

Haarlem - De Meester

inbo



Transformatie voormalige Ambachtsschool

Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan, 18-06-2018



Inhoud

1.	Introductie	2
2.	Analyse bestaand gebouw	3
3.	Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw	21
4.	Nieuwbouw	43
5.	Programma	55
6.	Tekeningen	59
7.	Verkeer en parkeren	69
8.	Duurzaamheid	73
9.	Ecologie	75
	Bijlagen	77
	- BHV voormalige Ambachtsschool - Monumenten Advies Bureau, d.d. 14-03-2017	
	- Parkeerdrukonderzoek De Meester van Haarlem - Goudappel Coffeng, d.d. 11-05-2018	
	- Verkeersanalyse De Meester van Haarlem – Goudappel Coffeng, d.d. 03-04-2018	
	- Afdoend onderzoek Sterrencollege Haarlem, Els & Linde, d.d. 06-02-2017	
	- Ecologisch werkprotocol Sterrencollege Haarlem, Els & Linde, d.d. 08-02-2017	
	- Afdoend onderzoek huismus Sterrencollege Haarlem, Els & Linde, d.d. 27-05-2017	

Opgave

2	COD heeft na een bieding in maart 2016 de voormalige Ambachtsschool aan de Verspronckweg 148-150 in Haarlem gekocht van woonstichting De Key. Het deels monumentale complex staat sinds het vertrek van het Sterrencollege in 2010 leeg. De bouwkundige staat van het pand is door de jaren heen sterk verslechterd.
3	
21	COD zal de voormalige Ambachtsschool herontwikkelen naar kwalitatieve woningen, met behoud van de monumentale uitstraling. De hoge ruimtes en klaslokalen van dit karakteristieke gebouw uit 1920 lenen zich uitstekend voor ruime appartementen met toegang tot individuele buitenruimtes.
43	
55	Dit document is het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De zienswijzen naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorlopig ontwerp (september 2017) zijn hierin verwerkt. Dit definitief ontwerp zal de basis vormen voor de verdere uitwerking op gebouwniveau en de vergunningsaanvraag.
59	

1

Introductie



COD is een vastgoedontwikkelaar gevestigd in Amsterdam. Of het nou gaat om herontwikkeling van gebieden, woningen, hotels, multifunctionele kantoren of een combinatie daarvan; een plek dient te leven. COD (her)ontwikkelt gebouwen naar plekken waar mensen graag wonen, werken, winkelen en samenkomen. Wát we ook doen, het draait bij ons niet alleen om functionaliteit. Het gaat om durven kiezen voor schoonheid in architectuur, om groots denken en het bestaande met nieuwe ogen zien.

De voormalige Ambachtsschool aan de Verspronckweg in Haarlem past als project binnen de strategie van COD om bestaande gebouwen een toekomstbestendige herbestemming te geven.

Kijk voor meer informatie en referentieprojecten op www.cod.nl.



Alle mensen zijn anders. Alle plekken zijn anders. Al onze gebouwen dus ook. Inbo maakt inspirerende plekken die mensen zich eigen kunnen maken en die met hen mee kunnen veranderen. Huizen waar mensen prettig wonen. Werkplekken waar mensen optimaal leren en presteren. Plekken waar mensen elkaar tegenkomen. Waar mensen bij willen horen, een community vormen. Waar het samen leuker is. Altijd is daar een binding met de plek, met de historie, met herinneringen. Met nieuwe impulsen versterken wij de kracht van het bestaande.

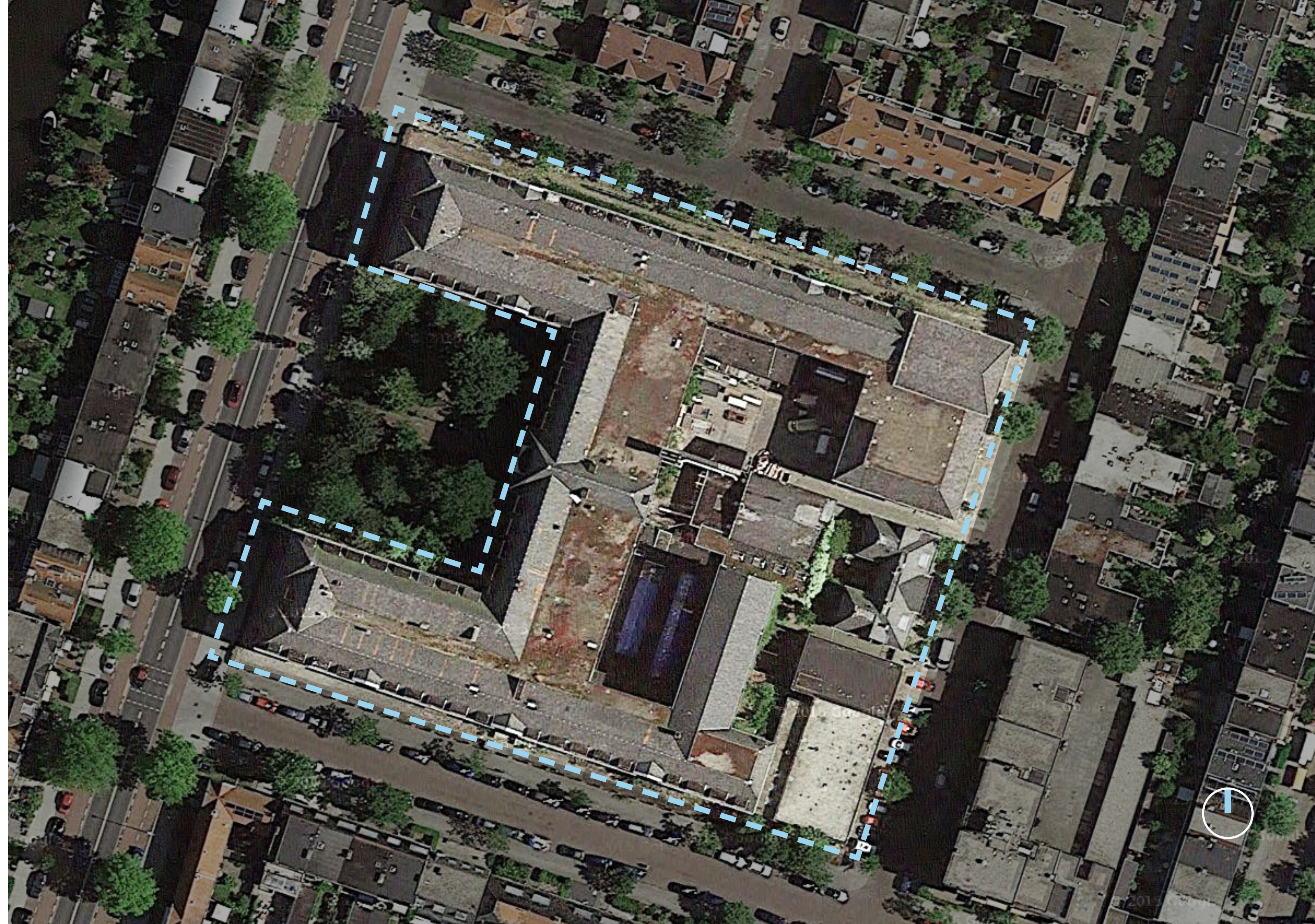
Actuele transformatie projecten van Inbo zijn bijvoorbeeld:

- Campina Melkfabriek in Hilversum, die inmiddels een kantoor, een school en woningen huisvest,
- Voormalige ambachtsschool in Den Haag, die is verbouwd tot appartementen,
- New World Campus Den Haag, een circulair startup kantoor in bestaand pand.
- Stadhuis Zevenaar, in de kantoren en fabriekshal van de voormalige BAT.
- Bezoekerscentrum De Nederlandsche Bank in Amsterdam (In voormalig rekencentrum).

Kijk voor meer projecten op: www.inbo.com



Haarlem



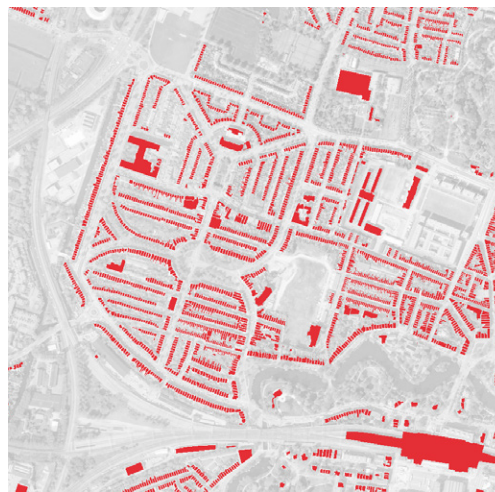
Analyse bestand gebouw Stedenbouwkundige ontwikkeling



<1850



1850-1900



1900-1930



1930-1945



1945-1960



1960-1975



1975-1985



1985-1995



1995-2005



>2005

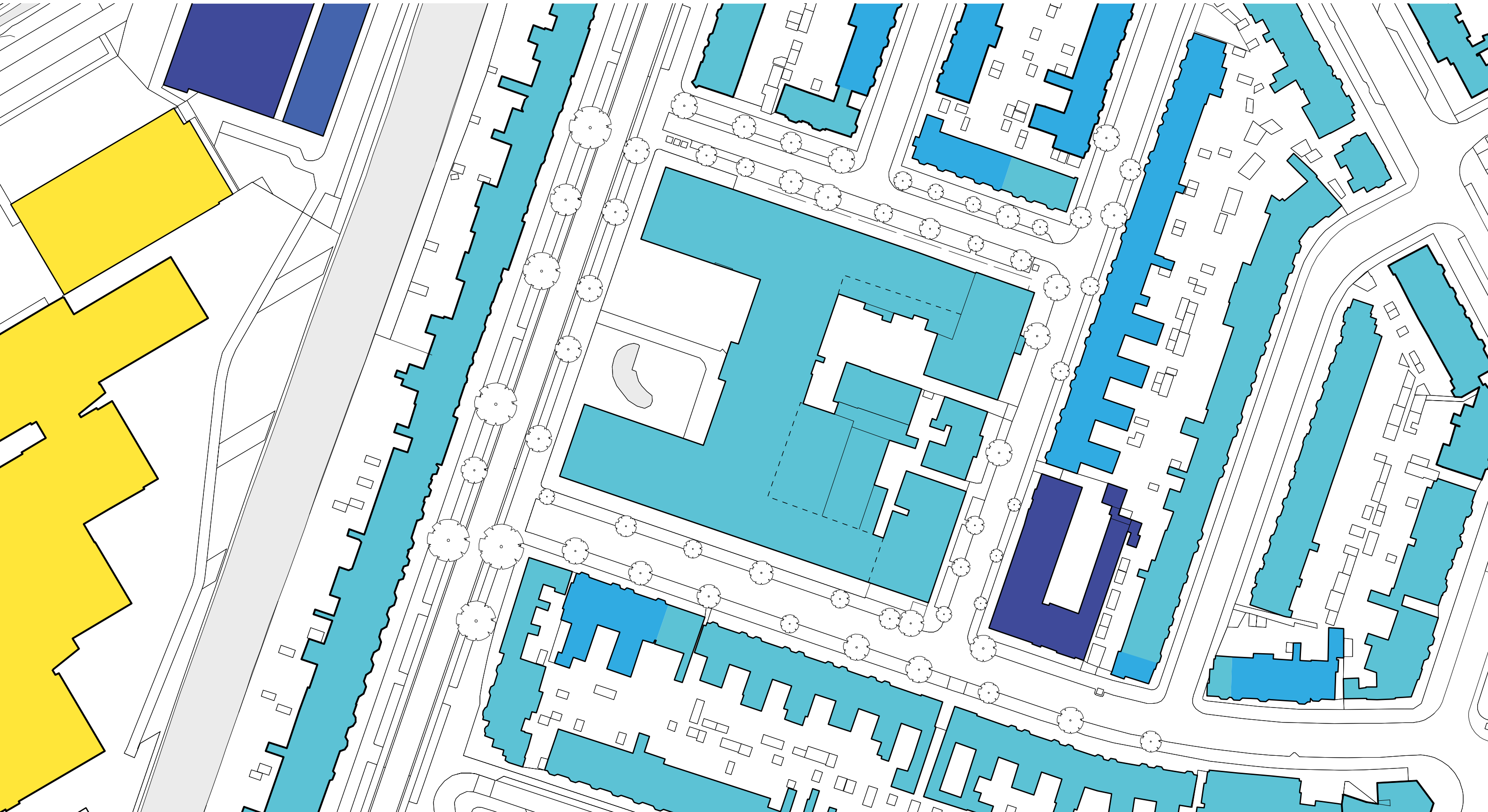
Het voormalige schoolgebouw is gelegen in de wijk Kleverpark, direct ten noorden van het middeleeuwse stadscentrum van Haarlem. Deze wijk wordt aan de westzijde begrensd door de Verspronckweg, aan de noordzijde door de Kleverlaan en aan de oostzijde door de Schoterweg, al valt ook de Frans Halsbuurt binnen deze begrenzing. Met name het westelijke deel van de wijk heeft een fraaie symmetrische stedenbouwkundige hoofdopzet, waarin de in noord-zuid richting lopende

Santpoorterstraat en Santpoorterplein de hoofdassen vormen. In de zuidelijke helft van het westelijke deel overheerst een oost-westelijke oriëntatie van de straten. In de noordelijke helft daarentegen liggen de straten iets dichterbij elkaar en lopen deze overwegend in noord-zuid richting. Binnen dit patroon vormt het zeer forse bouwblok van het voormalige schoolgebouw een onregelmatigheid op het verder vrij regelmatige patroon. Hierdoor loopt de ten noorden van de school gelegen Van der Meerstraat dood op de langs de noordzijde

van het complex lopende Meester Cornelisstraat. Het bouwblok wordt verder aan de oostzijde begrensd door de Brakenburghstraat en aan de zuidzijde door de Begastraat. Het schoolgebouw ligt aan de westrand van de wijk, zodat de langs de wijk lopende Verspronckweg de westzijde van het bouwblok begrensd.

Het zeer forse schoolgebouw domineert in hoge mate de direct omgeving door de hoge bouwmassa en de lange aaneengesloten gevels. Daarbij komt dat vrijwel

alle omliggende bebouwing bestaat uit merendeels twee bouwlagen tellende eengezinswoningen. Alleen bij het zuidelijke deel van de oostelijke gevelwand van de Brakenburghstraat komt een appartementencomplex voor, met een naar de zuidzijde oplopende hoogte van maximaal vijf bouwlagen.



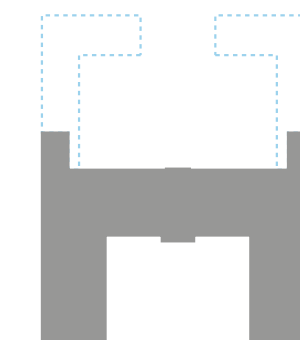
gebouwd: 1900-1930 1930-1945 1960-1975 1975-1985 >2005



Ontwikkeling gebouw

bouw:

1917



oorspronkelijk ontwerp

1919



revisie

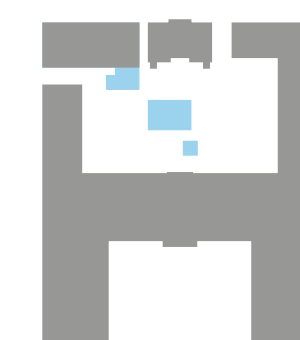
1921



gebouwd 1920-1922

aanpassingen:

1926



toevoeging bijgebouwen

1955



toevoeging bijgebouwen

1968



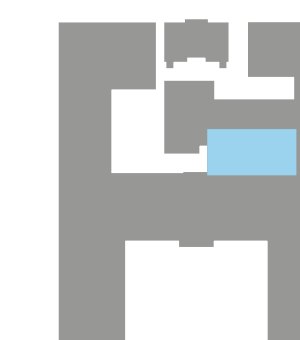
toevoeging ketelhuis

1972



toevoeging gymzaal

1978



toevoeging fietsenkelder

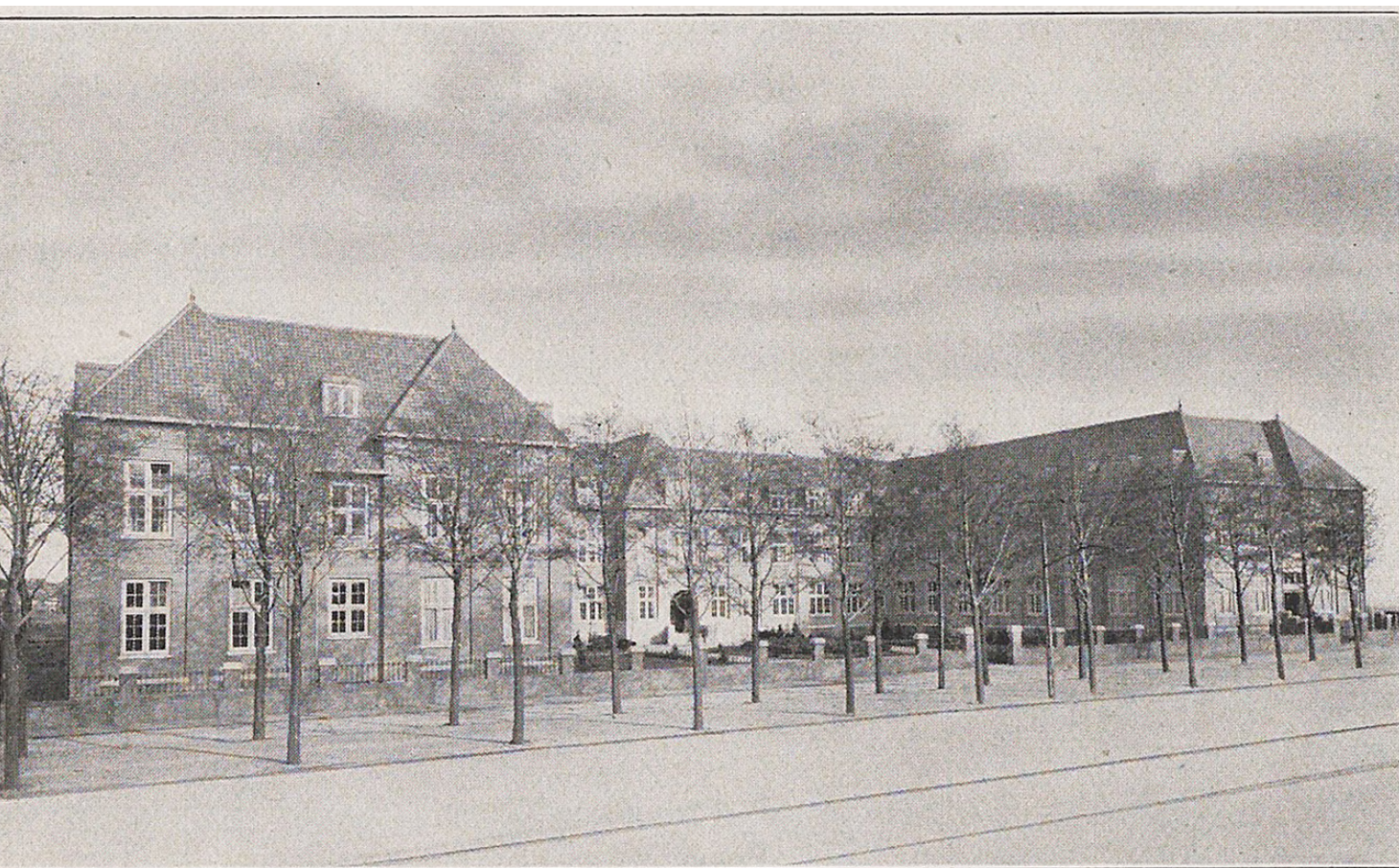
>2016

Het gebouw van de voormalige Ambachtsschool staat in het Kleverparkkwartier dat in de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw in betrekkelijk korte tijd gebouwd is als uitbreidingswijk van Haarlem. De oudste plannen dateren uit het eerste decennium, maar pas in 1920 is begonnen met de bouw. In 1922 is het gebouw in gebruik genomen. Het gebouw kent een lange geschiedenis van aanpassingen en verbouwingen. Al in 1926 worden een aantal bijgebouwen toegevoegd. In 1955 wordt de grootste verbouwing uitgevoerd waarbij

onder andere een fietsenkelder, kantine, houtopslag en stelloods worden toegevoegd. In 1968 volgt een nieuw ketelhuis, waarna het oude in 1972 wordt gesloopt en vervangen door een gymzaal. De laatste noemenswaardige verbouwing volgt in 1978 met de bouw van een extra fietsenstalling op de binnenplaats.

De meeste aanbouwen aan de achterzijde van het gebouw bezitten niet dezelfde architectonische kwaliteit en historische waarde als het oorspronkelijke gebouw.

Vanuit de historische analyse ligt het dus voor de hand om de twee binnentuinen uit het oorspronkelijke plan in waarde te herstellen en de latere aanbouwen te slopen.



Historische waarde

De voormalige Middelbare Technische- en Ambachtsschool is een vrij goed bewaard gebleven voorbeeld van een zogenaamde 'gangschool', ook wel aangeduid als 'corridortype'. (BHV voormalige Ambachtsschool en Middelbare Technische School Haarlem, dd. September 2016, MAB). De voormalige Middelbare Technische- en Ambachtsschool is één van de eerste scholen die gebouwd is na de totstandkoming van de 'wet op het lager onderwijs' die tot de stichting van talloze scholen en de bouw van vele schoolgebouwen leidde (Radboud van Beekum, Amsterdamse School architect Cornelis Kruijswijk 1884-1935). Het ambachts- en technisch onderwijs hebben respectievelijk vanaf 1892 en 1919 een belangrijke rol gespeeld in Haarlem, waarbij diverse in deze stad vooraanstaande personen zich profileerden. Als zodanig vormt het gebouw een illustratie van de onderwijskundige ontwikkelingen zoals die in de loop van de tijd in Haarlem kunnen worden getraceerd (Beschrijving toelichting monument, MAB, d.d. 03-04-2003).

De historische waarde van de oude ambachtsschool valt uiteen in een aantal hoofdelementen die de school onderscheidend maken. Deze 'identiteitsdragers' zijn als volgt samen te vatten: De stedenbouwkundige situering van het gebouw, de kenmerkende corridor-ontsluiting, de nog in originele staat verkerende lerarenkamers in het pand en het typerende gevelbeeld. Doel van het ontwerp is om de elementen die de identiteit van de voormalige Ambachtsschool dragen te behouden en zo mogelijk te versterken in het nieuwe plan.

(Zie bijlage 1 - MAB - Bouwhistorische verkenning& waardestelling)



Analyse bestaand gebouw

Identiteitsdragers: stedenbouwkundige situering

Vrijstaand robuust object met groot schaalverschil t.o.v. de omliggende wijk

Door de forse hoofdropzet en de karakteristieke lange gevels is het gebouw in hoge mate bepalend voor de direct omgeving. Door de geleding van de gevels met pilasters en door de naar de buitenzijde van het bouwblok gerichte gevels twee bouwlagen hoog te maken, ondanks de aanwezigheid van een volledige derde bouwlaag, heeft het gebouw toch ook aansluiting gevonden in omliggende bebouwing en is sprake van een evenwichtig beeld met een hoge ensemblewaarde.

Voor de naar het achterterrein gerichte delen is deze, op de omgeving gerichte ensemblewaarde in veel mindere mate van toepassing. (BHV voormalige Ambachtsschool en Middelbare Technische School Haarlem, dd. September 2016, MAB).

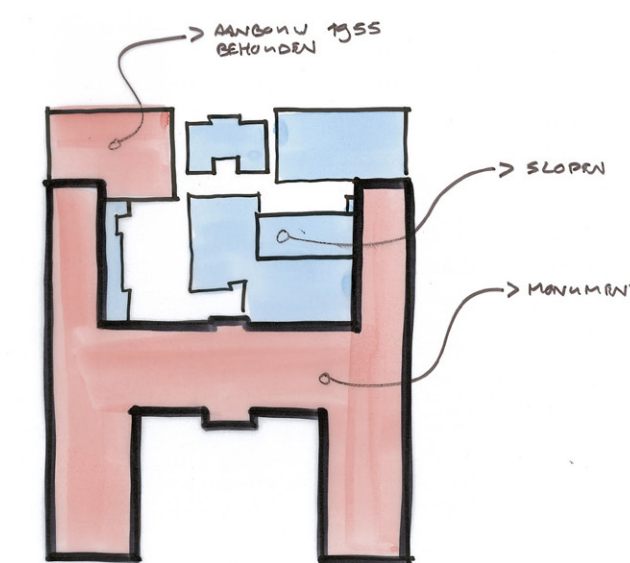
Bijzonder object in de wijk (landmark-functie)

Het gehele complex maakt in hoge mate deel uit van de stedenbouwkundige opzet van de wijk Kleverpark. Bij de aanleg van de wijk werd dan ook in afwijking van de regelmaat van het gehanteerde stratenpatroon een groter bouwblok gecreëerd door de Van der Meerstraat te laten eindigen op de langs de noordzijde van het blok aangelegde Begastraat. Verder werd de school vrijwel tegelijk met de omliggende wijk gebouwd op een terrein dat tot dat moment een hoofdzakelijk landelijk karakter had. In deze nauwe verwantschap met omliggende wijk is dan ook hoge situeringswaarde gelegen (BHV voormalige Ambachtsschool en Middelbare Technische School Haarlem, dd. September 2016, MAB). Het gebouw vervult als zodanig een 'land-mark' functie.



Terug naar de oorspronkelijke hovenstructuur

Één van de sterkste identiteitsdragers van het gebouw is de robuuste en massale verschijningsvorm. De grote schaal van de oude ambachtsschool staat in sterk contrast met de kleinschaligheid van de omliggende woonwijk. Dit maakt het gebouw tot een ankerpunt in de wijk. De zuivere vormtaal, symmetrie en sterke ritmiek versterken het robuuste karakter van het gebouw. In de loop der jaren is het terrein van de ambachtsschool echter door verschillende aanbouwen verworven tot een rommelig ensemble. De meeste aanbouwen aan de achterzijde van het gebouw bezitten niet dezelfde architectonische kwaliteit en historische waarde als het oorspronkelijke, in 1922 in H-vorm gebouwde schoolgebouw. Uitzondering daarop is de aanbouw met lokalen en de oude gymzaal uit 1955 op de hoek van de Begastraat met de Brakenburghstraat.



Analyse bestaand gebouw

Identiteitsdragers: corridors

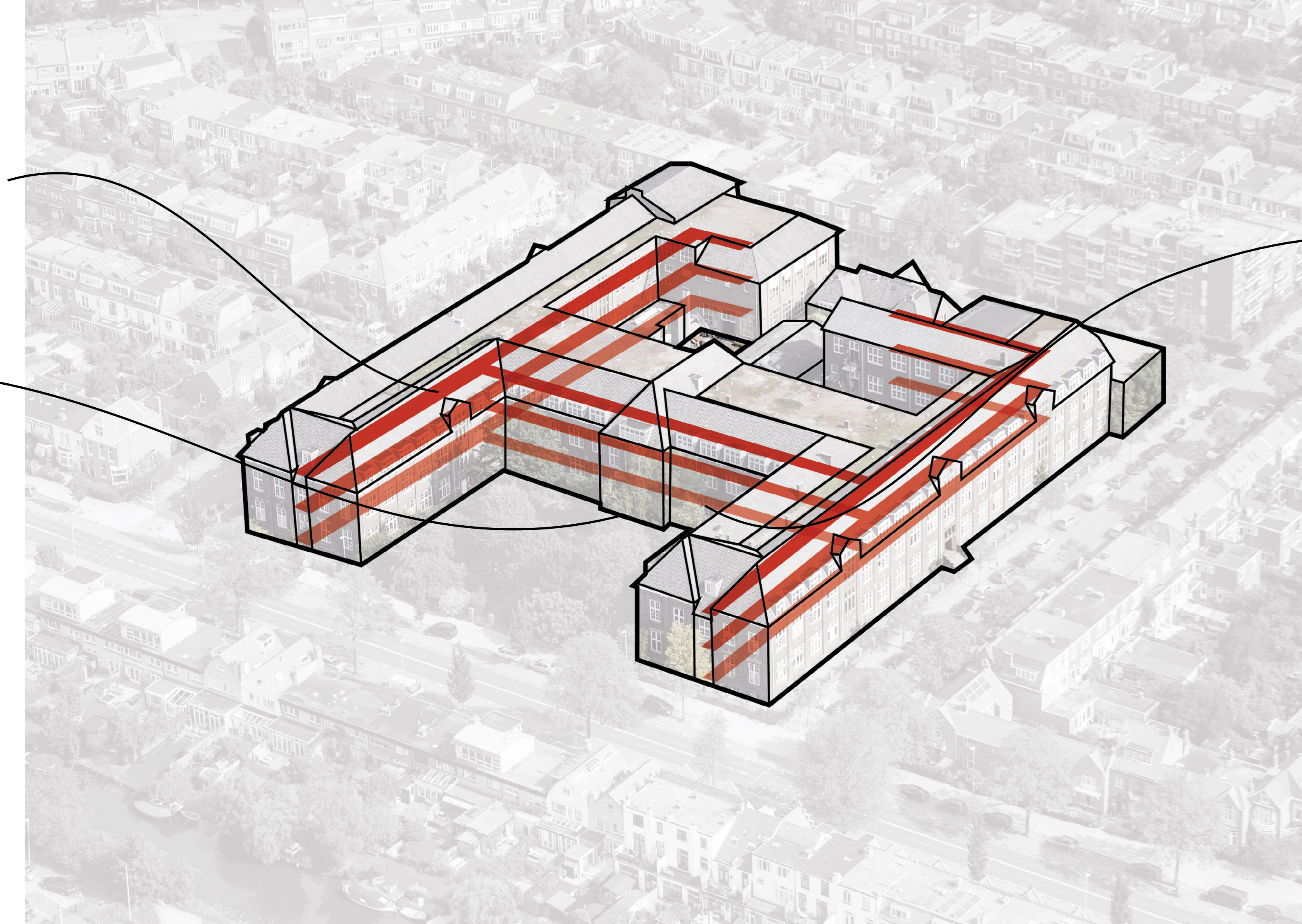
Oorspronkelijk interieur met vroege stijkenmerken van de 'Amsterdamse School'

In het interieur van de vroegste opzet van het complex is met name de nog vrijwel volledig intacte en herkenbare gangstructuur van belang. Hoewel als totaal sprake is van een betrekkelijk sobere opzet, verlevendigen accenten in schoon metselwerk van verblendsteen en gekleurde plinten de gangwanden. Bovendien zijn op buitenhoeken pilasters met een decoratief uitgewerkte bovenzijde aanwezig. Met name in het zuidelijke deel van het gebouw is nog een belangrijk deel van de oorspronkelijke tegelvloeren aanwezig. In de centrale hal is een belangrijk deel van de oorspronkelijke uitmontering met veelvuldige toepassing van travertijn goed behouden gebleven, evenals de hoofdopzet en treden van het hoofdtrappenhuis. (BHV voormalige Ambachtsschool en Middelbare Technische School Haarlem, dd. September 2016, MAB)



Ontsluiting is typisch voor het type gebouw

Deze oudste delen van het complex vormen een, zeker wat het exterieur betreft, goed bewaard gebleven voorbeeld van een groot schoolgebouw voor beroepsonderwijs uit de vroege 20ste eeuw met een opzet volgens het corridortype, naar ontwerp van P. Doorn en C. Kruijswijk. (BHV voormalige Ambachtsschool en Middelbare Technische School Haarlem, dd. September 2016, MAB). De gangstructuur is om die reden kenmerkend voor het type gebouw en de toenmalige opvattingen over onderwijs.



Analyse bestaand gebouw

Identiteitsdragers: monumentale ruimten

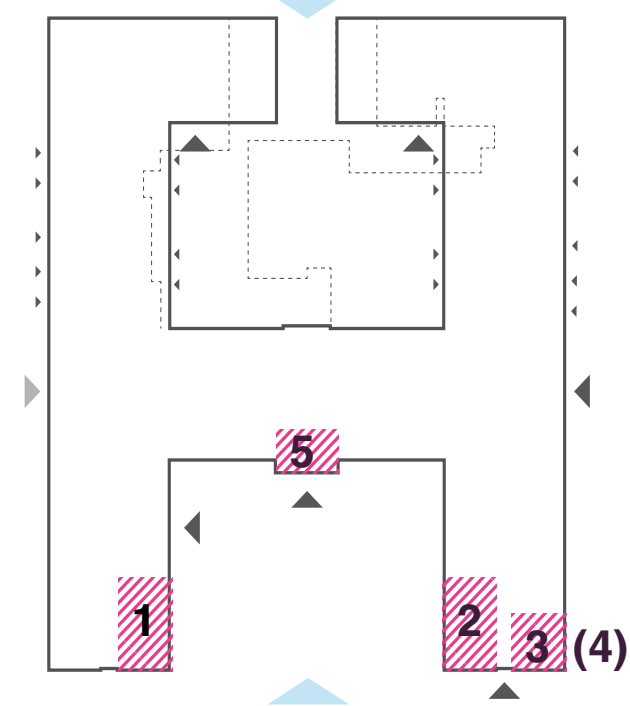
Specifieke en kenmerkende ruimtes met oorspronkelijk interieur

Van hoge waarde zijn vijf kamers met een aanzienlijk hoogwaardiger afwerking. Het betreft de bestuurskamer en twee directeurskamers op de begane grond en twee lerarenkamers op de verdieping. Binnen deze ruimtes vormen vloer-, plafond- en wandafwerkingen nog in hoge mate een tot het oorspronkelijke ontwerp behorende eenheid.

Voor het merendeel van de (overige) ruimtes geldt dat verschillende renovaties tot een sterke verarming van het oorspronkelijke beeld hebben geleid. Accenten in schoon metselwerk zijn overschilderd en oorspronkelijke plafonds met een eenvoudige vlakverdeling zijn achter systeemplafonds komen te liggen. Deze delen zijn echter nog wel aanwezig. Wat betreft de indeling is buiten de gangstructuur vooral waarde gelegen in de ruimtewerking door de aanwezigheid van grote lokalen. De invullingen tussen de lokalen had een functioneel karakter en is niet bepalend voor het totale beeld. (BHV voormalige Ambachtsschool en Middelbare Technische School Haarlem, dd. September 2016, MAB)

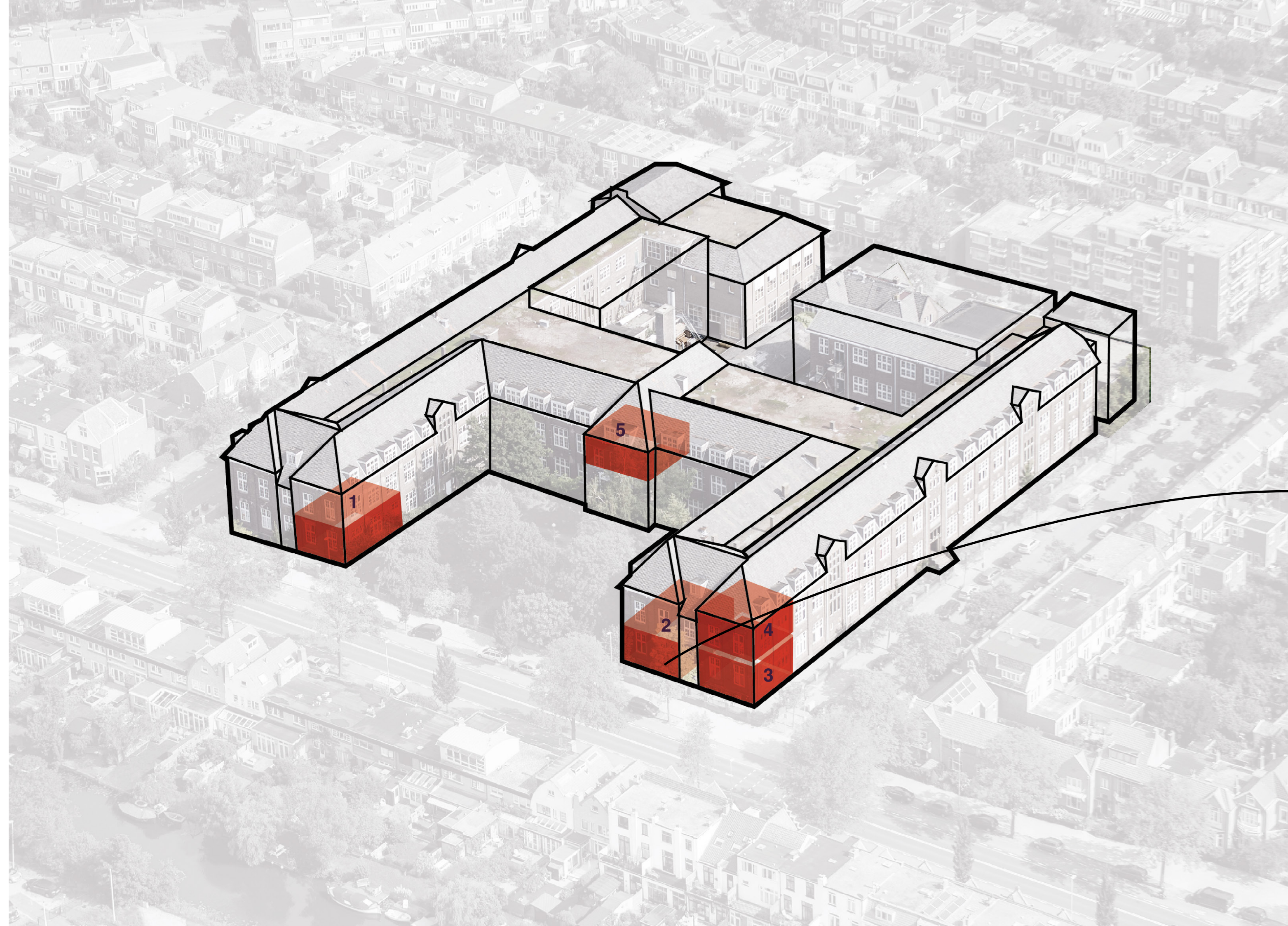
'herinnering' aan functioneren van een schoolgebouw

De lerarenkamers zijn specifieke ruimtes die typerend zijn voor een schoolgebouw uit die tijd en vertegenwoordigen daarmee een belangrijke 'herinneringswaarde' als het gaat om de oorspronkelijke functie van het gebouw.



Bijzondere ruimtes

1. directeurskamer
2. bestuurskamer
3. directeurskamer (begane grond)
4. lerarenkamer (1e verdieping)
5. lerarenkamer (1e verdieping)



bestuurskamer



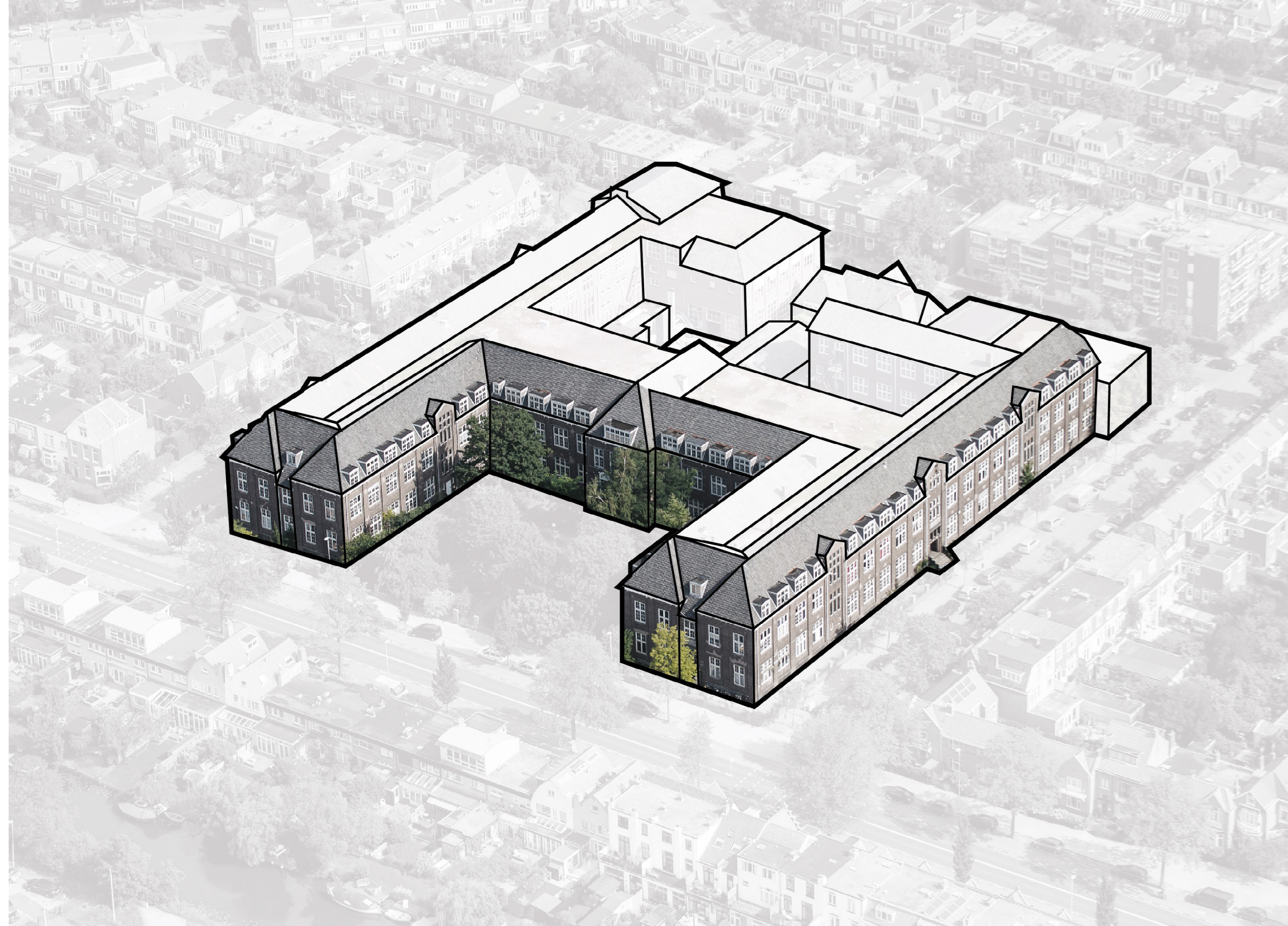
Analyse bestaand gebouw

Identiteitsdragers: gevels

De oorspronkelijke gevels zijn kenmerkend voor de uitstraling als schoolgebouw

Zowel wat betreft de hoofdvorm als ook op detailniveau van gevels, gevelopeningen en daken met hierop aanwezige elementen is sprake van een gaaf geheel met hoge architectuurhistorische waarde.

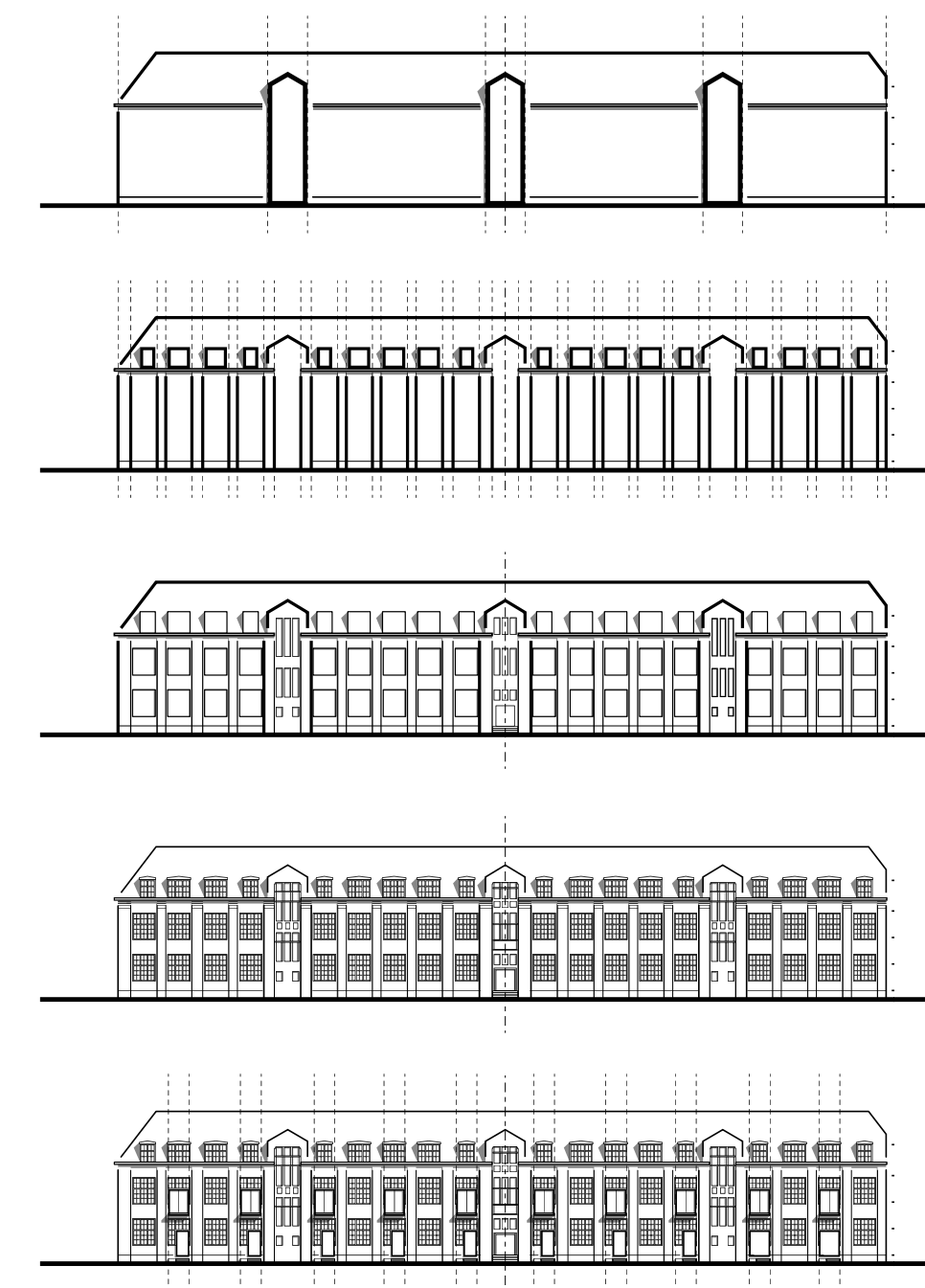
Hoewel alle gevels van hoge waarde zijn voor het complex zou daarbij wel in overweging genomen kunnen worden dat de naar het achterterrein gerichte gevels voor de omgeving een ondergeschikte rol spelen en daarmee in het geval van noodzakelijke ingrepen de voorkeur genieten voor aanpassingen boven de naar de omgeving gerichte gevels. (BHV voormalige Ambachtsschool en Middelbare Technische School Haarlem, dd. September 2016, MAB)



Gevels

De gevels van de oude ambachtsschool worden gekenmerkt door een sterke geleding met een aantal risalieten die de compositie dragen. Tussen de risalieten wordt het beeld bepaald door het strakke ritme van afwisselend kozijnen en pilasters. Dit strenge ritme, de kenmerkende symmetrie en de schaal van het gebouw maken dat een gevelbeeld ontstaat dat tegen een stootje kan. Door op subtiële wijze om te gaan met de benodigde buitenruimtes zal het gevelbeeld nauwelijks aangetast worden en zal het karakter van het gebouw als school behouden blijven.

Er wordt gekozen voor de strategie om toevoegingen aan de gevel, zoals bijvoorbeeld de balkons, een eigentijdse uitstraling te geven die past bij de architectuur van de bestaande gevel, maar herkenbaar blijft als latere toevoeging. Door te zoeken naar een contrasterende symbiose blijft de originele gevel herkenbaar als een schoolgebouw en wordt de ontwikkeling die het gebouw doormaakt van school naar woongebouw leesbaar.



Analyse bestaand gebouw

Bouwkundige staat

Gebruik

Tot eind 2010 had het een onderwijsfunctie. Van 2010 tot en met heden wordt het pand tijdelijk anti-kraak bewoond.

Het object verkeert in het algemeen bouwkundig in slechte staat. De constructie bevindt zich, voor zover visueel zichtbaar, in redelijke staat. De technische- en transportinstallaties zijn buiten werking gesteld en/of verkeren in zeer slechte staat.

Asbest

Uit dossieronderzoek en onderzoek ter plaatse blijkt dat er op veel plaatsen asbesthoudende en asbestverdachte materialen aanwezig zijn.

Bodem

Uit dossieronderzoek blijkt dat er in het verleden bij een historisch bodemonderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als verdacht voor bodemverontreiniging (zie bijlage 7). Er zijn plaatselijk verhoogde gehalten aangetroffen met PAK (teerachtige stoffen) en zware metalen.

Gebreken:

Het object vertoont een zeer groot aantal gebreken.

De geconstateerde gebreken hebben voornamelijk betrekking op:

- Uitgesteld onderhoud.
- Einde levensduur van elementen.

De belangrijkste bevindingen kunnen als volgt worden samengevat:

- + Slechte staat zuidgevel aan zijde loods (noord-oostelijke vleugel), deze gevel is in het verleden versterkt met houten balken.
- + Verregaande veroudering van saus- en schilderwerk.
- + Plaatselijk houtrot en kiervorming in de kozijnen.
- + Verregaande veroudering van de kap en dakconstructies en waterkerende lagen (dakbedekking en dakpannen).



slechte staat gevel binnenterrein



slechte staat kozijnen en dakkapellen



houtrot in de kozijnen



plaatselijk lekkages door slechte staat dak



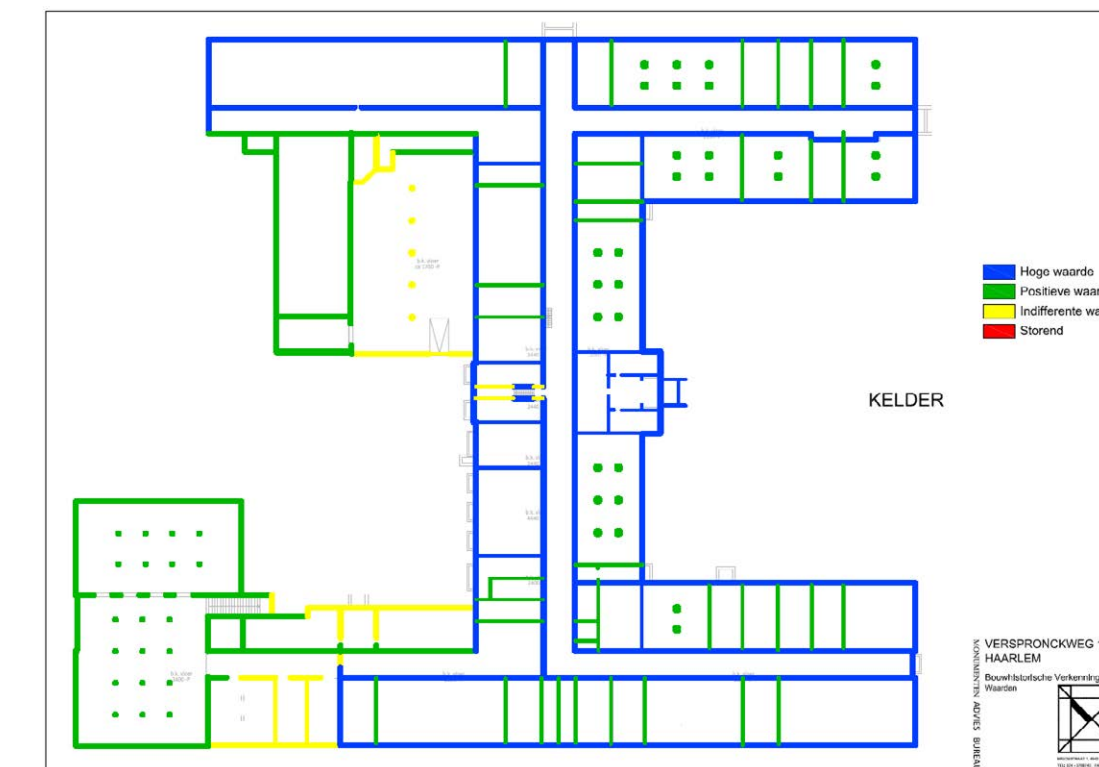
binnenzijde versterkte gevel



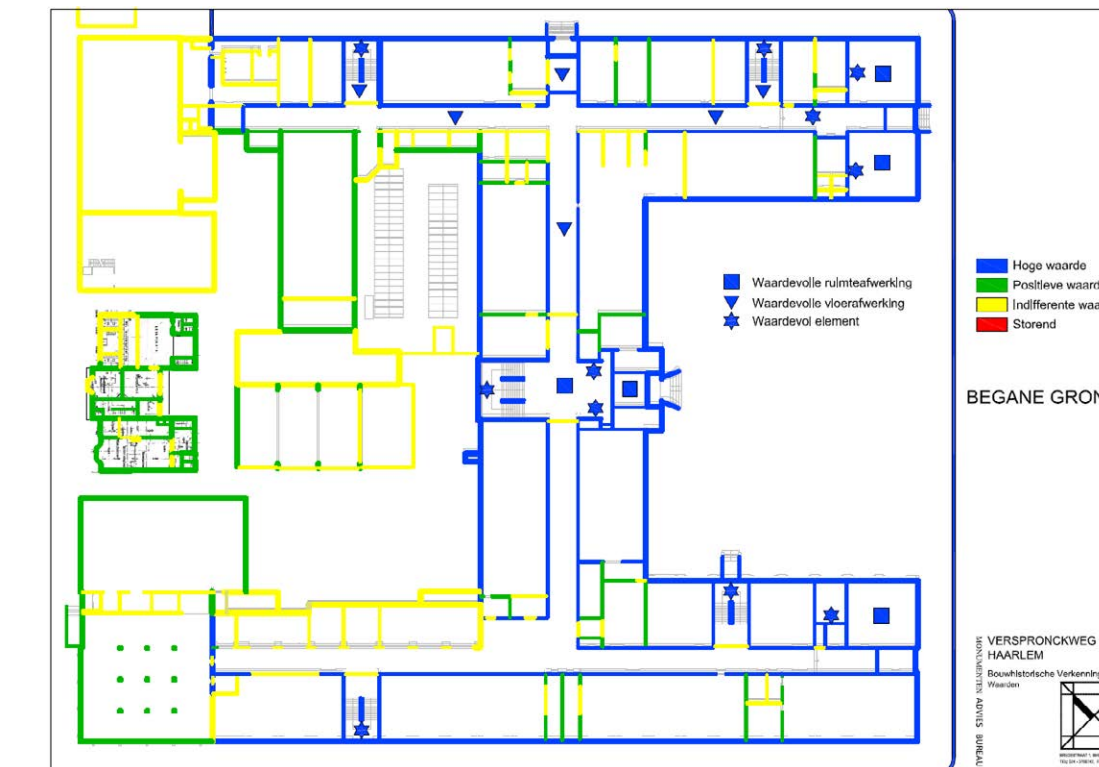
waterschade als gevolg van lekkage

waardekaarten Bouwhistorische verkenning en waardestelling (zie tevens bijlage)

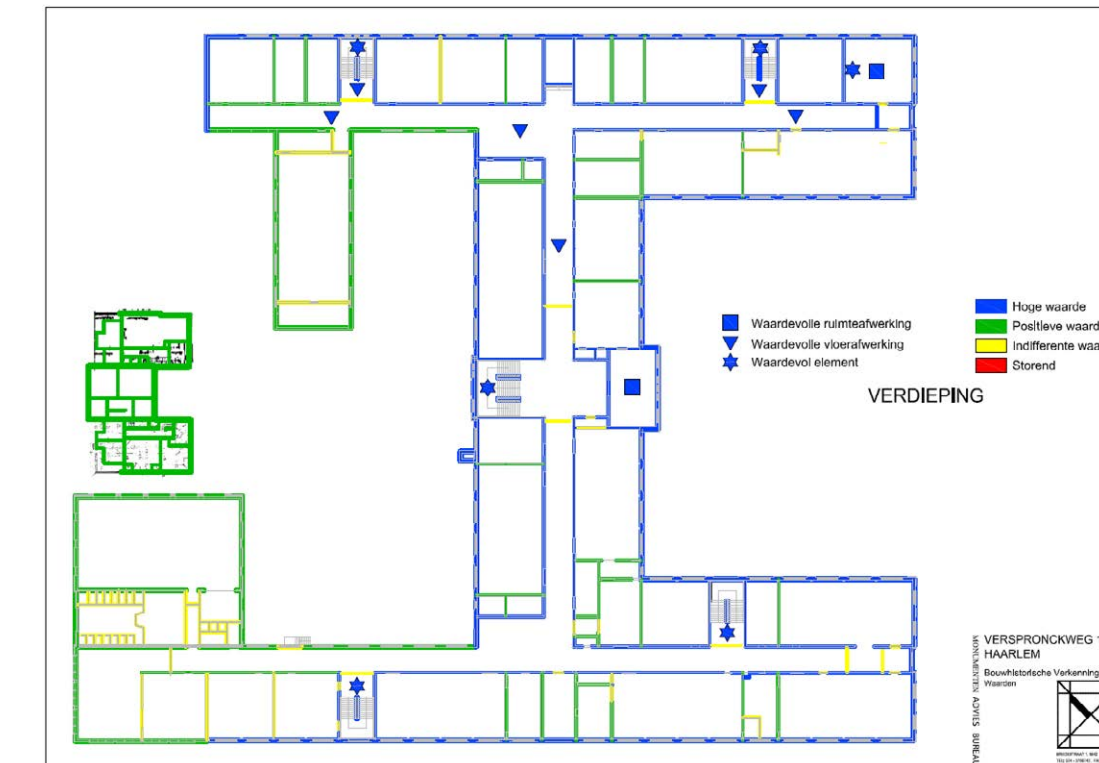
kelder



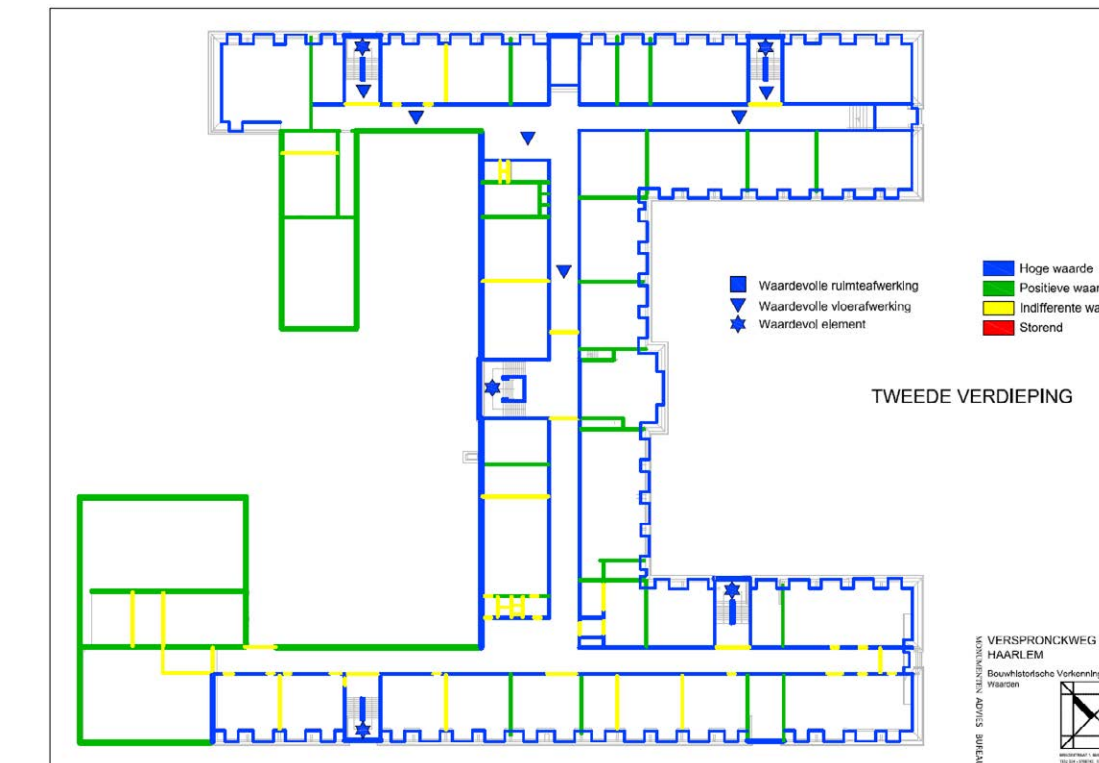
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



3

Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Concept sloop en nieuwbouw

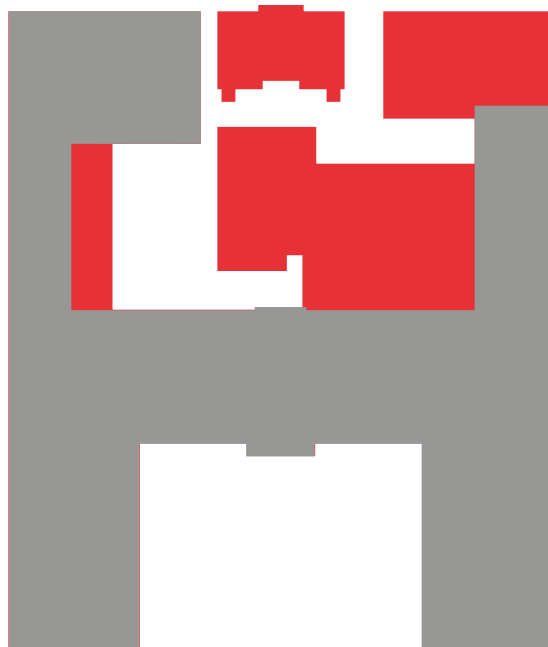
De nieuwe situatie behouden we waardevolle en kenmerkende onderdelen van de oude school, en slopen we de minder karakteristieke en veelal in slechte staat verkerende bouwdelen om plaats te maken voor een verdiepte parkeergarage.

Door het Monumenten Advies Bureau hebben we een onderzoek laten verrichten naar de bouw- architectuur- en cultuurhistorische waarden van de verschillende onderdelen van de bestaande school.

Het oorspronkelijke schoolgebouw dat in 1922 is gebouwd in de kenmerkende H-vorm wordt in de nieuwe plannen behouden, evenals de aanbouw uit de jaren '50 met lokalen en gymzaal zal in de plannen worden meegenomen. In de loop der jaren zijn in de oostelijk gelegen hof aanbouw en losse bouwdelen toegevoegd die voor een verrommeling van het beeld hebben gezorgd. Deze later toegevoegde bouwdelen worden, afgezien van het eerder genoemde gedeelte uit de jaren '50, gesloopt om plaats te maken voor de parkeergarage voor de nieuwe bewoners en nieuwbouw met 51 kleine woningen.

Aan de noordzijde van het oostelijke hof is de gevel van de oorspronkelijke school in dermate slechte staat door toevoegingen en aanpassingen in verschillende perioden dat deze zal worden afgebroken. Aan de zuidzijde van deze hof wordt een aangebouwde vleugel gesloopt. De "wonden" die deze gesloopte bouwdelen achterlaten worden de aanleiding om de nieuwbouw te koppelen aan de bestaande school.

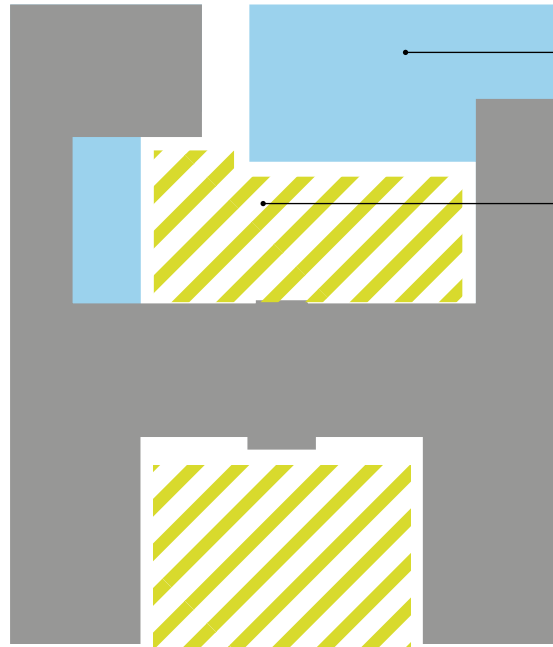
voorstel



voorstel sloop



monumentale schoolgebouw



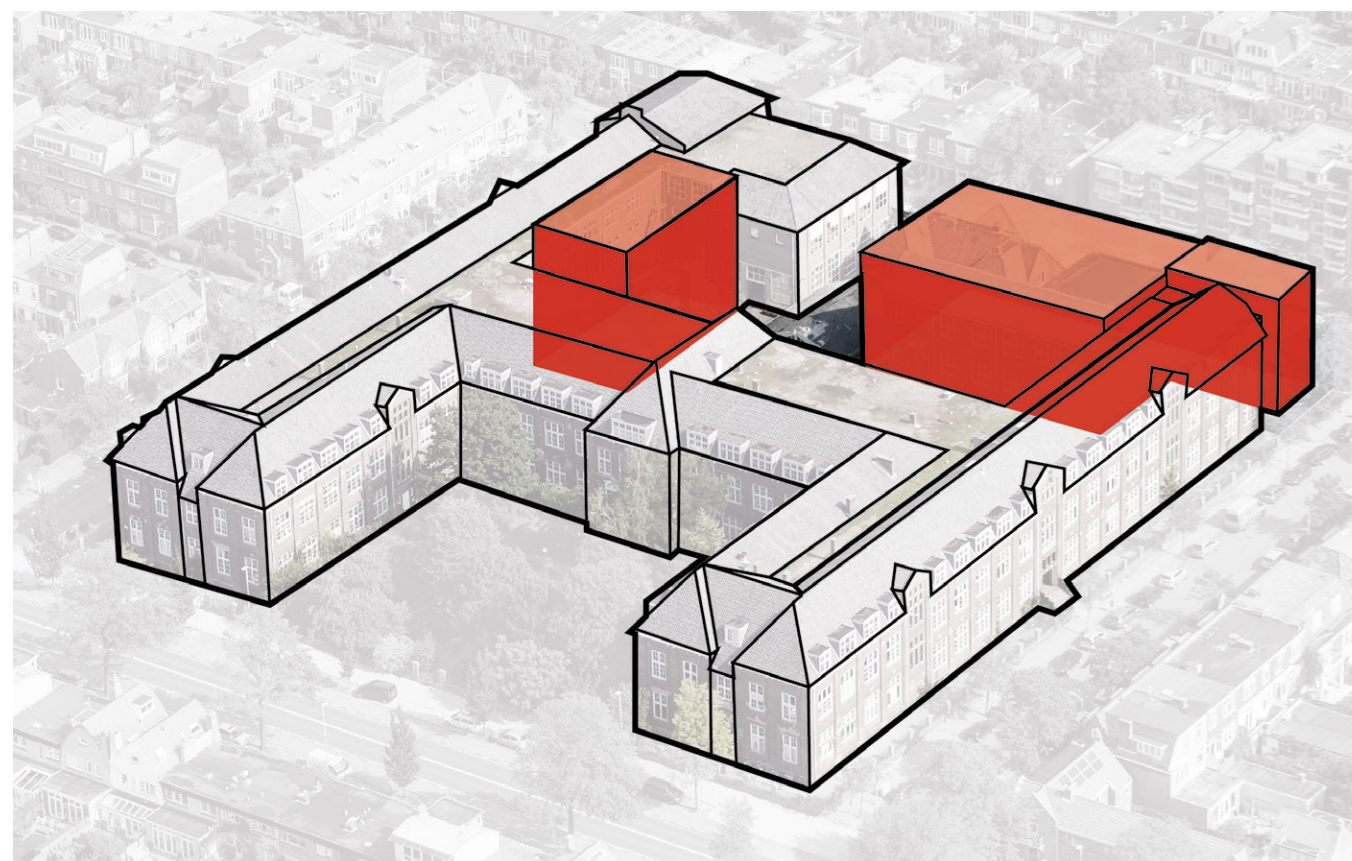
voorstel nieuwbouw



karakteristieke aanbouw uit jaren '50

nieuwbouw

hof in ere hersteld



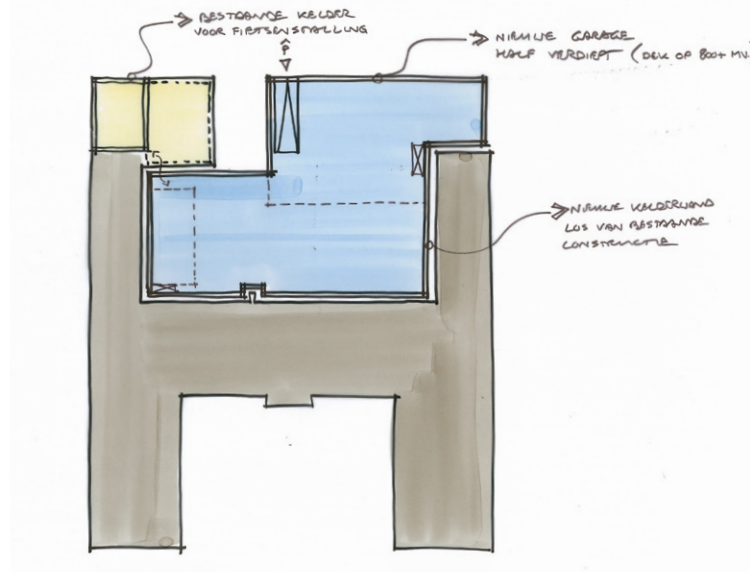
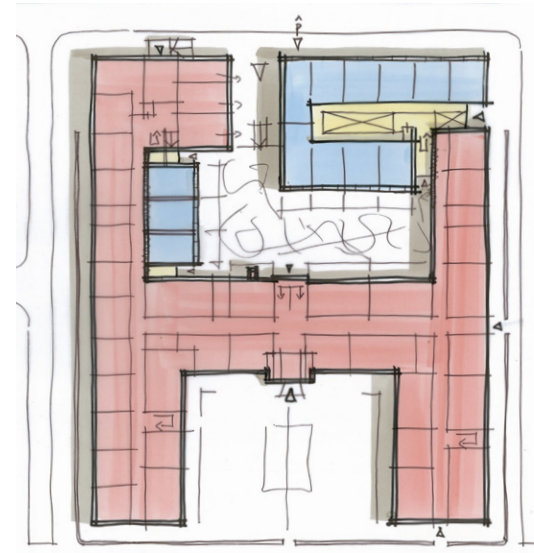
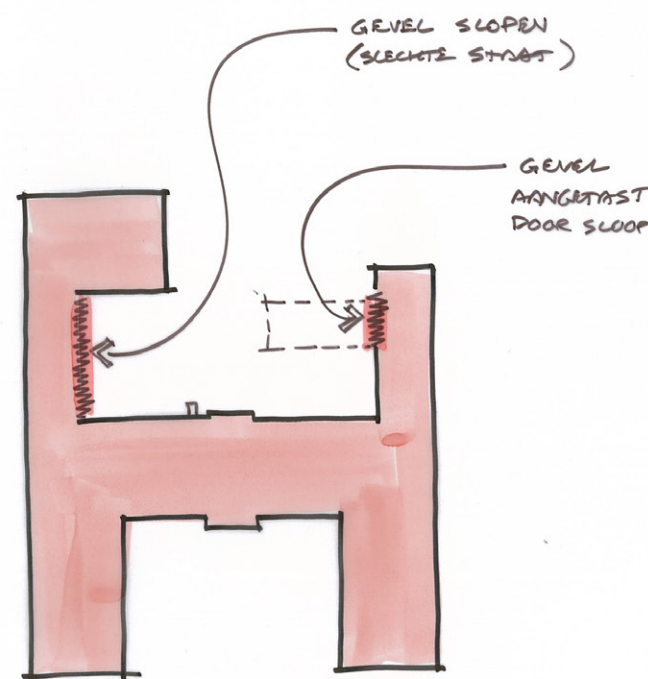
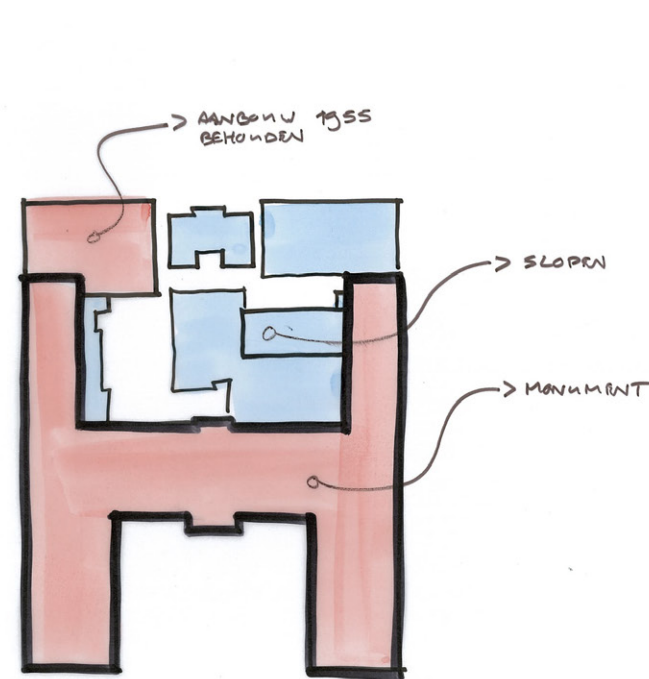
Ter plaatse van de gesloopte bouwdelen aan de zijde van de Brakenburghstraat wordt de nieuwbouw met de appartementen gemaakt. In de afbeelding links onder is de behouden bebouwing rood gekleurd, en de nieuwe invulling blauw en geel. De nieuwbouw wordt in alle gevallen los gehouden van de bestaande bebouwing door entrees of trappenhuizen met een transparant karakter.

Bijna volledig verdiept onder de hof aan de zijde van de Brakenburghstraat en de nieuwbouw wordt een tweelaagse parkeergarage gemaakt om plaats te kunnen bieden aan 150 auto's. In de afbeelding rechtsonder is de nieuwe parkeergarage blauw gekleurd. Geel gekleurd in deze afbeelding is de grote fietsenstalling die onder in de kelder van het bouwdeel uit de jaren '50 wordt gecreëerd.

De hof tussen nieuwbouw en bestaande bouw wordt een informele en vriendelijke ruimte waaraan nieuwe woningen en woningen in het bestaande gebouw hun buitenruimte hebben.

Het monumentale hoofdgebouw en de hoogwaardige aanbouw uit 1955 worden in de nieuwe plannen behouden. De overige bouwdelen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een eigentijdse uitstraling. Aan de zijde van de Verspronckweg blijft de hof met zijn formele uitstraling behouden, terwijl er aan de oostzijde een informele hof ontstaat met een prettige besloten en intieme sfeer waaraan buitenruimtes van woningen zijn gelegen. Deze hof ligt bovenop een verdiepte parkeergarage die voorziet in alle voor de bewoners benodigde parkeerplaatsen.

De bestaande muur rond de school wordt gebruikt als erfafscheiding die een bufferzone creëert tussen de publieke ruimte en de woning. Deze bufferzone functioneert in het nieuwe ontwerp ook als buitenruimte voor de woningen. die deze gesloopte bouwdelen achterlaten worden de aanleiding om de nieuwbouw te koppelen aan de bestaande school.



3

Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Transformatie monumentale school

Uitgangspunt in de transformatie van het bestaande gebouw is het behouden van de bestaande structuur met zijn gangen en trappenhuizen. Deze ruimten brengen we zoveel mogelijk terug in de originele staat. De later aangebrachte elementen, zoals de systeemplafonds, en kleuren worden verwijderd

Omdat de corridors kenmerkend zijn voor het schoolgebouw wordt de bestaande ontsluitingsstructuur in het ontwerp behouden. Ook de interieurs van de bestaande gangen in de midden- en westelijke vleugels van het gebouw blijven in het ontwerp behouden. De meeste kenmerkende elementen die het gebouw typeren als schoolgebouw uit het begin van de 20e eeuw bevinden zich in dit deel.

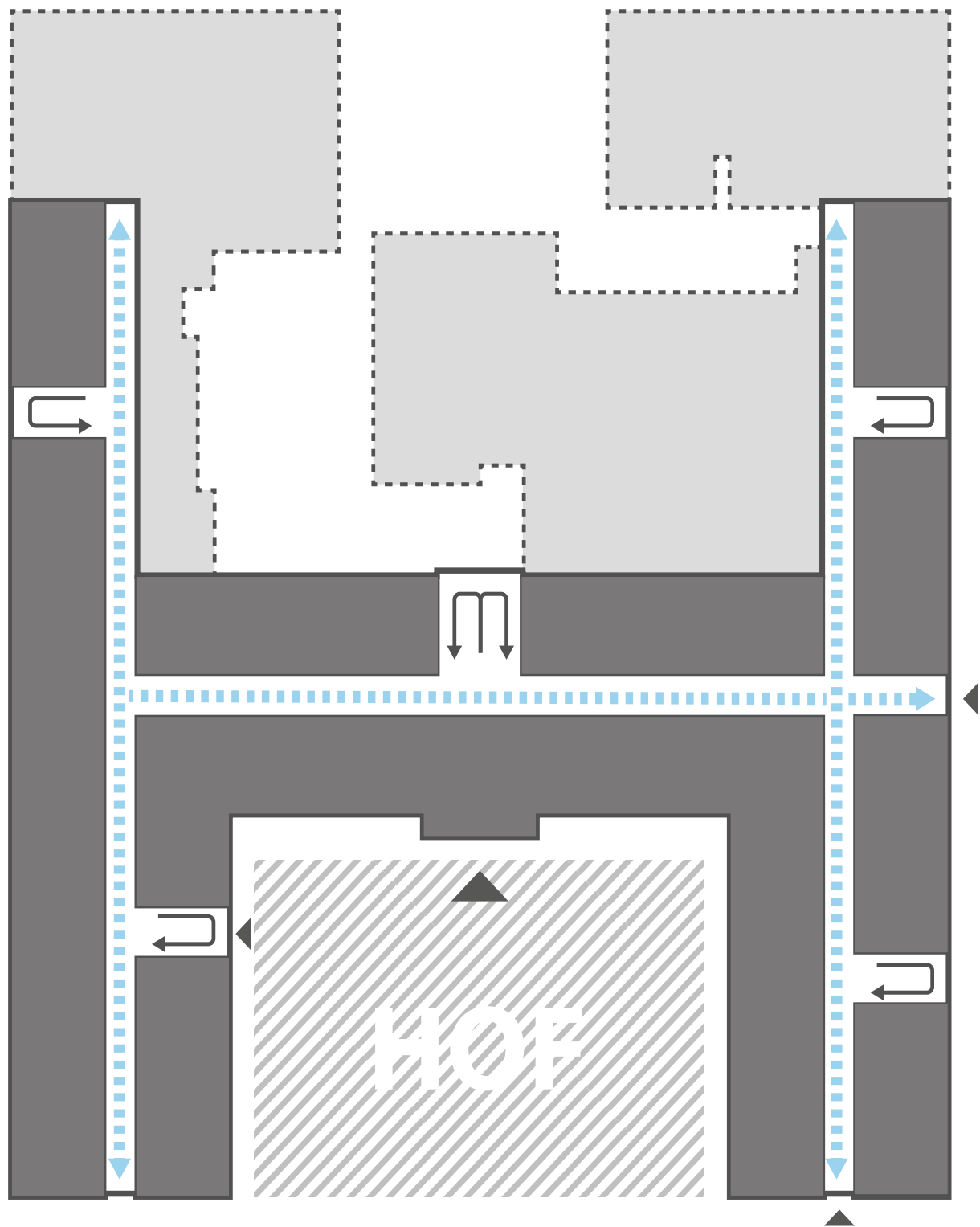
Alle nieuwe woningen in het bestaande gebouw worden ontsloten via de bestaande gangen en trappenhuizen.

De herinneringswaarde die de gangen vertegenwoordigen wordt versterkt door de inzet van beelden uit het rijke verleden van de school.

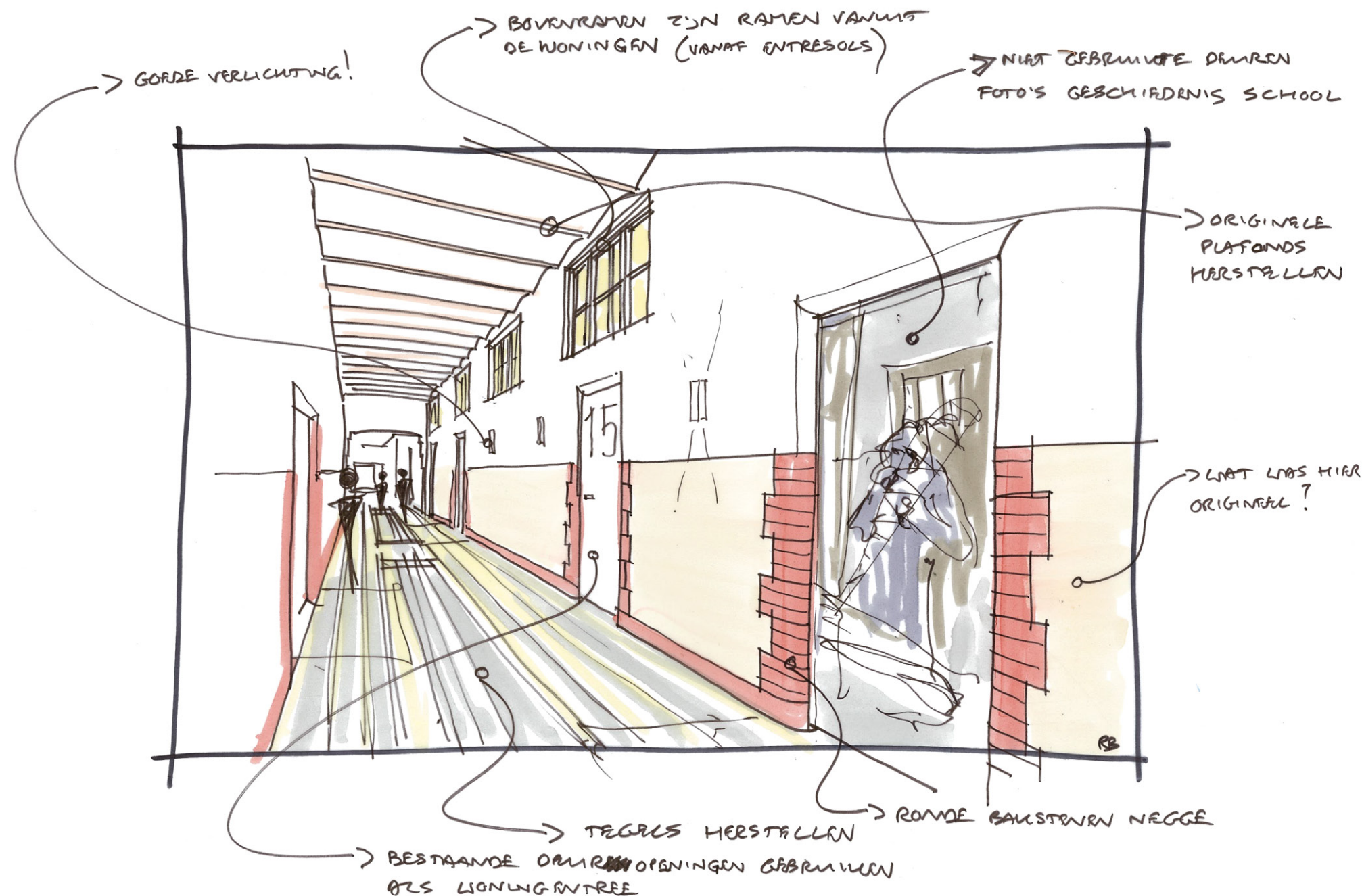


'herinnering' aan studenten in de gangen
De corridors en de bijbehorende interieurafwerking vertegenwoordigen een belangrijke 'herinneringswaarde' als het gaat om de oorspronkelijke functie van het gebouw. Iemand kan zich eenvoudig voorstellen hoe het geweest moet zijn toen de corridors gevuld waren met studenten.

gebouwstructuur



principeaanpak bestaande ruimten



3

Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Hoven

Van origine heeft de school altijd twee hoven gehad. In de loop der jaren is de hof aan de oostzijde volgebouwd met aanbouwen en bijgebouwen.

In de nieuwe situatie maken we weer twee hoven:

1. De hof aan de westzijde is de formele hof aan de Verspronckweg, en zal worden teruggebracht in oude stijl. Vanuit deze hof blijft de monumentale hoofdentree van het totale complex. De tuin zal de buitenruimte zijn voor alle bewoners, maar vooral voor de bewoners van de om de hof gelegen woningen.

2. De hof aan de oostzijde wordt een informele ruimte met een onderscheidend karakter. Veel woningen zullen hun terras aan de hof hebben.

Het wonen aan hofjes is een veel voorkomende woonvorm in Haarlem.



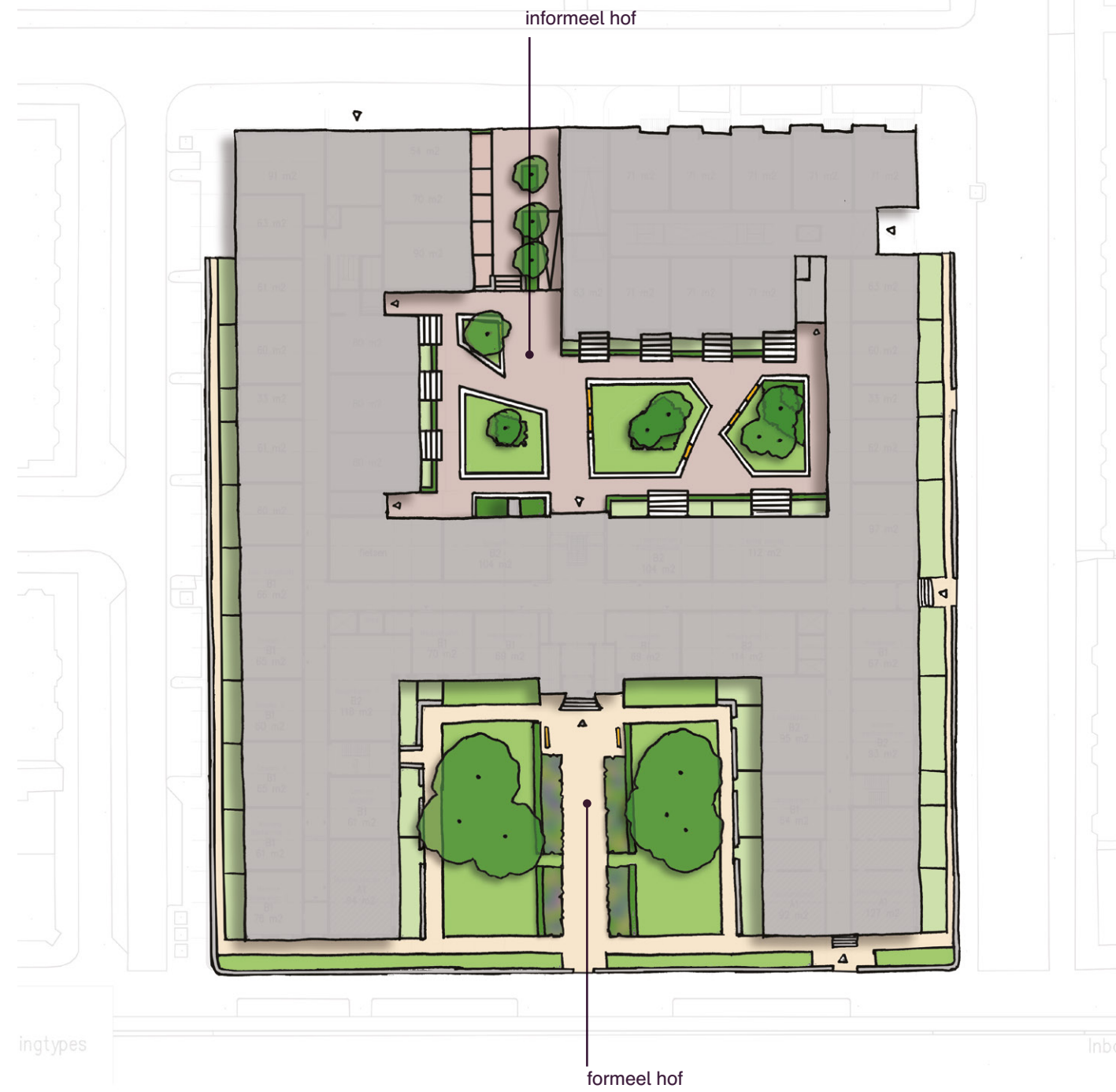
Haarlem en zijn hofjes



Hofje van Oorschot



Proveniershof



inrichting formeel hof (aandacht voor verblijfskwaliteit)

3

Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Wonen in de klaslokalen

De woningen die we hebben ontworpen in het bestaande gebouw behouden de sfeer van de oude klaslokalen. De nieuwe bewoners zullen herkenbaar in bijvoorbeeld het oude "houtbewerkingslokaal" of in de "tekenzaal werktuigbouwkunde" wonen.

De vrije hoogte van de lokalen van bijna 4,5m is een belangrijk kenmerk. Deze dubbele hoogte zullen we aan de gevel altijd handhaven.

De klasruimten krijgen een nieuwe invulling die nodig is voor de nieuwe woonfunctie. Deze invulling bestaat onder andere uit een keuken, toilet, installatieruimte en een entresolvloer die in open verbinding staat met de rest van de ruimte.

De rechterpagina laat een principeddoorsnede zien van een kenmerkende vleugel van de school.

De eerder genoemde monumentale ruimten worden in de originele staat teruggebracht. De functies die nodig zijn voor de nieuwe woonfunctie worden zoveel mogelijk in naastgelegen ruimten gehuisvest, of vormgegeven als los in de ruimte staande objecten.



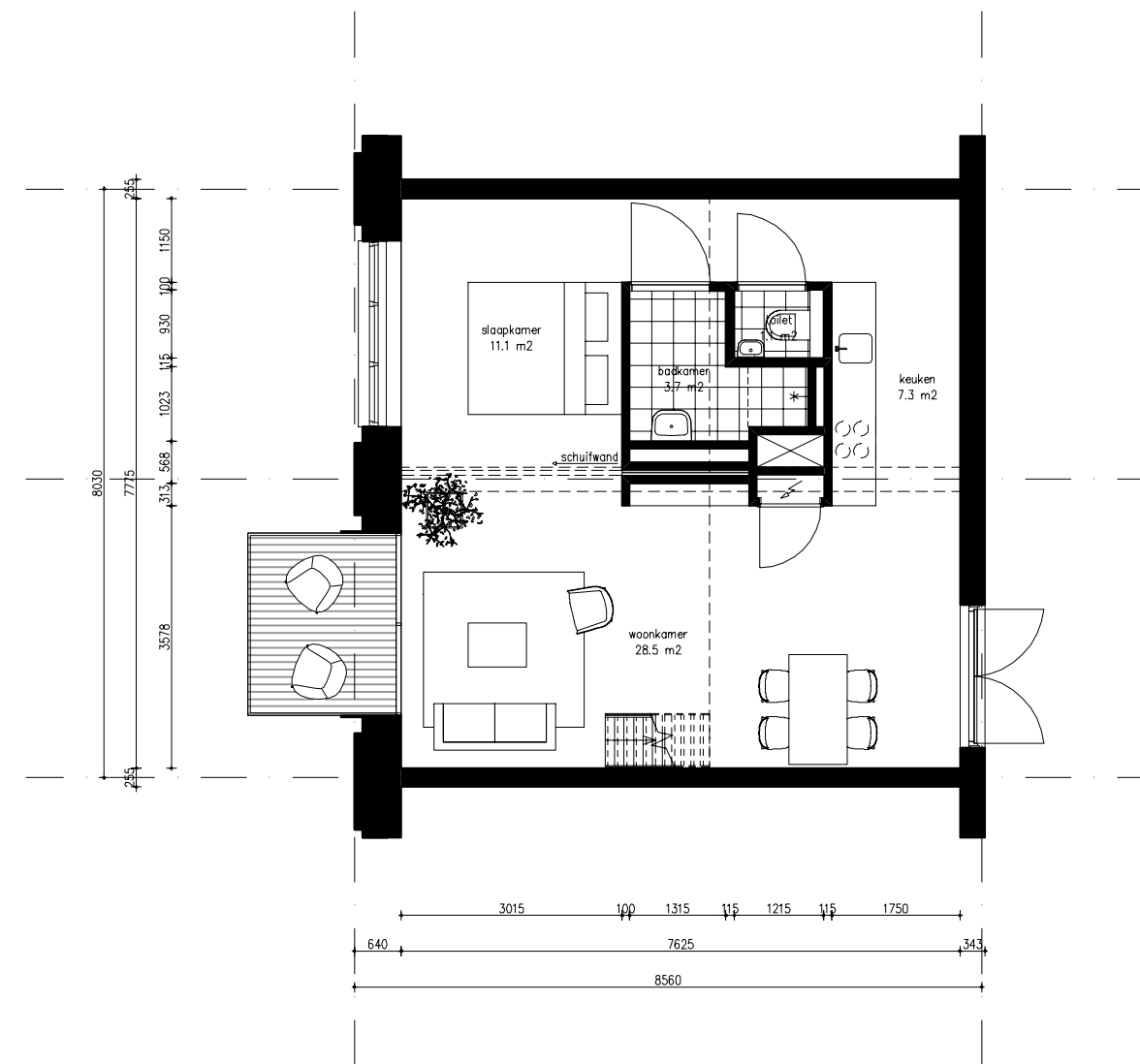
3

Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

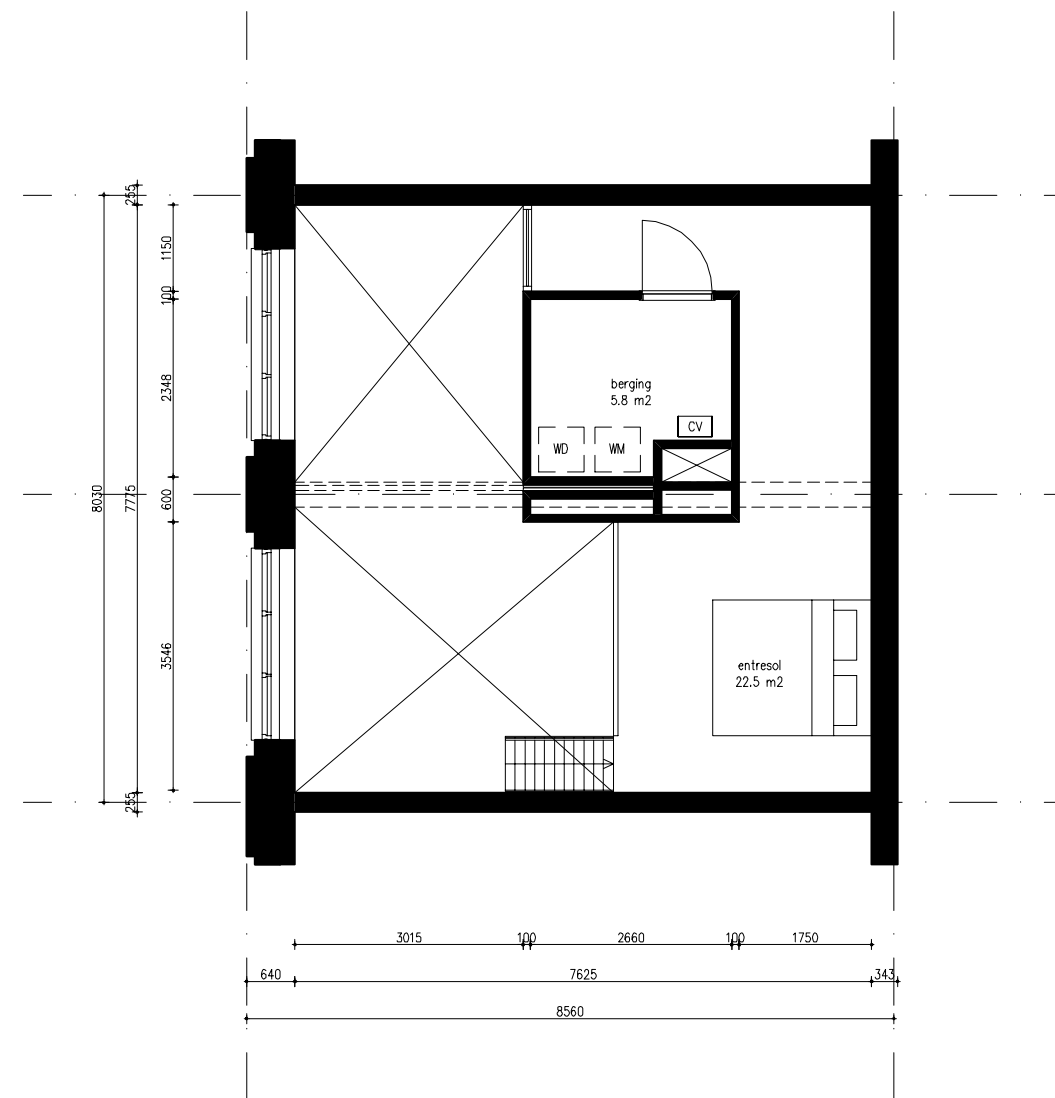
Voorbeeld woning in voormalig klaslokaal

De woningen die in de bestaande school worden gemaakt profiteren optimaal van de extra hoge ruimte van bijna 4,5m. In de nieuwe woningen zal je altijd het gevoel hebben in een voormalig schoollokaal te wonen. De extra hoogte blijft zichtbaar aan de zijde van de gevel. De kern met badkamer, toilet en bergruimte wordt losgehouden van de bestaande structuur, het ware als een meubel in de ruimte. De entresolvloer biedt plaats aan een extra ruimte zoals een werk- of slaapplek.

Op deze pagina's wordt een typisch voorbeeld van een ontworpen woning in dit ontwerp getoond.



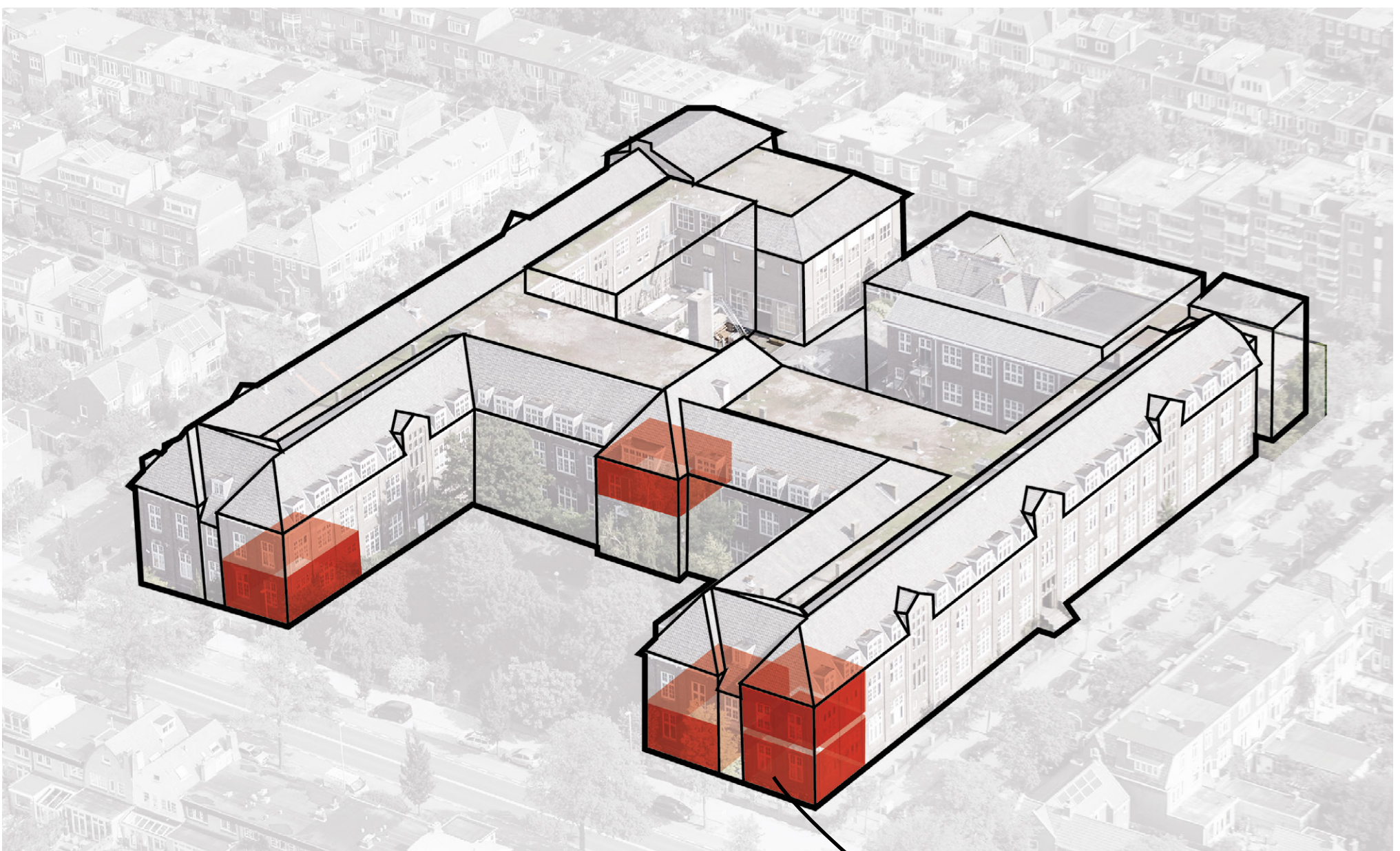
woningtype B1



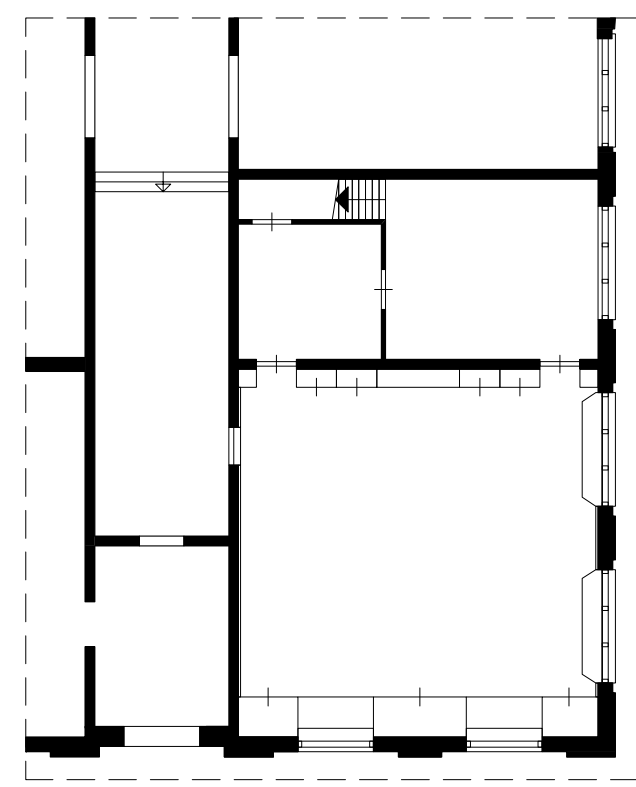
3

Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw Voorbeeld woning in monumentale ruimte

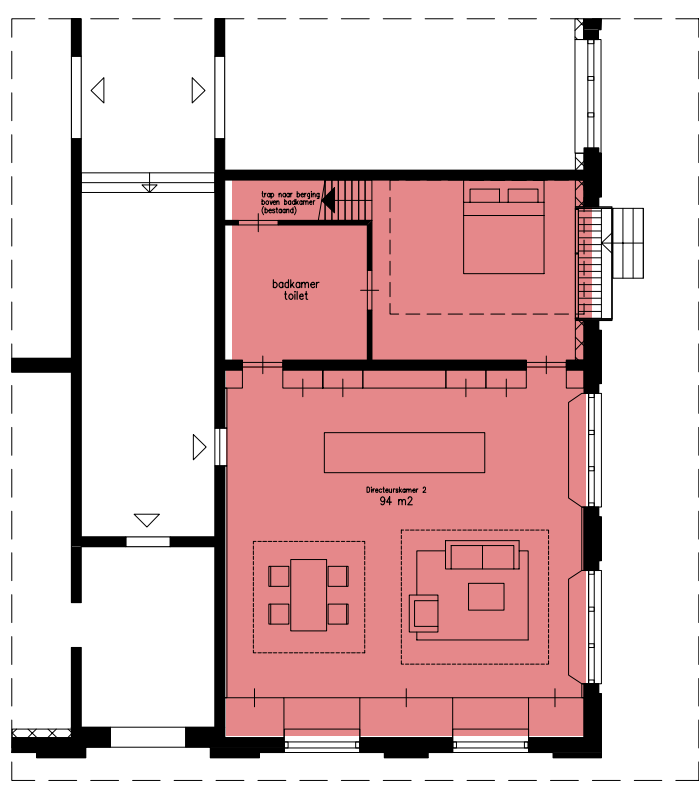
In de bouwhistorische verkenning worden 5 ruimtes in het gebouw aangemerkt als bijzonder en waardevol. Deze voormalige directeurs- en bestuurskamer op de begane grond en de twee lerarenkamers op de eerste verdieping blijven in het ontwerp behouden en worden gerenoveerd. Deze ruimtes zullen gebruikt worden als bijzondere woningen. Op deze manier blijven de karakteristieke en relatief goed bewaard gebleven ruimtes behouden als drager van herinneringen.



voorbeeld: directeurskamer (begane grond)

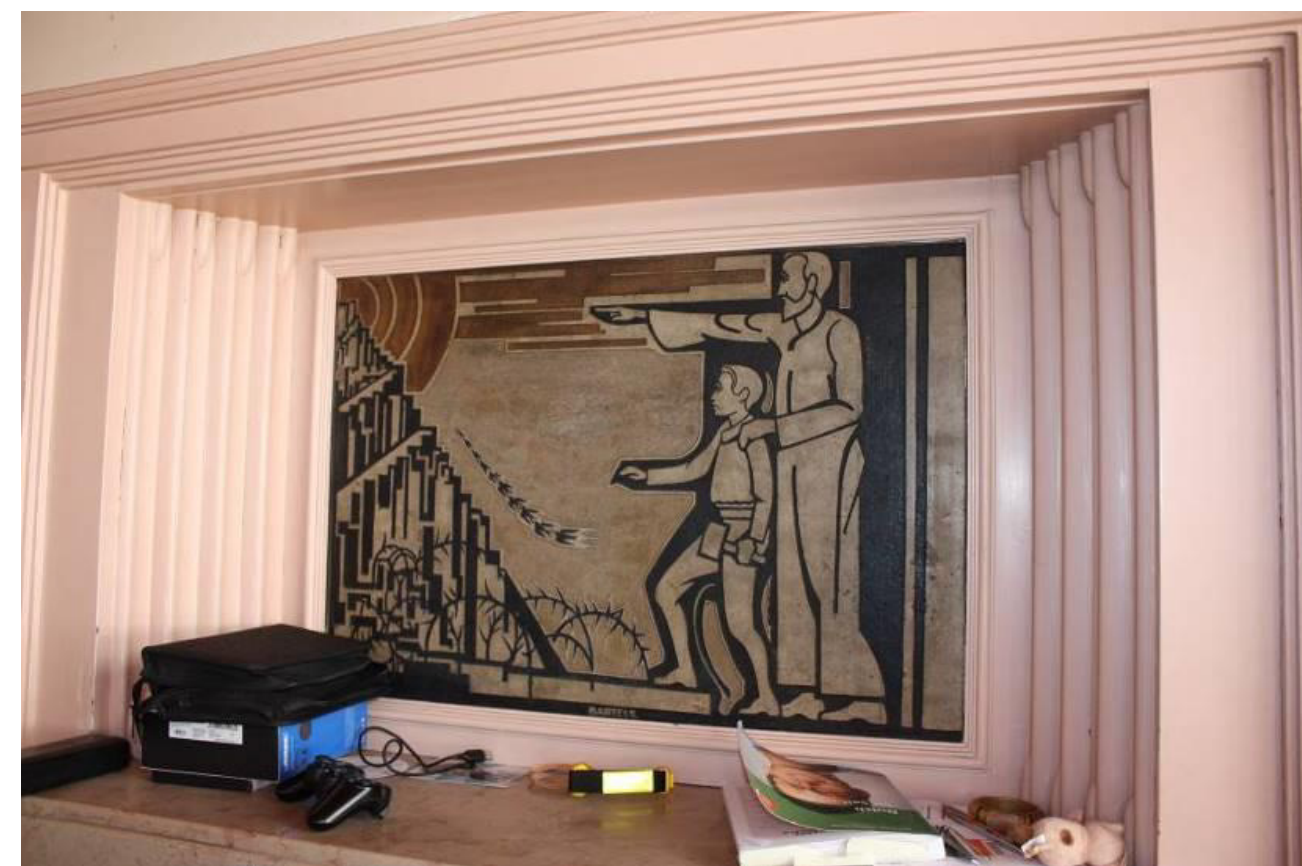


Bestaande toestand



Nieuwe toestand

concept indeling bijzondere ruimte (directeurskamer)



Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Buitenruimten in de bestaande bebouwing

De woningen die worden gecreëerd in de bestaande bebouwing zullen voor het grootste deel voorzien worden van een buitenruimte in de vorm van een terras of balkon. De rode gestippelde lijn geeft aan waar de buitenruimtes van de woningen komen. Deze zijn te onderscheiden in de volgende principes:

De nieuwbouw krijgt terrassen op het nieuwe woondek op de parkeergarage voor de begane grondwoningen, en balkons voor alle overige woningen.

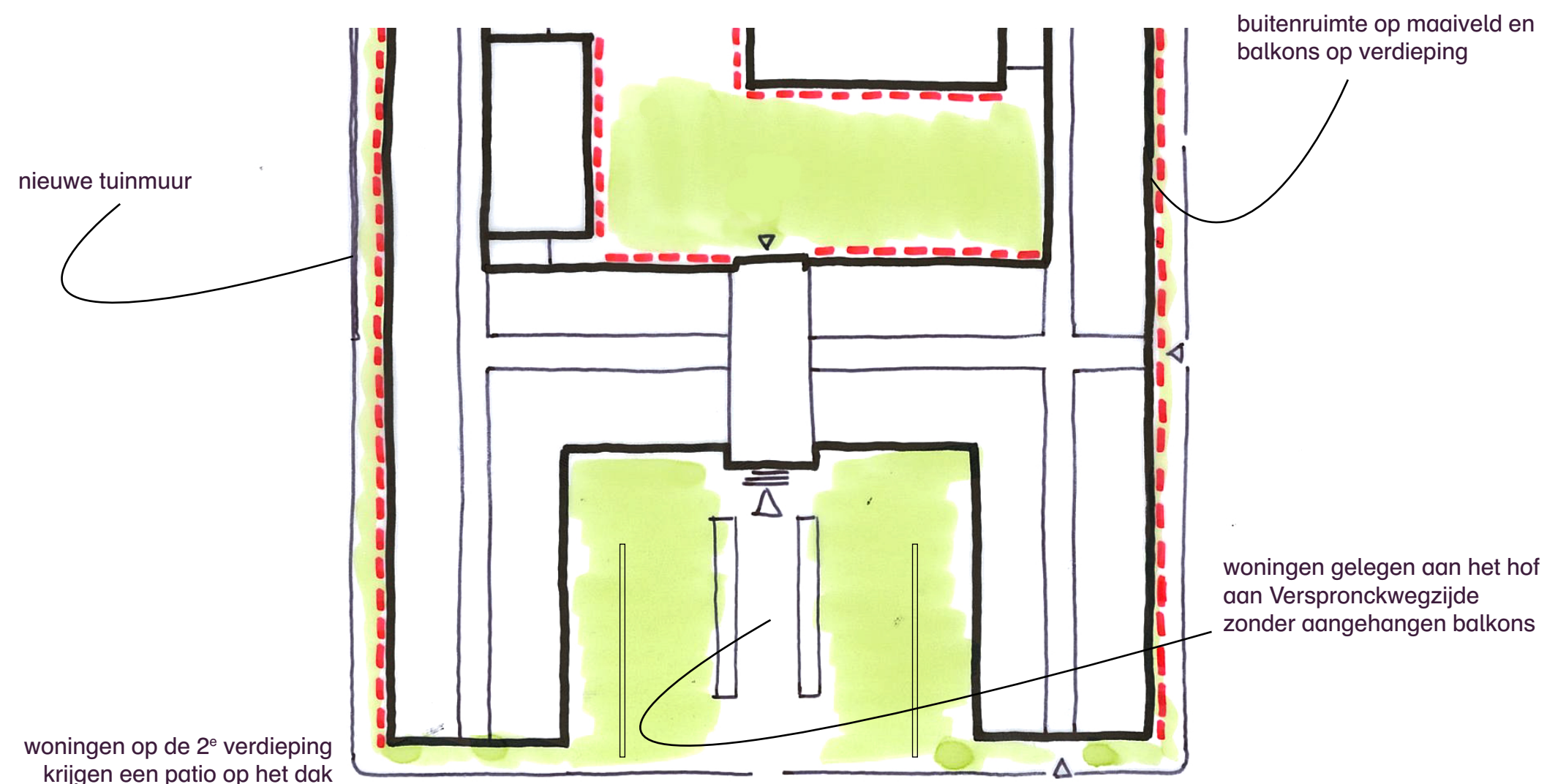
De woningen in de bestaande bebouwing worden voorzien van terrassen (begane grond), balkons (1e verdieping), en patio's op het dak.

De openingen in de gevel worden ten behoeve van de terrassen en balkons vergroot om de buitenruimtes toegankelijk te maken. Dat doen we door een uitsnede te maken die we vormgeven als een donker stalen kader. De balkons worden ook van staal met een houten vloerafwerking die eigentijds is, maar wel passend bij de architectuur. Op de rechter pagina worden voorbeelden getoond van vergelijkbare eigentijdse ingrepen in oude gevels.

De buitenruimtes van de begane grondwoningen bevinden zich verdiept, achter de grotendeels bestaande tuinmuur.

De woningen op de tweede verdieping krijgen een patio achter het bestaande dak, en zijn daardoor niet zichtbaar vanaf de straat.

Uitzondering hierop zijn de woningen op de begane grond en 1e verdieping in de hof aan de Verspronckwegzijde. Deze hof krijgt een formeel karakter, en daarbij hebben we gekozen voor grote kozijnen die we volledig open kunnen zetten.



3

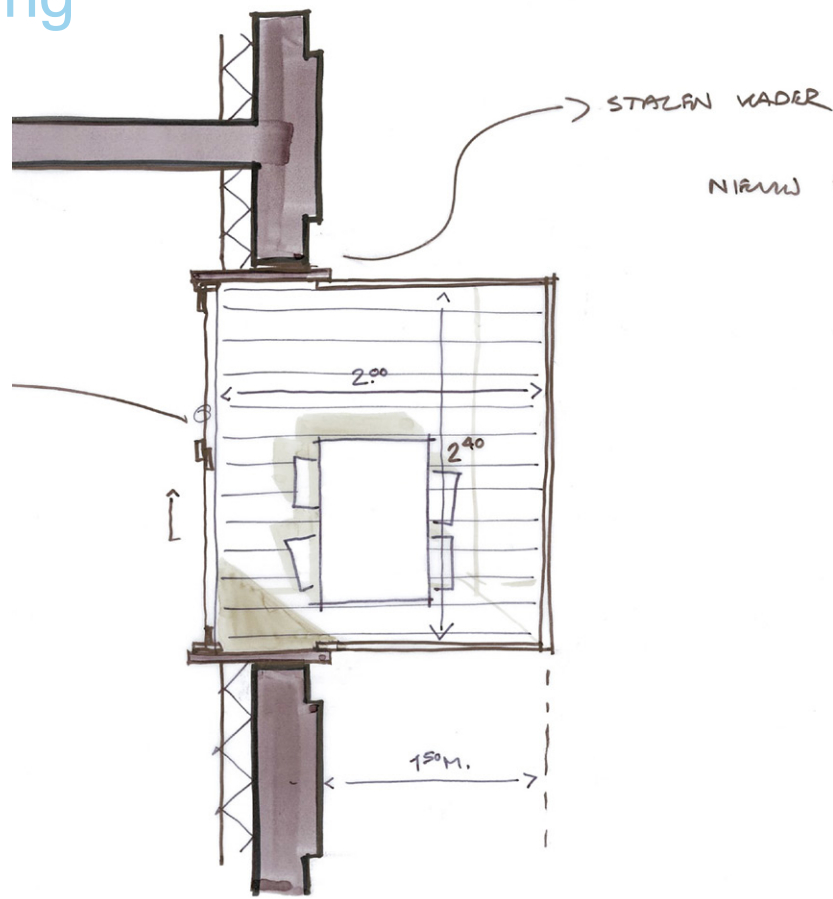
Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Buitenruimten in de bestaande bebouwing

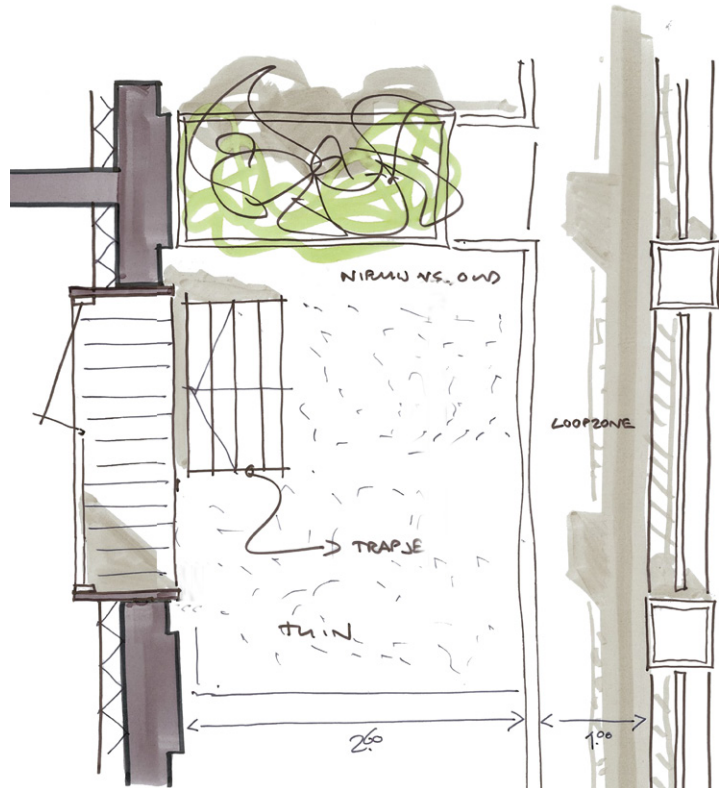
De buitenruimten in de bestaande gevel aan de Begastraat en mr. Cornelisstraat worden eigentijds vormgegeven, maar wel passend bij de bestaande gevel. De plek waar de buitenruimten komen krijgen een groot stalen kader met een nieuwe pui.

Op de verdieping komt er een licht stalen balkon aan te hangen in een stoere donkerbronze kleur, en met een hekwerk dat is geïnspireerd op het hek op de rond het gebouw lopende tuinmuur. Het balkon steeks 1,50m uit de gevel, en heeft een negge van 50cm.

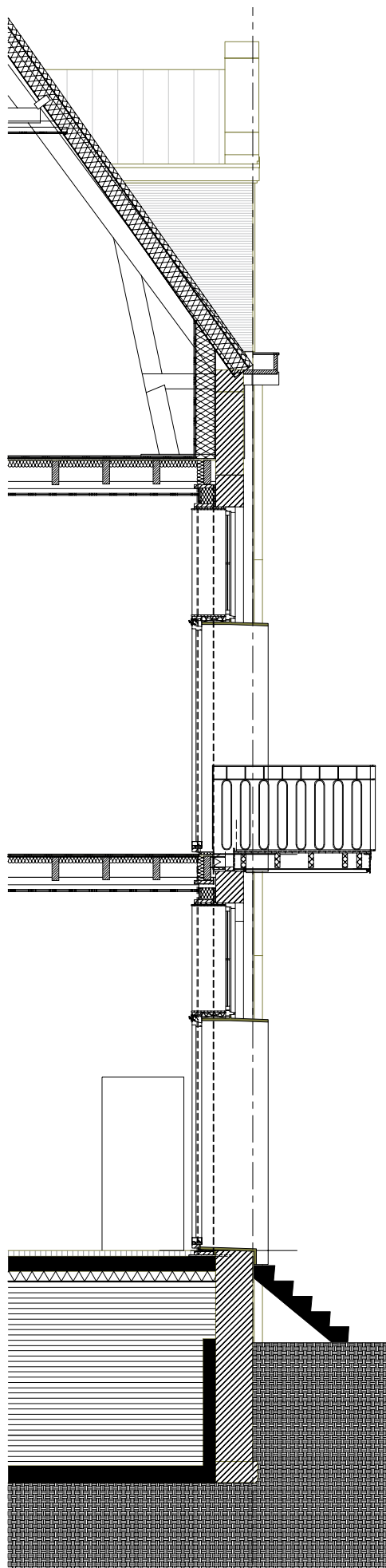
De woning op de begane grond krijgt een tuin op maaiveldniveau, verscholen achter de bestaande tuinmuur, en biedt daardoor een prettige mate van privacy. Bovendien wordt het beeld vanuit de straat beheerst door de tuinmuur. De woning op de begane grond ligt verhoogd ten opzichte van zijn tuin. Het hoogteverschil wordt door een voor de gevel geplaatste trap die als element in de tuin staat.



principe buitenruimte verdieping



principe buitenruimte begane grond



principe doorsnede

referentie kleur en materiaal



3 Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Balkons

balkons op eerste verdieping



buitenruimte op maaiveld

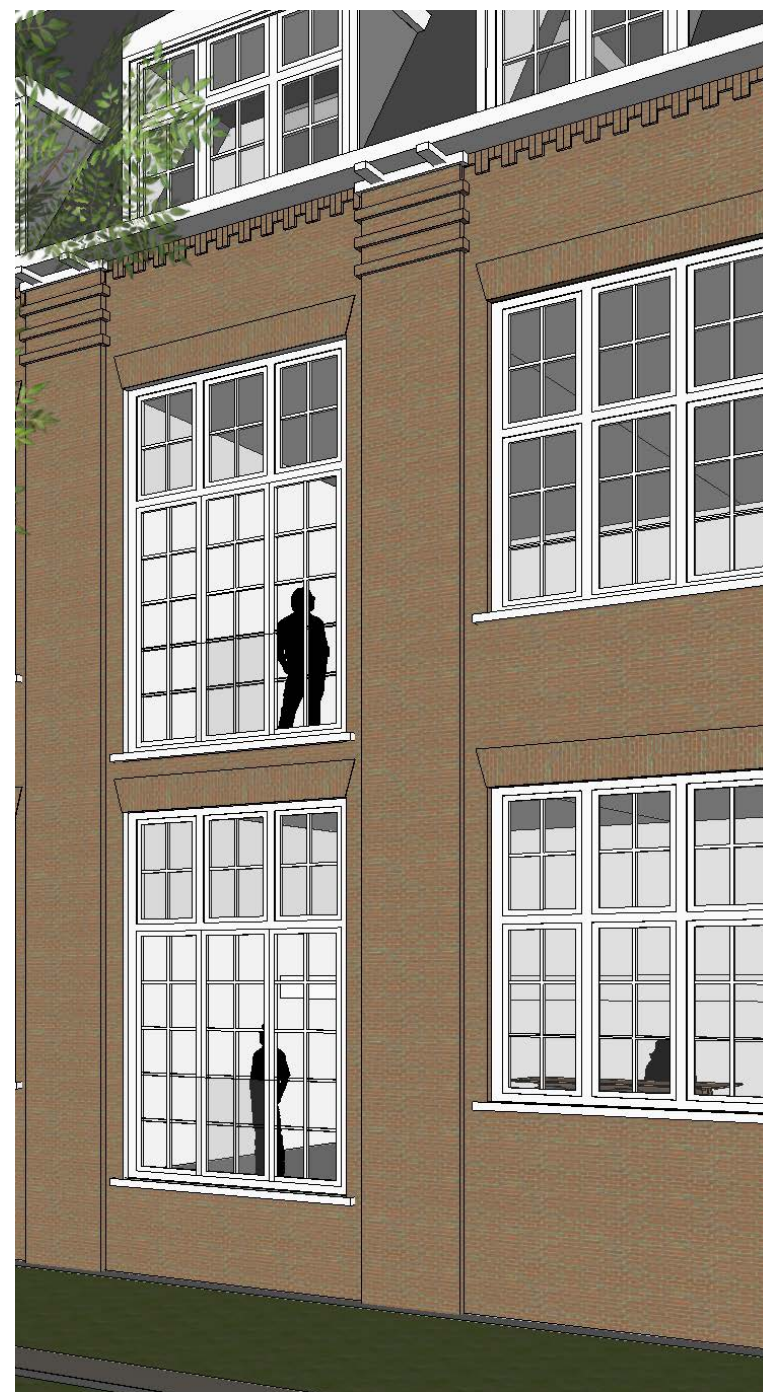
balkons op eerste verdieping



buitenruimte op maaiveld

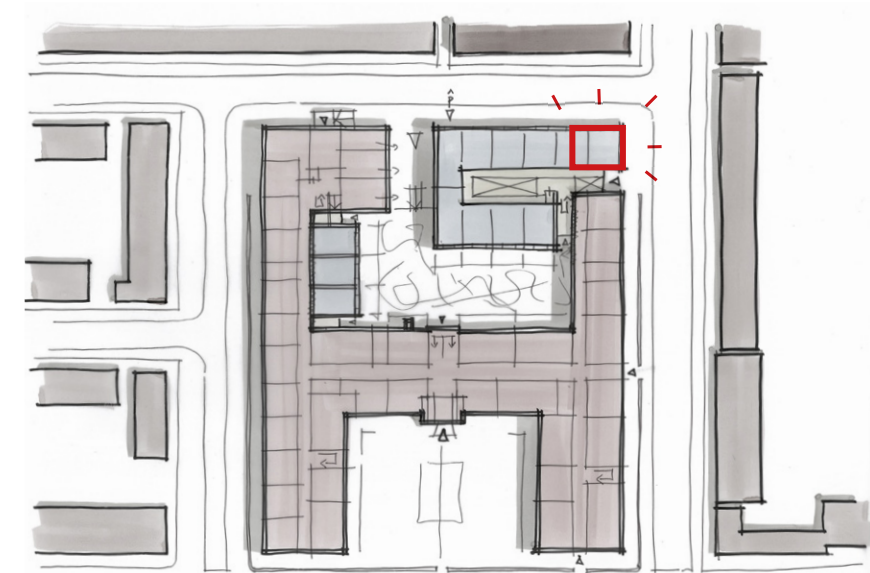
3 Transformatie: van schoolgebouw naar woongebouw

Geen buitenruimten in de hof Verspronckwegzijde, maar te openen kozijnen

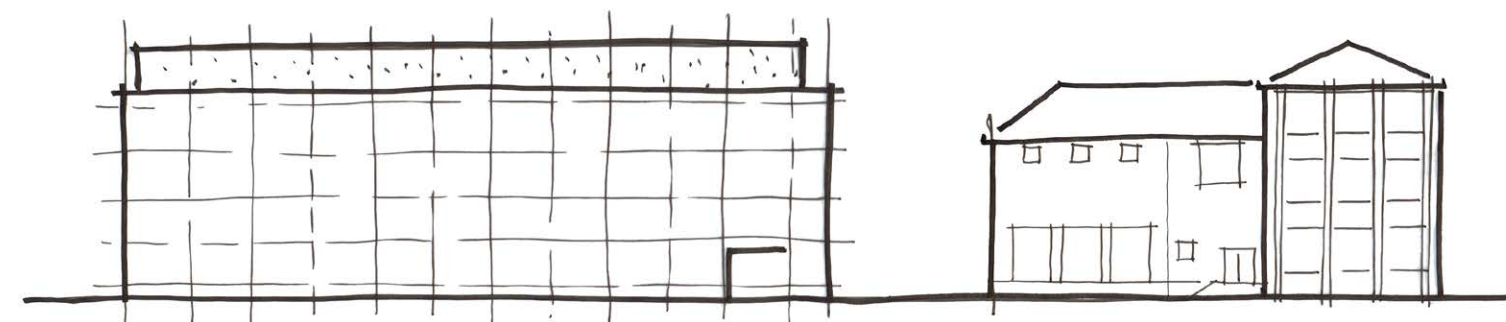


Nieuwbouw Hoofdopzet

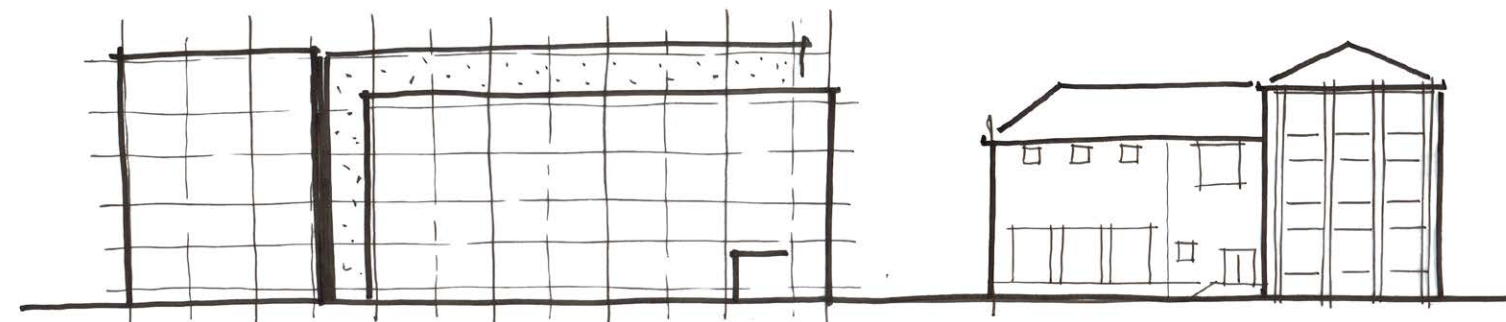
Op deze pagina staan de schetsen die de gevelstudie van de Brakenburghstraat laten zien. De hoek van de mr. Cornelisweg - Brakenburghstraat krijgt een 5-laagse bebouwing die de overgang markeert van de straat met het brede profiel, de mr. Cornelisweg, en de straat met het kleinschaliger profiel, de Brakenburghstraat. Deze overgang is vergelijkbaar met de hoek aan de andere zijde, ter plaatse van de Begastraat. De bebouwing die doorloopt in de Brakenburghstraat krijgt vanwege zijn karakter een terugliggende vijfde laag met dakterrassen en een opgedeelde gevel.



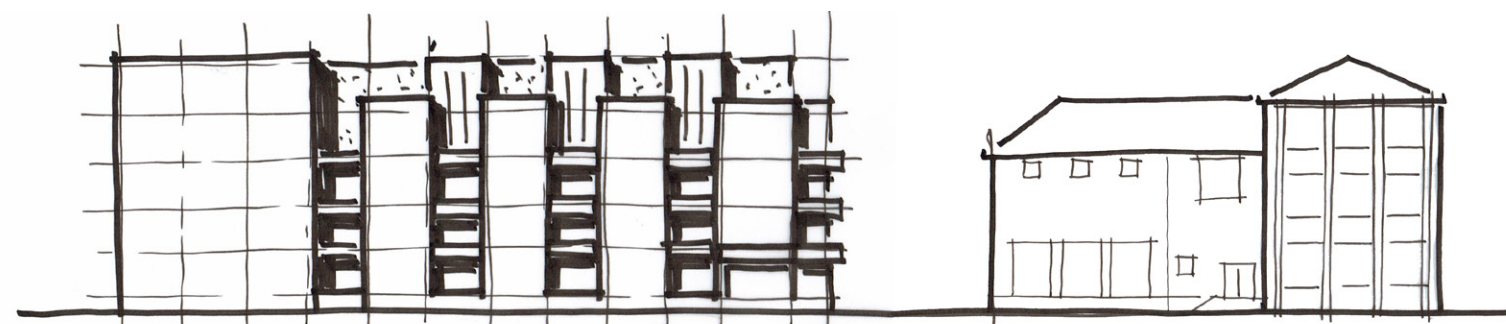
Op de hoek van de Meester Cornelisstraat en de Brakenburghstraat krijgt de nieuwe bebouwing een stedenbouwkundig accent door een extra verdieping.



4-laags + opbouw



mogelijkheid bijzonder volume op hoek



aansluiten op kleinere schaal
en versterken bijzonder volume



bestaande kozijnen in kopgevel vrij

5 lagen op de hoek maakt markant kopgebouw

bijzondere toplaag: dakopbouw met dakterrassen

entree appartementengebouw bij overgang oud-nieuw

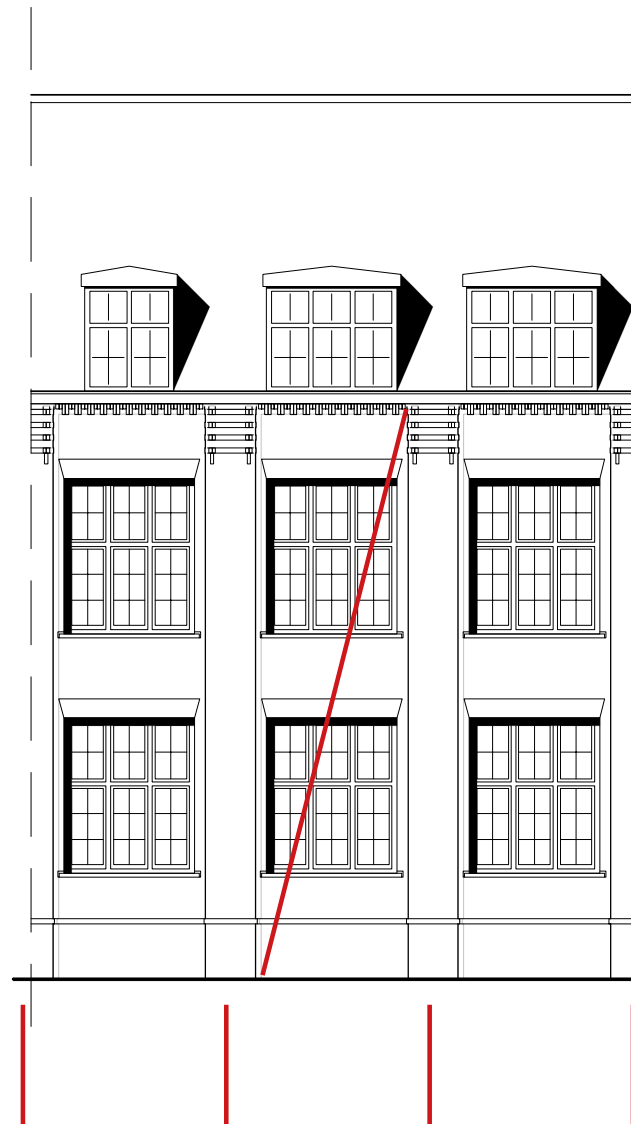
bebouwing in de schaal van Brakenburghstraat

Nieuwbouw

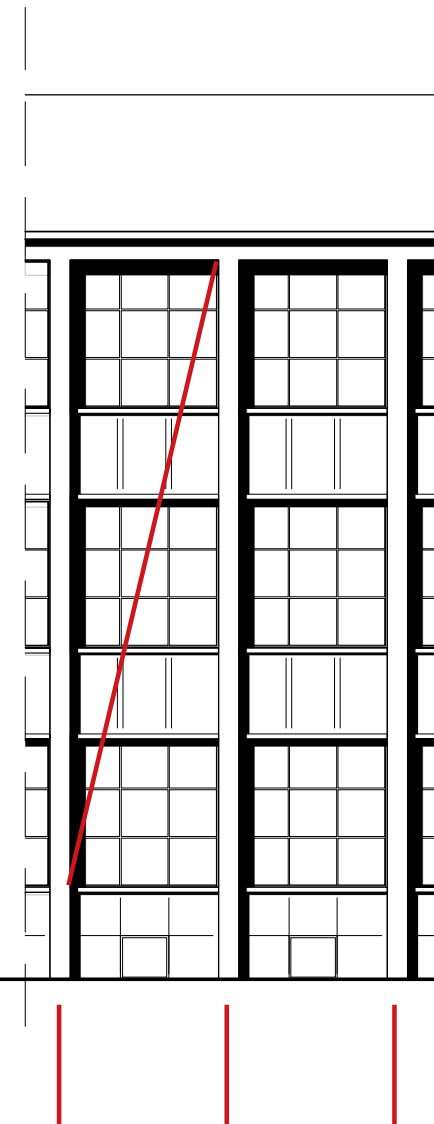
Ritmiek oude en nieuwe gevels

De gevel van de nieuwbouw maken we verwant aan de bestaande gevels door op een vergelijkbare manier met de verhoudingen in de gevelcompositie om te gaan. De verticale naar voren uitstekende geveldelen van de gevel uit 1922, risalieten genaamd, beëindigd door de daklijst, zijn elementen die sterk het ritme van de gevel bepalen. In de aanbouw uit de 1955 op de hoek Brakenburghstraat - Begastraat heeft een materialisering en een ontwerp dat kenmerkend is uit die periode, maar het heeft een gelijke verhouding tot aan de dakrand. In de nieuwbouw die wij hebben ontworpen brengen we deze zelfde verhouding terug in de ritmiek van de gevel. De gevels zijn niet hetzelfde, zijn allen karakteristiek uit hun eigen periode, maar zijn passend bij elkaar en herkenbaar onderdeel van hetzelfde complex.

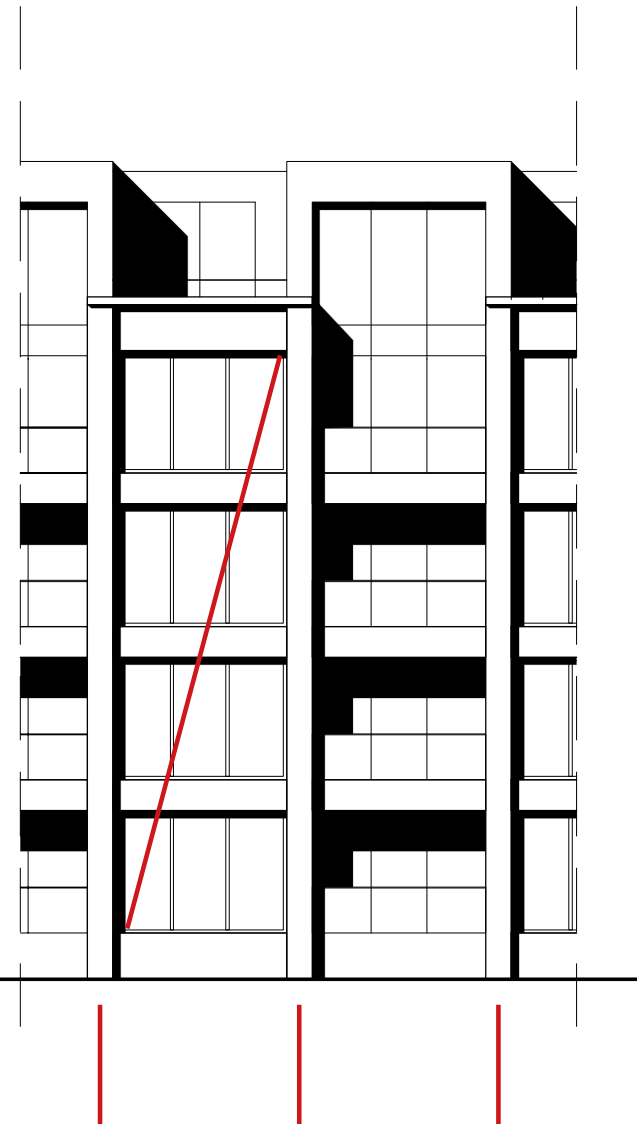
1922



1955



2018



terugliggende dakopbouw met dakterrassen

entree parkeergarage in het gebouw
(centraal tegenover entree parkeren overzijde)

Transformatie en Nieuwbouw

Kleur en materiaal

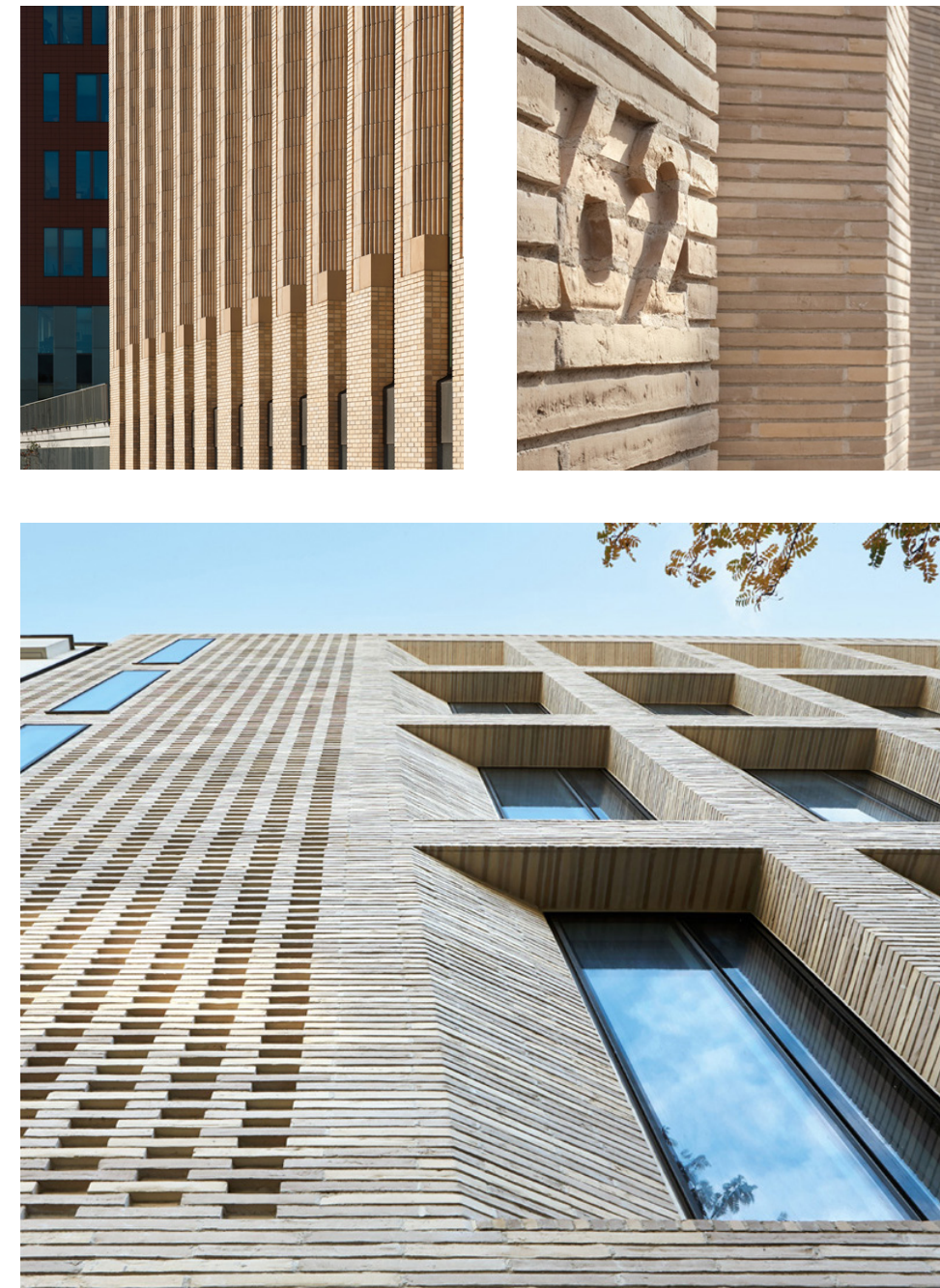
De toevoegingen aan de bestaande bebouwing zoals de balkons en de kaders in de gevel ten behoeve van de buitenruimtes worden eigentijdse toevoegingen aan de bestaande bebouwing. Deze toevoegingen mogen herkenbaar uit een andere periode zijn, maar wel passend bij de basis. De nieuwe onderdelen worden stalen toevoegingen, vergelijkbaar met de afbeelding op deze pagina. De kleur is donkerbrons.

De gevel van de nieuwbouw maken we, evenals de bestaande bebouwing, uit baksteen. Het materiaal is tijdloos, en passend in de omgeving. De afwijkende, wat lichtere kleur van de stenen zorgt ervoor dat beide gebouwdelen niet teveel in elkaar versmelten. De sterke en strenge uitstraling van de bestaande school wordt sterker, en de nieuwe delen krijgen met de zandgele kleur een optimistische uitstraling. De rechter pagina geeft een aantal voorbeelden van gemetselde gevels met bakstenen in de voorgestelde kleur.

Referentie materiaal en kleur toevoegingen bestaande gevel



Referentie materiaal en kleur nieuwbouw



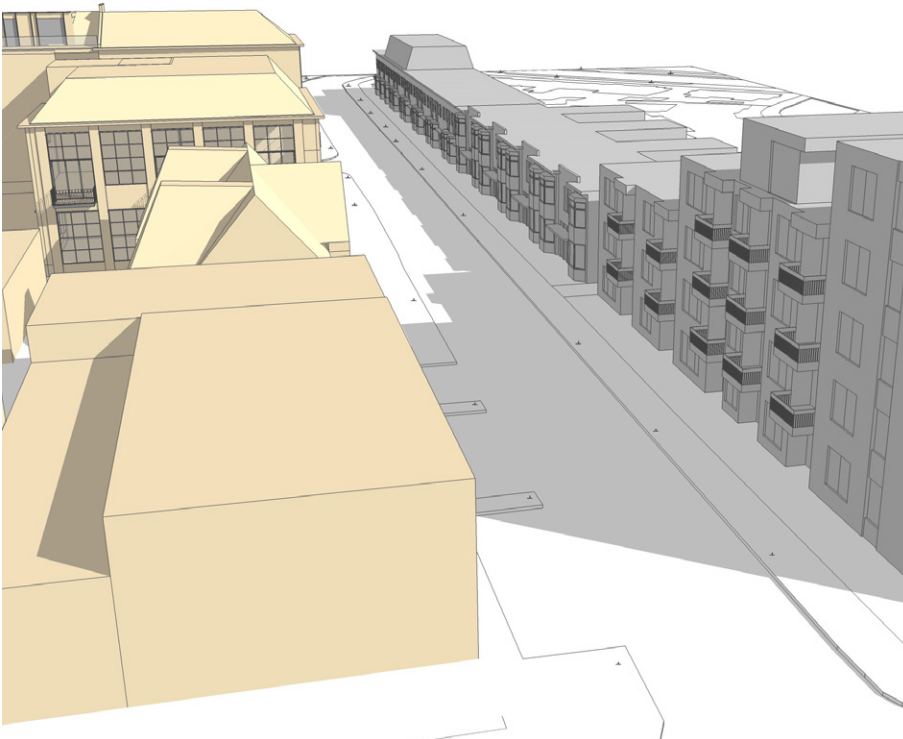
Bezinning

21 maart - tijd UTC + 01:00 - 52,39°N 4,65°O ☀️ 6:43 🌅 18:55

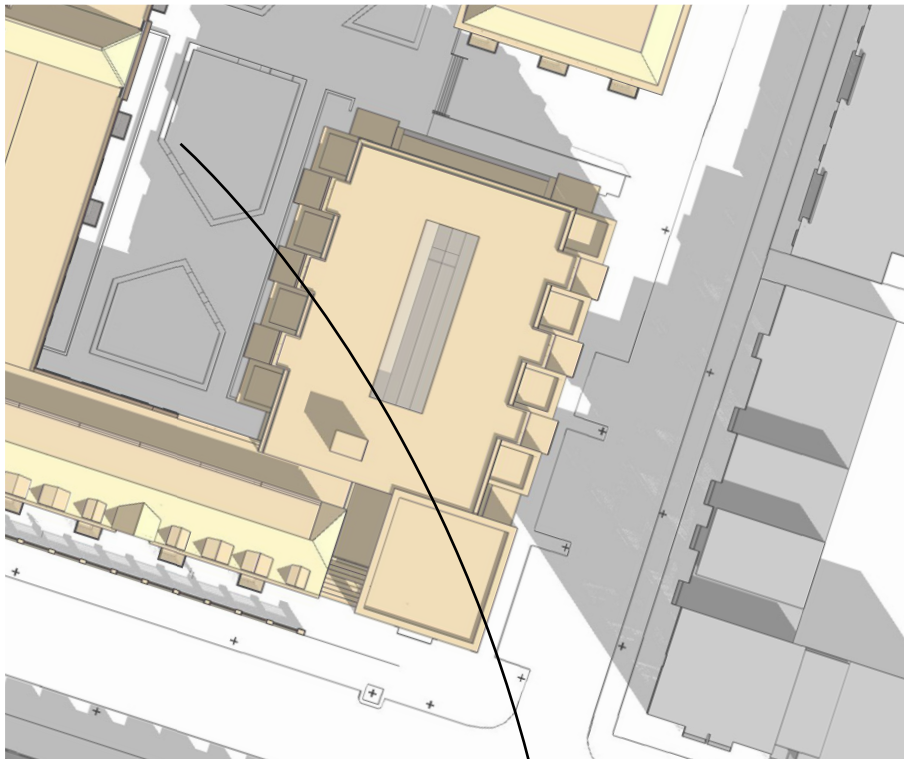
Bestaande toestand



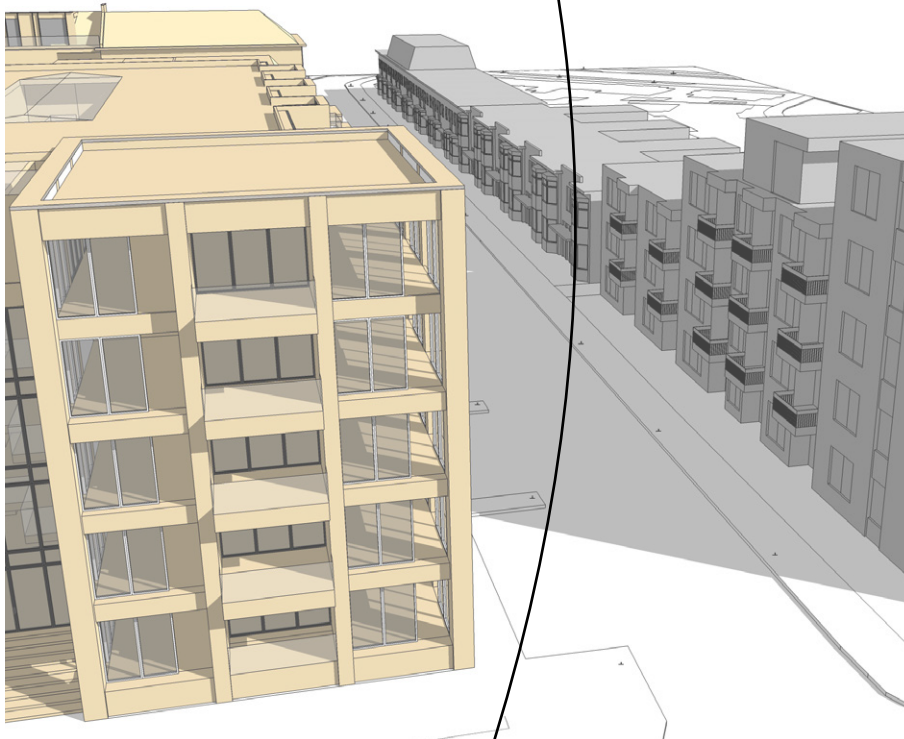
11:00



Voorstel



11:00



weinig verschil bij slagschaduw binnenhof

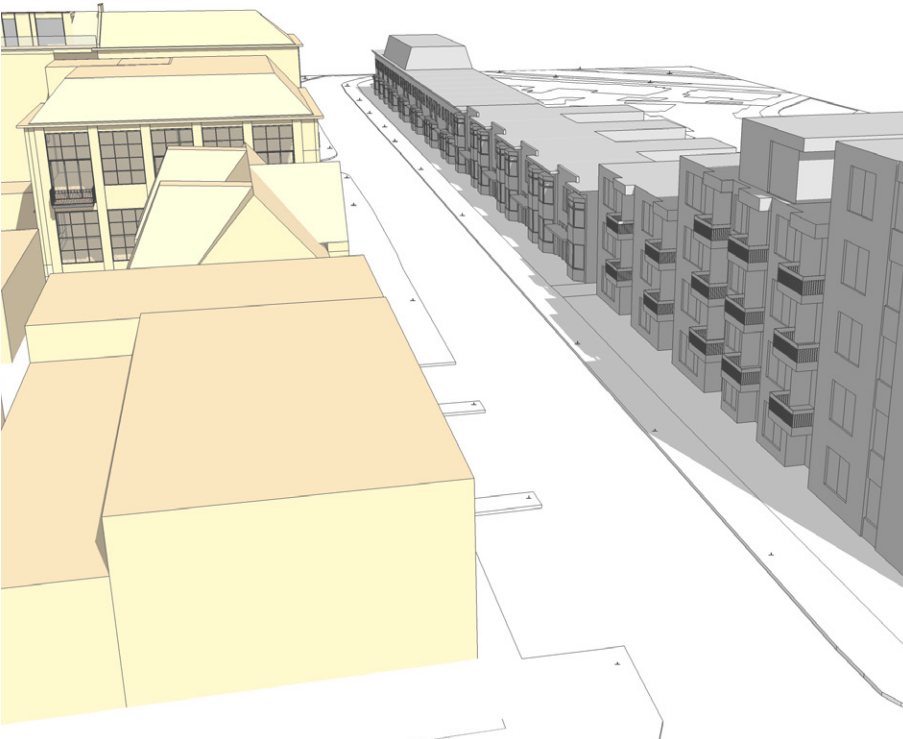
Bezinning

21 maart - tijd UTC + 01:00 - 52,39°N 4,65°O ☀️ 6:43 🌅 18:55

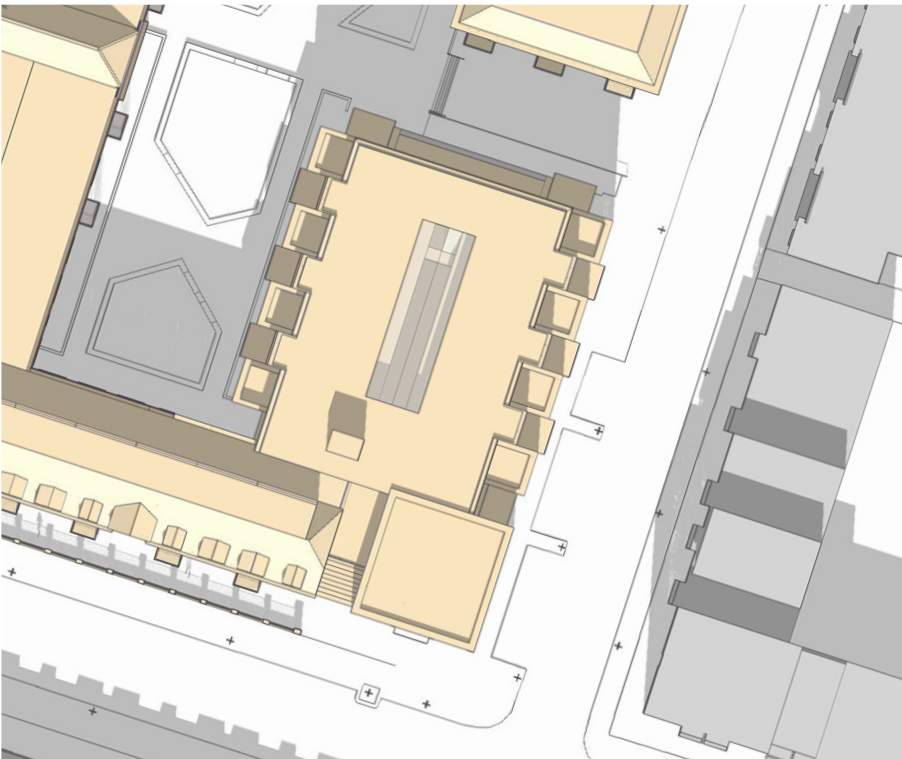
Bestaande toestand



13:00



Voorstel



13:00



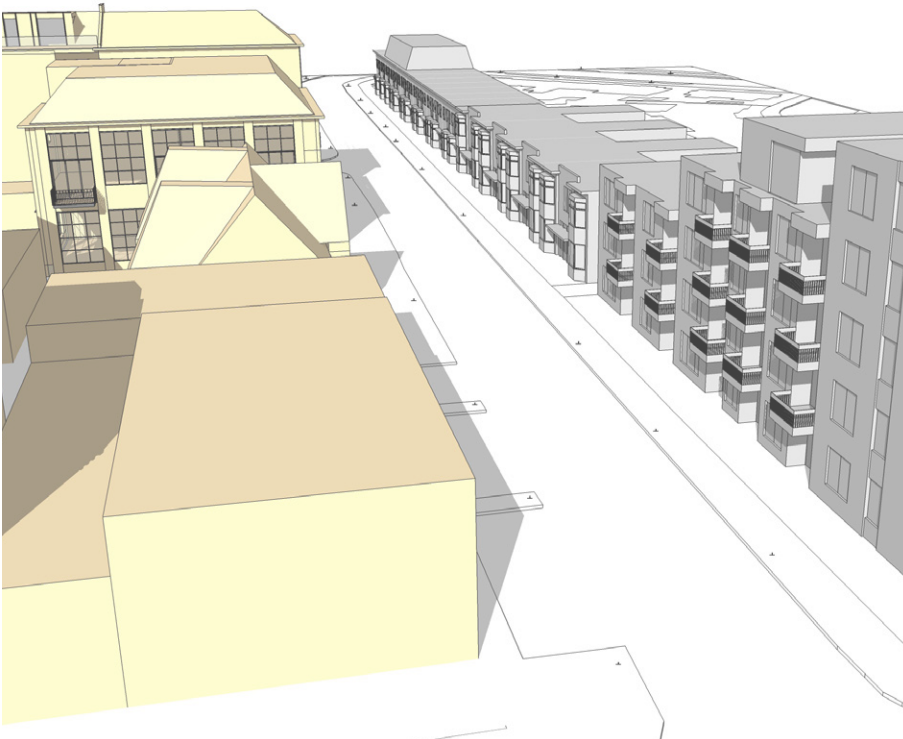
Bezonning

21 maart - tijd UTC + 01:00 - 52,39°N 4,65°O ☀️ 6:43 🌑 18:55

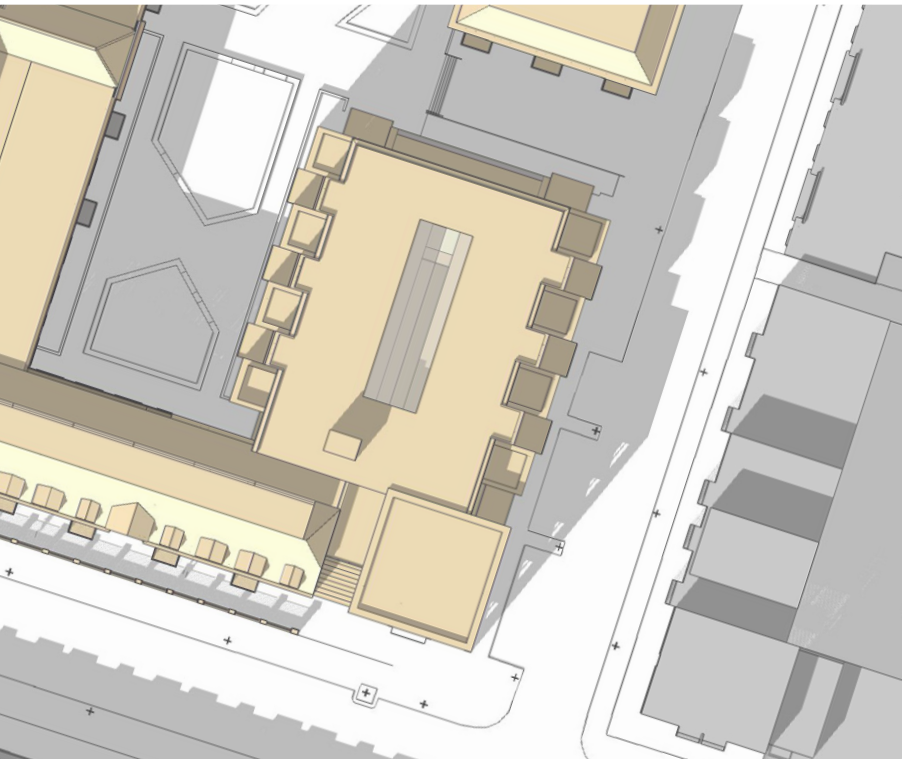
Bestaande toestand



15:00



Voorstel



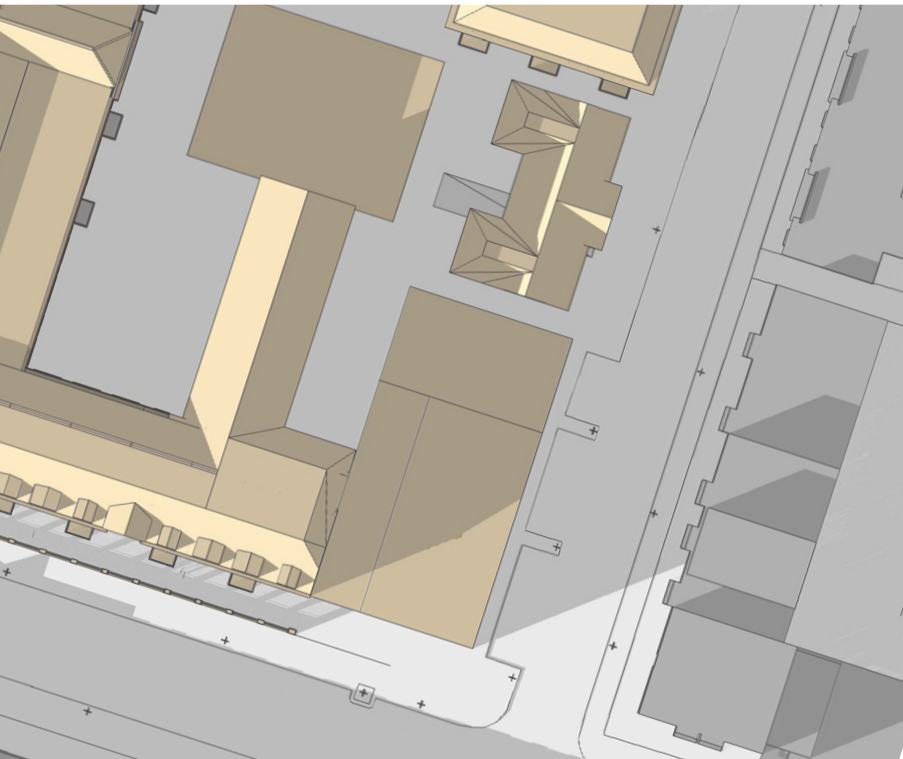
15:00



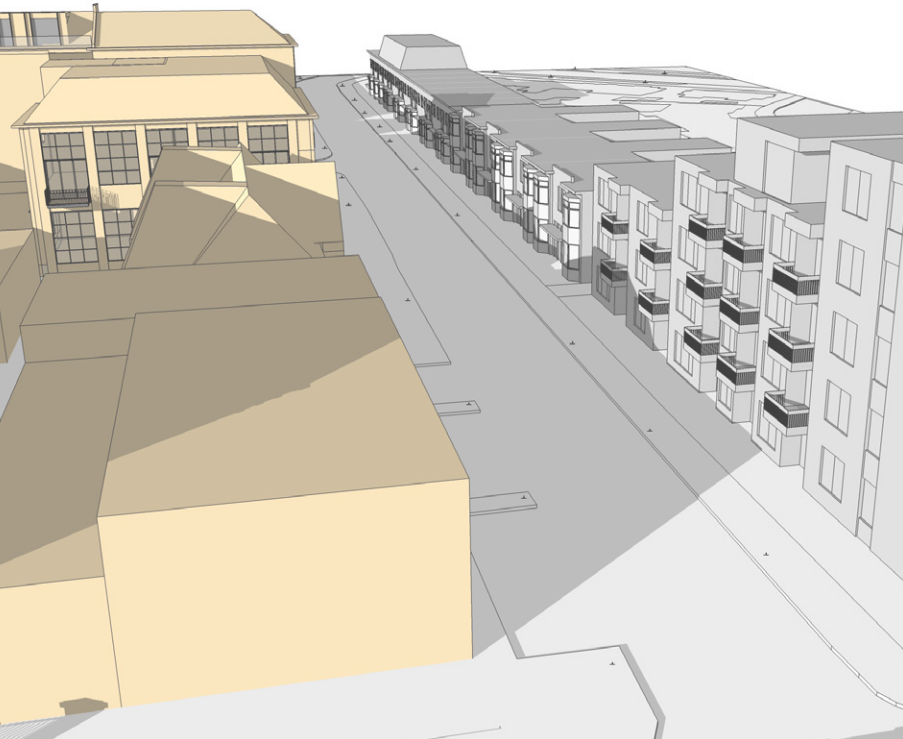
Bezonning

21 maart - tijd UTC + 01:00 - 52,39°N 4,65°O ☀️ 6:43 🌑 18:55

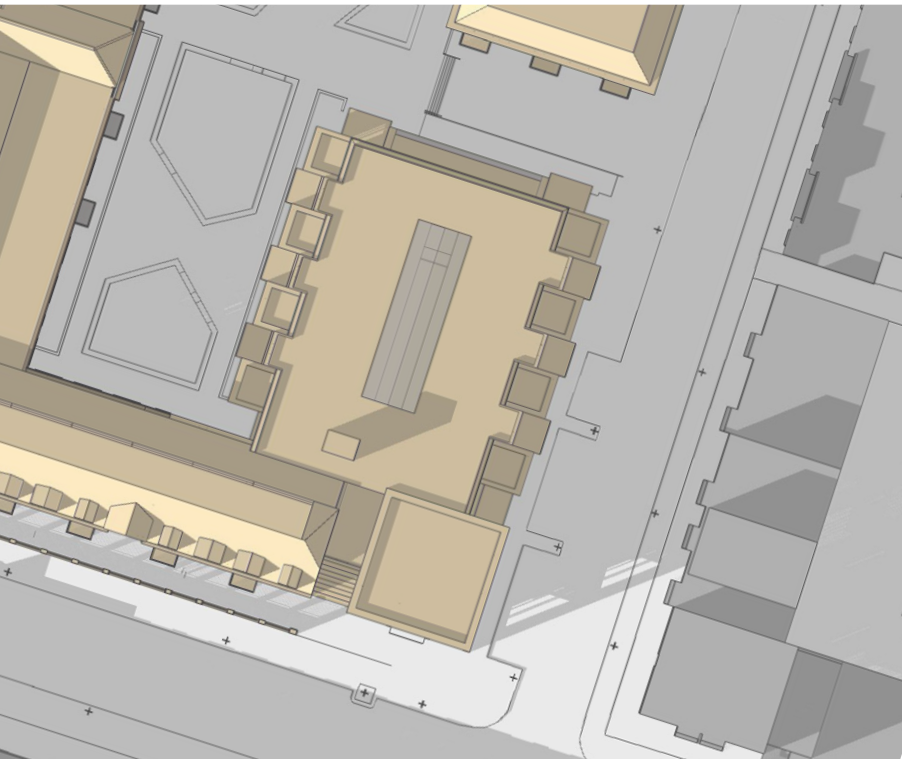
Bestaande toestand



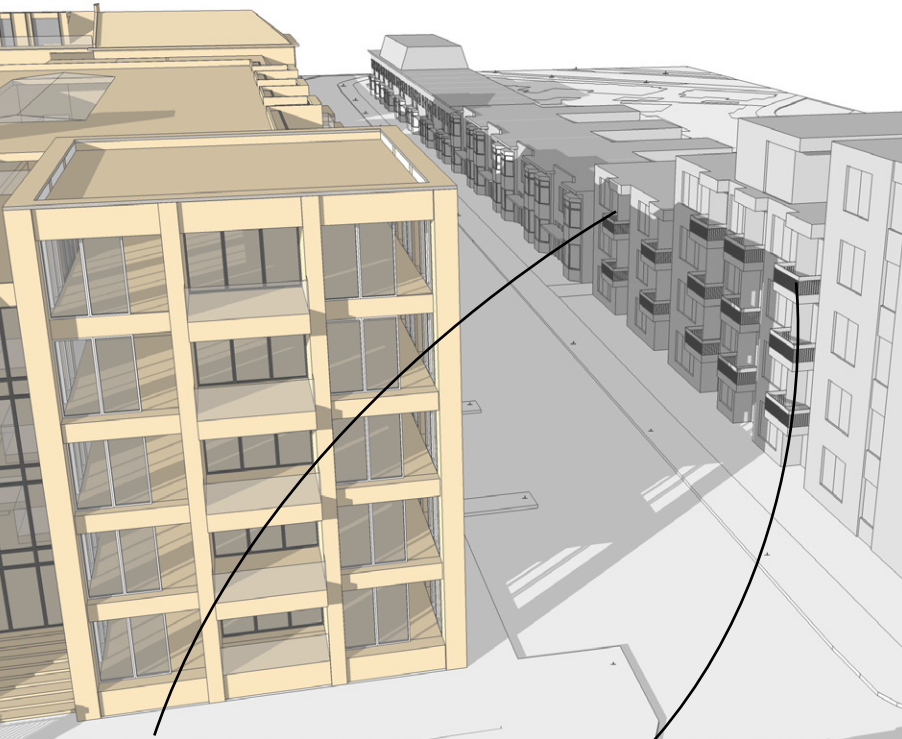
17:00



Voorstel



17:00



rond 17u ongeveer 1,5m extra schaduw op gevel door terug liggende opbouw
rond 17u ongeveer 3m extra schaduw op gevel door hoekaccent



inrichting informeel hof

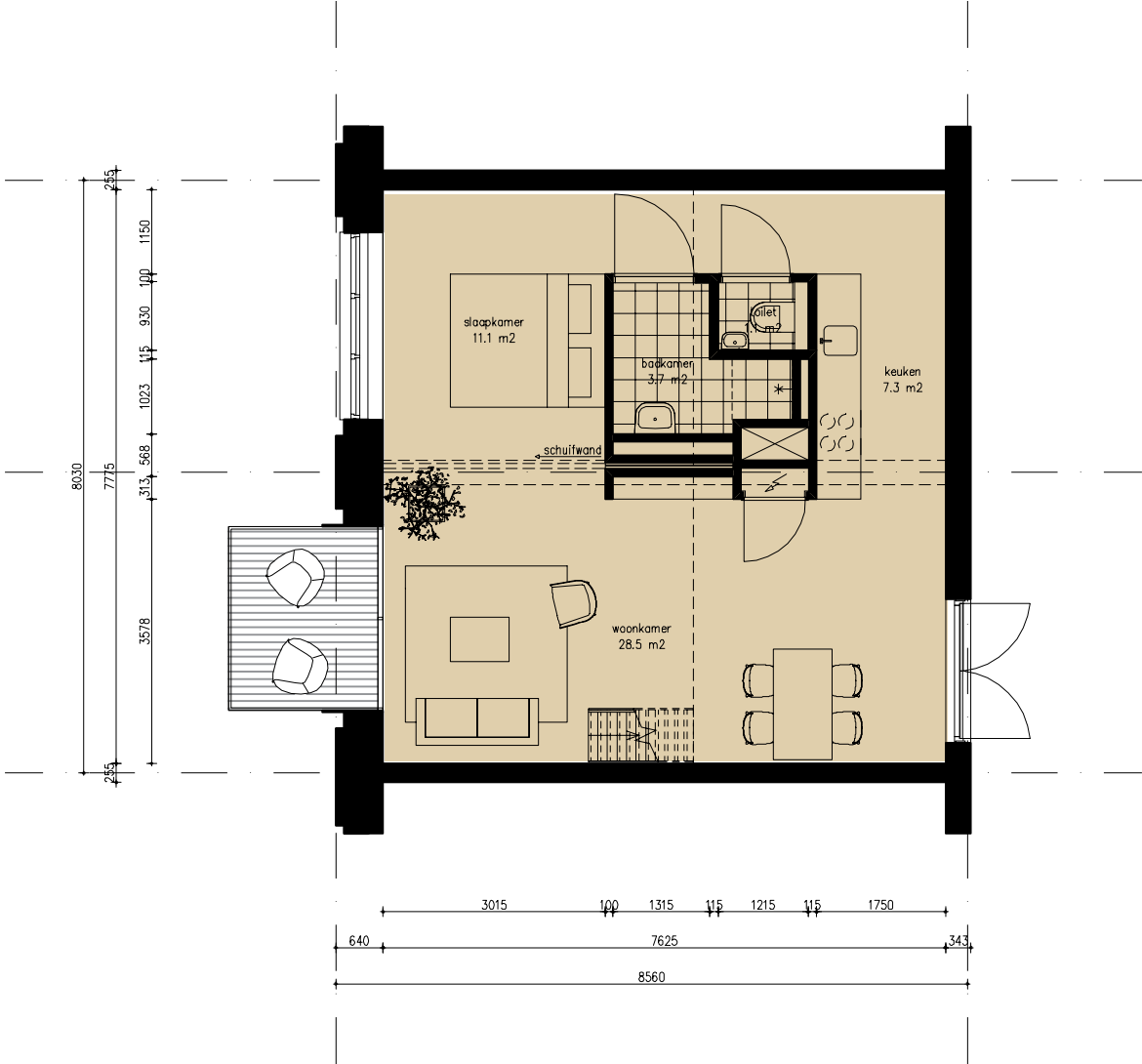


Programma
woonprogramma

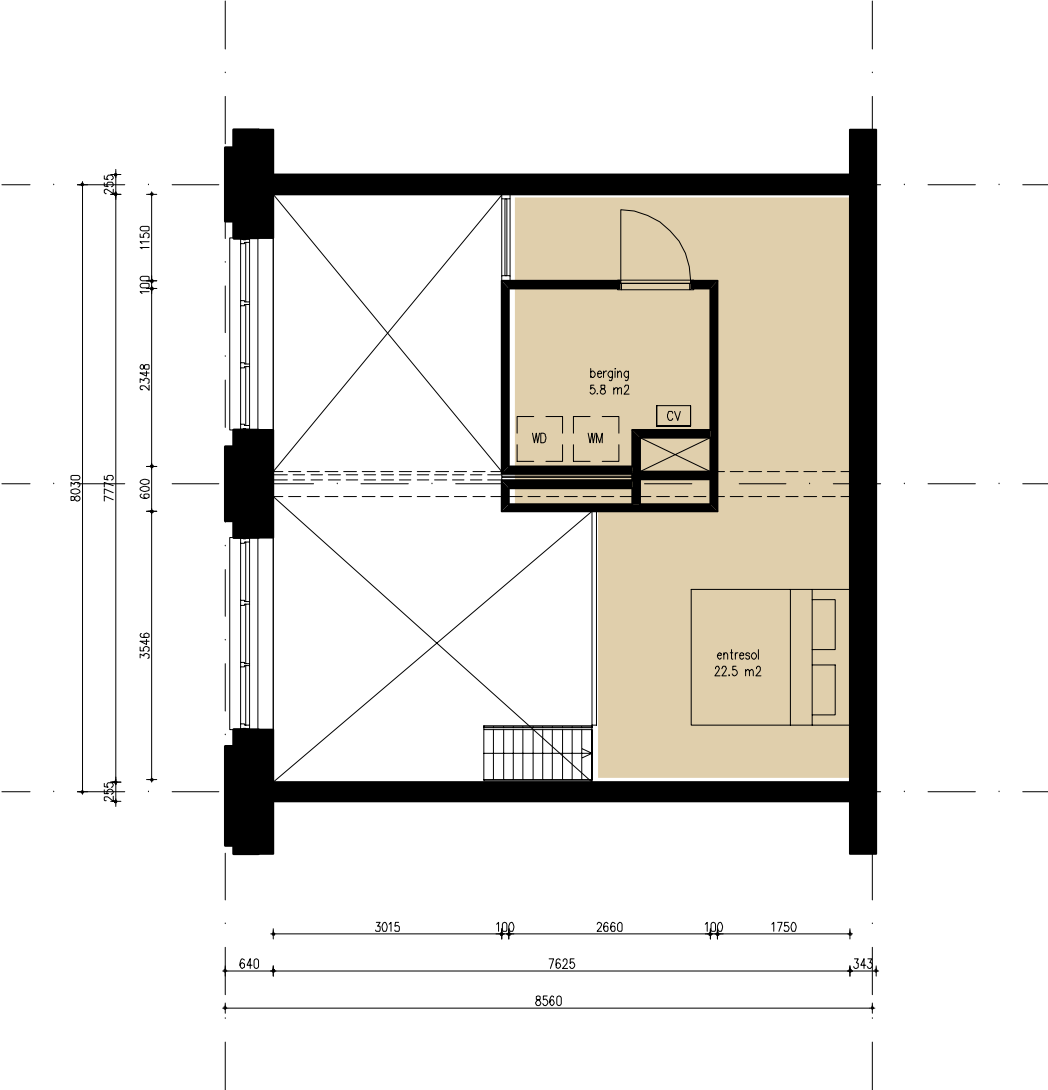
woningen in bestaande gebouw	113
woningen in nieuwbouw	58
bijzondere woningen in monumentale ruimten	5
totaal aantal woningen	176
woninggrootte	55 - 130m2 GO (ca. 80m2 gem.)
aantal parkeerplaatsen	153
parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's	16
aantal fietsparkeerplaatsen	445 (gem. 2,5/woning)

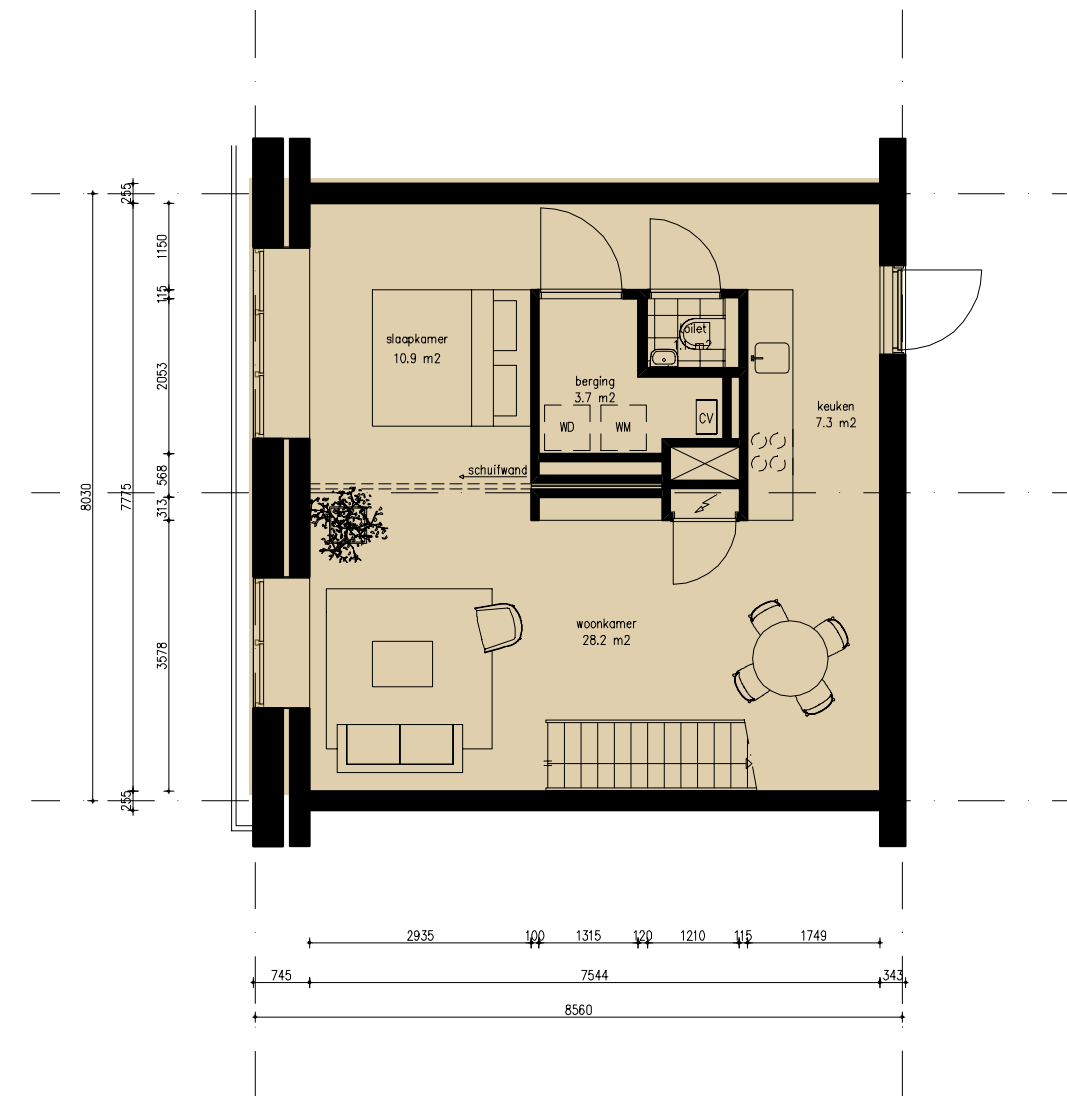


Programma
Woningtypes: Woning klaslokaal

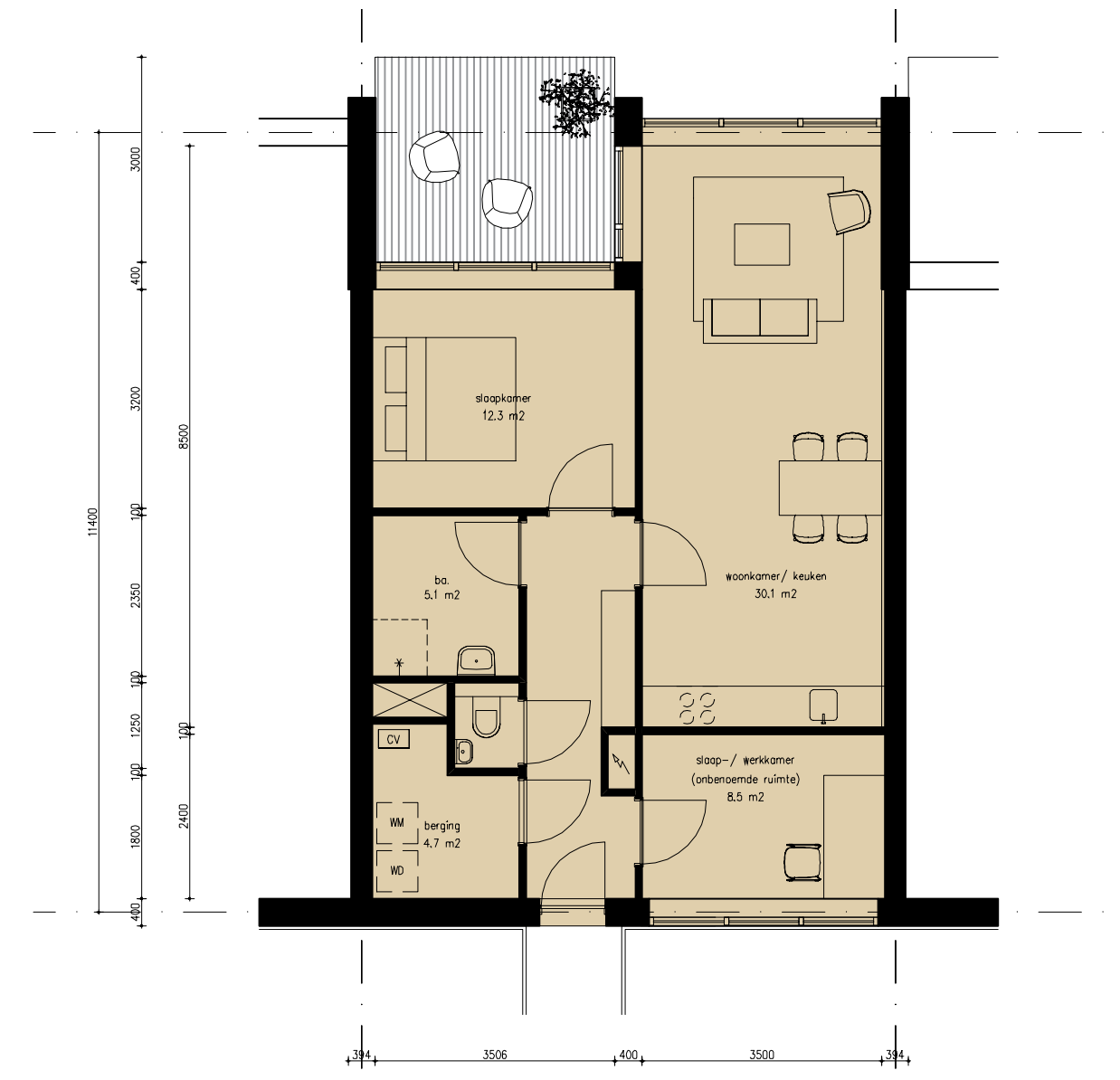


woningtype B1

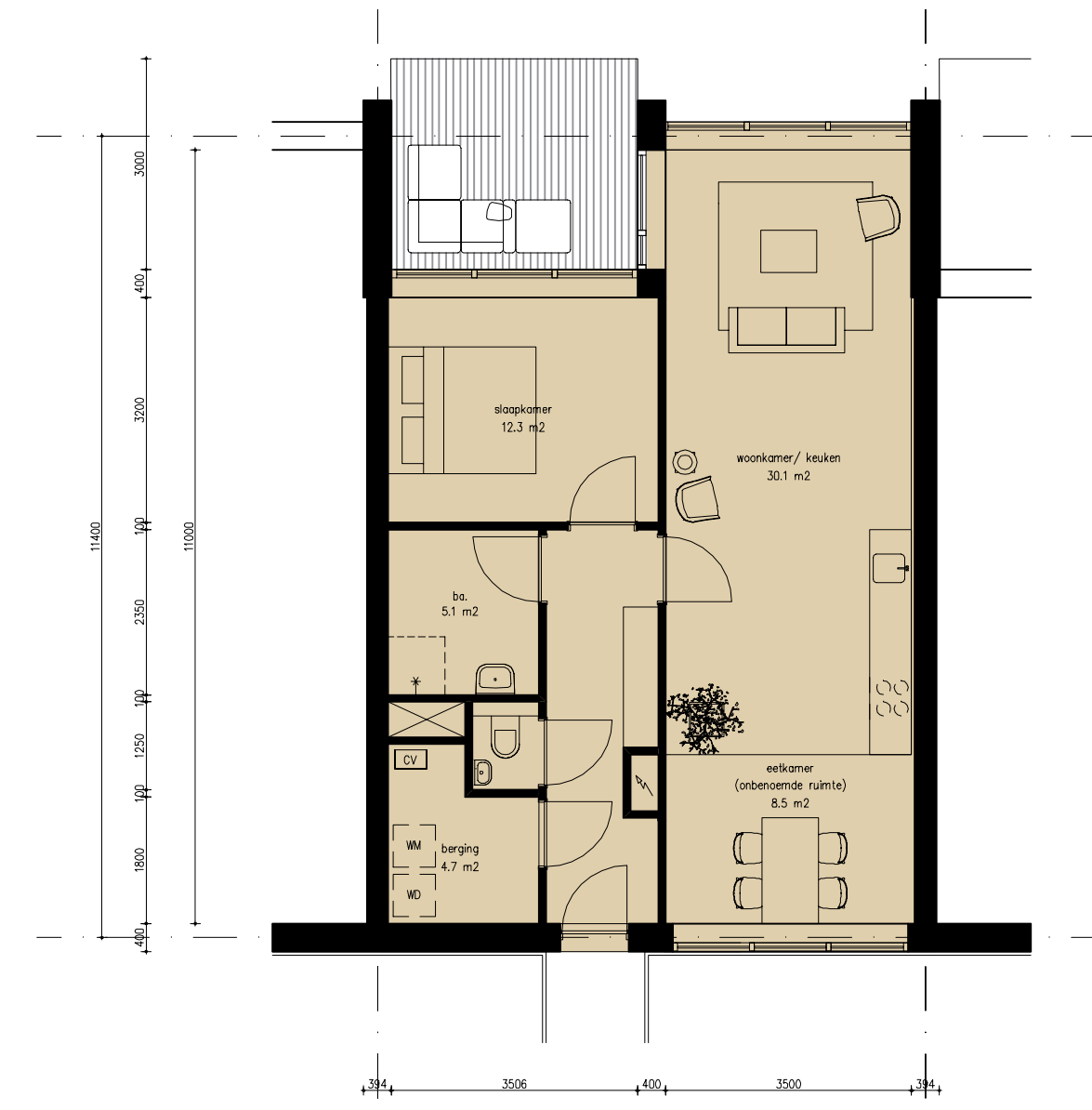


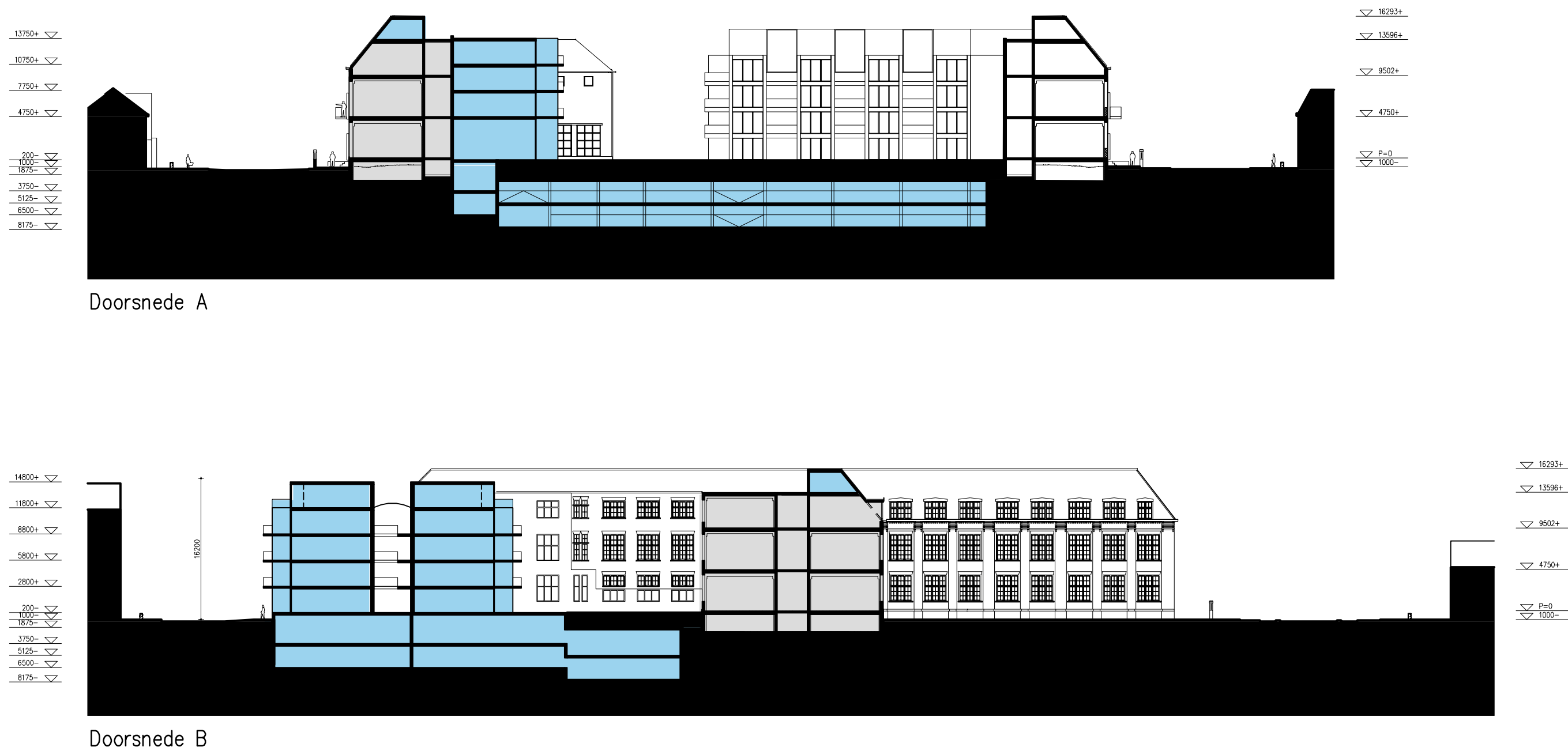
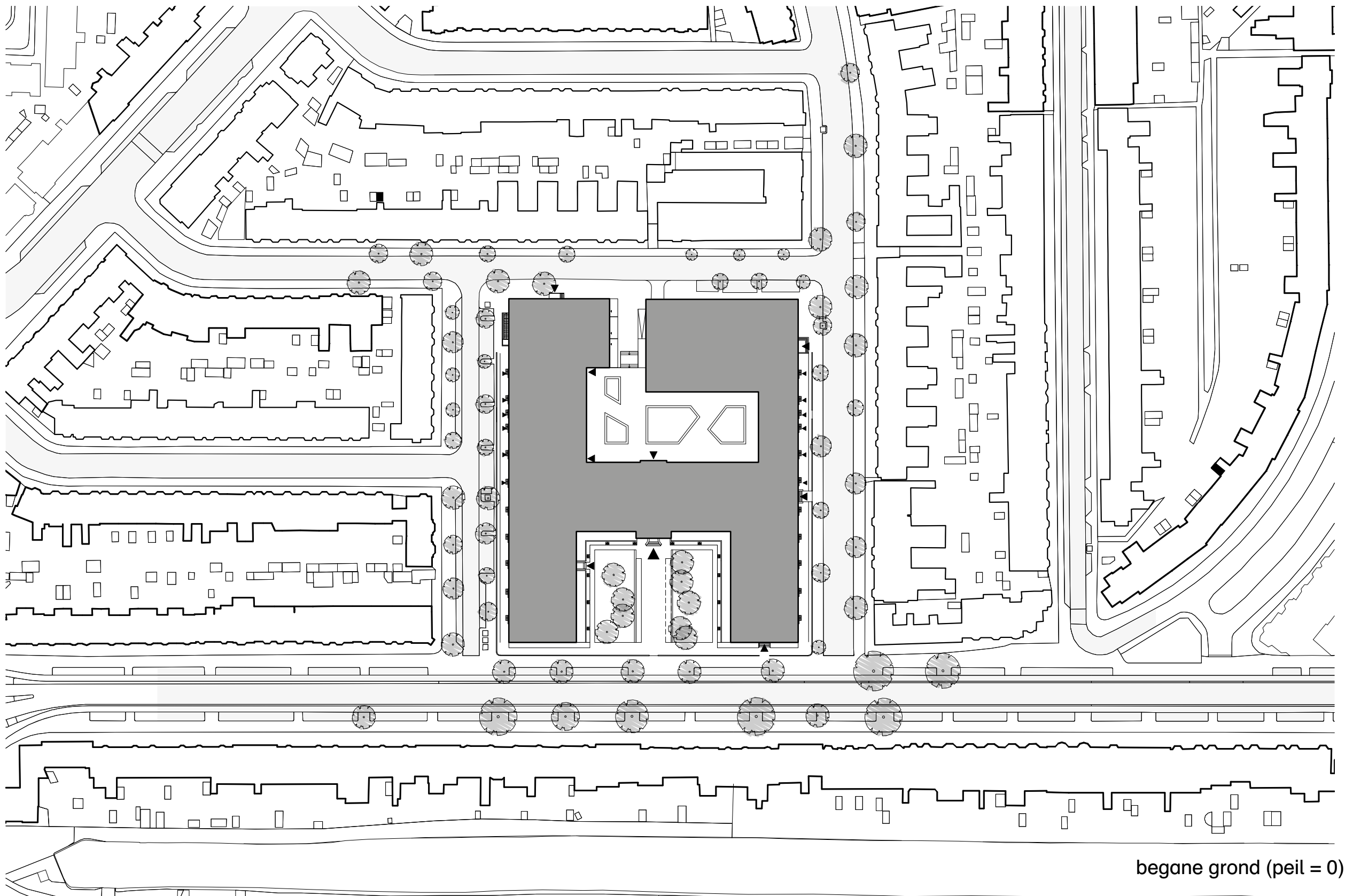


woningtype E1



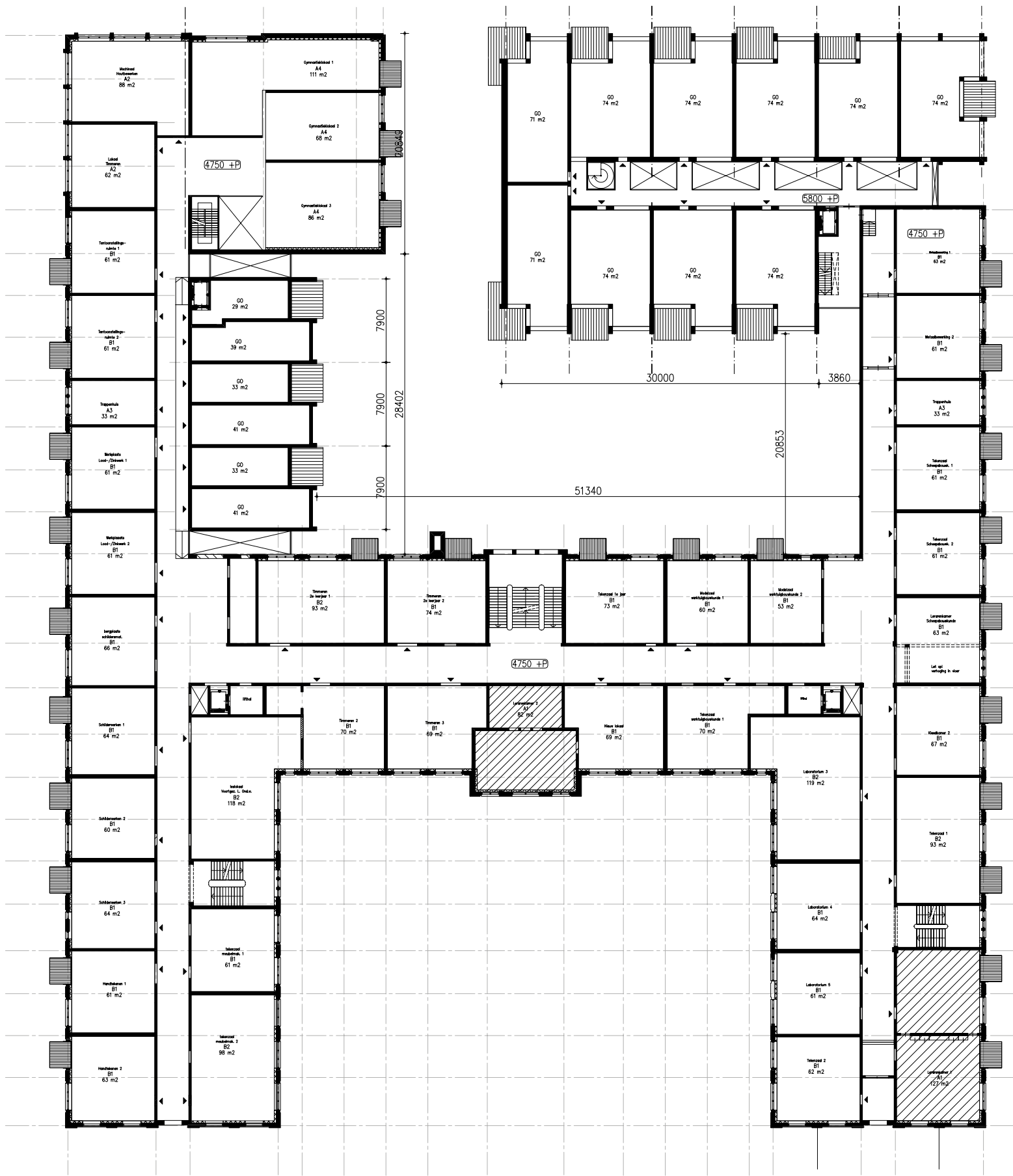
woningtype G1



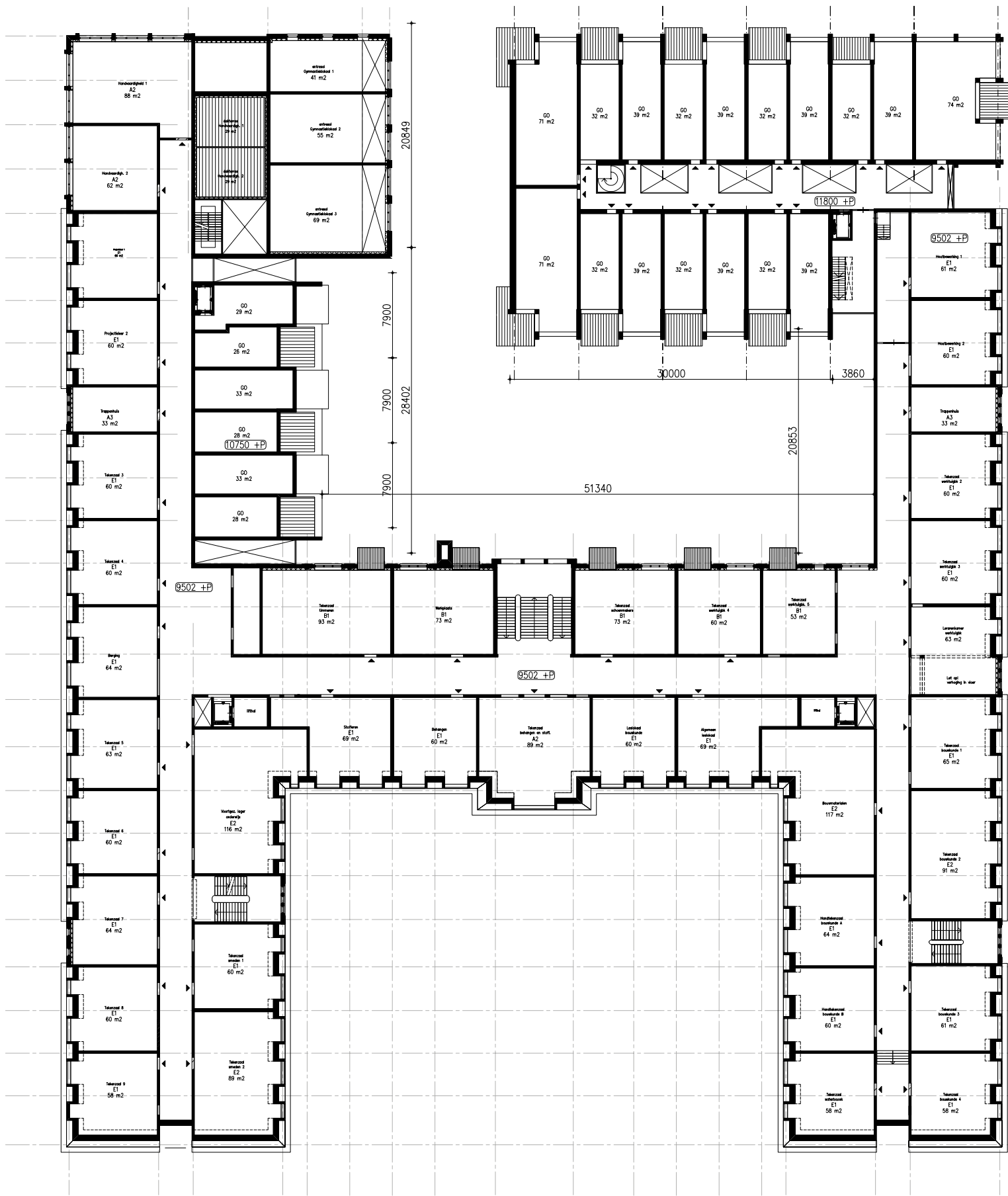


tussenverdieping (3167+p)

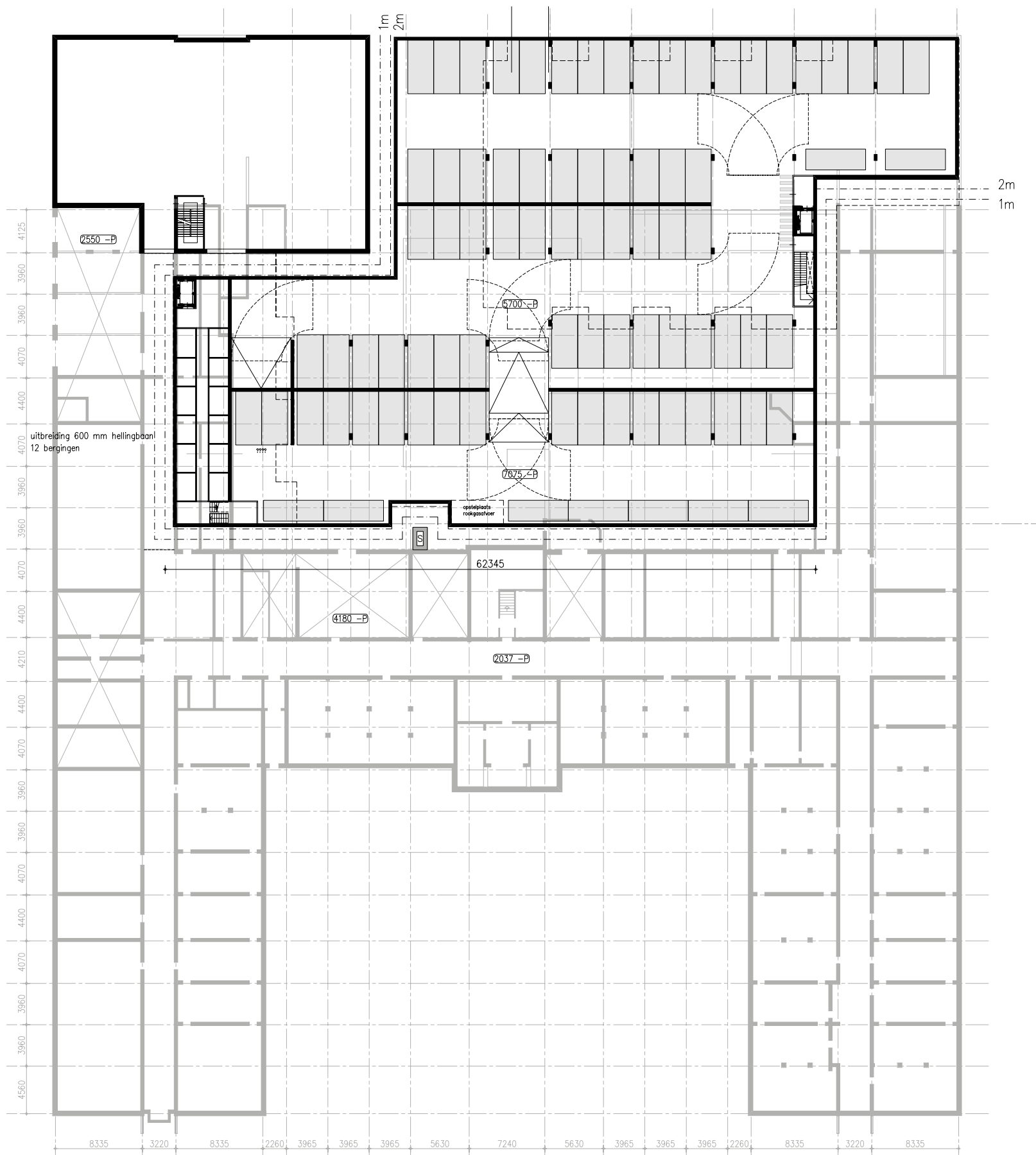




eerste verdieping (4750+p)



tweede verdieping (9480+p)



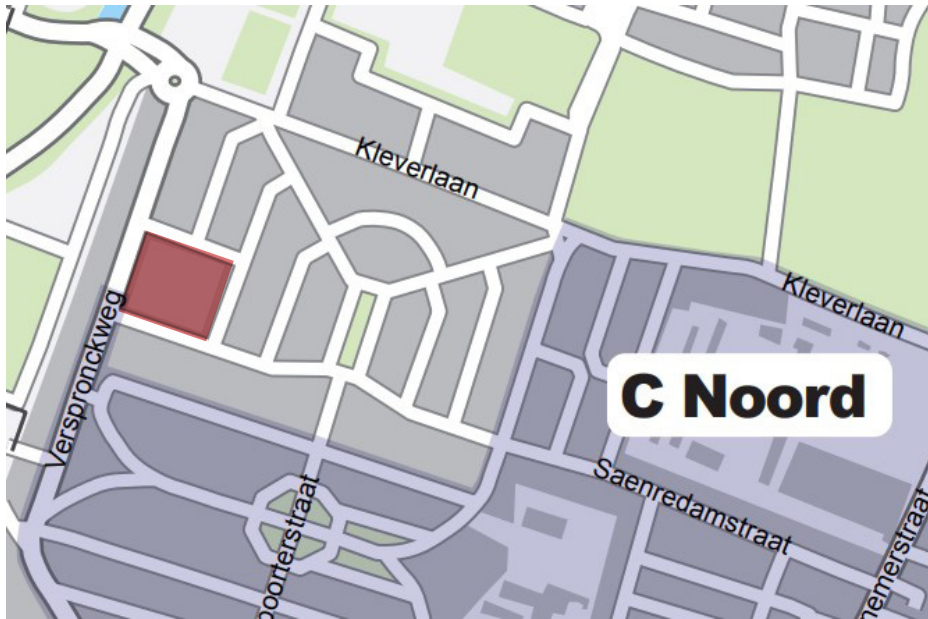
parkeerkelder -2

7 Verkeer en parkeren

Met de ontwikkeling van appartementencomplex De Meester komen er 176 appartementen bij in de buurt. Meer woningen betekent ook meer verkeer, en behoefte aan meer parkeerplekken. Beide aspecten hebben we laten onderzoeken en analyseren door mobiliteitsadviesbureau Goudappel Coffeng. Om de parkeerdruk in de buurt niet verder te verhogen, nemen we verschillende maatregelen: het complex krijgt een ondergrondse parkeergarage, bewoners kunnen gebruikmaken van deelauto's en we creëren voldoende fietsparkeergelegenheden. Zo kunnen we op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

Huidige parkeersituatie

Het vinden van een parkeerplaats in de straten rondom De Meester (Verspronckweg, Begastraat, Meester Cornelisstraat en Brakenburghstraat) kan een hele uitdaging zijn. Het gebied is vergunningsvrij, dus iedereen mag er parkeren. Dat doen óók bewoners en bezoekers uit de aangrenzende buurt, waar bewoners wel een parkeervergunning moeten hebben (zone C Haarlem-Noord). Het gevolg is een hoge parkeerdruk rondom het complex.



Het complex wordt op dit moment anti-kraak beheerd. Bewoners van de 30 tijdelijke wooneenheden parkeren nu op straat. Hetzelfde geldt voor de medewerkers van bedrijven in de 1.400 m² tijdelijke bedrijfsruimten. Zij bezetten dus parkeerplaatsen die straks weer beschikbaar zijn.

Parkeergarage

Als we kijken naar het ontwerp en de monumentale status van het gebouw, is er één logische locatie voor een ondergrondse parkeergarage op eigen terrein. Dat is aan de achterkant van het complex, aan de Brakenburghstraat. Daar wordt een aantal (niet-monumentale) aanbouwen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daaronder komt de parkeergarage. Uit ontwerpstudies blijkt dat twee parkeertagen het maximaal haalbare is vanwege de fundering van het bestaande schoolgebouw. Er komen 153 parkeerplekken in de garage. Bewoners krijgen geen vaste parkeerplaatsen in de parkeergarage toegewezen. Zo stimuleren we dubbelgebruik van de parkeerplekken door bewoners en bezoekers.

Toekomstige parkeerbehoefte

Parkeernormen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij (nieuwbouw)projecten. Om te berekenen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners van De Meester, gaan we uit van de parkeernormen van de gemeente Haarlem. Die liggen overigens hoger dan de landelijke parkeernormen van kenniscentrum CROW. De Haarlemse parkeernormen zijn 1,2 parkeerplekken bij 'woning goedkoop' (≤ € 215.000,-) en 1,5 parkeerplekken bij 'woning duur' (≥ € 350.001,-), waarvan 0,3 voor bezoekers.

Type	Aantal	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Woning goedkoop	25	0,9	Woning	23
Woning duur	151	1,2	Woning	181
Bezoekers	176	0,3	Woning	53
Totale parkeerbehoefte				257

* 25 van de 176 woningen zijn starterswoningen, deze vallen onder het type 'woning goedkoop'. De overige 151 woningen vallen onder het type 'woning duur'.

Om te weten hoeveel parkeerplaatsen erbij moeten komen, willen we eerst weten wat de huidige parkeercapaciteit in de buurt is. Dat heeft Goudappel Coffeng onderzocht. De straten met een parkeervergunning zijn niet meegerekend.

Secitie	Omschrijving	Parkeercapaciteit
1	Aelbertsbergstraat	70
3	Verspronckweg	26
4	Verspronckweg	36
5	Begastraat	18
5	Begastraat	2 (elektrische voertuigen)
6	Van der Meerstraat	46
7	Begastraat	25
8	Brakenburghstraat	35
9	Molijnstraat	9
10	Molijnstraat	15
11	Deckerstraat	50
12	Brakenburghstraat	36
13	Meester Cornelisstraat	42
14	Meester Cornelisstraat	22
15	Meester Cornelisstraat	15
16	Santpoorterstraat	22
Totale parkeercapaciteit		469

Tabel 5.1 Parkeercapaciteit onderzoeksgebied

Verkeer en parkeren

Toekomstige parkeerbehoefte

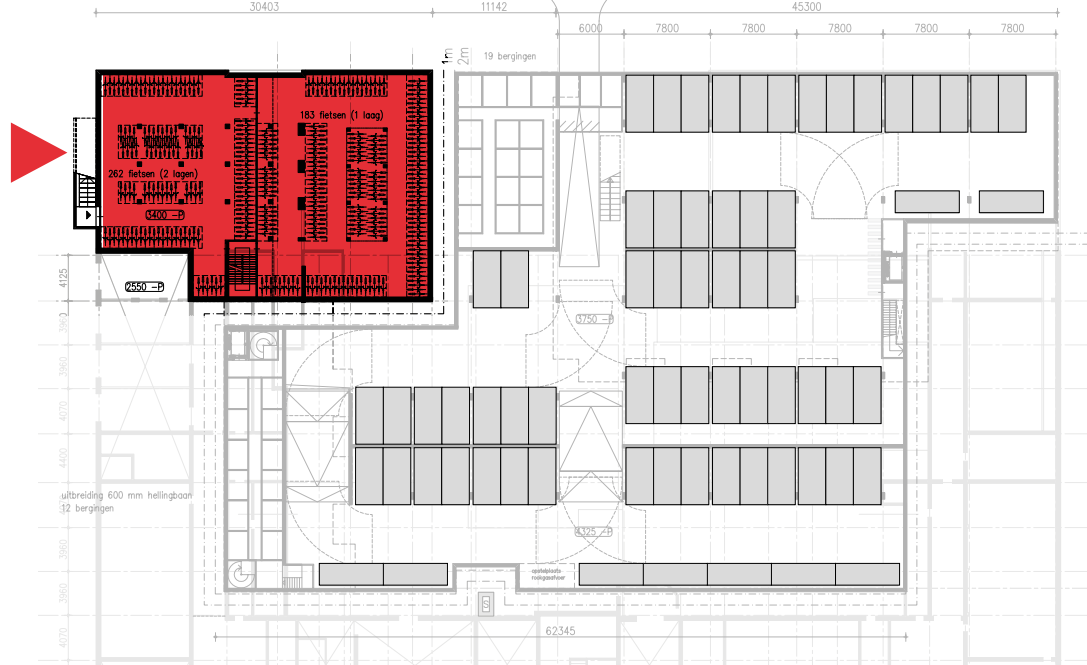
Verder gaan we uit van de gewogen parkeerbehoefte en van saldering. Gewogen parkeerbehoefte betekent dat niet op ieder moment van de week behoefte is aan evenveel parkeerplekken. Op een doordeweekse avond en 's nachts zijn bijvoorbeeld meer parkeerplekken nodig, want dan zijn de meeste mensen thuis. Hiervoor gebruiken we landelijk erkende aanwezigheidscijfers. Saldering houdt in dat we de huidige parkeerbehoefte van het complex (de tijdelijke woningen en bedrijven) aftrekken van de toekomstige parkeerbehoefte. Met het verdwijnen van de tijdelijke woningen en bedrijven verdwijnt immers ook de huidige parkeerbehoefte (44). De gewogen huidige parkeerbehoefte komt op 32. Voor de duidelijkheid, dit is dus de behoefte van de huidige gebruikers van het schoolgebouw.

Type	Aantal	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Woning goedkoop	30	0,9	Woning	27
Bezoekers		0,3	Woning	9
bedrijfsruimte	1.400 m²	0,6	100 m²	8
Totale parkeerbehoefte				44

Tabel 3.1: totale parkeerbehoefte bestaande situatie

In De Meester worden 176 appartementen gebouwd. De gewogen parkeerbehoefte na saldering, dus na aftrek van de huidige behoefte, is volgens de Haarlemse parkeernorm 194. In de parkeergarage komen 153 plekken. Daarvan zijn 16 plekken voor de elektrische deelauto's voor bewoners. Met het autodeelsysteem (en voldoende goede fietsparkeerplekken) bieden wij een alternatief. Voor ieder appartement is er, los van een eigen berging, 2,5 plaats gereserveerd in een gemeenschappelijke, overdekte fietsenstalling (toegang via de Begastraat).

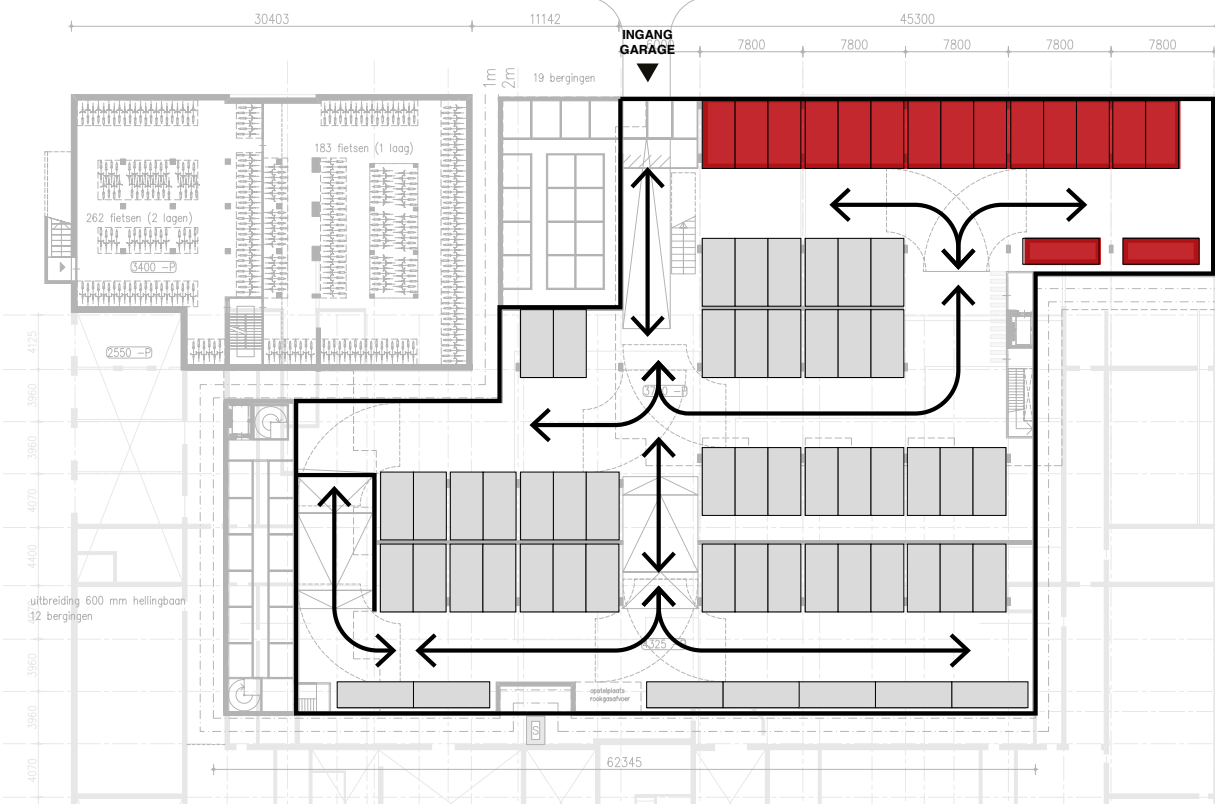
positie en toegang fietsparkeren



Deelauto's

In de parkeergarage komen 16 elektrische deelauto's voor bewoners. Zij kunnen 24/7 via een app een auto reserveren. Ze betalen een vast starttarief en het aantal gereden kilometers. Ervaringen elders in Nederland, onder meer in de gemeente Utrecht, leren dat één parkeerplaats voor een deelauto vier normale parkeerplaatsen vervangt.

locatie deelauto's



Verkeer en parkeren

Berekening beschikbare parkeerplaatsen

Berekening beschikbare parkeerplaatsen De Meester	226
Toekomstige gewogen parkeerbehoefte	<u>32</u> -
Huidige gewogen parkeerbehoefte	194
Parkeerbehoefte na saldering	
Aantal plekken in parkeergarage	153
Elektrische deelauto's	<u>16</u> -
Beschikbare plekken in parkeergarage	137
Iedere deelauto vervangt 4 normale parkeerplekken (gewogen)	<u>58</u> +
Beschikbare parkeerplaatsen	195

Berekening op basis van inschrijvingen

Aan de mensen die zich als geïnteresseerde inschrijven op dit project, vragen we of zij behoefte hebben aan een parkeerplaats, hoeveel auto's ze hebben en of ze openstaan voor het gebruik van een deelauto. Tot nu toe hebben 206 geïnteresseerden in een huurwoning een vragenlijst ingevuld:

- 31% van de inschrijvers geeft aan mogelijk gebruik te maken van de deelauto's
- 44% geeft aan één parkeerplaats nodig te hebben
- 4% geeft aan twee parkeerplaatsen nodig te hebben
- 21% geeft aan geen parkeerplaats nodig te hebben

Op basis van deze percentages zouden de bewoners van de 176 appartementen 112 parkeerplaatsen in de parkeergarage gebruiken. Er zijn 16 deelauto's beschikbaar en voor bezoekers zouden er dus 25 parkeerplaatsen overblijven.

Bewoners	112
Deelauto's beschikbaar	16
Bezoekersplaatsen beschikbaar	25
Totaal	153

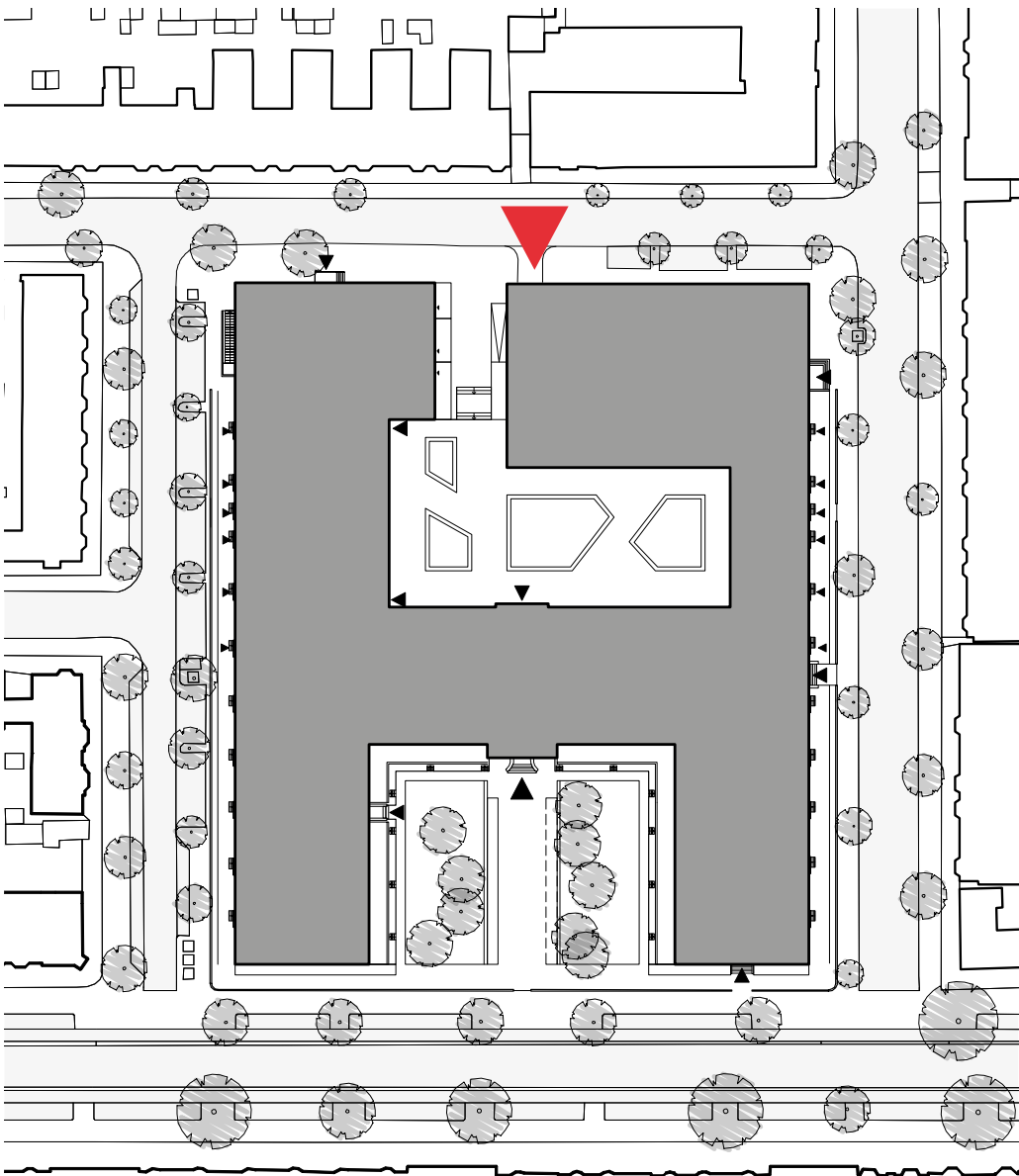
** COD zal in de verkoopbrochure wijzen op de voordelen, maar ook aandachtspunten (met name parkeren en het beleid van de gemeente geen vergunningparkeren) van wonen in het centrum.*

Toegang parkeergarage

De toegang van de parkeergarage komt in de Brakenburghstraat, aan de achterzijde van het complex. De enige andere mogelijkheid is op de hoek Meester Cornelisstraat/Brakenburghstraat, waar de huidige gymzaal wordt gesloopt. In verband met de verkeersveiligheid (in- en uitrijdend verkeer op de kruising) is deze locatie is niet wenselijk. Bewoners krijgen automatisch toegang bij de entree van de parkeergarage. Bezoekers kunnen zich via een beltableau aanmelden bij de bewoner, of dit kan automatisch worden geregeld met aanmelding van het kenteken.

Bij de positie van de in/uitrit is rekening gehouden met het schijnsel van autoverlichting. De in/uitrit bevindt zich direct tegenover de inrit van de parkeerplaats van het tegenoverliggende appartementengebouw. Zo voorkomen we dat autolichten direct bij de overburen naar binnen schijnen.

toegang parkeergarage



Verkeer en parkeren

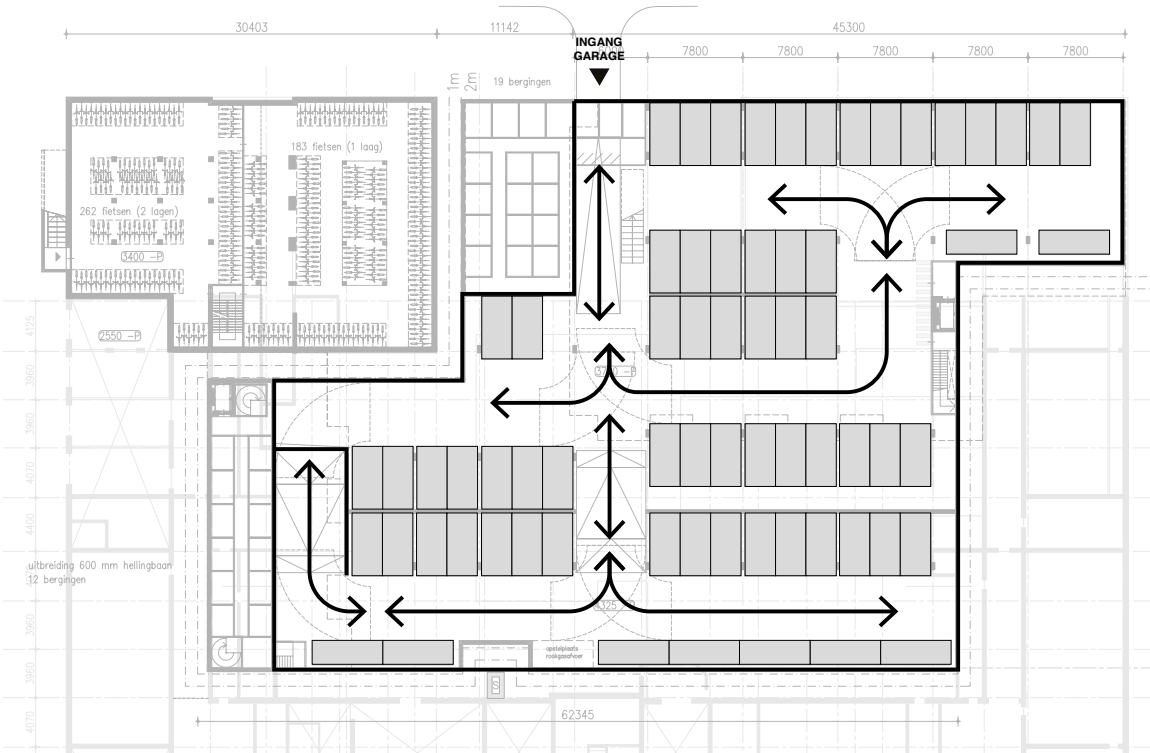
Verkeersafwikkeling

Verkeersafwikkeling
Als gevolg van de ontwikkeling van De Meester neemt het verkeer in de straten rondom het perceel toe, onder meer in de Brakenburghstraat. Om te beoordelen of de huidige infrastructuur en het wegprofiel deze toename aan kunnen en verkeersveilig kunnen afwikkelen, heeft Goudappel Coffeng een verkeerstelling rondom de locatie uitgevoerd. Vervolgens is op basis van kengetallen een model opgesteld dat rekening houdt met de toekomstige hoeveelheid verkeer. De telling wijst uit dat er in de Brakenburghstraat in de huidige situatie 182 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Het plan heeft 615 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg. Dit is een toename van 433 verkeersbewegingen per etmaal, oftewel gemiddeld 18 extra verkeersbewegingen per uur.

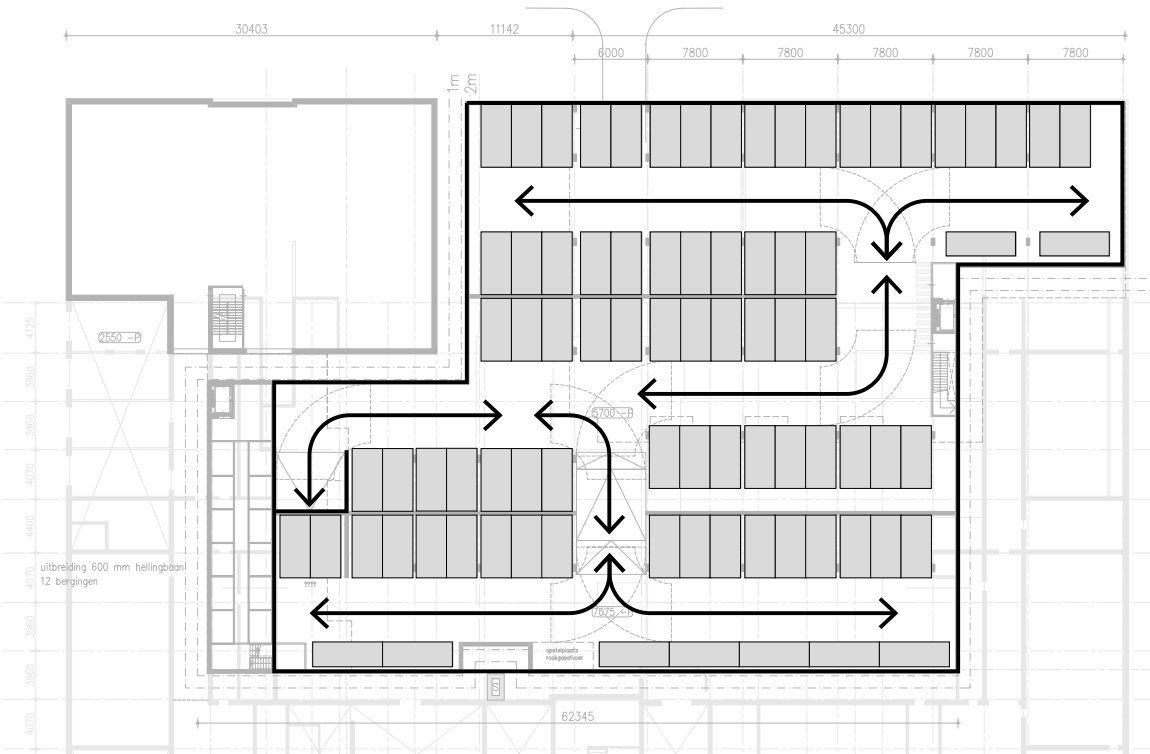
Onderzoek wijst uit dat het huidige wegprofiel van de Brakenburghstraat dit met een capaciteit van 2.400 verkeersbewegingen per etmaal ruimschoots aan moet kunnen.

Bijlagen:

- Parkeerdrukonderzoek De Meester van Haarlem - Goudappel Coffeng, d.d. 11-05-2018
- Verkeersanalyse De Meester van Haarlem – Goudappel Coffeng, d.d. 03-04-2018



parkeergarage -1



parkeergarage -2

Duurzaamheid

Energieconcept

Het energieconcept voor De Meester gaat uit van een collectieve warmtevoorziening voor alle appartementen. Het is daarom mogelijk om het project volledig gasvrij te maken. De appartementen worden aangesloten op één hoofdinstallatie welke warmte en/of koude levert.

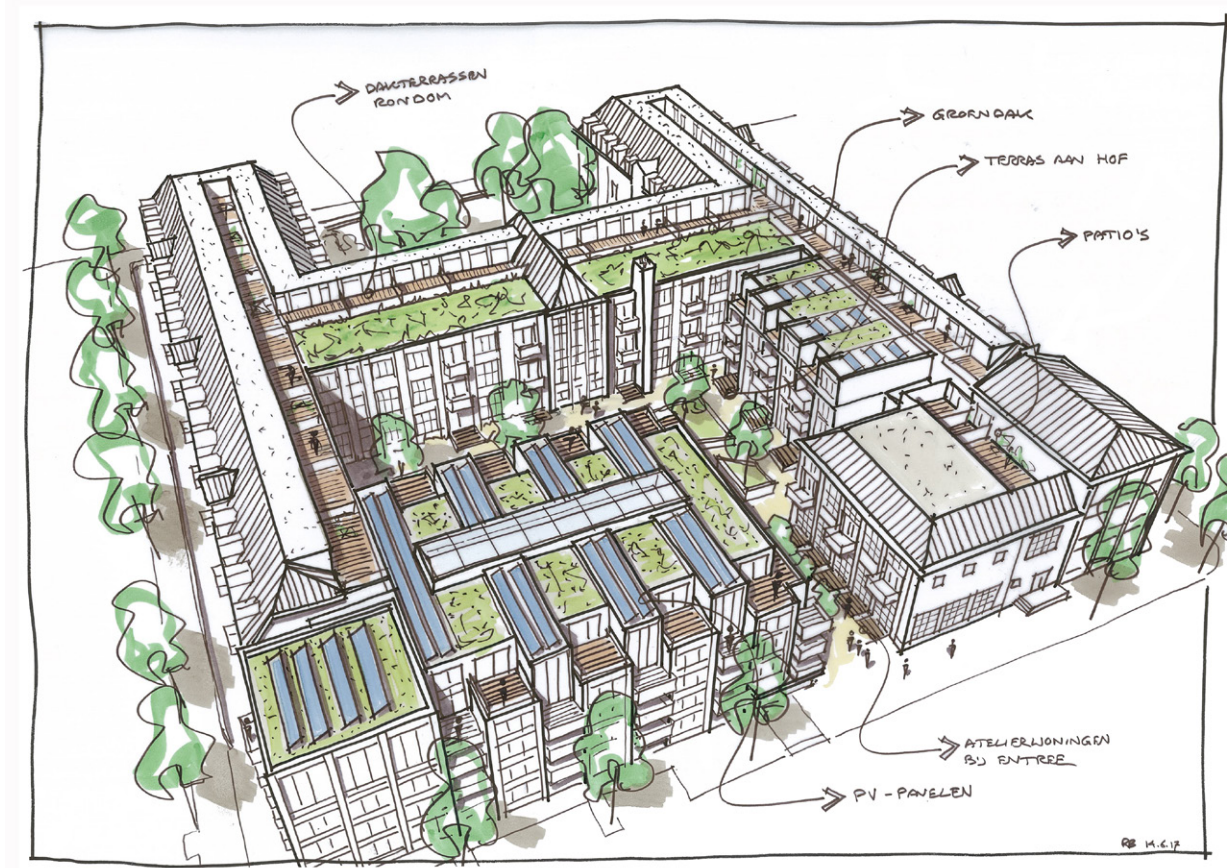
Bij De Meester is na onderzoek gebleken dat een collectieve luchtwaterwarmtepompinstallatie hier het meest geschikt voor is. Een luchtwaterwarmtepomp haalt op een energiezuinige wijze uit lichte temperatuurverschillen van de buitenlucht energie om water op te warmen of af te koelen.

In elk appartement wordt een afleverset geplaatst welke het water op hoge temperatuur brengt voor warm tapwater in de woning of voor de verwarmingsradiatoren / convectoren op piekmomenten.

Vloerverwarming en -koeling is alleen mogelijk in de nieuwbouw. De bestaande vloeren in het monument zijn hier niet geschikt voor. In het monument is het wel mogelijk om aan de binnenzijde van de gevel het pand extra te isoleren, daarnaast wordt het enkel glas van de bestaande kozijnen vervangen voor glas met een hogere isolatiewaarde. Daarmee zullen de appartementen in het monument weer voldoen aan moderne eisen en energieverbuik.

Daklandschap

Bij ontwerp van het daklandschap is rekening gehouden met de plaatsing van PV-panelen welke de algemene voorzieningen voorzien van elektriciteit. Zo kunnen ook de elektrische deelauto's in de ondergrondse parkeergarage hierop aangesloten worden.



Hemelwaterafvoer

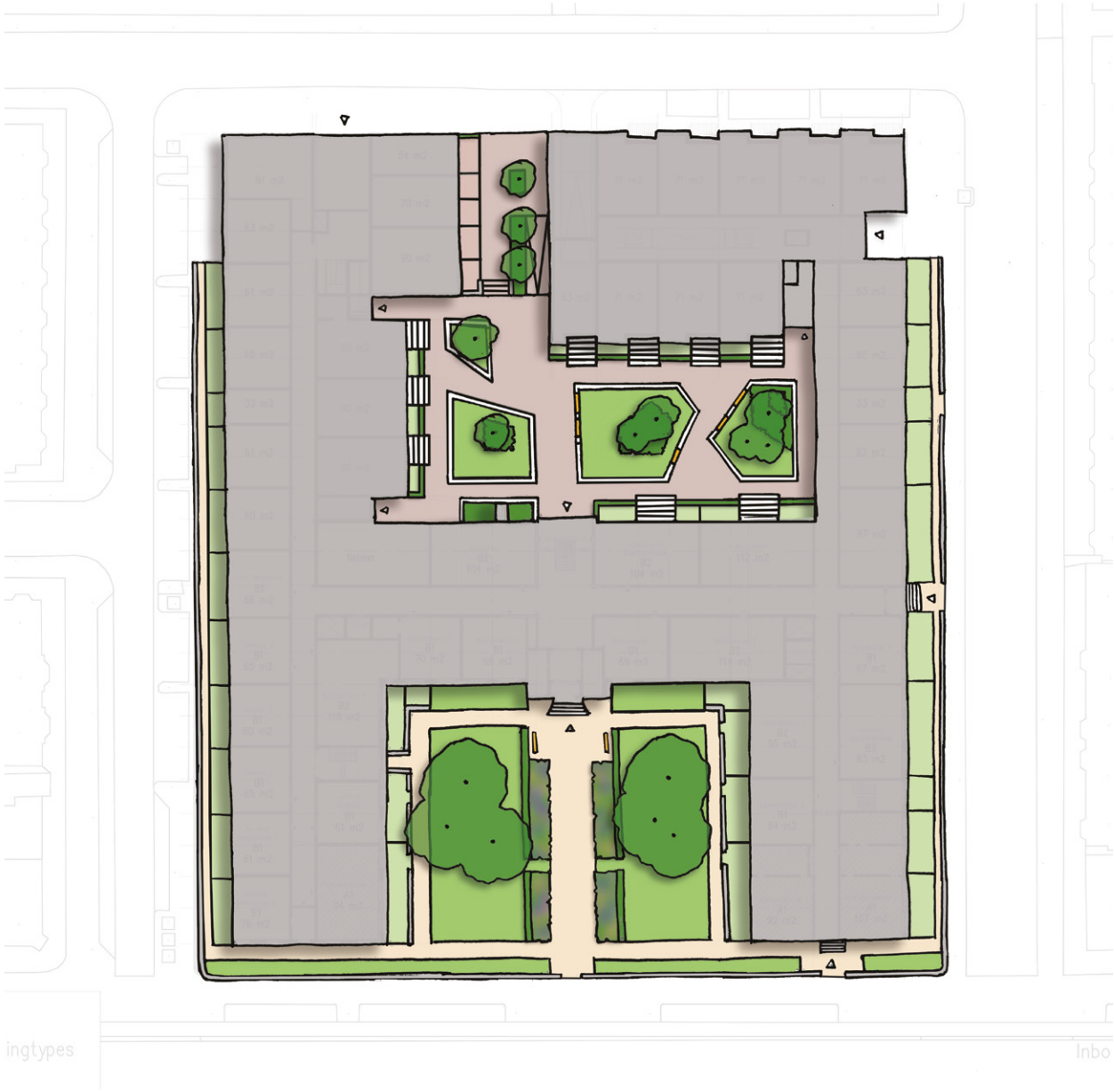
Voor het plan geldt dat er een afname is van het verharde oppervlakte ten op zichte van de bestaande situatie. Dat betekent dat er een toename mogelijk is van natuurlijke indringing van hemelwater in de grond. Dit is mede mogelijk omdat een deel van de tweelaagse ondergrondse parkeergarage lager ligt, waardoor hemelwater indringing in het semi-openbare hof aan de achterzijde kan plaatsvinden. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om hemelwater op te vangen op het perceel en vertraagd af te voeren. Bij de inrichting van de twee semi-openbare buitenruimtes aan de voor- en achterzijde wordt hier rekening mee gehouden. De HWA wordt gescheiden gerealiseerd.

Ecologie

Groenbalans

Voor het plan geldt dat er een afname is van het verharde oppervlakte ten op zichte van de bestaande situatie. Dat betekent ook dat er meer groen wordt gerealiseerd op locatie.

Aan de semi-openbare ruimte / voorhof aan de Verspronckweg wordt door een landschapsarchitect een nieuwe invulling gegeven. Er zal hier een zorgvuldige inventarisatie plaatsvinden van het bestaande groen met de insteek zoveel mogelijk het groene karakter van de voorhof te behouden.



In het semi-openbare hof aan de achterzijde wordt door een landschapsarchitect invulling gegeven aan de contouren welke door de architect zijn bepaald. Dit groen zal o.a. ter vervanging zijn voor een te kappen bossage op de hoek van de Meester Cornelisstraat / Brakenburghstraat, naast de bestaande transformatorruimte (hieronder rood omcirkeld).

Ook de transformatorruimte op dezelfde hoek zal een nieuwe locatie krijgen en opgenomen worden in de ontwikkeling. Ter plaatse van de huidige transformatorruimte en naastgelegen bossage zal een openbaar troitior en de opgang naar de entree van de nieuwbouwvleugel aan de Brakenburghstraat worden gerealiseerd.



Ecologie

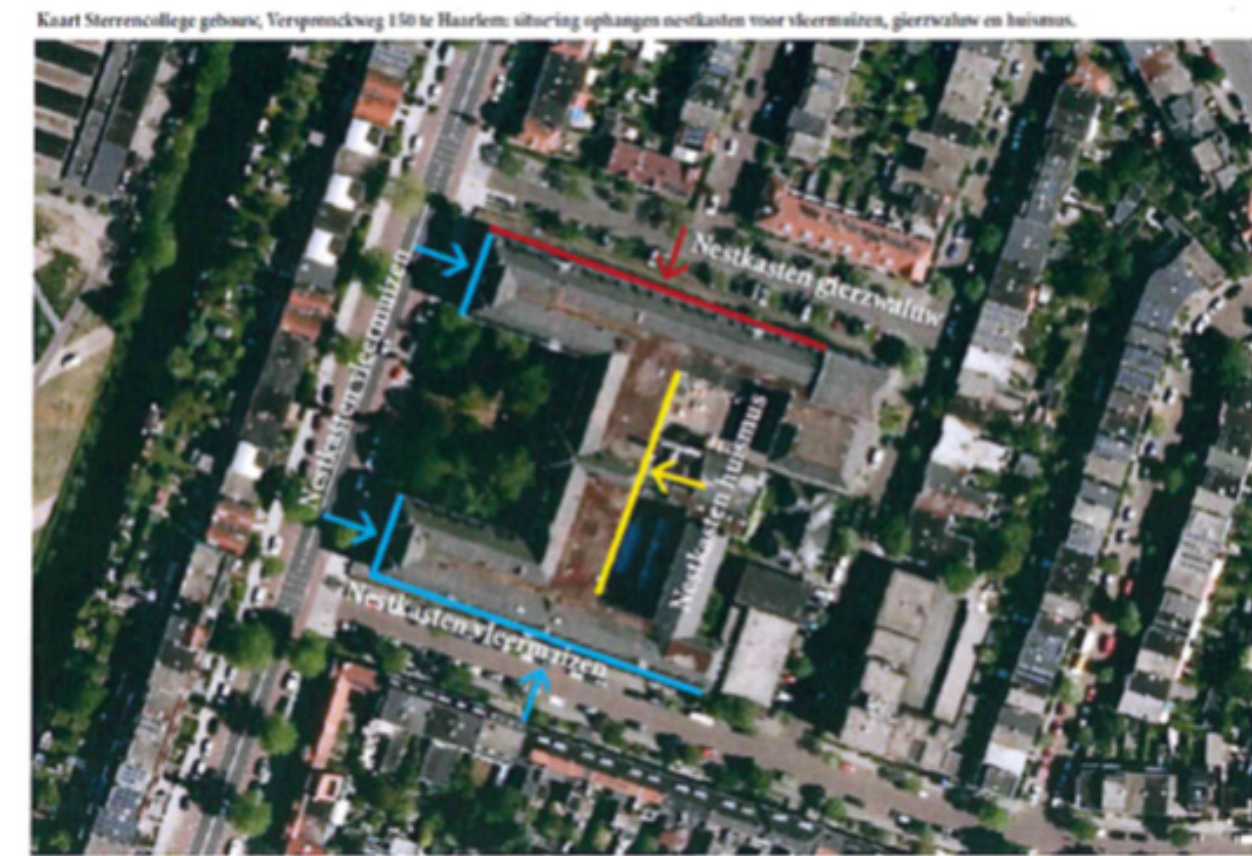
Mitigerende maatregelen

Voor de ruimtelijke plannen is door bureau Els & Linde een een afdoend onderzoek naar huismussen, vleermuizen, gierzwaluw en marterachtigen uitgevoerd binnen de planlocatie. Het afdoend onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol en andere handleidingen voor goede inventarisaties. Uit de resultaten is gebleken dat in het voormalige schoolgebouw één zomerverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Daarnaast zijn in het schoolgebouw zes nestplekken van de gierzwaluw aanwezig. Van de marter zijn geen (recente) sporen meer gevonden.

Voor de gewenste ontwikkelingen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor het tegengaan van effecten zijn mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk. Er zal daarom tijdens de bouwwerkzaamheden gewerkt worden met een ecologisch werkprotocol.

Voorafgaand en tijdens de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezige soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden starten buiten de broedperiode – die globaal loopt van maart tot en met juli – van vogels.

Door de regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is besloten ontheffing te verlenen en zijn inmiddels mitigerende maatregelen getroffen binnen het plangebied met extra nestkasten om nesten van de gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis op te vangen.



Bij de inrichting van het daklandschap zal rekening worden gehouden met de meeuwenproblematiek in dit deel van Haarlem door nestmogelijkheden zoveel mogelijk te beperken.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen effecten te verwachten op de beschermde natuurgebieden. Hiervoor zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

Bijlagen:

- Afdoend onderzoek Sterrencollege Haarlem, Els & Linde d.d. 06-02-2017
- Ecologisch werkprotocol Sterrencollege Haarlem, Els & Linde d.d. 08-02-2017
- Afdoend onderzoek huismus Sterrencollege Haarlem, Els & Linde d.d. 27-05-2017

Bijlagen

- 1. BHV voormalige Ambachtsschool - Monumenten Advies Bureau, d.d. 14-03-2017
- 2. Parkeerdrukonderzoek De Meester van Haarlem - Goudappel Coffeng, d.d. 11-05-2018
- 3. Verkeersanalyse De Meester van Haarlem – Goudappel Coffeng, d.d. 03-04-2018
- 4. Afdoend onderzoek Sterrencollege Haarlem, Els & Linde d.d. 06-02-2017
- 5. Ecologisch werkprotocol Sterrencollege Haarlem, Els & Linde d.d. 08-02-2017
- 6. Afdoend onderzoek huismus Sterrencollege Haarlem, Els & Linde d.d. 27-05-2017
- 7. Bodemonderzoek, RPS d.d. 12-10-2017