



Gemeente
Haarlem

Hoogbouwprincipes

Kansen voor hoogbouw in Haarlem

13 november 2018
Omgevingsbeleid





Doorsnede Haarlemse hoogbouw noord-zuid

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1. Aanleiding	5
2. Proces	8
3. Context	9
2. Definitie en beleid	13
1. Wat is hoogbouw?	13
2. Hoogbouw in Haarlem; historische ontwikkeling	15
3. Typologie Haarlemse hoogbouw	17
3 Hoogbouwprincipes niveau Stad	21
1. Algemene principes	21
2. Versterken van ruimtelijk / functionele structuur van de stad	23
4 Hoogbouwprincipes niveau omgeving	29
1. Cultuurhistorie	29
2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	29
3. Technische omgevingseffecten	31
5 Hoogbouwprincipes niveau gebouw	33
1. Beleid	33
2. Programma	33
3. Cultuurhistorie	35
4. Massa	35
5. Duurzaamheid	37
6. Beheer en onderhoud	38
7. Mobiliteit en parkeren	38
6 Bijlage	40
Bijlage 6.1 Kaart bestaande hoogbouw in Haarlem	41
Bijlage 6.2 Inhoudsopgave HER	42
Bijlage 6.3 Hoogbouw in structuurplan	43
Bijlage 6.4 Memo Cultuurhistorische verkenning t.b.v. hoogbouwprincipes	44



Maakt Hoogbouw Nederlandse steden
veerkrachtiger?

Maxime Verhagen: Bouw de hoogte in!

**'Hoogbouw is een achterhaald en
ineffectief idee'**



**'Mensen denken recht te hebben
op een rijtjeshuis met tuin, dat
moet anders'**

Hoogbouw geen taboe meer in Nederland

Het besluit van Den Haag om hoge torens van 140 meter en hoger in het centrum te gaan bouwen, bewijst volgens experts dat échte hoogbouw geaccepteerd raakt in Nederland. „Wil je de grote steden leefbaar houden, ontkom je er niet aan.”

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Toename hoogbouwinitiatieven in de stad

De verstedelijkingsdruk in Haarlem is hoog en het aantal (woning)bouwplannen neemt gestaag toe. Onder de plannen zijn steeds meer initiatieven voor hoogbouw (gebouwen met een bouwhoogte vanaf 30 meter).

Hoge gebouwen hebben meer impact op hun omgeving dan lagere gebouwen. In een stad als Haarlem, met een rijke cultuurhistorie en een lage gemiddelde bouwhoogte, moet zorgvuldig worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe hoogtecenten. Aan de andere kant kunnen hoge gebouwen ook een verrijking van de stad vormen.

Door het ontbreken van duidelijke richtlijnen om hoge gebouwen te beoordelen, staat de voortgang van de woningbouwproductie onder druk. Er is dus urgent een strategie voor hoogbouw nodig, waarin een antwoord wordt gegeven op de vraag onder welke omstandigheden een hoger gebouw kansrijk is.

In dit document staan algemene principes voor gebouwen hoger dan tien bouwlagen (30 meter) en gebouwen hoger dan zes bouwlagen (20 meter) in de beschermde gebieden.

Verstedelijking als doel, hoogbouw als verrijking

Wereldwijd wordt de druk op steden steeds groter. In Nederland is vanaf het jaar 2000 een kwart van de nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd. Met name middelgrote steden met een historische kern - zoals Haarlem - zijn hierbij geliefd. De wens naar woonruimte in de stad neemt ook toe doordat (al in Haarlem gevestigde) huishoudens kleiner worden. Kortom: er is een grote en toenemende vraag naar woningen en als gevolg daarvan ook voorzieningen en werkgelegenheid in de stad, waarin Haarlem haar deel neemt.

Volgens de huidige prognoses zijn er tot 2040 binnen Haarlem 15.000 extra woningen en bijbehorend programma nodig. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de verstedelijkingsopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).



Hoogbouw en hoogwaardige openbare ruimte: inrichting Overhoeksparklaan Amsterdam



Hoogbouw en levendigheid op straat: Plein 1944 in Nijmegen (Bron: commonaffairs.nl)

De grenzen van de stad zijn bereikt en we willen de Groene zoom rond de stad behouden. De opgave zal dus binnen het bestaand stedelijk gebied beantwoord moeten worden. In de aangewezen acht binnenstedelijke ontwikkelzones is ruimte voor circa 7.250 woningen. Dat betekent dat er ook buiten deze ontwikkelzones nog een flinke opgave ligt. Die verdichting is niet alleen een taak maar ook een kans. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wijst op de voordelen van binnenstedelijk bouwen: "Meer inwoners maakt een stad krachtiger. Er ontstaat meer draagkracht voor bijvoorbeeld goede infrastructuur en culturele voorzieningen. Bovendien kunnen mensen op de fiets naar hun werk in plaats van met de auto. Tegelijkertijd behoud je het groen buiten de stad."

Verstedelijking gaat over het beter benutten van de bestaande stad. Binnen de grenzen van de stad bestaan voldoende mogelijkheden om nieuw programma te realiseren. De stad kan zich versterken door stedelijke bebouwing van hoogwaardige architectuur, een optimale publieke ruimte, met respect voor de bestaande stedenbouwkundige setting en de menselijke maat. Maar niet alle locaties lenen zich hiervoor. Mobiliteit en functiemenging zijn belangrijke factoren bij de afweging of een locatie geschikt is en welke mate van verstedelijking daar dan past.

Zo ligt het voor de hand om te ontwikkelen rondom bestaande (en nieuwe) **OV-knooppunten**, zodat meer mensen kunnen profiteren van de gunstige bereikbaarheid. Door bewoners te concentreren rond een OV-knooppunt, kan een groter deel van de Haarlammers zich lopend, per fiets of met het OV verplaatsen. Deze vormen van vervoer zijn niet alleen duurzaam en gezond maar vragen ten opzichte van autoverkeer weinig plek, wat ruimte biedt voor aantrekkelijke loop- en fietsroutes. Minder autoverkeer maakt het mogelijk gebieden autoluw te maken.

Ook in de omgeving van **voorzieningscentra** loont het om programma toe te voegen, zodat het draagvlak voor winkels en andere functies wordt vergroot. Ten slotte zijn er in de stad een aantal 'onderbenutte' of minder populaire plekken, met veel leegstand of een eenzijdig functiegebruik. Deze gebieden kunnen door verstedelijking een positieve impuls krijgen.

Hoogbouw is in de uitwerking van de Haarlemse verstedelijkingsopgave één van de oplossingen maar geen doel op zich. Wel is hoogbouw een sterk stedenbouwkundig instrument om strategisch om te gaan met de beperkte ruimte in onze stad.

Waarom hoogbouw?

Verstedelijken kan op velerlei manieren. Hoogbouw is daar slechts één voorbeeld van en leidt niet per definitie tot een hogere dichtheid dan compacte laagbouw of middel-



Hoogbouw rondom OV-knooppunt: Curitiba, Brazilië



Toevoegen nieuwe woonmilieus: Nieuwbouw huurappartementen NDSM-Werf Amsterdam (bron www.amsterdamwoont.nl)

hoogbouw [zie ook: het hoogbouwmisverstand, hoofdstuk 2]. Het argument van verstedelijking is niet voldoende om hoogbouw toe te passen. Hoogbouw is alleen wenselijk als er aantoonbaar kwaliteit wordt toegevoegd aan de stad en er naast verstedelijking ook een ander motief bestaat, zoals:

Toevoegen van nieuwe woonmilieus

Haarlem bestaat merendeels uit vooroorlogse woonwijken met laagbouw. Daarnaast is er een groot aantal complexen met appartementen dat zich vooral in de na-oorlogse woonwijken bevindt. Hoogbouw biedt kansen om het Haarlemse palet aan woonsferen te verrijken met dynamische nieuwe woonmilieus. De afwijkende hoogte en de bijzondere positie met een boeiend en vrij uitzicht biedt, zeker bovenop een voorzieningencentrum, een verbreding van het Haarlemse woningaanbod. Gestapelde appartementen kunnen bijvoorbeeld een rol spelen in de vraag naar woningen voor mensen met een laag inkomen. Op deze manier is het voor deze doelgroep mogelijk om in de stad te blijven wonen.

Duurzaamheid en leefbaarheid

Bij verdichting ontstaan kansen voor collectieve oplossingen, gezamenlijke energie-opwekking, het delen van ruimte en het gebruik maken van collectieve mobiliteitssystemen. Bij hoogbouw in het bijzonder kan worden gedacht aan het plaatsen van windturbines (powernests) op het dak of energiesystemen in de gevel. Dit draagt bij aan het (sneller) realiseren van duurzame doelstellingen en versterken van de sociale cohesie, terwijl dergelijke oplossingen ook de maandelijkse woonlasten verlagen.

Kwalitatieve buitenruimte

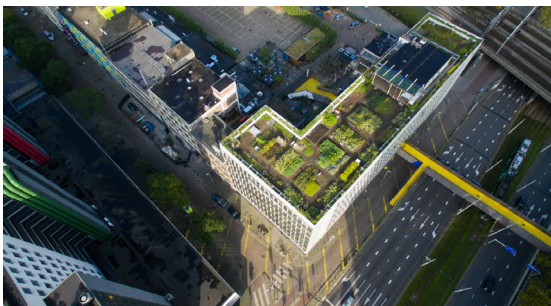
Bij het toevoegen van programma neemt de druk op de openbare ruimte toe. Hoogbouw biedt hier kansen voor de buitenruimte. Door de kleine footprint van de bebouwing en het van de straat weghalen van parkeren ontstaat er ruimte op het maaiveld. Deze (groene) buitenruimte kan dan een kwaliteitsimpuls krijgen.

Levendigheid op straat

De programmatische invulling en ruimtelijke vormgeving van de plinten op de begane grond dragen bij aan de levendigheid op ooghoogte. Dit verbetert de leefbaarheid op straat en draagt bij aan de sociale veiligheid van de directe omgeving.

Oriëntatie in de stad

Op sommige plekken is hoogbouw een krachtig stedenbouwkundig middel dat kan worden ingezet om de leesbaarheid, oriëntatie en structuur van de stad te versterken.



Hoogbouw en groen: dakakker op het Schieblok in Rotterdam



Hoogbouw als oriëntatiepunt: zicht op Zuidas vanaf binnenstad Amsterdam

Intensief grondgebruik

Intensief grondgebruik door het stapelen van programma kan een rendabele grondexploitatie opleveren. Daarnaast kan het intensieve grondgebruik een voordeel opleveren voor het OV; grote stromen verkeer kunnen met het collectief (openbaar) vervoer worden bediend. Door hoogbouw te bundelen rondom een OV-knooppunt, ontstaat een compacte stad die de aanwezige ruimte in de stad beter benut.

In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de plekken waar hoogbouw kansrijk is.

1.2 Proces

Hoogbouw in de bestaande stad is een ingreep die altijd een verandering inhoudt. De impact van hoogbouw op de omgeving is groter dan bij een ander bouwtype. Het is daarom geen ingreep die op een uniforme manier uitgerold kan worden. Inpassing in de bestaande stad vraagt om maatwerk, zowel ruimtelijk als functioneel. Dat betekent hoogwaardige en zorgvuldige stedenbouw en architectuur, een optimale functiemenging en programmering, met aandacht voor het groen en de buitenruimte. Hoogbouw vraagt om inventiviteit en kwaliteitsbesef van alle betrokken partijen.

Hoogbouw in de bestaande stad is een ingreep die altijd een verandering inhoudt. De impact van hoogbouw op de omgeving is groter dan bij een ander bouwtype. Het is daarom geen ingreep die op een uniforme manier uitgerold kan worden. Inpassing in de bestaande stad vraagt om maatwerk, zowel ruimtelijk als functioneel. Dat betekent hoogwaardige en zorgvuldige stedenbouw en architectuur, een optimale functiemenging en programmering, met aandacht voor het groen en de buitenruimte. Hoogbouw vraagt om inventiviteit en kwaliteitsbesef van alle betrokken partijen.

Stappenplan

Op specifieke plekken in de stad kan hoogbouw een waardevolle toevoeging vormen. Voorwaarde hiervoor is dat het initiatief een verrijking is voor de stad, maar ook dat het zorgvuldig is ingepast in zijn omgeving en de negatieve effecten voor de omgeving beperkt blijven. Ten slotte is de uitwerking op niveau van het gebouw van groot belang.



Om hoogbouw ook daadwerkelijk in te kunnen zetten als stedenbouwkundig middel om de stad te verbeteren en verrijken, is maatwerk nodig. De hoogbouwprincipes helpen bij een zorgvuldige afweging van initiatieven en het begeleiden van de bouw-aanvrager naar het optimale resultaat. Hierbij worden volgens het stroomschema de volgende stappen doorlopen:

Stap 1. De principes op stedelijk niveau (hoofdstuk 3)

Deze geven aan op welk soort plekken een hoger gebouw kansrijk kan zijn **[WAAR?]**. Hierbij wordt gekeken naar de drie regieniveaus uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK, juli 2012) en de zeven hoogbouwprincipes zoals omschreven in hoofdstuk 3. Hier worden in een matrix de kansen per regieniveau beschreven. Als een initiatief volgens de matrix wordt benoemd als 'kansrijk' of 'studiegebied', kan een initiatiefnemer in gesprek met de gemeente om de mogelijkheden te verkennen.

Stap 2. De principes op omgevingsniveau (hoofdstuk 4)

geven aan waar rekening mee dient te worden gehouden bij de inpassing in de context ter plekke. Het gaat hierbij om het onderzoeken van de effecten van een gebouw op de omgeving, de cultuurhistorie en in technische zin. Deze worden gebundeld in een Hoogbouw Effect Rapportage (HER). Dit instrument wordt in andere gemeenten succesvol toegepast en biedt een handvat in het integraal beoordelen van hoogbouwplannen. De te onderzoeken onderdelen worden beschreven in bijlage 2). De HER wordt beoordeeld door ambtelijke experts op gebied van stedenbouw en cultuurhistorie. Hierna wordt er door middel van een negatief of positief advies besloten of het project doorgang kan krijgen. Aan een positief advies kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld voor de uitwerking en positionering van de bouwmassa om het best mogelijke resultaat te behalen.

Stap 3. De principes op gebouwniveau (hoofdstuk 5)

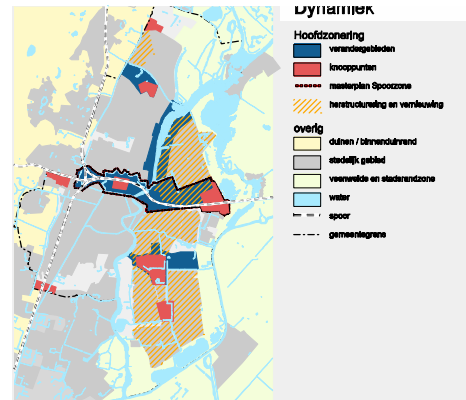
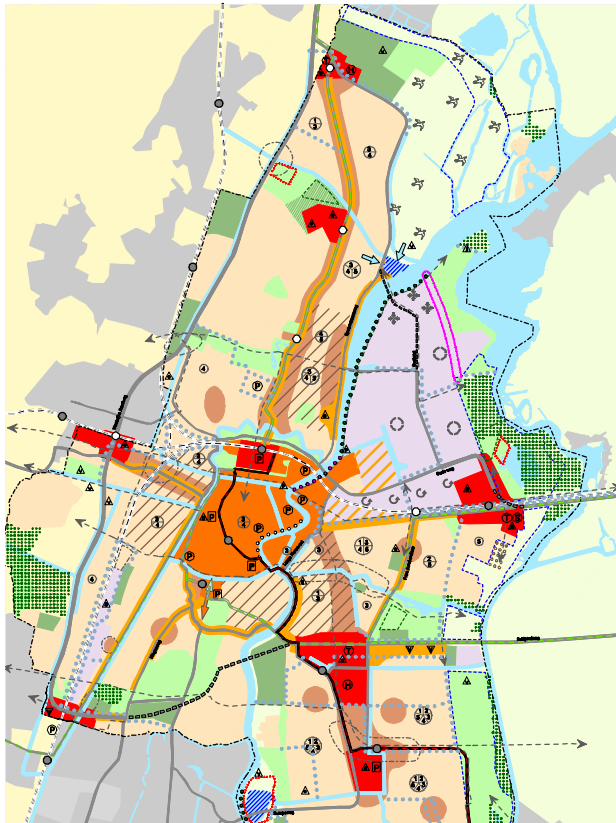
Wanneer na de HER de inpassing van het gebouw geoptimaliseerd is en de negatieve effecten op de omgeving geminimaliseerd, ligt de focus op de kwaliteitsborging van het gebouw zelf **[HOE?]**.

Zoals hoge bomen veel wind vangen, vangen hoge gebouwen vele blikken. Ze zijn bepalend in het straatbeeld en zelfs op stedelijke schaal in het silhouet van de stad. Extra aandacht voor de uitwerking is daarom van belang. In hoofdstuk 5 zijn hiervoor algemene principes op gebouwniveau beschreven. Hierbij is de context van groot belang; een passende uitwerking van de plint kan in Schalkwijk een andere uitstraling hebben dan in de binnenstad. De principes op gebouwniveau worden daarom uitgewerkt tot concrete eisen in locatiespecifieke stedenbouwkundige plannen. Hierdoor is op kleinere schaal, binnen de verschillende gebieden in de stad, maatwerk mogelijk.

1.3 Beleidsmatige Context

In het **Structuurplan Haarlem 2020** (vastgesteld in 2005) wordt de bouwhoogte van Haarlem verdeeld in vier categorieën die in hoogte toenemen. De basis wordt gevormd door laagbouw die typisch bestaat uit twee tot drie bouwlagen plus een kap, wat de bouwhoogte op 10 tot 15 meter brengt. De tweede hoogte zijn de gebouwen van drie tot zes bouwlagen. Middelhoogbouw noemen we de gebouwen van 6 tot 10 bouwlagen, tot circa 30 meter hoogte. Over hoogbouw spreekt het Structuurplan bij nog hogere gebouwen dan 10 bouwlagen, dus vanaf 30 meter hoogte.

In het Structuurplan is voor het eerst een stadsbreed kader vastgelegd om hoger bouwen meer dan voorheen een plek in de stad te bieden. Het Structuurplan geeft ruimte

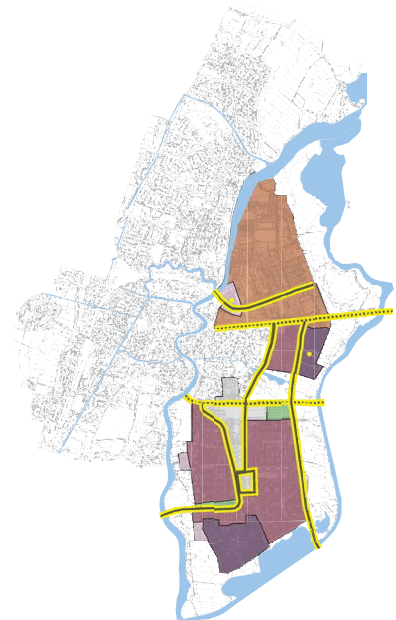
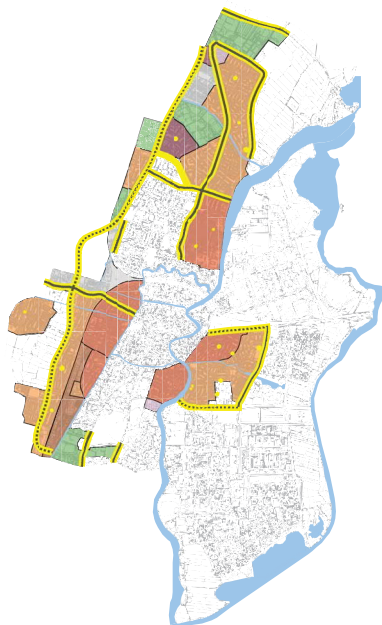
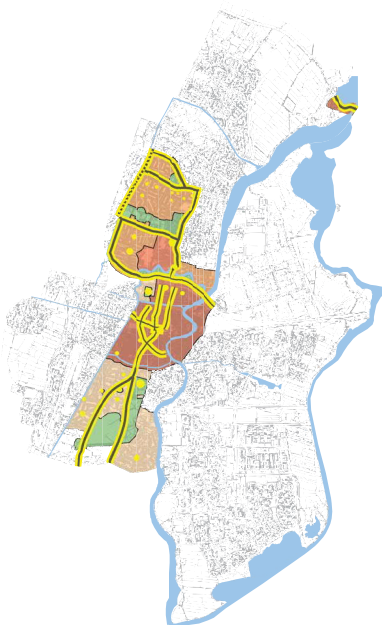


Structuurplan: kaart en verandergebieden (rechts)

beschermende regie

consoliderende regie

transformatie regie



Regieniveaus Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Naarmate verder uit de beschermende regie nemen de kansen voor hoogbouw toe.

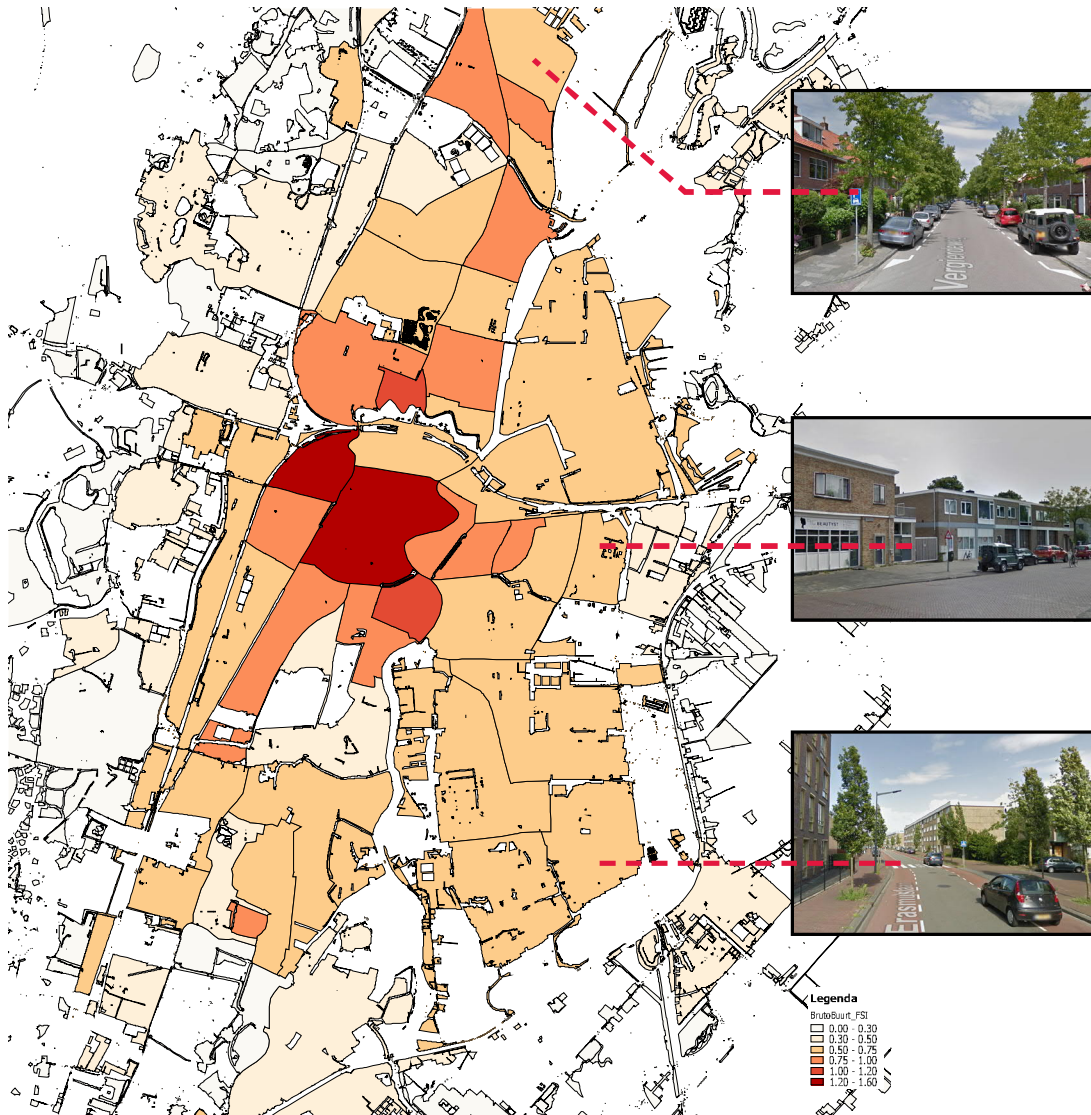
om nieuwe wegen in te slaan bij afwegingen zodat er in een volle stad meer contrast kon ontstaan. De zwaartepunten voor stedelijke ontwikkeling zijn in het plan benoemd als verandergebieden en als knooppunten. Er staat: "Op alle knooppunten zijn functie-menging en meervoudig grondgebruik kansrijke middelen om tot verdichting te komen. Hoogbouw zal in een aantal gevallen daarbij uitkomst bieden of zelfs (stedenbouwkundig) wenselijk zijn." Het Structuurplan beschrijft voor drie van de genoemde verandergebieden specifiek het toevoegen van hoogbouw, te weten Spaarne Noord met een boulevard met architectonische accenten en stedelijke hoogbouw in de Waarderpol-der, Delftplein als Noordelijke entree en Schalkstad met een markante toren bij het winkelcentrum. Ook voor de (beoogde) HOV-knooppunten Delftplein, Jan Gijzen (stadion), overbouwing Westelijke Randweg, Oostpoort, Schipholweg/Europaweg, Schalkstad en omgeving station Heemstede zijn mogelijkheden voor hoogbouw aangegeven.

In de **Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK, juli 2012)** vormen het stedelijk weefsel en de karakteristiek van een gebied de basis voor een gebiedsdifferentiatie op stadsniveau. Dat leidt tot drie regieniveaus; **Beschermende, Consoliderende en Transformatie regie**. De NRK borgt de bestaande gebiedskwaliteiten en biedt houvast voor hoogbouwbeleid. In de verschillende regieniveaus wordt anders omgegaan met ontwikkelpotentie en criteria op gebouwniveau. Zo wordt er in de binnenstad beschermend omgegaan met hoogbouwinitiatieven, in de omliggende wijken behoudend, en in de transformatiegebieden is de context minder bepalend en wordt er ingezet op nieuwe dynamiek.

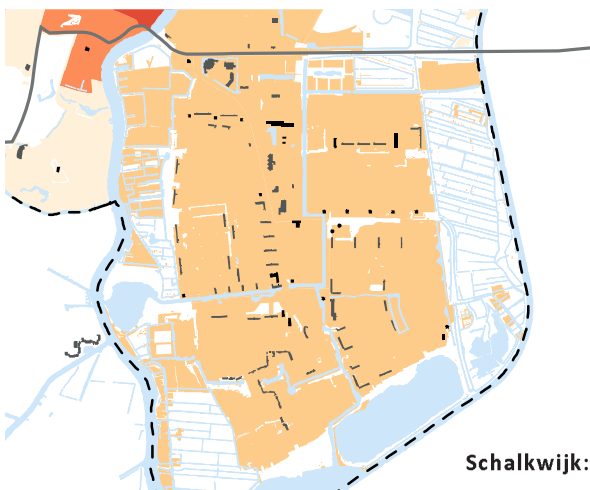
In 2016 is door de gemeente een **Collegebrief Ontwikkelzones** opgesteld. In deze zones zal een groot deel van de Haarlemse verstedelijkingsopgave worden gerealiseerd, in sommige gevallen door middel van hoogbouw. Voor een deel van de zones zijn er al concrete en vastgestelde stedenbouwkundige plannen en bouwplannen. De andere ontwikkelzones kunnen verder worden uitgewerkt aan de hand van de hoogbouwprincipes.

In de **Structuurvisie Openbare Ruimte** (SOR, oktober 2016) is aangegeven waar de prioriteiten voor de inrichting van onze schaarse publieke ruimte zouden moeten liggen. Verkeer, water en groen bepalen voor een groot deel die openbare ruimte. In de SOR is de ruimtelijke opbouw van Haarlem in beeld gebracht en op welke manier de bestaande openbare hoofdstructuren versterkt kunnen worden. Deze openbare hoofdstructuren bestaan uit lagen zoals de lange lijnen, belangrijke routes en kruispunten en de hoofdgroenstructuren etc. Daarnaast zijn er groene en blauwe lijnen die van belang zijn voor de ruimtelijke structuur van Haarlem en een aanleiding kunnen vormen voor hoogbouwaccenten.

Het **Programma Groei van Haarlem** (in ontwikkeling) geeft vorm aan de Haarlemse verstedelijkingsopgave. Daarin gaat het niet alleen om het toevoegen van programma, maar ook om de integrale afweging met bijvoorbeeld mobiliteit, duurzaamheid en voorzieningen. In het onderdeel **Verstedelijkingsstudie** worden de kansen voor verstedelijking onderzocht. De input van het Programma Groei van Haarlem zal landen in de **Omgevingsvisie**, die vanaf 2020 het geactualiseerde centrale plan vormt waarin ook deze Notitie Hoogbouwprincipes een plek zal krijgen. De Omgevingsvisie is nog in ontwikkeling. Vooruitlopend hierop biedt deze Notitie Hoogbouwprincipes een handvat om initiatieven te kunnen beoordelen.



Boven: dichtheden in Haarlem (Bron: PBL), daarnaast: drie wijken met vergelijkbare dichtheden en verschillende opzet



Schalkwijk: relatief lage dichtheid met veel hogere gebouwen

2. Definitie en beleid

2.1 Wat is hoogbouw?

Het hoogbouw-misverstand

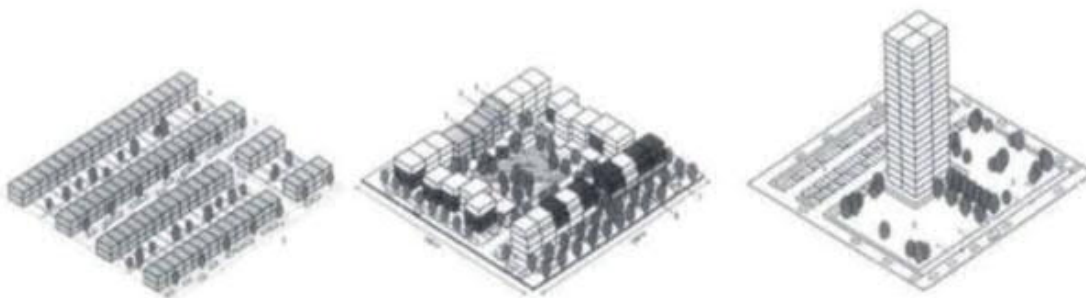
In de discussie over de woningbouwopgave wordt hoogbouw vaak aangedragen als middel voor verdichting. Hoogbouw kan de druk op de omringende ruimte opvangen. Dit is niet vanzelfsprekend het geval. Hoogbouw (definitie Structuurplan: hoger dan 30 meter, 10 bouwlagen) vraagt ook ruimte voor zon, wind en groen. Bij sommige hoogbouw wordt ter plaatse nauwelijks een hogere dichtheid bereikt dan met traditionele bouwvormen. De Bijlmer met honingraatflats van 11 lagen, levert bijvoorbeeld een dichtheid op die vergelijkbaar is met de wijk Rozenprieel in Haarlem. De dichtheid van de Amsterdamse Pijp steekt, ondanks maar 5 bouwlagen, met kop en schouders boven de Bijlmer uit.

De actuele verdichtingsopgave op zich, is kortom niet voldoende reden voor hoogbouw in Haarlem. Hoogbouw is een middel om een hogere dichtheid te bereiken, dat met de juiste ruimtelijke argumenten, op specifieke plekken, kan worden ingezet voor verrijking van de stad.

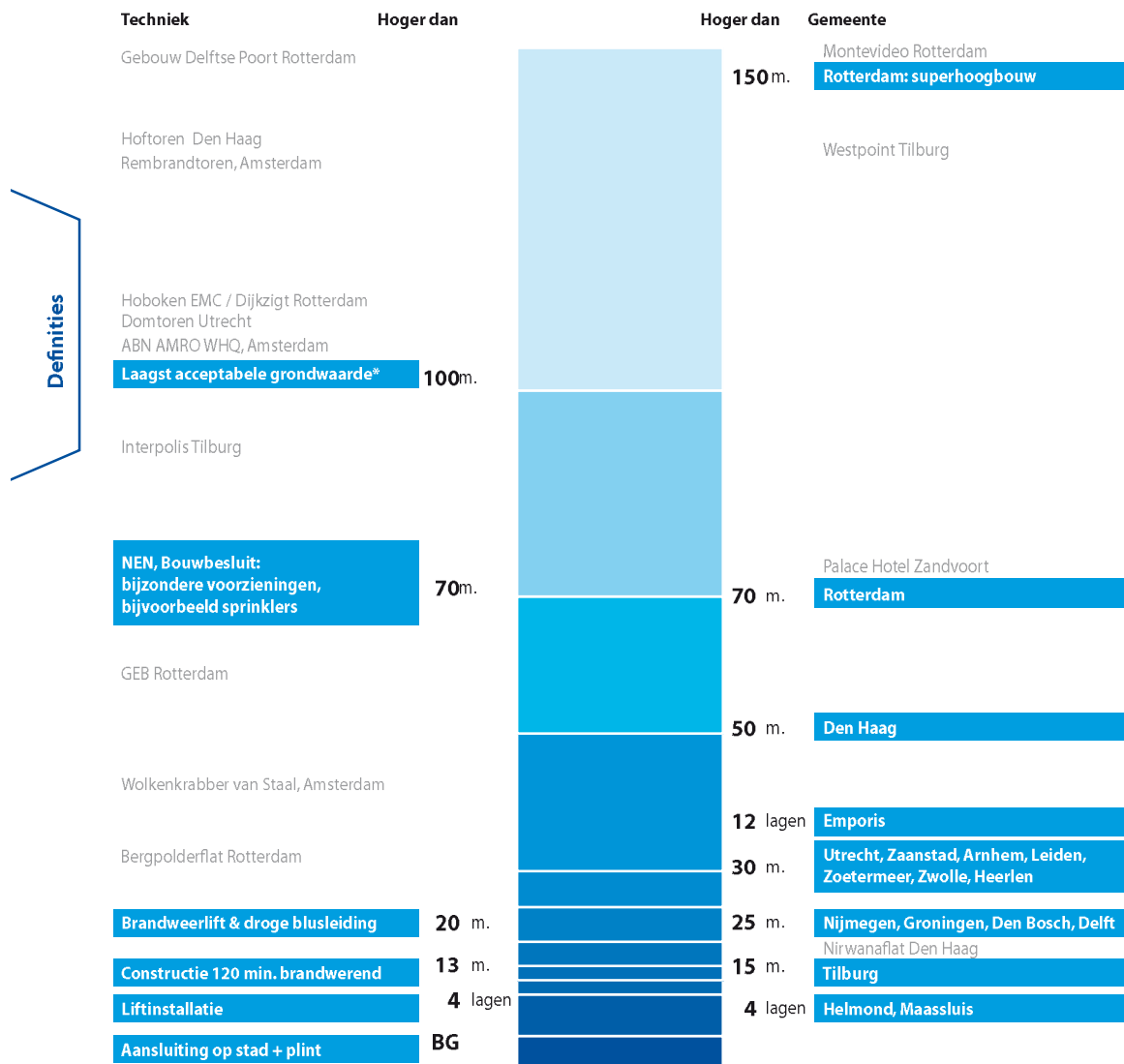
Definitie en beleid in andere steden

Vanaf welke hoogte heet een gebouw hoogbouw? De ene stad is de andere niet, zodat Nederlandse steden de definitie nuanceren naar een hoogte die bij het lokale stedelijk weefsel past. In Tilburg is hoogbouw een gebouw van meer dan 15 meter, ofwel hoger dan gemiddeld. In Rotterdam begint hoogbouw pas bij 70 meter, hoger dan 150 meter heet daar 'superhoogbouw'.

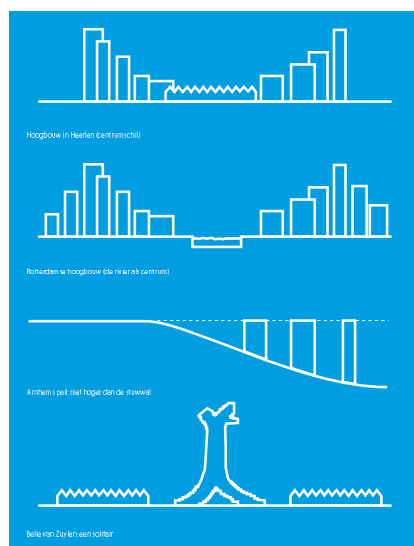
Den Haag hanteert de norm uit de Agenda voor de Haagse Verdichting uit 2009: "Verdichting hoger dan 50 meter noemen we in Den Haag hoogbouw". Vanaf 50 meter worden aanvullende kwaliteitsregels aan gebouwen gesteld. Hoogbouwinitiatieven in Den Haag worden vooral gestimuleerd bij bestaande clusters van voorzieningen. Voor torens zijn twee sets richtlijnen opgesteld; tot 70 meter gelden andere regels dan voor een bouwhoogte vanaf 70 meter. Een maximale hoogtebeperking zoals in Amsterdam is er niet, in Den Haag is de sky de limit.



Het hoogbouwmisverstand: drie verschillende ontwerpen voor een zelfde dichtheid



Definitie hoogbouw andere steden. Bron: een studie naar Nederlandse hoogbouwcultuur - Zandbelt & Van den Berg in opdracht van Stichting Hoogbouw



Hoogbouwbeleid andere steden. Bron: een studie naar Nederlandse hoogbouw-cultuur - Zandbelt & Van den Berg in opdracht van Stichting Hoogbouw

Amsterdam is, net als Haarlem, een 'platte stad' met in het historisch centrum een gemiddelde bouwhoogte van 15 meter. De laatste decennia is langs het IJ en aan de Wibautstraat de gemiddelde bouwhoogte toegenomen tot 30 meter. Rondom Unesco-werelderfgoed is geen plaats voor hoogbouw. Hoogbouw wordt gestimuleerd langs lange lijnen zoals de snelwegring A10 of het IJ en rond knooppunten. Hier zijn torens mogelijk tot wel 150 meter.

Maastricht hanteert hoogbouwbeleid "binnen de contouren van het Maasdal" met de 101 meter hoge wand van de Sint Pietersberg als plafond. In Utrecht mag nieuwbouw de Dom van 112 meter niet overtroeven.

Definitie Haarlemse hoogbouw

Wanneer spreken we in Haarlem over hoogbouw? Deze notitie Haarlemse Hoogbouw-principes hanteert dezelfde definitie als het vigerende Structuurplan Haarlem 2020 (2005): gebouwen **hoger dan 10 bouwlagen, vanaf 30 meter hoogte**.

In de praktijk heeft de term hoogbouw vooral betrekking op gebouwen die duidelijk uitsteken boven de gemiddelde bouwhoogte van de directe omgeving. Een gebouw van 20 meter in de historische binnenstad wordt vanwege de schaalsprong anders ervaren dan een gebouw van 20 meter in Schalkwijk. In de wijken buiten het beschermd stadsgezicht zal op wijkniveau een hoogte van 30-45 meter hoogte al voelen als een hoog gebouw. Ter illustratie: de hoogste gebouwen in Schalkwijk meten ongeveer 45-50 meter.

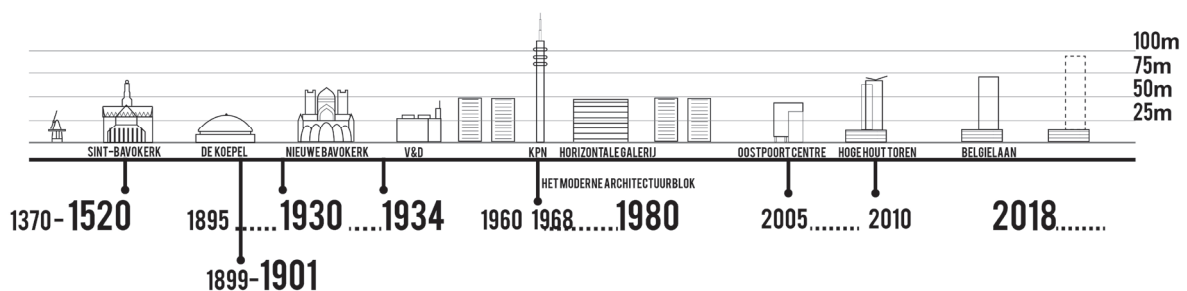
In het structuurplan is ook de term 'middelhoogbouw' opgenomen voor gebouwen van 20 tot 30 meter. Juist in de kwetsbare beschermde gebieden heeft deze bebouwing al veel effect op de directe omgeving. In deze zone worden gebouwen met een hoogte boven de 20 meter dan ook al tot hoogbouw gerekend. Dit is in lijn met de goothoogte van de Bavo die in discussies ook als referentie voor een hoogbouw definitie is benoemd. De in hoofdstuk 3 gehanteerde principes zijn ook hier van toepassing.

Het **plafond van de stad** wordt bepaald door de torenspits van de Sint Bavokerk (hoogte 76 meter) met als uitzondering op de regel de 140 meter tellende KPN-toren. Wat de effecten zijn van hogere gebouwen is dus afhankelijk van de context. Deze worden nader uitgewerkt in de Hoogbouw Effect Rapportage (hoofdstuk 4).

2.2 Hoogbouw in Haarlem; historische ontwikkeling

Beschermende regie

De schaal van de historische binnenstad, waar de 'Beschermende regie' geldt, wordt qua hoogte bepaald wordt door een grote voorraad aan lagere bebouwing (2/3 lagen) met kap. Alleen publieke gebouwen zoals de Sint Bavokerk, het Stadhuis, Bake-



Historische ontwikkeling hoogbouw in Haarlem



Haarlem Hoog



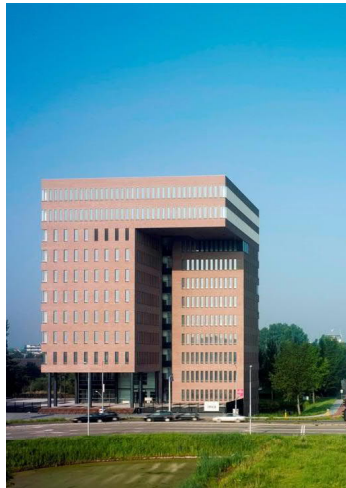
V&D



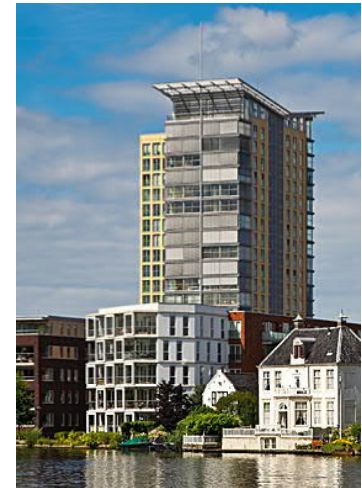
Beeresteijn



De Koch



Oostpoort Centre



Hoge Hout



KPN-toren



VNU toren



De Pionier

Voorbeelden van gerealiseerde hoogbouw in Haarlem

nesserkerk en Nieuwe Kerk steken hier bovenuit en ontleen aan dit schaalverschil hun betekenis en zeggingskracht. Het silhouet van de historische binnenstad is zowel vanuit Haarlem als daarbuiten duidelijk zichtbaar en in grote mate bepalend voor de (ruimtelijke) identiteit van de stad.

Haarlem is een 'gegroeide' stad met een van oorsprong Middeleeuwse kern waarvan de historische stedenbouwkundige opzet nog steeds aanwezig is. Er is geen sprake van grootstedelijke grandeur met boulevards of hoogteaccenten op hoeken van straten of als beëindiging van een zichtlijn. Cityvorming (eind 19de en eerste helft 20ste eeuw) heeft met de realisatie van bankgebouwen, postkantoren, winkels en De Koepel (38 meter) weliswaar geleid tot schaalvergroting maar niet tot een schaa sprong in de hoogte. De uitzondering die hier de regel bevestigt is de voormalige V&D, overigens net als de bestaande hoogbouw in de binnenstad met een (semi) openbare functie.

De lage bouwhoogte geldt ook voor de andere beschermde stadsgezichten van de stad en voor het beschermde dorpsgezicht Spaarndam.

Consoliderende regie

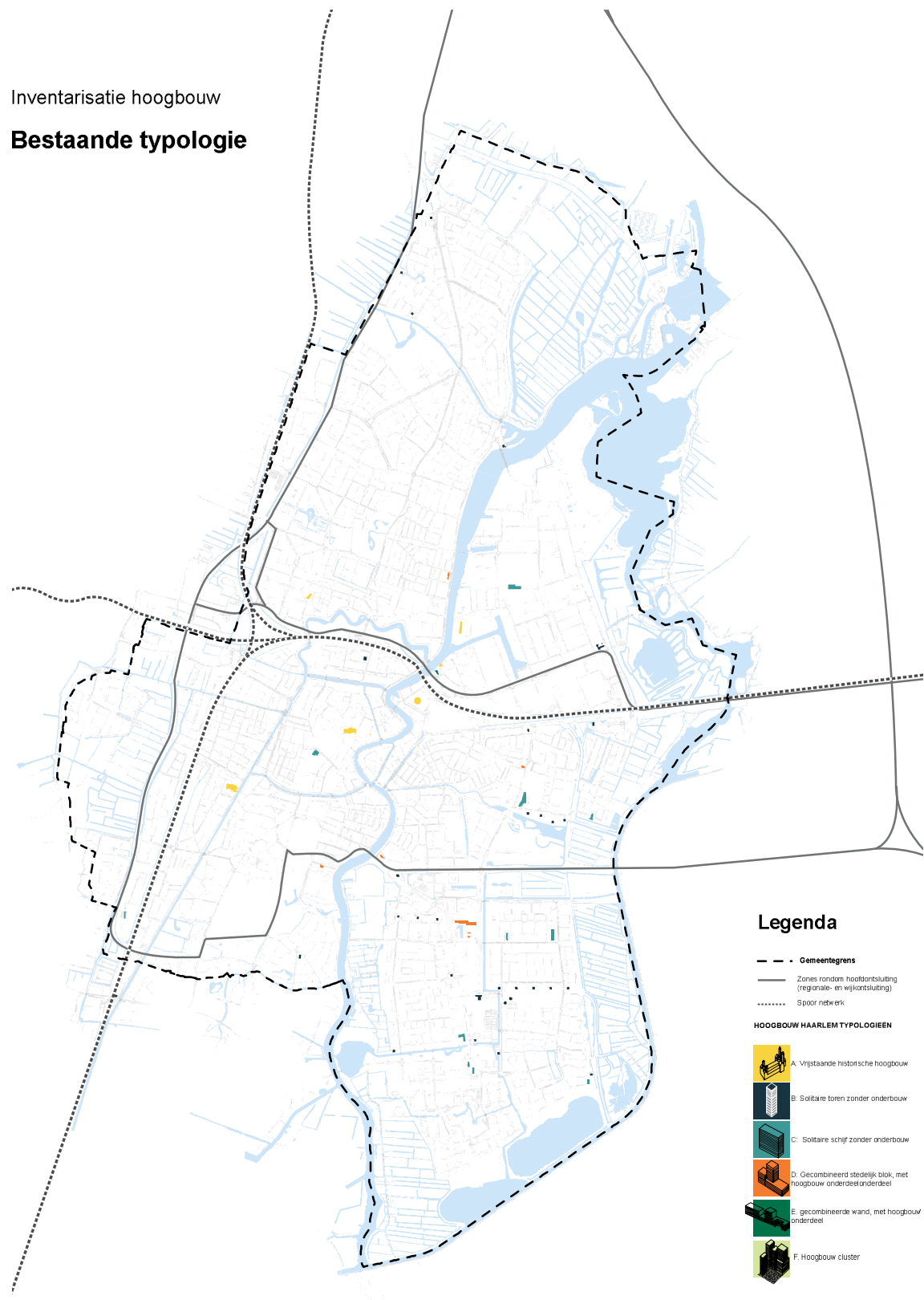
Het gebied van de geconsolideerde stad bestaat uit een aantal hoofdstructuren met daarachter een schakering van woonbuurten uit verschillende tijdsperiodes met elk hun onderscheidende karakteristiek. Dicht bij het historisch centrum en de nieuwe industriegebieden (zoals langs de westzijde van het Spaarne en bij de Amsterdamsevaart) werden vanaf de laat negentiende, begin twintigste-eeuw uitbreidingswijken met middenstands- en arbeiderswoningen gebouwd, gekenmerkt door een eenvoudige verkaveling tussen smalle, rechte straten (Leidsebuurt, Rozenprieel, Amsterdamse Buurt en Transvaalbuurt). Meer naar buiten liggen de buurten uit de jaren 20/30 (zoals de Planetenwijk en het Vondelkwartier) met bredere en gebogen straten, meer groen en een hiërarchische structuur. De naoorlogse wijken Delftwijk en Sinnevelt kenmerken zich door gemeenschappelijk groen, een open verkaveling en vernieuwende woningtypes.

De bouwhoogte van deze woonbuurten wordt bepaald door complexmatig of individueel ontwikkelde (ééngezins)woningen van twee lagen plus kap. Hoogteaccenten zijn ook hier kerkgebouwen zoals Kathedrale Basiliek Sint Bavo (Leidsevaart), de voormalige Elisabeth- en Barbarakerk (Krugerstraat), Adelbertuskerk (hoek Rijksstraatweg, Zaanenstraat), Immanuelkerk (Van Egmondstraat), de Sint Jan de Doper (Amsterdamstraat). Uitzondering zijn de naoorlogse wijken Sinnevelt en Delftwijk met complexmatig ontwikkelde portiekwoningen en met name aan de randen een stedenbouwkundige accentuering door hoogteaccenten. Opvallend uit de wederopbouwperiode is ook de woonflat 'Haarlem Hoog', gerealiseerd in 1960. Deze woonflat van 15 bouwlagen is vrijliggend in een groene parkomgeving en is beeldbepalend voor de zuidwestelijke entree van de stad.

In deze naoorlogse periode is ook op andere plaatsen hoogbouw toegevoegd zoals de Boschtoren (1969, hoek Prins Bernhardlaan / Amsterdamsevaart), Fluorgebouw (1959, hoek Schalkwijkerstraat / Schipholweg), Koningsstein (1967, Zuider Buiten Spaarne) en de Mariastichting (1959, Bellevuelaan) als visueel eindpunt van de Schipholweg. Meer recent is hoogbouw gerealiseerd langs de Spaarndamseweg (De Pionier).

Inventarisatie hoogbouw

Bestaande typologie



Typologie van gerealiseerde hoogbouw in Haarlem

Transformerende regie

De stad in transformatie is het gebied tussen het Spaarne en de Stelling van Amsterdam, met uitzondering van de Oude Amsterdamsebuurt, Van Zeggelenbuurt en Slachthuisbuurt. Het gebied is opgebouwd uit drie door de Amsterdamsevaart en de Schipholweg van elkaar gescheiden sferen: Schalkwijk (strokenbouw, woonerven en gebieden met minder duidelijke stedenbouwkundige structuur) op het veen in het zuiden, Parkwijk en Zuiderpolder (een gemengd gebied met woonbuurten) in het midden en in het noorden de Waarderpolder met bedrijven- en kantoreng gebied.

Met name in Schalkwijk zijn er de jaren zestig veel hogere gebouwen toegevoegd. Dat gebeurde volgens een systeem van repeterende hogere complexen binnen een ruimtelijke structuur van verkeersassen en groene lijnen, zoals langs de Aziëweg en Europaweg. De later toegevoegde hoogbouw aan de Waddenstraat meet 55 meter. Het hoogste bouwwerk van Haarlem is al sinds 1972 de 140 meter tellende KPN-zendmast in de Waarderpolder.

2.3 Typologie Haarlemse hoogbouw

In Haarlem zijn verschillende hoogbouwtypologieën gerealiseerd. De belangrijkste is de Sint Bavokerk; het hoge schip van de kerk en de vieringstoren markeren het hart van de stad. De nieuwe Bavo is een **solitair bouwwerk** aan de Leidsevaart dat met de flinke hoogte van de torens een grote zichtbaarheid heeft.

Rond 1900 zijn de De Koepel en de V&D toegevoegd aan het palet aan hoogbouw in Haarlem. Deze bouwwerken zijn in een bestaande stedenbouwkundige structuur geplaatst en vormen een **schaalsprong** in de al aanwezige binnenstedelijke bebouwing.

In de 20ste eeuw is er in Schalkwijk veel hoogbouw toegevoegd als onderdeel van een integraal stedenbouwkundig plan met bebouwing, water en groen. Het beeld van deze wijk bestaat uit **reeksen van torens en schijven** die vaak een zichtlijn begeleiden langs infrastructuur of het eindpunt ervan (of OV-knooppunt) markeren.

Voorbeelden hiervan zijn de Waddenstraat 287 (55 meter, **verticale hoogbouw**) - en de Koch (55 meter, **horizontale hoogbouw**). In die tijd was er nog weinig aandacht voor een open en aantrekkelijke plint, parkeren of de windhinder die hoge gebouwen kunnen veroorzaken. Aansluiting op het maaiveld is problematisch.

In de jaren 70 is in de historische binnenstad naast het station de Beijnestoren (40 meter) gerealiseerd; een woontoren die onderdeel uitmaakt van een **groter complex** door dat de toren op een onderbouw staat. De stedenbouwkundige structuur van dit Beresteijn-complex is afwijkend van de structuur van de historische binnenstad.

Pas recent zijn er ook hoge gebouwen gemaakt die onderdeel zijn van een **stedelijk bouwblok**, zoals De Pionier. Bij dit soort jongere initiatieven wordt meer aandacht besteed aan een multifunctionele plint, parkeeroplossingen en het onzichtbaar in het gebouw wegwerken van de logistiek.

Beschermende regie	Consoliderende regie	Transformatie regie
In principe geen ruimte voor hoogbouw (schaalbreuk)	Over het algemeen geen aanleiding voor hoogbouw (schaalbreuk)	Kansen om dmv hoogbouw de samenhang op hoger schaalniveau te versterken
	Bij de aan de wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur kan dmv hoogbouw op specifieke plekken* de leesbaarheid en ruimtelijke samenhang op een hoger schaalniveau versterkt worden.	Bij de aan de wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur kan dmv hoogbouw op specifieke plekken* de leesbaarheid en ruimtelijke samenhang op een hoger schaalniveau versterkt worden.
	Kansen om dmv hoogbouw bestaande hoogbouwclusters te versterken.	Kansen om dmv hoogbouw nieuwe identiteit te geven aan gebieden met een weinig samenhangende ruimtelijke structuur
		Kansen om dmv hoogbouw bestaande hoogbouwclusters te versterken

Matrix: kansen voor hoogbouw in de verschillende regieniveaus

*** de specifieke plekken worden getoetst aan de hand van de beschreven hoogbouwprincipes**

3. Principes niveau stad [WAAR]

Wanneer zijn hogere gebouwen wenselijk? Hoogbouw kan een versterking van de bestaande stad zijn en een mogelijkheid bieden voor verdichting. Hoogbouw past echter niet overal. Een goede aansluiting op de bestaande karakteristiek van de stad is daarom belangrijk. Het toepassen van accenten is maatwerk.

Voor de verschillende stadsdelen (zoals beschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit) is aangegeven waar, globaal gezien, ruimte kan zijn voor hoogbouw en waar deze ruimte er niet of beperkt is. Om een beeld te krijgen welke kansen hoogbouw biedt, wordt ingegaan op de manieren waarop met hoogbouw de ruimtelijk / functionele structuur van de stad versterkt kan worden.

De mate waarin er kansen zijn voor hoogbouw wordt bepaald aan de hand van een matrix, gebaseerd op de drie regieniveaus uit de NRK en de hieronder beschreven zeven hoogbouwprincipes. De principes gelden voor gebouwen hoger dan 30 meter buiten de beschermde gebieden en gebouwen hoger dan 20 meter binnen de beschermde gebieden.

3.1 Algemene principes

1. Bij hoogbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande stad

De beschermde stad

Grote schaa sprongen (schaalbreuk) passen niet in het zeer samenhangende en ruimtelijk en historisch waardevolle bebouwingsbeeld met een duidelijke maat en schaal van de binnenstad. Ook niet als accenten van belangrijke lijnen of structuren, zoals het Spaarne of de Dreef. Dit geldt ook voor de andere beschermde gebieden.

Ook buiten de beschermde stad gebouwde hoogbouw kan een groot effect hebben op de beschermde gebieden. Bij hoogbouwinitiatieven moet daarom aan de hand van de HER aangetoond worden dat zowel het zicht op, als het zicht vanuit de beschermde gebieden niet onevenredig verstoord wordt. Dit geldt ook voor belangrijke zichtlijnen, bijvoorbeeld richting de Grote- of Sint Bavokerk.

De geconsolideerde stad

De over het algemeen lage woonbebouwing in de geconsolideerde gebieden geeft geen aanleiding voor de introductie van grote schaa sprongen in de hoogte. Zorgvuldig ingepaste hoogbouw in de aan deze wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur kan de leesbaarheid en de ruimtelijk / historische samenhang binnen de wijk en daarbuiten versterken. In de directe omgeving is goede inpassing in de veel lagere bebouwing hierbij belangrijk.

De transformerende stad

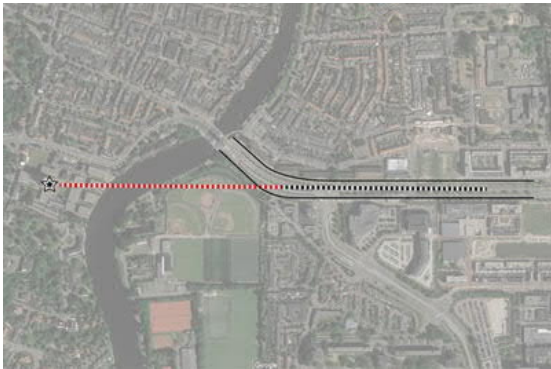
Bij transformatie liggen er kansen om met hoogbouw de herkenbaarheid en leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur, en daarmee de samenhang van de stad, te versterken. Dit kan bijvoorbeeld bij Schalkwijkcentrum / Europaweg, de Prins Bernhard-



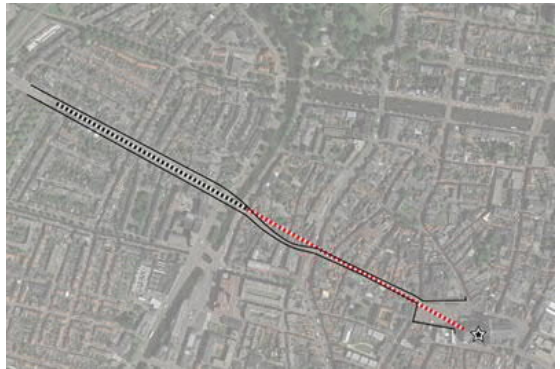
1. In de as van de weg: zichtlijn op Hoge Hout vanaf Schipholweg



1. In de as van de weg: zichtlijn op St. Bavo vanaf Amsterdamsevaart



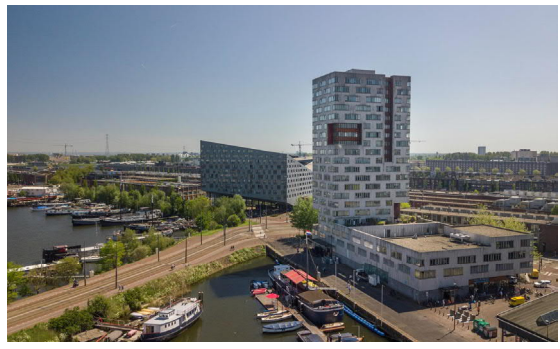
1. In de as van de weg: zichtlijn op Hoge Hout vanaf Schipholweg



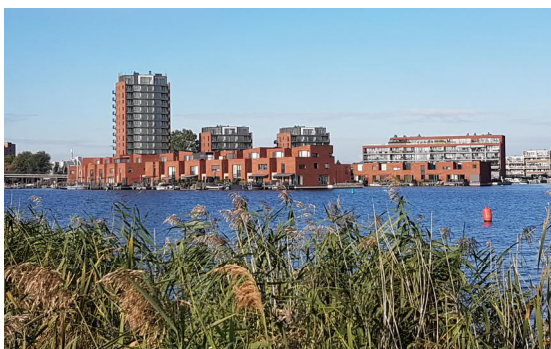
1. In de as van de weg: zichtlijn op Grote Kerk vanaf Zijlweg



2. Op een belangrijk kruispunt: Bruynzeeltoren



2. Op een belangrijk kruispunt: Oostelijk Havengebied Amsterdam



3. Bij de entree van wijk of stad: Land in Zicht



**3. Bij de entree van wijk of stad: Den Haag
Bron: beeldbank Rijkswaterstaat**

laan, de Schipholweg en Oostpoort / Amsterdamsevaart. Dit geldt ook voor delen van de na-oorlogse gebieden in de geconsolideerde stad.

Hoogbouw kan op plekken met een weinig samenhangende ruimtelijke structuur waar grootschalige transformatie plaatsvindt, deze structuur herstellen. Zorgvuldige inpassing, ook in relatie tot de modernistische stedenbouwkundige opzet waaronder de groenstructuren in Schalkwijk, is van belang.

3.2 Met hoogbouw wordt de ruimtelijk / functionele structuur van de stad versterkt

In het Structuurplan is de wens uitgesproken om "contrasten in de stad aan te brengen door stedelijke knooppunten vorm te geven als ruimtelijk herkenbare eenheden die zich onderscheiden van hun omgeving."

Het gaat hierbij om het versterken van markante plekken in de stad zoals:

1. in de as van een grote weg
2. op een belangrijk kruispunt
3. bij de entree van een wijk of stad
4. aan belangrijke openbare ruimtes
5. rondom OV knooppunten
6. rondom centra van voorzieningen
7. herontwikkeling eigenstandige terreinen

De eerste vier principes zijn vastgesteld in het Structuurplan. In deze Notitie Hoogbouw-principes worden hier drie principes aan toegevoegd. De argumenten om op deze plekken (principe 5, 6 en 7) hogere gebouwen te realiseren worden hieronder beschreven.

1. In de as van een grote weg

Het principe van markering van het einde van een zichtlijn is in Haarlem een aantal keer toegepast. Aan de westkant van de stad zijn de lijnen op de strandwal korter en kronkeliger, aan de oostkant zijn er langere lijnen op het klei en veen. Veel Haarlemse hogere gebouwen (of kleinere accenten) staan niet in het midden van de zichtlijn, omdat deze voortijdig afbuigt waarmee de blik naar een nieuw accent wordt verlegd. Op deze manier vormen deze accenten een subtiele begeleiding van lange lijnen zonder dat ze te nadrukkelijk aanwezig zijn. Een voorbeeld hiervan is de Mariastichting die als markante beëindiging van een zichtlijn oriëntatie en herkenbaarheid biedt, terwijl de weg afbuigt.

Nieuwe kansen met langere wegen en zichtlijnen liggen vanwege de bodemkundige ondergrond vooral aan de oostkant van Haarlem (Schipholweg, Amsterdamsevaart).

2. Op een belangrijk kruispunt

Daar waar stedelijke structuren elkaar kruisen zijn de profielmaten breder. Ook bevinden zich hier vaak belangrijke voorzieningen. Langs lange (water)lijnen en op een punten waar veel beweging is, zijn vaak gewilde ontmoetingsplekken. Dit soort plekken leent zich uitermate goed voor nieuwe concentraties van woningen gecombineerd met voorzieningen waarvan veel meer bewoners gebruik kunnen maken.



4. Aan belangrijke openbare ruimtes:
Torens in Schalkwijk, VMX architects



4. Aan belangrijke openbare ruimtes:
Waterfront Oostelijke handelskade in amsterdam
Bron: KCAP architects and planners



5. Rondom knooppunten:
Rijnsburgerblok Leiden, Neutelings Riedijk
Bron: Neutelings Riedijk architecten



5. Rondom knooppunten:
The student hotel in Eindhoven van OZ architec-
ten en architecten CIE
Bron: OZ architects.jpg

Hogere bebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit van de kruispunten en als gevolg daarvan ook de kwaliteit van de lijnen vergroten. Een voorbeeld hiervan is het kruispunt van de Schipholweg en het Spaarne. Op deze plek is bij de brug de Bruijnzeeltoren (circa 30 m) gerealiseerd.

3. Bij de entree van een wijk of stad

Het markeren van een stadsentree kan een aanleiding zijn om hoogbouw te realiseren. Soms liggen deze locaties langs kruispunten van stedelijke hoofdstructuren, zoals een entree van de stad langs een ringweg maar dit kan ook een weg zijn die het bebouwd gebied in steekt. Dit zijn plekken die gemarkeerd kunnen worden door een groot gebaar zodat de bezoeker onbewust ervaart dat hij of zij de stad binnenkomt.

Er is een sterk onderscheid tussen de kwaliteiten van de entrees aan de westkant en aan de oostkant van de stad. Waar de oostkant van de stad zich kenmerkt door een harde grens met het groengebied (voorbeeld Waarderpolder), is er aan de westzijde een meer vloeiende overgang van de stad naar buiten (Bloemendaal, Overveen en Heemstede / Aerdenhout). Aan de oostzijde bestaat een sterker ruimtelijk argument voor hoogbouw bij entrees. Hiermee krijgt Haarlem visueel een positie als baken van Haarlem als onderdeel van de MRA. Aan de oostzijde van de stad zou hoogbouw kunnen reageren op de hoogbouw van Amsterdam en andersom kan Haarlem zich vanaf deze kant kenbaar maken. Voorbeelden van hoogbouw op entrees zijn Oostpoort Centre aan de Amsterdamsevaart en Land in Zicht langs het Spaarne.

4. Aan belangrijke openbare ruimtes

Pleinen, parken, waterlijnen of wegen kunnen aanleiding zijn om hogere gebouwen toe te voegen. Hoge bebouwing langs groene randen of waterlopen met brede profielen biedt open ruimte en vrij uitzicht op deze landschappelijke kwaliteiten. Hier kunnen nieuwe woonmilieus aan het Haarlemse woningaanbod worden toegevoegd. Daarnaast kunnen wat hogere, stevige randen de ruimtelijke kwaliteit van grote open ruimtes zoals parken en waterlijnen verbeteren door de randen een gezicht te geven en de openbare ruimte in te kaderen.

Belangrijke wegen zoals de Schipholweg en de Spaarndamseweg die op niveau van stadsdelen of de hele stad functioneren, zijn aan te merken als organiserende lijn waarlangs hogere gebouwen denkbaar zijn.

Voorbeelden van gerealiseerde hogere bebouwing aan belangrijke openbare ruimtes zijn te vinden aan het Reinaldapark en in Schalkwijk (Aziëweg). Maar ook de nieuwe St Bavo, gelegen aan een groot plein, fungeert als anker voor de stad.

5. Bij OV-knooppunten

Een optimale bereikbaarheid is voorwaarde voor een hoogwaardige verdichting. De afgelopen decennia ontwikkelden zich wereldwijd rond knooppunten van openbaar vervoer gebieden met een grote dynamiek en ontwikkeldruk. Bij dergelijke Transit Oriented Development (TOD) worden representatieve, goed bereikbare situaties ten volle benut. Verdichting bij OV-knooppunten door toevoeging van wonen, voorzieningen en werken in hoogbouw ligt voor de hand. Hoogbouw op stations is een logische ontwikkeling met hoogwaardige gebouwen, een interessant programma in de plint en een aantrekkelijke openbare ruimte. Stations vormen als entree een herkenningspunt in de stad.



6. Bij centra van voorzieningen:
Schalkstad Haarlem, AM



6. Bij centra van voorzieningen:
De Nieuwe Boogaard, Rijswijk



7. Herontwikkeling eigenstandige terreinen:
De hallen Amsterdam, Buro Sant en Co
Bron: Santenco.nl



7. Herontwikkeling eigenstandige terreinen:
De pontkade NDSM Amsterdam
Bron: Architectencie

Door programma te concentreren rond OV-knooppunten kan een groter deel van de Haarlemmers zich lopend, per fiets of met het OV verplaatsen. Niet alleen naar een ander OV-knooppunt maar ook gebieden buiten de stad zijn zo sneller bereikbaar. Deze vormen van vervoer vragen ten opzichte van autoverkeer weinig plek, wat ruimte biedt voor aantrekkelijke loop- en fietsroutes. Andersom ontstaat door een verdichting van bewoners rond een OV-knooppunt meer draagkracht voor betere infrastructuur en (culturele) voorzieningen.

Door rond OV-knooppunten hoogbouw in clusters te concentreren worden hoogbouw-elementen als object minder beeldbepalend. Niet één hoge toren bepaalt de importantie van een bepaalde plek, zoals de kerktoren in een dorp, maar een ensemble van torens bepaalt het stadsbeeld. Hierdoor kan het - in het structuurplan beschreven - contrast worden vergroot en ontstaan er kansen om de kwaliteit van openbare ruimte in de stad te verbeteren, of het bestaande groen zelfs uit te breiden.

6. Bij centra van voorzieningen

Hoogbouw biedt een kans om herkenbare en samenhangende centra van voorzieningen te realiseren. Het bij elkaar brengen van programma leidt tot een schaalniveau waarop kwaliteiten collectief georganiseerd kunnen worden. Parkeren en bereikbaarheid kunnen zo kwalitatief hoogwaardiger geregeld worden. Om alle aanwezige functies te verbinden kunnen levendige en goed ontworpen routes en buitenruimtes gerealiseerd worden. Het economisch vestigingsklimaat wordt voor een ondernemer aantrekkelijker. Zo markeert de VNU-toren het winkelcentrum in Schalkwijk. Volgens de huidige plannen wordt deze structuur versterkt door er hoogbouw aan toe te voegen.

7. Herontwikkeling van eigenstandige terreinen

Een laatste aanleiding voor het toepassen van hoogbouw kan zijn de herontwikkeling van gebieden die relatief zelfstandig in hun directe omgeving liggen. Hier is sprake van een eigen occupatiepatroon en geschiedenis die afwijkt van de omliggende buurt. Transformatie beoogt enerzijds het eigenstandige karakter te respecteren en anderzijds een betere aansluiting op de directe omgeving te bereiken.

Voorbeelden zijn de voormalige fabrieksterreinen aan de Spaarndamseweg. De oorspronkelijke invulling en functie zijn verdwenen. Hoogbouw wordt ingezet om de eigenheid ten opzichte van de omliggende buurt te benadrukken. In het geval van de Gonnetstraat benadrukt hoogbouw op afstand de aanwezigheid van het gebied in het stedelijk weefsel en doorbreekt zo het isolement van de enclave.

Het in de toekomst toepassen van hoogbouw in dit soort transformaties vergt een juiste balans tussen contrast en overgang. De ruimtelijke invulling van de overgang tussen de eigenstandige terreinen en de omliggende buurt luistert zeer nauw. Breuken in het bestaande stadspatroon zoals tussen Berensteyn en de stationsomgeving zijn tegenwoordig onacceptabel.



Zicht op de binnenstad



Zicht vanuit de binnenstad (Bron: huizenstede.nl)



Zicht op de St. Bavo (bron: puurmakelaars.nl)

Cultuurhistorie: aandacht voor zichtlijnen en silhouet van de stad

4. Principes niveau omgeving

[HOE en OF]

Bij de uitwerking van een hoger gebouw is de keuze voor de typologie essentieel. Solitaire hoogbouw is ongewenst; er wordt uitgegaan van hoogbouw als onderdeel van een bouwblok. Door de grotere footprint van het gebouw zijn de parkeeropgave en de maaiveldaansluiting beter op te lossen dan wanneer er sprake is van een solitaire toren die op het maaiveld landt, zoals veel toegepast in de na-oorlogse woonwijken.

Voor de uitwerking kan worden gekozen uit een **wand**, een **samengesteld bouwblok met een toren** of een **vrije vorm**. Welke op een bepaalde plek de beste typologie is, is afhankelijk van de omgeving. De gekozen typologie en de positionering van de bouw-massa bepalen de beleving en de kwaliteit van het maaiveld en het effect op de cultuurhistorische waarden. Zo heeft een toren andere uiterlijke kenmerken en effecten dan een wand, een andere architectonisch beeld en andere effecten op schaduw-werking of windhinder.

De hieronder beschreven Hoogbouwprincipes worden onderzocht in de Hoogbouw Effect Rapportage (zie hiervoor de lijst in bijlage 2). Door tijdens de fase van de massa-studie en gebouwtypologie al onderzoek te doen naar de mogelijke impact van het gebouw, kan de positionering van de hoogbouw en diens massa-opbouw hierop worden aangepast. Zo kan worden voorkomen dat er in een later stadium (meestal minder goed geïntegreerde) aanvullende ingrepen aan het gebouw nodig zijn. Zoals bijvoorbeeld luifels om het windklimaat op de begane grond acceptabel te houden.

Uit de HER zal ook moeten blijken of de beoogde locatie, zoals op basis van hoofdstuk 3 naar voren komt, in relatie tot cultuurhistorische waarden ook echt geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

De principes die van belang zijn bij deze afweging worden hieronder beschreven.

4.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische effectrapportage is een onderdeel van de HER. Dit rapport bevat een inventarisatie van de cultuurhistorische waarden in het gebied, zoals landschap-pelijke en stedenbouwkundige structuren en objecten (waaronder monumenten en niet beschermde gebouwen) en de effecten van de hoogbouw daarop. Plus een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie en omgeving en een analyse van de effecten van het toekomstige gebouw op de cultureel en so-ciaal-maatschappelijke context van het gebied. Daarnaast is gevraagd een overzicht te geven van effecten op zichtlijnen en het beeld (en silhouet) van de beschermde gebieden en gezichten in de stad.



A: Vrijstaande historische hoogbouw



B: Solitaire toren zonder onderbouw



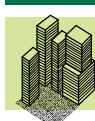
C: Solitaire schijf zonder onderbouw



D: Gecombineerd stedelijk blok, met hoogbouw onderdeel



E. gecombineerde wand, met hoogbouw onderdeel



F. Hoogbouw cluster

Stedenbouwkundige inpassing: aandacht voor keuze bouwtypologie



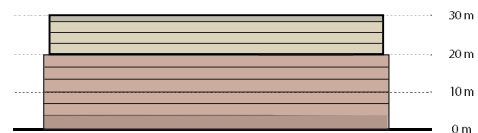
Gecombineerd stedelijk blok met hoogbouw onderdeel; De Musa in Katendrecht
Bron: depassiescholen



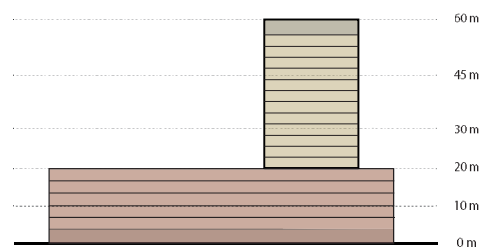
Hoogbouw als vrije vorm: De Lunet in Nijmegen van Vera Yanovshtchinsky
Bron: De Architect, foto Ronald Tilleman



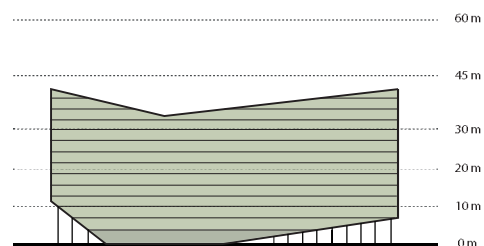
Hoogbouw als horizontale blokken: Oostelijke Handelskade Amsterdam
Bron: KCAP architects and planners



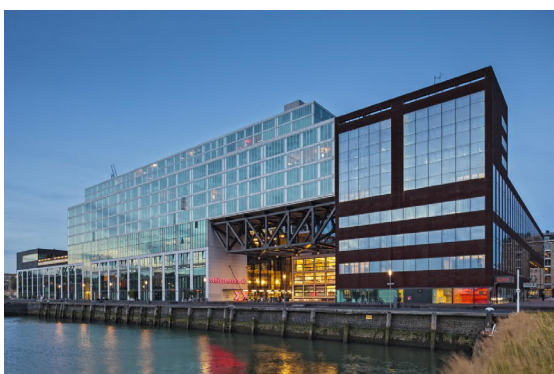
Horizontale orientatie hoogbouw



Stedelijke plint (onderbouw) met accent



Hoogbouw in vrije vorm



Hoogbouw als horizontale blokken: Schiecentrale Rotterdam
Bron: mei-arch.eu; foto Tilleman

4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Doordat hoge elementen al op grote afstand zichtbaar zijn, maken zij deel uit van de horizon (skyline) en daarmee ook van het stadslandschap. Naarmate er meer en vooral hogere elementen worden gebouwd neemt de afstand waarop de stad zich vanuit het omgevende landschap manifesteert toe. Die manifestatie kan zowel positieve als negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het stadslandschap hebben. Oriëntatie en herkenbaarheid zijn over het algemeen positieve effecten van hoogbouw. Anderzijds kunnen gewaardeerde uitzichten erdoor verdwijnen, of worden voorheen 'open' landschappen niet meer als zodanig ervaren. Het bouwinitiatief moet een goede bijdrage leveren aan de skylinecompositie van de stad.

Inpassing van een gebouw met een duidelijk afwijkende hoogte heeft op de directe omgeving een onmiskenbaar effect. Niet alleen veranderen maat en schaal in die omgeving erdoor, ook de beleving van de gebouwde omgeving verandert. Differentiatie in hoogte kan monotonie doorbreken en iets extra's toevoegen aan de dynamiek en oriëntatie.

Het onderzoek naar de stedenbouwkundige inpassing wordt in beeld gebracht hoe het initiatief zich verhoudt tot de principes van het gebied en het (patroon van) de hoogteaccenten in de omgeving.

4.3 Technische omgevingseffecten

Hoe aangenaam of onprettig mensen een plek ervaren, is deels afhankelijk van het microklimaat. Dat wordt bepaald door het samenspel van zon, schaduw en wind. Zeker bij hoogbouw dient er bij het ontwerp rekening mee gehouden te worden. Denk aan de massa-opbouw in relatie tot de buitenruimte en het microklimaat. Deze aspecten, evenals groene ontmoetingsplekken in en op gebouwen, kunnen bijdragen aan een aangenaam leefklimaat.

Naast de technische omgevingseffecten van wind en schaduw gelden hier ook de beperkingen door de luchthaven Schiphol. In het oostelijk deel van Haarlem is de toegestane bouwhoogte lager dan het westelijk deel.



Technische omgevingseffecten: aandacht voor windhinder openbare ruimte; gebouw Elektrotechniek TU Delft. Bron: Wikimedia



Technische omgevingseffecten: aandacht voor bezonning openbare ruimte Bron: Inzuid



Technische omgevingseffecten: aandacht voor windhinder openbare ruimte Bron: youtube



Programma: collectieve ruimte op de onderbouw
Musa Katendrecht, Rotterdam



Programma: Flexibiliteit in gebouw
Hoogbouw Nieuw Zuid in antwerpen, architect
ABT. Bron: ABT



Cultuurhistorie: integratie in blok.
Gebouw Piraeus in Amsterdam, architect Hans
Kollhoff en Rapp, bron: Oostelijk havengebied.nl



**Cultuurhistorie: erfgoed in onderbouw met
nieuwe bovenbouw.** Bron: Ossip van Duivenbode
architectuurfotografie



**Cultuurhistorie: industrieel erfgoed geïntegreerd
met nieuwbouw, Fenixloods Rotterdam.**

5. Hoogbouwprincipes niveau gebouw [HOE]

Als de eerste stappen van de planvorming zijn doorlopen en er een akkoord is gegeven op de HER, dan volgt de uitwerking op het niveau van het gebouw binnen de gegeven context. Ook in deze fase van de uitwerking worden de cultuurhistorische aspecten meegewogen.

Uitgangspunten voor het gebouw

Hoge gebouwen eisen in het stedelijk beeld veel aandacht op. Daarom wordt van de initiatiefnemer een extra inspanning verwacht ten aanzien van de (architectonische) kwaliteit en inpassing van het gebouw. In het voor het plangebied geldende stedenbouwkundig plan worden de volgende punten uitgewerkt tot concrete eisen. De uitwerking hiervan kan afhankelijk van de ambities en de specifieke kenmerken per gebied verschillen.

1. Beleid
2. Programma
3. Cultuurhistorie
4. Massa
 - Plint
 - Onderbouw
 - Bovenbouw
 - Beëindiging
5. Duurzaamheid
6. Beheer en onderhoud
7. Mobiliteit en parkeren

5.1 Beleid

Hoogbouwinitiatieven sluiten aan bij vastgesteld beleid. Zo kan er worden gekeken naar hoe de entrees en de oriëntatie van het bouwinitiatief aansluiten op openbare structuren. De SOR kan als basis van beoordeling dienen.

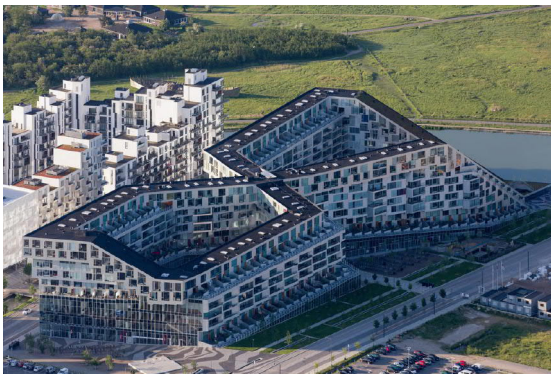
5.2 Programma

Is de functionele invulling van het initiatief passend in de context? Het is van belang dat het initiatief een kwaliteitsverbetering vormt voor de directe omgeving, zodat de omwonenden kunnen profiteren van bijvoorbeeld een levendige plint, een betere openbare ruimte of een toegankelijke functie op het dak.

Er moet in de plint een variëteit aan bezoeksredenen bestaan. Het is wenselijk in de levendige plint publieksfuncties te realiseren met veel voordeuren aan de straat. Aantrekkelijke grondgebonden woningen met bijvoorbeeld de keuken aan de straat, kunnen ook bijdragen aan een levendige plint. Bergingen, logistiek en andere niet publieke functies dienen uit het zicht te worden ingepast. De bergingen en afvalinzameling zijn aan het zicht onttrokken en vinden inpandig plaats. De uitgang voor logistiek is zorgvuldig ingepast.



Massa: Axel Towers in Kopenhagen, architect BIG, bron: bron FKN gruppe.nl



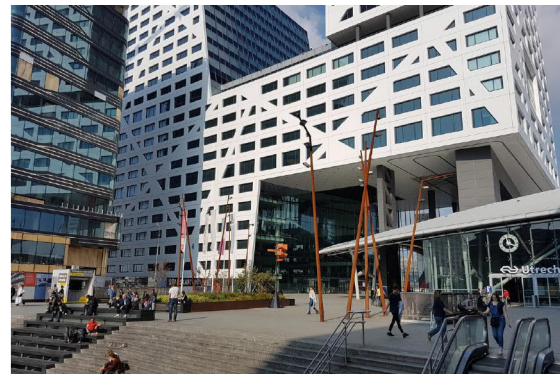
Massa: The eight house in Kopenhagen, architect BIG, bron: smithsonian magazine.com



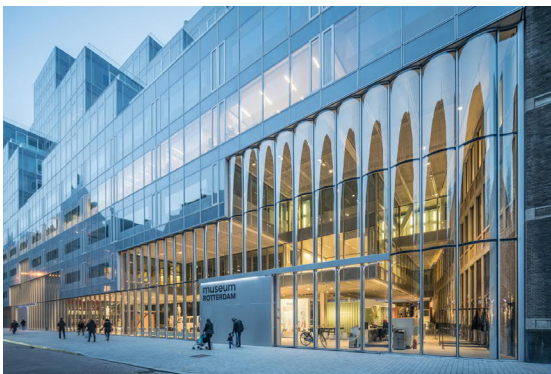
**Massa: Amsteltoren
Bron: Ossip van Duivenbode architectuurfotografie**



Plint: WTC-Utrecht, bron: Ossip van Duivenbode architectuurfotografie



Openbaarheid van de plint: Stadskantoor Utrecht, architect Kraaijvanger, bron: ramon poulissen op twitter



Transparante plint: Het timmerhuis Rotterdam, architect OMA, bron: Ossip van Duivenbode architectuurfotografie



Openbaarheid van de plint: Stadskantoor Utrecht, architect Kraaijvanger, bron cubiss.nl

Het programma in de hoogbouw geeft een aantoonbare kwaliteitsverbetering aan de specifieke plek. Er wordt door de initiatiefnemer onderzocht wat de opgave is voor de beoogde locatie en hoe het ontwerp een bijdrage kan leveren aan de locatiegebonden verbeteringen, zoals bijvoorbeeld het toevoegen van een gewenst woningtype in de buurt.

Hoogbouw biedt veel kansen voor gedeelde voorzieningen voor de bewoners van het gebouw en daarbuiten. Denk aan (fietsen)stallingen, sportfaciliteiten, een terras of (moes)tuin op het dak, wasmachines en gezamenlijke sociale ruimtes maar vanwege het grote aantal mensen ook aan kansen voor de deeleconomie (bv. deelauto, makerspace). Collectiviteit kan ruimtewinst opleveren voor de initiatiefnemer die bijvoorbeeld ingezet kan worden voor duurzaamheidsmaatregelen.

5.3 Cultuurhistorie

Ook op gebouwniveau is een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden van belang. De in beeld gebrachte waarden vragen soms om behoud, herstel en aansluiting bij de bestaande karakteristiek. Soms zijn er juist kansen voor doorontwikkeling, vernieuwing en contrast. Een historische gebouw kan door hoogbouw context krijgen, zie gebouw Pireaus op KNSM-eiland dat het historisch havengebouw omarmt en de Karel Doormantoren in Rotterdam centrum op een modernistische onderbouw. Belangrijk is dat cultuurhistorische waarden op een zorgvuldige wijze meegenomen worden en waar nodig ingebracht kunnen worden in het programma van eisen of ontwerp van het gebouw. Hoe deze inbreng er precies uitziet verschilt per locatie. In algemene zin wordt verwezen naar de bijlage 3: Memo Cultuurhistorische verkenning ten behoeve van Hoogbouwprincipes.

5.4 Massa

Vrijstaande torens los op het maaiveld zijn in Haarlem niet meer wenselijk. De ambitie is om hoogbouw een geïntegreerd onderdeel te laten zijn van de omgeving. Bij de massaopbouw en een gekozen typologie voor hoogbouw wordt gekeken naar de verhouding van de hoofdropzet tot de omgeving. Wanneer een initiatief is opgebouwd uit verschillende massa's, wordt ook gekeken naar de onderlinge verhouding van de massa's. Bij hogere gebouwen is een goede verhouding tussen de breedte en de hoogte van belang waarbij een slanke toren het uitgangspunt is.

Hoogbouw is opgebouwd uit de volgende elementen.

- Plint
- Onderbouw
- Bovenbouw
- Beeindiging

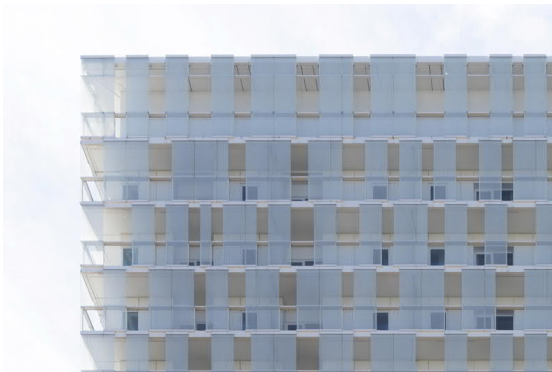
Bij bouwinitiatieven dienen altijd uitspraken te worden gedaan over de plint en de beëindiging. In sommige gebieden moet er sprake zijn van een onderbouw en een bovenbouw terwijl in andere gebieden een vrije vorm denkbaar is. Er zullen uitspraken gedaan moeten worden over de architectuur van de massa(s). De invulling is afhankelijk van de omgeving.



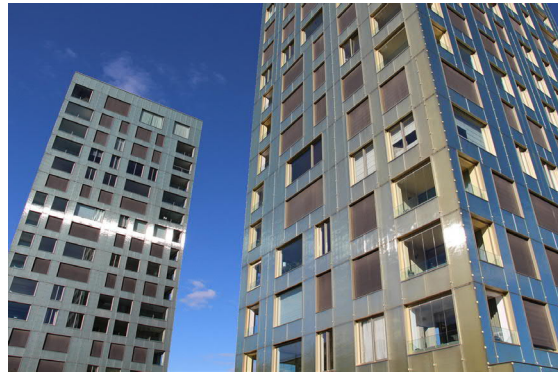
Verticaliteit in gevel: De Red Apple, architect KCAP, bron KCAP.nl



Verticaliteit in gevel: The student hotel in Eindhoven, architect OZ architecten en architecten CIE, bron: architectuur fotograaf.nl



Plasticiteit/gelaagde gevel: Park tower in Antwerpen, architect Studio farris, bron architectuurfotograaf.nl



Rijkheid van materialen/details: Westkaai toren Antwerpen, architect David Chipperfield, bron: Fred Romero_files.nl



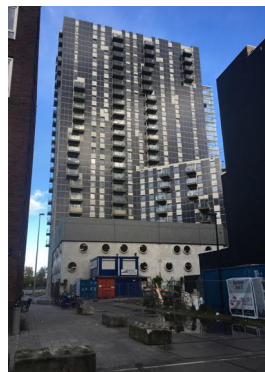
Beëindiging toren: The New Orleans, Rotterdam. Architect Alvaro Siza Bron: afasiaarq



Groene gevels: stads Kantoor Venlo, bron architectuur.nl



Dag- en nachtbeeld: Westpoint in Tilburg, bron zoom.nl.



Zonne panelen in gevel: bron a van enk



Duurzaam materiaal gebruik: houten toren HAUT Amsterdam, architect Arons en Gelauff, bron ag.nl

Plint

De aansluiting op het maaiveld speelt een rol in de beleving van de openbare ruimte. Het gebouw bereikt in de plint de menselijke maat. Daar is aandacht besteed aan de gevelopbouw, details, diepte en textuur. In een dag- en nachtbeeld wordt duidelijk dat er, met name in de plint, ook in het donker een aantrekkelijk gevelbeeld bestaat.

Een interessante plint is voorwaarde voor een succesvol hoogbouwinitiatief. Transparantie en verticaliteit spelen een belangrijke rol. Ook overdag zal, om te voorkomen dat een glazen gevel door reflectie ervaren wordt als een dichte gevel, de lichtsterkte binnen hoger moeten zijn dan buiten. Daarnaast zal er in het stedenbouwkundig plan aandacht moeten worden besteed aan de transparantie van de plint. Dit heeft ook een relatie met het programma. Zo wordt er in onderzoeken gesproken over een transparantie van minimaal 63% en in winkelgebieden minimaal 80 % (Bron: Marlies de Nijs "Highrise op ooghoogte"). Horizontale gevels vergroten het gevoel van afstand zodat in plinten een staande verhouding wordt geadviseerd. Textuur, diepte en rijkdom van materialen en detaillering zijn in de uitwerking van belang.

Hoge of dubbele plinten hebben meer grandeur en benadrukken het belang van de gekozen plek. Daarnaast resulteert een hoge plint in verticaliteit van de gevel en draagt het bij aan de transparantie van het plint.

Onderbouw

Wanneer er sprake is van een onderbouw worden er uitspraken gedaan over de vormgeving van de plint. Hierbij zijn schaal en ritme belangrijke aspecten. In de beschermende regie moet de onderbouw goed aansluiten op de directe omgeving en is de context leidend voor de invulling van de onderbouw. In consolidatie-regie wordt er met de invulling van de plint gereageerd op de context, en in transformatie-regie is de bestaande context niet leidend voor de invulling van de onderbouw.

Bovenbouw

Zoals eerder benoemd is het uitgangspunt voor torens een slanke toren. Hier dient onderzocht te worden wat een goede breedte-hoogte verhouding is. Het is belangrijk een toren te ontwerpen als een alzijdig gebouw zodat deze vanuit alle oriëntaties in Haarlem een interessant beeld oplevert. Bij andere vormen van hoogbouw zoals bijvoorbeeld een horizontale schijf, zal ook worden gekeken naar de impact op de bestaande context en invloed op het stadssilhouet.

Zowel in de bovenbouw als in de onderbouw wordt gebruik gemaakt van toekomstbestendige materialen en is aandacht voor de gevelopbouw, details, diepte en textuur. Ook hier is er aandacht voor een aantrekkelijk dag- en nachtbeeld. De installaties en techniek zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in de architectuur.

Beëindiging

Omdat het hoogbouwinitiatief een rol gaat spelen in het stadssilhouet, zal er aandacht moeten worden besteed aan de beëindiging van het gebouw met een dakrand, kap of andere interessante gevelbeëindiging.



Groene gevel en buitenruimtes: Bosco Verticali Paolo in Milaan van Stefano Boeri (bron: Paolo Rosseli)



Groene gevel en buitenruimtes: Bosco Verticali Paolo in Milaan van Stefano Boeri

5.5 Duurzaamheid

Realiseren van duurzame gebouwen wordt geborgd in standaardbeleid. Maar hogere gebouwen kunnen een extra bijdrage leveren aan duurzaamheidsambities, allereerst door een grote kritieke massa aan gebruikers voor collectieve installaties. Hoge gebouwen vangen veel wind zodat windturbines een plek kunnen krijgen. Het grote gevelopervlak kan zonne-energie opvangen.

Hoogbouwinitiatieven zullen net als andere bouwplannen in intensiveringsgebieden een bijdrage moeten leveren aan het mitigeren van klimaat effecten voor de omgeving. Voorbeelden zijn het hergebruiken van regenwater of het toepassen van groen in het ontwerp zoals groene gevels en (dak)tuinen als oplossing voor hittestress en opvang van fijnstof. Hoogbouw biedt exclusieve kansen voor collectieve oplossingen voor benutbare energie.

Voor een duurzame programmatische invulling van het gebouw moet de indeling aanpasbaar en flexibel zijn zodat andere doelgroepen of vormen van gebruik in de toekomst mogelijk zijn. Dit levert een bijdrage aan de toekomstbestendigheid van het gebouw.

5.6 Beheer en onderhoud

In vergelijking tot lagere gebouwen dient er bij hoogbouw extra aandacht te zijn voor het beheersaspect. Zo dienen er installaties te worden gebouwd voor het glazenwassen of wellicht voor het onderhoud van (collectief) groen. Bij het ontwerp dient het aspect beheer integraal te worden meegenomen, zodat de benodigde installaties het beeld niet domineren.

5.7 Mobiliteit en parkeren

Het oplossen van de parkeeropgave is vaak een knelpunt bij de realisatie van betaalbare woningen in hoogbouw. Hierbij zijn zowel de parkeernorm als het type parkeeroplossing van belang. Door het integreren van hoogbouw in een groter bouwblock ontstaat er ruimte om het parkeerprogramma "in te pakken" of verdiept te realiseren. Daarnaast zijn er op goed bereikbare plekken kansen voor nieuwe mobiliteitsconcepten zoals deelauto's en mogelijk lagere parkeernormen, waardoor de parkeeropgave wordt verkleind.

Bronnen:

- Haagse hoogbouw, eyeline in skyline (november 2017)
- Toronto tall building design guidelines (maart 2013)
- Hoogbouw in Amsterdam (juni 2011)
- Hoger bouwen in Maastricht (november 2007)
- Herziening hoogbouwvisie Rotterdam (Maart 2011)
- Hoogbouwvisie Schiedam (Augustus 2008)
- Zaans afwegingskader hoogbouw (januari 2008)
- Master thesis "Highrise op ooghoogte" Marlies de Nijs (Juli 2015)
- Een studie naar Nederlandse hoogbouwcultuur - Zandbelt & Van den Berg in opdracht van Stichting Hoogbouw

6. Bijlage

Bijlage 6.1 - Kaart bestaande hoogbouw in Haarlem

Bijlage 6.2 - Inhoudsopgave HER

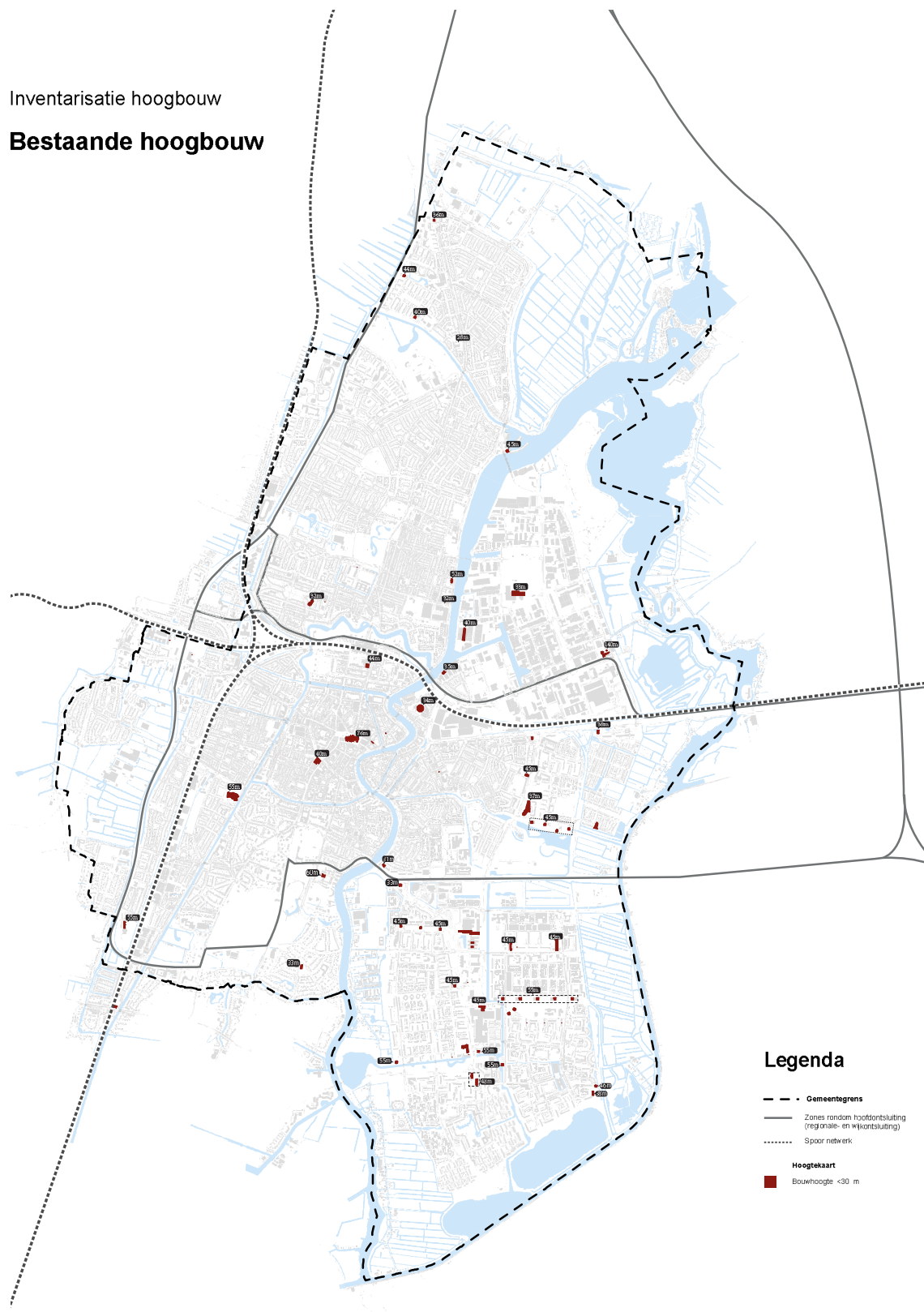
Bijlage 6.3 - Hoogbouw in het structuurplan

Bijlage 6.4 - Memo Cultuurhistorische verkenning t.b.v. hoogbouwprincipes

Bijlage 6.1 - Kaart bestaande hoogbouw in Haarlem

Inventarisatie hoogbouw

Bestaande hoogbouw



Bijlage 6.2 - Inhoudsopgave HER

Een HER bevat een onderzoek naar de volgende aspecten:

1. Cultuurhistorie

De cultuurhistorische effectrapportage is een onderdeel van de HER. Hierbij wordt in beeld gebracht wat de effecten zijn van het gebouw op de cultuurhistorische waarden van het gebied in brede zin.

Dit bevat in ieder geval:

1. een beschrijving van de geplande ontwikkeling
2. een inventarisatie van de cultuurhistorische waarden in het gebied waarop de hoogbouw van invloed is
3. een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis, waaronder een analyse van de ontwerpuitgangspunten in samenhang met de cultureel en sociaal-maatschappelijke context van het gebied waarop de hoogbouw van invloed is
4. de effecten van de geplande ontwikkeling op:
 - cultuurhistorische waardevolle landschappelijke en stedenbouwkundige structuren en objecten (waaronder monumenten en niet beschermde gebouwen) in de (directe) omgeving
 - het beeld (en silhouet) van de beschermde gebieden van buitenaf
 - het beeld (en silhouet) van de beschermde gebieden gezien vanuit deze gebieden
 - belangrijke zichtlijnen richting en binnen de beschermde gebieden

2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In de analyse van effecten op stedenbouw en landschap dient in beeld te worden gebracht hoe het bouwinitiatief bijdraagt aan het silhouet van de stad (de skyline), de oriëntatie, de herkenbaarheid en bestaande uitzichten. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de effecten zijn op maat, schaal en beleving in de omgeving. Bij het onderzoek naar de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt ook in beeld gebracht hoe het initiatief zich verhoudt tot de stedenbouwkundige structuren en principes van het gebied en (het patroon van) de hoogte-accenten in de omgeving.

3. Technische omgevingsaspecten

De andere omgevingseffecten betreffen het microklimaat (wind en schaduw) en de effecten tav Schiphol

- Effecten van windhinder in de directe omgeving.
- Effecten van schaduwwerking in de directe omgeving.
- Effecten op uitzicht, privacy.
- Consequenties van de hoogtebeperkingen vanwege Schiphol, straalpaden, zendstations.
-

De ligging van Haarlem op korte afstand van de luchthaven Schiphol brengt beperkingen met zich mee voor de maximaal te bouwen hoogte. Er zijn 'baantroggen' en vlakken aangewezen waarin het luchtruim rond de luchthaven vrij van obstakels zoals bouwwerken maar ook kranen, reclamemasten etc. dient te blijven.

Bijlage 6.3 - Hoogbouw in het structuurplan

In het structuurplan is het volgende geschreven over de hoogtes in verandergebieden:

- Spaarne Noord: "Een ontwikkeling van de westzijde met stedelijke allure zal leiden tot een versterking van de beeldkwaliteit van het Spaarne. Een boulevard met stedelijke wanden (hogere gevel) met in een bepaald ritme een aantal architectonische accenten (hoger dan 10 lagen) is daarbij een gewenst beeld. De oriëntatie op het water zal daarbij aandacht krijgen. De bebouwingsintensiteit en hoogte mogen zuidelijk van de Waarderbrug toenemen.(...) De zijwegen naar het achterliggend woongebied kunnen visueel aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen door toevoegen van middelhoogbouw die geleidelijk naar laagbouw verloopt." Een voorbeeld van een project dat in dit kader is gerealiseerd is het gebouw op de hoek van de Werfstraat. Voor de Waarderpolderzijde is genoemd: "Een vorm van slanke stedelijke hoogbouw zal de uitstraling van de Waarderpolder als bedrijvenpark verbeteren". Tot slot wordt vermeld: "Beide Spaarneoevers zijn kansrijk voor benutten van (natuurlijke) zichtlijnen vanuit de omgeving om op die plekken gebouwen met accenten te realiseren."
- Delftplein: "De bijzondere positie als noordelijke entree van de bebouwde kom leent zich voor een markante vorm van hoogbouw en een nieuw duidelijk oriëntatiepunt van Haarlem Noord. Het (...) knooppunt kenmerkt zich door (...) redelijke dichtheden aan bebouwing, maar met een gering ruimtegebruik door geconcentreerde hoogbouw in een groene omgeving. (...) Het stedenbouwkundig beeld is een groepering rond een (groen) verkeersplein, met 1 à 2 hoogte-accenten, bijvoorbeeld op de snijlijn van de zichtlijn vanaf de Vondelweg en de Rijksstraatweg. Daarbij is het van belang dat er ook een architectonische oriëntatie op de Westelijke randweg komt, omdat dit een van de drie belangrijkste invalswegen is waar Haarlem zich presenteert."
- Schalkstad: "Winkelcentrum Schalkwijk zal op basis van reeds opgestelde plannen veranderen in een stedelijk centrum, goed bereikbaar, multifunctioneel, meervoudig grondgebruik, hoge dichtheid en een markante hoge toren."

Bijlage 6.4 - Memo Cultuurhistorische verkenning t.b.v. hoogbouwprincipes



Gemeente
Haarlem

Memo Cultuurhistorische verkenning ten behoeve van hoogbouwprincipes

6 november 2018

Afdeling Omgevingsbeleid

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Onderwerp en vraagstelling	5
1.2	Methode	5
1.3	Afbakening	5
1.4	Context verder onderzoek	5
1.5	Opzet van de memo	5
2.	Globale schets cultuurhistorische hoofdstructuur	7
2.1	Beschermde gebieden	7
2.1	Ruimtelijke structuurdrager	7
2.3	Bakens, zichtlijnen en panorama's	7
3.	Ruimtelijk / historische karakteristiek in relatie tot hoogbouw	9
3.1	De Beschermde stad	9
3.1.1	Historische binnenstad en Haarlemmer Hout	9
3.1.2	Beschermde stadsgezicht Haarlem-Zuid, -Zuidwest en -Noord	11
3.1.3	Beschermde dorpsgezicht Spaarndam en Stelling van Amsterdam	12
3.2	De geconsolideerde stad	15
3.3	De stad in Transformatie	19
4.	Bronnen	21
4.1	Literatuur	21
4.2	Afbeeldingen	21

1. Inleiding

1.1 Onderwerp en vraagstelling

In het kader van het formuleren van principes voor hoogbouw wordt in deze memo gekeken naar de relatie met de bestaande ruimtelijke / historische karakteristiek van de gemeente Haarlem. De vraagstelling is hoe mogelijke hoogbouw zich globaal en in algemene zin verhoudt tot de bestaande ruimtelijk / historische karakteristiek van de stad en welke aspecten relevant zijn om rekening mee te houden in relatie tot erfgoed.

1.2 Methode

Om de bestaande ruimtelijke / historische karakteristiek in beeld te brengen is op de eerste plaats een globale schets van de cultuurhistorische hoofdstructuur gemaakt met de beschermde gebieden, ruimtelijke structuurdragers en belangrijke bakens. Deze kaart is gemaakt op basis van bestaand beleid (Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de Structuurvisie Openbare Ruimte) en een beknopte na-inventarisatie.

Als tweede is een beschrijvende waardering gemaakt van de ruimtelijke karakteristiek van verschillende gebieden. Hierbij is de gebiedsindeling uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd (De Beschermde stad, De Geconsolideerde stad, De stad in Transformatie). Basis voor de beschrijvingen zijn de cultuurhistorische paragrafen in bestemmingsplanen, de aanwijzingsteksten voor de beschermde gezichten, zoals opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, en een beknopte na-inventarisatie. Vervolgens is gekeken hoe mogelijke hoogbouw zich verhoudt tot de beschreven karakteristiek.

1.3 Afbakening

Onder hoogbouw wordt in dit kader alleen bebouwing verstaan met een hoogte van 10 lagen of meer (boven de 30 meter). Lager bebouwing maakt geen onderdeel uit van deze memo. Voorliggende memo betreft geen uitputtend onderzoek maar een verkenning die uitsluitend gericht is op de vraagstelling. Bij concrete projecten zal beoordeeld moeten worden in hoeverre het aspect cultuurhistorie verder onderzocht moeten worden.

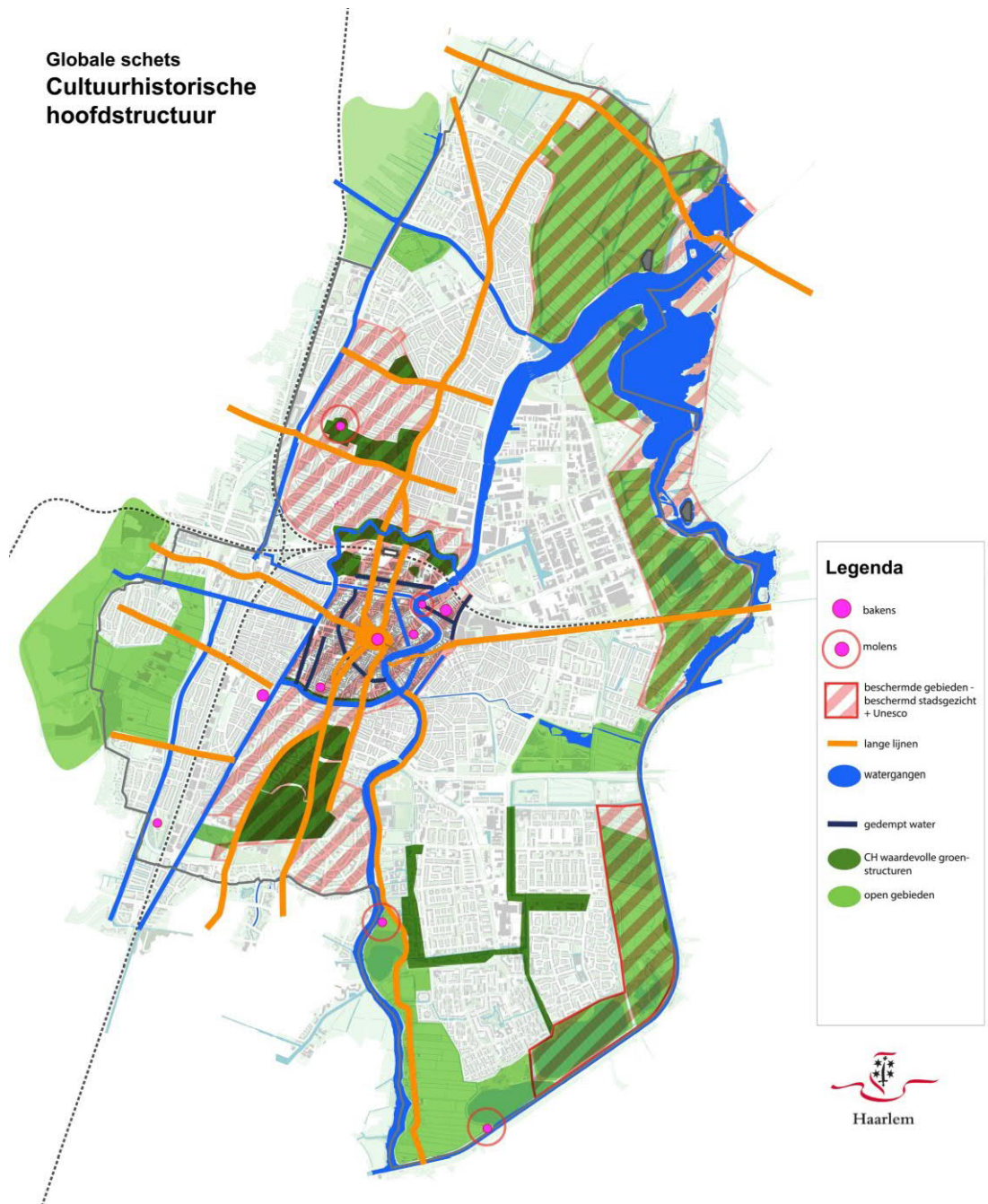
1.4 Context verder onderzoek

Naast principes voor hoogbouw wordt door de gemeente gewerkt aan een verstedelijkingsstudie. In dat kader zal voorliggende cultuurhistorische verkenning verder worden aangevuld en uitgewerkt.

1.5 Opzet van de memo

In hoofdstuk 2 is een globale schets van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de gemeente opgenomen. Hierna wordt gekeken naar de ruimtelijk / historische karakteristiek van de stad in

relatie tot hoogbouw, hierbij is de indeling uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit aangehouden: De Beschermde stad, De Geconsolideerde stad en De stad in Transformatie. Per gebied wordt een vertaling naar de principes voor hoogbouw gemaakt en worden de conclusies benoemd.



Globale schets cultuurhistorische hoofdstructuur

2. Globale schets cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de globale schets van de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de beschermde gebieden, de ruimtelijke structuurdragers (waterwegen, landwegen/straten, groenstructuren) en belangrijke bakens aangegeven.

2.1 Beschermde gebieden

Opgenomen zijn de beschermde stads- en dorpsgezichten en de Stelling van Amsterdam:

- Spaardam (1971);
- Historische binnenstad en Haarlemmer Hout (1990);
- Haarlem-Zuid (2011);
- Haarlem-Zuid-West (2012);
- Haarlem-Noord (2016);
- Stelling van Amsterdam, Unesco Wereld Erfgoed (1996).

2.1 Ruimtelijke structuurdrager

Belangrijke structurerende waterlopen zijn de van oorsprong pré-stedelijke waterwegen zoals Het Spaarne, De Liede, Mooie Nel en Zomervaat, de oost-westlopende watergangen aan de westkant van de stad (o.a. Jan Gijzenvaart, Garenkokerskade en Brouwersvaart), de stadsgrachten, singels en 17de eeuwse trekvaarten (Amsterdamsevaart en Leidsevaart).

De belangrijkste landroute liep van oudsher over de noord-zuidgelegen strandwal en is nog altijd bepalend voor de ruimtelijke structuur van de stad (Rijksstraatweg, Schoterweg, Kruisweg, Kruisstraat, Barteljorisstraat, Grote Markt, Koningsstraat – Grote Houtstraat, Wagenweg, Herenweg). Dwars op de dominante noord-zuidstructuur liggen de routes die Haarlem met o.a. Bloemendaal en Overveen verbinden (Zaanenlaan, Kleverlaan, Zijlweg, Zijlstraat, Pijlsaan).

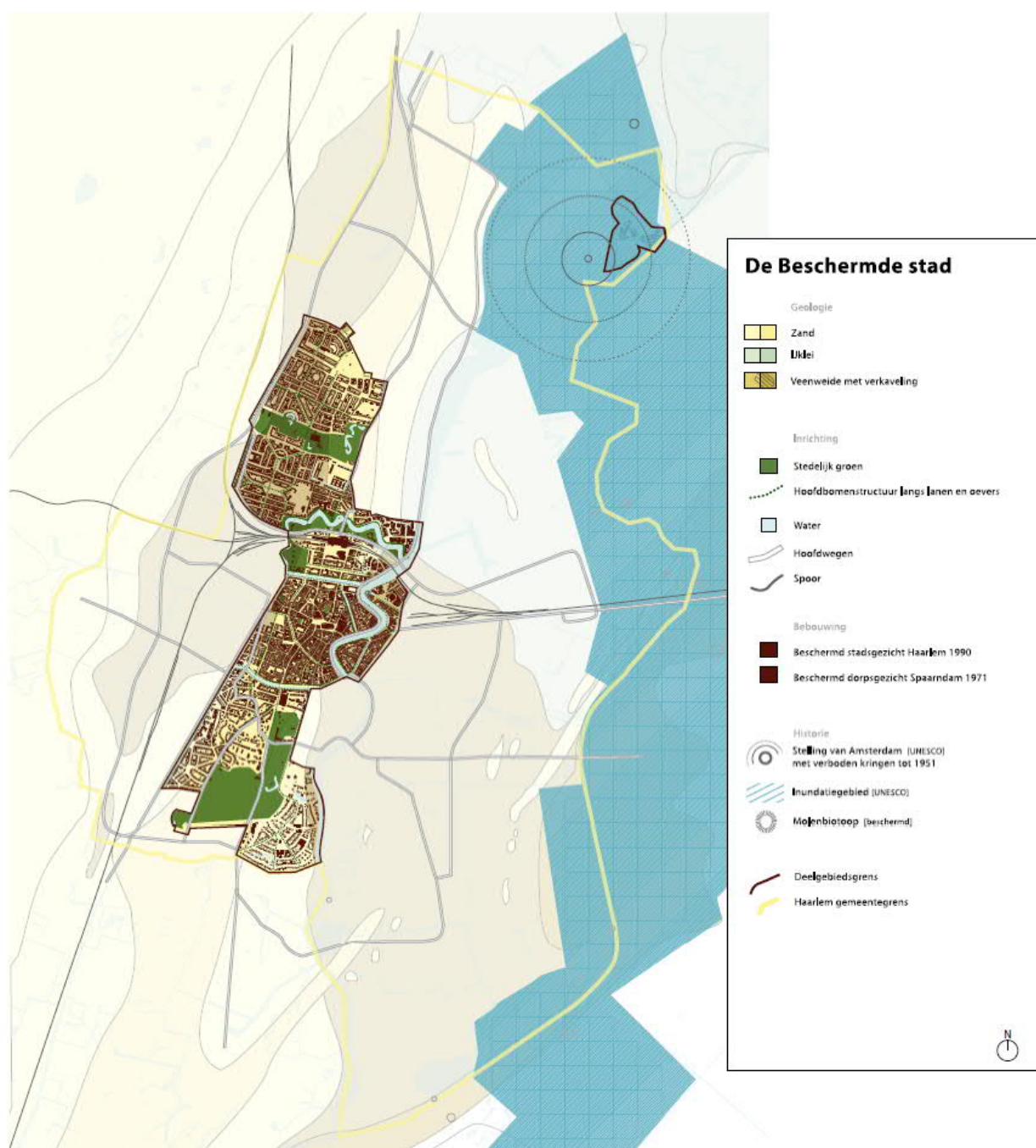
Groengebieden en -structuren zijn o.a. het pré-stedelijke nog onbebouwde polderlandschap (aan de oostzijde van de stad als onderdeel van de Stelling van Amsterdam en langs Het Spaarne), het strandwallen- en strandvlaktenlandschap (ten westen van de Westelijke Randweg) en de singels en parken in de stad (o.a. de Hout, Frederikspark, Raam- Gasthuis- en Kampersingel / -vest, de Klopper-, Schoter- en Kinderhuissingel, het Kenaupark, Ripperdapark, Begraafplaats Kleverlaan en Schoterveenpolder, Zaanenpark en meer recent de groenstructuren in Schalkwijk als scheiding tussen de wijken).

2.3 Bakens, zichtlijnen en panorama's

Hoge gebouwen zijn belangrijke bakens die vaak al van veraf te zien zijn zoals de koepelgevangenis, de torens van de Kathedrale Basiliek Sint Bavo, Nieuwe Kerk, Bakenesserkerk en het schip en vieringstoren van de Grote of Sint Bavokerk. Markante bakens uit de wederopbouwperiode zijn o.a. het flatgebouw Haarlem Hoog in het Van Leeuwenhoekpark en de woningflats als accentuering van ruimtelijke hoofdstructuur in Schalkwijk (o.a. langs de Europa- en Aziëweg).

Belangrijk bij de bakens zijn de zichtlijnen (en soms bredere zichtvelden) op deze bakens (zoals vanaf de Elswoutslaan, de Brouwersvaart, Zijlweg, Kleine Houtstraat, Janseweg etc.). Zichtlijnen zijn als lange lijn of doorzicht soms ook zonder gebouw focuspunt van betekenis, zoals de Leidsevaart en Amsterdamsevaart richting het oosten.

Op enkele plekken is sprake van een weids zichtveld, bijvoorbeeld de Oude Spaarndammerpolder (als onderdeel van het schootsveld van de Stelling van Amsterdam), rondom molens (zoals in de Schoterveenpolder) en panorama's op de historische binnenstad (met name vanaf Het Spaarne en Het Noorder Buiten Spaarne).



Kaart van De Beschermd stad uit de Nota ruimtelijke kwaliteit

3. Ruimtelijk / historische karakteristiek in relatie tot hoogbouw

3.1 De Beschermd stad

3.1.1 Historische binnenstad en Haarlemmer Hout

Belangrijk voor de historische binnenstad is dat de schaal, qua hoogte bepaald wordt door een grote voorraad aan lagere bebouwing (2/3 lagen) met kap. Alleen enkele publieke gebouwen, zoals de Grote of Sint Bavokerk, steken hier bovenuit en worden met spitse torens met een minutieuze architectonische verfijning geaccentueerd (Stadhuis, Bakenesserkerk, Nieuwe Kerk etc.). De betekenis en zeggingskracht van deze publieke gebouwen worden voor een belangrijk deel ontleend aan het schaalverschil met de omgeving. Op verschillende plekken binnen en buiten het beschermde stadsgezicht is het silhouet van de historische binnenstad duidelijk zichtbaar en in grote mate bepalend voor de (ruimtelijke) identiteit van de stad en vastgelegd in talloze stadsgezichten.

Haarlem is een 'gegroeide' stad met een van oorsprong middeleeuwse kern waarvan de historische stedenbouwkundige opzet nog steeds aanwezig is. Er is geen sprake van grootstedelijke grandeur met boulevards. Hoogteaccenten op hoeken van straten of als beëindiging van een zichtlijn zoals die te vinden zijn in veel steden met een 19de eeuwse stedenbouwkundige opzet zijn niet karakteristiek voor Haarlem.

Cityvorming (eind 19de en eerste helft 20ste eeuw) met de realisatie van bankgebouwen, postkantoren en winkels heeft wel geleid tot een zekere schaalvergroting maar niet tot een schaa sprong in de hoogte. De uitzondering die hier de regel bevestigt is het voormalige V&D gebouw (overigens ook met een (semi)publieke functie).

In de historische binnenstad is sprake van een over het algemeen zeer samenhangend en waardevol bebouwingsbeeld met een duidelijke maat en schaal van over het algemeen individuele panden waarbij voor zover sprake is geweest van schaalvergroting deze veelal in de breedte en diepte heeft plaatsgevonden. Introductie van schaa sprongen in de hoogte van de bebouwing sluiten hier niet op aan. Ook niet als accenten van belangrijke lijnen of structuren, zoals het Spaarne of de Dreef.

Vertaling naar principes voor hoogbouw

Grote schaa sprongen (schaalbreuk) in de hoogte maken geen deel uit van de bestaande ruimtelijk / historische karakteristiek en zijn in principe niet passend. Ook hoogbouw buiten het beschermde stadsgezicht kan groot effect hebben op de ruimtelijk / historische karakteristiek van de binnenstad. Met het oog hierop zal bij concrete projecten beoordeeld moeten worden of het zicht op (het silhouet van) de historische stad niet (onevenredig) verstoord wordt en of vanuit het beschermde stadsgezicht gezien de hoogbouw als gevolg van een grote schaa sprong het karakter niet onevenredig aantast.

Het stationsgebied vormt een uitzondering binnen de historische binnenstad. Hier is de historische structuur (weefsel), de maat en schaal van de binnenstad (gedeeltelijk) verstoord en is in de huidige situatie reeds sprake is van hoogbouw.

Bij de Hooimarkt / Friese Varkenmarkt is in tegenstelling tot het stationsgebied de schaal en maat van de historische stad nog aanwezig. De Spaarneoever is op deze plek primair onderdeel van de historische stad en maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht. Hier zal in zowel bouwhoogte als typologie, materiaalgebruik etc. op de eerste plaats ook tot uitdrukking moeten komen dat het hier gaat om een onderdeel van de historische stad.



Afb 1. Hendrick Cornelisz Vroom, *gezicht op Haarlem vanaf het Noorder Buiten Spaarne, ca. 1625.*ⁱ



Afb 2. *Historische binnenstad vanaf het voormalige V&D-gebouw richting noorden, foto 2018.*ⁱⁱ

3.1.2 Beschermd stadsgezicht Haarlem-Zuid, -Zuidwest en -Noord

De riante villawijken aan weerszijden van de Haarlemmer Hout en de middenstands- en arbeiderswijken ten noorden van de binnenstad zijn gaaf bewaard gebleven, homogene gebieden met een geringe bouwhoogte waarbij de nadruk ligt op het aangename wonen. Aantrekkelijke woongebieden zijn van oudsher karakteristiek voor Haarlem.

Het beschermde stadsgezicht **Haarlem-Zuidwest** (tussen de Wagenweg en de Leidsevaart) bestaat uit ruim opgezette woongebieden voor de gegoede burgerij. Kenmerkend voor de buurten uit het eind van de 19de, begin 20ste eeuw is een overwegend gebogen stratenpatroon met villabebouwing en geschakelde middenstandsbouw in de parkachtige setting, o.a. Florapark, Bosch en Vaart, en het op de Engelse landschapstijl geïnspireerde Wilhelminapark, gelegen achter de gesloten lintbebouwing langs de Wagenweg.

Het beschermde stadsgezicht **Haarlem-Zuid** is een homogeen sub-urbaan villagebied uit het begin van de 20ste eeuw met een gebogen stratenplan en individuele en geschakelde villa's en middenstandswoningen, als kleinschalige elementen in het groen. In het noordelijk deel van het stadsgezicht zijn voormalige buitenplaatsen opgenomen. De Parkflat Zuiderhout 1957 is qua schaal en hoogte sterk afwijkend van het laagbouw villamilieu. Een breuk ten opzichte van de ruimtelijke / historische context die kenmerkend is voor de stedenbouwkundige opvattingen uit de wederopbouwperiode.



Links afb 3. Luchtfoto van een gedeelte van het beschermde stadsgezicht Haarlem-Zuid, voor de realisatie van Parkflat Zuiderhout.ⁱⁱⁱ



Rechts afb 4. Parkflat Zuiderhout van architect H.T. Zwiers ontwerp uit 1957.^{iv}

Het beschermde stadsgezicht **Haarlem-Noord** kent verschillende merendeels complexmatig aangelegde buurten met aaneengesloten laagbouw voor middenstands- en arbeiderswoningen, merendeels gebouwd tussen 1880 en 1940. Historisch stedenbouwkundig te typeren als stedelijk woongebied met onder andere Berlagiaanse en tuinvijckachtige kenmerken. Bebouwing heeft een beperkte hoogte, veelal twee lagen met kap. Voor zover sprake is van hoogteaccenten blijven deze beperkt tot de verbijzondering van een kap, een hoektorentje of een poortgebouw. Nooit veel meer dan één verdieping hoger dan de omgeving. Van schaalessprongen is geen sprake. Uitzonderingen in de hoogte zijn de kerkgebouwen, de Heilig Hart-kerk, enigszins terloops gelegen aan de gebogen Kleverparkweg en de (herbouwde) Koningkerk aan de Kloppersingel.



Afb 5. Heilig Hartkerk, gebouwd aan het begin van de 20ste eeuw naar ontwerp van P. Bekkers.^v

Vertaling naar principes voor hoogbouw

Grote schaalsprongen (schaalbreuk) maken geen deel uit van deze beschermde stadsgezichten en zijn in principe niet passend bij de bestaande ruimtelijk / historische karakteristiek.

Ook hoogbouw buiten het beschermde stadsgezicht kan groot effect hebben op de ruimtelijk / historische karakteristiek van deze beschermde stadsgezichten. Met het oog hierop zal bij concrete projecten beoordeeld moeten worden of het zicht op (het silhouet van) de historische stad niet (onevenredig) verstoord wordt en of vanuit het beschermde stadsgezicht gezien de hoogbouw als gevolg van een grote schaalsprong het karakter niet onevenredig aantast.

3.1.3 Beschermde dorpsgezicht Spaarndam en Stelling van Amsterdam

Spaarndam heeft met veelal pandsgewijze, lage bebouwing (1 / 2 lagen met kap) een kleinschalig en dorps karakter. Hoogteverschillen in het landschap (Spaarndammerdijk) zijn belangrijk in de ruimtebeleving. Hoogteaccenten in de bebouwing komen niet voor met als uitzondering het spitse torentje van de Oude Kerk.

De stelling van Amsterdam, eind 19de begin 20ste eeuw, heeft als uniek, samenhangende en goed bewaard gebleven, waterhuishoudkundig en militair landschappelijke geheel de UNESCO werelderfgoed status. Het buitengebied aan de oostzijde van Haarlem maakt hier onderdeel van uit. Kernkwaliteiten worden gevormd door het samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen, inundatiewerken (kanalen, sluizen etc.) en delen van de nog open (inundatie)gebieden. De stelling vormt een groen en relatief stil en open gebied in de verstedelijkte omgeving.

De openheid van het landschap met schootcirkels rond en zichtlijnen tussen de forten is van belang. De militair-strategische geschiedenis is verbonden met het water dat bij de stelling ingezet kon worden als barrière (de inundatievlaktes).

De (stedelijke) bebouwing waaronder hoogbouw is vanuit het gebied van de stelling op veel plekken in de huidige situatie duidelijk zichtbaar.



Afb. 6. Gezicht op de Veerpolder (voorgrond) en nog onbebouwde Zuiderpolder ziende naar het zuiden, beeld 1986.^{vi}



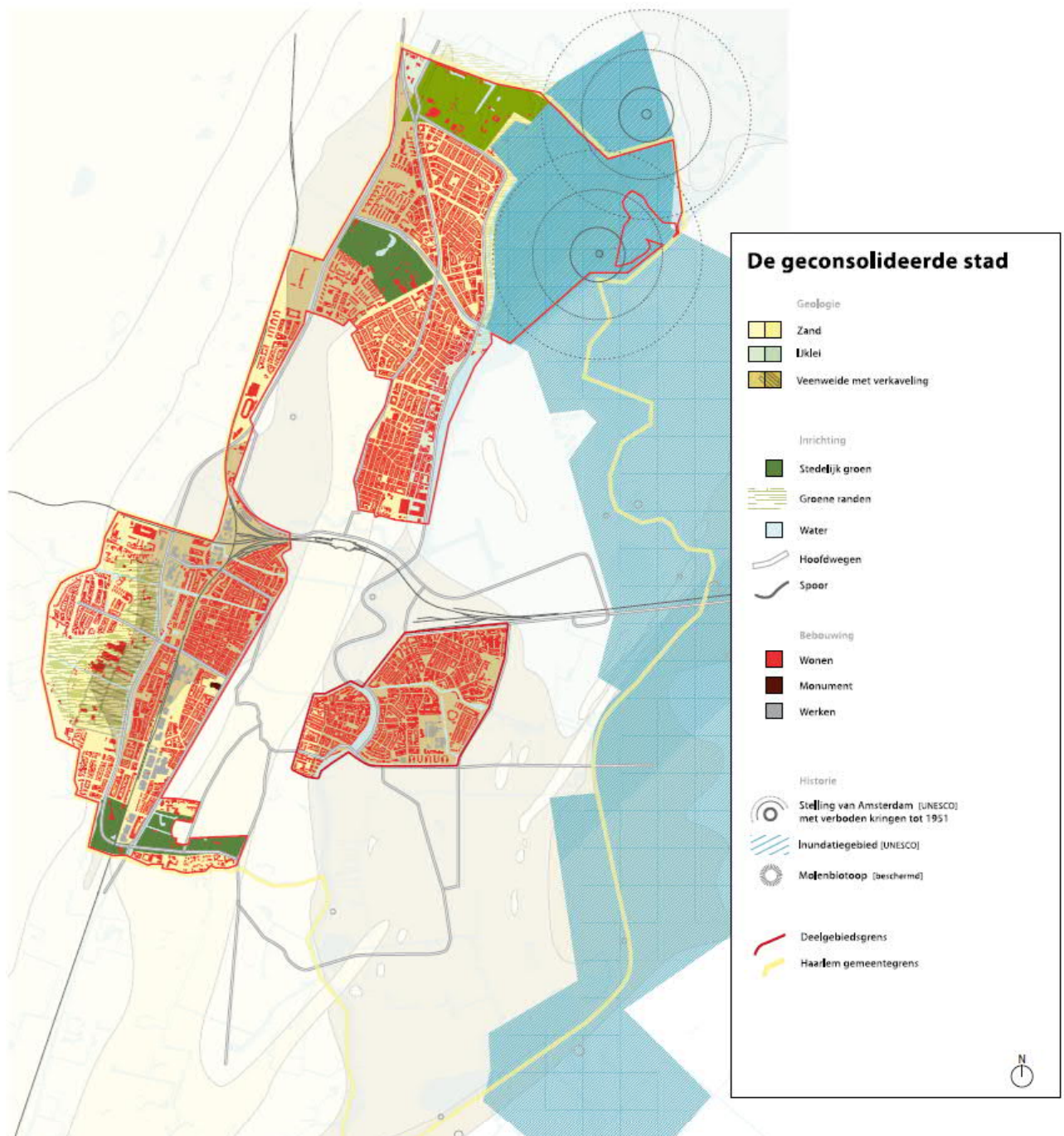
Links afb 7. Beeld vanaf de Nieuwe Rijkweg, bij Fort Spaarndam Zuid, met Oude Spaarndammerpolder op de voorgrond en de bebouwing van Haarlem-Noord aan de horizon.^{vii}
Rechts afb 8. Beeld vanaf de Veerpolder, bij fort Penningsveer richting Oostpoort.^{viii}

Vertaling naar principes voor hoogbouw

Grote schaa sprongen (schaalbreuk) maken geen deel uit van het beschermde dorpsgezicht van Spaarndam en zijn in principe niet passend bij de bestaande ruimtelijk / historische karakteristiek. Dit geldt ook voor de gebieden die onderdeel zijn van de Stelling van Amsterdam waar verstedelijking niet aan de orde is.

Ook hoogbouw buiten het beschermde dorpsgezicht van Spaarndam kan groot effect hebben op de ruimtelijk / historische karakteristiek van dorpsgezicht. Met het oog hierop zal bij concrete projecten beoordeeld moeten worden of het zicht op (het silhouet van) het dorpsgezicht niet (onevenredig) verstoord wordt en of vanuit het beschermde dorpsgezicht gezien hoogbouw als gevolg van een grote schaa sprong het karakter niet onevenredig aantast.

Hoogbouw aan de rand van de Stelling van Amsterdam en het buitengebied is, gelet op de openheid van het landschap, prominent zichtbaar. Zorgvuldige inpassing waarbij gekeken wordt naar de beleving vanuit het buitengebied is hier van belang.



Kaart van De geconsolideerde stad uit de Nota ruimtelijke kwaliteit

3.2 De geconsolideerde stad

Het gebied van de geconsolideerde stad is te lezen als een aantal hoofdstructuren met daarachter een schakering van woonbuurten uit verschillende tijdperiodes met elk hun eigen onderscheidende karakteristiek. Dicht bij het historische centrum en de destijds nieuwe industriegebieden (zoals langs de westzijde van het Spaarne en bij de Amsterdamsevaart) werden vanaf eind negentiende, begin twintigste-eeuwse uitbreidingswijken met middenstands- en arbeiderswoningen gebouwd, gekenmerkt door een veelal eenvoudige verkaveling, tussen smalle rechte straten (Leidsebuurt, Rozenprieel en Amsterdamse Buurt en Transvaalbuurt). Meer naar buiten liggen de buurten uit de jaren 20/30 van de 20ste eeuw met vaak meer groen en bredere en gebogen straten en een hiërarchische structuur zoals de Planetenwijk en het Vondelkwartier. De naoorlogse wijken Delftwijk en Sinnevelt kenmerken zich door gemeenschappelijk groen, een open veerkaveling en vernieuwende woningtypes.

De verschillende woonbuurten zijn door hun stedenbouwkundige opzet en architectuur beleefbaar en te waarderen als eigen, herkenbare woonomgevingen <zie ook de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 2012>.

Belangrijk voor de gebieden zijn de ruimtelijke hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen en continuïteit en ruimtelijk samenhang geven (zoals Rijksstraatweg, Schoterweg, Jan Gijzenkade, Orionweg, Zaanenlaan, Zijlweg, Rollandslaan - Westergracht, Pijlslaan, Zomerkade, Amsterdamse- en Leidsevaart). Deze structuren zijn niet alleen onderdeel van de aangrenzende wijken maar maken ook deel uit van een grotere ruimtelijk structuur en samenhang van de stad.

Net als in de beschermde stadsgezichten is de bouwhoogte van de woonbuurten over het algemeen beperkt, twee lagen met kap. Maat en schaal worden vooral bepaald door de individuele of complexmatig ontwikkelde (eengezins)woningen. Hoogteaccenten zijn te vinden in kerkgebouwen zoals Kathedrale Basiliek Sint Bavo (Leidsevaart), de voormalige Elisabeth- en Barbarakerk (Krugerstraat), Adelbertuskerk (hoek Rijksstraatweg, Zaanenstraat), Immanuelkerk (Van Egmondstraat), de Sint Jan de Doper (Amsterdamstraat).



Afb 9. Bouw van de Kathedrale Basiliek Sint Bavo naar een ontwerp van Joseph Cuypers, foto uit 1904.^{ix}



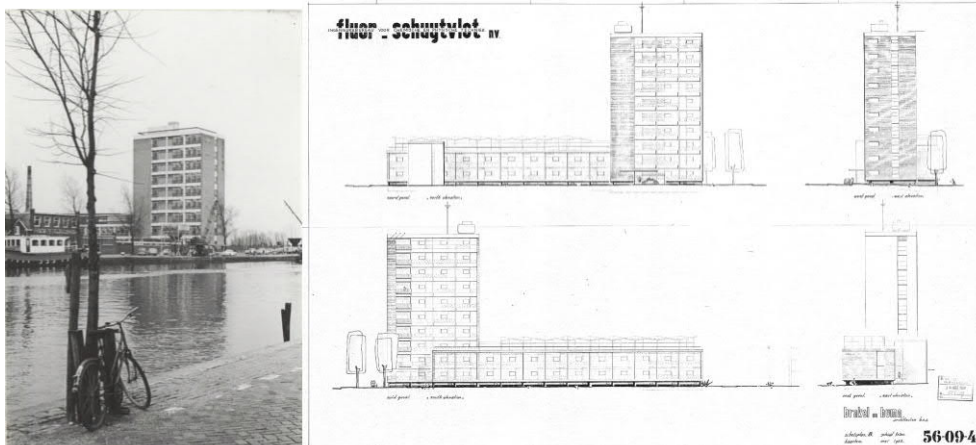
Afb 10. Vogelvucht van Indische buurt-zuid en Transvaalbuurt, op de voorgrond de Adelbertuskerk op de hoek Rijksstraatweg – Zaanenstraat, op de achtergrond grootschalige industrie langs het Noorder Buiten Spaarne, opname in 1925.^x

Uitzonderingen zijn de naoorlogse wijken Sinnevelt en Delftwijk met complexmatig ontwikkelde portiekwoningen en een stedenbouwkundige accentuering door middels van hoogteaccenten met name aan de randen. Opvallend uit de wederopbouwperiode is ook de woningflat 'Haarlem Hoog', gerealiseerd in 1960. Deze woonflat van 15 lagen is vrijliggend in een groene parkomgeving gesitueerd en beeldbepalend voor de zuidwestelijke entree van de stad.

In deze naoorlogse periode is ook op verschillende andere plaatsen hoogbouw toegevoegd zoals de Boschtoren, 1969 (hoek Prins Bernhardlaan / Amsterdamsevaart), het Fluorgebouw, 1959 (hoek Schalkwijkerstraat / Schipholweg), Koningsstein 1967 (Zuider Buiten Spaarne), Mariastichting 1959 (Bellevuelaan, gesloopt, nu locatie van een appartemententoren) en aan het einde van de Rijksstraatweg bij het Delftplein 1962 (W.F. Hermansstraat, ingrijpend gerenoveerd). Meer recent is in de omgeving van het Delftplein meer hoogbouw gerealiseerd, net als langs de Spaarndamseweg (hoek Werfstraat, hoek Reitzstraat en ten noorden van de Zaanenstraat) en ten zuiden van de Westelijke Randweg (Claus Sluterweg).



Afb 11. 'Haarlem Hoog', ontwerp P.R. Bloemsma 1959-1961, foto 1964.^{xi}



Links afb 12. Het gebouw van Fluor Schuytvlot N.V. (nu bekend als de 'Bruynzeelgebouw') op de hoek Schalkwijkerstraat - Schipholweg.^{xii}

Rechts afb 13. Ontwerptekening Fluor Schuytvlot N.V. van architecten Brakel en Buma uit 1959.^{xiii}



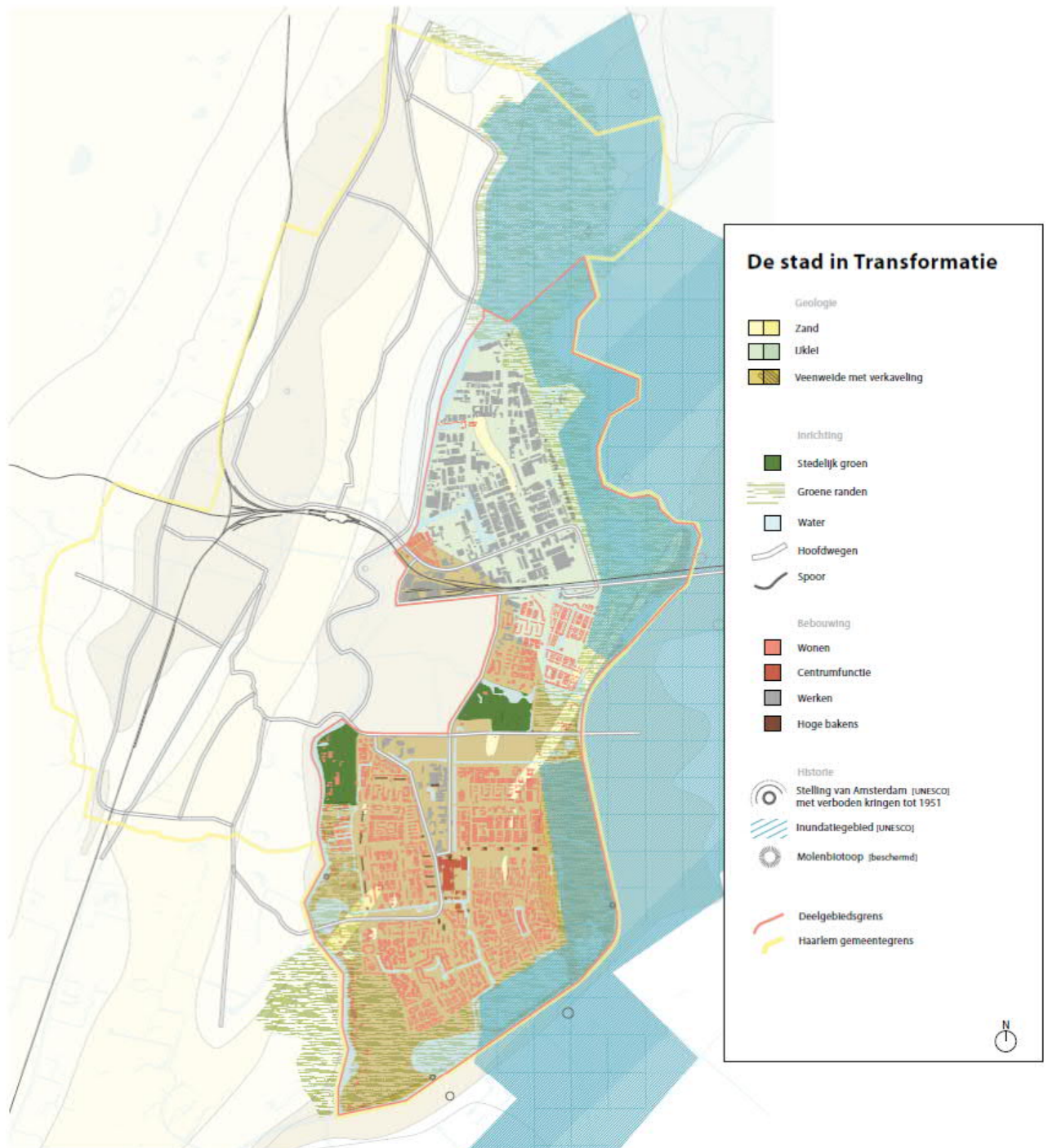
Afb 14. Breuk in schaal en hoogte bij de 'Nieuwbouw' van de Mariastichting, uitgevoerd in 1969, op de voorgrond is het tuinpaviljoen zichtbaar, ontworpen door Abraham van der Hart uit 1801, als onderdeel van de voormalige buitenplaats Bellevue aan de Kleine Houtweg.^{xiv}

Vertaling naar principes voor hoogbouw

De over het algemeen lage woonbebouwing in de geconsolideerde gebieden geeft geen aanleiding voor de introductie van grote schaalsprongen in de hoogte. Met betrekking tot de aan deze wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur kan op sommige plekken met zorgvuldig ingepaste hoogbouw de leesbaarheid en ruimtelijk / historische samenhang op een hoger schaalniveau versterkt worden. Goede inpassing ten opzichte van de veelal lagere bebouwing in de directe omgeving is hierbij belangrijk.

Onderdeel van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is een beoordeling van de effecten van de hoogbouw op de beschermde gebieden (zie ook onder beschermde gebieden).

Hiernaast zal beoordeeld moeten worden wat het effect is op cultuurhistorisch waardevolle objecten (zoals monumenten) of structuren in de (directe)omgeving van de beoogde hoogbouw. Dit zal bij een concreet initiatief onderbouwd moeten worden.



Kaart van De stad in transformatie uit de Nota ruimtelijke kwaliteit

3.3 De stad in Transformatie

De stad in Transformatie is het gebied gelegen tussen Het Spaarne en de Stelling van Amsterdam (met uitzondering van de Oude Amsterdamsebuurt, Van Zeggelenbuurt en Slachthuisbuurt). Het gebied is grofweg opgebouwd uit drie sferen, van elkaar gescheiden door de Amsterdamsevaart en de Schipholweg: Schalkwijk op het veen in het zuiden, een divers gebied met woonbuurten, in het midden (Parkwijk en Zuiderpolder) en in het noorden de Waarderpolder met bedrijven- en kantorengedebied <zie ook de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 2012>.

De stedenbouwkundige opzet van Schalkwijk is sterk bepaald door het modernistisch principe van functiescheiding, waarbij wonen, werken, recreatie en verkeer ruimtelijk gescheiden worden. Schalkwijk is opgezet in vier kwadranten, gescheiden door een water- en groenstructuur met het stadsdeelcentrum als middelpunt. De Europawijk en Boerhaavewijk zijn typische tuinvijken met voornamelijk stempel- en strokenbouw. Hoogbouw, in de vorm van torenflats, accentueert visueel de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de oost-west gerichte groenstrook (Aziëweg en Europaweg). Meerwijk is opgebouwd uit lage en middelhoge bebouwing en heeft een meer organische structuur, met gebogen straten, pleintjes en onregelmatige bouwblokken. De opzet van de Molenwijk wordt bepaald door (middel)hoogbouw rondom een groen middengebied, waarin ook de wijkvoorzieningen zijn gesitueerd <MAB, 2014>.

Grootschalige groenstructuren langs de randen bedden de wijk in. Belangrijke kwaliteiten van dit gebied liggen in deze onbebouwde ruimten: de groene randen, deels veenweidegebied, deels park- en recreatiegebied, deels oudere lintbebouwing langs Het Spaarne. Aan de oostzijde maakt de groene rand grotendeels deel uit van de Stelling van Amsterdam (zie ook onder beschermde gebieden).

In Parkwijk is de groen- en waterstructuur ten zuiden van de buurt met hoogbouw geaccentueerd. Meer recent is in Parkwijk en Zuiderpolder langs de Prins Bernhardlaan en de Amsterdamsevaart hoogbouw gerealiseerd, gekoppeld aan deze ruimtelijke hoofdstructuren (o.a. Hoek Prins Bernhardlaan / Leonard Springerlaan en het Oostpoort Center aan de Amsterdamsevaart). In de Waarderpolder is hoogbouw beperkt met als belangrijke uitzondering de zendmast (circa 140 meter) en de markering van de IKEA.



Links afb 15. Beeld van hoogbouw langs de Aziëweg, ontwerp Ch. van Heelsbergen, uit 1966.^{xv}

Rechts afb 16. Hoogbouw langs de Aziëweg gezien vanaf het oosten, 1975.^{xvi}



Afb 17. Gedeelte van de Europawijk met kijkend naar het westen, foto uit 1982-84.^{xvii}

Vertaling naar principes voor hoogbouw

Bij transformatie liggen er kansen om o.a. doormiddel van hoogbouw de herkenbaarheid / leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur en daarmee de samenhang van de stad op een hoger schaalniveau, te versterken. Hiernaast kan met hoogbouw op plekken waar een weinig samenhangende ruimtelijke structuur is en waar grootschalige transformatie plaatsvinden ruimte zijn voor hoogbouw. Het gaat bij bovenstaande dan bijvoorbeeld om Schalkwijkcentrum / Europaweg, Prins Bernhardlaan, Schipholweg, Oostpoort / Amsterdamseweg.

Zorgvuldige inpassing, ook in relatie tot de modernistische stedenbouwkundige opzet waaronder de groenstructuren in Schalkwijk, is van belang.

Onderdeel van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is een beoordeling van de effecten van de hoogbouw op de beschermde gebieden. Hiernaast zal beoordeeld moeten worden wat het effect is op cultuurhistorische waardevolle objecten (zoals monumenten) of structuren in de (directe)omgeving van de beoogde hoogbouw. Dit zal bij een concreet initiatief onderbouwd moeten worden.

4. Bronnen

4.1 Literatuur

Aanwijzingsteksten beschermde stads- en dorpsgezichten:

- Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ), Beschermde Dorpsgezicht Spaardam, 1971
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ), Beschermde Stadsgezicht Historische binnenstad en Haarlemmer Hout, 1990;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Beschermde Stadsgezicht Haarlem Zuid, 2011
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Beschermde Stadsgezicht Haarlem Zuid-West, 2012
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Beschermde Stadsgezicht Haarlem Noord, 2016
- Unesco, Stelling van Amsterdam, Unesco Wereld Erfgoed, 1996

Gemeente Haarlem, Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 2012

Gemeente Haarlem, Structuurvisie Openbare Ruimte, 2017

Gemeente Haarlem, Cultuurhistorische paragrafen, bestemmingsplannen gemeente, www.ruimtelijkeplannen.nl

Monumenten Advies Bureau (MAB), Winkelcentrum Schalkwijk, Haarlem, Onderzoek i.o.v. Schalkstad Beheer BV Mei 2014

Kaartmateriaal Topotijdreis, www.topotijdreis.nl/, geraadpleegd oktober 2018

4.2 Afbeeldingen

ⁱ Afb 1. Schilderij gezicht op Haarlem vanaf het Noorder Buiten Spaarne uit ca. 1625, door Hendrick Cornelisz. Vroom, Collectie Frans Hals Museum Haarlem, <https://resolver.kb.nl/resolve?urn=urn:gvn:FHM01:OS-I-348> (oktober 2018).

ⁱⁱ Afb 2. Historische binnenstad vanaf het voormalige V&D-gebouw richting noorden, door Margreet Temme, foto 2018.

ⁱⁱⁱ Afb 3. Luchtfoto Tuinwijk-Zuid uit 1976, door Jos Fielmich, Gemeente Haarlem collectie Team Erfgoed, fotoarchief: Ston20070704_6771.

^{iv} Afb 4: Foto Parkflat Zuiderhout - Prins Mauritslaan 2 uit 2004, door Jos Fielmich, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_JosF20041205_323.

^v Afb 5. Foto Heilig Hartkerk aan de Kleverparkweg uit 1907, door Anoniem, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_54029190.

^{vi} Afb 6. Foto met gezicht over de Veerpolder op de Zuiderpolder, een deel van Parkwijk en Schalkwijk te Haarlem, ziende naar het zuiden vanaf de KPN toren aan de Hofmanweg, door Anoniem, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_Hrlm_20373

^{vii} Afb 8. Foto vanaf de Nieuwe Rijkweg, bij Fort Spaarndam Zuid, van Google Street View, 2014.

^{viii} Afb 9. Foto vanaf de Veerpolder, bij fort Penningsveer richting Oostpoort, van Google Street View, 2009.

^{ix} Afb 11. Foto bouw van de Kathedrale Basiliek Sint Bavo uit 1904, door Anoniem, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_Hrlm_25772.

^x Afb 10. Luchtfoto voormalig Schoten, kruising Rijksstraatweg en Zaanenstraat uit 1925, door KLM Aerocarto, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_54016545.

^{xi} Afb 12. Luchtfoto westelijke randweg met flatgebouw 'Haarlem Hoog' uit 1964, door Anoniem, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_54001589.

-
- ^{xii} Afb 13. Foto van het gebouw van Fluor Schuytvlot N.V. jaartal onbekend, maar na 1959, door Anoniem, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_Hrlm_16617.
- ^{xiii} afb 14. Vergunningstekening Fluor Schuytvlot N.V. uit 1959, door Brakel en Buma architecten b.n.a., Bouwarchief Gemeente Haarlem, Verseon Bouwdossier 160410 en documentnummer 2011519834.
- ^{xiv} Afb 15. Foto Mariastichting aan de Kleine Houtweg, hoek Kamperlaan uit 1979, door Cees de Boer, Noord-Hollands Archief collectie Fotoburo de Boer, NL-HlmNHA_1478_5307.
- ^{xv} Afb 16. Foto Aziëweg uit 1970, door Verkeerspolitie, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_Hrlm_18067.
- ^{xvi} Afb 17. Foto Schalkwijk groene zoom, de Aziëweg gezien vanaf het oosten uit 1976, door Jos Fielmich, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_JosF19760518_438.
- ^{xvii} Afb 18. Luchtfoto Europawijk uit 1982-1984, door Anoniem, Noord-Hollands Archief collectie Kennemerland, NL-HlmNHA_Hrlm_20355.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
13 november 2018

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl

