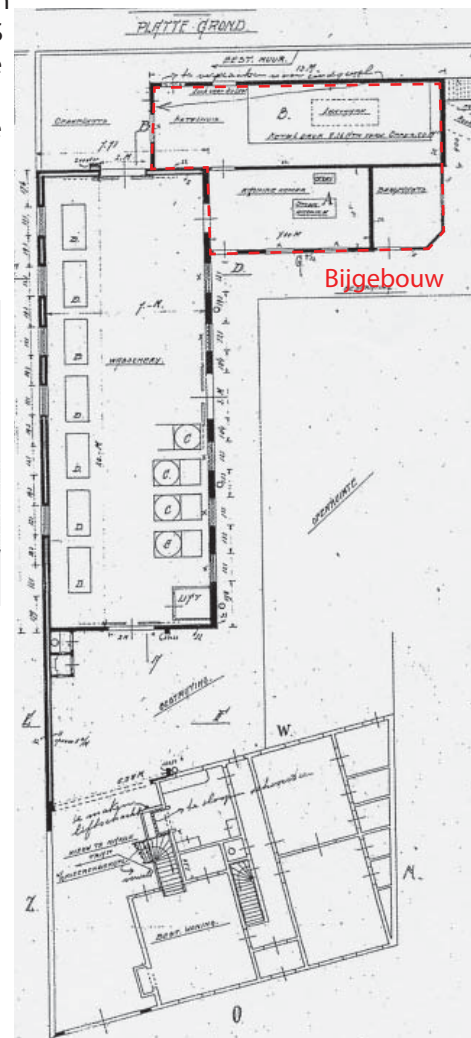
Heel ZBS 30 is gebouwd volgens tekening uit 1921. Het oudere ZBS 28 is hier en daar aangepast, en er is achter een schuur gesloopt, maar het kerngebouw ZBS 30 is origineel, met een originele uitbouw op bg - die de moeite van restauratie waard is. Deze bouwtekeningen uit het Noord-Holland archief zijn afkomstig uit een bouwaanvraag uit 1921. Op deze tekening is ook goed het ritme van de gevel te zien die momenteel achter de niet-originele bouwwerken verscholen ligt op de binnenplaats.



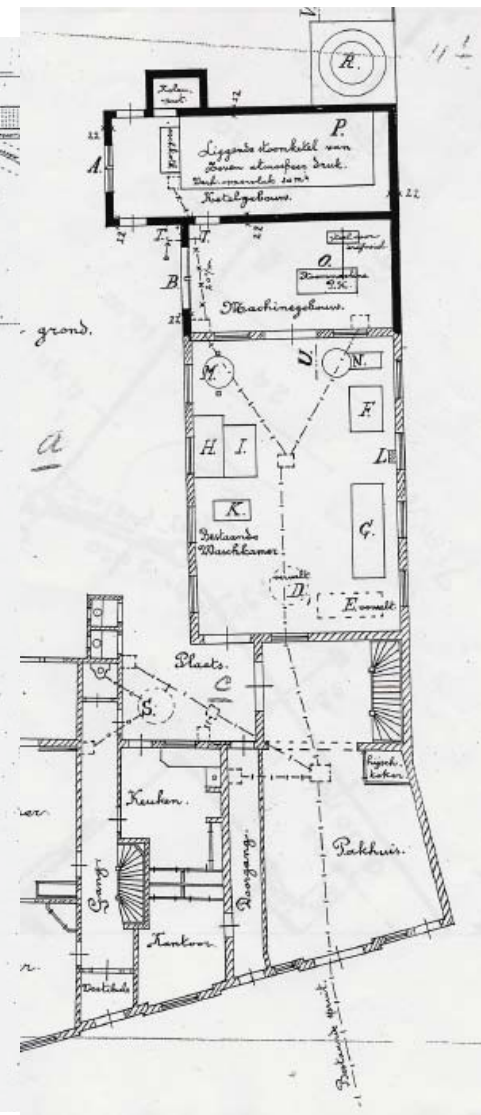
Noord gevel ZBS 30



Situatie complex Edelweiss



Plattegrond Edelweiss ZBS 30



Plattegrond Edelweiss ZBS 24 met ketelhuis

Conclusie architectuurhistorische aanknopingspunten

1. De (illegaal) gebouwde bijgebouwen dienen gesloopt te worden, waardoor Edelweiss weer vrij aan de binnentuin ligt. De technische staat van deze gebouwen is heel slecht.



2. Herstellen van de voorgevel aan het Zuider Buiten Spaarne 30, inclusief de belettering van keramische tegels.



3. Edelweiss is in verschillende compartimenten te verdelen waarin de historische uitstraling behouden blijft.



4. Zadeldak met lichtstraat is bedekt met bitumen. De oude lichtstraat dient weer hersteld te worden waardoor er lichtinval op de bovenverdieping komt.



5. Opknappen van de binnentuin waardoor Edelweiss weer vrij komt te liggen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het recht van overpad voor de omwonenden. ZBS 24-28 heeft interesse om mede-eigenaar te worden van gezamenlijke binnentuin



6. Op dit moment heeft de Edelweiss complex geen monumentale status. Dit terwijl het gebouw van cultuurhistorische waarde voor de omgeving is. Het is te overwegen om voor het gehele complex, maar zeker voor de straatzijde een monumentenstatus (industrieel erfgoed) aan te vragen.



7. Diverse herstel werkzaamheden: Herstellen van het voegwerk, kozijnen, weghalen asbest, verwijderen systeemplafond en de mogelijk vervuilde grond.



8. Aanhelen ZBS 24 met originele Machine- en ketelhuis.
9. Herstel oorspronkelijke gemetselde afscheiding tussen binnentuin, moestuin Hannie Schaft School, en Koningstein.
10. De Stoom- Wasch en Strijkinrichting is van historisch culturele waarde voor de Rozenprieel buurt.

Om een beeld te krijgen voor de invulling van Zuider Buiten Spaarne 30 zijn gesprekken gevoerd met verschillende actoren. De gemeente in de persoon van Gerben Kortens, de directe omwonende: Ben Lindeman eigenaar van Kapitein BV, Maarten Pieter Schinkel bewoner ZBS 24, Cock Basoski ZBS 26, Kees Christiaanse eigenaar ZBS 28 en de wijkraad. Uit deze gesprekken komen de volgende mogelijke functies voor Edelweiss naar voren.

- 1) Woningen
- 2) Aanhelen ZBS 24 met origineel Machine- en ketelhuis.
- 3) Geen overlast functies.
- 4) Bijzondere woonvorm: Atelierwoningen, Loodswoning, Culturele woonwerkplek.
- 5) Creatief verzamelgebouw.
- 6) Uitbreiding Hannie Schaftschool (met ingang aan Spaarne.)
- 7) Sportzaal in Kapitein en in Edelweiss de ondersteunende functies hiervoor.
- 8) Wasserij-museum
- 9) Collectieve groenvoorzieningen in de binnentuin.
- 10) Winkel of bedrijf aan het Spaarne.
- 11) Studentenhuisvesting
- 12) Edelweiss in CPO ontwikkelen in het verlengde van Koningstein, waardoor er een mix aan functies ontstaat.
- 13) Kamerverhuur.



Loods / atelier woning



Museum voor Wasch en strijkinrichting

Actoren:

1. Omwonende

- Opknappen en behoud Edelweiss 30.
- Opknappen/ gezamenlijk eigendom binnentuin.
- Recht van overpad.

2. Gemeente (eigenaar)

- Verkoop Edelweiss 30 met goede opbrengst.
- Ontwikkelen gebied rond Koningstein.
- Functie met meerwaarde voor de buurt/Haarlem.
- Behoud/renovatie van het totale complex Edelweiss.

3. Wijkraad

- Behoud en renovatie totale Edelweiss-complex, inclusief binnentuin.
- Functie met meerwaarde voor het Rozenprieel.
- Toegankelijkheid vanaf ZBS aan Koningsteinzijde.



Groene binnentuin



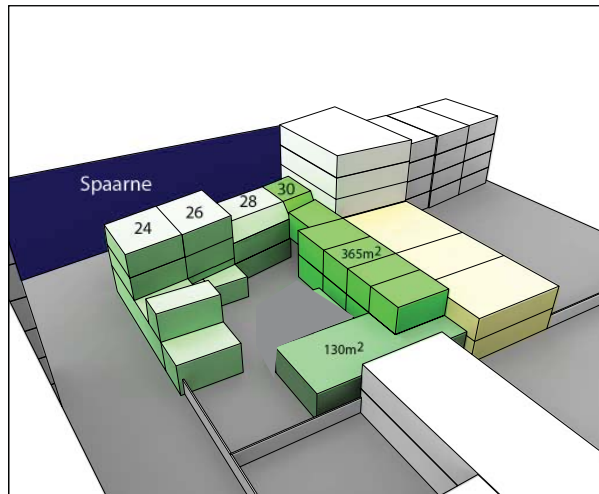
Bedrijvigheid langs het Spaarne

Conclusies en aanknopingspunten potentieel gebruik

Na overleg met de Wijkraad en directe omwonenden tijdens de wijkraadvergadering op 9-10-2012 is er de voorkeur uitgesproken voor de volgende 3 varianten. Deze zullen in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt worden en op ruimtelijke haalbaarheid onderzocht worden.

- A) Wasserij-museum
- B) Kapitein en Edelweiss samentrekken, met bewoning, atelierwoningen mogelijk via CPO te ontwikkelen.
- C) Edelweiss 30 bestemmen als woningen, mogelijk via CPO te ontwikkelen.

A) Wasserij-museum



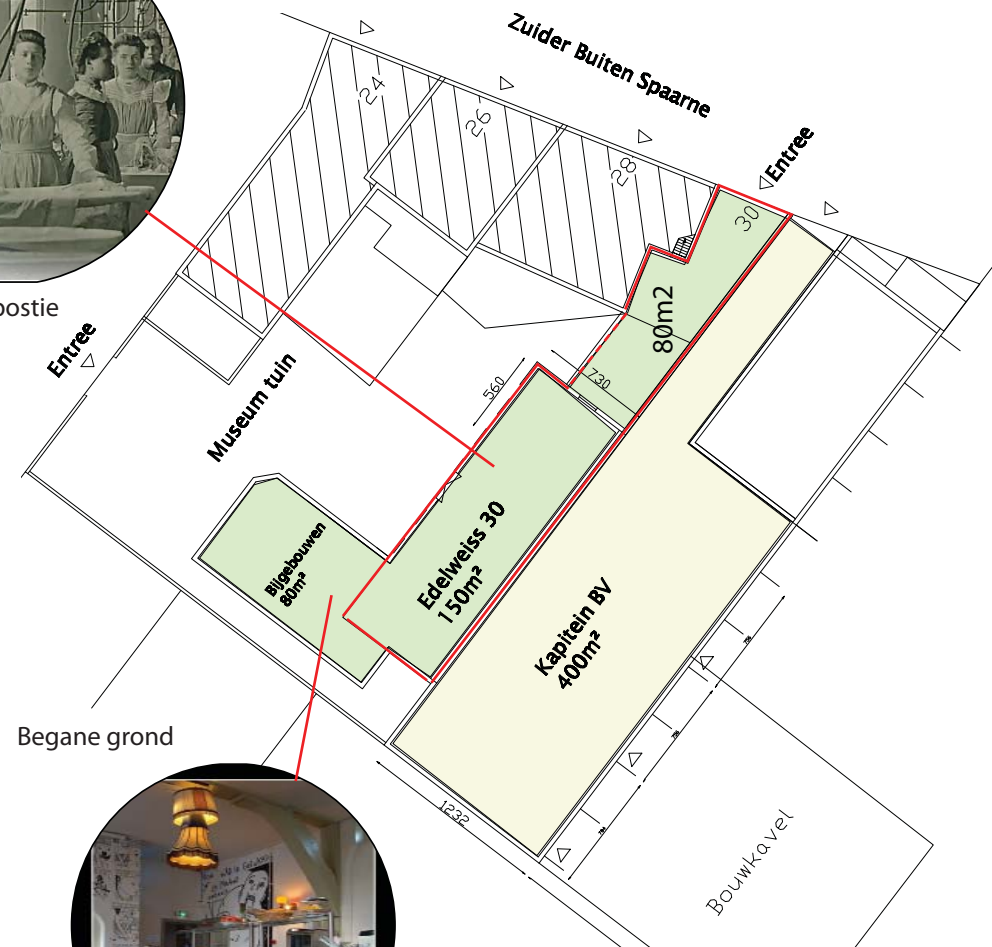
Variant A, ZBS 30 + (Kapitein BV)

Museum:
Opp. 365 m² + 80 m² bijgebouw

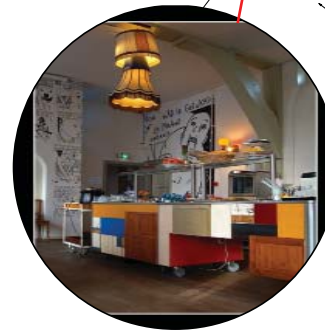
OPTIONEEL + kapitein BV 600m²
Edelweiss 30



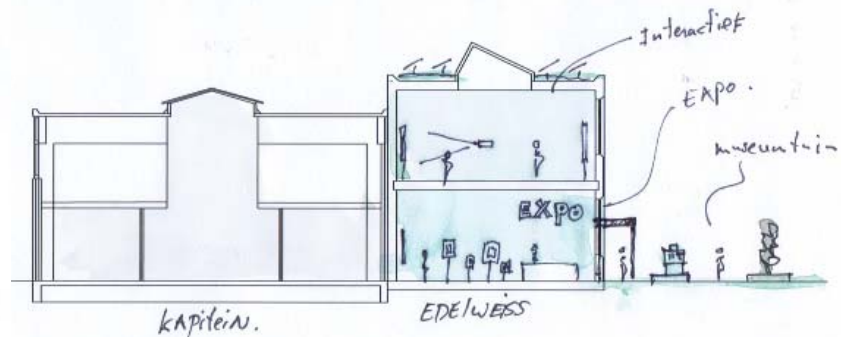
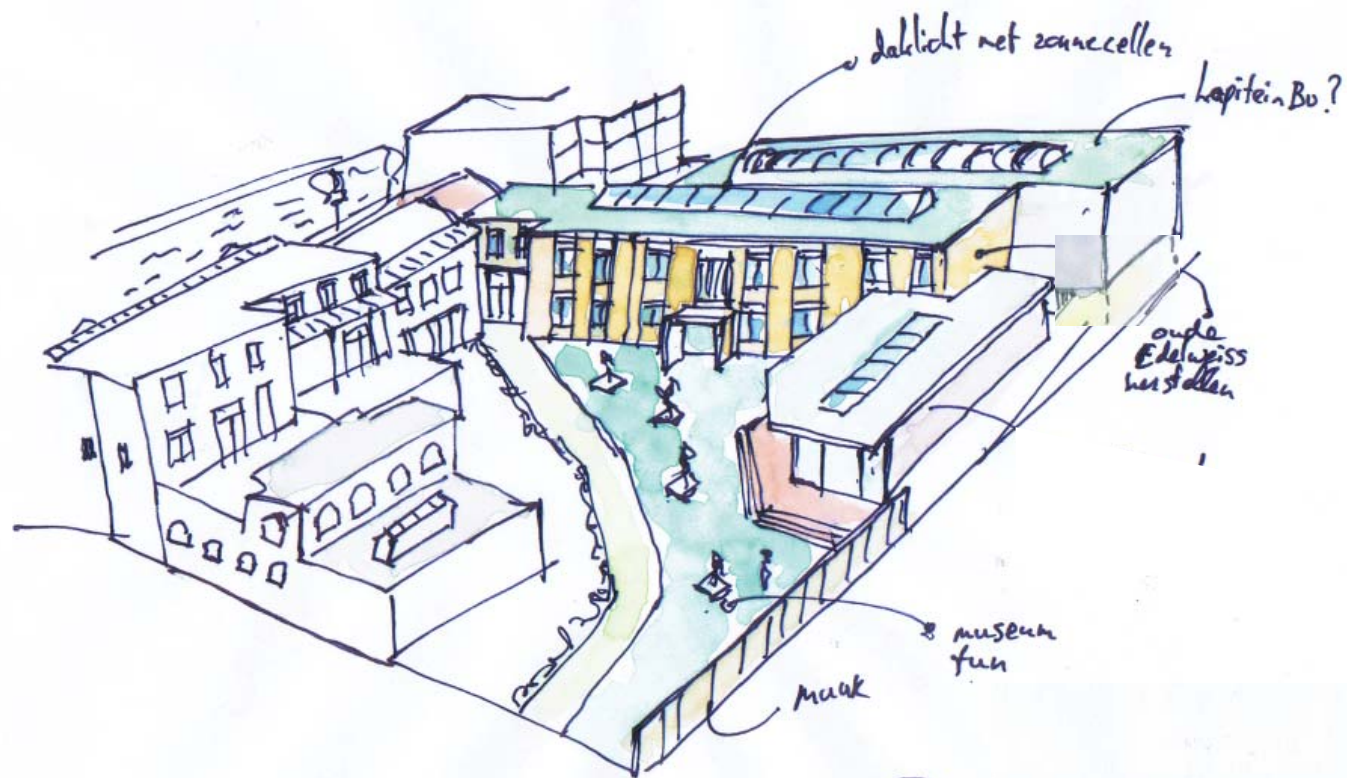
Museum expositie



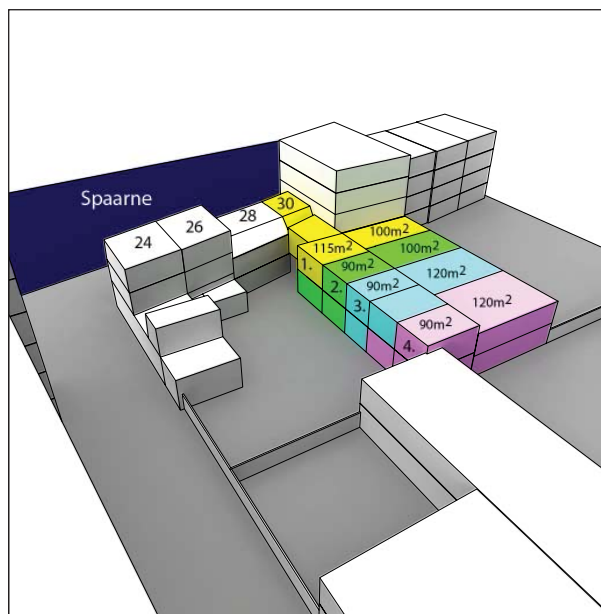
Begane grond



Theehuis voor bezoekers in/op oorspronkelijke voetprint aanbouw uit 1921.



B) Edelweiss en Kapitein ontwikkelen mogelijk via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)



Variant B; ZBS 30 + Kapitein BV

4 Atelierwoningen:

Opp. 90 m² + 120m² per woning

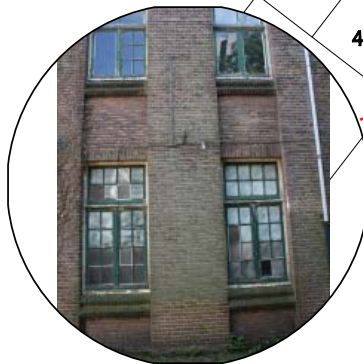
1 Winkel:

125 m²

De mogelijkheid bestaat om de poort van ZBS30 bij de winkel te betrekken. Hiervoor dient het bestaande recht van overpad te worden verranderd. Dit dient met de omwonenden overlegd te worden.



Gemeenschappelijke binnenmoestuin



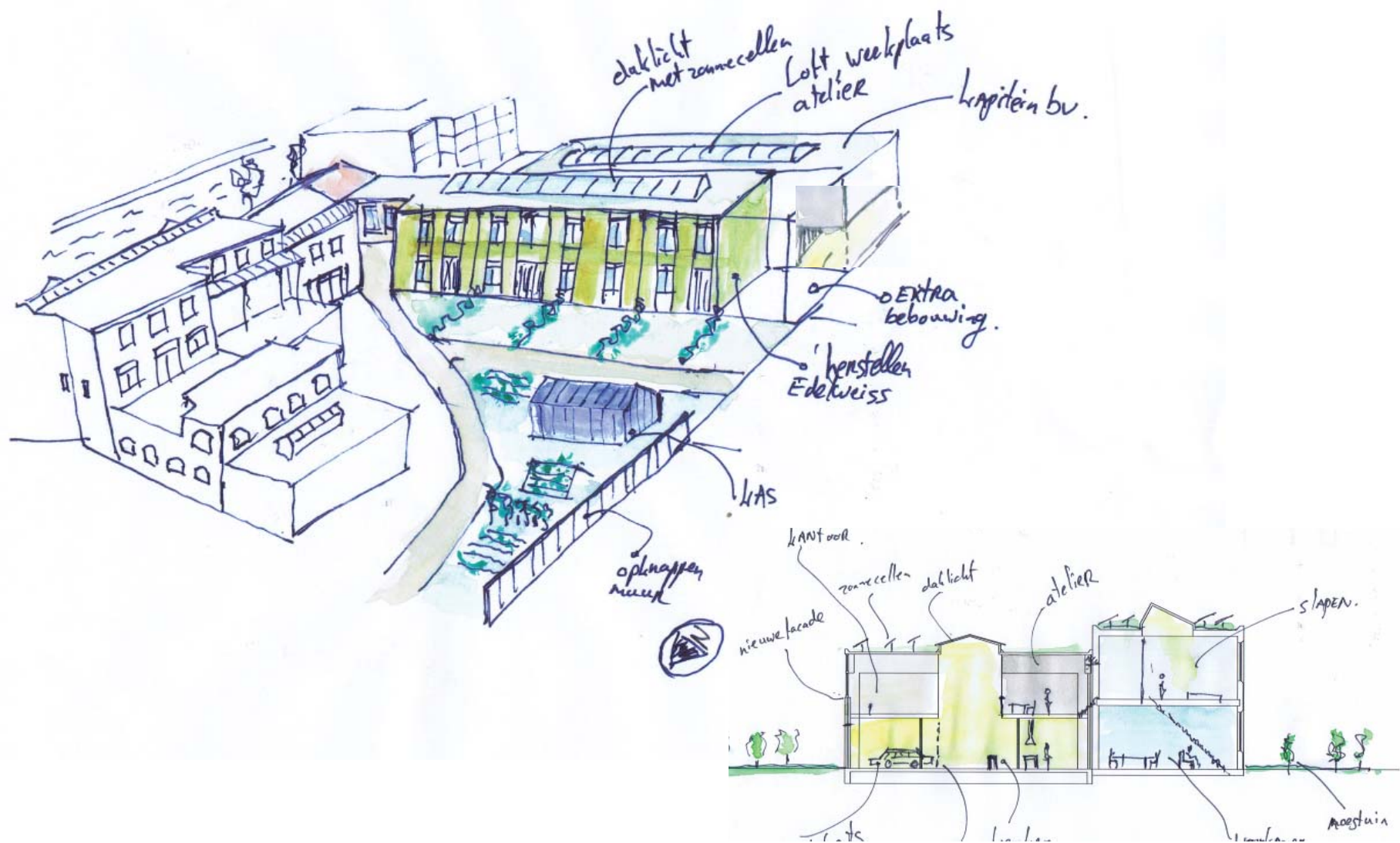
Wonen in historisch Edelweiss



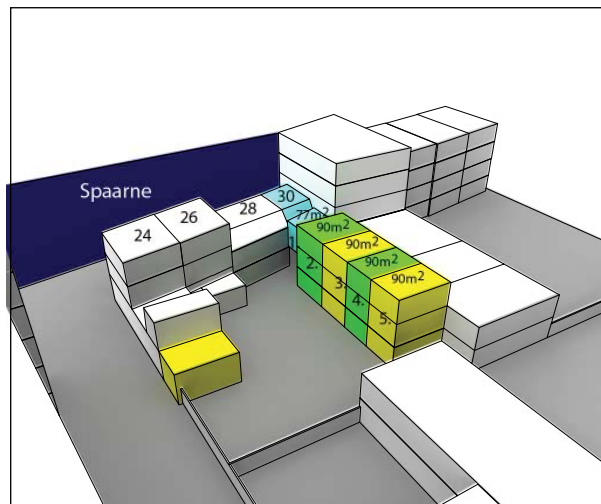
Winkel aan het Spaarne



Loftwoning in Kapitein BV



C) Woningen in Edelweiss met extra verdieping met dakterras.
mogelijk via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

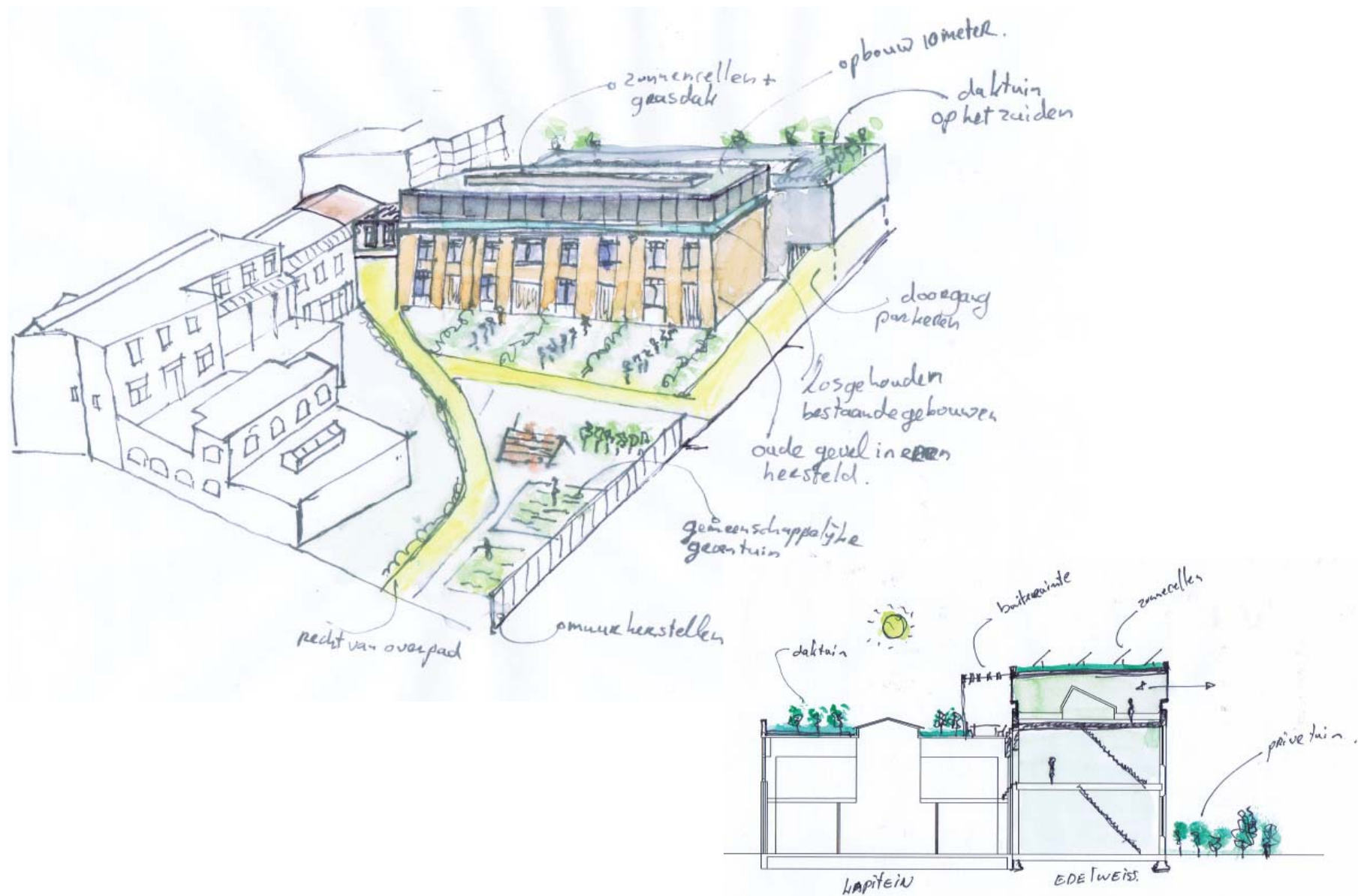


Variant C, ZBS 30

5 woningen met extra verdieping en dakterras
Opp. 90m² per woning



Wonen in historisch Edelweiss



Colofon

entremedio

ir. Ward Margry ir. Joris Kramer
Voorhelmstraat 23-201
2012 ZM Haarlem

T: 023.7112482

M: info@entremedio.nl

© 2012, Alle rechten voorbehouden.



- Voorstel Merenstoren, Rozenprieel

- 22 -

18-01-2013