

Stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13

Perspectief voor jongerenhuisvesting 1828

Definitief, 11 maart 2021





Inleiding

Dit document beschrijft het stedenbouwkundig plan voor de herinrichting van het perceel aan de Spaarndamseweg 13 Haarlem. De locatie is door de 1828 groep verworven met als doel een gebouw voor jongerenhuisvesting te realiseren. De locatie is vrijgekomen voor herontwikkeling doordat het transformatorstation dat er staat technisch niet langer voldeed aan de eisen van energiebedrijf Liander. Daarmee doet zich de eenmalige kans voor om tot een meer divers en stedelijk gebruik te komen van deze prominent plek aan het Spaarne.

De stad Haarlem heeft in de afgelopen jaren ideeën ontwikkeld en vastgelegd voor de ontwikkelzone Spaarndamseweg. De ontwikkelvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2020. De transformatie van Spaarndamseweg 13 komt dan ook op een goed moment. De herontwikkeling van deze strategische plek biedt de mogelijkheid om op korte termijn de ambities en doelstellingen te realiseren die geformuleerd zijn in de ontwikkelvisie.

Als eerste stap richting realisatie is in het afgelopen jaar in goed overleg en nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem het stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat nu voor ligt. Het stedenbouwkundig plan zal voorgelegd worden aan college en commissie. Op basis van het stedenbouwkundige plan kan de verdere planuitwerking, in de vorm van bestemmingsplan en bouwplan, opgepakt worden.

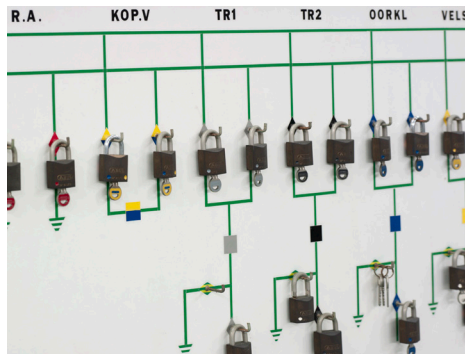
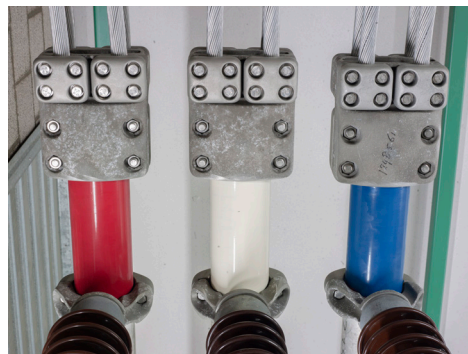
Participatie

Tijdens de ontwikkeling van de plannen heeft intensieve afstemming plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Ten behoeve van dit participatietraject is een website gelanceerd www.spaarndamseweg13.nl, waarop voor iedereen terug te vinden is wat de stand van zaken is ten aanzien van het ontwerp en hoe het proces er uitziet. Met behulp van zowel fysieke als virtuele sessies is gepoogd zoveel mogelijk rekening te houden met de ideeën en belangen die naar voren zijn gekomen in deze sessies. Op de site is ook de verslaglegging terug te vinden hiervan. Ook de komende periode zullen wij de omgeving betrekken bij de verdere planontwikkeling. Ten behoeve van de planvorming is op een groot aantal momenten overleg gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Een overzicht hiervan is weergegeven in het hoofdstuk participatie.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk beschrijft de locatie en hoe deze tot stand gekomen is. In hoofdstuk twee worden de belangrijkste kaders benoemd die van kracht zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk drie beschrijft de stappen die tot nu toe zijn doorlopen in het participatieproces en welke nog doorlopen zullen worden. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe we om zijn gegaan met op- en aanmerkingen die ons zijn meegegeven vanuit de participatie. Hoofdstuk vier toont en beschrijft het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk vijf gaan we dieper in op de aanpassingen die gedaan zullen worden in de openbare ruimte. Als laatste wordt in hoofdstuk zes de beoogde beeldkwaliteit beschreven.

interieur transformatorstation





1 | Locatie

Context

Het plangebied bevindt zich aan de Spaarndamseweg, in de oksel van de oprit naar Schoterbrug. Op de locatie bevindt zich een transformatorstation. Het gebouw diende voor de omzetting van stroom komend van het landelijk net, naar een lager voltage, dat richting de buurten gaat. Het gebouw is buiten gebruik geraakt omdat het energiebedrijf is overgestapt op een ander voltage.

Aan de westzijde grenst de locatie aan de Indische buurt. De rand van de buurt is opgebouwd uit doorzonwoningen, gelegen langs een parallelweg. De gevelwand flankeert de Spaarndamseweg.

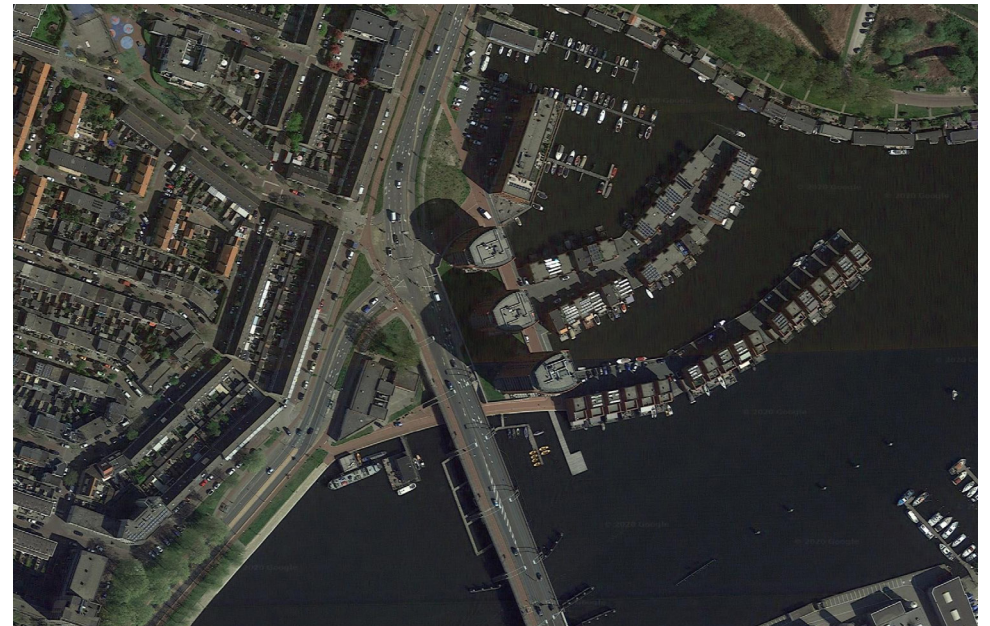
Ten oosten van de locatie is in voorgaande jaren het project land in zicht gebouwd. Dit project bestaat uit een aantal landtongen met eengezinswoningen, die omgeven zijn door water. Aan de zijde van het plangebied staan vier appartementengebouwen, die van noord naar zuid oplopen in hoogte van zes naar acht, naar vijftien lagen.

Langs het water bevindt zich een publieke kade die onder de Schoterbrug de gebieden aan weerszijden met elkaar verbinden. In het bruggenhoofd en op het water bevinden zich de gebouwen en voorzieningen van verschillende watersportverenigingen en de scouts van Kon-Tiki.

Ligging



Locatie





Locatiebeelden



Historische ontwikkeling

De locatie ligt op een bijzonder punt in Haarlem. Komende vanuit het centrum maakt het Spaarne hier een bocht richting Spaarndam, zoals mooi te zien is op de kaart uit 1900. Daardoor is er vanaf de locatie een wijds uitzicht over het water, zowel in zuidelijke als in oostelijke richting. Op hoogte is bovendien de Mooie Nel zichtbaar, die in het zuidoosten ligt. Andersom maakt deze ligging ook dat de locatie van verre te zien is.

In de loop van de twintigste eeuw heeft de stad zich sterk ontwikkeld. Op de kaart uit 1955 is de stad ook in noordelijke richting sterk gegroeid, tot over de Jan Gijzenvaart. De Spaarndamseweg is afgebogen naar het noorden en slaat rechtsaf ter hoogte van de Jan Gijzenkade. Rechtdoor gaat de weg over in de Vondelweg. De kade loopt door en eindigt in een landtong.

1900



1955



Op de kaart van 1985 is dit aangeduid als jachthaven. Stedenbouwkundig vormt de Spaarndamseweg een scheiding tussen de stadse zijde in het westen en de landelijke zijde in het oosten.

Met de ontwikkeling van de Waardepolder en de komst van de Schoterbrug, zoals zichtbaar in de kaart van 2011, komt de locatie op een stedenbouwkundig eiland te liggen, omzoomt

door wegen en het Spaarne. Het huidige gebouw, uit 1991, is dan inmiddels ook zichtbaar.

In de kaart van 2017, tenslotte, is de ontwikkeling van het project land in zicht zichtbaar. De hoge gebouwen zorgen er voor dat ook aan de oostzijde van de locatie een gevel ontstaat.

1985



2017

2011



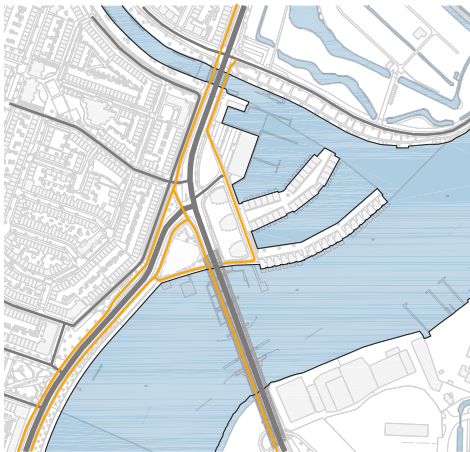
Ligging

Uit het voorgaande komt naar voren dat de locatie Spaarndamseweg 13 een bijzondere positie inneemt in de stadsplattegrond van Haarlem. Ze ligt op een prominente plek, in de bocht van het Spaarne, op een splitsing van wegen waar de Schoterbrug aantakt op de Spaarndamseweg. Aan weerszijden staat bebouwing van heel verschillende schaal, waar de nieuwe bebouwing zich toe zal moeten verhouden.

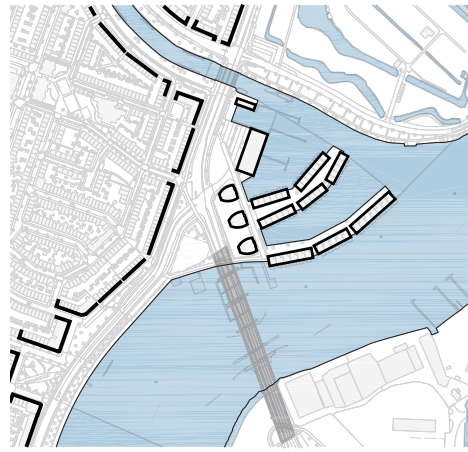


Zicht over het Spaarne, richting binnenstad

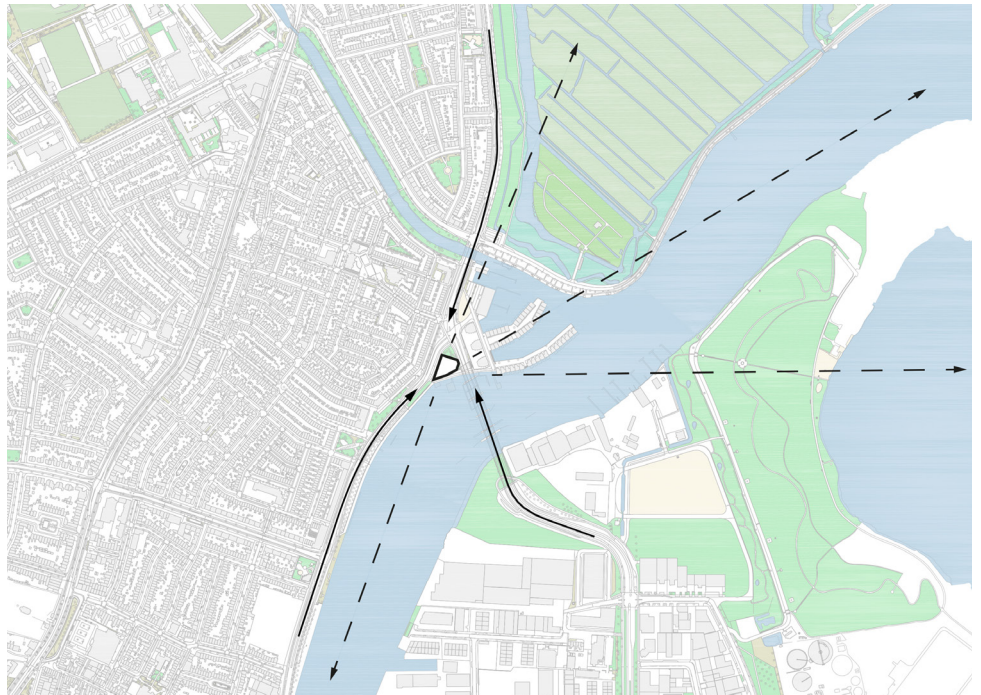
De condities aan de verschillende zijden van het gebouw zijn dermate verschillend dat ze om een gedifferentieerde benadering vragen. In de condities tekent zich een onderscheid af tussen de Spaarnezijde, de kop en de flanken.



Routes en wegen

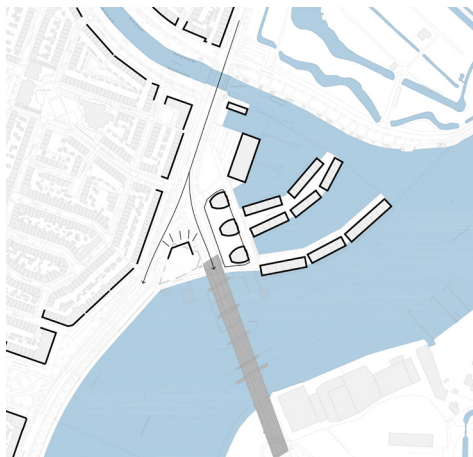


Gebouwen en gevels

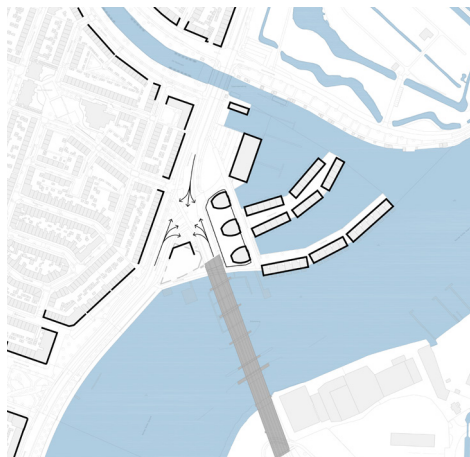


Analyse ligging plangebied op grote schaal

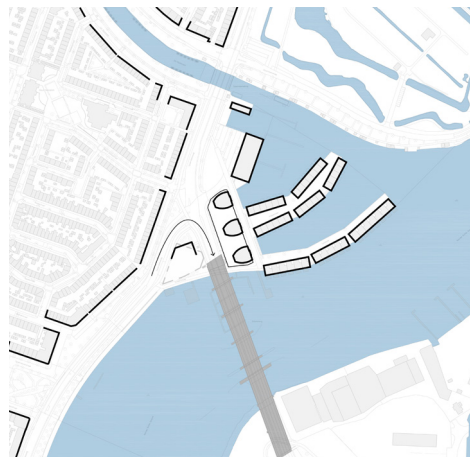
Kop als markering van de splitsing tussen routes



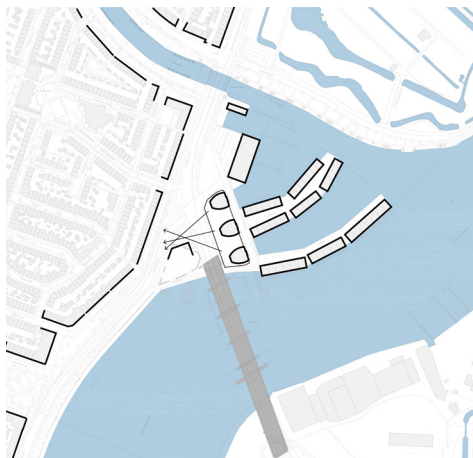
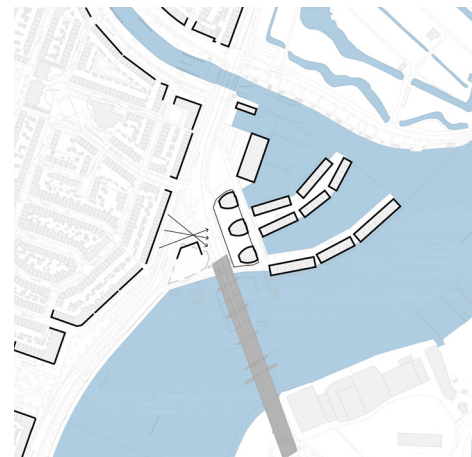
Kop als oriëntatiepunt voor toeleidende wegen



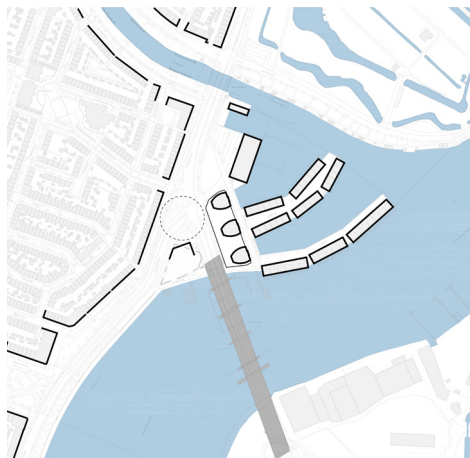
Maaiveld loopt op over een verdieping



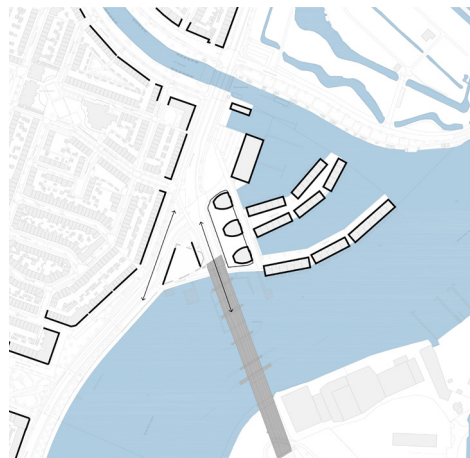
Uitzicht vanuit het westen



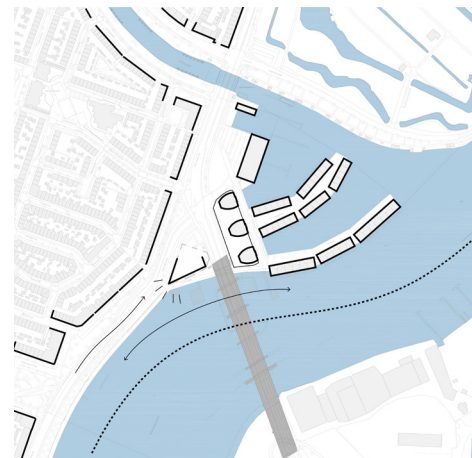
Uitzicht vanuit het oosten



Centrale plek op de kop



Geleding op de flanken



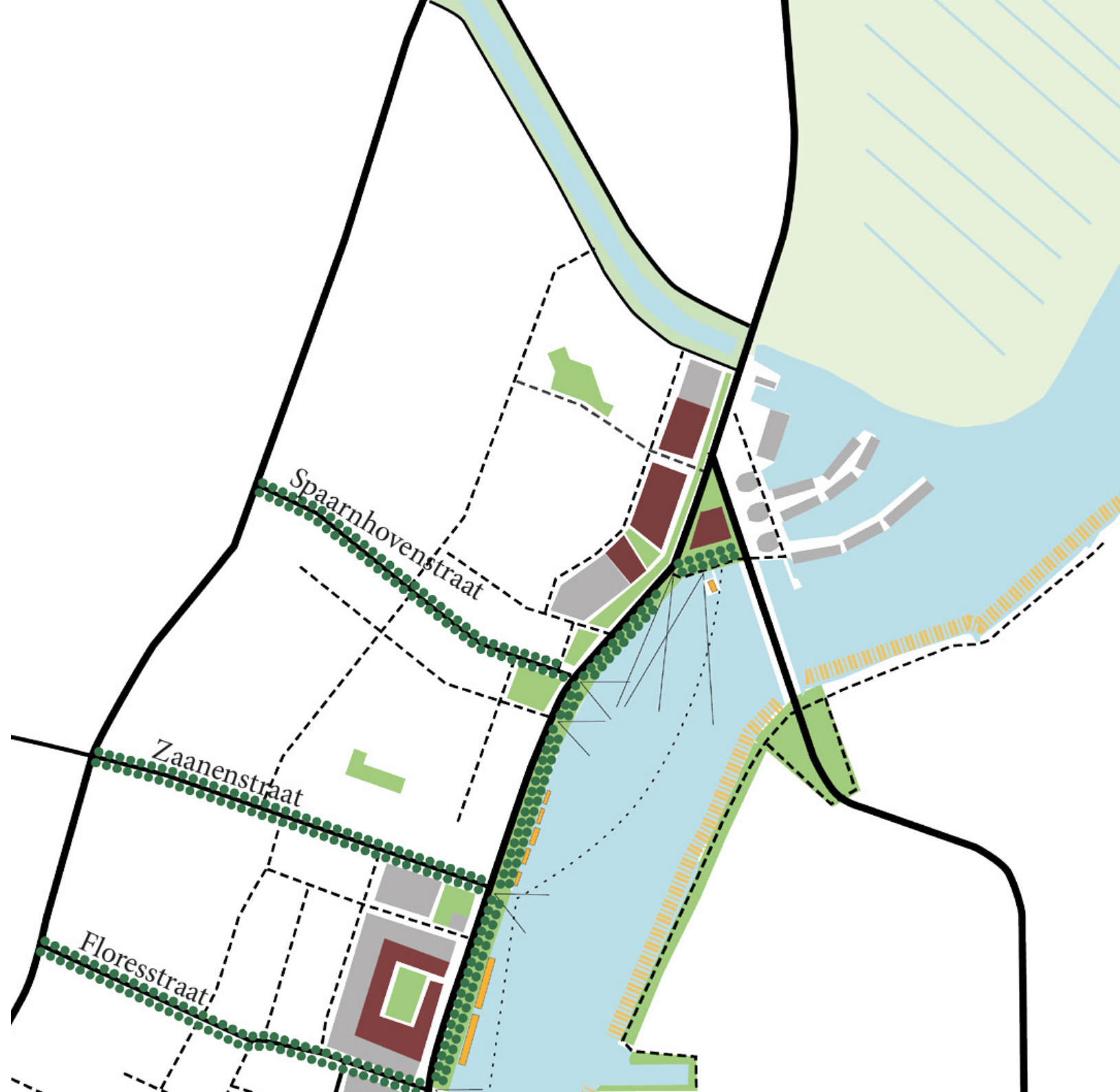
Geleding van het Spaarne, beeldbepalende hoek

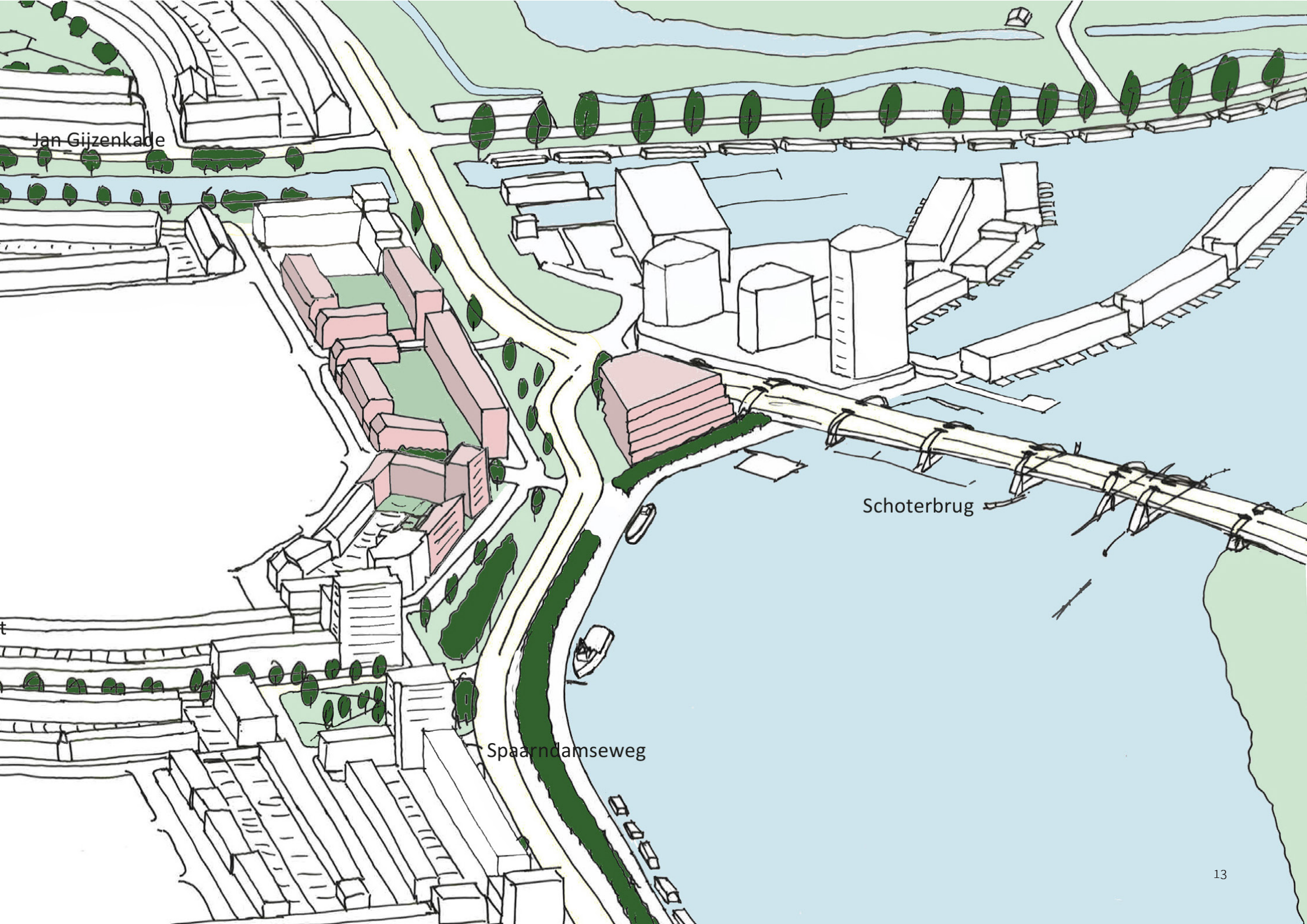
2 | Kaders

Ontwikkelvisie

Het voornemen is om op de Spaarndamseweg 13 een woongebouw te ontwikkelen. In het bestemmingsplan Land in Zicht (vastgesteld op 2011-04-20) heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Deze ambitie veronderstelt dus een bestemmingswijziging. Dat sluit aan bij de ideeën die de gemeente heeft voor deze locatie, als onderdeel van de ontwikkelzone Spaarndamseweg. Deze ideeën zijn neergelegd in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2020. Enkele beelden uit de ontwikkelvisie zijn hier opgenomen.

Illustraties uit Ontwikkelvisie Spaarndamseweg





Jan Gijzenkade

Schoterbrug

Spaarndamseweg

Op deze pagina zijn de tekstfragmenten uit de ontwikkelvisie Spaarndamseweg weergegeven die betrekking hebben op de Spaarndamseweg 13.

Deelgebied noord

In het noordelijke deel van de Spaarndamseweg is het 50kV-station, in de oksel van de Schoterbrug niet langer nodig. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke en verblijfskwaliteit van deze plek, met prachtig uitzicht over grote lengte van het Spaarne, te benutten. Onderzocht wordt of dit uitzicht verbeterd kan worden door bestaande functies op het water, die momenteel een deel van het zicht op het water ontnemen, te verplaatsen. Dit moet uiteraard in goed overleg met deze functies gebeuren.

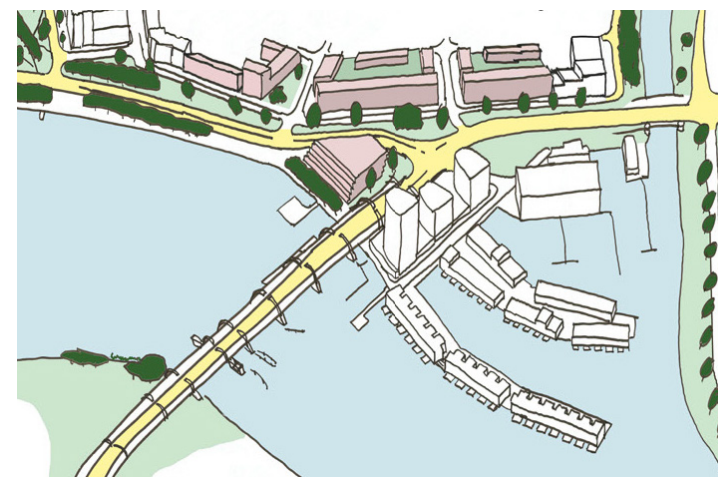
De bestaande parkkade wordt verlengd 'de hoek om' tot de brugonderdoorgang. Tussen de parkkade en de brug kan een woongebouw worden gerealiseerd met in de plint ruimte voor voorzieningen, waaronder horeca aan de waterzijde. De bouwhoogte wordt beperkt tot 15 meter. De parkeergarage-ingang wordt zo gepositioneerd dat de parkkade autovrij blijft. Hoe deze kan worden ontsloten moet nader worden onderzocht. Zowel vanaf de zijde van Land in Zicht als vanaf de Spaarndamseweg lijkt een ontsluiting problemen op te leveren. Daarnaast moet ook de oversteekbaarheid van het kruispunt van de Spaarndamseweg en de Waarderweg worden onderzocht.

Spaarndamseweg 13

Voor de locatie van het 50 kV-station zijn de volgende regels opgesteld.

- Een strook van 15 meter langs het water dient vrij gehouden te worden voor het realiseren van een groene verblijfskade met fietsroute.
- De bebouwing is onderdeel van de stedelijke wand langs het Spaarne, dus minimaal 4, maximaal 6 bouwlagen hoog.
- Het gebouw heeft een duidelijke oriëntatie op het Spaarne.
- De plint aan de zuidzijde bevat voorzieningen die de zichtlocatie benutten en versterken, zoals horeca.
- Het gebouw volgt de structuur van de Spaarndamseweg en het Spaarne

Illustraties uit Ontwikkelvisie Spaarndamseweg



Startnotitie

Na het vaststellen van de ontwikkelingsvisie voor de ontwikkelzone is voor de locatie een startnotitie opgesteld en vastgesteld. Hierin zijn de algemene uitgangspunten van het gemeentelijk beleid aangevuld met de voornoemde uitgangspunten vanuit de ontwikkelvisie. Op basis van een aantal modelmatige verkenningen zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten aangescherpt.

Om een bredere kade te kunnen maken en desondanks voldoende woningen te hebben voor een haalbaar project is in afwijking van de uitgangspunten uit de ontwikkelvisie, de bouwhoogte met één laag wordt verhoogd tot 7 bouwlagen. Hierdoor ontstaat een bouwmassa die ruimte biedt aan circa 130 woningen, ruimte voor Kon-Tiki en een parkeerbehoefte van circa 40 parkeerplaatsen.

Resultaat:

Het realiseren van 100 tot 150 kleine huurwoningen (met een oppervlakte van ca. 25 en 50 m²), waarvan ca 75% - 85% in de sociale sector, parkeerplaatsen, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken, horeca en een gezamenlijke daktuin.

Startnotie Project Spaarndamseweg 13

3 Participatie en proces

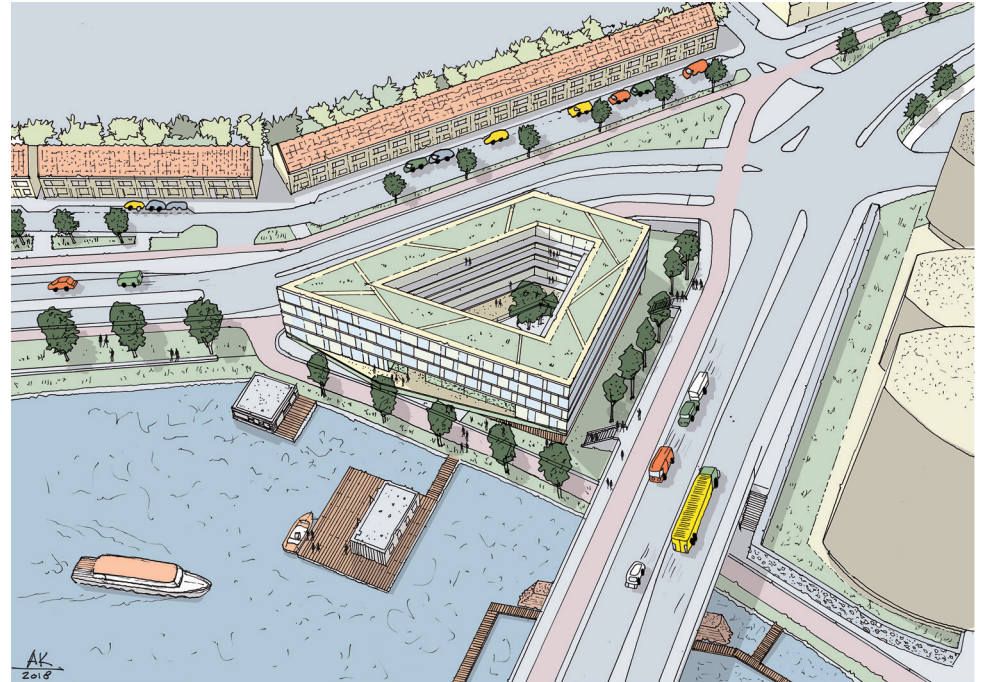
Participatieproces

In opdracht van 1828 is De Wijde Blik op 17 december 2019 gestart met een informatie- en participatietraject voor de Spaarndamseweg 13. In dat kader is de website www.spaarndamseweg13.nl gelanceerd, waar relevante informatie en alle presentaties en verslagen van bijeenkomsten op zijn en worden geplaatst. Daarnaast zijn tot nu toe drie bijeenkomsten georganiseerd waarvoor alle buurtbewoners zijn uitgenodigd (in totaal 400 omwonenden). Alle bijeenkomsten waren toegankelijk voor alle omwonenden die daarvoor waren uitgenodigd per brief (huis-aan-huis verspreid) en per digitale nieuwsbrief.

Vanwege coronamaatregelen hebben een aantal bijeenkomsten online in plaats van fysiek plaatsgevonden. Om tegemoet te komen aan de wens van enkele omwonenden om toch fysiek af te spreken, is de ontwikkelaar persoonlijk langsgeslagen voor een gesprek. In mei is bovendien een online buurtpeiling georganiseerd. Hierna is op hoofdlijnen verslag gedaan van de bijeenkomsten. Meer informatie is te vinden op de website www.spaarndamseweg13.nl

17 december 2019- Kennismakingsbijeenkomst

In deze kennismakingsbijeenkomst werden eerste schetsen gebruikt als 'praatstuk' om verschillende aandachtspunten te inventariseren: parkeren en verkeer, bezonning/schaduw, uitzicht/ zichtlijnen, geluid(overlast), voldoende groen, gevolgen voor scouting Kon-Tiki, overlast van hangjongeren en overlast van kauwen. Het bouwen voor de doelgroep jongeren werd goed ontvangen. Ook op het idee om horeca toe te voegen aan het gebouw werd positief gereageerd.



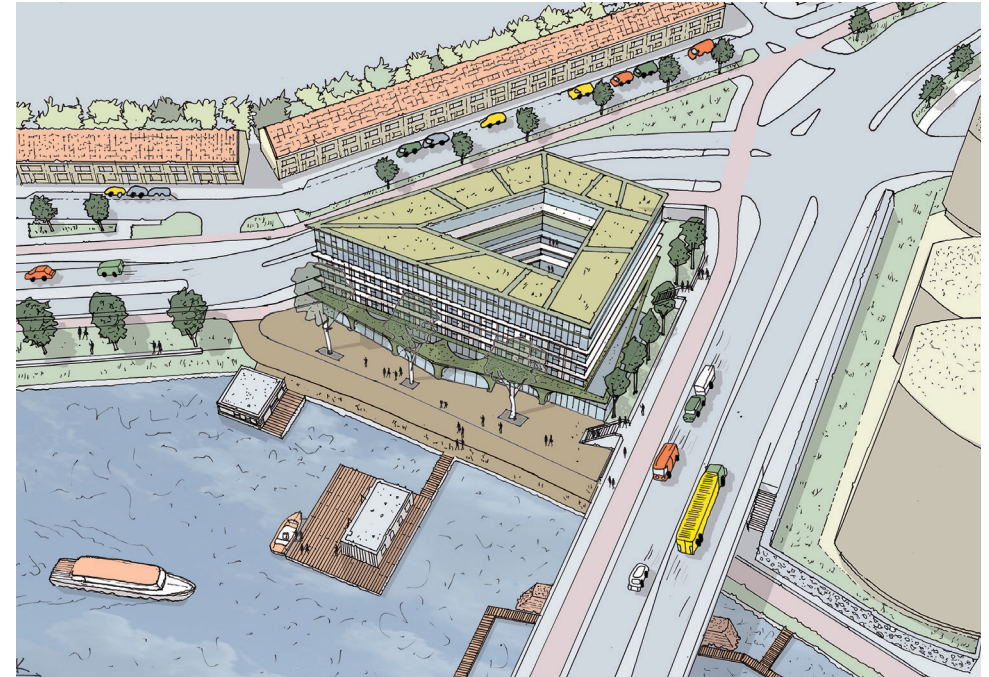
Stand van zaken ontwerp 17 december 2019



31 maart 2020 – Buurtbijeenkomst

De input uit de startbijeenkomst en de input uit gesprekken met de gemeente en andere belanghebbenden is gebruikt om de plannen een stap verder te brengen. Dit is vastgelegd in een startnotitie die 24 maart 2020 is vastgesteld door het College van B&W van Haarlem. De hoofdlijnen hiervan zijn tijdens deze buurtbijeenkomst toegelicht. Deze bijeenkomst vond, vanwege de coronamaatregelen, online plaats.

Stand van zaken ontwerp 31 maart 2020



Mei 2020 - Online buurtpeiling

In de maand mei is er een online peiling onder alle omwonenden gehouden, waaraan 140 bewoners van omliggende straten deelnamen. De peiling richtte zich op het gebouw, de voorzieningen, de omgeving en parkeren en verkeer.

30 juni 2020 - Buurtbijeenkomst

Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten van de buurtpeiling gepresenteerd en van de resultaten van een landelijk onderzoek onder jongeren. Deze bijeenkomst vond, vanwege de coronamaatregelen, online plaats.

Slide uit de presentatie van 30 juni 2020

Algemeen

- Online peiling
- van 12 tot 20 mei 2020
- ingevuld door 140 omwonenden,
- 46% man en 39% vrouw
- Bewoners van
 - Botterboulevard (59)
 - Klipperkade (18)
 - Tjalkkade (21)
 - Spaarndamseweg (24)
 - Bandoengstraat (8)
 - Bantamstraat (1)
 - Bataviastraat (1)



Uitnodiging deelname buurtpeiling

Graag nodigen wij u uit om deel te nemen aan de buurtpeiling over de locatie Spaarndamseweg 13 en omgeving.

Waarom deze peiling?

Om onze plannen voor de locatie Spaarndamseweg 13 zo goed mogelijk te kunnen uitwerken zijn we benieuwd naar de aandachtspunten, wensen en aanbevelingen die in de buurt leven. Daarom stellen we in deze buurtpeiling vragen over het woongebouw, de voorzieningen, parkeren en verkeer. De uitkomsten gebruiken we als input voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp van het woongebouw.

De **Wijde**
Blik

Aandachtspunten

De bijeenkomsten en de enquête hebben een groot aantal reacties en aandachtspunten opgeleverd. Hierna is aangegeven welke dat zijn en wat er mee gedaan is.

Hoogte van het gebouw

Omwonenden zijn bezorgd dat het gebouw zon en/of uitzicht wegneemt.

Ontegengesteld verschijnt er een nieuw gebouw op deze plek dat van invloed is op de omgeving. Van effect op het uitzicht is vooral sprake op de middelhoog gelegen verdiepingen van de torens van Land in zicht. Voor zover zij - om het Spaarne te zien - nu over het gebouw heen kijken, zullen ze in de toekomst langs het gebouw moeten kijken. Dat dit nog steeds kan is zichtbaar op het kaartje dat op pagina 35 is weergegeven. Voor de lagere verdiepingen en voor de bewoners van de Spaarndamseweg is de invloed van het gebouw op het uitzicht op de woonverdiepingen vergelijkbaar met de invloed die uitgaat van het huidige gebouw. De bewoners van de hoger gelegen lagen van Land in zicht kijken onverkort over het gebouw heen.

Voor de bezonning zijn eveneens kaarten gemaakt, die te vinden zijn op p 32 van dit stedenbouwkundig plan. Daaruit komt naar voren dat in het voor- en najaar, en dus in het grootste gedeelte van het jaar, door het nieuwe gebouw nauwelijks zon weggenomen wordt van de gevels van de omliggende panden. In de zomer gaat het dan sowieso goed. Effect op de bezonning zal dus alleen optreden als de schaduwen lang zijn, in de wintermaanden.

Geluidsoverlast door de bewoners

Sommige omwonenden vrezen geluidsoverlast als gevolg van het jongeren die hier komen te wonen.

Het concept 1828 beoogt huisvesting te bieden aan een doorsnede van de bevolking, in de leeftijd 18 tot 28 jaar. Om meer beeld te krijgen van de samenstelling en voorkeuren van de beoogde bewonersgroep verwijzen we graag naar de algemene 1828 brochure, waarin de resultaten opgenomen zijn van een enquête die wij gehouden hebben onder 1.848 jongeren die zich ingeschreven hebben voor het 1828 concept. De brochure is als bijlage opgenomen bij dit stedenbouwkundig plan.

Wrijving of geluidsoverlast zou kunnen ontstaan als er sprake is van een verschil in leefstijl tussen de nieuwe bewoners en hun omgeving. Deze verschillen in leefstijl doen zich echter ook binnen het gebouw voor. Er wonen zowel mensen die het een avondje laat willen maken als mensen die vroeg op moeten de volgende morgen. Daar hebben we dus sowieso mee te maken. Door te investeren in een goede sociale infrastructuur en duidelijke leefregels denken wij dat dit goed te beheersen zal zijn. Dit is ook in het belang van de 1828 organisatie, aangezien zij eigenaar en beheerder blijft van de gebouwen. Goed om te melden is ook dat voorzien zal worden in een helder aanspreekpunt voor omwonenden.

Wat wellicht eveneens de vrees wegneemt voor geluidsoverlast is het feit dat de bewoners een gedeelde buitenruimte hebben die geluidluw gelegen is in het hart van het gebouw. Voor de entree van het gebouw en het terras van de horeca geldt dat deze niet in de onmiddellijke nabijheid van bestaande woningen zijn gepland.

Voorzieningen en Horeca

De gemeente heeft meegegeven graag een horecavoorziening in de plint te willen. Niet iedereen is daar even enthousiast over. Uit sommige reacties komt naar voren dat gevreesd wordt voor overlast. Op de vraag naar een voorkeur voor het type horeca komt een lichte voorkeur naar voren voor vormen van daghoreca. Gevraagd naar wat omwonenden missen in de buurt, kwam vaak een buurtwinkel of buurtsuper, een bakker of slager, naar voren. Ook een sportvoorziening werd genoemd, op de vraag naar de gewenste voorzieningen in het gebouw.

In de planuitwerking wordt nu ingezet op daghoreca. In de uitwerking van het horecaconcept zal onderzocht worden of het mogelijk is dit te combineren met een aanbod van verse waren en 'vergeten' boodschappen. Ten aanzien van overige voorzieningen is nadrukkelijk de bedoeling dat de collectieve ruimtes medegebruikt kunnen worden door omwonenden, om zodoende een bijdrage aan de buurt te leveren en de integratie tussen bewoners en omwonenden te bevorderen.

Sociale veiligheid

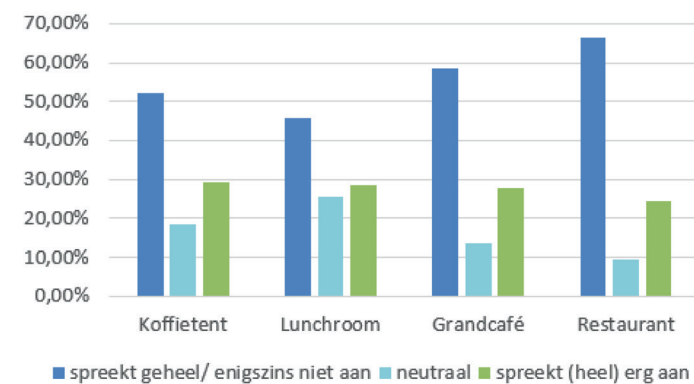
Het merendeel van de bewoners voelt zich veilig, maar er is toch nog 29% die aangaf zich onveilig te voelen in de omgeving. Met name de Schoterbrug kwam als negatieve plek naar voren.

De komst van het nieuwe gebouw kan bijdragen aan de sociale veiligheid verbeteren door meer 'ogen op de straat'. De verlichting van gebouw en buitenruimte draagt hier eveneens aan bij. Bij de uitwerking van het gebouw zal dit aandacht krijgen.

Slide uit de presentatie van 30 juni 2020

Voorzieningen

• Voorkeur horecavoorziening



• Wat wil de buurt in het gebouw?

De
Wijde
Blik

De kade

De buurt heeft geen uitgesproken mening over hoe ze de openbare kade zou willen invullen. De conclusie kan zijn dat de kade ruimte moet bieden aan verschillende vormen van gebruik en dat hier ook flexibiliteit in zit. Specifiek wordt aandacht gevraagd voor de belangen van Kon-Tiki. Sommige omwonenden zijn bezorgd dat de fietsroute op de openbare kade verdwijnt en vragen zich af of een shared space, zoals voorgesteld door de ontwerpers, wel veilig is.

Slide uit de presentatie van 30 juni 2020

De inzet vanuit de ontwikkeling is om van de kade een prettige plek te maken voor iedereen. In de nieuwe situatie loopt de kade tot aan het gebouw en is ze groter dan voorheen. Daardoor is er meer ruimte voor uiteenlopende vormen van gebruik, waaronder sport en spelactiviteiten van Kon-Tiki. Ook bieden zowel de horeca als de banken die worden geplaatst gelegenheid om aan het Spaarne te zitten. Uiteraard is het niet de bedoeling dat de

doorgaande fietsverbinding over de kade verdwijnt. Wat de shared space betreft zijn er elders in Nederland goede ervaringen mee. Shared space zou als voordeel hebben dat de gebruiksmogelijkheden van de kade toenemen. Het voorstel is nu de keuze voor wel of geen shared space nader te onderzoeken in de uitwerkingsfase.

Parkeren

Het autobezit is hoog in de buurt. Bijna iedereen heeft 1 of 2 auto's. Veel mensen geven aan een eigen parkeerplek voor 1 of soms 2 auto's te hebben. Niet iedereen lijkt die plekken altijd te gebruiken. 58% van de respondenten geeft aan dat wel te doen. Veel omwonenden geven aan het parkeren als een groot probleem te ervaren. De vrees is dat de ontwikkeling daar in negatieve zin aan bijdraagt.

De insteek is dat het gebouw 1828 geen parkeerprobleem mag opleveren voor de buurt. Ten behoeve van de ontwikkeling is door een gerenommeerd bureau in samenspraak met de

gemeente en op basis van onderzoek bepaald hoe groot de parkeervraag is onder de doelgroep. Op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om deze parkeervraag te huisvesten. In de praktijk kan de vraag actief beïnvloed worden door specifiek op zoek te gaan naar bewoners die geen auto bezitten. De nabijheid van de stad, het station en de inzet van deelauto's maakt bovendien dat goede alternatieven voorhanden zijn.

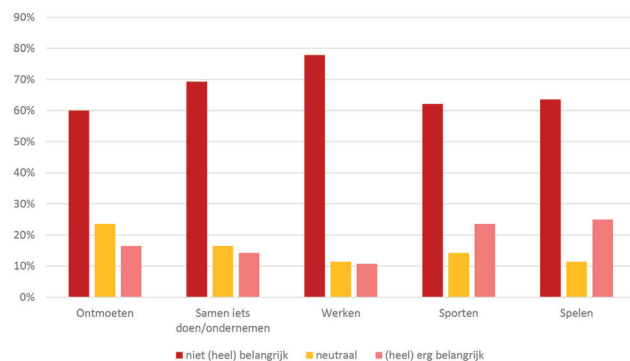
Deelauto

Desgevraagd geeft 6% van de omwonenden aan zeer waarschijnlijk of waarschijnlijk gebruik te zullen maken van een deelauto wanneer die wordt aangeboden, 8% weet het nog niet.

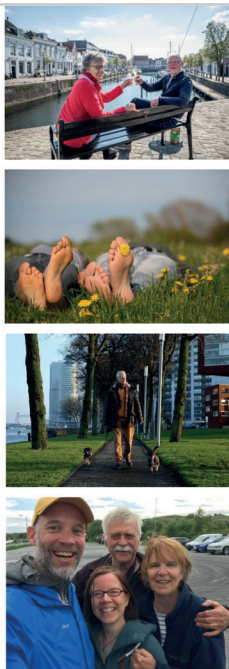
Aan de bewoners van 1828 worden een aantal deelauto's aangeboden. Gelet op de belangstelling in de omgeving is het de moeite waard te onderzoeken of het mogelijk is de deelauto ook voor bewoners van de buurt aan te bieden. In de literatuur vervangt een deelauto vijf reguliere auto's.

Openbare ruimte – openbare kade

• Wat wil de buurt met de bredere, openbare kade?



• En, voor welke doelgroep?



Verkeersdrukke

Het kruispunt bij de aansluiting tussen Spaarndamseweg en de aanlanding van de Schoterbrug wordt voor de auto en iets minder voor de voetganger en fietser als zeer druk ervaren.

Het ontwerp van de aansluiting ligt buiten de invloedssfeer van het plan. Voor voetgangers en fietsers draagt het plan wel bij aan alternatieven, zoals de oversteek over de Spaarndamseweg en de verbinding, onder de brug door, met Land in zicht.



Verplaatsen fietsersoversteek

Het verplaatsen van de oversteek voor fietsers over de Spaarndamseweg, in zuidelijke richting, wordt duidelijk als een verbetering gezien.

De suggestie om een vluchtheuvel te plaatsen is in het ontwerp opgenomen. Deze is breed genoeg om met de fiets aan de hand te wachten op verkeer uit de andere richting, zodat de oversteek in twee etappes kan worden gemaakt.

Inrit parkeergarage

Ten aanzien van de inrit voor de parkeergarage zijn omwonenden bezorgd dat het tot opstoppingen leidt. De suggestie wordt gedaan de inrit richting de brug te verplaatsen.

In het ontwerp is de inrit een stukje naar het noorden geplaatst waardoor meer overzicht is ontstaan voor de kruisende beweging met het fietspad.

Slides uit de presentatie van 30 juni 2020

Bereikbaarheid tijdens de bouw

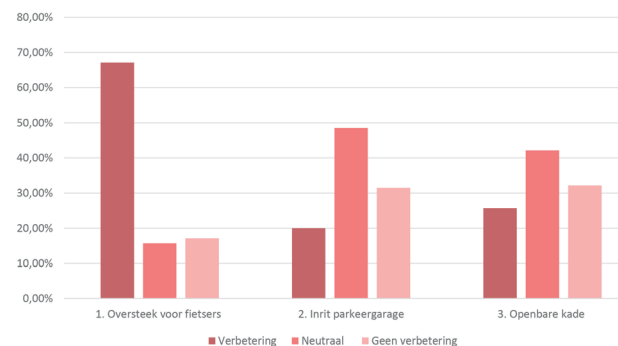
Omwonenden willen graag dat het fietspad open en de scouting Kon-Tiki bereikbaar blijft tijdens de bouw.

1828 geeft aan dit mee te nemen in de uitvraag aan de aannemer.

Verkeer – gewijzigde situatie

- Ziet de buurt de veranderingen als een verbetering?
- En, welke suggesties heeft de buurt?

1. Oversteek voor fietsers
2. Inrit parkeergarage
3. Openbare kade



Processtappen

9 november 2020

Op 9 november is het concept stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd worden aan de omwonenden en stakeholders uit de buurt. We lichten toe welke ideeën en aandachtspunten wel en welke niet zijn meegenomen, en waarom wel of niet. Vanwege de coronamaatregelen hebben we het idee van een inloopbijeenkomst moeten omzetten naar een digitale bijeenkomst.

Scoutingvereniging Kon Tiki

Naar aanleiding van het participatieproces heeft afzonderlijk overleg plaats gehad met het bestuur van scoutingvereniging Kon Tiki. Daarin is op constructieve wijze gesproken over de verschillende belangen die spelen en hoe deze met elkaar verenigd kunnen worden. In het locatiebezoek kwam naar voren dat de ruimteclaims van de scoutingvereniging en die van het woongebouw verenigbaar zijn, mits er in de inrichting van de openbare ruimte specifiek rekening gehouden wordt met het (mede) gebruik door de scouting. Kon tiki wordt in de gelegenheid gesteld om haar wensen in te brengen in het participatieproces dat georganiseerd zal worden ten behoeve van de uitwerking van de kade.

Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit

Het concept stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit. In de een aantal sessies is het plan binnen de uitgangspunten verder aangescherpt. De stadsarchitect is daarbij ook aangeschoven. Het resultaat is opgenomen in de ontwerpvoorstellen die in de volgende hoofdstukken worden toegelicht. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, in vergadering bijeen op 15 februari 2021, heeft verklaard akkoord te zijn met de stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische uitgangspunten zoals neergelegd in dit plan.

Participatieverslag

We zullen het participatietraject afsluiten met een participatieverslag. We maken daarin voor de gemeente(raad) inzichtelijk hoe het proces is verlopen, welke input er van verschillende kanten is gekomen en wat wel en niet is verwerkt in de uiteindelijke voorstellen. Bij dat laatste zorgen we ook voor een onderbouwing waarom bepaalde wensen niet overgenomen zijn.

Collegebesluit ter inzage

Wanneer het college van burgemeester en wethouders hier positief over besluit zal het concept stedenbouwkundig plan ter inzage gelegd worden.

Besluitvorming stedenbouwkundig plan

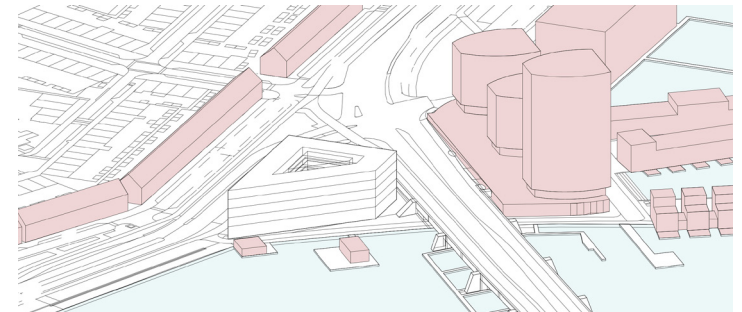
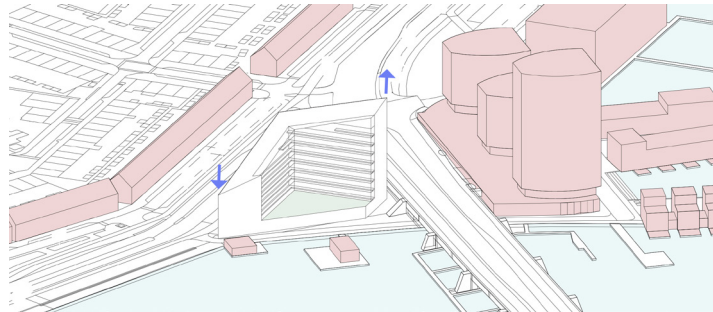
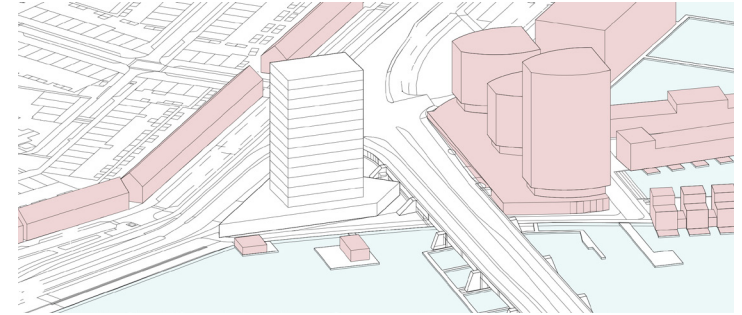
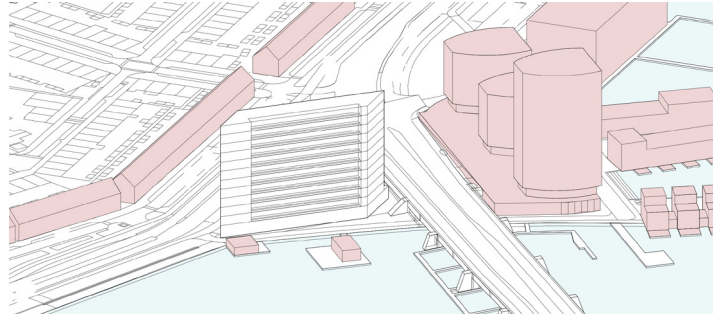
Na de ter inzage legging zal het concept stedenbouwkundig plan ter besluitvorming voorgelegd worden aan het college en zal het ter bespreking aan de commissie worden verzonden. Eventuele zienswijzen zullen ter overweging worden meegegeven.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Is het stedenbouwkundig eenmaal vastgesteld dan zal een start gemaakt worden met de bestemmingsplanprocedure. Onderdeel van deze procedure is een onderbouwing in de vorm van onderzoeken & rapporten. Ook zal het architectonisch ontwerp worden uitgewerkt, in voorbereiding op de aanvraag van de omgevingsvergunning.

4 | Stedenbouwkundig plan

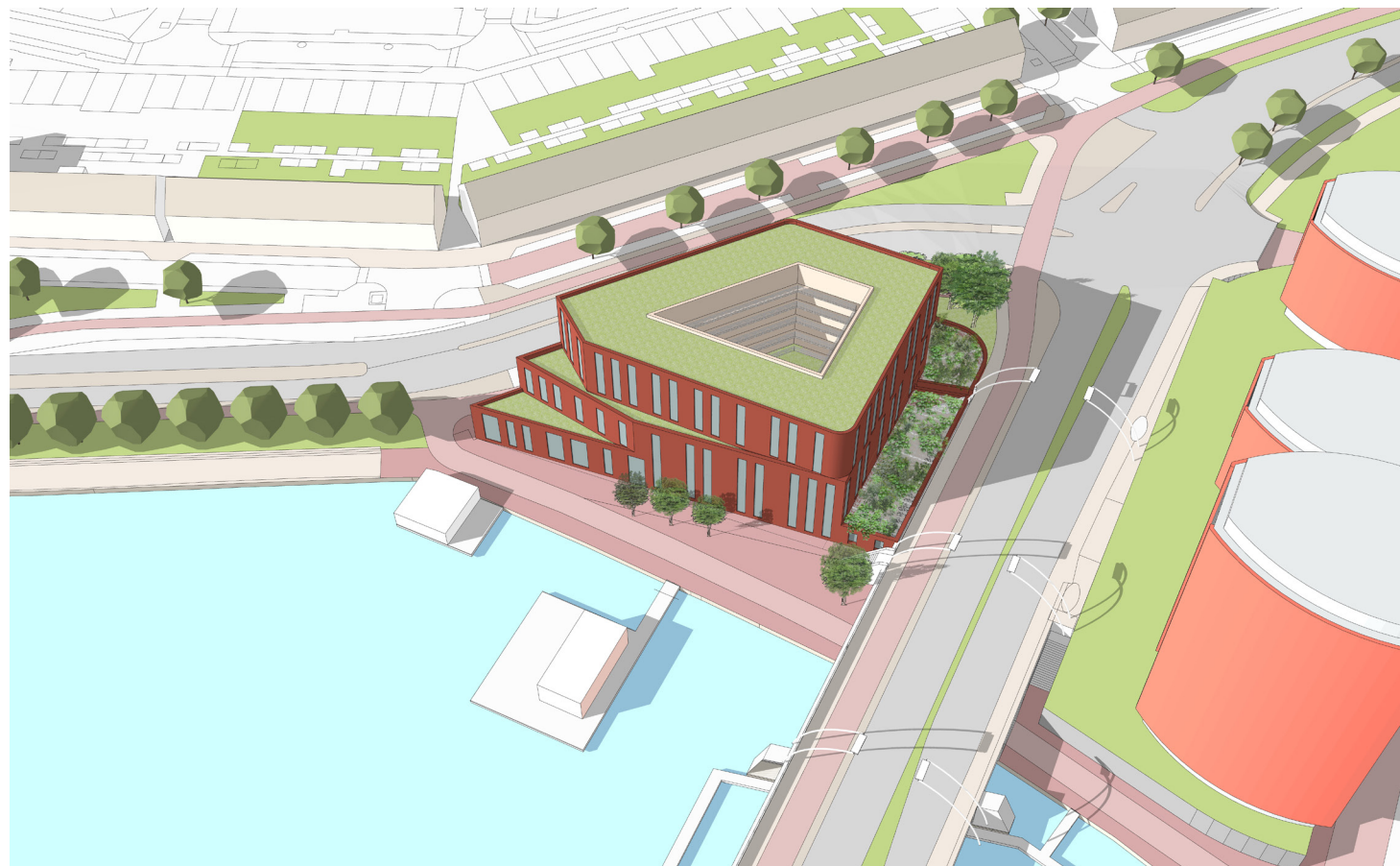
Uit de analyse van de locatie is naar voren gekomen dat het perceel ruimtelijk een betrekkelijk autonome positie inneemt. Het ligt los van de omgeving door de omringende infrastructuur. Het ligt op een knooppunt van wegen en het gebouw is van alle kanten zichtbaar door de drie routes die hier samenkomen. Tenslotte markeert het gebouw ook de plek waar Spaarndamseweg en Spaarne uit elkaar wijken. Ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp is gestart met diverse volumestudies om te bepalen welke gebouwvorm passend is in deze context. Parallel aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is gestudeerd op het gebouw. Beelden hiervan zijn getoond in het voorgaande hoofdstuk. Dit ontwerpend onderzoek heeft geleid tot de stedenbouwkundige opzet die in dit hoofdstuk uiteengezet wordt.



Verkennde volumestudies

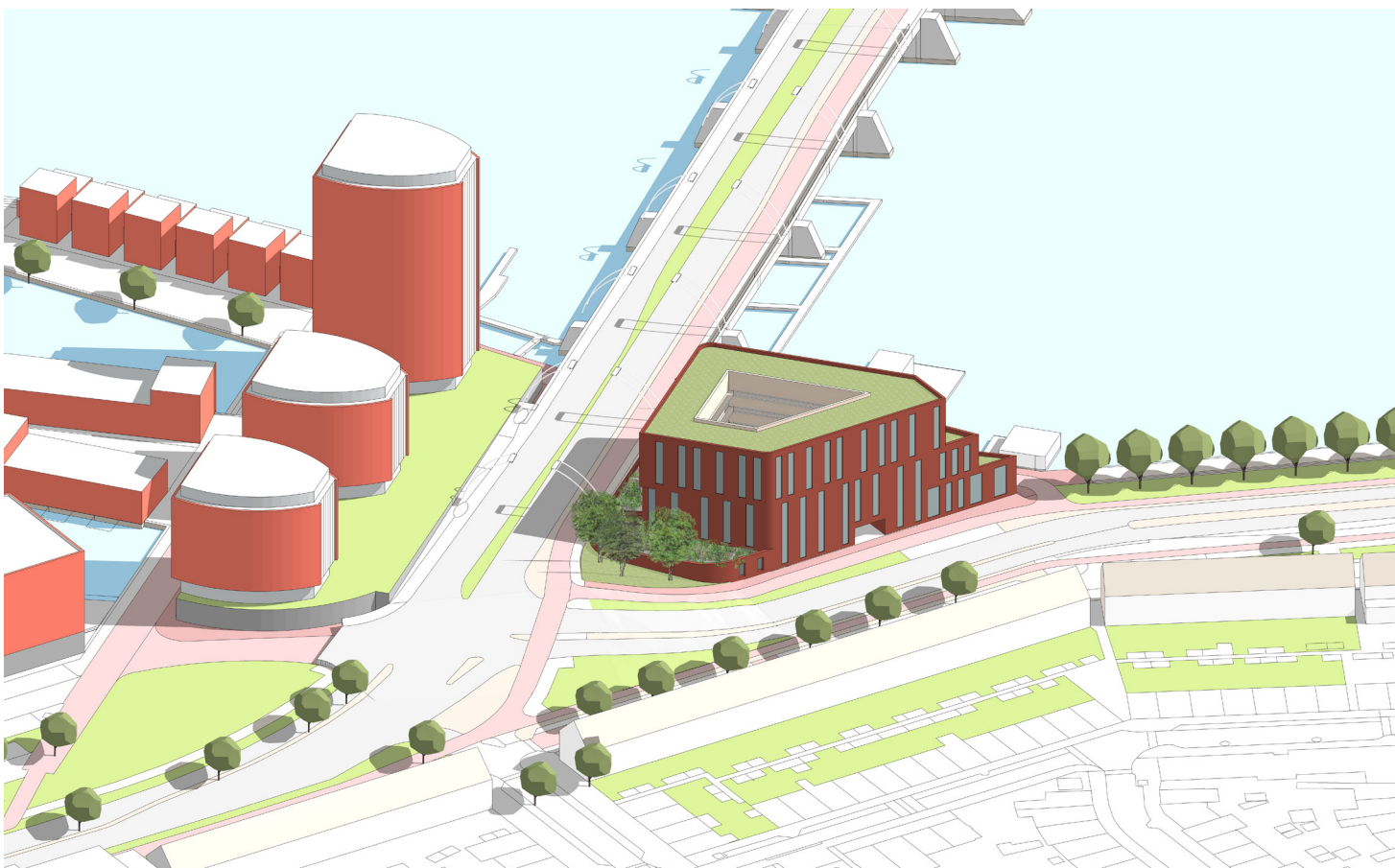
Volume en footprint

De analyse van de plek heeft geresulteerd in de keuze voor een stoer en stevig volume dat bemiddelt tussen de hogere gebouwen in het oosten en de lagere gebouwen in het Westen. Het volume heeft het karakter van een gesloten bouwblok. De woningen zijn rondom voor licht en zicht georiënteerd op de buitengevel. Het hof omsluit een geluidsluwe binnenzijde met collectieve binnentuin, van waaruit de woningen ontsloten en geventileerd worden. De grondvorm van het volume reageert rondom op de vorm van de stedenbouwkundige ruimte. Het gebouw organiseert met één beweging de plek. De footprint van het gebouw is in samenspraak met de afdeling stedenbouw ontwikkeld en maakt dat de kade een schegvorm heeft gekregen. Samen met het bruggenhoofd van de Schoterbrug ontstaat een gedefinieerde plek aan het Spaarne waar voldoende ruimte is om te spelen en verblijven, ook voor de leden van Kon Tiki. Het vormt daarmee een doorwerking van de uitgangspunten uit de ontwikkelvisie en de startnotitie.



Vogelvlucht vanuit het zuiden





Op de begane grond omsluit de buitengevel de volledige locatie. Het parkeren en fietsparkeren dat zich hier bevindt wordt daardoor aan het zicht onttrokken. Op een aantal plekken en verdiepingen bevinden zich sprongen in de gevel die reageren op de omgeving. De sprongen benadrukken dat het gebouw 'stevig op z'n voeten staat' en geeft het volume een specifiek en sculpturaal karakter, dat de autonomie van het vrij liggende gebouw benadrukt. Door z'n specifieke vorm heeft het gebouw een profiel dat verschilt per benaderingsrichting. Maar ook heeft het gebouw een dynamisch silhouet dat voortdurend verandert in het voorbijgaan.



Zicht vanaf de Spaarndamseweg, vanuit het noorden



Zicht vanaf de Spaarndamseweg, vanuit het noorden



Zicht vanaf de Spaarndamseweg, vanuit het zuiden



Zicht vanaf de Schoterbrug

Programma

Op de locatie zal een gebouw gemaakt worden voor jongerenhuisvesting, volgens het concept 1828 Een toelichting op het concept en de achterliggende ideeën is als bijlage toegevoegd. Het gebouw voorziet in circa 140 één- en tweekamer woningen voor jongeren in de leeftijd 18 tot 28 jaar oud. Het betreft zelfstandige wooneenheden met elk een eigen badkamer en keuken. Daarnaast omvat het programma gedeelde voorzieningen, zoals een gedeelde woonkamer voor ontmoeting en

interactie, een ruimte die ingezet kan worden voor bijvoorbeeld film- of hobby avonden, een collectief binnentuin en een gedeelde ruimte voor parkeren en fietsparkeren. Als onderdeel van de mobiliteitsoplossing zal ook worden voorzien in een aantal deelauto's. In afstemming met de doelgroep zal onderzocht worden welke gedeelde voorzieningen aanvullend gewenst zijn, zoals deelfietsen, deelscooters, wasmachines, gereedschap et cetera.



Referentiebeelden programma 1828



Het idee is om het gebouw en de voorzieningen niet alleen open te stellen voor bewoners, maar ook voor omwonenden en gebruikers van buiten het gebouw. Op die manier kan het 1828 concept bijdragen aan de integratie tussen bewoners van de omgeving en die van het gebouw. Daarbij kan gedacht worden aan cursussen of bijeenkomsten in de collectieve ruimte. Maar ook krijgt het gebouw in de plint een horecavoorziening, waarmee een

pleisterplaats toegevoegd wordt aan de Spaarneoever. Uit het participatie is naar voren gekomen dat omwonenden een lichte voorkeur hebben voor daghoreca. Een voordeel van openstelling overdag is dat dit geen extra parkeerdruk met zich meebrengt in de avond, wanneer de meeste bewoners thuis zijn, zodat de totale parkeerbehoefte niet toeneemt als gevolg van de horeca.



Referentiebeelden programma 1828

Levendige plint

Het publieke deel van het programma wordt ingezet om het gebouw te voorzien van een levendige plint. De horeca is gedacht op de zuid-westhoek van het gebouw. Boven de horeca ligt de collectieve ruimte, wat aanknopingspunten biedt voor functionele en ruimtelijke relatie tussen beide programmadelen. Er ontstaat daardoor een dubbelhoge levendige hoek, aan het Spaarne en aan de Spaarndamseweg. In de avonduren werkt deze transparante en lichte hoek als baken in de stad.

Relatie tussen binnen en buiten

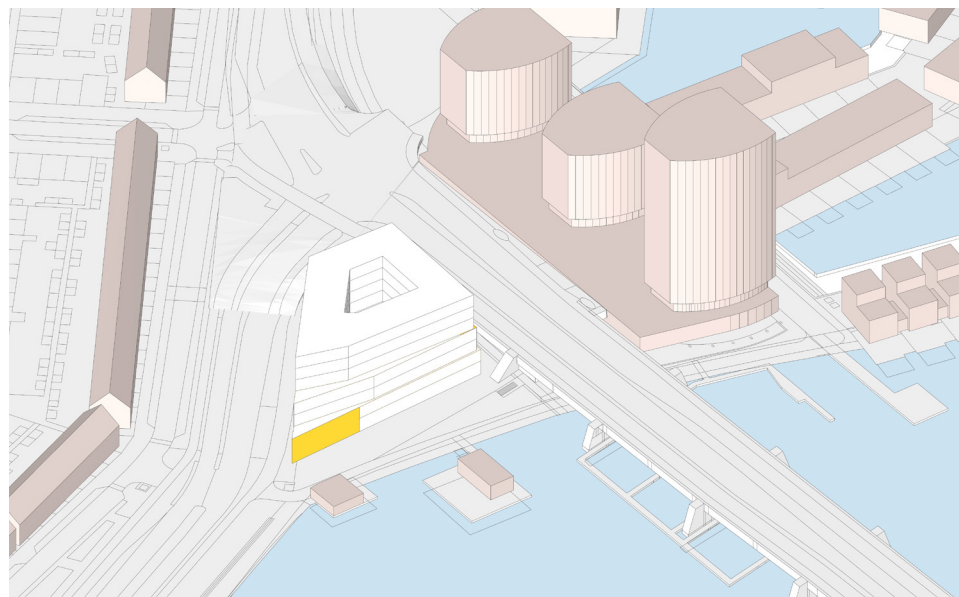
Anders dan nu het geval is, draagt het nieuwe gebouw bij aan de kwaliteit levendigheid van de kade en van de Spaarndamseweg. In aansluiting op de horeca is aan de zuidzijde van het gebouw ruimte voor een terras op de zon en aan het water. Dit kan dienen als pleisterplaats voor wandelaars en fietsers die langs het Spaarne onderweg zijn. Aan de kadezijde bevindt zich, als bronpunt voor levendigheid, ook de centrale entree en ontvangsthal voor de woningen. Een tweede entree bevindt zich aan de zijde van de Schoterbrug.

Aan de zijde van de Spaarndamseweg maakt het gebouw een gezicht aan de straat in de vorm van de entree van de horeca. Ook bevindt zich hier de entree naar de achtergelegen fiets- en parkeergarage. Het noordelijk deel van de gevel langs de Spaarndamseweg wordt uitgevoerd met een transparante en glasachtige gevel, wat bijdraagt aan de uitstraling en gevoel van sociale veiligheid, zeker ook in de avond. Aan de noord- en oostzijde van het gebouw loopt de openbare ruimte op, waardoor hier met name de verdiepingen het gevelbeeld bepalen.

Positie van de horeca in de plint



Beeld en referentiebeeld levendige hoek





entree
fiets & auto

entree
horeca

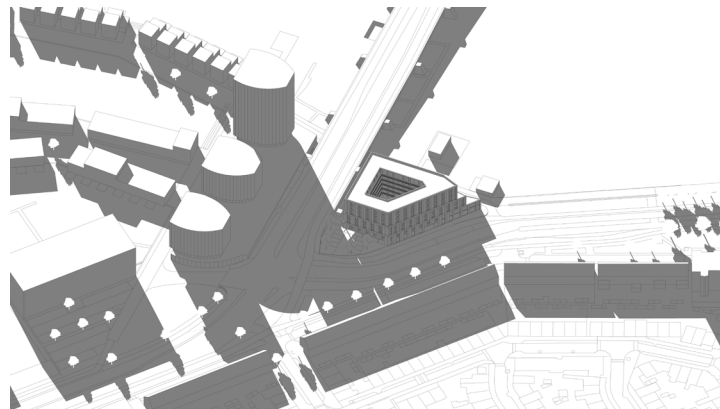
entree
wonen

spelen &
ontmoeten

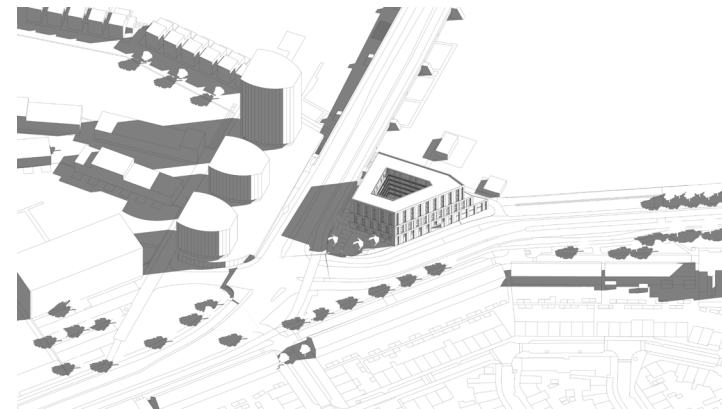
terras

Bezonning

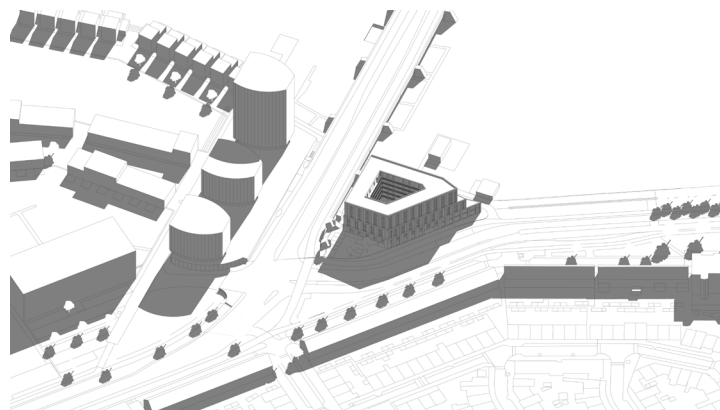
Het gebouw presenteert zich als een stoer en stevig gebouw. Uit de bezonningsstudies komt naar voren dat in het voor- en najaar door het nieuwe gebouw nauwelijks zon weggenomen wordt van de gevels van de omliggende panden. Dit komt door de breedte van de infrastructuur die het gebouw omgeeft. In de zomer gaat het dan zeker goed. Effect op de bezonning zal dus voornamelijk optreden als de schaduwen lang zijn, in de wintermaanden.



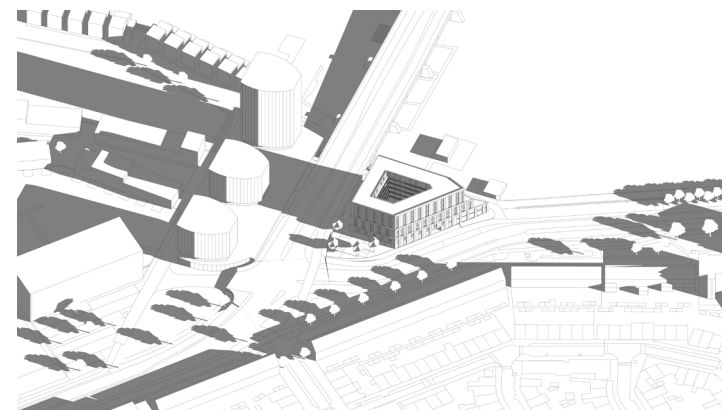
Bezonning 21 maart, 9 uur



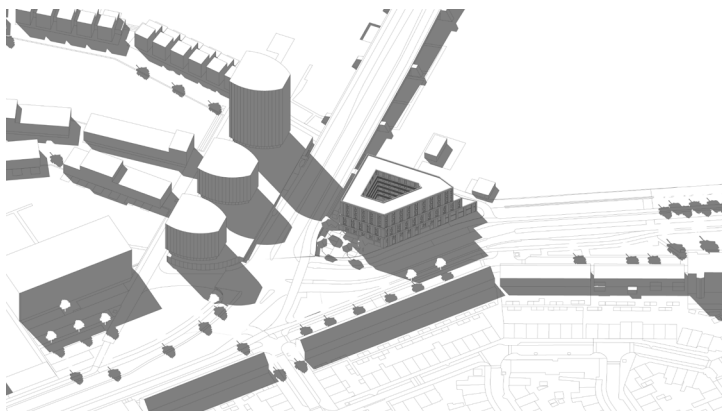
Bezonning 21 maart, 15 uur



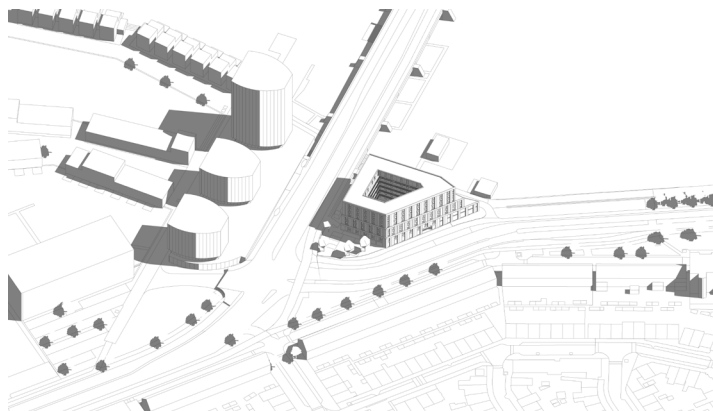
Bezonning 21 maart, 12 uur



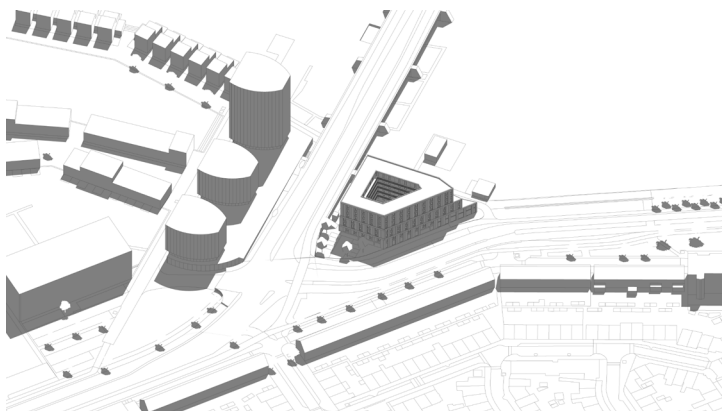
Bezonning 21 maart, 17 uur



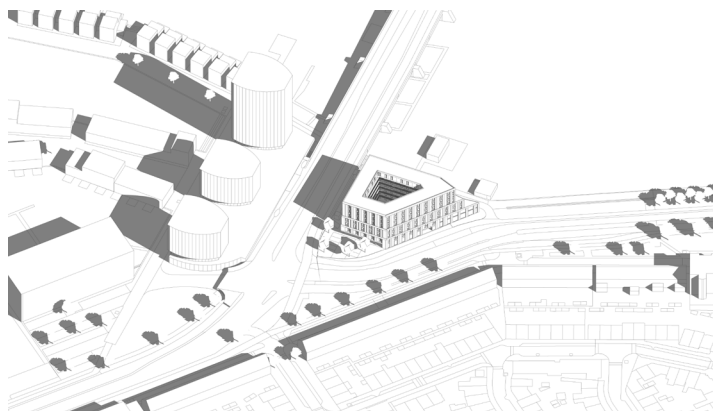
Bezonning 21 juni, 9 uur



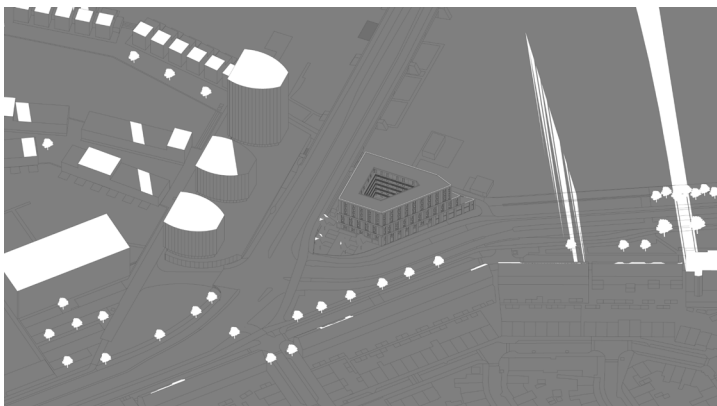
Bezonning 21 juni, 15 uur



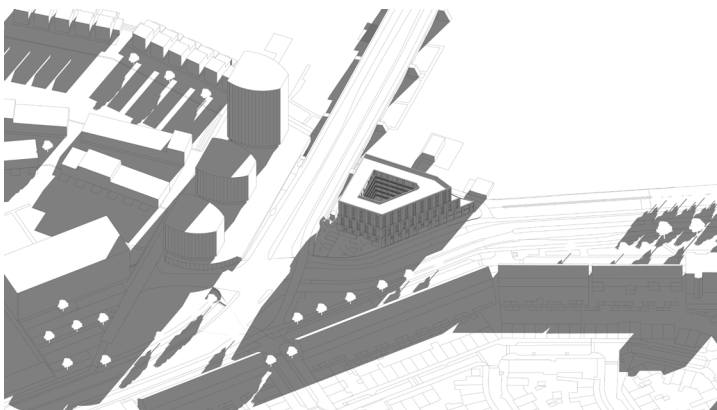
Bezonning 21 juni, 12 uur



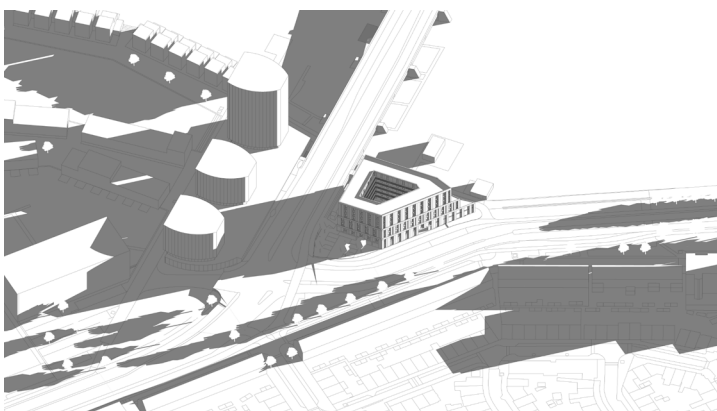
Bezonning 21 juni, 17 uur



Bezonning 21 december, 9 uur



Bezonning 21 december, 12 uur

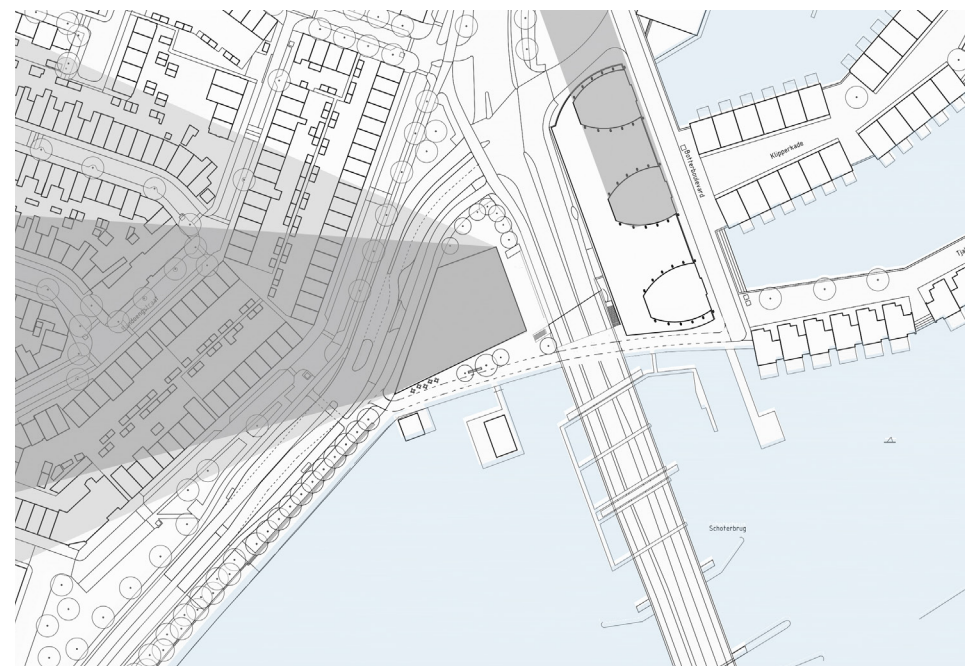


Bezonning 21 december, 15 uur

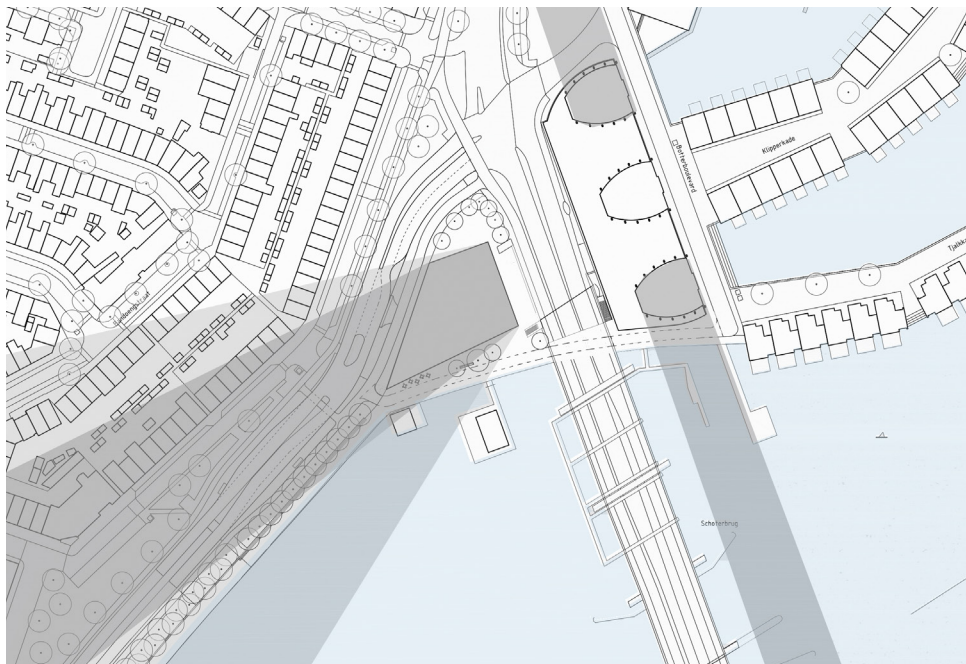
Zichtlijnen

Op bijgaande kaarten is het effect weergegeven van het nieuwe gebouw op het uitzicht van bewoners in de omgeving. Voor bewoners van de Spaarndamseweg is de invloed van het nieuwe gebouw vergelijkbaar met de invloed van het huidige gebouw. Dat geldt ook voor de bewoners van de lager gelegen verdiepingen van de torens op Land in zicht. Van effect op het uitzicht is vooral sprake op de middelhoog gelegen verdiepingen van de torens van Land in zicht. Voor zover zij nu over het gebouw heen kijken, zullen ze in de toekomst langs het gebouw moeten kijken. De bewoners van de hoger gelegen lagen van Land in zicht kijken onverkort over het gebouw heen.

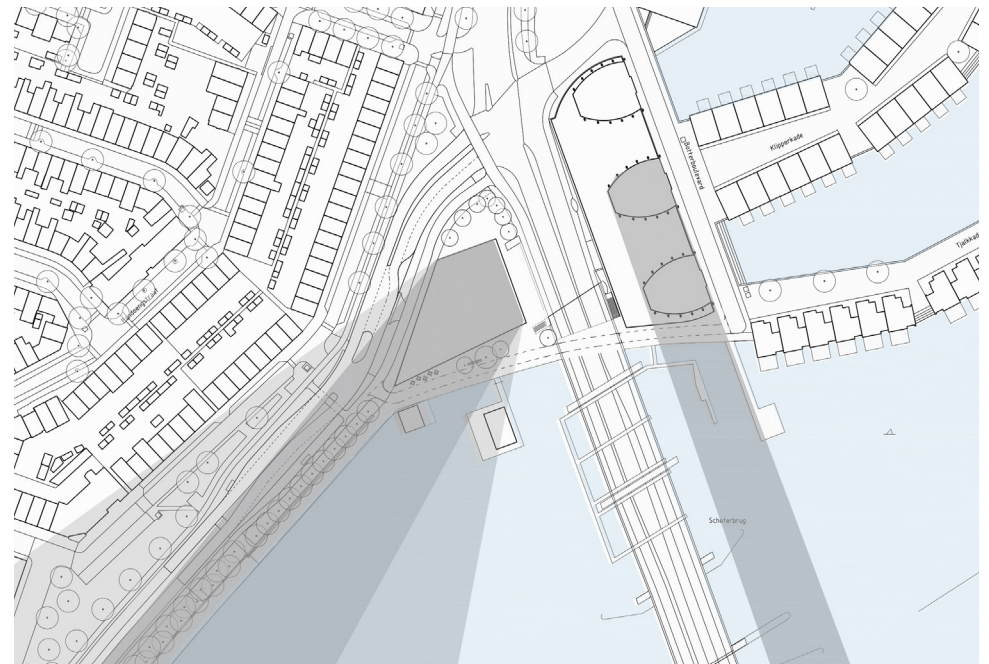
Zichtschaduw zuidelijke toren



Zichtschaduw middelste toren



Zichtschaduw noordelijke toren



Mobiliteit

Het woonconcept 1828 gaat in op de specifieke wensen en behoeften van de doelgroep. Uit onderzoek blijkt dat jongeren in deze leeftijdsgroep minder dan gemiddeld auto's bezitten en bovengemiddeld gebruik maken van alternatieven zoals de fiets, het openbaar vervoer en deelmobiliteit. In het gebouw wordt hier op gereageerd door een goede, overdekte fietsenstalling en de inzet van deelauto's. Langs het Spaarne ligt een prachtig fietspad naar de stad en wat ook mooi uitkomt is dat de bus die voor de deur stopt in 7 minuten naar Haarlem centraal rijdt.

Door het verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de mobiliteitsaspecten van dit project. Dat onderzoek heeft gediend als onderbouwing voor het stedenbouwkundig plan. In het onderzoek is het autogebruik van de doelgroep nader onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een parkeerbalans. Goudappel rekent voor dat de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers tezamen, als gevolg van de leeftijd van de bewoners, de huishoudenssamenstelling en de inzet van deelauto's, circa 35 auto's bedraagt. Het drukste - maatgevende - moment is de zaterdagavond. Op de overige momenten is de parkeervraag kleiner.

In het plan is op eigen terrein gerekend met een parkeercapaciteit van 36 tot 40 auto's. Daarmee is ruimschoots voldaan de behoefte en kent het plan nog een zekere flexibiliteit ten behoeve van verdere planuitwerking en bijvoorbeeld invalidenparkeerplaatsen.

Het parkeren bevindt zich in het gebouw, op de begane grond. Aan de west- en zuidzijde wordt het parkeren aan het zicht onttrokken door gevels met entrees en de publieke plint met horeca. Aan de noord- en oostzijde loopt het maaiveld op richting de Schoterbrug. De gevel heeft hier een meer gesloten karakter en verdwijnt langzaam in het maaiveld. Het fietsparkeren bevindt zich eveneens in het gebouw. Voor het fietsparkeren adviseert Goudappel tenminste 162 fietsparkeerplaatsen op te nemen. Hieraan zal worden voldaan.

Parkeerbalans afkomstig uit rapportage Goudappel Coffeng

doelgroep	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	24,6	12,3	12,3	22,1	19,7	24,6	14,8	19,7	17,2
bewoners	24,3	2,4	4,9	19,4	17,0	0,0	14,6	24,3	17,0
Deelauto's	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Effect deelauto's	-15	-7,5	-7,5	-13,5	-12	-15	-9	-12	-10,5
	36,9	10,2	12,7	31,1	27,7	12,6	23,3	35,0	26,7

Tabel 5.1: Resultaat parkeervraag na correctie voor specifieke doelgroepen en het stallen van deelauto's



inrit

verblijfskade

bomenrij

bushalte

Klipperkade

Botterbolevard

Schoterbrug

5 | Openbare ruimte

De locatie wordt aan alle zijden omgeven door openbare ruimte. Voor de inpassing van het nieuwe gebouw moet een aantal aanpassingen gemaakt worden. Dat biedt tegelijkertijd kansen voor structuurverbeteringen. Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden opgesteld. Daarvoor zal nader ontwerp- en onderzoekswerk moeten worden verricht. In dit document worden de leidende principes benoemd.

Inrit

Omdat het parkeren op eigen terrein plaats vindt is het noodzakelijk om een goede ontsluiting en inrit voor auto's te maken. Momenteel ontbreekt de inrit en wordt voor het oprijden van perceel gebruik gemaakt van de stoep en fietspad. In goed overleg met de betrokken afdelingen is een reconstructie van de Spaarndamseweg ter plekke ontworpen. De inrit maakt het mogelijk om het perceel in beide rijrichtingen te benaderen en verlaten. De reconstructie behelst in hoofdzaak het onderbreken van de middenberm en het verplaatsen van de bushalte in zuidelijke richting.

Bushalte

Het verplaatsen van de bushalte heeft als voordeel dat deze tegenover de halte voor de andere rijrichting komt te liggen, wat de herkenbaarheid van de halteplaats ten goede komt. Ook biedt de verplaatsing van de bushalte de kans om de oversteek voor fietsers naar het zuiden te verplaatsen waardoor een logischer route ontstaat. De oversteek wordt ook veiliger, doordat de beide rijrichtingen hier halverwege van elkaar gescheiden zijn door een middeneiland en de oversteek in twee etappes genomen kan worden.

Doorzetten bomenrij

In de reconstructie van de bushalte is gepoogd het profiel zo smal mogelijk te houden. Dat kan bereikt worden door de weg door de middenberm te geleiden, of door op de rijbaan te halteren. Deze keuze zal in de uitwerking gemaakt moeten worden. Het motief om het profiel van de bushalte zo smal mogelijk te maken is dat er ruimte overblijft in het profiel om de bomenrij die het Spaarne flankeert door te zetten tot aan de locatie. Dat is een langgekoesterde stedenbouwkundige wens die met de reconstructie gerealiseerd kan worden.

Bomen en balans

De bomenrij die wordt aangeplant bestaat afhankelijk van de plantafstand uit circa 11 bomen. Daarnaast zijn in het plan aan de noord- en zuidzijde van het gebouw bomen voorzien. Daar bevinden zich nu ook een aantal jonge bomen. Die zullen afhankelijk van hun conditie worden hergebruikt. Tevens bevindt zich aan de noordzijde een volwassen boom die zal verdwijnen om plaats te maken voor het gebouw. Al met al zullen er ongeveer tweemaal zoveel bomen op en rond de locatie komen te staan. Al deze bomen zullen in de nieuwe situatie worden voorzien van een goede groeiplaats.

Volwassen boom noordzijde (winterbeeld)



Spaarneoevers, huidige situatie



Legenda



Bomen in huidige situatie
(herschikken, vervangen of groeiplaatsverbetering)



Bomen in nieuwe situatie



Verblijfskade

De kade aan de zuidzijde van het gebouw is in de ontwikkelvisie aangewezen als een groene verblijfskade met fietsroute. Ook is er vanuit Kon Tiki de wens om van de kade gebruik te maken voor buitenactiviteiten vanuit de scouting. Het voorstel is om indachtig het begrip verblijfskade hier vooral ruimte te bieden aan gepland en ongepland gebruik, voor verblijf, sport en spel. Het idee is de typologie van de kade als vlakke vloer te omarmen, aangezien die de meeste kansen biedt hiervoor. Dat zou betekenen dat de karakteristiek van de huidige kade wordt uitgebreid tot aan het nieuwe gebouw.

Verharding, huidige situatie



Verharding

Momenteel is de ruimte voor het gebouw en onder het bruggenhoofd als een geheel ingericht met een bestrating van rode betonklinkers. Deze bestrating zorgt voor een mooie contrast met de plint van de hoogbouw op Land in zicht en sluit in zijn robuustheid aan bij het industriële karakter van de kade. Omdat de gewenste uitstraling overeenstemt met de huidige klinkerbestrating is het voorstel deze te hergebruiken. Dit is duurzaam omdat deze klinkers anders afgevoerd moeten worden, om te worden vervangen door nieuw geproduceerd materiaal. In de huidige situatie is met subtiële hoogteverschillen het fietspad opgenomen in de bestrating van de kade. In overleg met verkeerskundige en de gebruikers moet in de uitwerking bepaald worden of dit in de nieuwe situatie opnieuw gebeurt of dat uitgegaan wordt van een ongedeelde ruimte, ook wel shared space genoemd.

Groen

In de startnotitie is sprake van een groene verblijfskade. Met het doortrekken van de bomenrij tot aan het plangebied wordt de groene kwaliteit van de omgeving ontegenzeggelijk versterkt. De kade voor het gebouw is in de structuur van de openbare ruimte een omslagpunt, waar Spaarndamseweg en Spaarne uit elkaar wijken. Om die reden is het voortel om de kade als plek

op te vatten en anders in te richten dan het profiel van de Spaarndamseweg. Op de kade wordt groen ingezet in de vorm van enkele goedgeplaatste solitaire bomen. Op die manier blijft navenant veel ruimte voor het geplande en ongeplande gebruik dat hier een plek zou moeten vinden. Ook voor dit deel van het plangebied geldt dat bestaande, jonge bomen afhankelijk van hun conditie worden herschikt of vervangen. In beide gevallen zullen ze worden voorzien van een voldoende goede groeiplaats.

Meubilair

Het verblijven wordt veraangenaamd met zitgelegenheid. Het terras van de horeca kan daar een bijdrage aan leveren, maar ook wordt voorzien in publieke banken. Met uitzicht over het Spaarne, op de zon en in de schaduw van enkele bomen is het hier aangenaam zitten. De verlichtingsarmaturen lijken in overeenstemming met de Haarlemse lijn en kunnen naar alle waarschijnlijkheid worden hergebruikt.

Afval

Voor de afvalinzameling is het uitgangspunt dit ondergronds op te lossen. In overleg met gemeente en Spaarnelanden zal nagegaan worden of de bestaande capaciteit in de omgeving toereikend is of dat voorzien moet worden in aanvullende containers. In de directe omgeving van het plangebied lijkt voldoende ruimte te zijn om daarin desgewenst te voorzien.

Trafo's

Op het terrein is naast het grote transformatorstation een tweede voorziening aanwezig, die functioneert als wijkverdeelstation. Onderdeel van de inrichtingsopgave voor deze locatie is het herplaatsen van dit gebouwtje en het situeren van een tweede transformatorruimte. Conform het gemeentelijk beleid zullen de trafo's opgenomen worden in het gebouw.



entree
fiets & auto

entree
horeca

entree
wonen

terras

spelen &
ontmoeten

6 | Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan betreft de ontwikkeling van één gebouw. Parallel aan het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is gestudeerd op het gebouwconcept. Vanuit de verschillende ontwerprijnen is een aantal ruimtelijke kenmerken geformuleerd die richting geven aan de architectonische uitwerking en kunnen dienen als toetssteen hiervoor.

Het stedenbouwkundig plan beschrijft een volume met een trapeziumvormige plattegrond, dat aansluit op de vorm van de locatie en de kaderuimte definieert. Het volume heeft een betrekkelijk autonome vorm en reageert daarmee op de vorm van de locatie en op de structuur van het gebied. In de hoogte bemiddeld het gebouw tussen de grondgebonden rijwoningen die de Spaarndamseweg flankeren in het westen en het project land in zicht in het oosten.

Gevel langs Spaarndamseweg



De manier waarop het gebouw zich verhoudt tot z'n omgeving is ook een vraag die speelt bij de architectonische uitwerking. In het beeldkwaliteitplan voor het project Land in zicht (2006) worden de hoogbouw en bijbehorende plint gerekend tot de groen-rode wereld, die de uitloper vormt van het stedelijke weefsel van de Indische buurt. Daar tegenover staat de maritieme wereld van de steigers en bebouwde pieren die in het water steken. In de uitwerking is het verschil in sfeer tussen oost en west in Land in zicht minder groot geworden. Voor het westelijk deel van Land in zicht wordt gerefereerd aan havengebouwen en kademuuren. Dit is met name zichtbaar in de plint van de hoogbouw, waarin aansluiting is gezocht bij het stoere karakter van kademuur. Aan de oostzijde is de maritieme sfeer enigszins aan het zicht onttrokken door de steenachtige uitwerking.

Kade en Kon-Tiki



Al met al zorgt de consequente inzet van rode bakstenen, in gebouwen en bruggenhoofd in Land in zicht dat de samenhang overheerst en de verschillen kleiner zijn dan naar voren komt in het beeldkwaliteitplan. Daar staat tegenover dat het westelijk deel van Land in zicht weinig relatie aangaat met de Indische buurt. Dat komt door de schaalsprong, maar wellicht ook doordat de rode baksteen in de gevelwand van de Spaarndamseweg juist ter hoogte van het project ontbreekt.

Geconcludeerd kan worden dat het nieuw te maken gebouw zich niet alleen in stedenbouwkundig maar ook in architectonisch opzicht bevindt tussen twee werelden. Dit biedt de vrijheid om een meer of minder autonoom gebouw te ontwikkelen.

Plint en torens Land in Zicht



Alzijdig

Het gebouw wordt rondom geflankeerd door publieke ruimte en vormt een spil in de beweging langst het gebouw. Dit leidt tot een uitiem alzijdige ligging. Deze alzijdigheid komt tot uitdrukking in een gelijkwaardige en gelijke behandeling van de gevels van het gebouw, die deze beweging begeleidt.

Stoer en stevig

De vorm van het gebouw en de verjonging van het volume in de hoogte maakt dat het gebouw 'stevig op z'n voeten staat' en een sculpturale uitstraling heeft. In de uitwerking wordt dit versterkt door voor de gevel van de plint, het lijf en de kroon eveneens één taal te kiezen. De gevel wordt opgezet als één samenhangende en leesbare structuur.

Kadewoningen Land in Zicht



GROENE DAK



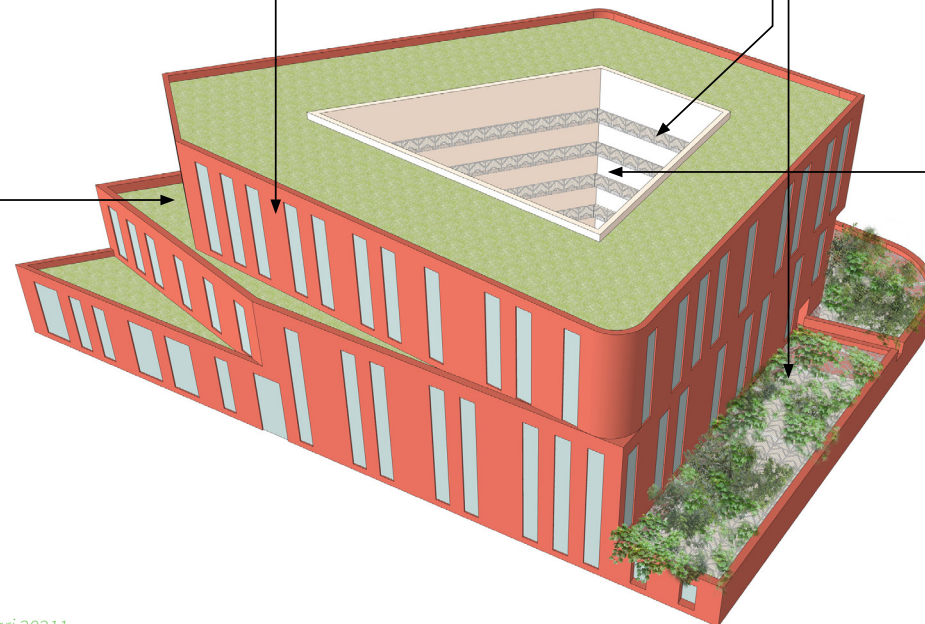
SCULPTURAAL BAKSTEEN VOLUME,
(KLEUR NADER DE BEPALEN)



GROENE PERGOLA



HOUTEN BEKLEDING



Het gebouw wordt middels de metselwerk plint op het maaiveld afgemaakt.
De architectuur en materialisering van de binnenzijde en de patio sluiten op elkaar aan. Te denken aan een lichte, transparante constructie, in bijvoorbeeld geperforeerd metaal.

Hiërarchie

Het gebouw van zeven lagen wordt middels de compositie van de gevelopeningen opgedeeld in kleinere eenheden. Dit zorgt voor geleiding van het volume en bemiddelt tussen de schaal van het gebouw en die van de individuele verdieping. Het zorgt voor hiërarchie in de compositie en maakt dat het beeld van het gebouw verandert al naar gelang de afstand. Dat is relevant omdat het gebouw, vanwege de ligging aan het landschap van het Spaarne, van dichtbij maar ook van grote afstand te zien is.



Plasticiteit

Het gebouw ontleent ten principale zijn identiteit en kracht aan de sculpturale hoofdvorm van verspringingen en bewerkingen van de hoeken. De hoeken zijn scherp, recht of afgerond en hebben een relatie met de verspringingen van de hoofdmassa. Deze dynamiek vraagt om terughoudendheid in de baksteen detaillering; een zekere mate van vlakheid en ritmiek is vereist om de dynamiek van verspringingen en hoeken te versterken.



Transparantie

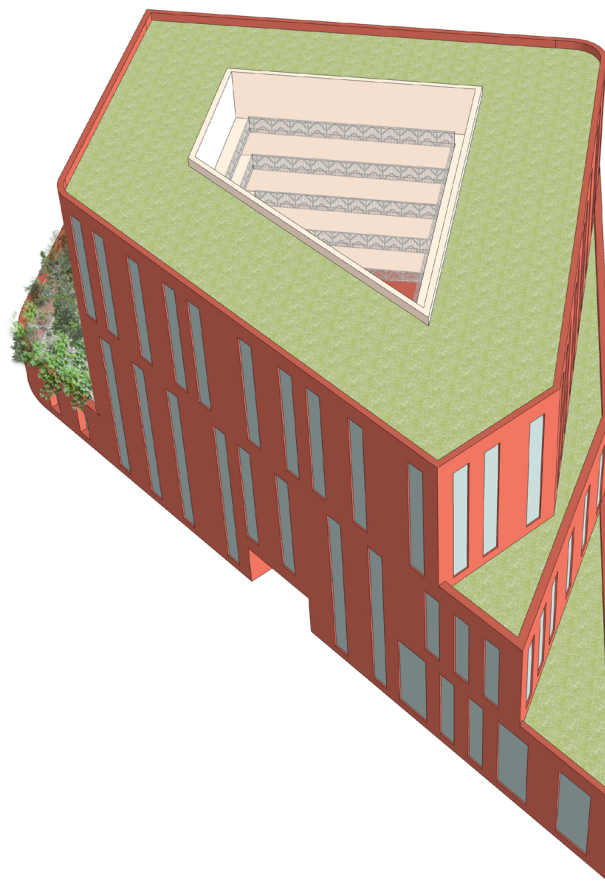
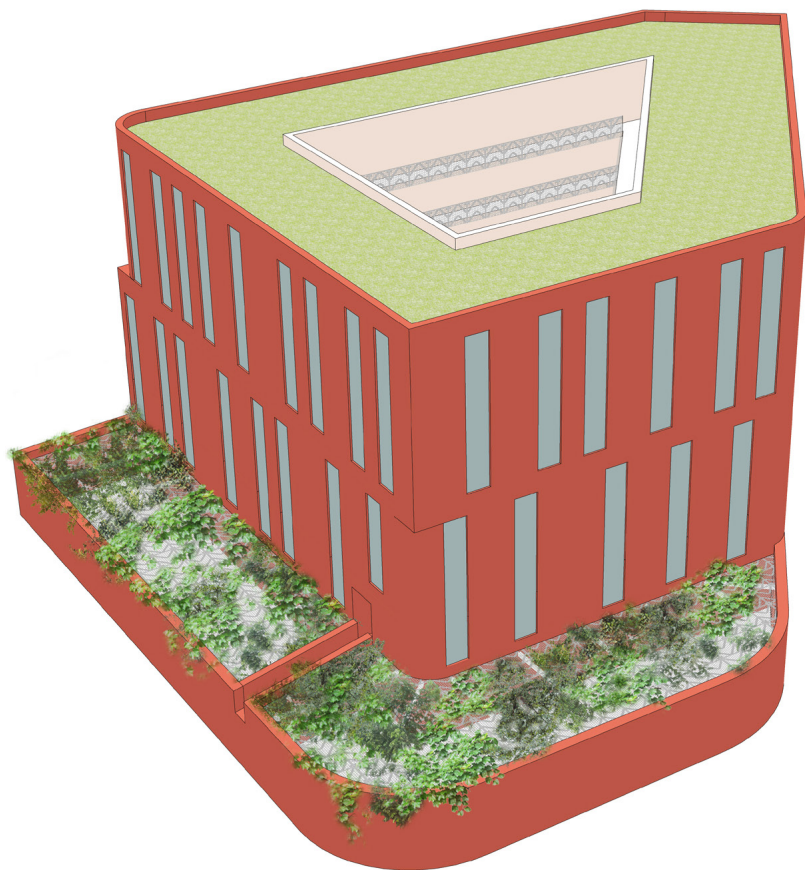
Stedenbouwkundig vraagt de locatie om een gebouw dat een bijdrage levert aan de levendigheid van de openbare ruimte. Dit vraagt om een levendige plint. De levendigheid wordt bewerkstelligd door de programmering met collectieve ruimtes, horeca en entrees. Door transparantie en openheid in de gevel wordt de relatie tussen binnen en buiten versterkt en kan het gebouw zowel overdag als 's nachts een baken zijn aan het Spaarne en de omliggende openbare ruimte.

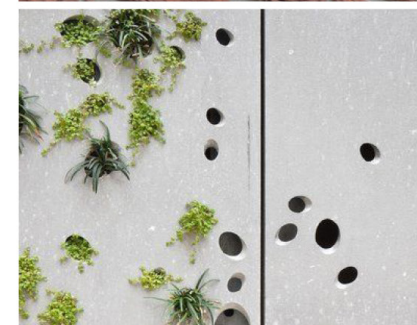
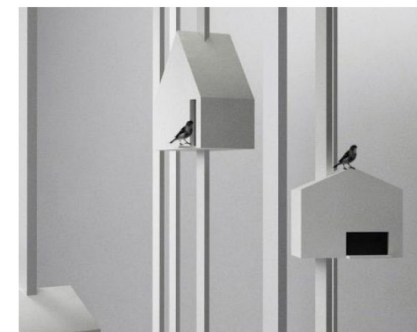
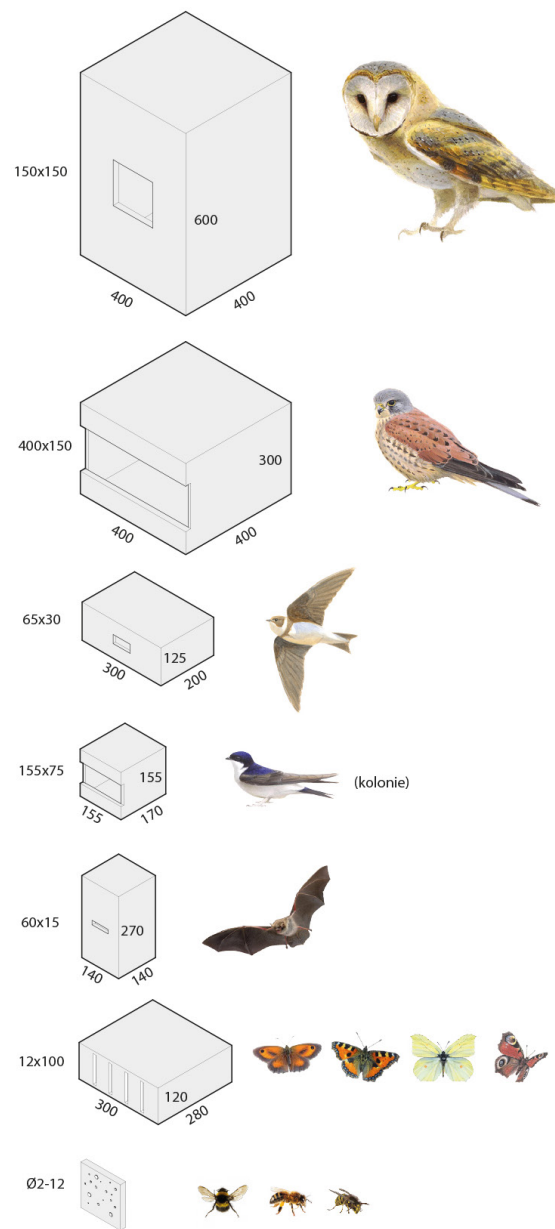
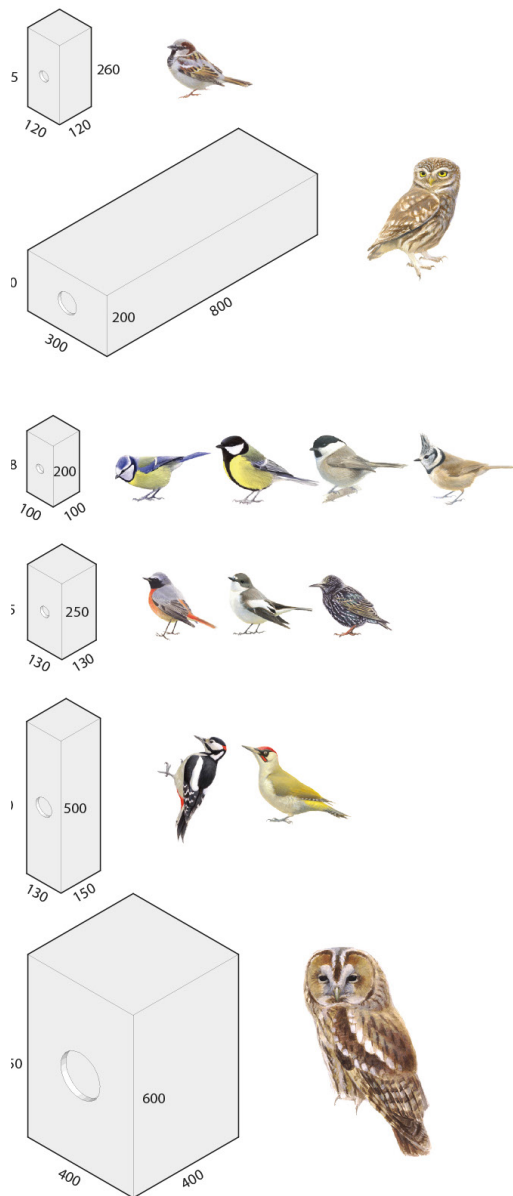


Materiaal

De sculpturale inzet van het gebouw komt terug in de architectuur. Een stevig en stoer gebouw vraagt om een stevige en stoere materialisering. Een keuze voor baksteen sluit hier bij aan. Ook legt baksteen een relatie met de gebieden ten oosten en westen van de locatie.



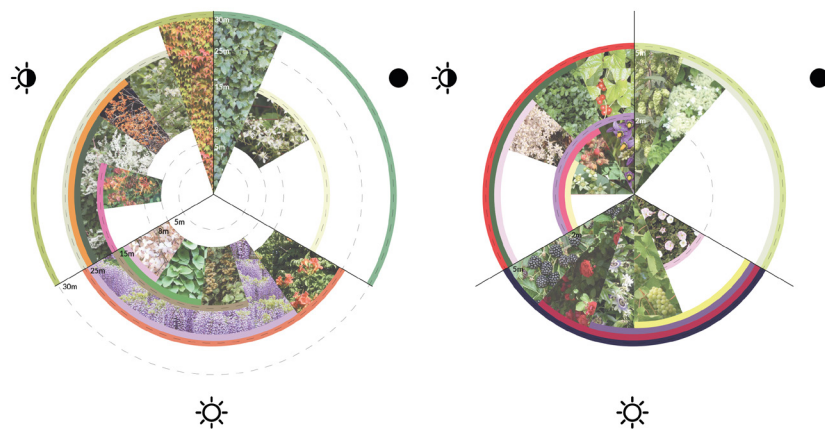




Overzicht nestgelegenheden>

Natuurinclusief en klimaatadaptief

In de uitwerking van het gebouw zal ook aandacht uitgaan naar natuurinclusieve elementen. Zo voorziet het gebouw onder meer in nestmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten. De daken zullen zoveel mogelijk als groendak worden uitgevoerd. Op het hoogste dak zal tevens ruimte benodigd zijn voor zonnepanelen. Het groendak draagt bij aan de ecologische waarde en heeft een bufferende werking waardoor regenwater langer vastgehouden kan worden in het gebied. Ook heeft het groendak een isolerende werking.



Voorkeur oriëntatie beplanting

