

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Afdeling Omgevingsbeleid

Blauwe Wetering

Ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden, supplement stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein



Colofon

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld door de Gemeente Haarlem in samenwerking met .

Betrokkenen:

Gemeente Haarlem

Philomeen Hillege (Wonen)

Joeri van der Lee (Wonen)

Roald van Splunter (Ontwerper Openbare Ruimte)

Rolf Tjerkstra (Stedenbouwkundige)

Bianca Verburg-Hooijschuur (Procesmanager)

Mick de Waart (Junior Stedenbouwkundige)

Gijs Wanders (Planoloog)

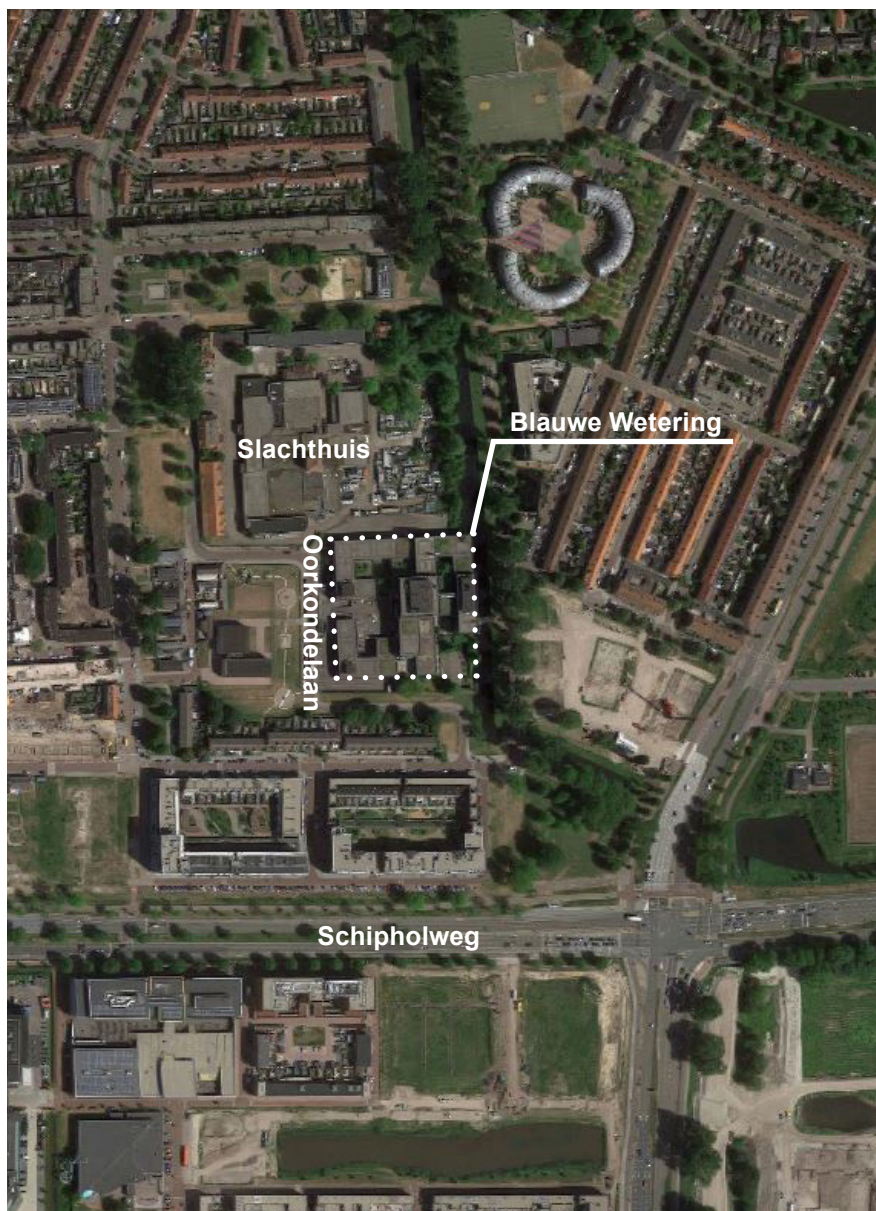
Afbeeldingen:

Common Affairs

Jos van Eldonk

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Uitgangspunten Slachthuisterrein	4
3. Actualisering stedenbouwkundige visie	6
4. Uitgangspunten Blauwe Wetering	7
5. Programma	9
6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
7. Aangepaste stedenbouwkundige visie	13
8. Criteria Ruimtelijke Kwaliteit	14



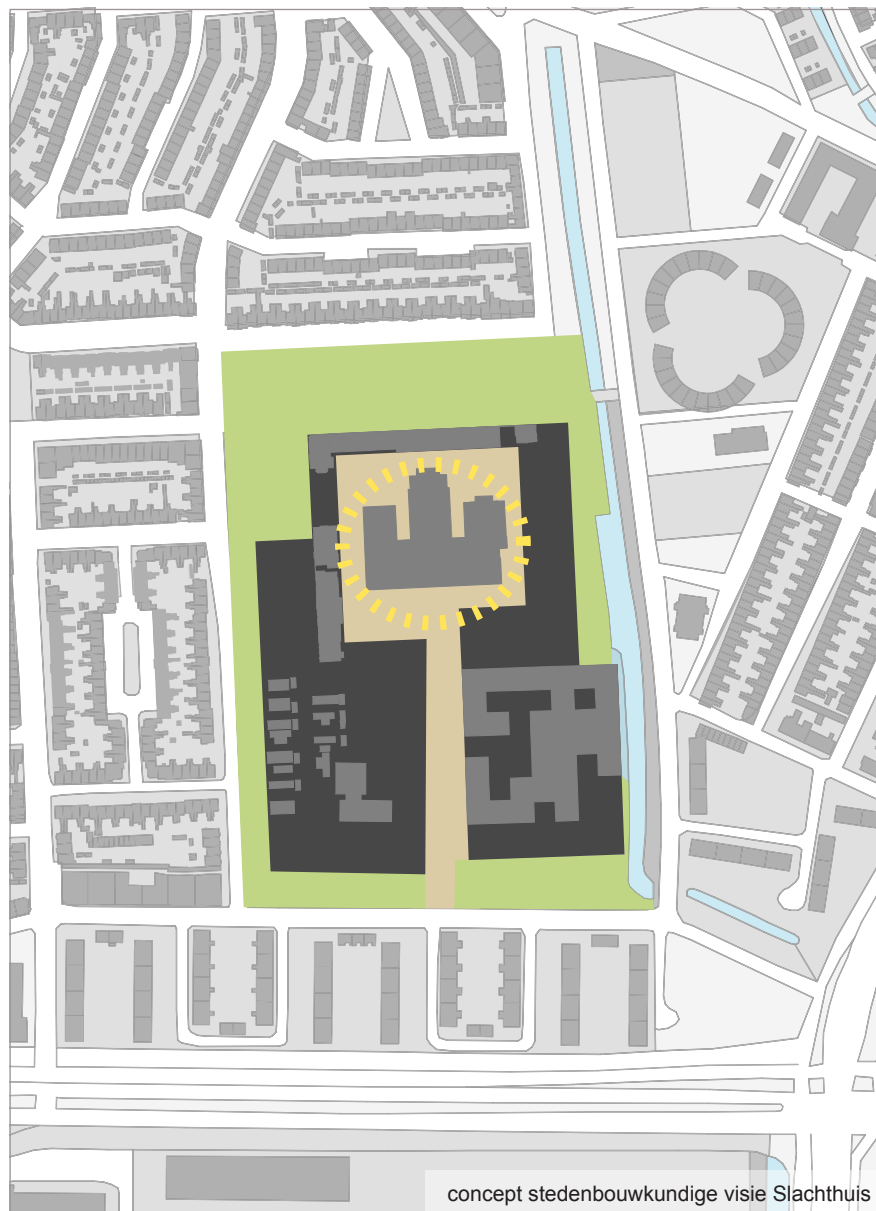
1. Inleiding

De kantoren van de Blauwe Wetering, voorheen het ICT-gebouw, staan nu leeg. De toekomstwaarde van grootschalige kantoorruimte op deze locatie is beperkt. De huidige eigenaar wil het pand graag transformeren naar een woongebouw. In 2013 heeft de gemeente een plan van aanpak opgesteld over hoe om te gaan met leegstaande kantoren in Haarlem. Vooral kantoren op minder aantrekkelijk locaties komen in aanmerking voor transformatie. Dit zijn vooral kantoorgebouwen gelegen in woonwijken of op grote afstand van OV-knooppunten. Zo ook de Blauwe Wetering.

De gemeente Haarlem werkt al een aantal jaar aan de vernieuwing van het oostelijk stadsdeel naar een meer gemengd en veelzijdig stadsdeel. Op strategische locaties in Oost wordt gewerkt aan de gewenste vernieuwing. Hier vallen Spaarnesprong, Amsterdamsevaart, Prins Bernhardlaan en ook de omgeving van de Blauwe Wetering onder.

Langs de Schipholweg wordt in de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt gewerkt aan vervanging en intensivering van de woningvoorraad. Het vrijgekomen Slachthuisterrein zal binnenkort worden ontwikkeld tot gemengd woon-werk gebied met culturele voorzieningen in het voormalige slachthuis.

Haarlem heeft bovendien als geheel ook een grote bouwopgave. Tot 2025 moeten ten minste 7.500 woningen in de stad worden gebouwd om aan de toenemende vraag te voldoen.



2. Uitgangspunten Slachthuissterrein

In 2012 is voor het Slachthuissterrein een Stedenbouwkundige visie opgesteld. De Blauwe Wetering is in dit plan consoliderend opgenomen omdat er indertijd vanuit is gegaan dat het gebouw goed functioneerde. De Stedenbouwkundige visie is als het ware om het kantoor heen gelegd zodat het Slachthuissterrein kon transformeren terwijl het kantoor bleef draaien. Voordeel van deze benadering is dat de Blauwe Wetering later eenvoudig kan worden aangepast aan de veranderende omgeving. Ook de uitgangspunten voor het toekomstige gebruik en de inrichting van het Slachthuissterrein staan nog overeind. Deze uitgangspunten zijn:

Openen van het gebied

Het Slachthuissterrein is een gesloten enclave midden in de Slachthuisbuurt. Herontwikkeling van het Slachthuissterrein biedt de kans het terrein te openen naar de buurt. Nieuwe toegangen zorgen voor verbinding met de omgeving. Het Slachthuisplein wordt een ontmoetingsplek voor de hele buurt. De nieuwe Oorkondelaan zal de entree tot het Slachthuissterrein vormen, waardoor het terrein zichtbaar en verbonden wordt met de Schipholweg.

Herstel monumentale bebouwing

De op het terrein aanwezige monumentale opstallen vormen een directe link met de historie en geven betekenis aan het terrein. Deze opstallen worden gerestaureerd. Het Slachthuis krijgt een prominente plek in het geheel en wordt het focuspunt van het gebied.

Afmaken van het groene kader

De losse ligging biedt de mogelijkheid de groene rand rond het Slachthuisterrein aan de zuidzijde te herstellen. De groene zoom verrijkt de Slachthuisbuurt met een doorgaande recreatieve route die weer aansluit op de groen- en waterstructuur van Haarlem Oost: de Gouwwetering, het Oosterpark, de Zomervaart, het verzetsheldenpark en het Reinaldapark.

Omsluitende bebouwing: eenheid

Door het toevoegen van extra bebouwing is in de loop der tijd de oorspronkelijke eenheid van het Slachthuisterrein vertroebeld en presenteert het terrein zich als een rommelige enclave naar de buurt. Met bouwblokken zal de eenheid en samenhang weer worden teruggebracht. losse bouwwerken als de monumentale opstallen, de Blauwe Wetering, de woonwagenlocatie en het trafostation worden opgenomen in bouwblokken en zo weer onderdeel van een groter geheel. Door ieder bouwblok te voorzien van voorkanten krijgt het complex een gezicht naar buiten toe.

Losse ligging

Het Slachthuisterrein is los aangelegd ten opzichte van zijn omgeving. Dit cultuurhistorische aspect wordt behouden. De losse ligging ten opzichte van de Slachthuisbuurt ondersteunt de eigenheid van het gebied en maakt het mogelijk op het terrein een eigenzinnige en unieke woonomgeving te realiseren: een woon/werkmilieu dat een aanvulling vormt op de bestaande woningomgeving in Haarlem Oost.



3. Actualisering stedenbouwkundige visie

Sinds de vaststelling in 2012 is er gestaag doorgewerkt aan het Slachthuisterrein binnen de Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein. Zo heeft de raad besloten de nieuwe popschool te huisvesten in het Slachthuis en is een tender voor de verkoop en ontwikkeling van het Slachthuisterrein in voorbereiding.

Op verzoek van bewoners heeft de raad besloten de verkaveling van de hoek Prins Bernhardlaan – Schipholweg te herzien. Deze hoek zou, conform de Visie Slachthuisbuurt-Zuid uit 2008, worden bebouwd met een hoogteaccent op de hoek. Het buurtpark zou dan worden verplaatst naar de Gouwwetering, dieper in de Slachthuisbuurt. In de nieuw opgestelde randvoorwaarden blijft het Verzetsheldenpark op bestaande locatie. De nieuwbouw concentreert zich nu langs de randen, de Pijperstraat en tegen bebouwing van de Zuidstrook. Als gevolg van deze wijziging blijft de Blauwe Wetering nog zichtbaar achter de volwassen bomen van het Verzetsheldenpark.

Dit voortschrijdend inzicht vormt de aanleiding om opnieuw te bestuderen hoe de zichtbaarheid van het Slachthuisterrein naar de rest van de stad kan worden vergroot. Uiteindelijk zal het vernieuwde Slachthuisterrein, naast de koepel een tweede icoon voor Haarlem Oost worden.

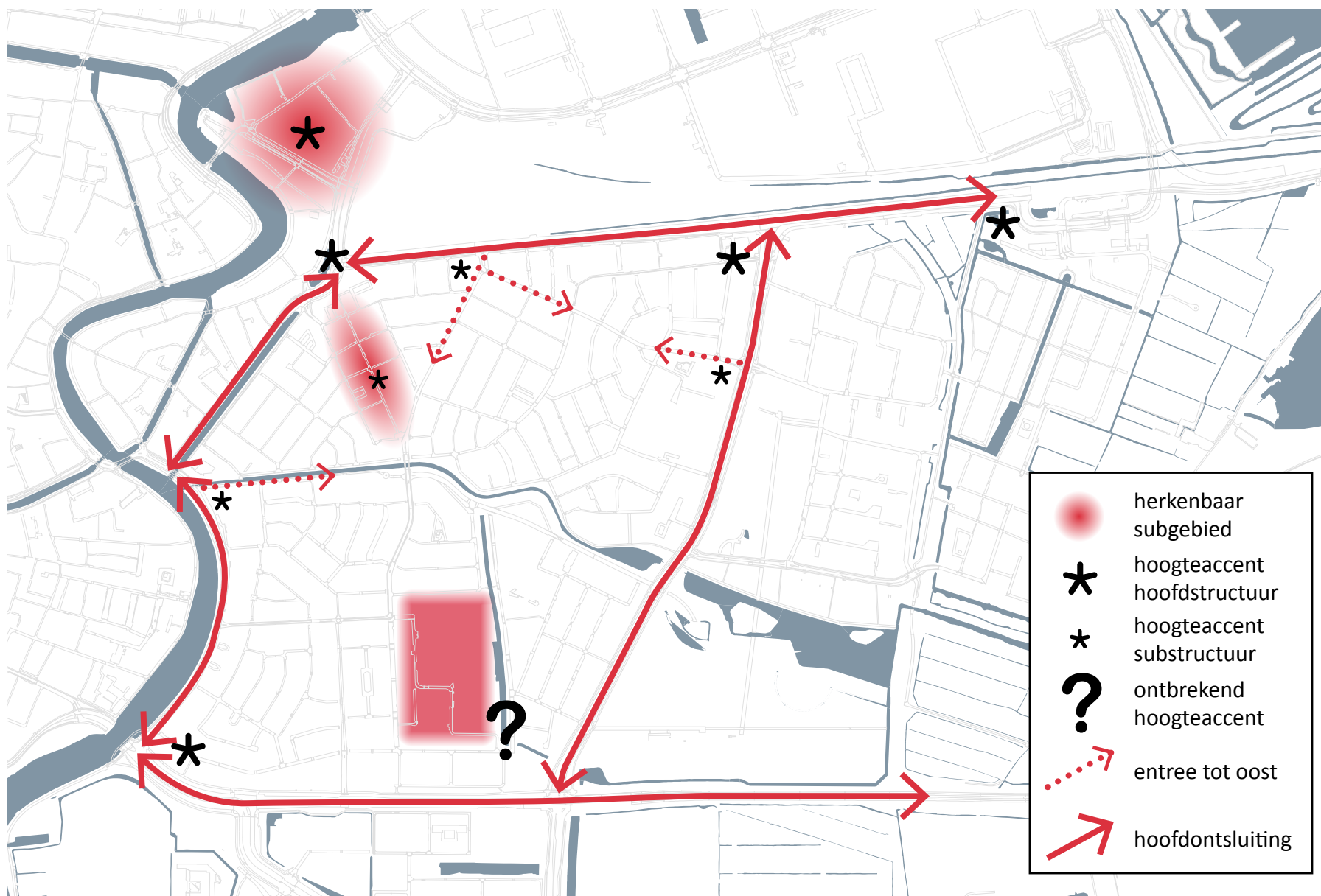
Hoogteaccenten in Oost

Het bestaande stadsdeel kent nu twee belangrijke oriëntatiepunten. Van oudsher markeert de voormalige kerktoeren (St Jan de Doper) in

de Amsterdamstraat de ligging van de belangrijkste winkelstraat van de Amsterdamse buurt. Daarnaast ligt in Oost natuurlijk de van veraf zichtbare koepel van de voormalige gevangenis. Ook bij de koepel wordt gewerkt aan het openen van het terrein naar de stad en het vestigen van een maatschappelijke instelling: het University College. Samen met het toekomstige Slachthuis vormen deze twee de belangrijkste focuspunten van het vernieuwende Haarlem Oost.

Langs de hoofdwegen in Oost zijn door de tijd de belangrijkste kruisingen gemarkeerd met hoogteaccenten. Deze hoogteaccenten hebben als doel om oriëntatie in de stad te bemiddelen. Deze hogere gebouwen geven niet zozeer belangrijke voorzieningen aan maar de hoofdentrees naar de wijk. Zo staat er de 'Boschtoren' bij de kruising Prins Bernardlaan, de kantoortoren op de kruising van de Schipholweg met het Spaarne en de Triangeltoren op de hoek van de Teding van Berkhoutstraat en de Amsterdamsevaart. Traditioneel beschikt ook het Slachthuis over een eigen toren die de ligging van het Slachthuisterrein aangeeft. Na het doortrekken van de Oorkondelaan zal het torentje weer zichtbaar zijn vanaf de Johan Hissinkstraat. De toren heeft alleen een beperkte hoogte en is daardoor amper zichtbaar.

Herbestemming van de Blauwe Wetering geeft een prima aanleiding om de structuur van hoogteaccenten op belangrijke kruisingen af te maken en ook om het vernieuwde Slachthuisterrein vanaf de kruising Schipholweg duidelijker zichtbaar te maken. De grootte van de kavel biedt de kans om nadelige gevolgen als windhinder en schaduwwerking grotendeels op eigen terrein op te lossen.



4. Uitgangspunten Blauwe Wetering

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie 'Slachthuisterrein' nog steeds van kracht. Nieuw is dat de Blauwe Wetering ook een woonbestemming krijgt, met deels een gemengde bestemming op de begane grond en een extra toren om de aanwezigheid van het Slachthuis te markeren. Voor de Blauwe Wetering zijn de volgende aanvullende uitgangspunten opgesteld:

Herstellen van de groene zoom

Na uitvoering van de plannen zal langs de Hannie Schaftstraat de groene zoom doorlopen van de Pladellastraat naar de Gouwwetering.

Aansluiten op het toekomstig patroon van bouwblokken

Een structuur van bouwblokken rond het Slachthuis zorgt dat het Slachthuisterrein weer een samenhangend geheel gaat vormen. De Blauwe Wetering zal op termijn een bouwblok vormen met de nieuwbouw aan de noordzijde (onderdeel van de tender voor het Slachthuis) en de nieuwbouw van Ymere aan de zuidzijde. De overgang van Blauwe Wetering op de woningbouwblokken aan de noordzijde wordt gevormd door een gemeenschappelijk parkeerhof. De overgang naar het toekomstig woningbouwblok van Ymere wordt een afgesloten groen hof. De zijden van het toekomstig bouwblok worden rechtgetrokken naar dezelfde rooilijn als de geplande bebouwing van het Slachthuisterrein. De bouwhoogte van de randen van de Blauwe Wetering zullen rondom worden verhoogd naar 4 à 4,5 bouwlaag. De halve extra bouwlaag hangt samen met de aanwezigheid van de bestaande half verdiepte parkeergarage.

Doortrekken Oorkondelaan

De hoofdontsluiting voor auto- en fietsverkeer van de Blauwe Wetering blijft de Oorkondelaan. Ten behoeve van het verblijfsklimaat op straat zal de toegang tot de verdiepte parkeergarage worden verplaatst naar het parkeerterrein aan de noordkant van de Blauwe Wetering.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is het samenbindende element van het toekomstige Slachthuisterrein. De Blauwe Wetering krijgt dezelfde oriëntatie en overgang van openbare naar private ruimte als de omringende bebouwing. De overgangszone tussen bebouwing en straat in de Oorkondelaan wordt verbijzonderd met een arcadeconstructie.

Parkeren

Parkeren mag geen overlast veroorzaken in de buurt. Ook voor de Blauwe Wetering geldt het uitgangspunt om het parkeren op eigen terrein te organiseren. Het bestaande kantoor beschikt over een verdiepte parkeergarage, maar in praktijk blijken toch veel van de kantoormedewerkers liever hun auto langs de Richard Holkade te parkeren. In de nieuwe situatie zal de eigen parkeergarage verder worden uitgebreid en vergroot. De inrit naar de parkeergarage wordt via het nieuwe parkeerhof ontsloten. Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen zijn de gemeentelijke normen het uitgangspunt. Eenzelfde opgave bestaat voor fietsparkeren. Vanuit de Structuurvisie Openbare Ruimte wordt sterk ingezet op het bevorderen van fietsgebruik in de stad en het beperken van de overlast van het fietsparkeren op straat. Uitgangspunt voor fietsgebruik bij de Blauwe Wetering is dat ook het fietsgebruik op eigen terrein wordt opgelost. Fietsparkeren

vindt plaats in gemeenschappelijke stallingen op de begane grond. De fietsstalling(en) zijn makkelijk toegankelijk en bereikbaar via routes vanaf de Oorkondelaan, de Richard Holkade en het Slachthuisplein.

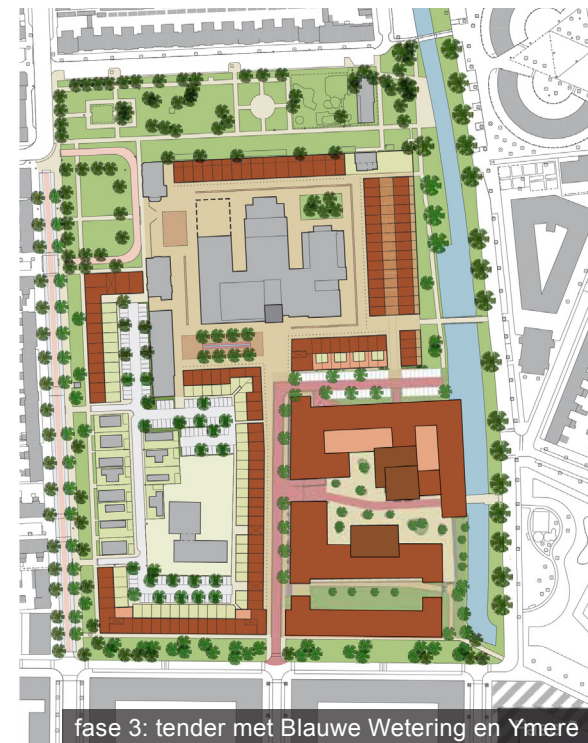
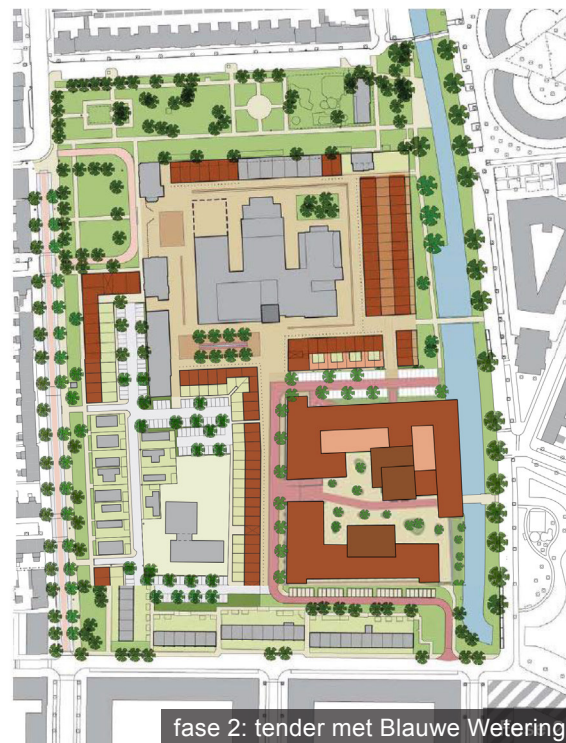
Zichtbaarheid Slachthuisterrein

Het Slachthuisterrein ligt momenteel nog verscholen in de Slachthuisbuurt. Nu de Blauwe Wetering ook onderdeel gaat uitmaken van de herstructurering wordt de kans aangegrepen het gebouw te voorzien van een hoogteaccent dat het terrein van verre aanduidt. Dat betekent dat de toren een mooi slank silhouet moet krijgen dat zich onderscheidt

ten opzichte van de reeds bestaande hoogteaccenten in Haarlem Oost.

Fasering

Naar alle waarschijnlijkheid zullen de herontwikkeling van de Blauwe Wetering en het Slachthuis min of meer gelijk oplopen. Wanneer de herstructurering van de Ymere-panden langs de Hannie Schaftstraat plaats zal vinden is nog onduidelijk. Dit betekent dat ook in de tussenfase, zonder vernieuwde Ymere panden en zonder doorgetrokken Oorkondelaan, de omgeving van het Slachthuis zal moeten kunnen functioneren.



5. Programma

Woningbouw

Gemeente Haarlem heeft een flinke woningbouwopgave. Tot 2025 moeten ten minste 7.500 woningen worden gebouwd om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. Dit initiatief levert daar een substantiële bijdrage aan. Onderhavig initiatief gaat uit van circa 430 woonstudio's variërend van 35 tot 85 m² in een redelijk luxe segment van zowel koop als huur, aangevuld met servicevoorzieningen. Deze toevoeging vormt een unieke aanvulling op de overige woningbouwplannen in Haarlem Oost. De afdeling Wonen stemt in met het beoogde programma en de beoogde transformatie naar wonen. In onderling overleg dient de woninginvulling en typologie verder te worden uitgewerkt.

Kantoren

Nederland is afgelopen jaren geconfronteerd met veel leegstand van kantoren. Ondanks diverse reeds uitgevoerde transformaties is er nog steeds sprake van een overschot aan kantoren. Vooral kantoren op minder aantrekkelijke locaties (zoals op ruime afstand van openbaar vervoer knooppunten of in woonwijken) komen nog steeds in aanmerking voor transformatie. Dit geldt ook voor het ICT-gebouw aan de Richard Holkade 10. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een gemengde bestemming voor de locatie, waardoor commerciële functies in de plinten mogelijk blijven. Uit economisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de beoogde transformatie.

Parkeren

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen extra parkeerbelasting mag vormen voor de directe omgeving. Het parkeren dient op eigen terrein en uit het zicht te worden opgelost. Voor het bepalen van de verwachte parkeerbehoefte heeft de gemeente Haarlem parkeernormen vastgelegd in de beleidsregels Parkeernormen uit 2015. De bepaling van de parkeerbehoefte is hierin afhankelijk van verschillende factoren: de ligging in de stad, het woonsegment en het type woning. Indien de initiatiefnemer van de parkeernorm wil afwijken zal in een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat het voorgestelde alternatief voldoende is. Een recente parkeertelling in de direct omgeving laat zien dat de parkeerdruk hoog is en er weinig vrije parkeerplaatsen op straat beschikbaar zijn om toe te rekenen aan het project.

Ook zal het nieuwe bouwplan moeten beschikken over voldoende ruimte om fietsen te stallen. Vanuit de wens het fietsgebruik in de stad te stimuleren en overlast van parkeren in de omgeving te beperken wordt vande Blauwe Wetering verwacht dat deze over voldoende stallingsruimte zal beschikken. De stalling zal makkelijk toegankelijk, gemeenschappelijk, vanaf de begane grond toegankelijk en overdekt moeten zijn. Het ruimtebeslag van geparkeerde fietsen is sterk afhankelijk van het type parkeervoorziening en de breedte van de paden. Bij het parkeren van fietsen op één niveau geldt de vuistregel dat er een breedte van 0,65 meter en een lengte van 2 meter nodig is. Voor een normale situatie geldt dat kan worden gerekend met een gebruiksoppervlakte van 1,8 m² per fiets. Als de fietsparkeervoorzieningen op grotere afstand van elkaar worden geplaatst (> 0,8 m) en bredere paden worden aangelegd zal een gebruikersoppervlakte van 3 m² voldoen.

De richtlijn hangt samen met de parkeeroplossing voor auto's, de beoogde doelgroep voor de Blauwe Wetering en eventuele compensatie van de autoparkeernorm.

Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is een van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma. De ontwikkeling moet de ruimte bieden aan de volgende uitgangspunten van de praktijkrichtlijn:

■ Bebouwing

Hergebruik van leegstaand gebouw en het toevoegen van een compacte vorm van bebouwing.

■ Mobiliteit

De toekomstige Blauwe Wetering stimuleert duurzame vormen van mobiliteit. Makkelijke en ruime fietsvoorzieningen stimuleren het fietsgebruik. Een autodeel-concept draagt bij aan een beperkte parkeerbehoefte en zuiniger gebruik van de auto.

■ Energie

Via warmte/koude opslag en het plaatsen van zonnecollectoren wordt het gebouw op een duurzame manier van energie voorzien. De woningen worden aardgasvrij. Verlichting zal uitsluitend met LED geschieden.

■ Groen

Een deel van de daken wordt 'vergroend' en geschikt gemaakt voor het verbouwen van groente. Beplanting wordt ook toegepast voor natuurlijke koeling van de hoven.

Klimaatadaptatie

Om in te spelen op klimaatveranderingen, waarbij het steeds vaker en heviger gaat regenen alsmede om bergingscapaciteit te creëren en extra verharding te compenseren geldt op het Slachthuisterrein een wateropgave. Uitgangspunt van de stedenbouwkundige visie is een duurzaam watersysteem waarbij het schone regenwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt opgevangen en vastgehouden in de openbare ruimte waarna het via een gescheiden systeem vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het watersysteem van het Slachthuisterrein is opgebouwd uit een aantal elementen, zoals het ondergronds watersysteem, molgoten, het waterplein, wadi's en de Gouwwetering. De Blauwe Wetering sluit aan op dit watersysteem.

■ Watersysteem Slachthuisterrein

Het hemelwater dat binnen het Slachthuisterrein op de verharding valt wordt middels molgoten afgevoerd richting een "waterplein". Het centrale plein krijgt hiermee naast een verblijfs- en ontmoetingsfunctie ook een functie in het watersysteem. Vanuit dit bassin kan het water op een later tijdstip (ondergronds) worden afgevoerd naar de Gouwwetering. Bij het ontwerp van een waterplein moet daarom vooral veel aandacht besteed worden aan het gebruik en de verblijfswaarde in droge toestand. In

de groene zoom van het Slachthuisterrein wordt een wadi aangelegd. Door het maaiveld van de grasvelden licht te verlagen ontstaat er een natuurlijk reservoir dat na droogval een vanzelfsprekend onderdeel is van de groene omgeving. Wanneer er na hevige regenval water in staat is het aantrekkelijk kijkgroen. Gedurende de grootste tijd van het jaar staan de wadi's droog dan zijn het grasvelden waarop gespeeld kan worden.

Sociale cohesie

Sociale betrokkenheid is belangrijk voor een succesvolle transformatie van de Slachthuisbuurt. De Blauwe Wetering krijgt gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond. Dit zijn ook tegelijkertijd ontmoetingsruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Denk hierbij aan restaurant, flexkantoren, wasruimte, terrasruimte of sportvoorzieningen.

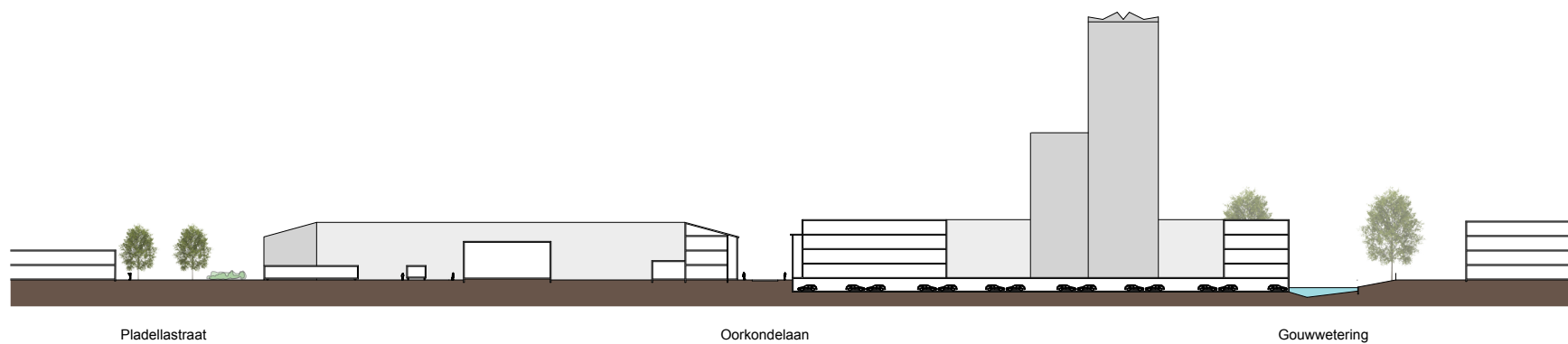
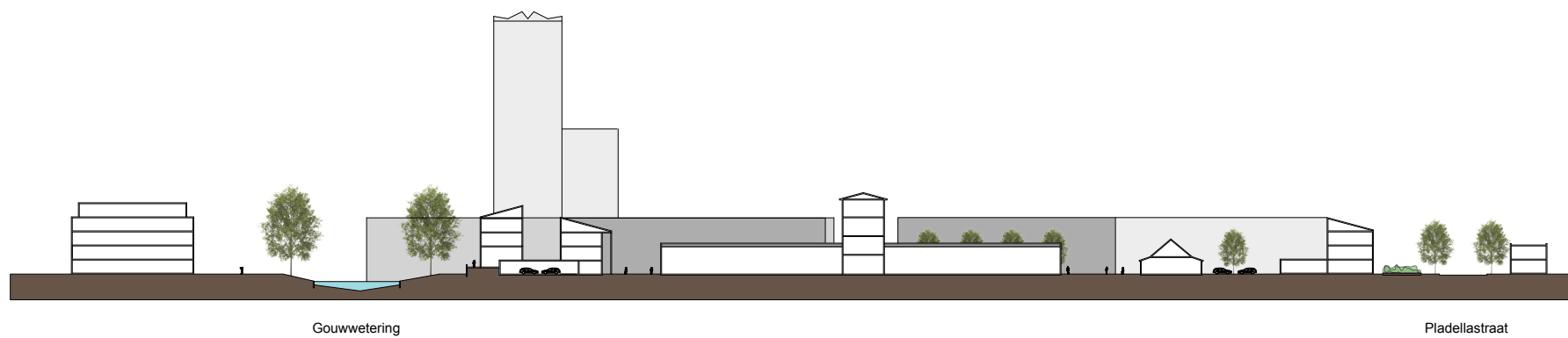
In de plint van de Blauwe Wetering krijgen studenten van opleidingsinstituten de mogelijkheid om praktijkervaring op te doen in samenwerking met opleidingsinstituten, zoals een kapperszaak of schoonheidssalon.

Om de relatie met de Slachthuisbuurt te versterken zal een deel van de voorzieningen ook beschikbaar zijn voor omwonenden. In de ontmoetingsruimte kunnen activiteiten in samenwerking met de buurt worden georganiseerd om zo ook de leefbaarheid en vitaliteit van de wijk en het Slachthuisterrein te ondersteunen.

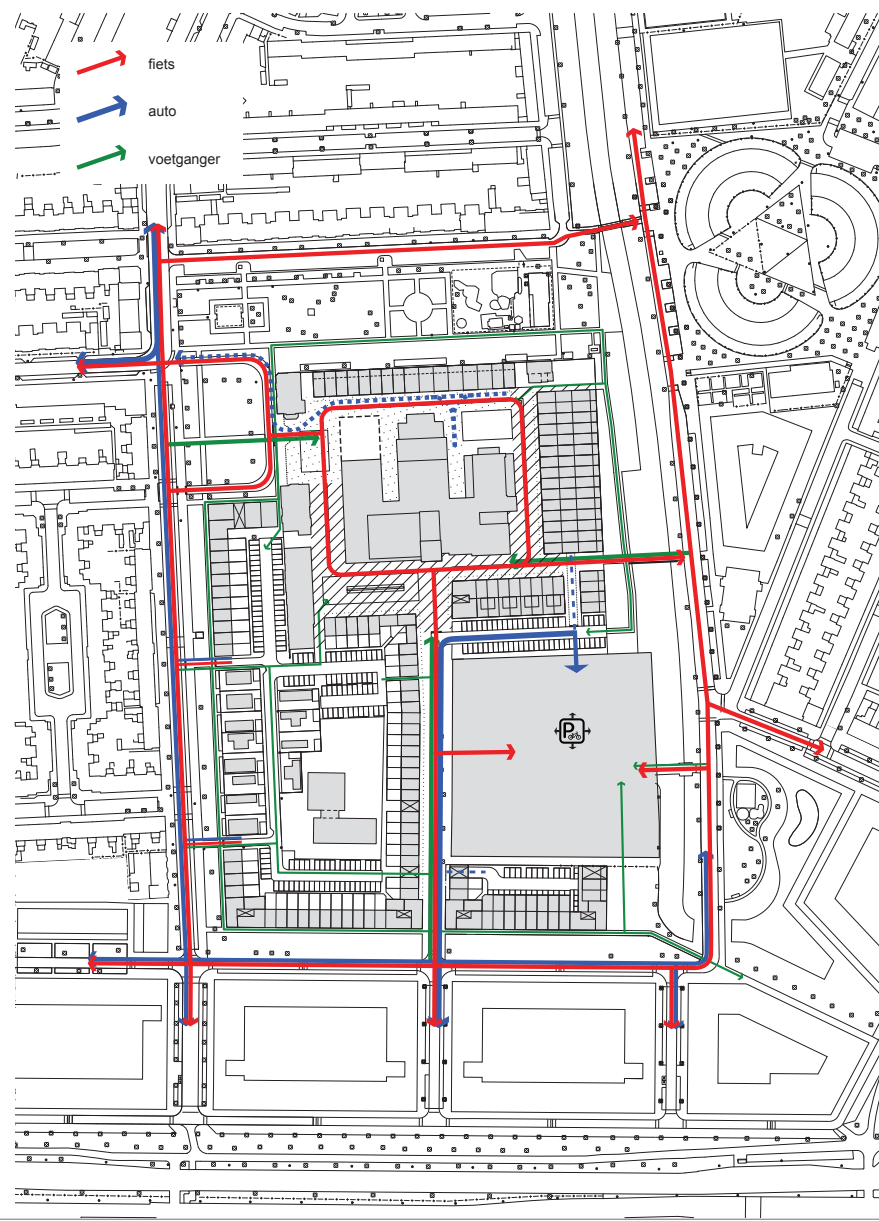
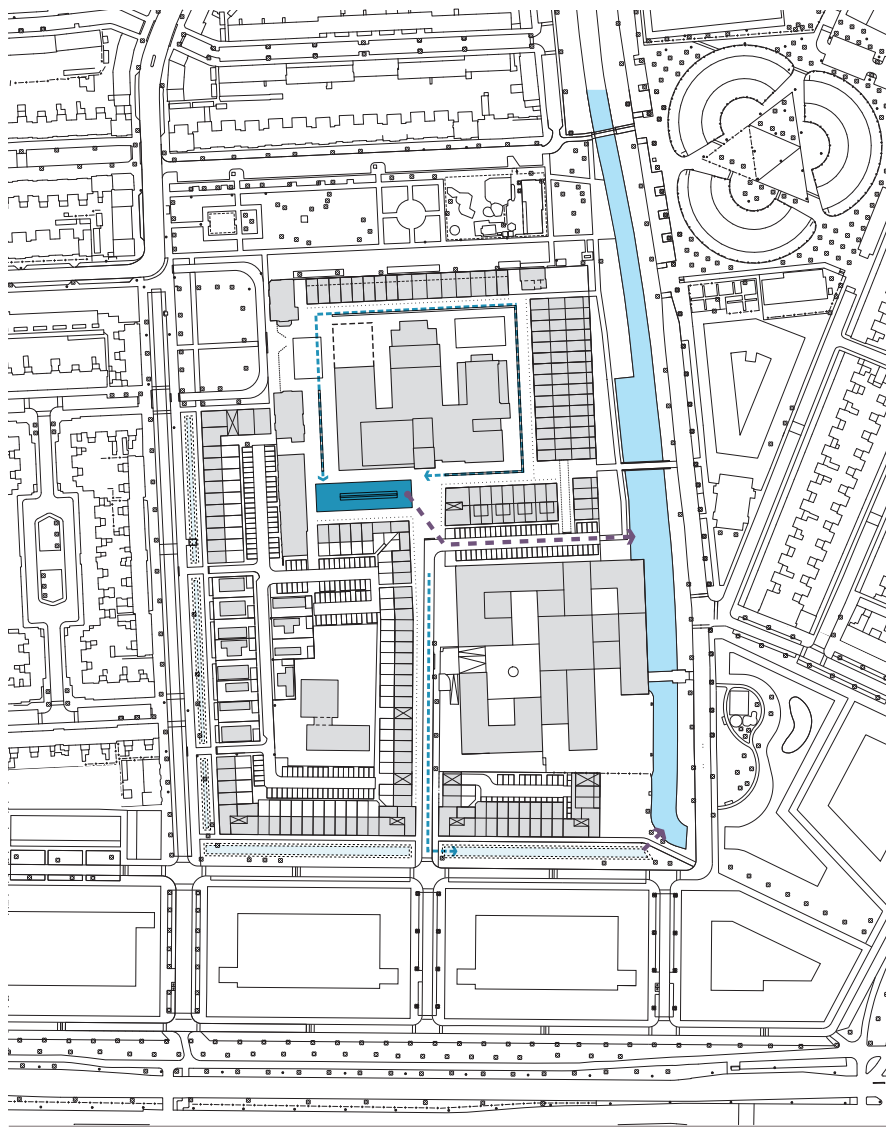
6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

-  binnenhof Blauwe Wetering
-  parkeerhof
-  toekomstig tuinhof
-  bebouwing + rooilijn
-  toren van 17 lagen
-  oriëntatie bebouwing
-  entree/passage
-  arcadeconstructie
-  flexibele bebouwingsgrens
-  toegang parkeergarage
-  parkeergarage
-  huidige locatie Blauwe Wetering
-  markante hoek
-  50KV leiding
-  groene zoom
-  straatruimte slachthuis





7. Aangepaste stedenbouwkundige visie



8. Criteria Ruimtelijke Kwaliteit

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor het Slachthuisterrein zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het Slachthuisterrein. Om een eenheid te krijgen wordt een beperkt aantal elementen ingezet. Om ook de Blauwe Wetering onderdeel te laten zijn van deze eenheid zijn de criteria voor ruimtelijke kwaliteit gebaseerd op die van het Slachthuisterrein.

Gevelopbouw en plastiek

De gebouwen staan in de rooilijn. De gevelindeling is vrij maar kent een sterke verticale, pandsgewijze ritmering. De plastiek van de gevel is beperkt; balkons en erkers buiten de gevel zijn (halfverdiept) toegestaan. In de architectuur wordt een relatie gelegd met de architectonische taal van het Slachthuisterrein.

Margestrook langs Oorkondelaan

De margestrook in de stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein is ingezet om een grotere samenhang te creëren rond het Slachthuisplein en langs de nieuwe Oorkondelaan. Het zorgvuldig vormgeven van deze overgang tussen private en openbare ruimte is van groot belang voor de woonkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte. Door kolommen op enige afstand van de voorgevel van de bebouwing te plaatsen ontstaat er een ruimtelijke zone die zorgt voor een getrapte overgang van privé naar openbaar. Deze ruimte kan in gebruik worden genomen door de bewoners voor het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes en planten, wat voor levendigheid en variatie langs de gevel zorgt. In deze zone tussen de gevel en de kolommen zijn balkons ook toegestaan.

Dit principe wordt ook langs de gevel van de Blauwe Wetering in de Oorkondelaan toegepast. De referentiebeelden van de Grote Hof in Nootdorp en Le Medi in Rotterdam laten de ruimtelijk werking van een overgangszone met kolommenrij goed zien.



Plint

De nieuwe bebouwing heeft een oriëntatie naar de buitenruimte toe. Dat geldt voor de buitenzijden van het bouwblok, de hoven en de voetgangersdoorgang door de Blauwe Wetering. Levendige plinten op de begane grond bevatten de entrees, ramen en (collectieve) voorzieningen. Waar het gebouw de hoek om gaat zijn geen grote gesloten of blinde gevelvlakken. Speciale aandacht wordt besteed aan de uitwerking van de nadrukkelijke in de zichtlijn aanwezige zijde van de Blauwe Wetering langs de Gouwwetering.

Daken

De lagere vleugels hebben kappen. De dakhelling heeft een hoek van ca. 20 graden met het horizontale vlak. Deze dakhelling refereert aan

de flauwe dakhellingen van het slachthuis. De grote dakvlakken met een flauwe hellingshoek zijn ideaal voor het plaatsen van zonnecellen. De lagere vleugels zijn ook voorzien van groene daken. Er is ruimte voor speelvoorzieningen, ontmoetingsplekken en stadslandbouw. Dakkapellen of loggia's zijn toegestaan maar dienen ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.

Materiaalgebruik

Om te zorgen voor eenheid wordt er voor één baksteensoort gekozen in een kleurstelling die refereert aan het slachthuis, één dakpan en één soort kolom. In de detaillering ontstaan de subtiele verschillen (metselwerkpatronen, verschillen in voegwerk, etc). Dit uitgangspunt is uit de participatie Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein naar voren gekomen. De materialisatie en het kleurenpalet vormt een geheel en is op elkaar afgestemd.

Hoogteaccent

Het hoogteaccent vormt de belangrijkste en opvallendste toevoeging aan de Blauwe Wetering. Door de afwijkende hoogte is de toren niet alleen een baken van het Slachthuisterrein maar is ook zichtbaar van buiten het terrein. In de stad komen meer torens of hoge gebouwen voor die door hun hoogte een grote rol spelen in het silhouet en de beleving van de stad. De algemene spelregel is wat van verre zichtbaar is en op meerdere plekken het straatbeeld beïnvloedt aan hogere kwaliteitseisen zal moeten voldoen. Extra criteria onderstrepen het belang dat de stad hecht aan een zorgvuldige invulling. De criteria hebben betrekking op de vorm, het afwerkingsniveau en de detaillering.

De criteria voor het hoogteaccent luiden als volgt:

■ Silhouet

Silhouetwerking vindt plaats wanneer er sprake is van een duidelijke aftekening van de hoofdvorm tegen de lucht. Van een baken wordt verwacht dat ze markant aftekent tegen de lucht en van verre te herkennen is aan het silhouet.

■ Verhouding hoogte / breedte

Het hoogteaccent beschikt over een verhouding in hoogte en breedte met het grondvlak van ten minste 3:1. Met deze verhouding beschikt het bouwdeel van het accent, dat boven de bomen en overige bebouwing uitsteekt, over een slanke torenvorm.

■ Beëindiging

Het plaatsen van utilitaire installaties, leidingen en dergelijke op het dak tast het silhouet en daarmee het stadsbeeld aan. Plaatsing van zichtbare elementen op het dak is daarom niet toegestaan. Installaties dienen te worden geïntegreerd of weggewerkt in het gebouwontwerp. Dit geldt ook voor een eventuele glazenwasinstallatie.

■ Gevelopbouw een plastiek

Het gekozen silhouet en de hoogte-breedte verhouding van het ontwerp werkt ook door in de gevelopbouw en plastiek. Het conceptontwerp maakt duidelijk hoe wordt omgegaan met uitstulpingen en/of toevoegingen aan het bouwwerk en hoe dit zich weer verhoudt tot de opbouw van het geheel. Een uitgesproken idee over de torenvorm

veronderstelt geen doorstapeling van woonlagen of balkons. Balkons en buitenruimtes zijn mee ontworpen in het totaalontwerp. Hetzelfde geldt voor (nood)trappenhuizen. Anders worden deze inpandig opgelost.

■ Alzijdigheid

Een toren is van alle kanten zichtbaar. Het hoogte accent heeft geen voor- of achterkant maar presenteert zich naar alle zijden. Dit betekent niet dat de toren naar alle zijden hetzelfde moet zijn.

■ Wind en schaduw

Vooraf is een onderzoek gedaan naar de mogelijke overlast van schaduw en wind naar de directe omgeving. De uitkomsten van het onderzoek en aanbevelingen ter voorkoming/beperking zijn verwerkt in het ontwerp.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
26 februari 2018