



Haarlem ROOTZ

notitie aanpassing stedenbouwkundig plan
22 juni 2023

Aanpassingen SP

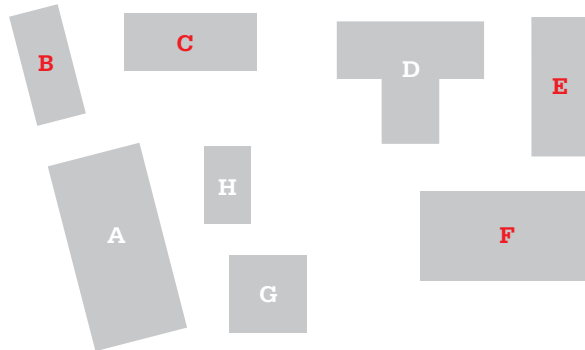
Inleiding

Vanwege de financiële en praktische haalbaarheid van het plan hebben wij in afstemming met het Regieteam van Stad Tussen de Bomen enkele wijzigingen moeten doorvoeren op het stedenbouwkundig plan van Rootz die wij middels deze notitie inzichtelijk willen maken.

Als bijlage zijn de presentatie aan het Regieteam die deze wijzigingen toelicht, de nieuwe Spelregelkaart (pdf- en dwg-formaat) en een check op de plotregels toegevoegd.

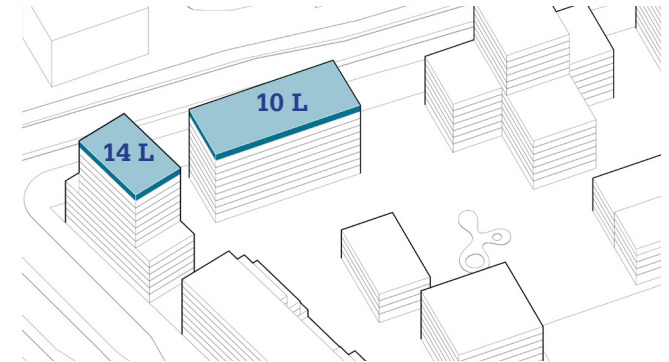
Aanpassing gebouwmassa

Er zijn bij 4 van de 8 gebouwen in het stedenbouwkundig plan aanpassingen voorgesteld, 2 gebouwen (blok B en C) waarbij er een verhoging wordt gevraagd om het programma zoals in de Antieure Overeenkomst (AO) is afgesproken mogelijk te maken. Een verbreding van Blok F, het parkeergebouw om op die manier een efficiënter parkeergebouw te kunnen maken die daardoor ook lager kan worden uitgevoerd. De consequentie van deze verbreding is dat Blok E wordt ingekort om de tussenruimte tussen Blok E en F minimaal gelijk te houden aan het stedenbouwkundig plan.

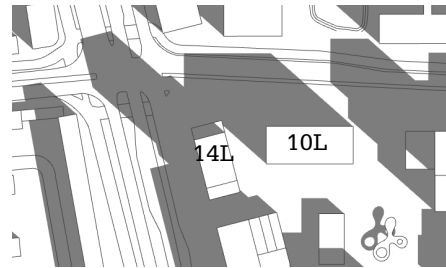


Blok B en C

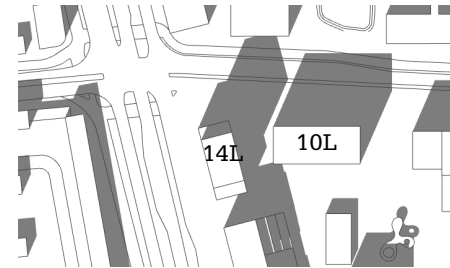
De verhoging van Blok B en C heeft als consequentie dat er wat meer schaduw valt op de openbare ruimte dan in het originele stedenbouwkundig plan. De impact is echter met name op de Kennedylaan en in mindere mate de tussenruimte tussen Blok B en C. De aanpassing van 13 naar 14 bouwlagen voor blok B en van 9 naar 10 bouwlagen voor blok C geeft geen significante verslechtering. Het windklimaat is een aandachtspunt op de noord-west hoek van Blok B maar wordt de verhoging heeft daar geen invloed op.



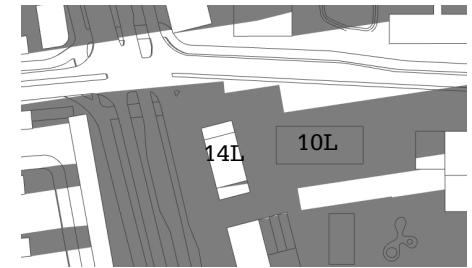
Ter illustratie staan hieronder ter vergelijking de schaduwval op 21 maart (10:00/14:00/18:00).



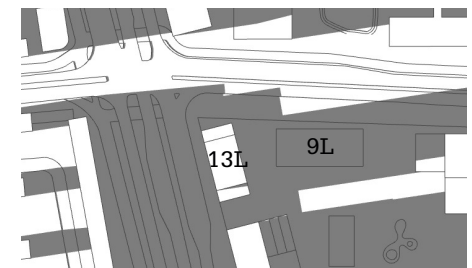
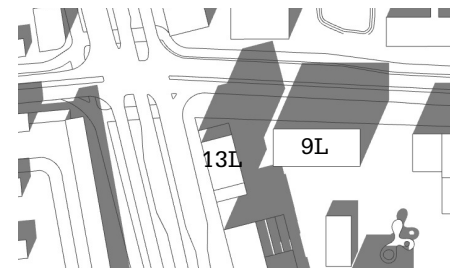
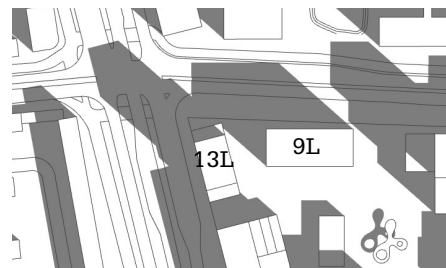
21 maart 10:00



21 maart 14:00

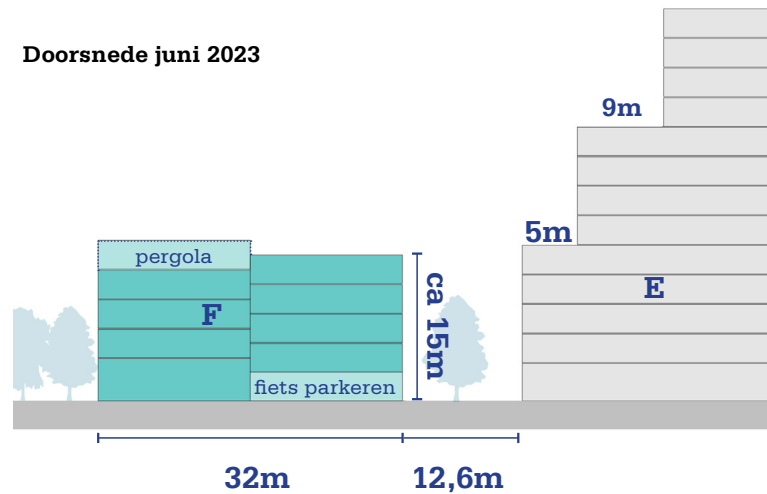
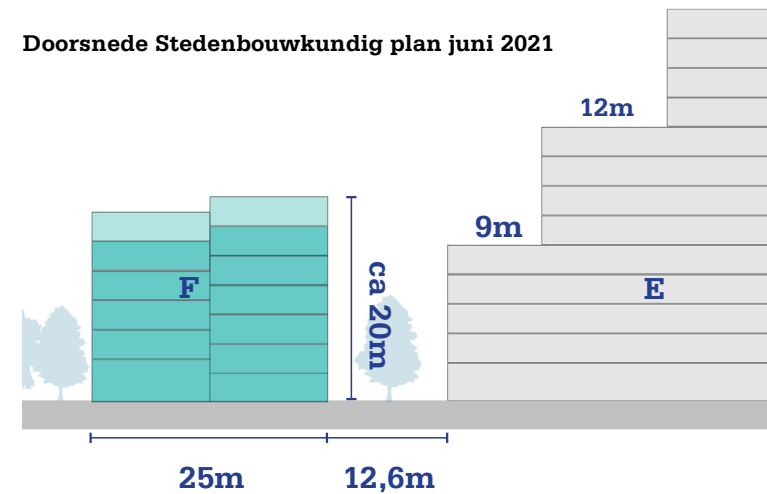
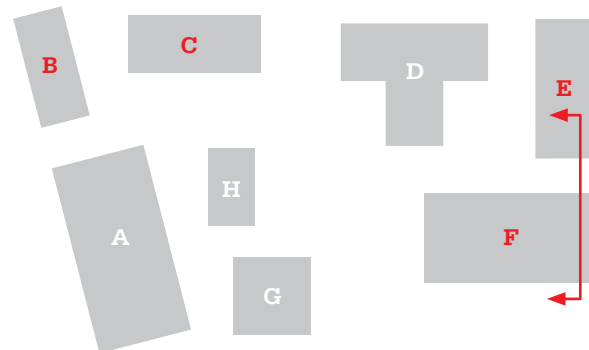


21 maart 18:00



Blok E en F

De aanpassing van Blok F om een efficiënter parkeergebouw te maken heeft als nadeel dat er een klein deel van het semi-openbare landschap wordt bebouwd (maximaal 363m²). Wij zijn echter van mening dat het niet hoeven maken van een ondergrondse parkeergarage en daardoor meer volle grond kunnen realiseren onder aan de streep een beter ontwerp geeft. Met echte volle grond in plaats van een substraatlaag op een ondergrondse parkeergarage kunnen we een landschapsontwerp realiseren dat beter bestand is tegen klimaatveranderingen, beter water kan infiltreren en minder kwetsbaar is. Om de tussenruimte tussen Blok E en F te kunnen realiseren zoals deze in het SP is vastgelegd wordt blok E ingekort aan de zuidzijde. In combinatie met de verlaging van het parkeergebouw zorgt dit voor een verbetering van deze tussenruimte.



Spelregelkaart

Oude versie juni 2021

De Spelregelkaart vanuit het stedenbouwkundig plan is bij 4 gebouwen aangepast, deze zijn in de kaart op pagina 5 gemarkeerd met een rode stippellijn.

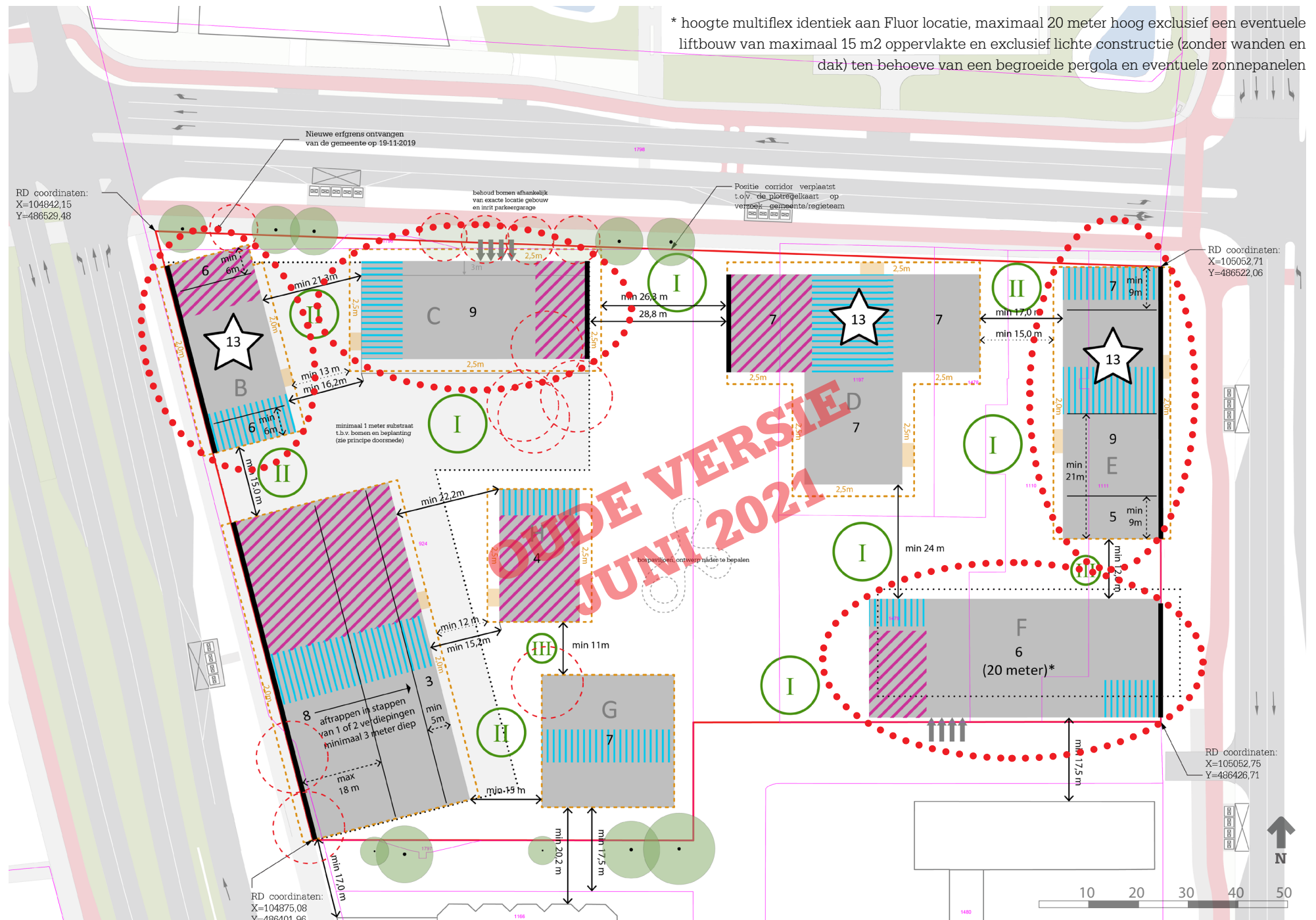
Legenda

	maximaal bebouwbaar oppervlak*
	maximale bouwhoogte* (tov mv omliggende wegen)*
	indicatieve locatie niet woon programma
	indicatieve locatie entreehallen
	harde rooilijn
	zone balkons/privé buitenruimtes met maximale uitkraging**
	K&L zone (bron: VO-Openbare Ruimte ZUS)
	plangrens
	kadastrale grens
	minimale tussenruimte gebouwen
	min tussenruimte balkons (plaatsing van de balkons moet worden afgestemd tussen gebouwen met beperkte ruimte)
	zoekgebied voor in/uitrit parkeergarage
	positie hoogte accent (maximaal 500 m2)
	bestaande/behouden bomen met kroonprojectie
	te kappen bestaande bomen
	ruimte maximale klasse boom (1e, 2e of 3e grootte)
	zoekgebied ondergrondse parkeergarage***

*vormen samen de maximale bouwvelop, waarbinnen in de uitwerking van het plangebied maximaal 70.000 bvo (bovengronds) wordt ingevuld

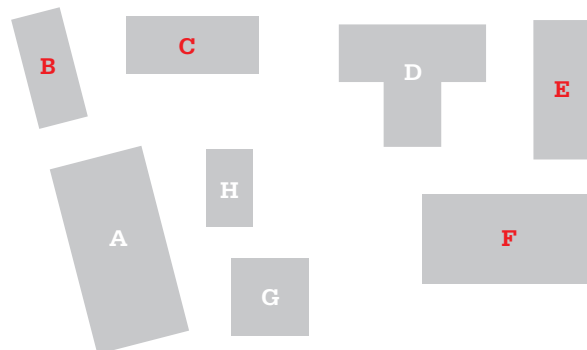
** op de begane grond en eerste verdieping zijn uitkragende balkons /privé buitenruimtes niet toegestaan

*** maximale oppervlakte ondergrondse parkeergarage 7.500 m² met minimaal 1 meter substraat t.b.v. bomen en beplanting



Spelregelkaart

Definitie ontwerp-kaders juni 2023



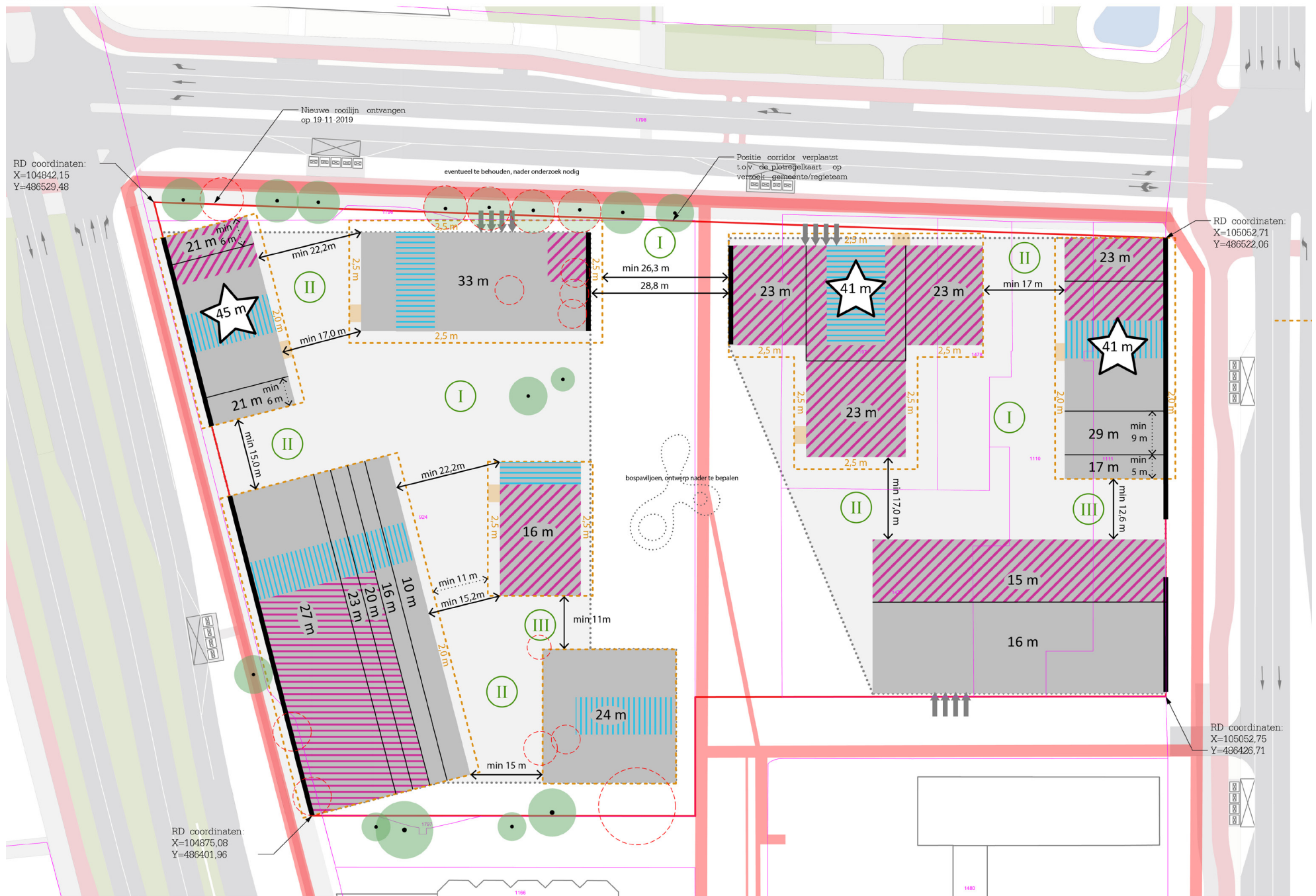
Legenda

	maximaal bebouwbaar oppervlak*
	maximale bouwhoogte* (tov mv omliggende wegen)*
	indicatieve locatie niet woon programma
	indicatieve locatie entreehallen
	harde rooilijn
	zone balkons/privé buitenruimtes met maximale uitkraging**
	K&L zone (bron: VO-Openbare Ruimte ZUS)
	plangrens
	kadastrale grens
	minimale tussenruimte gebouwen
	min tussenruimte balkons (plaatsing van de balkons moet worden afgestemd tussen gebouwen met beperkte ruimte)
	zoekgebied voor in-/uitrit parkeergarage
	positie hoogte accent (maximaal 500 m2)
	bestaande/behouden bomen met kroonprojectie
	te kappen bestaande bomen
	ruimte maximale klasse boom (1e, 2e of 3e grootte)
	zoekgebied ondergrondse parkeergarage***

*vormen samen de maximale bouwvelop, waarbinnen in de uitwerking van het plangebied maximaal 70.000 bvo (bovengronds) wordt ingevuld

** op de begane grond en eerste verdieping zijn uitkragende balkons /privé buitenruimtes niet toegestaan

*** maximale oppervlakte ondergrondse parkeergarage 7.500 m² met minimaal 1 meter substraat t.b.v. bomen en beplanting



Rijnboutt

Moermanskkade 317
1013 NJ, Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10
info@rijnboutt.nl
rijnboutt.nl

 @rijnboutt

AMVEST



DURA VERMEER

Rijnboutt