



Haarlem

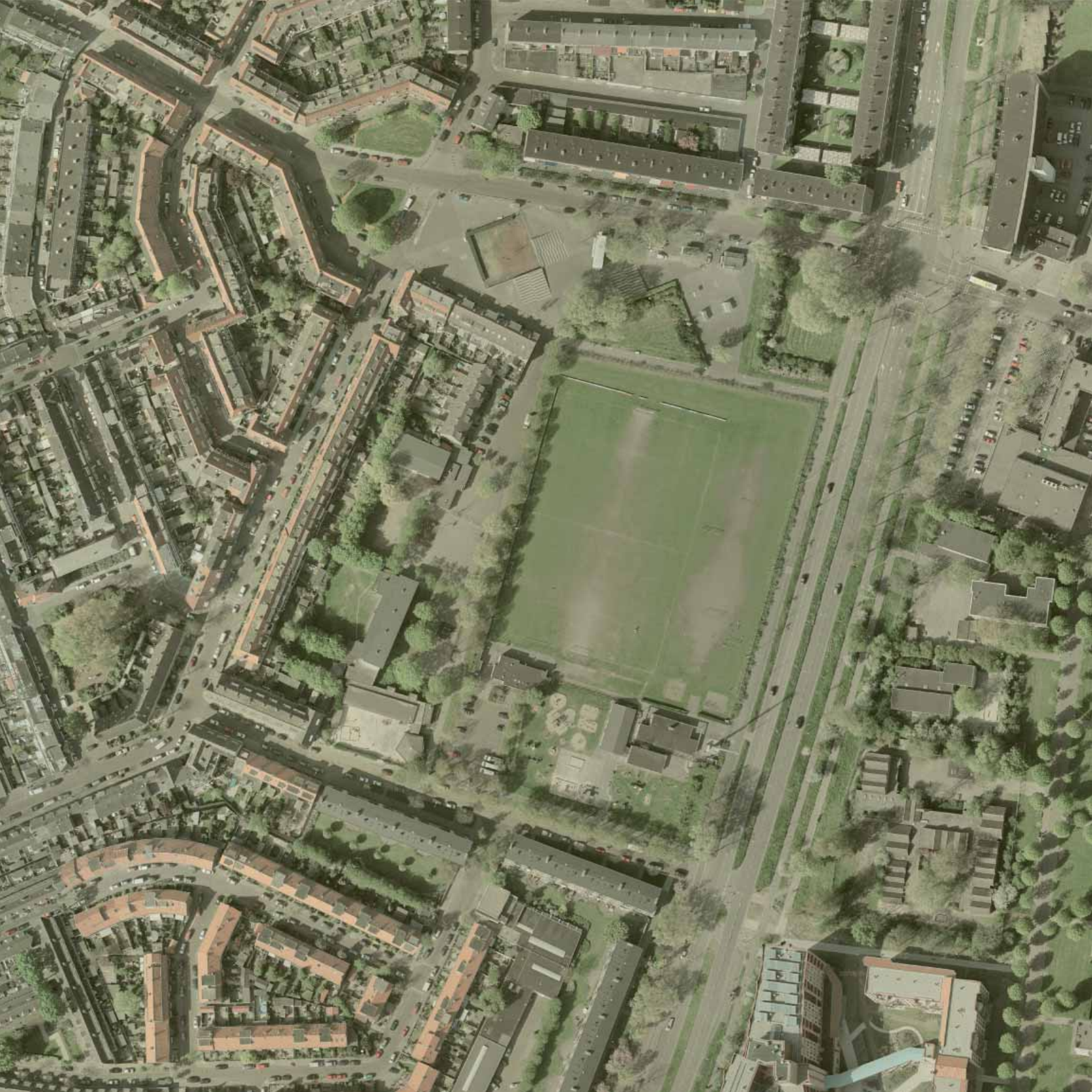
DSK 2 en 3 Stedenbouwkundig Kader

Gemeente Haarlem
Stedenbouw en planologie
Mei 2010



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering	5
2. Plan van aanpak	7
3. Geschiedenis	9
4. Randvoorwaarden en algemeen programma van eisen	11
4.1 Bestaand beleid	11
4.1.1 Structuurplan Haarlem 2020	11
4.1.2 Welstandsnota	11
4.1.3 Bestemmingsplan	13
4.2 Plannen in de omgeving	15
4.3 Beperkende Randvoorwaarden	17
4.3.1 Geluidsbelasting	17
4.3.2 Watercompensatie DSK 2	17
4.3.3 Watercompensatie DSK 3	17
4.3.4 Externe veiligheid	19
4.3.5 Duurzaamheid en Klimaatneutraal	19
4.4 Programma van eisen openbare buitenruimte	21
5. Analyse	23
5.1 SWOT-analyse	23
5.2 Stedenbouwkundige structuur	25
5.3 Quickscan ecologie DSK 2	27
5.4 Quickscan ecologie DSK 3	27
5.5 Boom effect analyse	27
6. Programma	29
6.1 Gewenst programma DSK 2	29
6.2 Massastudie DSK 2	33
6.3 Gewenst programma DSK 3	35
7. Ruimtelijk concept	37
8. Stedenbouwkundig ontwerp	41
8.1 Ontwerp DSK 2	41
8.1.1 Stedenbouwkundige structuur	41
8.1.2 Inrichting openbare ruimte	45
8.1.3 Profielen	49
8.2 Ontwerp DSK 3	53
8.2.1 Stedenbouwkundige structuur	53
8.2.2 openbare ruimte	55
8.2.3 Profiel	55
8.3 Gerealiseerd programma	57
8.4 Parkeerbalans	59
9. Ruimtelijke kwaliteit	61
10. Extra stedenbouwkundig scenario	63
10.1 Kenmerken extra scenario	65
11. Bronvermelding	67



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gefaseerd herinrichten van het gebied rondom voetbalvereniging DSK (Door Samenspel Kampioen) is een uitwerking van het structuurplan Haarlem. Het structuurplan geeft op haar beurt weer uitvoering aan het plan "Woningbouw rond DSK" uit de jaren '90. De gemeente heeft dit plan opgesteld omdat ze het plein onoverzichtelijk vindt, met weinig samenhang tussen de voorzieningen en een slechte aansluiting op Parkwijk.

De herinrichting biedt de buurt uitbreiding van het aantal woningen, een nieuwe speeltuin en de gecombineerde nieuwbouw van twee scholen. Fase 1 bestaat uit het verleggen van het voetbalveld inclusief clubhuis, realiseren van een woningbouwcomplex grenzend aan het voetbalveld en het verplaatsen van een speeltuinvereniging. Fase 2 is het realiseren van twee scholen met woningen in één complex. Fase 3 bestaat uit realisatie van grondgebonden woningbouw en het definitief plaatsen van de speeltuin.

De eerste fase is reeds uitgevoerd (DSK 1). Voor de tweede (DSK 2) en derde (DSK3) fase worden in dit rapport de stedenbouwkundige kaders gegeven.

1.2 Situering

De begrenzing van de projectgebieden van DSK 1,2 en 3 is op de afbeelding hiernaast aangegeven. In dit rapport ligt de nadruk op DSK 2 en 3.





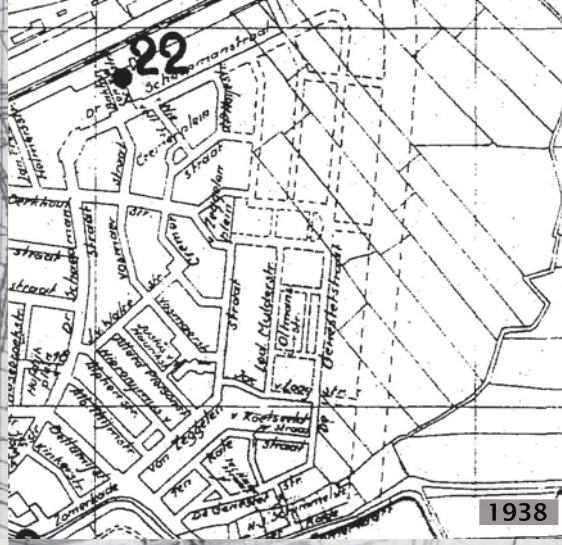
2. Plan van aanpak

Dit rapport is opgesteld in samenwerking met stedenbouwkundigen en ontwerpers openbare ruimte. Daarnaast zijn in het rapport de conclusies overgenomen van de afdelingen OGV (openbare ruimte, groen en verkeer) en JOS (jeugd, onderwijs en sport) van de gemeente. De stedenbouwkundige uitgangspunten die in dit stedenbouwkundig kader zijn beschreven zijn leidraad voor het nieuw op te stellen gebiedsvisie en bestemmingsplan - Zomerzone Noord - voor het gebied.

Dit stedenbouwkundig kader zal ter besluitvorming aan Burgemeester & Wethouders en de Haarlemse Gemeenteraad worden voorgelegd.



1927



1938



1946



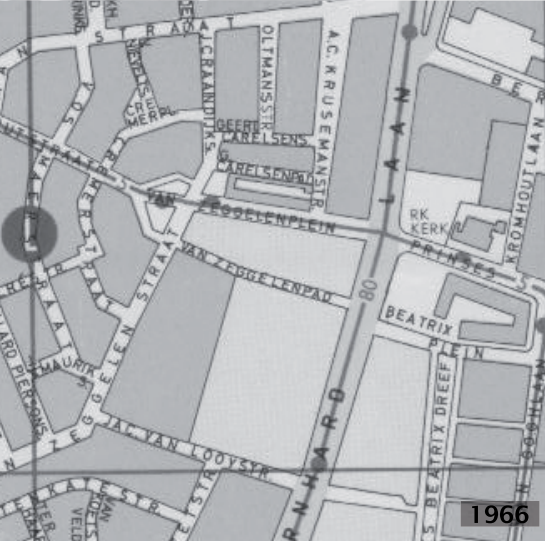
1956



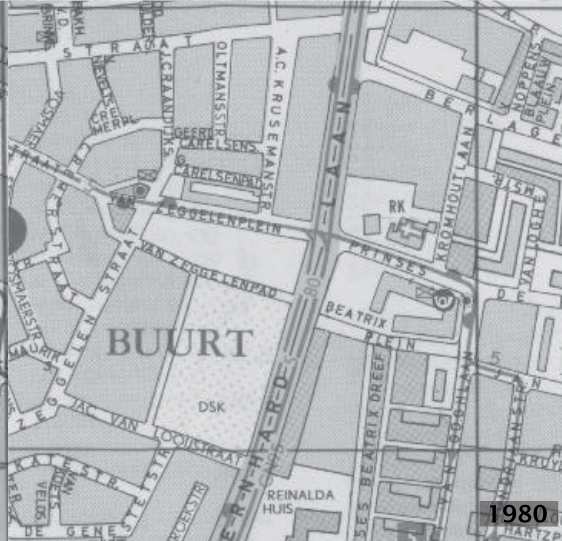
1960



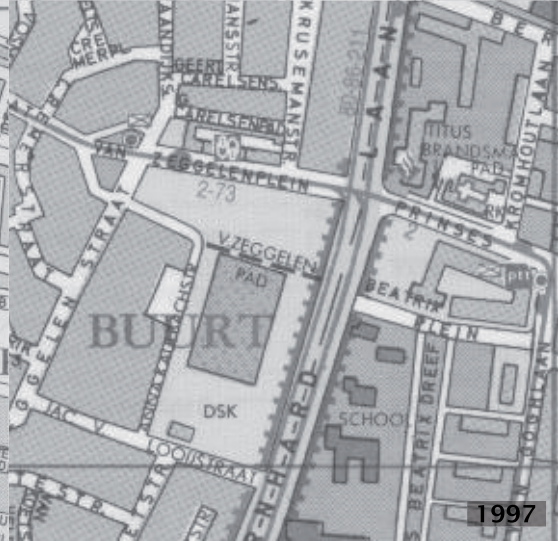
1962



1966



1980

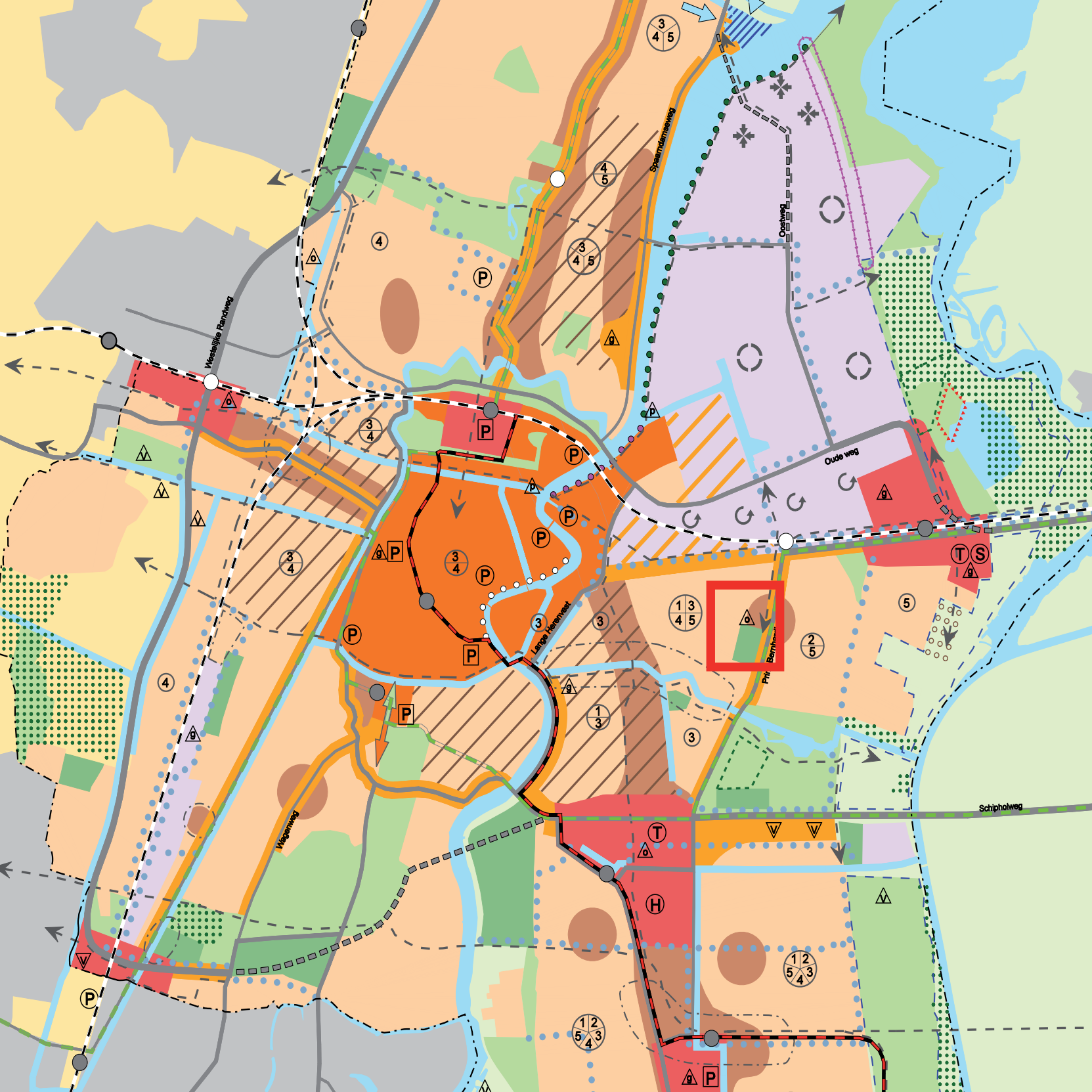


1997

3. Geschiedenis

Tot 1927 lag de oostelijke gemeentegrens bij de Nagtzaamstraat en de Teding van Berkhoutstraat. Het gebied dat nu de Van Zeggelenbuurt is, lag tot die tijd nog in de gemeente Haarlemmerliede. In 1927 wordt een deel van de gemeente Haarlemmerliede en de hele gemeente Schoten door Haarlem geannexeerd. De gemeentegrens verschoof naar de huidige grens tussen Parkwijk en Zuiderpolder. De woningbouw beweegt zich in die tijd ook verder in oostelijke richting. In 1943 werd de buurt geraakt door bombardementen. De jaren '50 stonden in het teken van herstel en wederopbouw. Hierdoor werden rond het Van Zeggelenplein portiekflats gerealiseerd. De trendbreuk met de eengezinswoning was een feit. Rond het plein werden tevens de buurtvoorzieningen geconcentreerd. Rond 1985 onderging het plein een herinrichting. In de jaren '90 werd het plan "Woningbouw rond DSK" opgesteld.





4. Randvoorwaarden en algemeen programma van eisen

4.1 Bestaand beleid

4.1.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020 is door de Gemeenteraad vastgesteld in 2005.

Binnen het structuurplan is er voor het gebied een korte termijn reservering gemaakt voor onderwijs.

Daarnaast valt het gebied binnen de zone waarin sociaal maatschappelijke functies versterkt dienen te worden.

De Prins Bernhardlaan wordt gedefinieerd als een woonwerk-as met een stamlijn van de bus. Ook loopt er een belangrijke fietsverbinding langs het gebied.

Op wijk niveau worden de volgende verbeteringen voorgesteld: vernieuwen woningvoorraad, verbetering buurtgroen, meer speelvoorzieningen en meer voorzieningen voor jongeren.

4.1.2 Welstandsnota

In de Welstandsnota, door de raad vastgesteld in 2003, staat het gebied aangegeven als gebied met stedelijke vernieuwingsopgave.

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering, de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur- en materiaalgebruik van die gebouwen als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als een complex of een individuele uitstraling op pandniveau heeft. Het is hierbij niet toegestaan grote oppervlakten beton te gebruiken.



----- CHENG YAN WEI

104 THE GARDEN

STEWART, J. H. 1991. *Field and Laboratory Studies of the Biology of the Common Frog (Rana temporaria)*. New York, New York: Academic Press.

050 UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE

[illegible]

PLANT SOEN and BEDD

1871

1950-1951

SEVEN MONTHS	1877	1878
SEVEN MONTHS	1879	1880

[illegible]

GE

HAADLEN ZUID-OOST™ GEDEELTE D

2024年12月10日 星期二 12:10:10

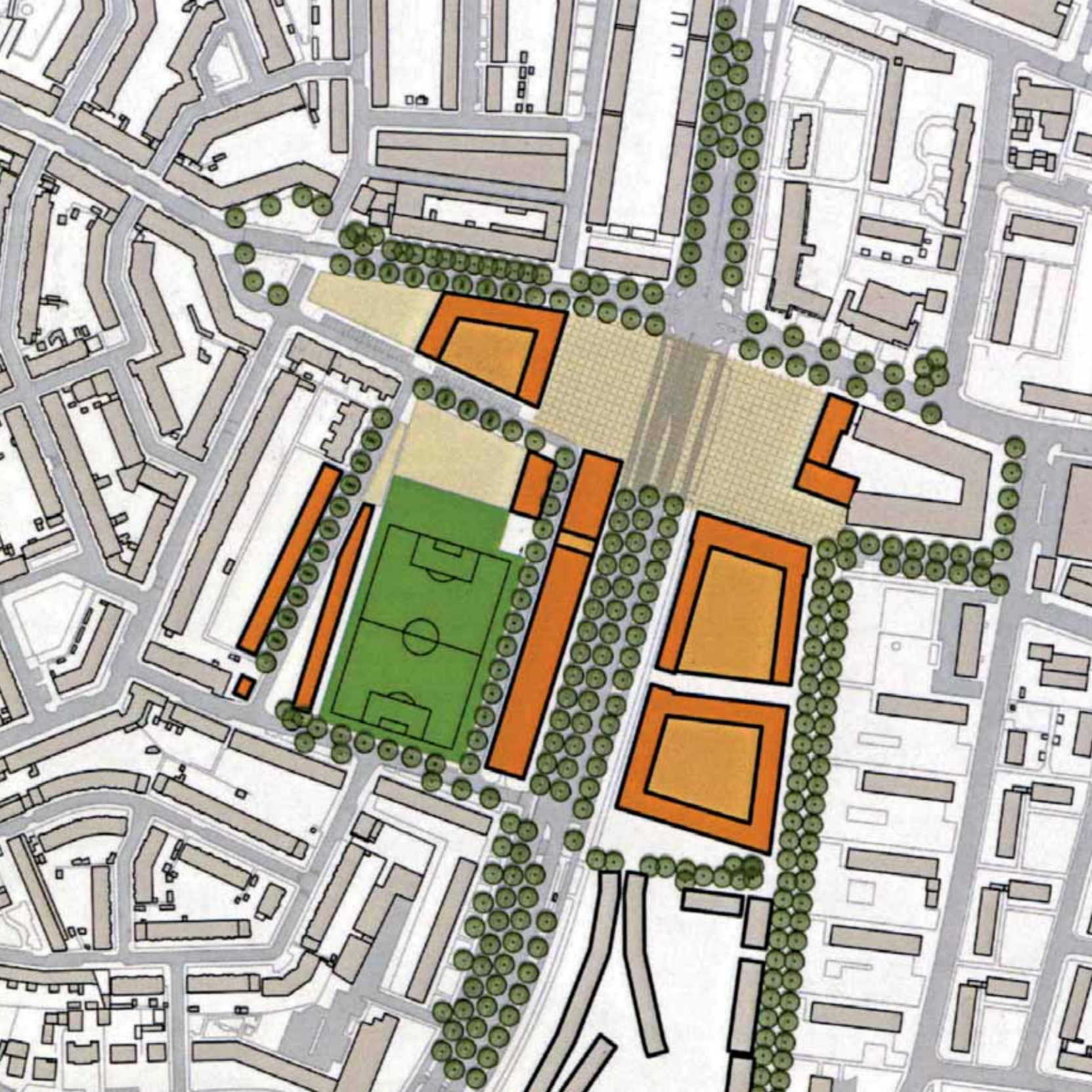
1875

4.1.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost gedeelte D' vastgesteld door de Raad in 1950.

Op de plankaart is duidelijk te zien dat de lokatie van DSK 1 bedoeld is voor plantsoenen en schoolspeelvelden.

De lokatie van DSK 2 is bestemd als plantsoenen met aan de noord-oostzijde een bouwmogelijkheid voor een bijzondere bestemming. Wat die bestemming inhoud is afhankelijk van de behoefte welke zich, rekening houdende met de tijdomstandigheden, voordoet. DSK 3 is eigenlijk geheel bestemd met bouwmogelijkheden voor openbare gebouwen.



4.2 Plannen in de omgeving

Voor de inrichting van het gebied DSK en Prinses Beatrixplein zijn onder andere door het bureau BGSV en Casa architecten studies verricht. Vooral de studie van BGSV uit 2002 laat zien dat een fysieke en visuele verbinding tussen het DSK gebied en de lokatie Prinses Beatrixplein voor het verminderen van de barrièrewerking van de Prins Bernhardlaan heel belangrijk is. Het verbeteren van de oost-west verbinding kan zorgen voor een betere koppeling van de gebieden aan weerszijde van de Prins Bernhardlaan.

Bij het ontwerp voor DSK 1 is door Casa architecten deels van deze uitgangspunten uit de BGSV studie afgeweken. Hierdoor is de sprong over de Prins Bernhardlaan met een plein en de zichtas voor een belangrijk deel verloren gegaan.

Bij de uitwerking van het ontwerp voor DSK 2, 3 en de convenantslocatie Prinses Beatrixplein is opnieuw getracht de oost-west relatie te versterken. Hiervoor is het noodzakelijk om het concept van BGSV te verlaten en een aangepast idee te creëren. Omdat het plein niet meer over de Prins Bernhardlaan kan doorlopen, zoals was voorgesteld door BGSV, wordt nu de aansluiting gezocht door de plaatsing van de bebouwing en de rooilijnen. De repetitie van open ruimtes en bebouwing zorgt, van oost naar west, voor de verbinding over de Prins Bernhardlaan en zorgt voor die gewenste verbinding. Zie hoofdstuk 7 Ruimtelijk concept.





4.3 Beperkende Randvoorwaarden

4.3.1 Geluidsbelasting

Het gebied DSK ligt binnen de geluidzone van de Prins Bernhardlaan en het van Zeggelenplein. De overige wegen in de omgeving zijn 30 km/uur wegen en vallen daarmee buiten het kader van de Wet Geluidhinder. De geluidbelasting t.g.v. wegverkeer op de locatie aan de Anna Kaulbachstraat zal vanwege de afstand en afscherming voldoen aan de voorkeurgrenswaarde. De locatie aan het van Zeggelenplein ondervindt een geluidbelasting van het verkeer op het van Zeggelenplein en de Prins Bernhardlaan. Deze geluidbelasting overschrijdt de voorkeurgrenswaarde maar zal de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschrijden.

Nader onderzoek is later in het proces nodig om de geluidbelasting te bepalen voor het vaststellen van de hogere waarde en voor het bepalen van de geluidwerende voorzieningen.

4.3.2 Watercompensatie DSK 2 en 3

Bij een toename van verhard oppervlak van 500m² of meer moet er 15% van de toename van verharding gecompenseerd worden met oppervlakte water.

In het voorliggende plan neemt de verharding toe met 1110m².

Deze toename kan gereduceerd worden, bijvoorbeeld door:

- bij het voor het plein ten westen van het DSK 2 blok minder verharding toe te passen,
- alternatieve vormen van waterberging te zoeken zoals: kratten onder parkeervakken / de weg, het dak van de school en / of de binnentuin van de school.

Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort dient de toename in verharding gecompenseerd te worden in de vorm van open water in het Reinaldapark.



4.3.4 Externe veiligheid

De lokatie ligt aan de Prins Bernhardlaan, een route “gevaarlijke stoffen”. Daarom is er sprake van een toename van het groepsrisico door de ontwikkeling van het DSK-terrein. De gevolgen van een ramp met een LPG tankwagen kunnen namelijk enorm zijn. Vanwege deze toename van het groepsrisico dient het college van B&W vanaf 2010 in de WRO-procedure hier verantwoording voor te geven. De regionale brandweer moet bovendien om advies gevraagd worden over de mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een eventuele ramp of zwaar ongeval.

4.3.5 Duurzaamheid en Klimaatneutraal

Met inachtneming van de duurzaamheid en het beleid voor klimaatneutraal Haarlem worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- kies, met het oog op de publieke en educatieve functie, voor de variant waarbij de scholen, het speeltuingebouw en in principe ook de woningen van DSK 2&3 volledig energieneutraal worden gemaakt;
- laat het thema 'duurzaam' leidend zijn in het gehele proces;
- waarborg de kwaliteit van de ontwikkeling procesmatig middels het opstellen van een energetisch programma van eisen dat deel uitmaakt van de aanbestedingsdocumentatie;
- staaf de energetische prestaties aan de gestelde eisen in het energetische programma van eisen;
- bereid de gebouwen bouwtechnisch voor op het plaatsen van PV panelen in de toekomst. (Indien subsidie op zonnepanelen kan worden verkregen, worden deze direct meegenomen bij de realisatie);
- onderzoek of Warmte-Koude Opslag mogelijk is;
- duurzame energievoorziening meenemen bij de realisatie en de meerinvesteringen opnemen in de VON-prijs om de bewoners direct te laten profiteren van de lagere exploitatielasten.

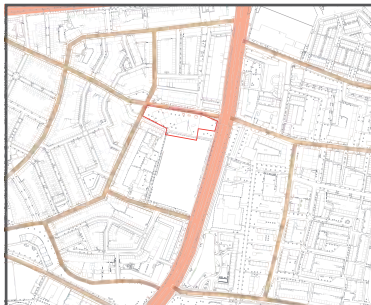


4.4 Programma van Eisen Openbare Buitenruimte

Voor het plangebied is een apart rapport opgesteld met het programma van eisen openbare buitenruimte (afdeling Beleid OGV, gemeente Haarlem). In dit document wordt dat rapport voor wat betreft de belangrijkste punten samengevat. Het uitgangspunt van de randvoorwaarden die in het rapport zijn geformuleerd is een aantrekkelijk en goed te beheren openbare ruimte bij de projecten DSK 2 en 3. De inrichting van de openbare buitenruimte dient daarom tenminste te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Algemeen Programma van Eisen voor de openbare ruimte (APvE) van de gemeente Haarlem.

Het gebied rond het van Zeggelenplein en de Anna Kaulbachstraat is aangemerkt als woongebied met de beheerclassificatie 'standaard', wat inhoudt dat dient te worden gewerkt met standaard materialen om een sobere en doelmatige inrichting te realiseren en goed beheer te kunnen garanderen. De verharding in de projectgebieden bestaat uit trottoirs en woonstraten. Op de trottoirs wordt niet geparkeerd, deze hoeven dus alleen geschikt te zijn voor voetgangers. De verharding in de woonstraten dient te worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Met de norm (3%) voor speelruimte, is geen extra rekening gehouden aangezien er binnen DSK 3 een speeltuin wordt gerealiseerd. De overige regelingen uit het rapport zijn dermate gedetailleerd dat ze pas kunnen worden toegepast in een later stadium van het project. In deze fase worden geen problemen voorzien bij deze toepassing.

Wijkniveau:



Strength

gelegen aan
ontsluitingsnetwerk
Haarlem oost



Weakness

Barrièrewerking en overlast
Prins Bernhardlaan



Opportunity

ruimtelijke kwaliteit en
samenhang verbeteren



Threat

te groot verlies aan ruimte

Buurtniveau:



Strength

belangrijke centrale plek
in de wijk



Weakness

sobere uitstraling openbare
ruimte en bebouwing



Opportunity

efficient ruimtegebruik en
combineren van functies



Threat

niet aansluiten bij de wijk

Straatniveau:



Strength

verzamel- en
ontmoetingsplaats



Weakness

Van Zeggelenplein is geen
prettige verblijfsplek



Opportunity

levendigheid en bruikbaarheid
openbare ruimte vergroten



Threat

hekken en andere
afscheidingen in de
openbare ruimte

5. Analyse

5.1 SWOT-analyse

De SWOT-analyse is een studiemethode die de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van een gebied in kaart brengt. Dit gebeurt op 3 niveau's; die van wijkniveau (1), buurtniveau (2) en straatniveau (3). Onder andere op basis van deze analyse kan vervolgens de strategie voor de inrichting of herstructurering van het gebied worden bepaald. Conclusies die volgen uit de analyse worden uiteraard ook meegenomen bij de uitwerking van het ontwerp. Voor de lokaties DSK 1, 2 en 3 is deze methode toegepast, de conclusies zijn als volgt;

Strenght

Het gebied is aan goede infrastructuur gelegen en vormt een centrale plek in de wijk met deels openbare voorzieningen. Door deze openbare functies en de huidige inrichting fungeert het gebied tevens als ontmoetingsplaats voor buurtbewoners.

Weakness

De Prins Bernhardlaan zorgt voor overlast en verslechtert de verbinding met het oosten van het stadsdeel. De uitstraling van de openbare ruimte is sober en geeft geen prettig verblijfsklimaat.

Opportunity

Herinrichting en nieuwbouw biedt de kans om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang te verbeteren. Hierdoor kan de bruikbaarheid van de openbare ruimte en levendigheid in de wijk worden verbeterd.

Threat

Het gevaar is dat het verlies aan openbare ruimte te groot is of de inrichting niet aansluit bij de omgeving.



Morfologische opzet omgeving plangebied

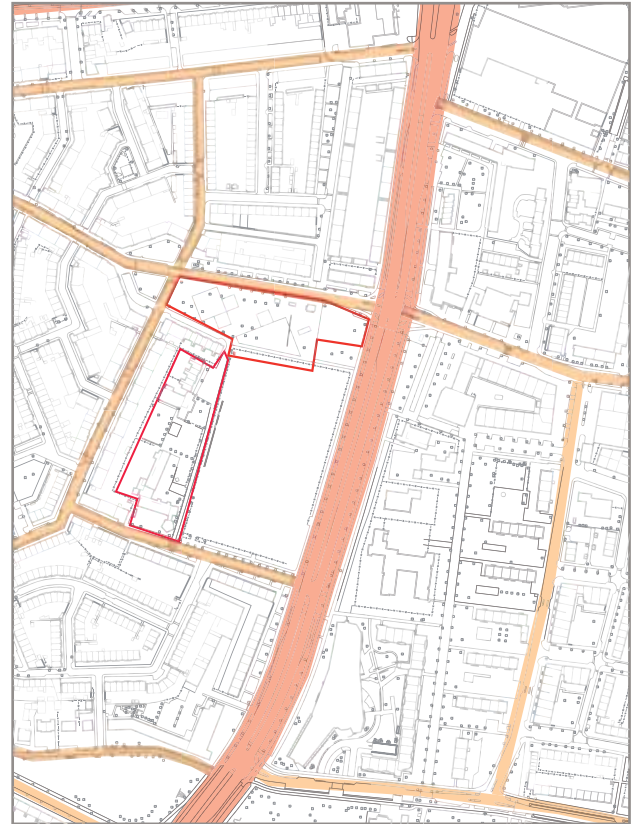


Groen in omgeving plangebied

5.2 Stedenbouwkundige structuur

In de directe omgeving van het plangebied bestaat de bebouwing vooral uit kleine eengezinswoningen en portiekwoningen, de meeste in het goedkope en midden segment. De gesloten bouwblokken, opgebouwd uit laagbouwwoningen, in de Van Zeggelenbuurt gaan in de omgeving van het plangebied over in gestapelde woningen. De naastgelegen wijk Parkwijk bestaat voornamelijk uit gestapelde woningen in een groenere opzet. De Van Zeggelenbuurt zelf heeft relatief weinig openbaar stedelijk groen. Het Van Zeggelenplein met het aangrenzende sportveld van DSK zijn daar een uitzondering op. Het karakter van de directe omgeving van DSK is steenachtig door het bijna overal ontbreken van voortuinen en schaarse boombeplanting in de straten. De wijk mist het ontstaan van subbuurtjes met een eigen identiteit waardoor het buurtgevoel minder sterk is. De strakke rooilijnen en het eenduidige materiaalgebruik geven wel een beeld van eenheid. Deze eenheid loopt alleen niet door over de Prins Bernhardlaan waardoor de samenhang daar verdwijnt.

Het openbaar gebied kenmerkt zich door de smalle straten, sobere inrichting en kleine plantsoenen.



Verkeersstructuur omgeving plangebied
Barrièrewerking Prins Bernhardlaan



5.3 Quicksan ecologie DSK 2

Voor de ontwikkeling op het plangebied van DSK 2 is in een apart rapport een quickscan ecologie gemaakt. Hieronder worden de conclusies daarvan weergegeven;

In het onderzochte gebied zijn geen wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten waargenomen en zij zijn onder de bestaande omstandigheden ook niet te verwachten, met één uitzondering. In principe kunnen in de aanwezige volwassen bomen turkse tortelduif, houtduif of ekster een nest bouwen. Nu in de omgeving ten behoeve van andere bouwprojecten een aantal bomen zijn verdwenen, is die kans voor volgende jaren groter geworden. Er is geen ontheffing op basis van de Flora- en faunawet nodig.

In het geval dat er een boom moet worden gekapt tussen 1 maart en 1 september, moet eerst worden gecontroleerd, of er geen nest aanwezig is.

Bij het maken van het nieuwe inrichtingsplan wordt vanuit ecologisch oogpunt dringend aanbevolen om zo veel mogelijk van de kleinbladige linden te laten staan en in ieder geval de volwassen zwarte els te handhaven. Deze bomen zijn een belangrijke voedselbron voor zangvogels, die in de aangrenzende bebouwingsblokken broeden. De stand van zangvogels zal afnemen, wanneer de bomen verdwijnen. De jonge sierelzen kunnen uit ecologisch oogpunt wel worden gemist. Zij leveren nauwelijks voedsel aan zangvogels of aan insecten.

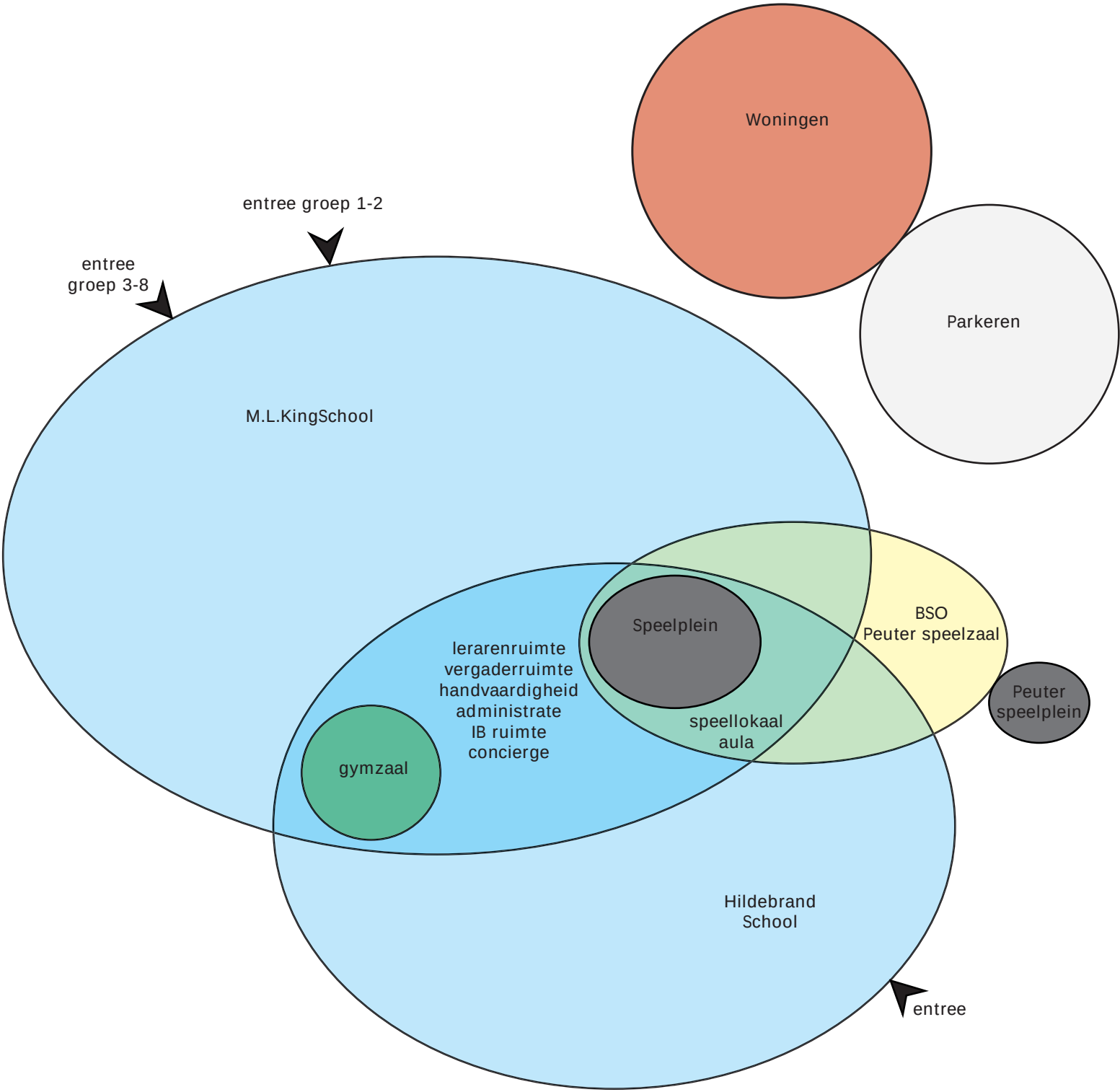
5.4 Quicksan ecologie DSK 3

Voor de ontwikkeling op het plangebied van DSK 3 is in een apart rapport een quickscan ecologie gemaakt. Hieronder worden de conclusies daarvan weergegeven;

Gezien het karakter van het van Zeggelenplein en zijn omgeving komen hier - behalve enkele algemeen voorkomende broedvogels - geen wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten voor die significante negatieve invloeden ondervinden van de voorgenomen activiteiten. Ten behoeve van de aanwezige broedvogels kan geen houtige begroeiing worden verwijderd in aanwezigheid van nestelende vogels. Dit is gewoonlijk in de periode 15 maart tot 1 augustus. Er is geen reden een ontheffing van Flora- en Faunawet aan te vragen. Wanneer besloten wordt de bestaande grote groep bloeiende struikvormige klimop te verwijderen, wordt op basis van de algemene zorgplicht [artikel 2 van de Flora- en faunawet] geadviseerd om op een plek in Haarlem-oost een vervangende fourageerplek voor dagvlinders aan te leggen.

5.5 Boom effect analyse

Voor het plangebied van DSK 2 en 3 zijn rapporten opgesteld waarin het soort bomen, de kwaliteit daarvan en de eventuele kosten van verplaatsing van bomen is weergegeven. Bij de verdere uitwerking van dit plan zal rekening moeten worden gehouden met de uitkomsten van deze rapporten.



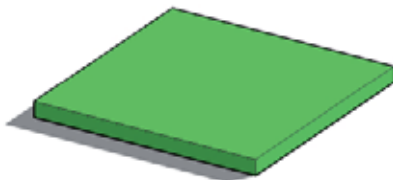
6. Programma

6.1 Gewenst programma DSK 2

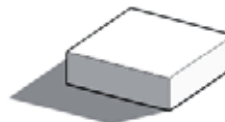
Op het plangebied van DSK 2 is de realisatie van 2 scholen met buitenruimte en gymzaal, een peuterspeelzaal en een Buitenschoolse Opvang gepland. De twee scholen, de Hildebrand school en de Martin Luther King school, kunnen op efficiënte wijze als Brede School worden ondergebracht in de nieuwbouw. Hierbij kunnen ze van bepaalde functies gezamenlijk gebruik maken, wat scheelt in uit te voeren vierkante meters. Dit geldt ook voor de peuterspeelzaal en de BSO. Op deze manier kan er meervoudig ruimtegebruik worden toegepast, hetgeen niet alleen heel duurzaam is maar waardoor er ook minder openbare ruimte verloren zal gaan. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze functies zal op eigen terrein en uit het zicht worden gerealiseerd. Alleen als het echt niet anders kan, wordt gebruik van de openbare ruimte voor parkeren een mogelijkheid. Naast dit programma zullen ongeveer 30 woningen worden gerealiseerd van 100m² BVO. Ook dit volume zal in de compacte nieuwe bebouwing voor de scholen worden ondergebracht.

Een aantal van deze functies heeft daadwerkelijk fysieke uitwisseling nodig om dubbelgebruik te kunnen laten plaatsvinden. In het schema hiernaast is die relatie weergegeven. In het ontwerp voor de nieuwbouw moet dit worden meegenomen. Voor de buitenruimte geldt dat de scholen en BSO deze kunnen delen. De peuterspeelzaal heeft eigen buitenruimte nodig.

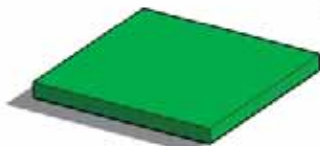
Martin Luther King school
voor 225 leerlingen: 1340 m²



Gymzaal voor 2 scholen: 455 m²



Speciaal Basisonderwijs Hildebrand
voor 80 leerlingen: 840 m²



Peuterspeelzaal en BSO:
130 m² binnenspeelruimte



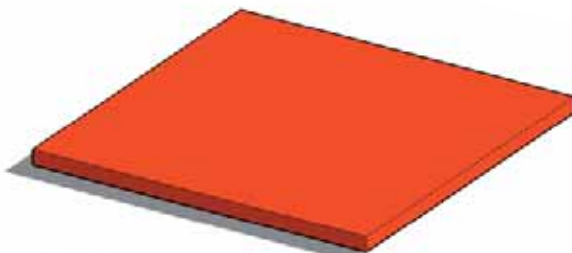
Peuterspeelzaal:
60 m² buitenspeelruimte



Schoolplein; dubbelgebruik
voor beiden scholen en BSO: 900 m²

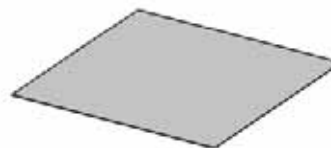


30 woningen van 100 m² BVO
excl. buitenruimte



Parkeren:
wonen 45 pp,
BSO en peuterspeelzaal: 0 pp, (i.v.m.
dubbelgebruik)
Scholen en gymzaal: 1 (i.v.m. dubbelgebruik)

Totaal 46 parkeerplaatsen;
25 m² per plek = +/- 1150 m²



Het gewenst programma komt neer op het onderstaande:

MLK school: 1340 m2 met 225 kinderen

Hildebrand: 840 m2 met 80 kinderen

BSO: 70 m2 met 20 kinderen

Buitenruimte: scholen + peuterspeelzaal: 960 m2

Gymzaal voor twee scholen: 455 m2

Peuterspeelzaal: 52,5 m2 met 15 kinderen

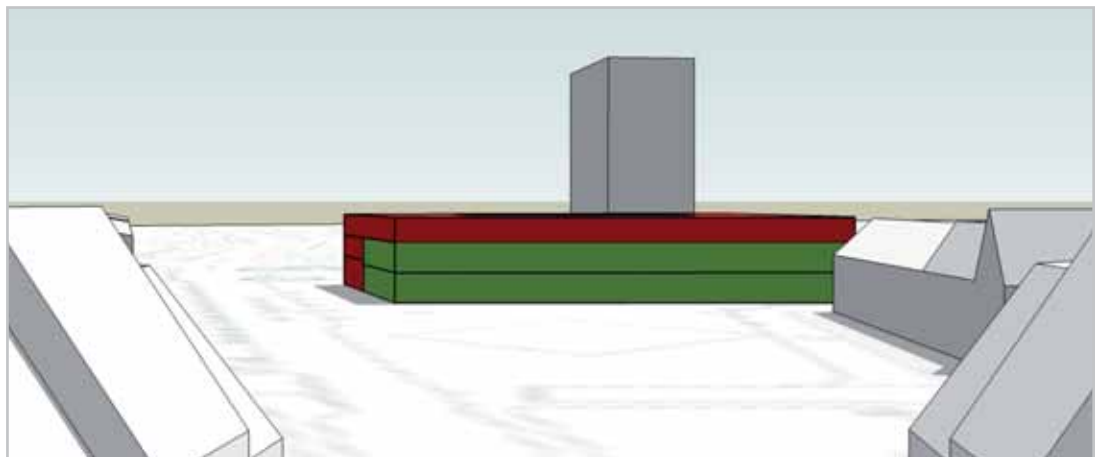
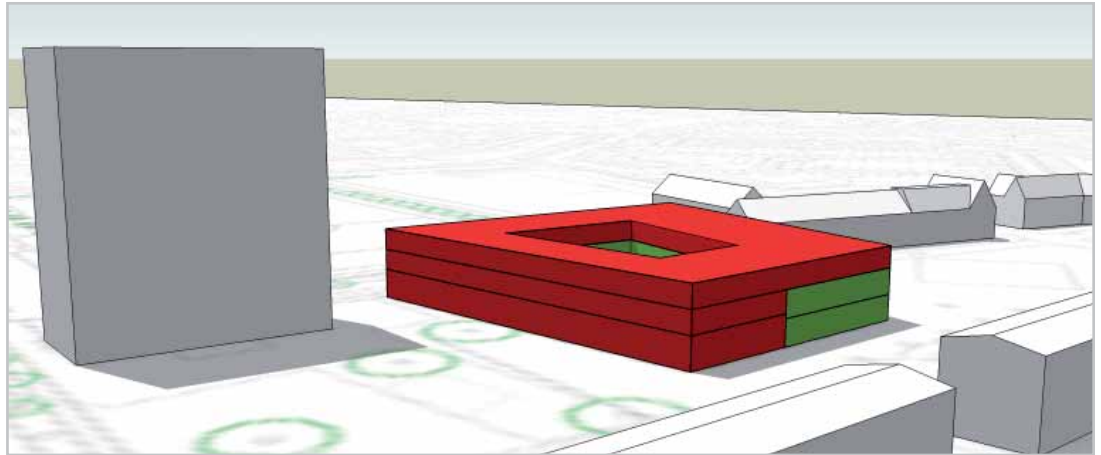
Buitenruimte peuters: 60 m2

Parkeren: 46 pp = +/- 1150 m2

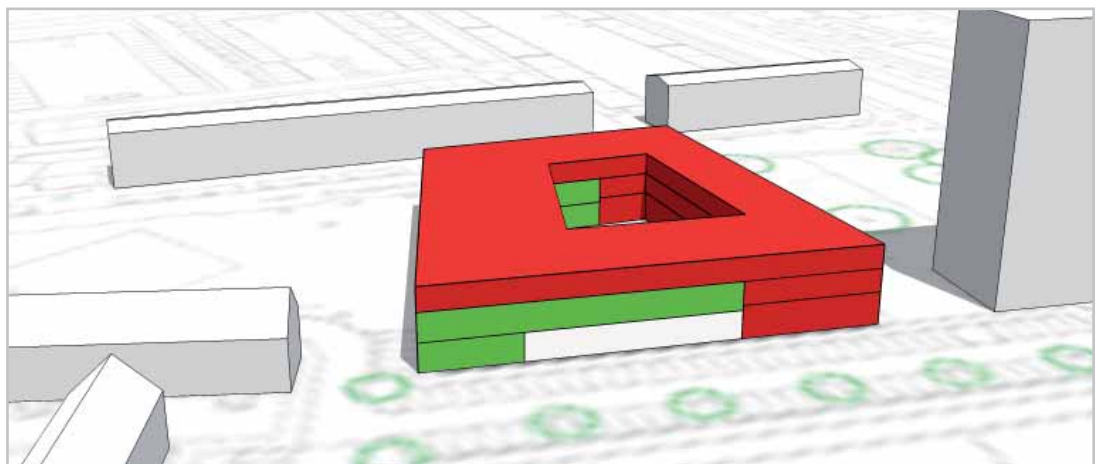
Voor de BSO en peuterspeelzaal geldt dat de genoemde oppervlakten exclusief de personeelsruimte, entrees, toiletten e.d. zijn. Mogelijk is hierin dubbelgebruik met de scholen denkbaar. Bij de parkeerberekening voor de BSO en peuterspeelzaal is rekening gehouden met 100% dubbelgebruik.

Het totale oppervlak nieuwbouw zonder parkeren komt hiermee op: 3718 m2 BVO.
Het oppervlak aan parkeerplaatsen komt neer op ongeveer: 1150 m2.

De gymzaal heeft een minimale vrije hoogte van 5m. Bij de woningen is uitgegaan van een standaard verdiepingshoogte van 3m en bij de van scholen 3,6m. De voorzieningen die binnen de nieuwbouw kunnen worden gestapeld zijn: de gymzaal, de scholen, de woningen en het parkeren.



- Wonen
- Brede school
(incl. ML King School,
Hildebrandschool, BSO
en peuterspeelzaal)
- Gymzaal



6.2 Massastudie DSK 2

Na bepaling van het gewenste programma is bekeken wat dit pakket aan functies en oppervlak betekent voor het plangebied. Past het allemaal wel? Verschillende varianten van stapelen en bebouwd oppervlak zijn getekend, waarbij de vorm van het gebouw niet leidend is. Voor het gemak is de gebouwworm gekozen uit de studie van BGSV (2002). Let wel een massastudie is geen ontwerp, enkel een programmatische toets.

De ruimte die nodig is voor schoolpleinen is in de massastudie niet meegenomen.

De parkeergarage (geheel verdiept of uit het zicht) ligt onder het bebouwd oppervlak.

Aan de hand van de berekeningen is te zien dat de scholen niet geheel op de begane grond kunnen worden gerealiseerd, indien dit wel gebeurt blijft er geen ruimte over voor schoolplein en openbare ruimte.

De conclusie van de studie is dat de bouw compact is, maar het programma wel past.



6.3 Gewenst programma DSK 3

Op het plangebied van DSK 3 is de realisatie van ongeveer twintig woningen, met een parkeernorm van 1,5 per woning, een speeltuin van minimaal 2400 m² en een speeltuingebouw van 220 m² gepland.

Het gaat om herhuisvesting van de speeltuin, die voorheen aan de Jac. van Looystraat gevestigd was. De maten van de speeltuin en het speelhuisje zijn daarom overgenomen uit de oude situatie. Hierbij is het de wens van de speeltuin om zo veel mogelijk van de huidige speeltoestellen, zoals deze in de huidige (tijdelijke) situatie aan de Anna Kaulbachstraat staan, te behouden. Daarnaast bestaat de wens om een aantal nieuwe (grote) speeltoestellen voor de oudere jeugd (8-12jaar) te plaatsen in de nieuwe speeltuin. Hieraan is vanuit de buurt behoefte en bovendien zijn ten tijde van de verhuizing naar de huidige tijdelijke situatie een aantal van dat soort speeltoestellen afgestoten omdat daarvoor in deze tijdelijke situatie geen ruimte is.

Het speeltuinbestuur heeft aan de van van hedendaagse normen de wens uitgesproken om het speeltuingebouw te vergroten tot 250m². Hievoor zal bij de raad een subsidieverzoek worden ingedient.



7. Ruimtelijk concept

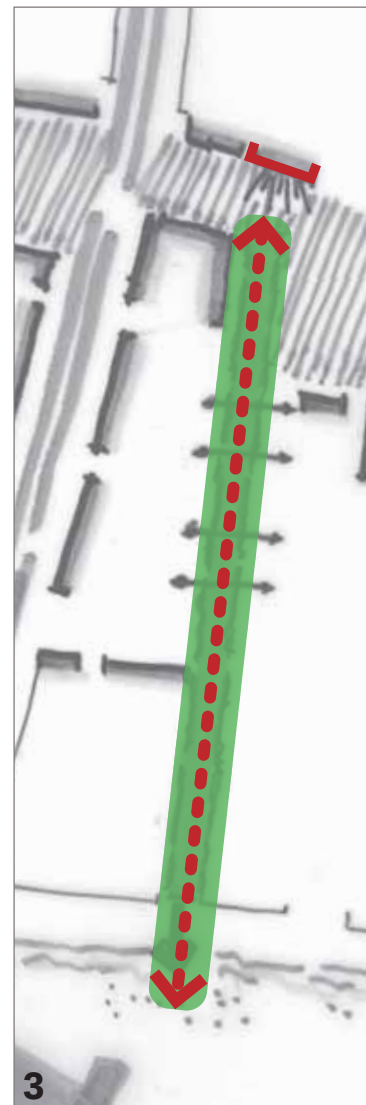
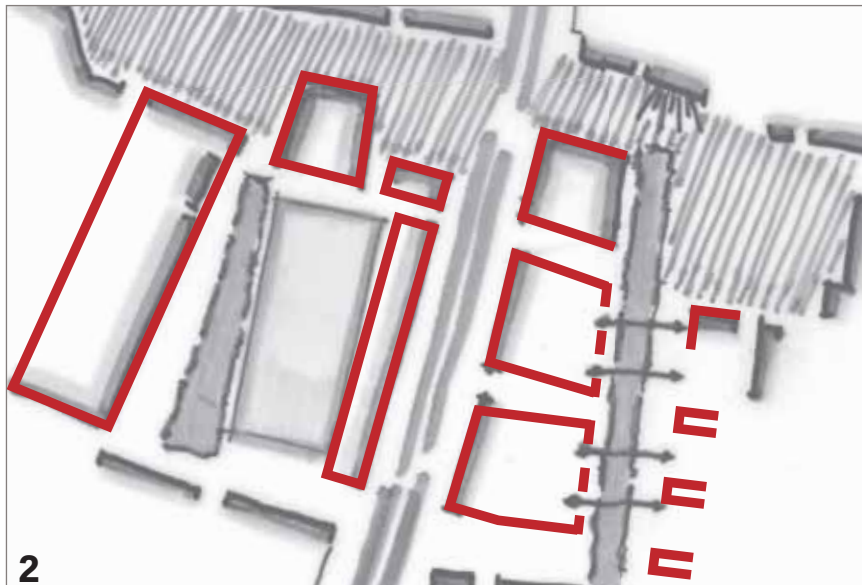
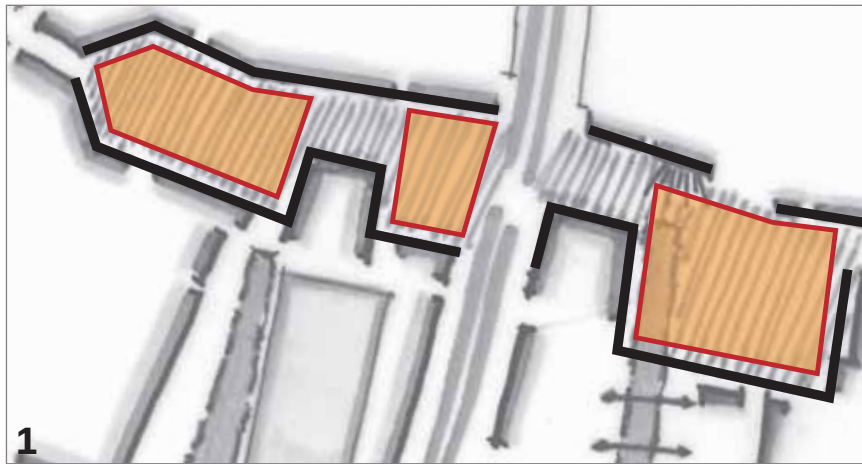
Doel

Het ruimtelijk concept geeft de stedenbouwkundige doelstellingen weer voor het plangebied. Deze komen voort uit de inventarisatie en analyse van het gebied en de programmatische vraag. Door in de ontwerpfase de doelstellingen helder voor ogen te hebben, wordt de te bereiken kwaliteit en functionaliteit beter gewaarborgd.

Samenhang

De tweedeling tussen de wijken Parkwijk, Zuiderpolder en Van Zeggelenbuurt wordt veroorzaakt door onder andere de morfologische opzet van de wijken en de verkeersbarrière Prins Bernhardlaan. Het stadsdeel lijdt onder deze fragmentatie omdat dit een gevoel van onrust en chaos van de openbare ruimte met zich meebrengt. De herinrichting van DSK geeft de kans om hier iets aan te doen en te zorgen voor ruimtelijke samenhang. Hiervoor zijn drie belangrijk ingrepen noodzakelijk.

De eerste ingreep is het creëren van een reeks van open ruimten die dwars over de Prins Bernhardlaan loopt. De Van Zeggelenbuurt wordt daarmee ruimtelijk verbonden met Parkwijk. Door deze openbare ruimte een visueel en fysiek verbindende rol te geven, naast de verblijfsfunctie, wordt de levendigheid maar ook de functionele waarde van de plek vergroot. Door de pleinruimte heen prikt bebouwing en groen, waardoor de pleinen beter worden omsloten. Ze krijgen wanden zonder te worden afgesloten. Hierdoor wordt een vriendelijker verblijfsklimaat gecreëerd en een betere verbinding met de omgeving.

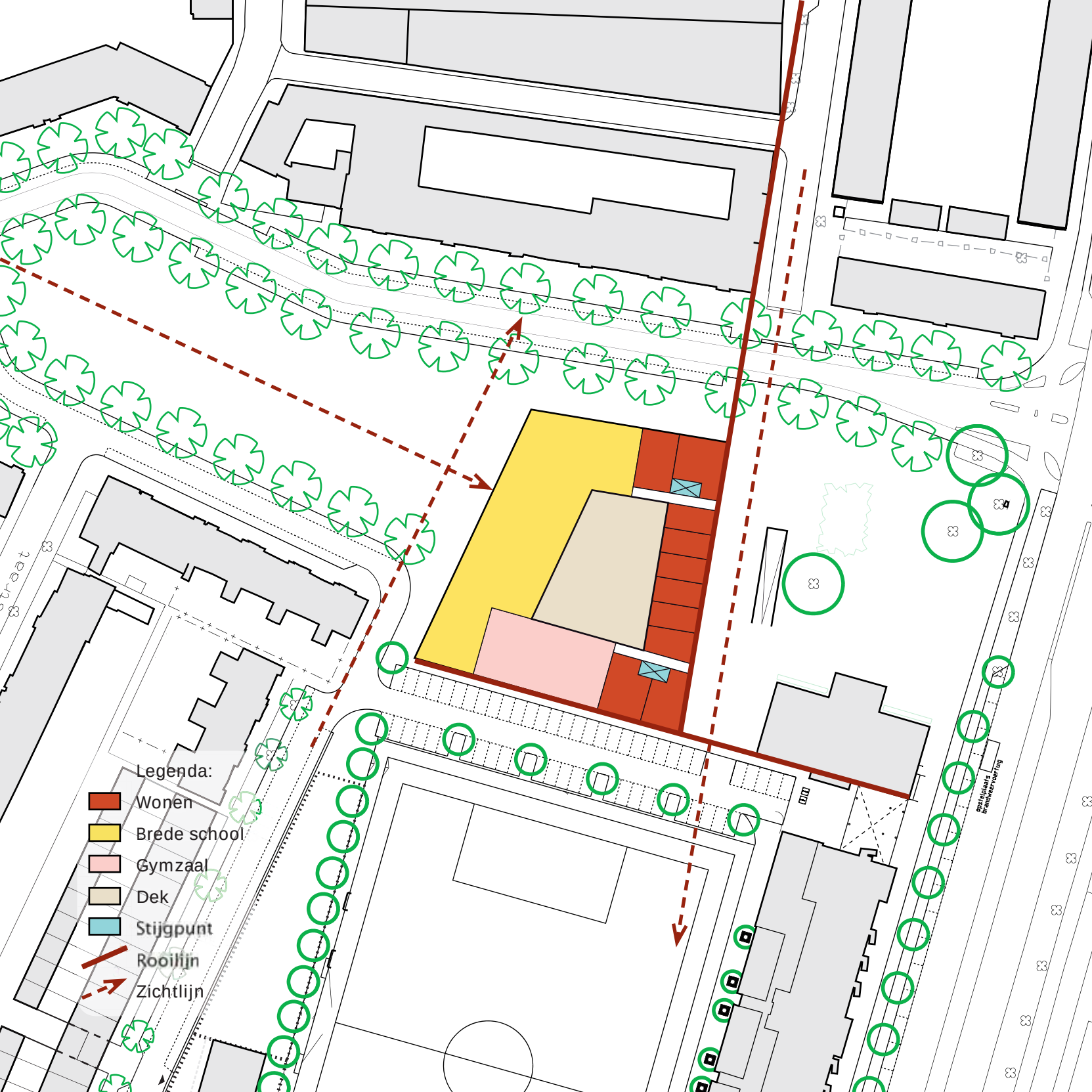


De tweede ingreep die voor samenhang zorgt, is de voorgestelde bebouwingsstructuur. Door aan de westzijde van de Prins Bernhardlaan de gesloten bouwblok structuur af te maken en over te laten lopen naar de oostzijde, neemt de typologie een sprongetje over de grootste noord-zuid lijn van Haarlem oost. Het verschil tussen Parkwijk en de Van Zeggelenbuurt wordt daardoor minder opvallend. Uiteraard is het van belang dat die overgang subtiel wordt gemaakt. Dit houdt in; wel rooilijnen aan de oostzijde van de Prins Bernhardlaan die gesloten bouwblokken doen vermoeden. Maar achter die wanden worden de bouwblokken opengebroken en naar Parkwijk toe steeds meer permeabel. Op die manier sluit de bebouwing goed aan op beide stedenbouwkundige structuren.

De derde ingreep is het verbinden van twee belangrijke oost-west elementen door middel van een kwalitatieve noord-zuid as. Die as mag dan natuurlijk niet opnieuw een barriere vormen. Door dit te doen wordt de nadruk gelegd op die oost-west verbindingen en daarmee de ruimtelijke samenhang in het stadsdeel bekrachtigd. De twee oost-west verbindingen zijn de zomervaartzone/Reinaldapark en de voorgestelde pleinenreeks. De noord-zuid verbinding is de Prinses Beatrixdreef die van het Reinaldapark als groene langzaamverkeersas tot aan de Kerk aan het Prinses Beatrixplein doorloopt.

Projectgrenzen

Uiteraard is een visie op ruimtelijke kwaliteit en de verbetering daarvan niet gebonden aan projectgrenzen. Aangezien slechts een gedeelte van het gebied waarvoor deze visie is opgesteld binnen de projectgrenzen van DSK valt, kunnen niet alle voorgestelde ingrepen in één keer uitgevoerd worden. Hiermee is rekening gehouden en dit doet geen afbreuk aan de visie. Bij vervolg projecten, zoals de op te stellen gebiedsvisie, kan deze visie dan ook weer worden opgepakt en verder worden toegepast.



Legenda:

- Wonen
- Brede school
- Gymzaal
- Dek
- Stijgpunt
- Rooilijn
- Zichtlijn

8. Stedenbouwkundig ontwerp

8.1 Ontwerp DSK 2

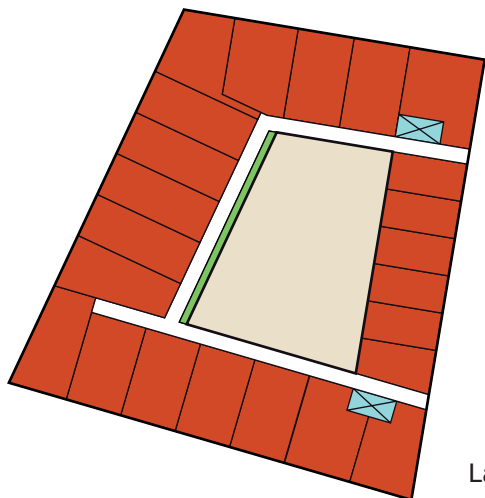
8.1.1 Stedenbouwkundige structuur

In de nieuwe stedenbouwkundige structuur wordt een gesloten bouwblok, vanuit het zuiden, het Van Zeggelenplein op geschoven. Hierdoor wordt het huidige van Zeggelenplein in tweeën gedeeld. De twee open ruimtes krijgen een verschillend karakter. Het westelijke deel krijgt als het centrale plein van de wijk een echte wijkfunctie, waarop ook de speelplaats voor de scholen is gelegen. Het oostelijke gedeelte heeft een veel rustiger en groener karakter.

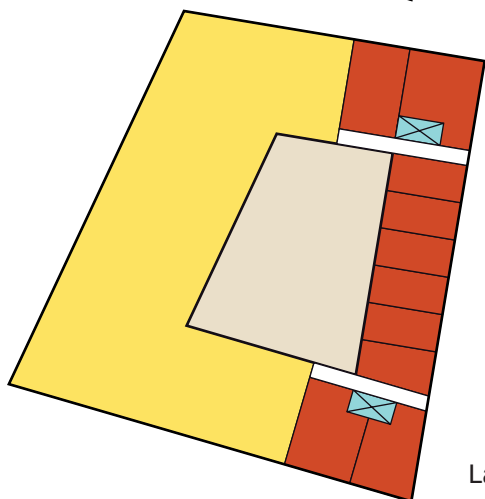
Bebouwing

De positie van het bouwblok is zo gekozen dat het alle omliggende ruimtes helder vormgeeft. Het bouwblok is zo gepositioneerd dat het geen obstructie vormt voor de zichtlijnen vanuit de Anna Kaulbachstraat en de A.C. Krussenmanstraat waardoor er door het gebied heen zichtrelaties blijven bestaan. De zichtlijn vanuit de Teding van Berkhoutstraat wordt juist wel door het bouwblok beëindigd. Hierdoor manifesteert het volume zich als het belangrijkste gebouw aan de westelijke pleinruimte. Het bouwblok is een alzijdig volume; met voordeuren in alle gevels. Het bouwblok vormt een eenheid, waarbinnen de verschillende functies op subtiele wijze afleesbaar zijn. Binnen het bouwblok bevindt zich een collectieve binnentuin. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter. De bouwhoogte is voor het gehele bouwblok gelijk; geen

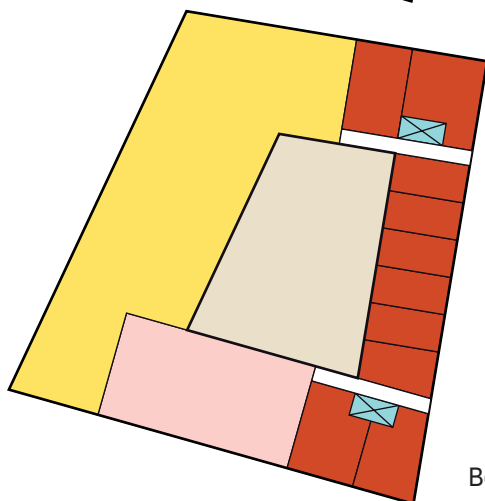
verspringingen in de hoogte. Eventuele dakopbouwen t.b.v. installaties dienen uit het zicht te blijven of in de architectuur meegenomen te worden.



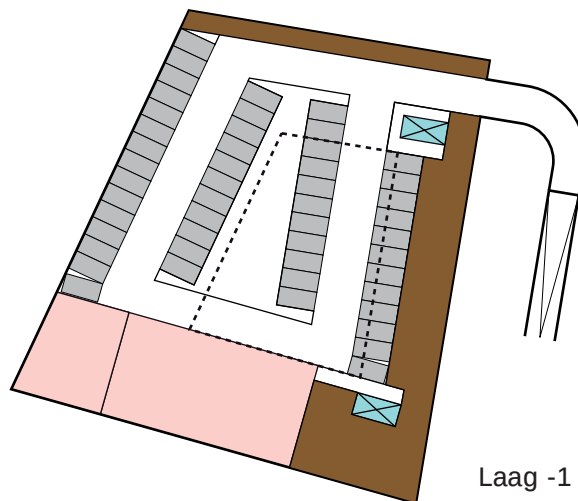
Laag +2



Laag +1



Begane grond



Laag -1

Legenda:

- Wonen
- Brede school
- Gymzaal
- Dek
- Stijgpunt
- Bergingen
- Parkeerplaats

Programma

De positie van het programma binnen het bouwblok is als volgt:

- brede school in twee lagen aan de westzijde van het blok,
- gymzaal, half verdiept, aan de zuidzijde,
- grondgebonden woningen aan de oostzijde,
- woningen aan alle vier de zijden.

Ontsluiting woningen

De voordeuren van de grondgebonden woningen alsmede van de appartementen op de begane grond bevinden zich aan de buitenzijde van het blok.

Een eventuele galerijontsluiting dient aan de binnenzijde van het blok gelegen te zijn.

Parkeren en bergingen

Het parkeren dient volledig op eigen terrein opgelost te worden, in een geheel verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw. De entree tot de parkeergarage dient zich ten oosten van het bouwblok te bevinden.

De bergingen dienen in de parkeerkelder te worden gerealiseerd.



960 m2

116 118 120 122 124 126 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174 176 178 180 182 184 186 188 190 192 194 196 198 200 202 204 206 208 210 212 214 216 218 220 222 224 226 228 230 232 234 236 238 240 242 244 246 248 250 252 254 256 258 260 262 264 266 268 270 272 274 276 278 280 282 284 286 288 290 292 294 296 298 300 302 304 306 308 310 312 314 316 318 320 322 324 326 328 330 332 334 336 338 340 342 344 346 348 350 352 354 356 358 360 362 364 366 368 370 372 374 376 378 380 382 384 386 388 390 392 394 396 398 400 402 404 406 408 410 412 414 416 418 420 422 424 426 428 430 432 434 436 438 440 442 444 446 448 450 452 454 456 458 460 462 464 466 468 470 472 474 476 478 480 482 484 486 488 490 492 494 496 498 500 502 504 506 508 510 512 514 516 518 520 522 524 526 528 530 532 534 536 538 540 542 544 546 548 550 552 554 556 558 560 562 564 566 568 570 572 574 576 578 580 582 584 586 588 590 592 594 596 598 600 602 604 606 608 610 612 614 616 618 620 622 624 626 628 630 632 634 636 638 640 642 644 646 648 650 652 654 656 658 660 662 664 666 668 670 672 674 676 678 680 682 684 686 688 690 692 694 696 698 700 702 704 706 708 710 712 714 716 718 720 722 724 726 728 730 732 734 736 738 740 742 744 746 748 750 752 754 756 758 760 762 764 766 768 770 772 774 776 778 780 782 784 786 788 790 792 794 796 798 800 802 804 806 808 810 812 814 816 818 820 822 824 826 828 830 832 834 836 838 840 842 844 846 848 850 852 854 856 858 860 862 864 866 868 870 872 874 876 878 880 882 884 886 888 890 892 894 896 898 900 902 904 906 908 910 912 914 916 918 920 922 924 926 928 930 932 934 936 938 940 942 944 946 948 950 952 954 956 958 960 962 964 966 968 970 972 974 976 978 980 982 984 986 988 990 992 994 996 998 1000 1002 1004 1006 1008 1010 1012 1014 1016 1018 1020 1022 1024 1026 1028 1030 1032 1034 1036 1038 1040 1042 1044 1046 1048 1050 1052 1054 1056 1058 1060 1062 1064 1066 1068 1070 1072 1074 1076 1078 1080 1082 1084 1086 1088 1090 1092 1094 1096 1098 1100 1102 1104 1106 1108 1110 1112 1114 1116 1118 1120 1122 1124 1126 1128 1130 1132 1134 1136 1138 1140 1142 1144 1146 1148 1150 1152 1154 1156 1158 1160 1162 1164 1166 1168 1170 1172 1174 1176 1178 1180 1182 1184 1186 1188 1190 1192 1194 1196 1198 1200 1202 1204 1206 1208 1210 1212 1214 1216 1218 1220 1222 1224 1226 1228 1230 1232 1234 1236 1238 1240 1242 1244 1246 1248 1250 1252 1254 1256 1258 1260 1262 1264 1266 1268 1270 1272 1274 1276 1278 1280 1282 1284 1286 1288 1290 1292 1294 1296 1298 1300 1302 1304 1306 1308 1310 1312 1314 1316 1318 1320 1322 1324 1326 1328 1330 1332 1334 1336 1338 1340 1342 1344 1346 1348 1350 1352 1354 1356 1358 1360 1362 1364 1366 1368 1370 1372 1374 1376 1378 1380 1382 1384 1386 1388 1390 1392 1394 1396 1398 1400 1402 1404 1406 1408 1410 1412 1414 1416 1418 1420 1422 1424 1426 1428 1430 1432 1434 1436 1438 1440 1442 1444 1446 1448 1450 1452 1454 1456 1458 1460 1462 1464 1466 1468 1470 1472 1474 1476 1478 1480 1482 1484 1486 1488 1490 1492 1494 1496 1498 1500 1502 1504 1506 1508 1510 1512 1514 1516 1518 1520 1522 1524 1526 1528 1530 1532 1534 1536 1538 1540 1542 1544 1546 1548 1550 1552 1554 1556 1558 1560 1562 1564 1566 1568 1570 1572 1574 1576 1578 1580 1582 1584 1586 1588 1590 1592 1594 1596 1598 1600 1602 1604 1606 1608 1610 1612 1614 1616 1618 1620 1622 1624 1626 1628 1630 1632 1634 1636 1638 1640 1642 1644 1646 1648 1650 1652 1654 1656 1658 1660 1662 1664 1666 1668 1670 1672 1674 1676 1678 1680 1682 1684 1686 1688 1690 1692 1694 1696 1698 1700 1702 1704 1706 1708 1710 1712 1714 1716 1718 1720 1722 1724 1726 1728 1730 1732 1734 1736 1738 1740 1742 1744 1746 1748 1750 1752 1754 1756 1758 1760 1762 1764 1766 1768 1770 1772 1774 1776 1778 1780 1782 1784 1786 1788 1790 1792 1794 1796 1798 1800 1802 1804 1806 1808 1810 1812 1814 1816 1818 1820 1822 1824 1826 1828 1830 1832 1834 1836 1838 1840 1842 1844 1846 1848 1850 1852 1854 1856 1858 1860 1862 1864 1866 1868 1870 1872 1874 1876 1878 1880 1882 1884 1886 1888 1890 1892 1894 1896 1898 1900 1902 1904 1906 1908 1910 1912 1914 1916 1918 1920 1922 1924 1926 1928 1930 1932 1934 1936 1938 1940 1942 1944 1946 1948 1950 1952 1954 1956 1958 1960 1962 1964 1966 1968 1970 1972 1974 1976 1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066 2068 2070 2072 2074 2076 2078 2080 2082 2084 2086 2088 2090 2092 2094 2096 2098 2100 2102 2104 2106 2108 2110 2112 2114 2116 2118 2120 2122 2124 2126 2128 2130 2132 2134 2136 2138 2140 2142 2144 2146 2148 2150 2152 2154 2156 2158 2160 2162 2164 2166 2168 2170 2172 2174 2176 2178 2180 2182 2184 2186 2188 2190 2192 2194 2196 2198 2200 2202 2204 2206 2208 2210 2212 2214 2216 2218 2220 2222 2224 2226 2228 2230 2232 2234 2236 2238 2240 2242 2244 2246 2248 2250 2252 2254 2256 2258 2260 2262 2264 2266 2268 2270 2272 2274 2276 2278 2280 2282 2284 2286 2288 2290 2292 2294 2296 2298 2300 2302 2304 2306 2308 2310 2312 2314 2316 2318 2320 2322 2324 2326 2328 2330 2332 2334 2336 2338 2340 2342 2344 2346 2348 2350 2352 2354 2356 2358 2360 2362 2364 2366 2368 2370 2372 2374 2376 2378 2380 2382 2384 2386 2388 2390 2392 2394 2396 2398 2400 2402 2404 2406 2408 2410 2412 2414 2416 2418 2420 2422 2424 2426 2428 2430 2432 2434 2436 2438 2440 2442 2444 2446 2448 2450 2452 2454 2456 2458 2460 2462 2464 2466 2468 2470 2472 2474 2476 2478 2480 2482 2484 2486 2488 2490 2492 2494 2496 2498 2500 2502 2504 2506 2508 2510 2512 2514 2516 2518 2520 2522 2524 2526 2528 2530 2532 2534 2536 2538 2540 2542 2544 2546 2548 2550 2552 2554 2556 2558 2560 2562 2564 2566 2568 2570 2572 2574 2576 2578 2580 2582 2584 2586 2588 2590 2592 2594 2596 2598 2600 2602 2604 2606 2608 2610 2612 2614 2616 2618 2620 2622 2624 2626 2628 2630 2632 2634 2636 2638 2640 2642 2644 2646 2648 2650 2652 2654 2656 2658 2660 2662 2664 2666 2668 2670 2672 2674 2676 2678 2680 2682 2684 2686 2688 2690 2692 2694 2696 2698 2700 2702 2704 2706 2708 2710 2712 2714 2716 2718 2720 2722 2724 2726 2728 2730 2732 2734 2736 2738 2740 2742 2744 2746 2748 2750 2752 2754 2756 2758 2760 2762 2764 2766 2768 2770 2772 2774 2776 2778 2780 2782 2784 2786 2788 2790 2792 2794 2796 2798 2800 2802 2804 2806 2808 2810 2812 2814 2816 2818 2820 2822 2824 2826 2828 2830 2832 2834 2836 2838 2840 2842 2844 2846 2848 2850 2852 2854 2856 2858 2860 2862 2864 2866 2868 2870 2872 2874 2876 2878 2880 2882 2884 2886 2888 2890 2892 2894 2896 2898 2900 2902 2904 2906 2908 2910 2912 2914 2916 2918 2920 2922 2924 2926 2928 2930 2932 2934 2936 2938 2940 2942 2944 2946 2948 2950 2952 2954 2956 2958 2960 2962 2964 2966 2968 2970 2972 2974 2976 2978 2980 2982 2984 2986 2988 2990 2992 2994 2996 2998 3000 3002 3004 3006 3008 3010 3012 3014 3016 3018 3020 3022 3024 3026 3028 3030 3032 3034 3036 3038 3040 3042 3044 3046 3048 3050 3052 3054 3056 3058 3060 3062 3064 3066 3068 3070 3072 3074 3076 3078 3080 3082 3084 3086 3088 3090 3092 3094 3096 3098 3100 3102 3104 3106 3108 3110 3112 3114 3116 3118 3120 3122 3124 3126 3128 3130 3132 3134 3136 3138 3140 3142 3144 3146 3148 3150 3152 3154 3156 3158 3160 3162 3164 3166 3168 3170 3172 3174 3176 3178 3180 3182 3184 3186 3188 3190 3192 3194 3196 3198 3200 3202 3204 3206 3208 3210 3212 3214 3216 3218 3220 3222 3224 3226 3228 3230 3232 3234 3236 3238 3240 3242 3244 3246 3248 3250 3252 3254 3256 3258 3260 3262 3264 3266 3268 3270 3272 3274 3276 3278 3280 3282 3284 3286 3288 3290 3292 3294 3296 3298 3300 3302 3304 3306 3308 3310 3312 3314 3316 3318 3320 3322 3324 3326 3328 3330 3332 3334 3336 3338 3340 3342 3344 3346 3348 3350 3352 3354 3356 3358 3360 3362 3364 3366 3368 3370 3372 3374 3376 3378 3380 3382 3384 3386 3388 3390 3392 3394 3396 3398 3400 3402 3404 3406 3408 3410 3412 3414 3416 3418 3420 3422 3424 3426 3428 3430 3432 3434 3436 3438 3440 3442 3444 3446 3448 3450 3452 3454 3456 3458 3460 3462 3464 3466 3468 3470 3472 3474 3476 3478 3480 3482 3484 3486 3488 3490 3492 3494 3496 3498 3500 3502 3504 3506 3508 3510 3512 3514 3516 3518 3520 3522 3524 3526 3528 3530 3532 3534 3536 3538 3540 3542 3544 3546 3548 3550 3552 3554 3556 3558 3560 3562 3564 3566 3568 3570 3572 3574 3576 3578 3580 3582 3584 3586 3588 3590 3592 3594 3596 3598 3600 3602 3604 3606 3608 3610 3612 3614 3616 3618 3620 3622 3624 3626 3628 3630 3632 3634 3636 3638 3640 3642 3644 3646 3648 3650 3652 3654 3656 3658 3660 3662 3664 3666 3668 3670 3672 3674 3676 3678 3680 3682 3684 3686 3688 3690 3692 3694 3696 3698 3700 3702 3704 3706 3708 3710 3712 3714 3716 3718 3720 3722 3724 3726 3728 3730 3732 3734 3736 3738 3740 3742 3744 3746 3748 3750 3752 3754 3756 3758 3760 3762 3764 3766 3768 3770 3772 3774 3776 3778 3780 3782 3784 3786 3788 3790 3792 3794 3796 3798 3800 3802 3804 3806 3808 3810 3812 3814 3816 3818 3820 3822 3824 3826 3828 3830 3832 3834 3836 3838 3840 3842 3844 3846 3848 3850 3852 3854 3856 3858 3860 3862 3864 3866 3868 3870 3872 3874 3876 3878 3880 3882 3884 3886 3888 3890 3892 3894 3896 3898 3900 3902 3904 3906 3908 3910 3912 3914 3916 3918 3920 3922 3924 3926 3928 3930 3932 3934 3936 3938 3940 3942 3944 3946 3948 3950 3952 3954 3956 3958 3960 3962 3964 3966 3968 3970 3972 3974 3976 3978 3980 3982 3984 3986 3988 3990 3992 3994 3996 3998 4000 4002 4004 4006 4008 4010 4012 4014 4016 4018 4020 4022 4024 4026 4028 4030 4032 4034 4036 4038 4040 4042 4044 4046 4048 4050 4052 4054 4056 4058 4060 4062 4064 4066 4068 4070 4072 4074 4076 4078 4080 4082 4084 4086 4088 4090 4092 4094 4096 4098 4100 4102 4104 4106 4108 4110 4112 4114 4116 4118 4120 4122 4124 4126 4128 4130 4132 4134 4136 4138 4140 4142 4144 4146 4148 4150 4152 4154 4156 4158 4160 4162 4164 4166 4168 4170 4172 4174 4176 4178 4180 4182 4184 4186 4188 4190 4192 4194 4196 4198 4200 4202 4204 4206 4208 4210 4212 4214 4216 4218 4220 4222 4224 4226 4228 4230 4232 4234 4236 4238 4240 4242 4244 4246 4248 4250 4252 4254 4256 4258 4260 4262 4264 4266 4268 4270 4272 4274 4276 4278 4280 4282 4284 4286 4288 4290 4292 4294 4296 4298 4300 4302 4304 4306 4308 4310 4312 4314 4316 4318 4320 4322 4324 4326 4328 4330 4332 4334 4336 4338 4340 4342 4344 4346 4348 4350 4352 4354 4356 4358 4360 4362 4364 4366 4368 4370 4372 4374 4376 4378 4380 4382 4384 4386 4388 4390 4392 4394 4396 4398 4400 4402 4404 4406 4408 4410 4412 4414 4416 4418 4420 4422 4424 4426 4428 4430 4432 4434 4436 4438 4440 4442 4444 4446 4448 4450 4452 4454 4456 4458 4460 4462 4464 4466 4468 4470 4472 4474 4476 4478 4480 4482 4484 4486 4488 4490 4492 4494 4496 4498 4500 4502 4504 4506 4508 4510 4512 4514 4516 4518 4520 4522 4524 4526 4528 4530 4532 4534 4536 4538 4540 4542 4544 4546 4548 4550 4552 4554 4556 4558 4560 4562 4564 4566 4568 4570 4572 4574 4576 4578 4580 4582 4584 4586 4588 4590 4592 4594 4596 4598 4600 4602 4604 4606 4608 4610 4612 4614 4616 4618 4620 4622 4624 4626 4628 4630 4632 4634 4636 4638 4640 4642 4644 4646 4648 4650 4652 4654 4656 4658 4660 4662 4664 4666 4668 4670 4672 4674 4676 4678 4680 4682 4684 4686 4688 4690 4692 4694 4696 4698 4700 4702 4704 4706 4708 4710 4712 4714 4716 4718 4720 4722 4724 4726 4728 4730 4732 4734 4736 4738 4740 4742 4744 4746 4748 4750 4752 4754 4756 4758 4760 4762 4764 4766 4768 4770 4772 4774 4776 4778 4780 4782 4784 4786 4788 4790 4792 4794 4796 4798 4800 4802 4804 4806 4808 4810 4812 4814 4816 4818 4820 4822 4824 4826 4828 4830 4832 4834 4836 4838 4840 4842 4844 4846 4848 4850 4852 4854 4856 4858 4860 4862 4864 4866 4868 4870 4872 4874 4876 4878 4880 4882 4884 4886 4888 4890 4892 4894 4896 4898 4900 4902 4904 4906 4908 4910 4912 4914 4916 4918 4920 4922 4924 4926 4928 4930 4932 4934 4936 4938 4940 4942 4944 4946 4948 4950 4952 4954 4956 4958 4960 4962 4964 4966 4968 4970 4972 4974 4976 4978 4980 4982 4984 4986 4988 4990 4992 4994 4996 4998 5000 5002 5004 5006 5008 5010 5012 5014 5016 5018 5020 5022 5024 5026 5028 5030 5032 5034 5036 5038 5040 5042 5044 5046 5048 5050 5052 5054 5056 5058 5060 5062 5064 5066 5068 5070 5072 5074 5076 5078 5080 5082 5084 5086 5088 5090 5092 5094 5096 5098 5100 5102 5104 5106 5108 5110 5112 5114 5116 5118 5120 5122 5124 5126 5128 5130 5132 5134 5136

8.1.2 Inrichting openbare ruimte

In dit concept voor de inrichting van de openbare ruimte wordt verdere invulling gegeven aan het ruimtelijk concept uit hoofdstuk 7.

Twee Fases

Allereerst dient opgemerkt te worden dat de herinrichting van de openbare ruimte van het Van Zeggelenplein (hiermee wordt in dit geval het volledige openbare gebied tussen de bestaande bebouwing verstaan) bestaat uit twee fases. Deze fasering houdt verband met de ligging van de projectgrenzen van het DSK project; niet het volledige Van Zeggelenplein valt binnen de grenzen van het DSK project.

De eerste fase van de herinrichting is dat gedeelte dat wel binnen de grenzen van het project valt en wordt de “tussenfase” genoemd. De tweede fase, of “eindfase”, betreft de uitwerking van het gebied buiten de projectgrenzen en zal in een later stadium plaatsvinden. Voor deze eindfase is op basis van de visie om tot meer samenhang te komen wel een mogelijk beeld ontwikkeld, maar hoe die er precies uit komt te zien is nu nog niet duidelijk. De besluitvorming hierover behoort derhalve niet tot het huidige project en over het gebied buiten de projectgrens zal daarom op dit moment nog geen beslissing worden genomen. In een navolgend project ‘Herinrichting Van Zeggelenplein’, dat op een nader te bepalen moment zal plaatsvinden, zal hierover met de buurt en betrokkenen van gedachten worden gewisseld. De tussenfase verhoudt zich tot de

eindfase op een zodanige manier dat het de toekomstige herinrichting van het totale plein niet in de weg zal staan, waarbij het in de tussentijd wel al als plein kan functioneren.

Samenhang

Om te komen tot de gewenste samenhang tussen de buurten aan weerszijde van de Prins Bernhardlaan worden twee ingrepen in de openbare ruimte voorgesteld die de verschillende ruimtes verbinden.

1 Herprofilering van de straten:

Van Zeggelenplein en Prinses Beatrixplein.

Door de straten een herkenbaar eigen profiel (maat, indeling, materiaal, boomstructuur) te geven ontstaat een sterke doorgaande structuurlijn aan weerszijde van de Prins Bernhardlaan. De boomstructuur vormt een kader dat de reeks van ruimtes omsluit. Door de begrenzing van het projectgebied, waarbij onder anderen de weg ten noorden van het Van Zeggelenplein buiten het project valt, zal dit met name tijdens de eindfase gestalte moeten krijgen.

2 Doorgaande pleinvloer.

Het gehele plangebied wordt voorzien van één doorgaande klinkervloer. Deze eenduidige “vloerbedekking” maakt de eenheid van het totale gebied herkenbaar en zorgt dat het totale gebied als een eenheid wordt beleefd.



Schoolplein

De in het bouwblok te huisvesten scholen en BSO vragen een buitenspeelruimte van in totaal 960 m²; 900 m² dubbelgebruikt door 2 basisscholen en 60 m² afsluitbaar voor peuters. Hierbij wordt gedacht aan een dagelijks tijdelijk afsluitbaar gedeelte van het plein (mogelijk door middel van een laag transparant hekwerk (1 meter) waarmee een gebied van 960 m² is af te bakenen en waarbinnen 60 m² apart is af te sluiten). Buiten de speeluren is het plein volledig open en betreedbaar. Een opgaand element zoals bijvoorbeeld een hek is een beeldbepalend element op het plein en moet architectonische kwaliteit hebben.

De fietsenstalling voor de leerlingen van de brede school is voorzien aan de zuidzijde van het plein. (De fietsenstalling voor de leerkrachten is voorzien in de parkeerkelder.)

Kiosken

Voor de bestaande kiosken voor de frietverkoop en de vishandel wordt binnen het plangebied een geschikte locatie gezocht. In de nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zal een definitieve locatie worden gezocht.

Groenplein en ingang parkeergarage

Het bestaande parkje (gras en bomen) aan de oostzijde van het Van Zeggelenplein wordt door de nieuwe pleinvloer omkaderd. Hierdoor ontstaat een plein met een groene kern. Het hoogteverschil tussen het nieuwe plein en het bestaande maaiveld wordt opgelost met een brede zitband. Het plein rondom het groenvak wordt zo leeg mogelijk gehouden. De ingang van de parkeergarage wordt zo dicht mogelijk tegen het groenvak aangelegd. De afscherming van de toegang tot de parkeergarage heeft in de uitwerking extra aandacht waarbij het als landschappelijk element op een fraaie wijze in de ruimte dient te worden ingepast.

Pleinvorm en stratenpatroon volgen bebouwing (eindfase)

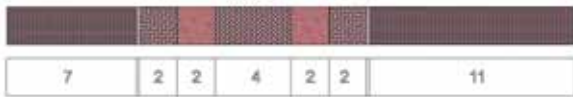
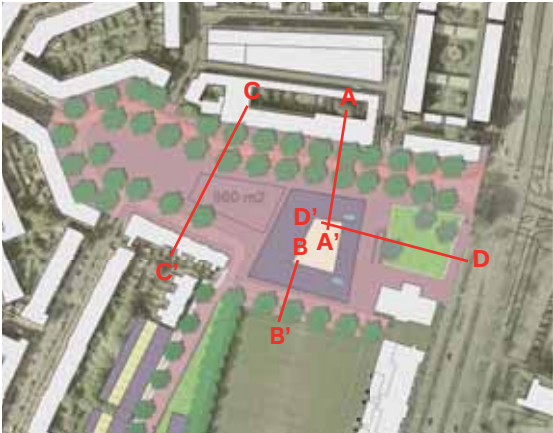
Een mogelijke invulling van de eindfase zou er als volgt uit kunnen zien:

Om versnippering van de pleinruimtes tegen te gaan en recht te doen aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp, waarbij de bebouwing de wanden van het plein definieert, wordt de westzijde van het Van Zeggelenplein, in de eindfase, opnieuw ingericht als één formeel plein. Hierbij wordt het stratenpatroon op het Van Zeggelenplein volgend gemaakt aan de wijkende bebouwingsstructuur. De Teding van Berkhoutstraat splitst daardoor op het Van Zeggelenplein in een noordelijke en een zuidelijke tak. Het Van Zeggelenplein zit door deze ingreep op een logische manier vast aan de Van Zeggelenbuurt. In een navolgend project zal dit met buurt en betrokkenen worden bediscussieerd.



Profielen tussenfase





A-A'



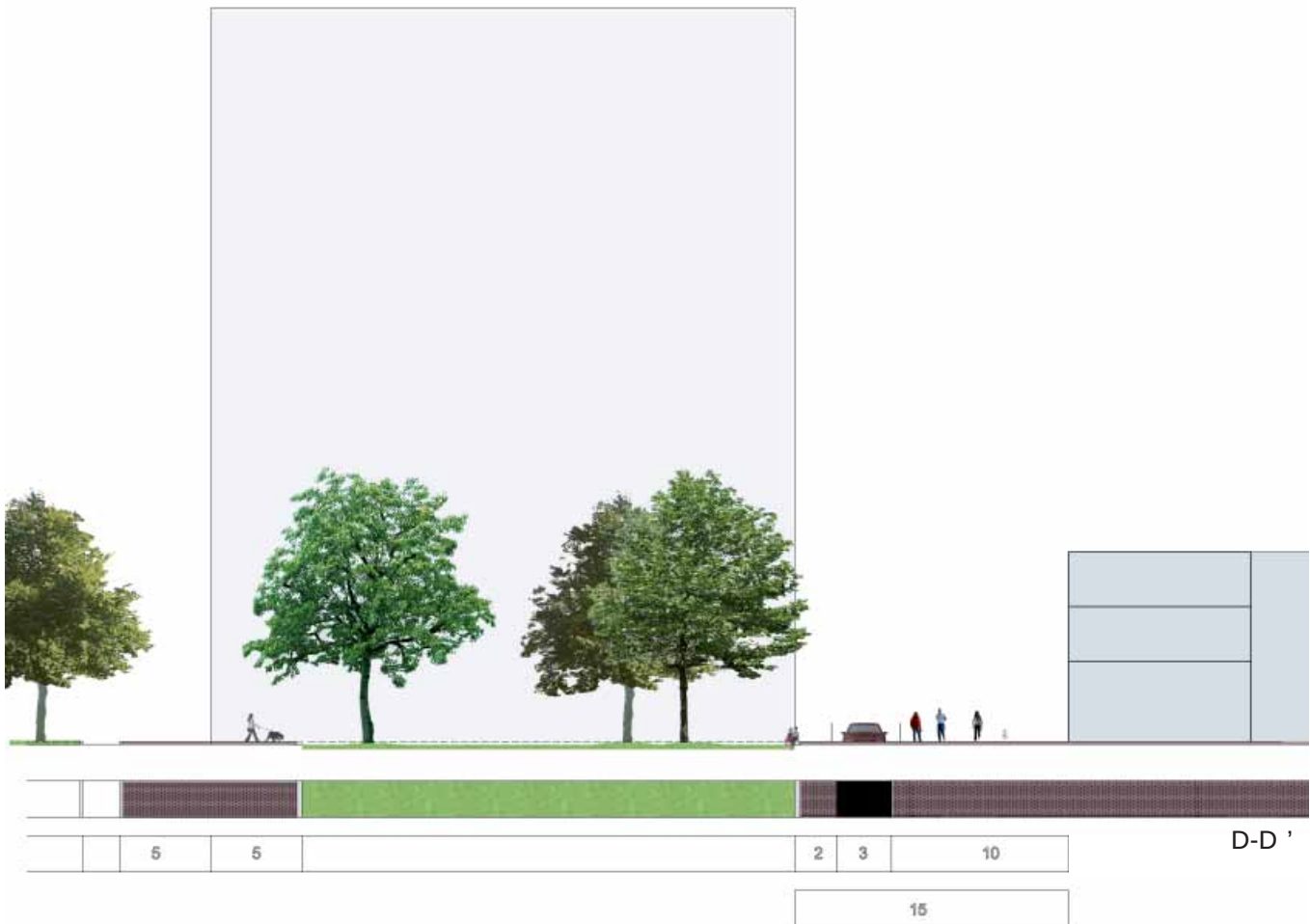
B-B'



C-C'

(Enkel de profielen A-A' en C-C' wijken af van de profielen uit de tussenfase.)

(Enkel de profielen A-A' en C-C' wijken af van de profielen uit de tussenfase.)





van Zeggelenstraat

Legenda:

- Wonen
- Tuinen
- Bergingen
- Speeltuin-gebouw
- Speeltuין
- Speelweide

8.2 Ontwerp DSK 3

8.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Nieuwe bebouwing wordt ingezet om het bouwblok dat wordt omgeven door de van Zeggelenstraat, het Van Zeggelenplein, de Anna Kaulbachstraat en de Jac. van Looystraat af te maken.

De Anna Kaulbachstraat verandert van een langzaamverkeersroute naar een woonstraat. De speeltuin maakt onderdeel uit van het open (groene) stedelijke binnenruimte waarin ook het voetbalveld is gelegen.

Het speeltuingebouw gedraagt zich, evenals het DSK clubgebouw, als een los volume in de open ruimte.

het realiseren van een terras op het zuiden met zicht op de spelende kinderen. Bovendien hangt de positie samen met de met de woningen aan de Anna Kaulbachstraat. Het gebouw staat voor die woningen die er het minste hinder van ondervinden, namelijk de woningen die de onderdoorgang vormgeven. Bij deze woningen bevinden zich de belangrijkste leefruimtes op de verdieping en kijken de bewoners over het speeltuingebouw heen.

Bebouwing

De bebouwing aan de Anna Kaulbachstraat en de Jac. van Looystraat sluiten in positie en materialisatie aan op de bestaande woningen in deze straten. De woningen zijn allen grondgebonden van 2 lagen met een kap, waarbij de maximale bouwhoogte aan de Anna Kaulbachstraat 9,5 meter en aan de Jac. van Looystraat 10,5 meter bedraagt. De individuele woningen dienen in de gevelopbouw afleesbaar te zijn. In de gevelwand aan de Anna Kaulbachstraat dient zich een doorgang voor auto's naar het achterterrein te bevinden.

Het speeltuingebouw heeft een alzijdige relatie tot zijn omgeving (paviljoen). De maximale bouwhoogte van 1 laag bedraagt maximaal 4 meter (inclusief eventuele dakopbouwen). Bij de positionering van het gebouw is rekening gehouden met de bruikbaarheid van de speeltuin. Door de positie op het smalste gedeelte van de speeltuin is de ruimte voor de toestellen beter in te delen en door de positie aan de noordzijde bestaat de mogelijkheid tot



Parkeren en bergingen

De woningen aan de Anna Kaulbachstraat hebben een gebouwde parkeervoorziening (carport) voor minimaal 1 auto aan de achterzijde van de woning. Deze is bereikbaar via een doorgang in de gevelwand aan de Anna Kaulbachstraat. Het overige parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte. De bergingen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen. De bergingen en de carports dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

Speeltuin

De speeltuin bedraagt minimaal 2400 m². De hoofdentree tot de speeltuin bevindt zich aan de Jac. van Looystraat. Daarnaast is er de mogelijkheid tot een dienstenentree tot de speeltuin aan de Anna Kaulbachstraat ter hoogte van het speeltuingebouw. Ten noorden van de speeltuin is ruimte gereserveerd voor een speelveldje dat vrij dient te blijven van permanente speeltoestellen en flexibel is te zetten voor activiteiten van de speeltuin en de buurt. Waarbij het beheer in handen komt van het speeltuinbestuur.

8.2.2 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de straat sluit qua materiaal en bestratingsverband aan op rest van de buurt; keperverband van band tot band. Hierdoor voegt deze nieuwe straat zich naadloos in zijn omgeving.

De speeltuin is onderdeel van het open groene middengebied en zoekt hier zo veel mogelijk aansluiting bij; groen karakter, groene (kunst)grasvloer, hekwerk in zelfde stijl. Een belangrijk groen element binnen de speeltuin is de bestaande rij met lindebomen.

De speeltuin dient intern overzichtelijk te zijn en transparant naar de omgeving, op die manier wordt het geen afzonderlijk gebied en bovendien levert dat een positieve bijdrage aan de sociale veiligheid in het gebied.

8.2.3 Profiel



Inrichting openbare ruimte DSK 3



8.3 Gerealiseerd programma

8.3.1 DSK 2

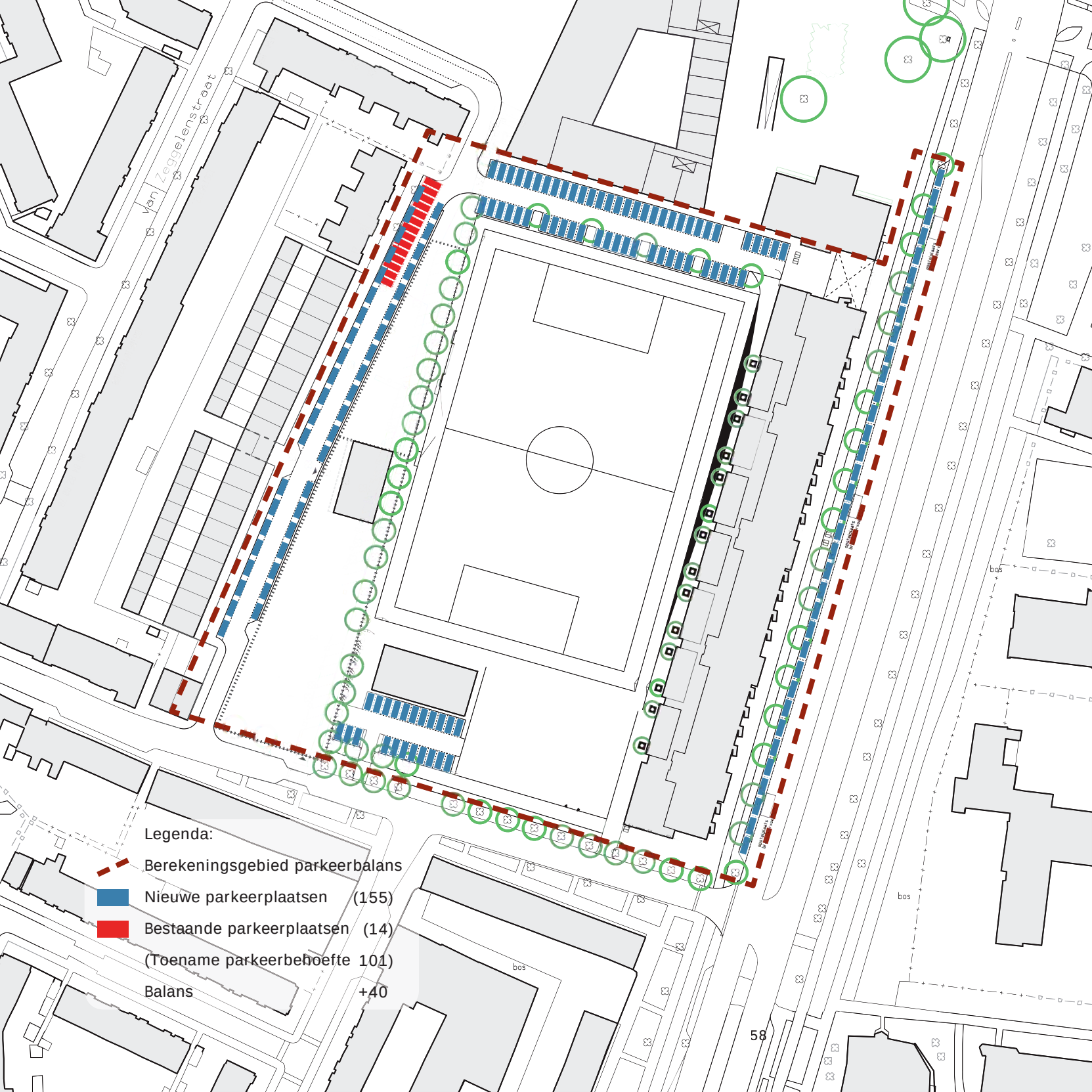
In het bouwblok is ruimte voor:

- een brede school (bestaande uit:
2 scholen, een peuterspeelzaal,
buitenschoolse opvang en een
gymzaal)
- 6 grondgebonden woningen
- 25 appartementen
- 48 parkeerplaatsen (in parkeerkelder)

8.3.2 DSK 3

Gerealiseerd binnen de plangrens van
DSK 3:

- 22 grondgebonden woningen
- een speeltuin, speeltuingebouw en
een speelveld
- 41 parkeerplaatsen in de openbare
ruimte waarvan 14 ter vervanging van
bestaande parkeerplaatsen



Legenda:

 Berekeningsgebied parkeerbalans

 Nieuwe parkeerplaatsen (155)

 Bestaande parkeerplaatsen (14)

(Toename parkeerbehoefte 101)

Balans +40

8.4 Parkeerbalans

Parkeer behoefte:

DSK 1:

- 133 woningen à 1,2 pp =	160
- 400 BVO bedrijfsruimte à 0,02 =	8
- voetbalclub =	20 +
Sub totaal:	188

DSK 2:

- 31 woningen à 1,5 =	46,5
- 2 basisscholen+gym	1 (i.v.m dubbelgebruik)
- parkeren peuterspeelzaal/BSO =	0 (i.v.m dubbelgebruik)
Sub totaal	47,5

DSK 3:

- 22 woningen à 1,5 =	33
- speeltuinvereniging =	1+
Sub totaal:	34

Totaal benodigd: 269,5 --> 270

Geplande parkeerplaatsen:

Geplande pp in openbare ruimte 141
(excl. 14 parkeerplaatsen ter
vervanging van bestaande
parkeerplaatsen die verdwijnen)

Geplande pp op eigen terrein

- DSK 1	102
- DSK 2 (woningen)	47
- DSK 3	20 +
Totaal eigen terrein	169

Conclusie:

--> totaal benodigd:	270
--> er zijn/komen op eigen terrein:	169 -
--> restbehoefte voor maaiveld:	101
--> geplande pp op maaiveld:	141
--> Balans:	+40



9. Ruimtelijke kwaliteit

Doel

Uiteraard is de ruimtelijke kwaliteit van groot belang als het gaat om de belevingswaarde van het uiteindelijke in te richten gebied. Het is daarom ook goed om die ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Dit is mogelijk als criteria voor die kwaliteit worden opgesteld en vastgesteld. Hieraan worden de herinrichtingsplannen en bouwplannen dan getoetst. Onderstaande is een eerste opzet en voorloper van die criteria. Het beeldmateriaal op deze twee pagina's laat zien hoe die kwaliteit kan worden vormgegeven.

School met woningen

Het bouwblok is het meest prominente gebouw aan het nieuwe westelijke plein, dit dient tot uitdrukking te komen in de vorm en het volume van het gebouw, veel meer dan in een afwijkende materialisering. De materialisering dient ervoor te zorgen dat het nieuwe gebouw in harmonie is met de bij de buurt waarin het gelegen is. Het bouwblok vormt een bouwkundige eenheid waarbinnen op subtiele wijze de verschillende functies in de gevel afleesbaar zijn.

Pleinruimte

De pleinruimte geeft plek aan het schoolplein en overige openbare ruimte. Hierbij is het schoolplein een aparte zone maar wel

onderdeel van het geheel. De vloer loopt in één materiaal door van het Van Zeggelenplein tot en met het Prinses Beatrixplein. Hierbinnen krijgen afzonderlijke zones, zoals het schoolplein een minimale afscheiding of eigen materiaal. De gewenste visuele verbinding van oost naar west blijft dan bestaan.

Woningbouw (DSK3)

Het bestaande bouwblok wordt afgerond waarbij de overige bebouwing in het blok, voor typology en materialisering, als voornaamste referentie dient. De individuele eengezinswoning in verticale zin wordt benadrukt door bijvoorbeeld het plaatsen van erkers en verspringingen in de gevel.

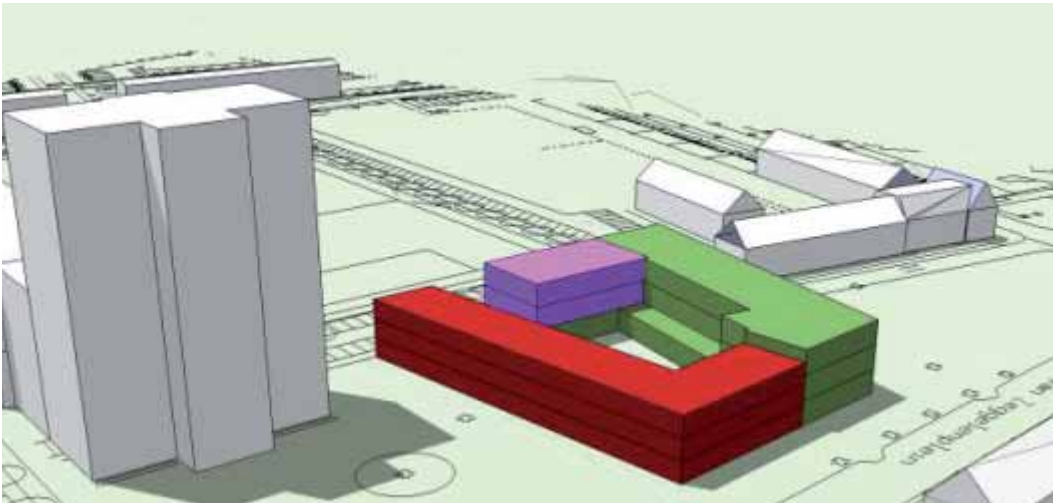
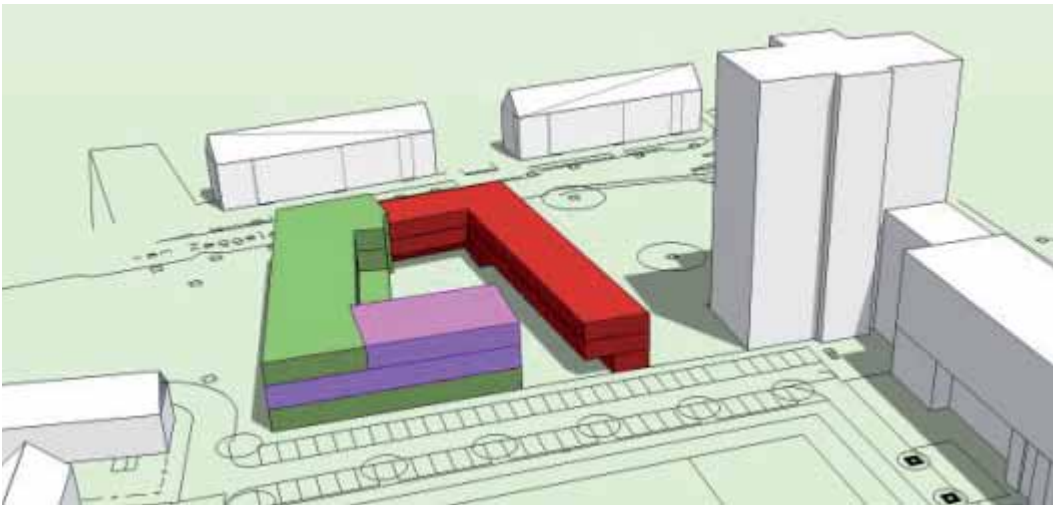
Speeltuin

De speeltuin zoekt aansluiting bij het grotere groene geheel van het sportpark. De afrastering dient daarom ook dezelfde danwel familie te zijn (in vorm en hoogte) van het hekwerk rond het voetbalterrein.

Speeltuingebouw

Het speeltuingebouw dient een alzijdige presentatie te hebben; als een paviljoen. Qua typologie sluit dit aan bij het clubgebouw van DSK. Alle functies dienen binnen één compact volume gevat te worden. Het gebouw mag een duidelijke eigen architectonische taal spreken.





Legenda:

- Wonen
- Brede school
- Gymzaal

10. Extra stedenbouwkundig scenario

Kredietcrisis en nadelige gevolgen voor voortgang

De kredietcrisis blijkt van sterke nadelige invloed te zijn op de woningbouwmarkt. Bij de aanbesteding van DSK 2 (twee scholen en dertig appartementen) is de kans nu zeer groot dat geen ontwikkelaar zich aandient, of dat er forse vertraging optreedt omdat de verkoop van woningen niet vordert. Dit zou gezien de haast die gemoeid is met de realisatie van de scholen zeer ongewenst zijn.

Om deze reden is besloten om, binnen de stedenbouwkundige kaders, te komen tot een model waarbinnen de realisatie van de scholen en de woningen van elkaar gescheiden kan worden. In principe zullen de scholen en de woningen gezamenlijk worden aanbesteed. Indien dit in de praktijk tot vertraging op de realisatie van de woningen zal leiden, dan worden eerst apart de scholen gebouwd.

De realisatie van de scholen zal dan niet stagneren door een moeizaam verlopende aanbesteding of verkoop van de woningen.

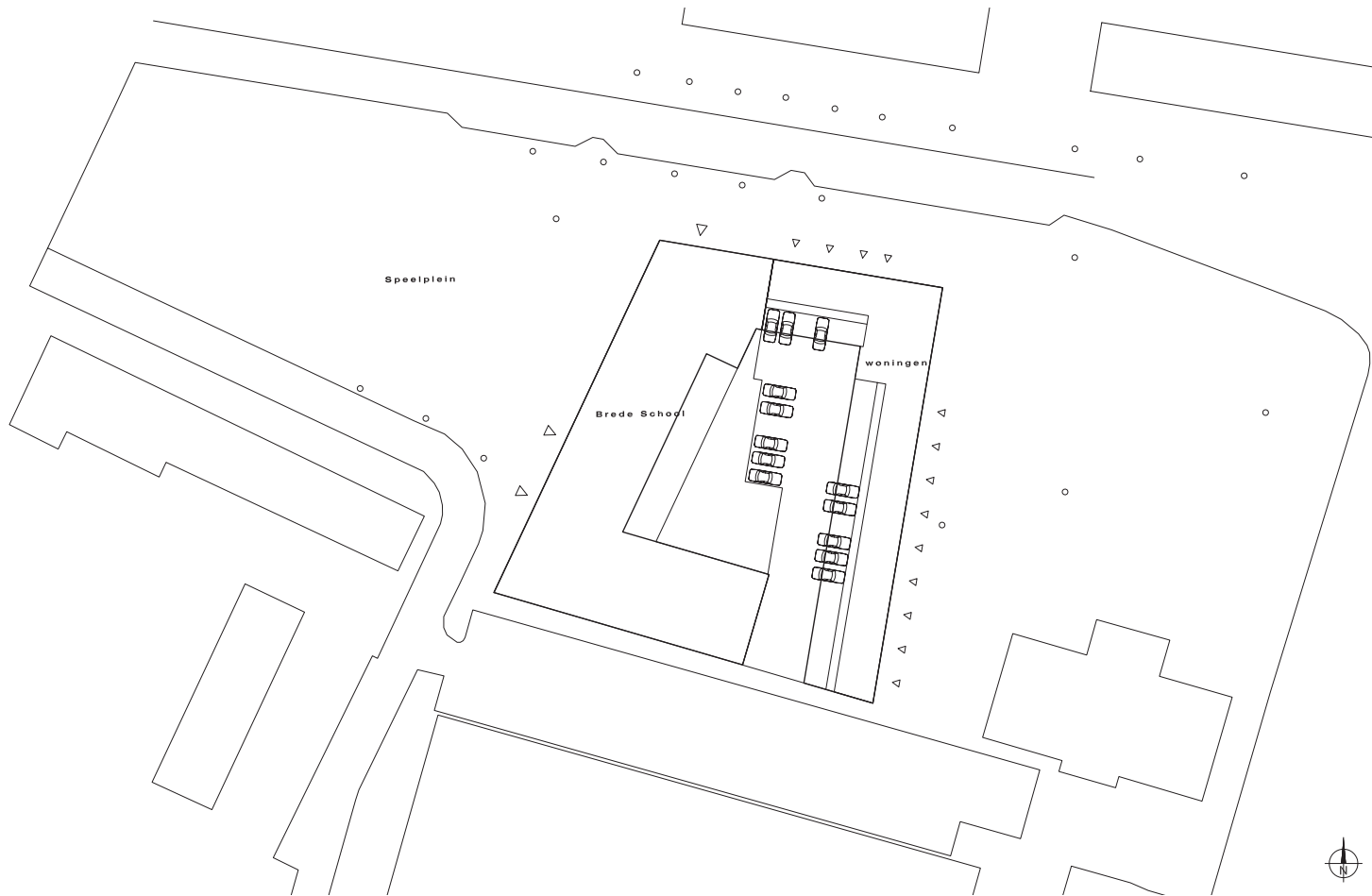
Wijzigingen op het Stedenbouwkundig Kader

Waar eerst de scholen en woningen met elkaar waren verweven (bovenop een 2 laagse school zijn appartementen opgenomen), worden nu de scholen in 3 lagen uitgevoerd en de gymzaal aan de west- en zuidkant van het DSK 2 blok geplaatst. Hier tegenaan komen woningen die als een apart blok kunnen worden gerealiseerd. Omvang en volume van het DSK 2 blok blijft nagenoeg onveranderd.

Doordat gezinswoningen in deze wijk meer gewild zijn dan appartementen, wordt in het 'extra scenario' gekozen voor grondgebonden woningen. Bijkomend voordeel is dat deze woningen, die hun voordeur aan het Van Zeggelenplein hebben, voor een betere sfeer in de omgeving zorgen.

De oorspronkelijk dertig appartementen worden vervangen door 12 grondgebonden woningen, met op de noordoost hoek van het DSK 2 blok 5 appartementen.

De parkeerbehoefte valt door het lager aantal woningen tevens lager uit, waardoor de noodzaak van een grote parkeergarage wegvalt. Het parkeren wordt nu op het binnenterrein van de DSK 2 bebouwing opgelost.



10.1 Kenmerken extra scenario

Aantal bouwlagen

Het aantal bouwlagen blijft gelijk aan het eerder aangegeven aantal van 3. Dit geldt voor zowel de school, inclusief de gymzaal, als de woningen.

Echter doordat de school in dit scenario in 3 lagen wordt gerealiseerd en schoollagen hoger (hier gerekend met 3,6m) hoger zijn dan woonlagen (hier gerekend met 3m) zorgt dit voor een lichte toename van de totale bouwhoogte; ongeveer 11m. Deze is nog altijd passend in de Van Zeggelenbuurt waar aan de Teding van Berkhoutstraat, in de nabijheid van het Van Zeggelenplein bouwhoogtes van 11,5 meter voorkomen.

Om de eenheid van het volume te waarborgen zal ook de voorgevel van de woningen tot ongeveer 11 meter worden opgetrokken. Hierdoor ontstaat een doorlopende daklijn zonder verspringingen. Deze doorgetrokken voorgevel biedt de mogelijkheid voor bewoners voor het aanleggen van een dakterras.

Oppervlak brede school

De brede school in combinatie met gymzaal beslaat 2.755 m². Dit is vanwege inpassingsverlies tengevolge van niet haakse rooilijnen en tengevolge van de gymzaal op 1e verdieping, 5% minder dan oorspronkelijk het geval was, namelijk 2.900 m² BVO. De ligging van de gevellijn op het binnenterrein kan nog wel worden verruimd. Omdat de brede school wordt uitgevoerd als klimaat-neutraal, neemt de dikte van het gevelpakket toe. Hierdoor moet worden gerekend met een toename van het BVO met 2%. Het uiteindelijke totaal is dan 2.960 m² BVO.

Parkeren

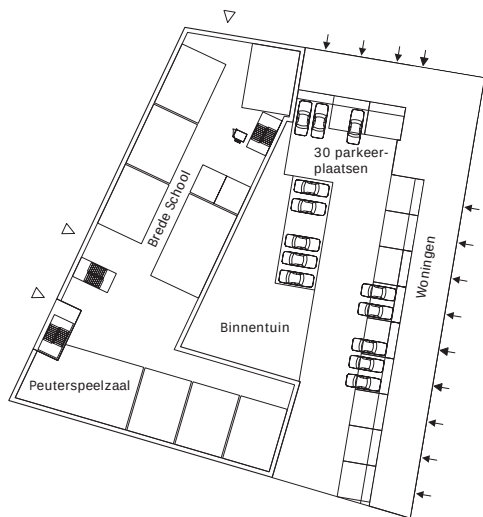
Er komt geen parkeerbak, het parkeren vindt plaats op het maaiveld binnen het blok, onder een dek zodat het zicht op de auto's vanuit de woningen en de school wordt afgeschermd.

Er zijn 29 pp nodig voor de woningen ($19 \times 1,5 = 28,5$) inclusief bezoekersparkeren.

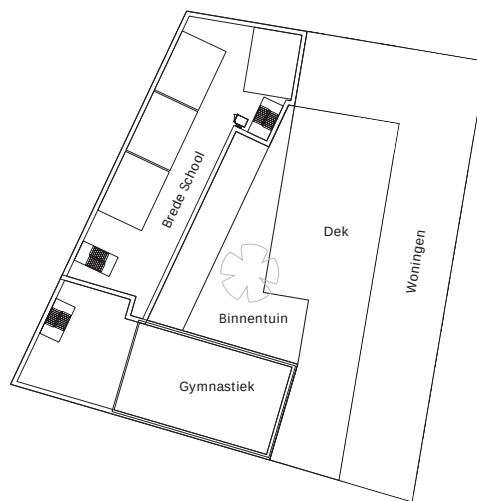
De parkeereis voor de scholen en gymzaal is 1 pp in verband met dubbelgebruik.

Deze parkeerplaats bevindt op diezelfde binnenplaats. Het totaal aan parkeerplaatsen komt hiermee op 30.

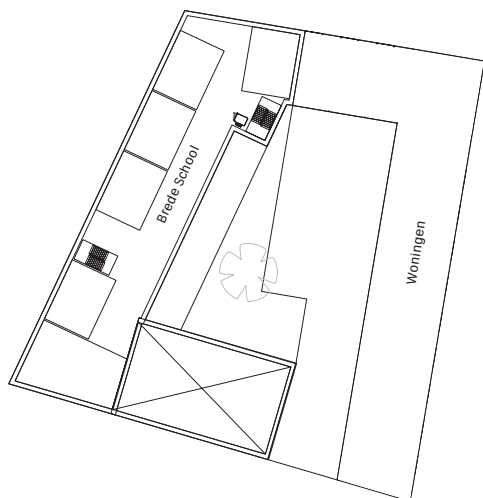
De overige ruimte in de binnenplaats, welke niet nodig is voor het parkeren kan worden ingericht als collectieve binnen-tuin. Doordat het hier volle grond betreft, bestaat hier de mogelijkheid tot het planten van een boom.



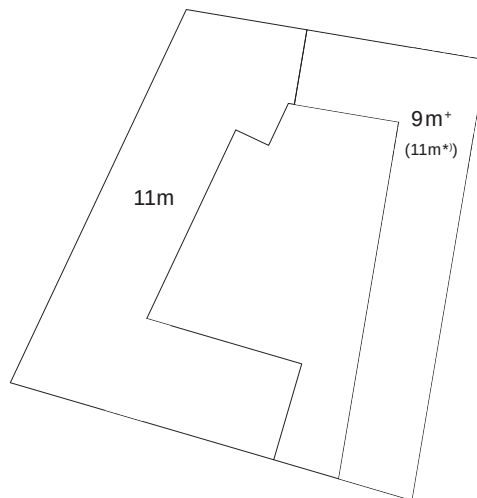
Begane grond



Laag +1



Laag +2



Dakaanzicht

*) De maximale dakhoogte bedraagt 9 meter, de voorgevel dient tot 11m te worden opgetrokken om het volume een eenheid te laten vormen. Dit biedt de optie tot het creëren van een dakterras.

11. Bronvermelding

Foto's

De historische foto's die in dit document opgenomen zijn afkomstig van de volgende internetsites:

www.hdci.nl/websites/haarlem-oost

www.wijkkrant-haarlem-oost.nl

