

BROODFABRIEK

HAARLEM

HERONTWIKKELING VERMAAT'S BROODFABRIEK **RUIMTELIJKE OPZET EN RICHTLIJNEN VOOR ARCHITECTUUR**

in opdracht van Amvest

Quadrat, atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur

24 februari 2016

BROODFABRIEK

HAARLEM

HERONTWIKKELING VERMAAT'S BROODFABRIEK **RUIMTELIJKE OPZET EN RICHTLIJNEN VOOR ARCHITECTUUR**

in opdracht van Amvest

Quadrat, atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur

24 februari 2016

INHOUD

1. Inleiding	7
2. Ruimtelijke kaders	9
3. Ontstaansgeschiedenis	11
4. Nieuwe stedenbouwkundige structuur	13
5. Richtlijnen voor architectonische uitwerking	20
6. Richtlijnen voor inrichting openbare ruimte	31
7. Colofon	39

1. INLEIDING

In opdracht van Amvest vastgoedontwikkeling BV is door atelier Quadrat het voorliggende document 'ruimtelijke opzet en richtlijnen voor architectuur' opgesteld voor de herontwikkeling van de voormalige broodfabriek van Vermaat aan de Paul Krugerkade in Haarlem.

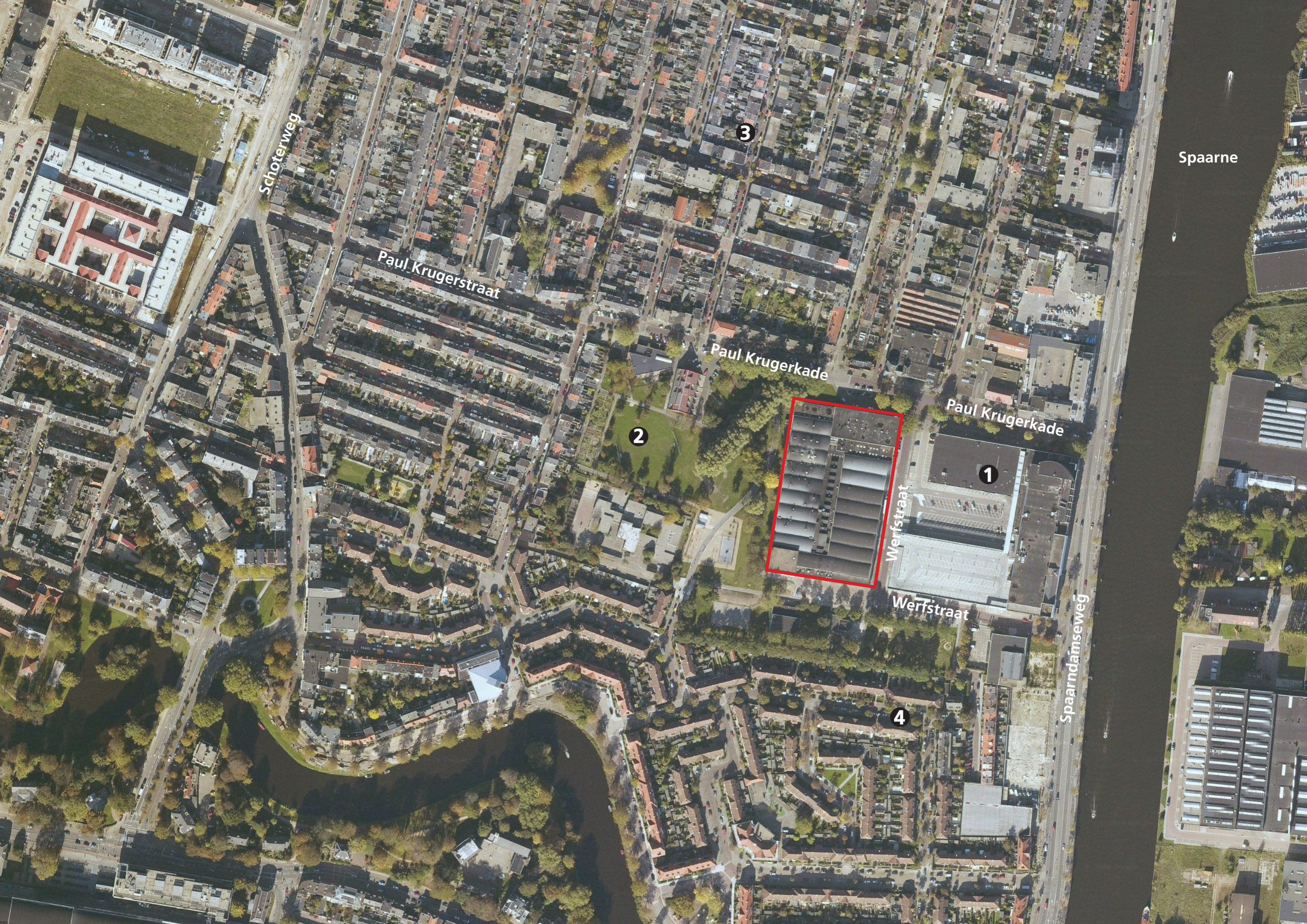
De gemeente Haarlem heeft, in de Structuurvisie Openbare Ruimte (S.O.R.)¹ en de Gebiedsvisie Spaarndamseweg² de wenselijkheid aangegeven het gebied tussen de Paul Krugerkade en de Patrimoniumbuurt te transformeren. De herontwikkeling van de broodfabriek kan beschouwd worden als een eerste stap in deze gebiedsontwikkeling. De locatie van de broodfabriek heeft een bewogen ontstaansgeschiedenis. Deze is uitvoerig beschreven in het cultuurhistorisch onderzoek dat door SteenhuisMeurs opgesteld is.³ In deze rapportage wordt in het kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de morfologie van het gebied en is het stedenbouwkundige ontwerp beschreven. Vervolgens zijn richtlijnen voor architectonische uitwerking en uitwerking van de openbare ruimte opgenomen.

atelier Quadrat
24 februari 2016

1 'Voorontwerp Structuurvisie Openbare Ruimte', gemeente Haarlem, juli 2013

2 'Gebiedsvisie Spaarndamseweg en omgeving', gemeente Haarlem, mei 2008

3 'Vermaat's broodfabriek Paul Krugerkade - Haarlem, cultuurhistorisch onderzoek, SteenhuisMerus BV, juli 2013



Schoterweg

Paul Krugerstraat

Paul Krugerkade

Paul Krugerkade

Werfstraat

Werfstraat

Spaarndamseweg

Spaarne

3

2

1

4

2. RUIMTELIJKE KADERS

Vastgestelde beleidsdocumenten

Het door de gemeente vastgestelde 'Structuurplan Openbare Ruimte' (S.O.R.) en de 'Gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.' dienen als vertrekpunt en zijn ruimtelijk kader voor de stedenbouwkundige opzet voor de herontwikkeling van de broodfabriek.

In het S.O.R. is de zone van het Nelson Mandela park, de broodfabriek en het winkelcomplex Spaarneboog aangeduid als gebied waar kwaliteitverbetering door herinrichting gewenst is. De Paul Krugerkade is benoemd als een schakel in een belangrijke oost-west langzaam verkeerroute in Haarlem-Noord van Cronjé naar het Spaarne.

In de Gebiedsvisie Spaarndamseweg zijn voor de zone tussen de Werfstraat en Paul Krugerkade de volgende ruimtelijke uitgangspunten benoemd:

- de toekomstige stedenbouwkundige structuur moet goed aansluiten op de omliggende gebieden.
- nieuwbouw moet bijdragen aan een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is.
- op de locatie van de broodfabriek varieert de bouwhoogte van 3 tot 6 bouwlagen
- de omvang van het groen van het Nelson Mandelapark mag niet gereduceerd worden.

Uitwerking van het beleid

De stedenbouwkundige opzet voor de broodfabriek is een specifieke uitwerking van het deelgebied dat grotendeels eigendom is van Amvest en is gericht op het realiseren van woningen in combinatie met commerciële en/of maatschappelijke functies.

Door de nieuwe woningen op de locatie broodfabriek een adres te geven aan het thans anonieme Nelson Mandelapark en door langs de Paul Krugerkade stedelijke functies in de plint van het woongebouw te situeren krijgt de stedelijke vernieuwing in dit gebied een eerste impuls. Wanneer de herontwikkeling van de broodfabriek samengaat met de herinrichting van de openbare ruimte van het park, en transformatorruimten en Jeugd Ontmoetings Plekken (J.O.P.'s) beter in de openbare ruimte geïntegreerd worden kan de sociale veiligheid verbeteren en kan vandalisme in het park voorkomen worden.

Immers de belevingswaarde en de verblijfskwaliteit van een gebied wordt bepaald door de kwaliteit van bebouwing in samenhang met de kwaliteit en het beheer van de openbare ruimte.

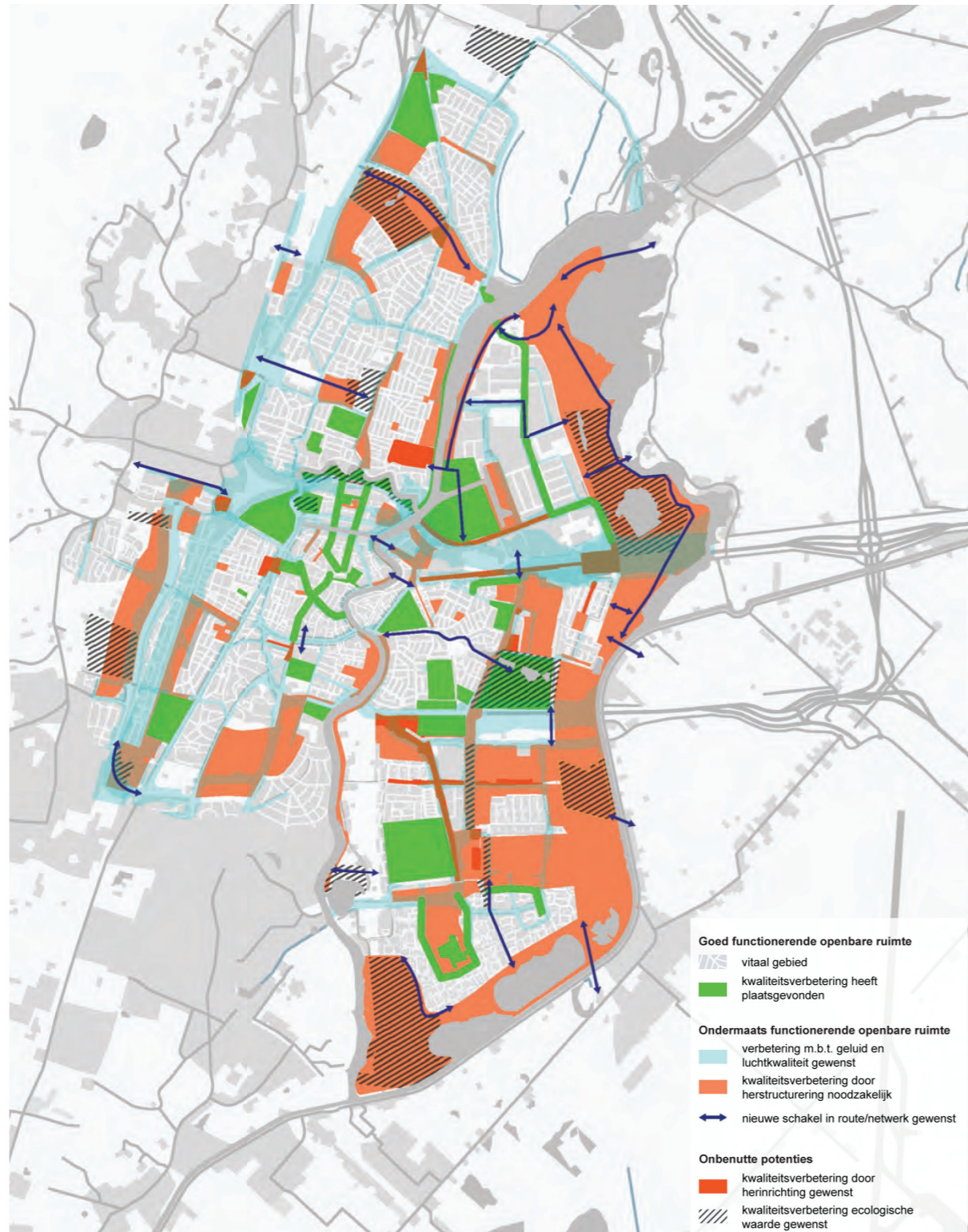
Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en eigenaren van gebouwen en alleen door een gezamenlijke inspanning kan de stedelijke vernieuwing van de zone tussen het Nelson Mandelapark en het Spaarne succesvol zijn.

Cultuurhistorisch Onderzoek

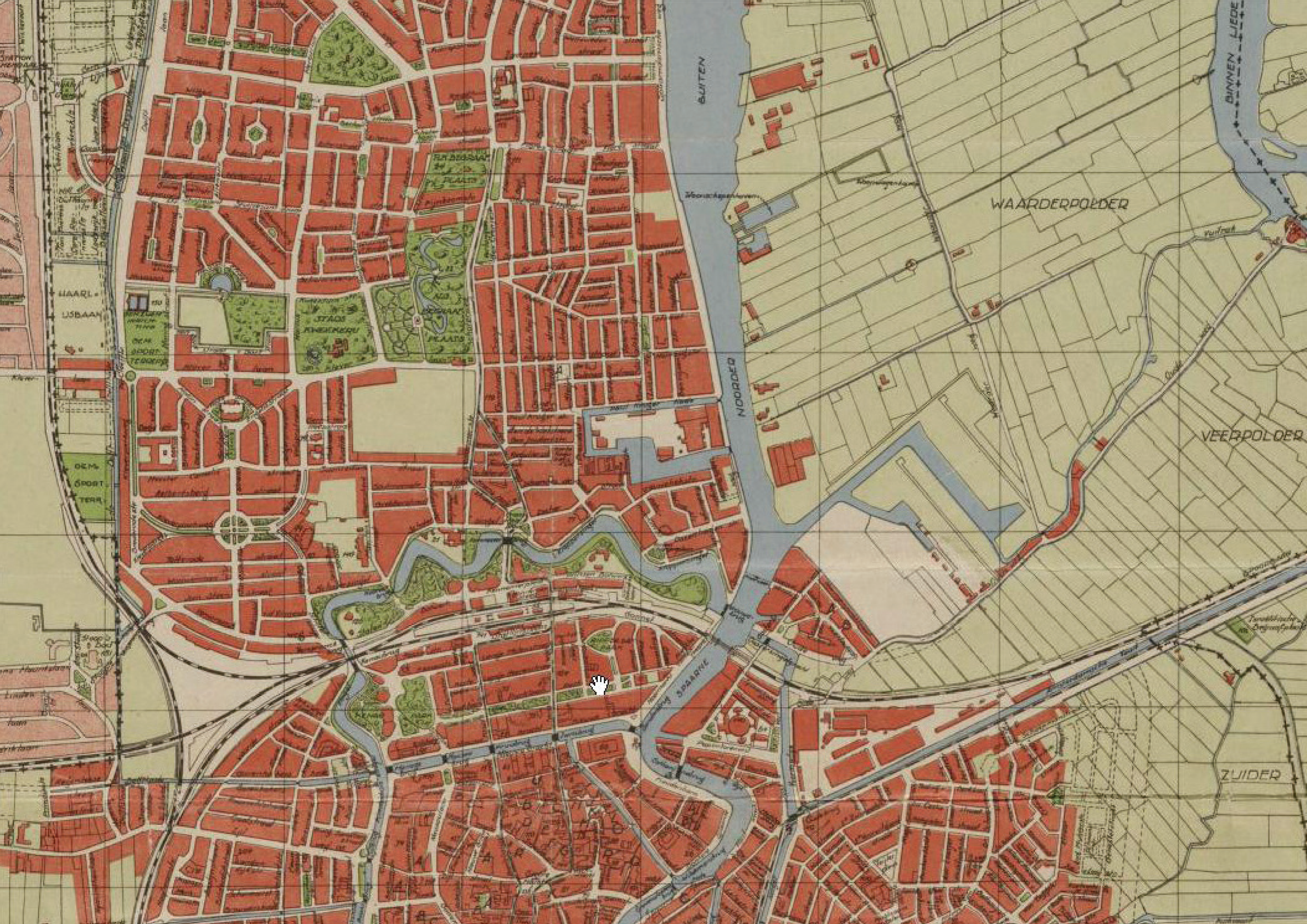
In het cultuurhistorische onderzoek van SteenhuisMeurs is de cultuurhistorische broodfabriek beschreven:

Er wordt gewezen op de waarde van het muurreliëf op de hoek van de Paul Krugerkade en het Nelson Mandelapark van de Haarlemse kunstenaar Levinus Tollenaar. Er wordt gepleit dit muurreliëf ingeval van herontwikkeling in het nieuwe complex te integreren.

- Daarnaast wordt bepleit bij de toekomstige herontwikkeling het complex geen pandsgewijze opbouw te geven maar als uitgangspunt te nemen dat het één complex is dat uit verschillende volumes is opgebouwd als het ware "één familie van gebouwen".



- ◀ voormalige broodfabriek Vermaat
1. winkelcomplex Spaarneboog
 2. Nelson Mandelapark
 3. Transvaalbuurt
 4. tuindorp Patrimonium





werf Conrad, gezien vanuit het zuidwesten



werf Conrad, gezien vanuit het noordoosten

3. ONTSTAANSGESCHIEDENIS

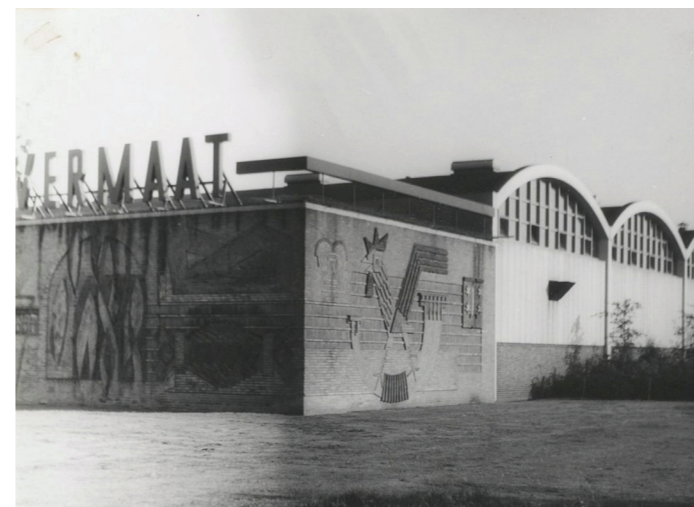
Tot 1958 lagen langs Paul Krugerkade en ten noorden van tuindorp Patrimonium insteekhavens die onderdeel vormde van de in 1941 geliquideerde scheepswerf Conrad. Na de teloorgang van de werf zijn de havens gedempt en is aan de westkant het latere Nelson Mandelapark aangelegd als groene ruimte voor de dichtbebouwde buurt Transvaal. Aan de oostkant is in 1964 Vermaat's broodfabriek en later het winkelcomplex Spaarneboog gerealiseerd.

Ondanks de demping van de havens is de herinnering aan de voormalige werf nog waarneembaar in de ruimtelijke structuur. De straatnamen; Paul Krugerkade en Werfstraat verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis maar het is ook herkenbaar in de ruimtelijke structuur.

De Conradwerf vormde als ontoegankelijk gebied een ruimtelijke barrière tussen de Transvaalbuurt en het tuindorp Patrimonium. Langs de Paul Krugerkade lagen voorkanten van woningen en pakhuizen terwijl de woningen van tuindorp Patrimonium met de achterkanten aan de zuidelijke havens grensden. Deze twee verschillende aansluitingen op het water zijn aan de randen van het Nelson Madelapark nog waarneembaar.

Met de bouw van de grotere complexen, de broodfabriek en de Spaarneboog, is de ruimtelijke barrière van deze zone blijven bestaan.

Opmerkelijk zijn de patronen in het stedelijke weefsel. Daarin neemt de Paul Krugerkade een bijzondere positie in. Ten noorden ervan lopen de straten in noord-zuid richting en ten zuiden ervan een oost-west richting. Hierdoor vormt de Paul Krugerkade een omslagpunt in de ruimtelijke structuur en door het doorgaande karakter ervan is het een bepalende structuurlijn in het stedelijke weefsel die een belangrijke verbindende betekenis heeft. Met de herontwikkeling van de voormalige broodfabriek wordt beoogd de Paul Krugerkade als doorgaande oost-west route tussen Cronjé en Spaarne te versterken.



Broodfabriek met muurreliëf Levinus Tollenaar



muurreliëf Levinus Tollenaar



4. NIEUWE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Paul Krugerkade

Gemeente Haarlem heeft als uitgangspunt de Paul Krugerkade in de toekomst het karakter van een stadsstraat te geven met een continu profiel dat aansluit op de Paul Krugerstraat en daarmee een route vormt naar het Spaarne.

Met de nieuwe stedenbouwkundige structuur en positie van de rooilijn aan de zijde van de Paul Krugerkade wordt geanticipeerd op de Paul Krugerkade als stadsstraat. De rooilijn van de bebouwing tussen de Werfstraat(oost) en het Nelson Mandelapark is in noordelijke richting opgeschoven. Langs de Paul Krugerkade ligt een woongebouw met in de plint verhuurbare ruimten.

Hofjes

Tussen het Nelson Mandelapark en de Werfstraat (oost) liggen in het stedenbouwkundige ontwerp twee autovrije hofjes. Hiermee worden besloten stedelijke ruimten gevormd. Doordat de hofjes aan de parkzijde breder zijn dan aan de andere zijde ontstaat een sterke oriëntatie op het park. Langs de hofjes en de Werfstraat (zuid) liggen stadswoningen van 2,5 bouwlaag.

De woningen hebben tuinen met uitzondering van de woningen aan de zijde van Werfstraat(oost). Op deze plek sluiten twee kleine parkeervoorzieningen de binnenterreinen af. Langs de rand van parkeergarages aan de zijde van de hofjes liggen woonwerkwoonwoningen. Deze krijgen een buitenruimte op het dek boven de parkeervoorziening. Ook aan de zijde van het Nelson Mandelapark liggen stadswoningen van 3 bouwlagen met tuin.

In het noordelijke blok langs de Paul Krugerkade ligt onder een dek een parkeergarage. Deze wordt langs de Paul Krugerkade afgeschermd door een plint met nader te bepalen stedelijke functies. Boven deze plint liggen appartementen in drie bouwlagen. Deze krijgen een gemeenteschappelijke buitenruimte op het dek. Aan de zijde het hofje wordt de parkeergarage afgeschermd door woningen die een buitenruimte op het dek boven de garage krijgen.

Inpassing muurreliëf Levinus Tollenaar

Op de hoek van de Paul Krugerkade en het Nelson Mandelapark is in de wand van de voormalige broodfabriek het baksteen reliëf van de Haarlemse kunstenaar Levinus Tollenaar met een uitbeelding van zaaien, oogsten, dorsen en malen van graan opgenomen. Het muurreliëf wordt behouden als herinnering aan het verleden van de broodfabriek. Het muurreliëf grenst aan de openbare ruimte. De rooilijn langs de Paul Krugerkade krijgt hiermee een verspringing.

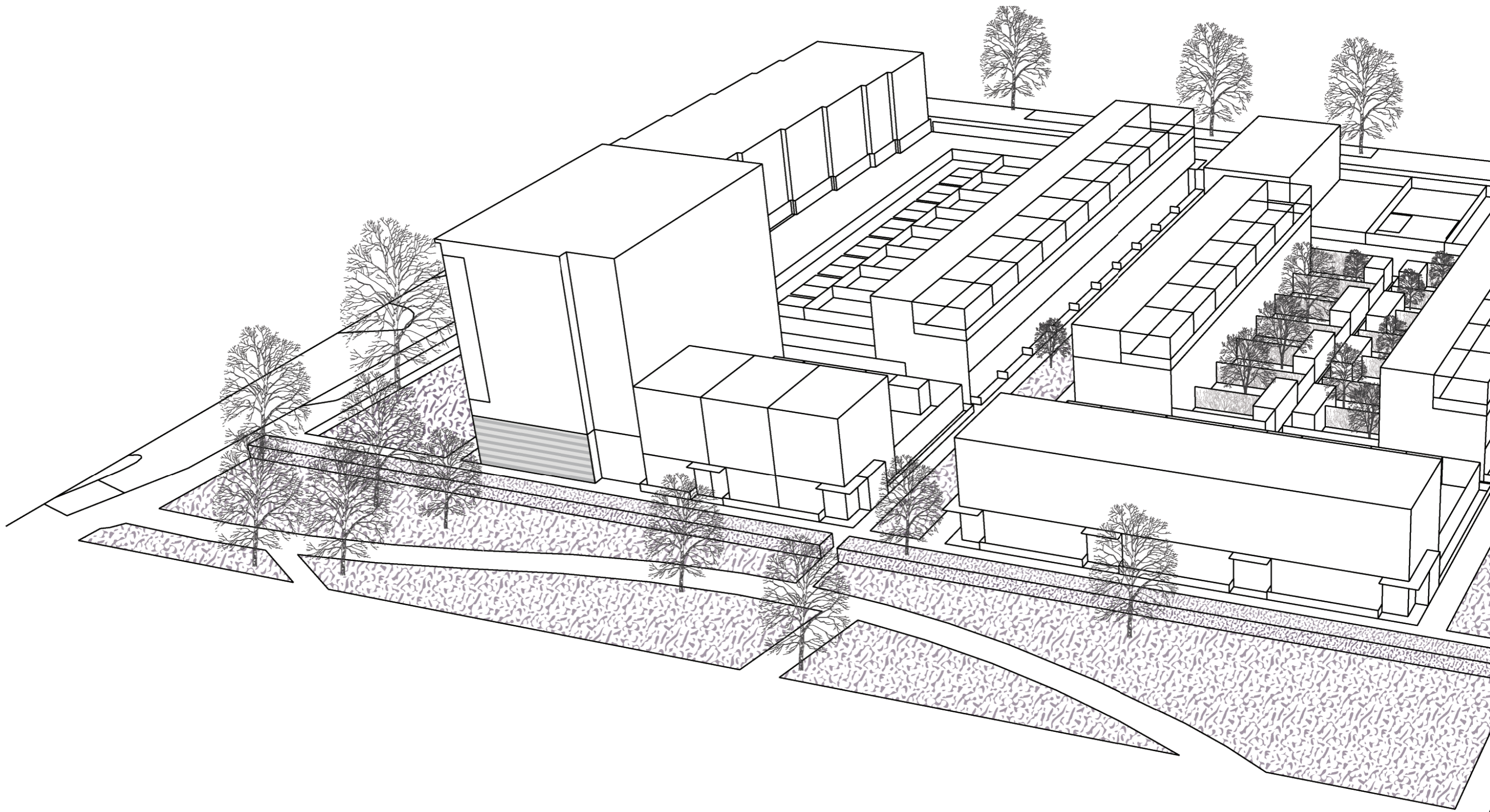
In het deel van de stedelijke plint aan de zijde van het muurreliëf kan een buurtfunctie of horeca gesitueerd kunnen worden. Boven het muurreliëf liggen appartementen in vijf bouwlagen. Het hogere bouwvolume markeert de hoek bij het park.

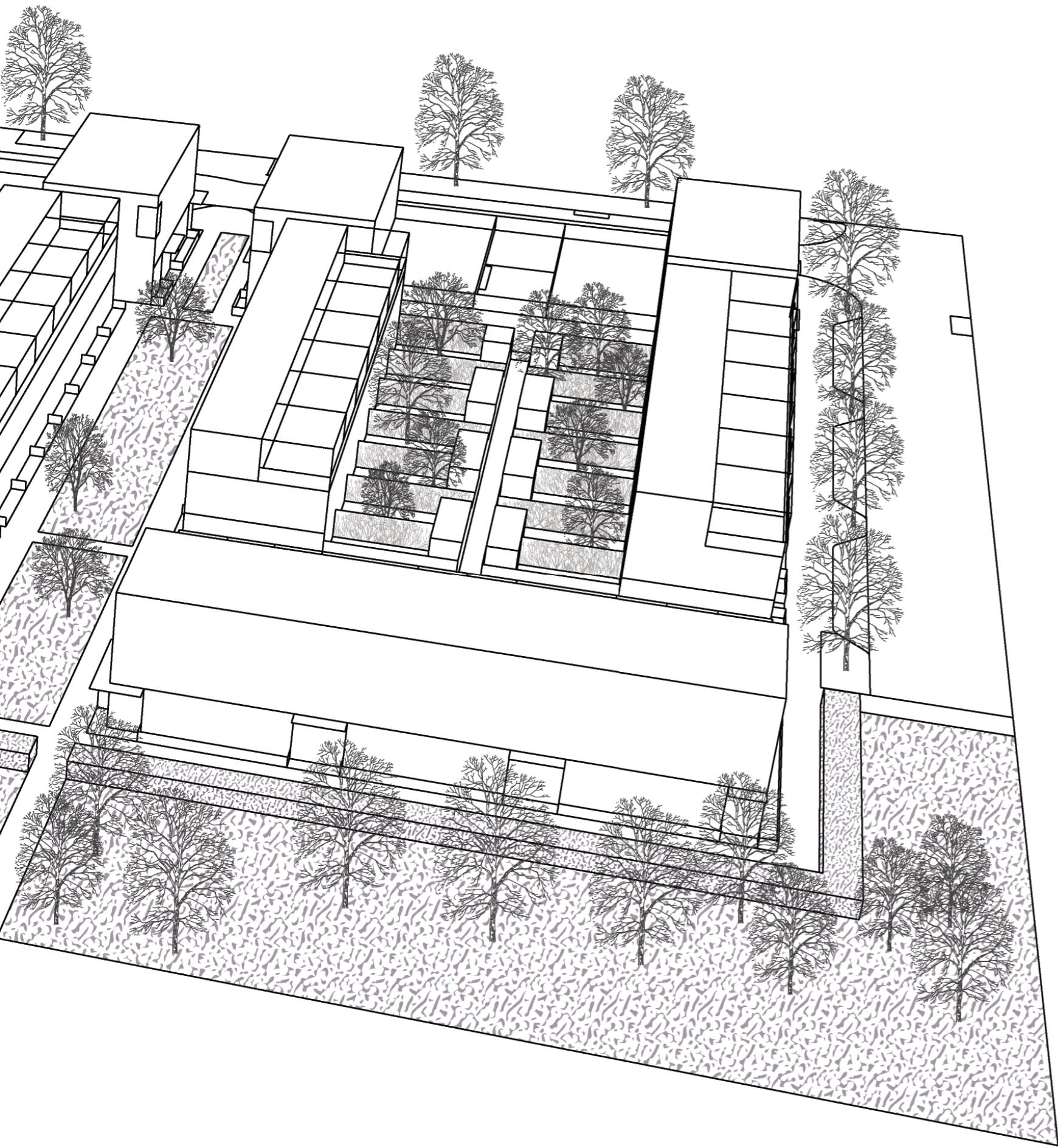
Deze bebouwing wordt losgehouden van het muurreliëf, door een strook glas, een terugliggende vlak of andere architectonische middelen. De ruimte achter het muurreliëf kan een functie krijgen als (fietsen)bergingen. Deze zijn bereikbaar vanuit de parkeergarage.



Toekomstbeeld

1. *nieuwe verkaveling met twee hoven*
2. *winkelcomplex Spaarneboog*
3. *Nelson Mandelapark*





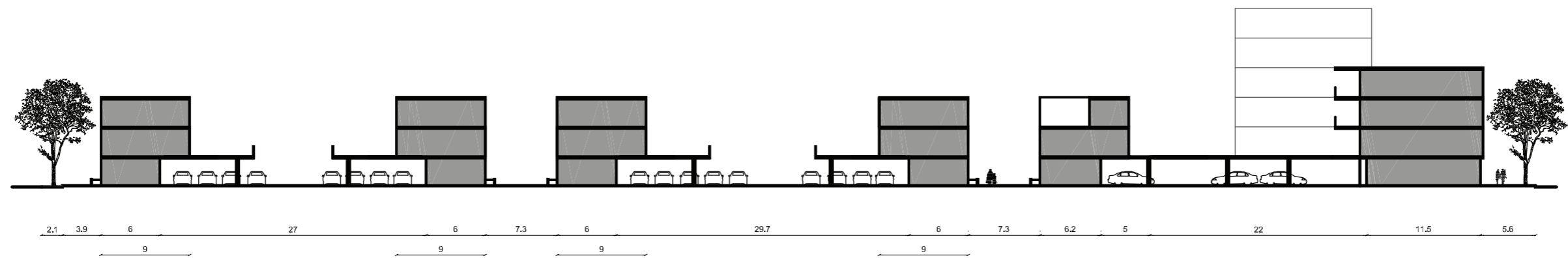


		aantal	breedte	diepte	aantal lagen	BVO m2	kavel m2	berging
A	stadswoning langs park	15	6	9	3	162	144	ja
B	stadswoning aan hof	28	5,4	9	2,5	121	120	ja
C	woonwerkwoning	12	5,4	6 / 9	3	127		inpanding
D	rugzakwoning	10	5,4	6 / 9	2,5	130		inpandig / centraal
E	appartement	33	7,5	12,5	1	94		inpandig / centraal
F	commerciële ruimte					645		
G	fietsenberging					330		
totaal		98						

— Baksteen reliëf Levinus Tollenaar

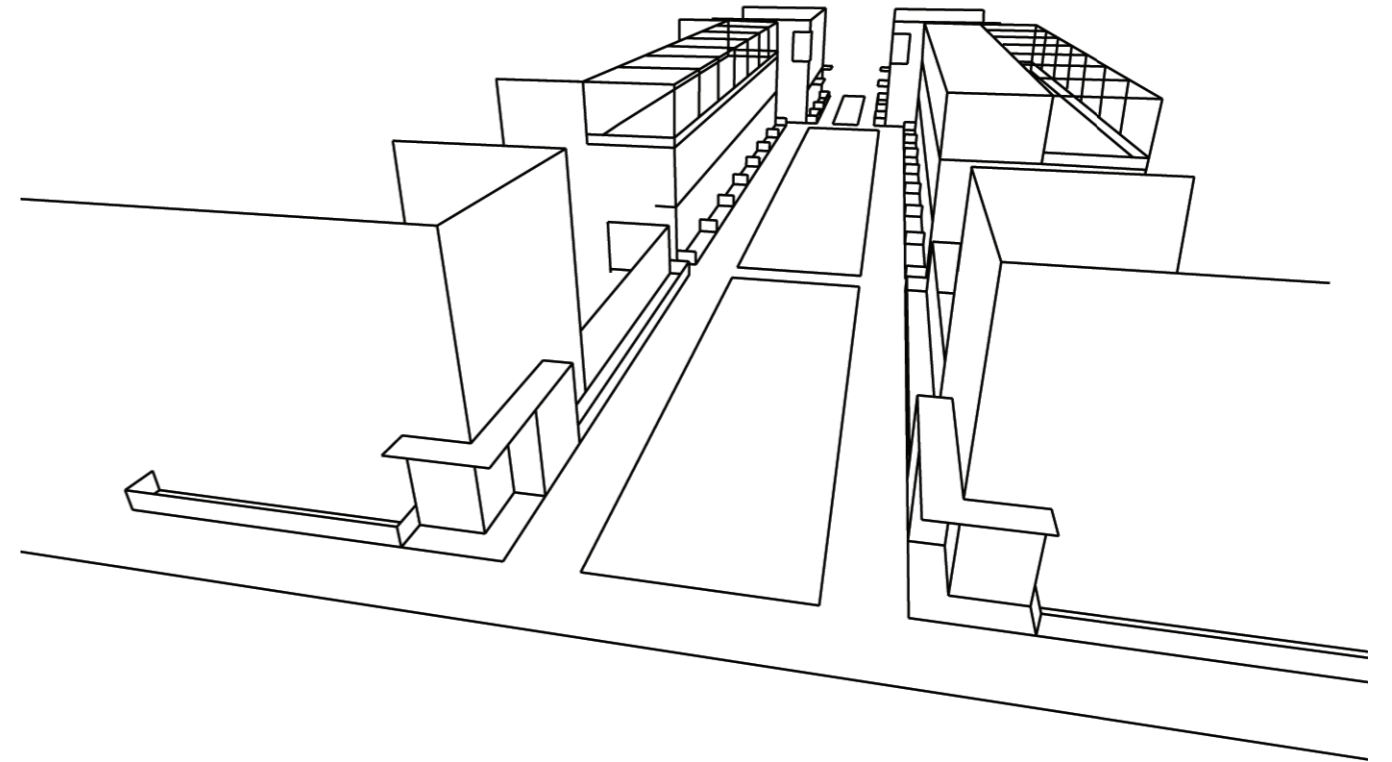
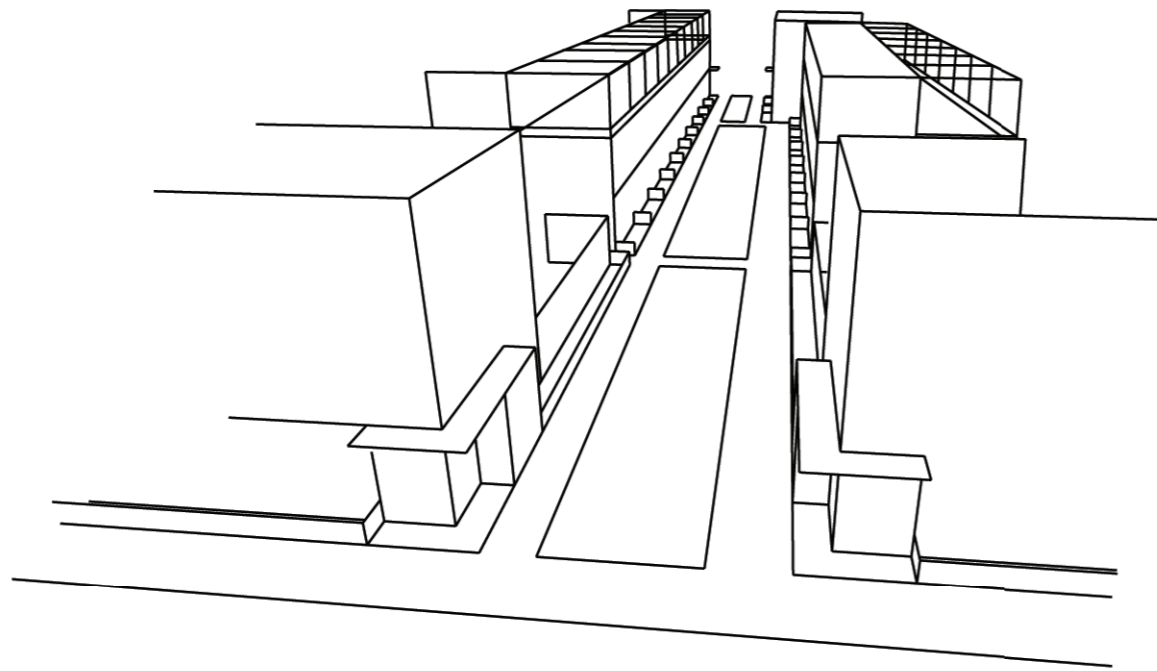


doorsnede a model 2



doorsnede b model 2

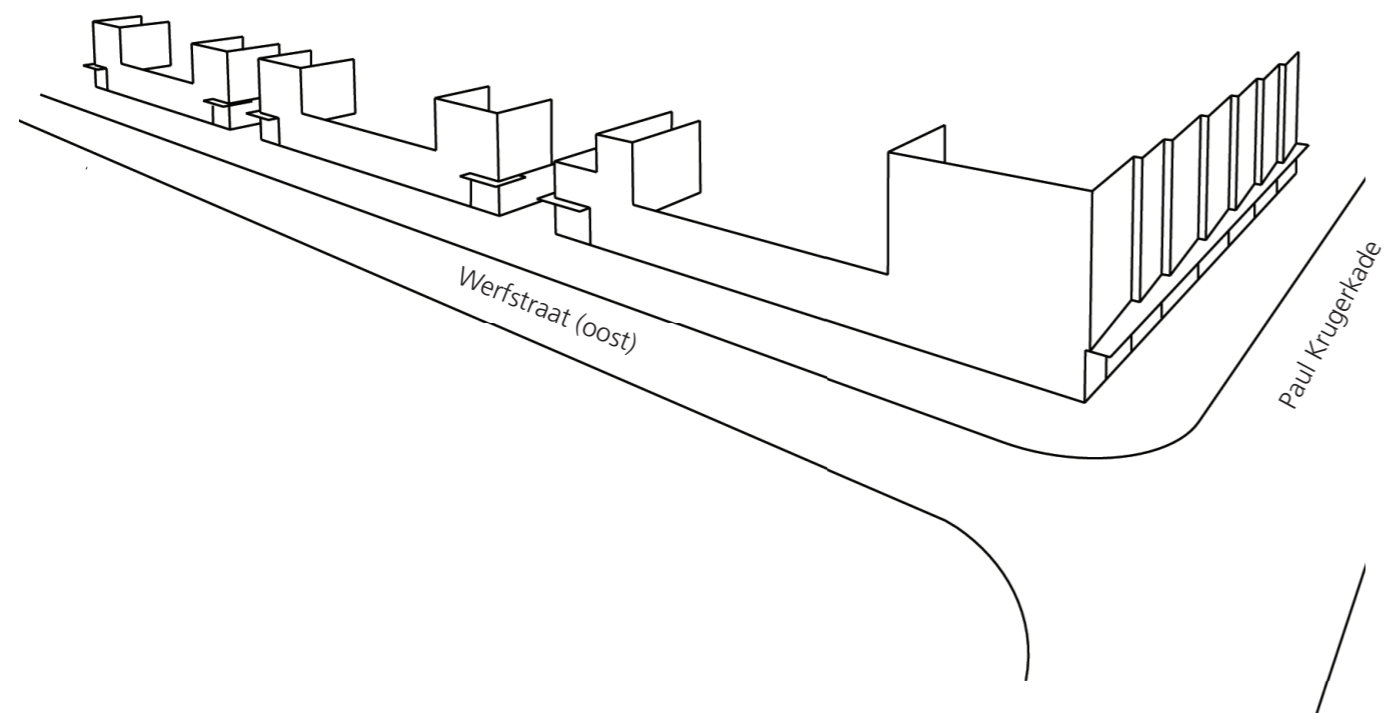
5.1 HOFJES



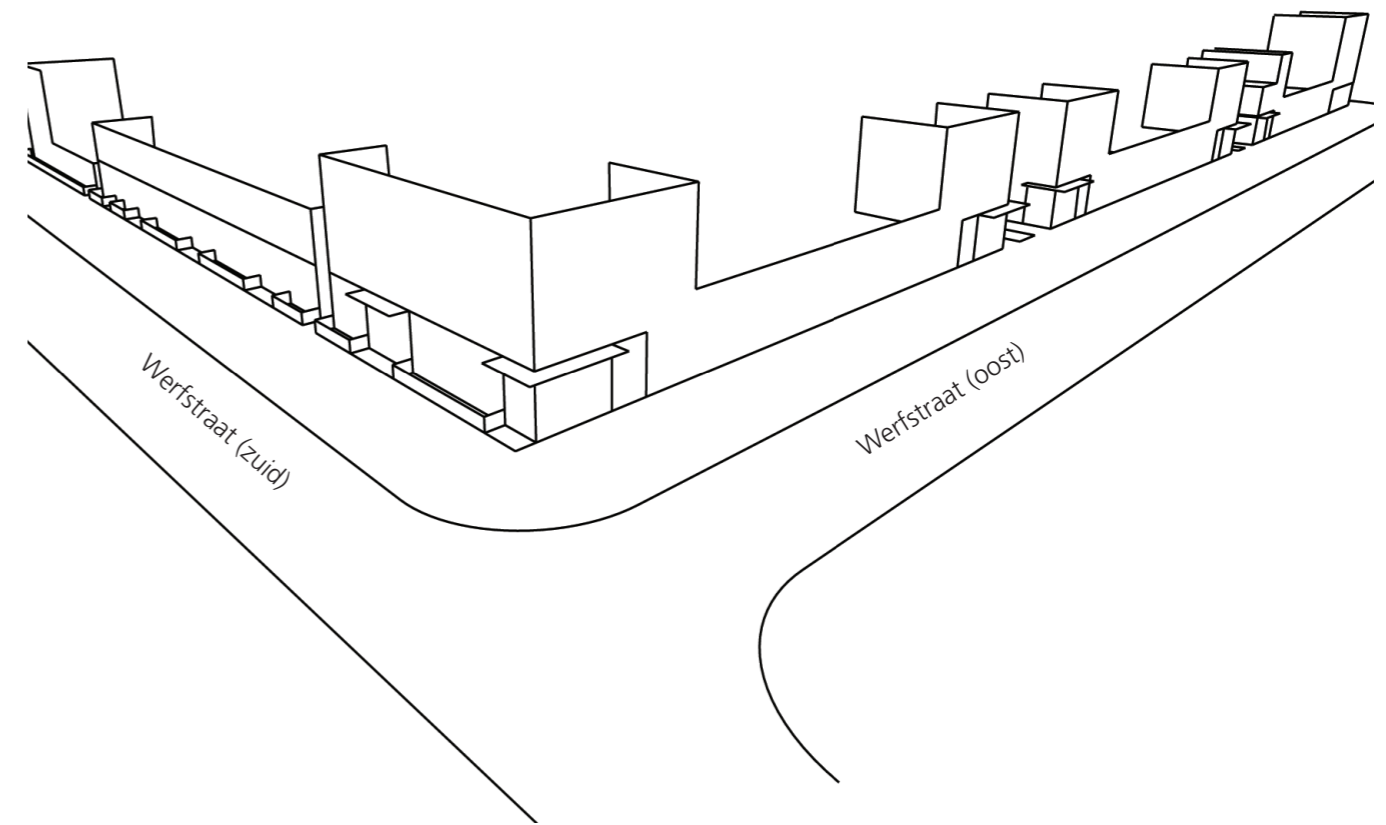
Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de broodfabriek is dat het als één herkenbare eenheid uitgewerkt wordt, met één architectonische uitstraling. De woningen in het complex hebben een plat dak met een gearticuleerde dakrand. Het complex heeft verschillende randen ieder met een andere ruimtelijke conditie.

De hofjes worden als één samenhangende architectonische eenheid uitgewerkt. Aan de oostzijde versmallen de hofjes. De kopwoningen ter plaatse van de versmalling accentueren de hoeken. Aan de zijde van het park markeren de hoekwoningen door een plastische vormgeving van de hoek de entrees.

5.2 PARKEERSTRATEN

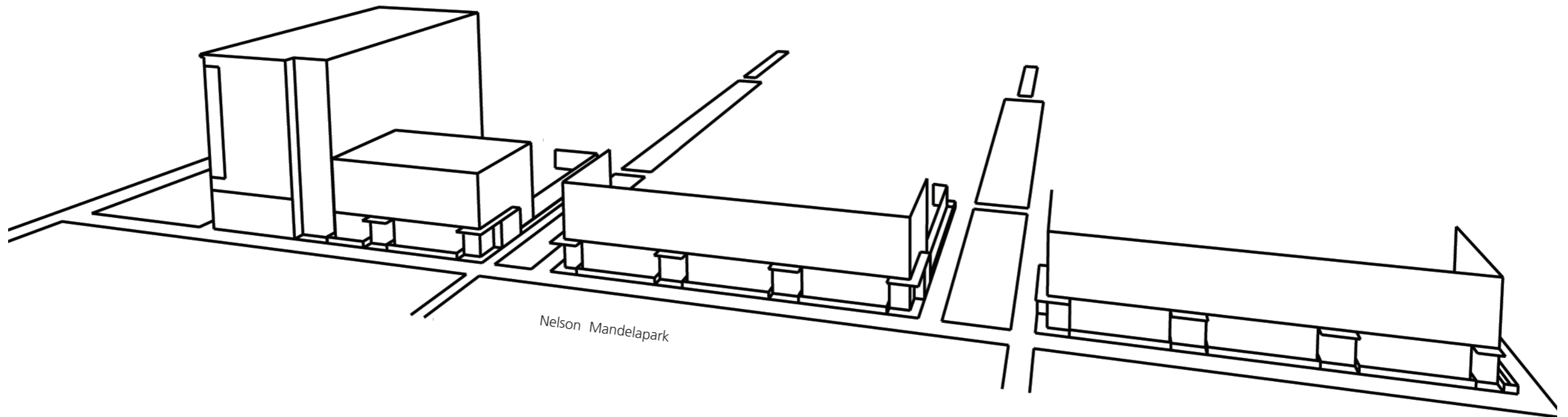


De Werfstraat (oost) heeft in de huidige situatie het karakter van een parkeerstraat. Dit wordt veroorzaakt door de dwars geparkeerde auto's voor de huidige broodfabriek. In de toekomstige situatie wordt deze straat heringericht met aan de zijde van de nieuwbouw een trottoir met bomen en langs parkeren. Een groot deel van de straatwand wordt gevormd door parkeergarages met erboven privé- en collectieve buitenruimtes op dakterrassen. De wand van de parkeergarages dienen voorzien te worden van volwaardige gevels van metselwerk met een geleding. De hoekwoningen ter plaatse van de entree tot de hofjes en aan de zuidzijde dienen een oriëntatie naar de Werfstraat te krijgen.



Langs de Werfstraat(zuid) ligt een blok met stadswoningen. Het blok dient als één architectonische eenheid te worden vormgegeven. De hoekwoning aan de zuidoost en zuidwest zijde hebben een oriëntatie aan weerszijden.

5.3 PARKWAND ALS EENHEID

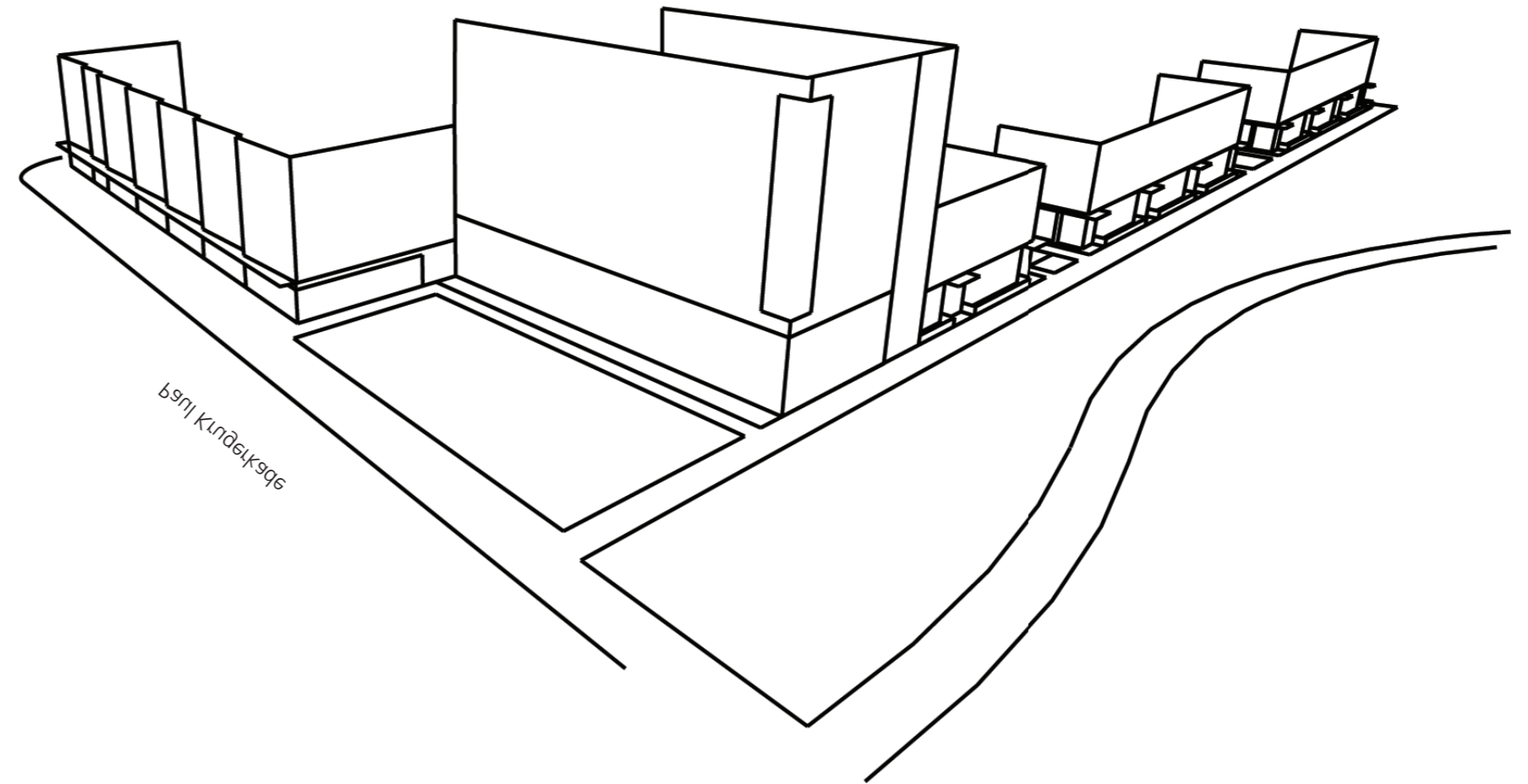


De drie woningblokken langs het park dienen als één architectonische eenheid, als één parkwand, vormgegeven te worden. Dit kan bereikt worden door de woningen onderling te spiegelen en een continue dakrand en mogelijk plint te maken. De woningblokken zijn van een hogere orde dan de individuele woningen en maken de parkwand tot een ruimtelijke eenheid.

De toegangen tot de hoven vanaf het park dienen gearticuleerd te worden door een plastische geleding door erkers, overstekken of luifels bij de entrees van de hoekwoningen.

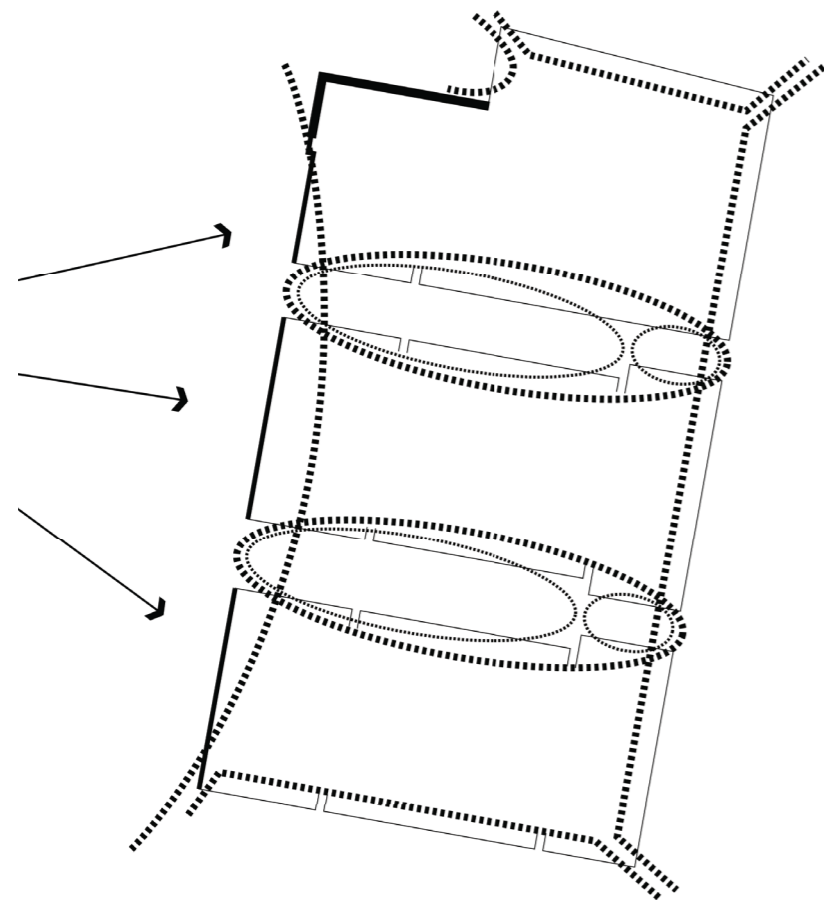
De woningen langs het Nelson Mandelapark kunnen een woonkamer op de verdieping hebben met een balkon of brede erker aan de parkzijde. De begane grond van de woningen heeft een open uitstraling naar de openbare ruimte.

5.4 GELEED WOONGEBOUW MET STEDELIJKE PLINT LANGS PAUL KRUGERKADE

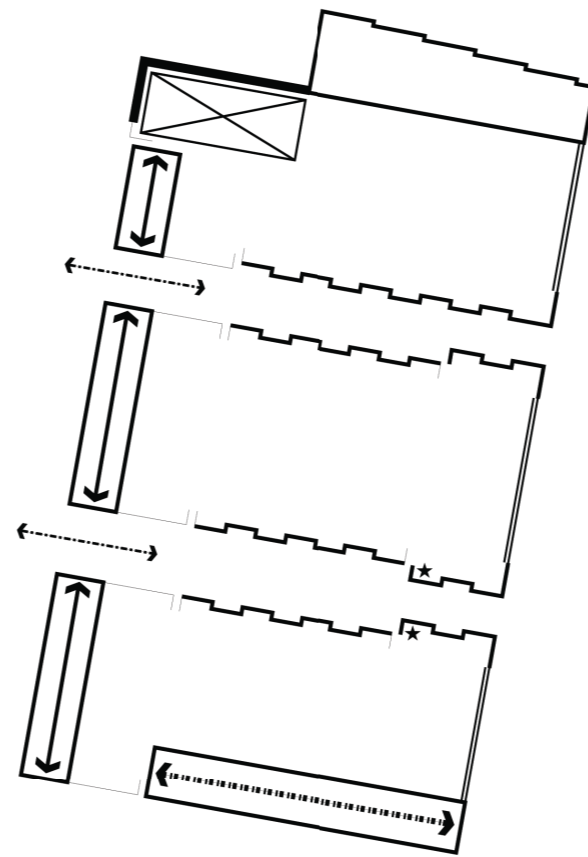


In het woongebouw langs de Paul Krugerkade liggen op de begane grond verhuurbare ruimten. De hoogte van de begane grond is hier tenminste 3.60 m en de verhuurbare ruimten hebben een open uitstraling naar de straat. Boven deze stedelijke plint liggen drie bouwlagen met appartementen. Het gebouw heeft een geleding door erkers waardoor er vanuit de woning zicht is op het Spaarne en een plasticiteit in de gevelwand ontstaat. De hoek Nelson Mandelapark-Paul Krugerkade is een markante hoek in de stad en dient als architectonisch accent vormgegeven te worden. Hoekramen, terugliggende vlakken of erkers kunnen architectonische middelen zijn om de hoek te verbijzonderen.

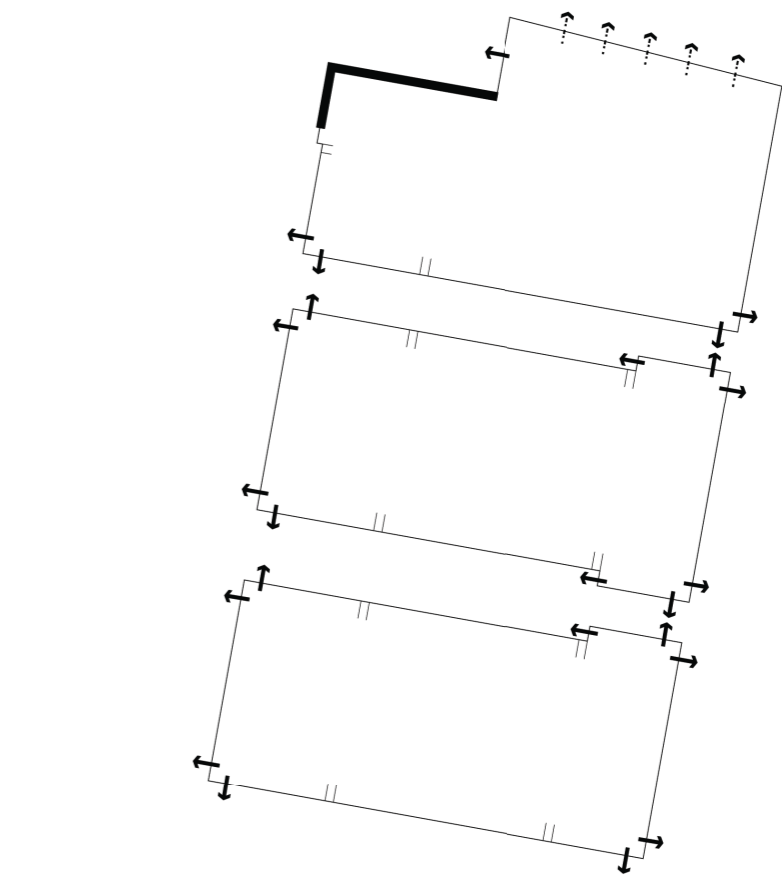
5.6 RICHTLIJNEN VOOR ARCHITECTONISCHE UITWERKING



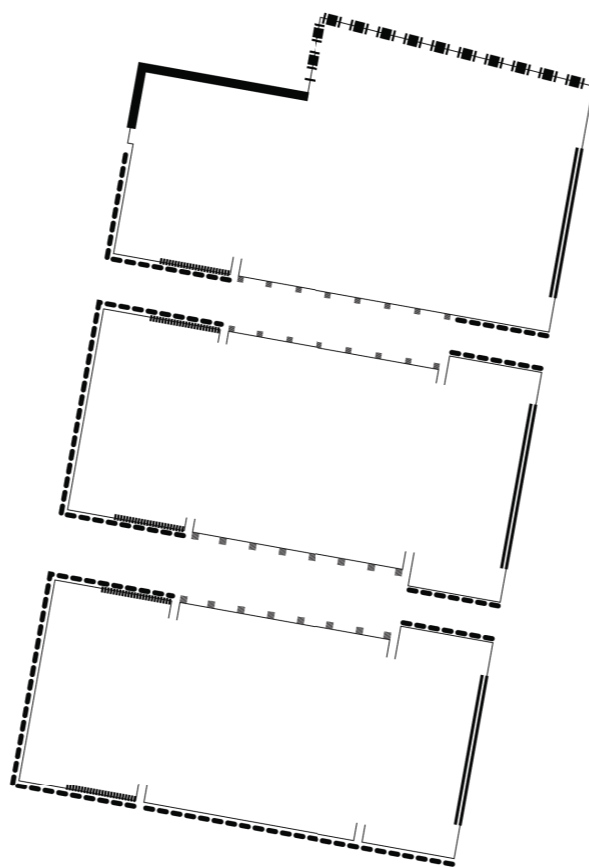
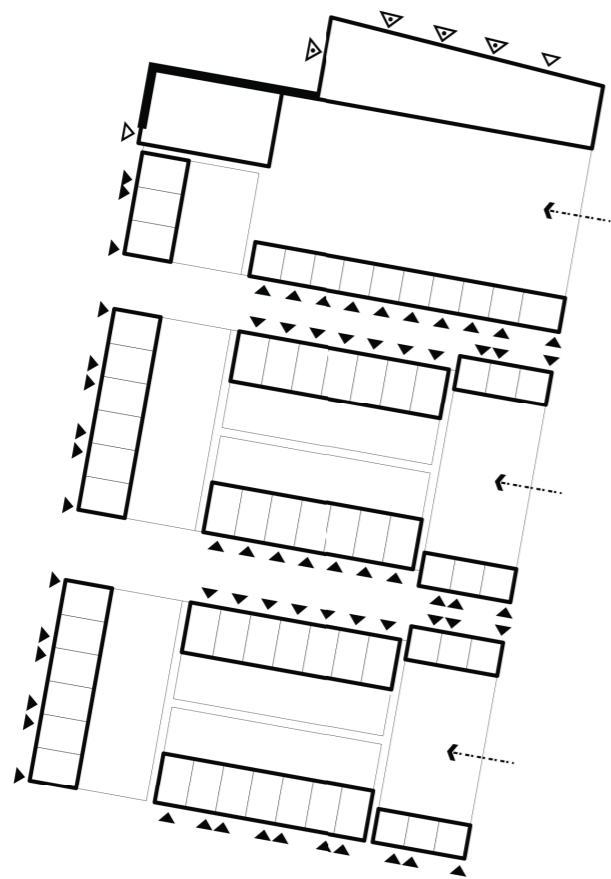
- ⊕
- Ruimtelijke eenheden**
- Primaire ruimtelijke eenheid
- Primaire ruimtelijke eenheid
- Secundaire ruimtelijke eenheid
- Parkrand
- Baksteen reliëf Levinus Tollenaar



- ⊕
- Architectonische eenheden**
- Parkblokken als architectonische eenheid
- Gelede stadswand
- Straatwand
- Ruimtelijke verbinding
- Markering hoek
- Geleed woningblok
- Stadsblok als architectonische eenheid
- Accent
- Baksteen reliëf Levinus Tollenaar



- ⊕
- Oriëntatie**
- Oriëntatie woning
- Oriëntatie commerciële ruimte
- Baksteen reliëf Levinus Tollenaar



Toegangen

- ▲ Toegang woning
- △ Toegang commerciële ruimte
- △ Collectieve toegang
- ←..... Toegang parkeergarage
- └ Baksteen reliëf Levinus Tollenaar



Overgang privé - openbaar

- - - - - Plantenbak / beplante voorzone h=0,3-0,7m / d=0,9m
- - - - - Scheidingsmuur voorzone h=0,7m / d=0,9m
- Tuinmuur h=2,5m
- ||| Garagemuur h=4,0m
- ▬▬▬ Commerciële ruimte plint transparant
- └ Baksteen reliëf Levinus Tollenaar

5.7 REFERENTIEBEELDEN

Onderstaande referentiebeelden dienen ter inspiratie voor een nadere architectonische uitwerking van de bebouwing en hebben betrekking op de overgangen van privé ruimte naar de openbare ruimte. Er zijn muren als overgang ter plaatse van tuinen, haakse muurtjes en een (Delfste) stoepzone aan de voorzijde van de woningen in de hofjes, plantenbakzone bij de Werfstraat(zuid) en langs het Nelson Mandelapark. Daarnaast zijn referenties opgenomen voor de rand van de parkeergarages langs de Werfstraat(oost) met een gelede gevel waarin naast toegangen tot parkeergarages ook woningtoegangen zijn opgenomen.



referenties oeverzone voor de woning



referenties plantenbak voor de woning



referenties tuinmuur



referenties wand parkeergarage



referenties dek boven parkeren



referenties collectief ingericht dek [↑] en gelede gevelwand [↓]

5.8 MATERIALISERING

De woningen worden opgetrokken uit metselwerk, mogelijk in combinatie met stucwerk en betonbanden. De steenkleur dient zorgvuldig afgestemd te worden op de ruimtelijke context, waarbij de broodfabriek een te onderscheiden architectonische eenheid is, maar ook een samenhang heeft met de gemetselde woningen in Transvaal en de Patrimoniumbuurt. Er worden materialen toegepast die mooi verouderen.



metselwerk chocoladefabriek Paul Krugerkade



metselwerk muurrelief Levinus Tollenaar



metselwerk patrimoniumbuurt en broodfabriek

6. RICHTLIJNEN VOOR INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De hofjes zijn besloten kleinschalige verblijfsruimten en zijn daarmee complementair aan het Nelson Mandelapark. De ruimten zijn voorzien van plantvakken met een enigszins verhoogde band. De beplanting bestaat uit vaste planten en delen met gras. Op de smallere gedeelten aan de oostzijde zijn blokhagen gedacht.

Aan de zijde van het park loopt voor de woningen een voetpad met als overgang naar het park een brede haag.

De Werfstraat (oost) wordt voorzien van bomen en langs parkeren aan de zijde van de woningen.

In het model 2, waar het muurreliëf grenst aan de openbare ruimte worden de monumentale iep en wilgen op de rand van het park behouden.

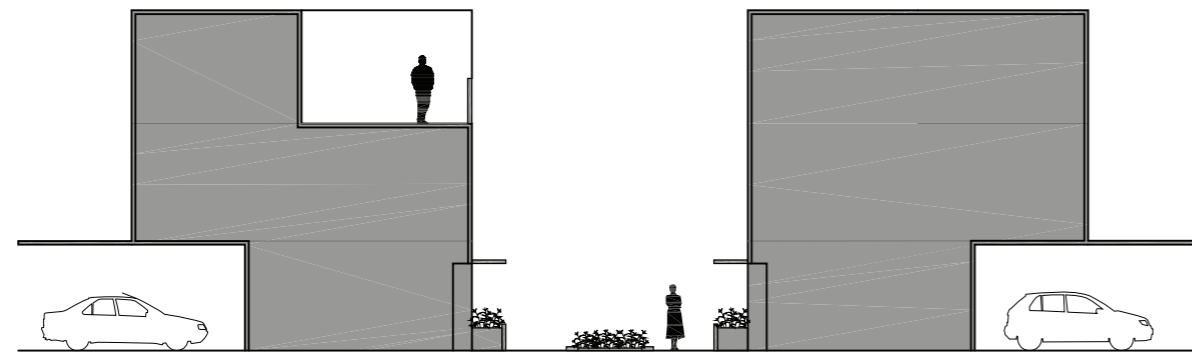
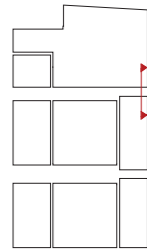
De bestrating zal kleinschalig zijn en afgestemd op uiteindelijke architectonische uitwerking.



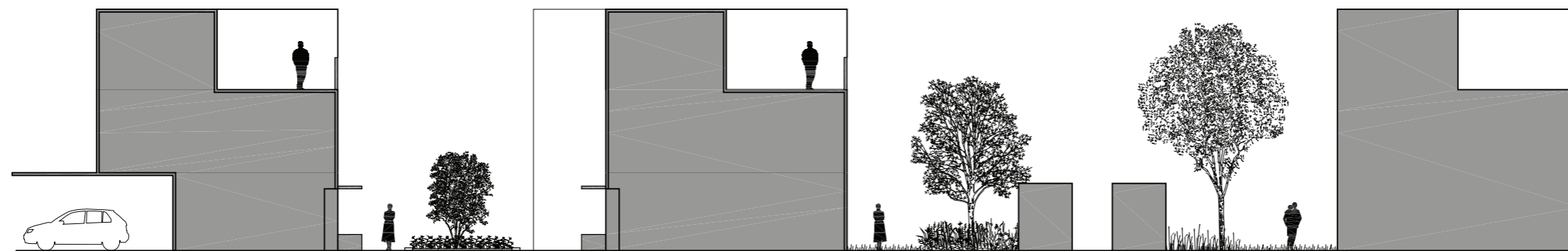
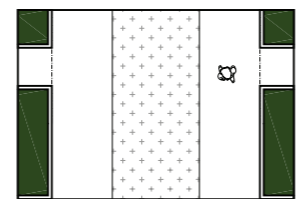
referentiebeelden inrichting hofjes



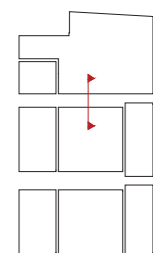
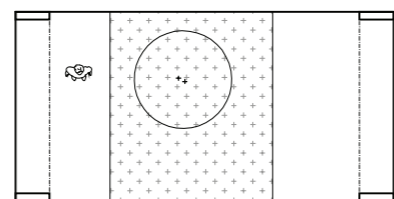
referentiebeelden inrichting hofjes

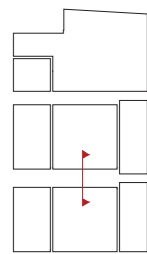
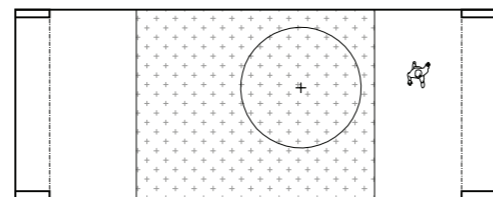
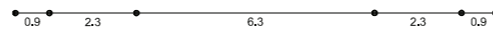
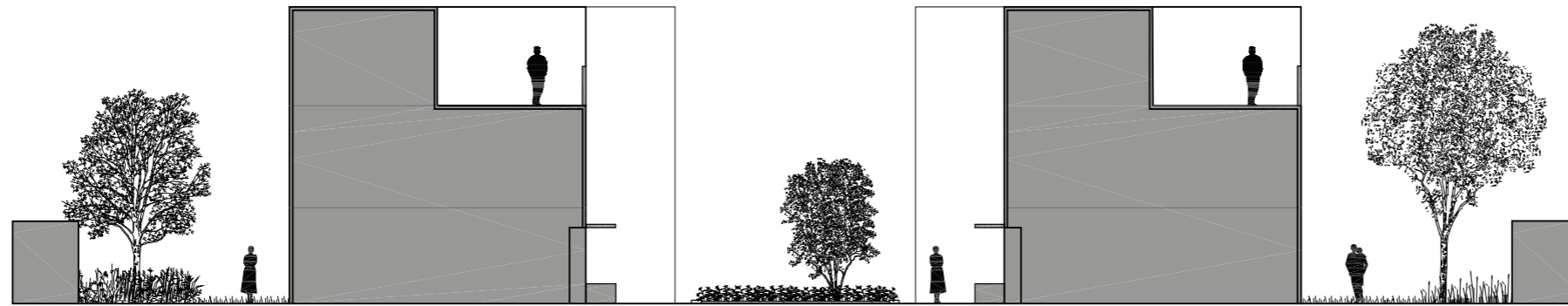
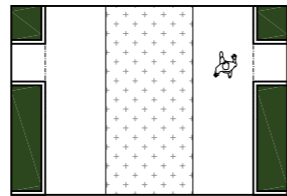
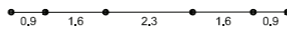
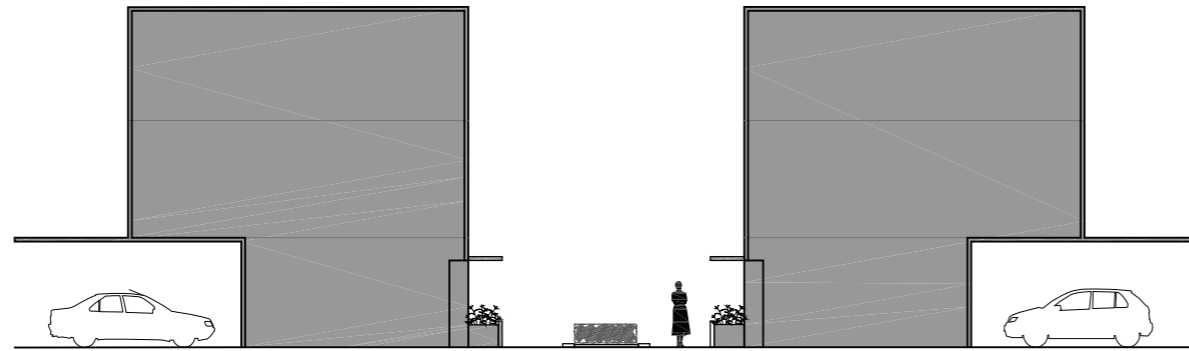
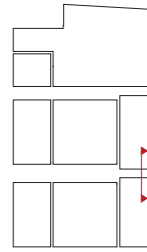


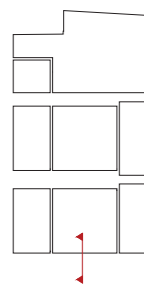
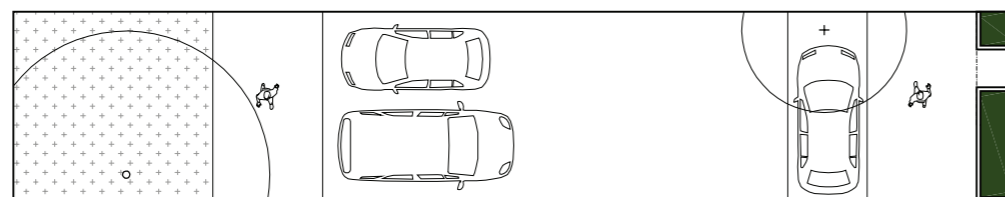
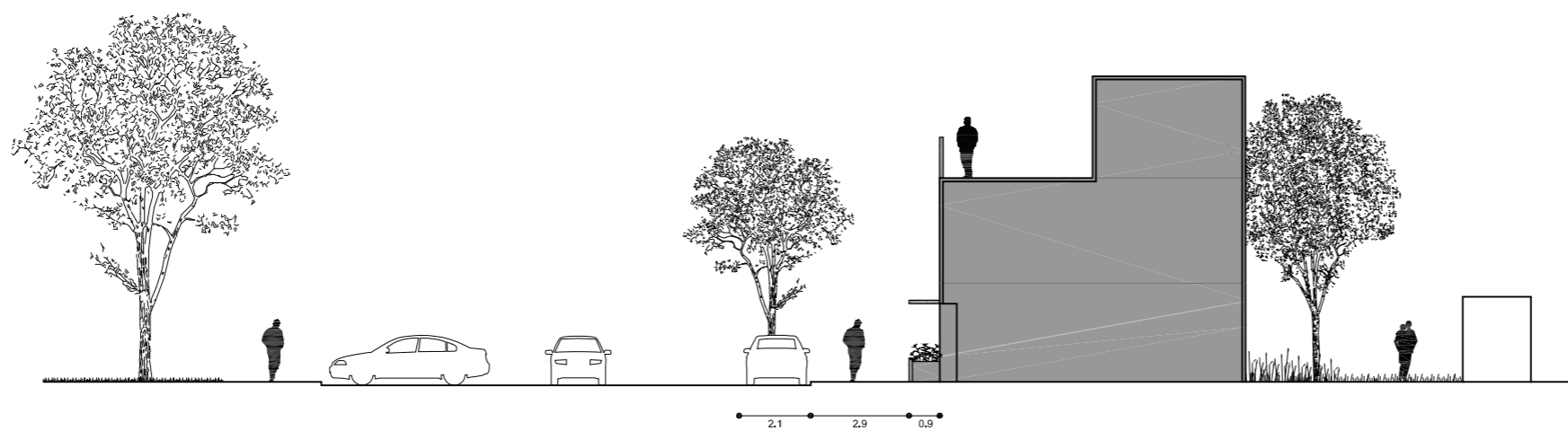
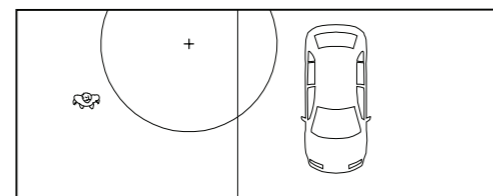
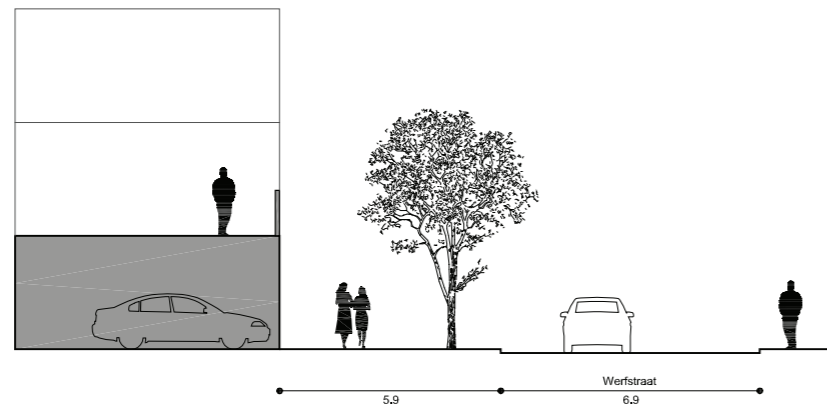
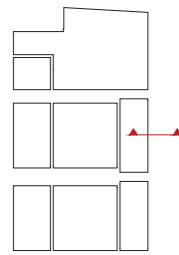
0,9 1,6 2,3 1,6 0,9

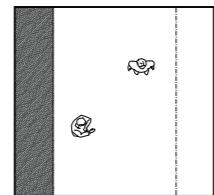
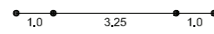
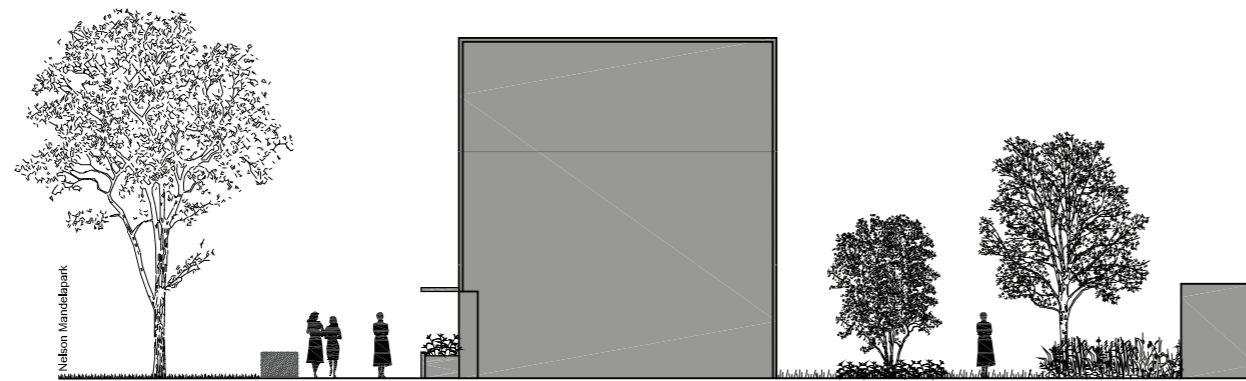
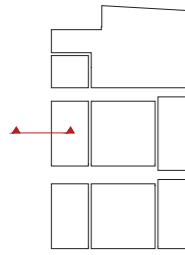


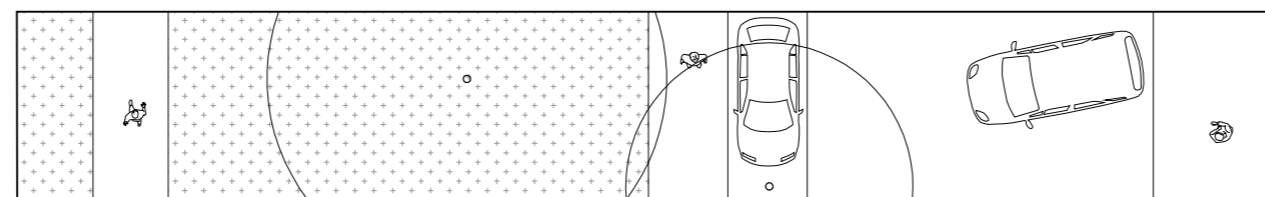
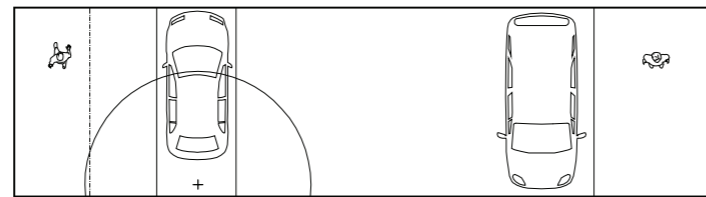
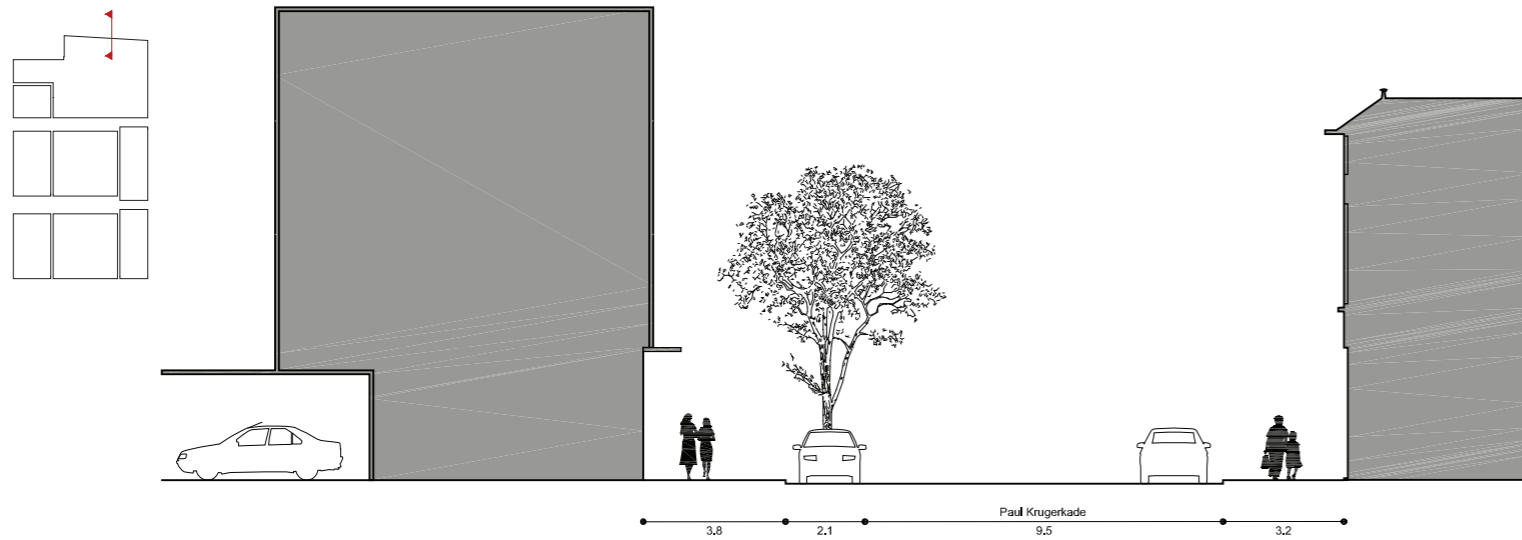
0,9 1,6 4,3 2,3 0,9











7. COLOFON

Het beeldkwaliteitplan herontwikkeling Vermaakt broodfabriek Paul Krugerkade in opdracht van Amvest is opgesteld door atelier Quadrat.

Opdrachtgever:

AMVEST
Margo van Aarle
De entree 43
1100 AK Amsterdam

ontwerpteam atelier Quadrat:

Paul Achterberg	landschapsarchitect
Roy Bijhouwer	stedenbouwkundige-architect
Stefan Gall	stedenbouwkundige-architect
Vincent Janssen	assistent ontwerper

24 februari 2016

AMVEST

p. achterberg
r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

QUADRAT



atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur
schiedamsedijk 85-d 3011 en rotterdam
telefoon 010 413 30 88 email atelier@quadrat.nl
website www.quadrat.nl