



Haarlem

Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o.

Bijlage B bij B&W-nota
2007/197690

Uitwerking van het Structuurplan Haarlem en het Masterplan Spoorzone

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Plangebied	4
Historische ontwikkeling	9
Cultuurhistorie	10
Ruimtelijk beleid	13
Analyse	15
Visie Nieuwstad	18
Visie Plangebied	21
Programmatische opgave	23
Kaders voor de ruimtelijke uitwerking	24
Verkaveling	25
Bijlagen	26

Dit is het ruimtelijk-functioneel plan voor Gonnetsstraat Haarlem. Het geeft de randvoorwaarden voor het gebied Gonnetsstraat e.o. als uitwerking van het Structuurplan Haarlem en het Masterplan Spoorzone. Het ruimtelijk-functioneel plan vormt de basis voor verdere planvorming.

Separaat beschikbaar (en geen onderdeel van het ruimtelijk-functioneel plan) is een studie/uitwerking op basis van een plan van Zilt Architecten voor een deel van het projectgebied.

Colofon

Gemeente Haarlem Sector SO, Sector SB

Ontwerpteam, adviezen en rapport:

- Ronnie Zijp (stedenbouw)
- Jan Rube (stedenbouw)
- Martijn Dekker (landschapsarchitect)
- Joop Slangen (stadsarchitect)
- Joeri Stork (planoloog)
- Maartje Taverne (architectuurhistoricus)
- Melvin Werkhoven (verkeer en vervoer)

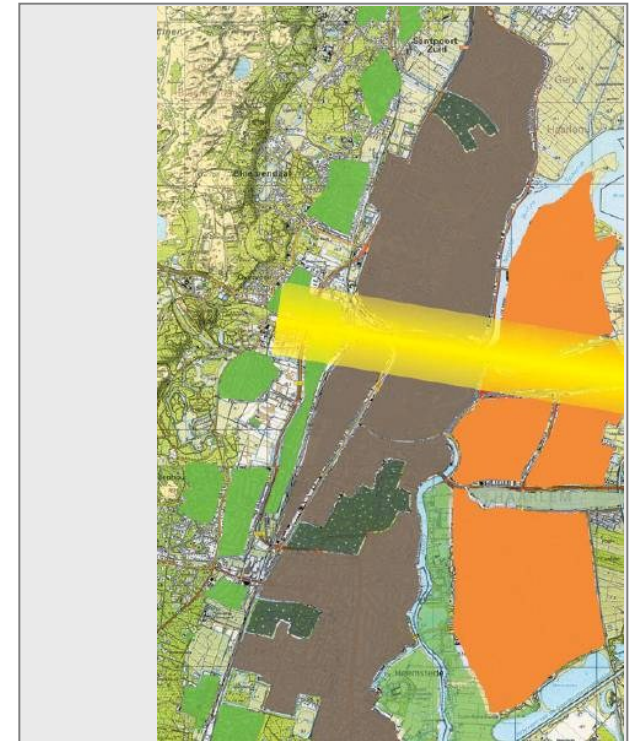
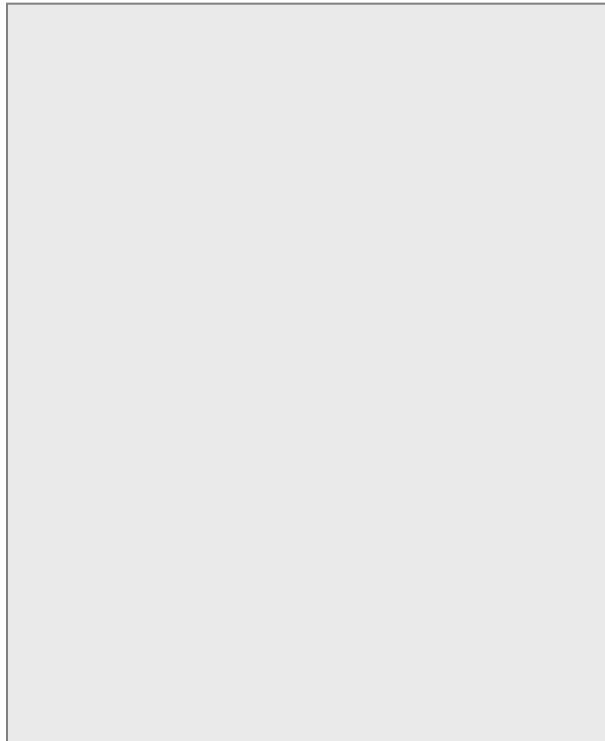
13 november 2007

Inleiding

Uitwerking Masterplan Spoorzone

Voor een groot gebied langs het spoor is een Masterplan Spoorzone (2004) opgesteld dat een raamwerk biedt voor de ontwikkeling van nieuwe woon-, werk- en gemengde milieus. Het gebied Gonnetstraat is één van de ontwikkelingslocaties in de spoorzone.

Voorliggend ruimtelijk-functioneel plan vormt de verdere uitwerking voor dit deel van Masterplan Spoorzone en is daarmee richtinggevend voor de ontwikkeling van het gebied.



Plankaart Masterplan Spoorzone met Gonnetstraat (rood omcirkeld)

Plangebied



Plangrenzen

Het projectgebied 'Gonnetstraat' wordt begrensd door de volgende lijnen: de zuidgrens van het spoortalud in de Gonnetstraat, de overgang van het trottoir naar rijweg van de Friese Varkenmarkt, de rooilijn van de school aan de Parklaan, de erfgrans achter de panden Ripperdapark 29 tot en met 45 en in het verlengde daarvan de rooilijn van de panden Bolwerkslaan 23 tot en met 29.

Binnen het projectgebied worden twee deelgebieden onderscheiden:

- Deelgebied A, kerngebied Gonnetstraat
- Deelgebied B1, locatie Hendriks Carwash
- Deelgebied B2, overig Gonnetstraat Noord

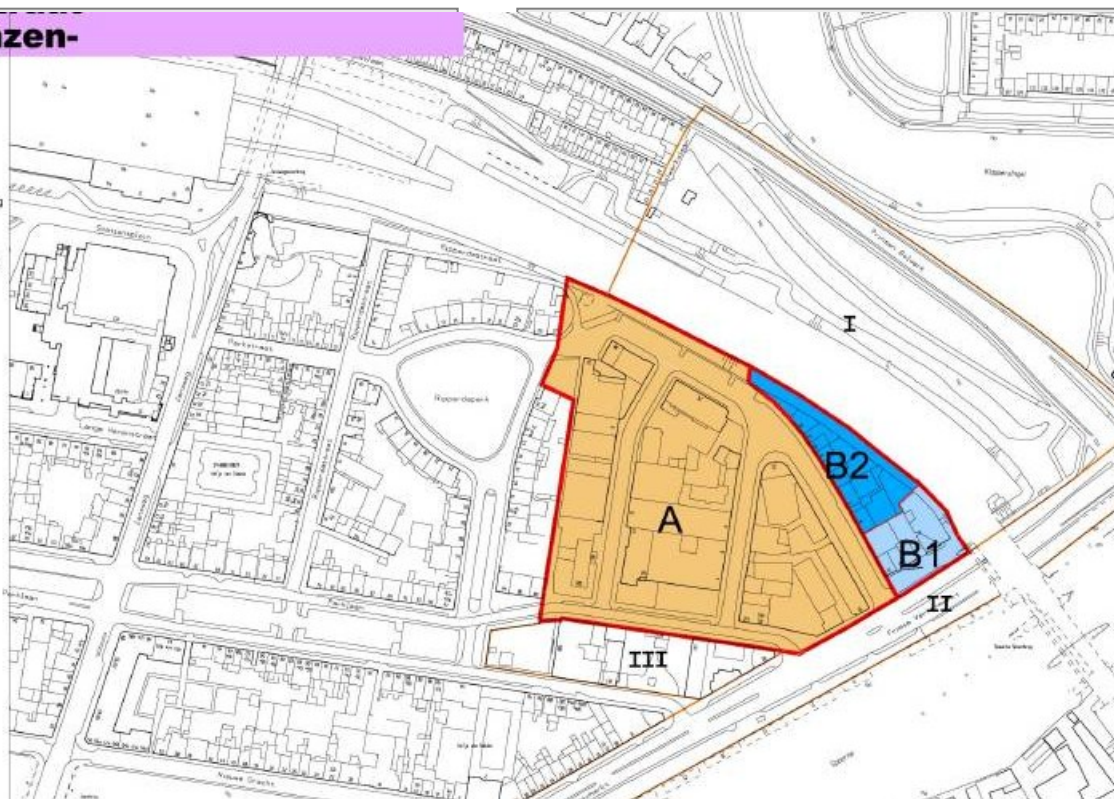
Deelgebied A wordt geheel getransformeerd. Deelgebied B1 wordt getransformeerd en gebied B2 blijft in de huidige vorm gehandhaafd of zowel gebied B1 als B2 worden getransformeerd.

Drie gebieden vallen buiten het projectgebied maar zijn voor de onderlinge samenhang voor het gebied als geheel wel relevant en worden daarom in de visievorming betrokken:

- I het spoortalud met spoorwegstrook
- II Friese varkenmarkt en
- III het terrein van de kantoorurenschool

Plangrenzen-

Projectgrens
Kerngebied Gonnetstraat
oppervlakte: 2.25 ha.
Gonnetstraat Noord
oppervlakte: 0.38 ha.
Te betrekken bij de planvorming
(buiten projectgrens)
Spoortalud / Spoorwegstrook
Friese Varkenmarkt
Kantooruren school
Basisschool De Kring.

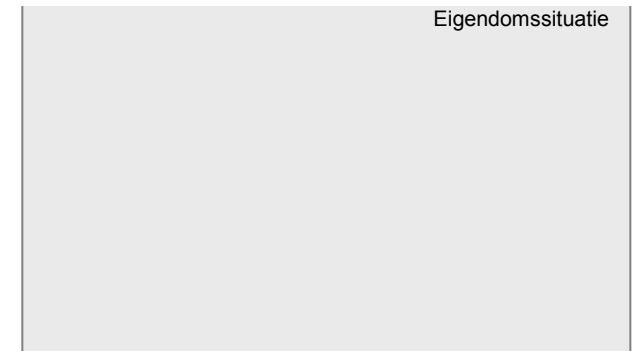
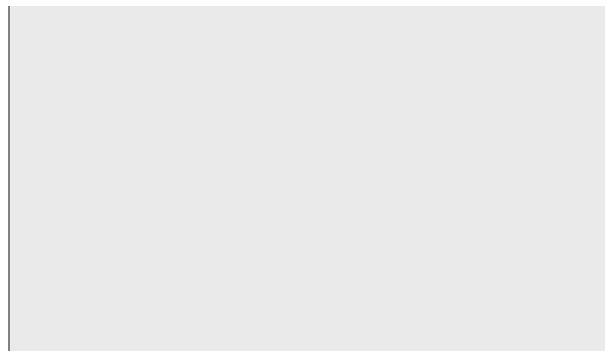
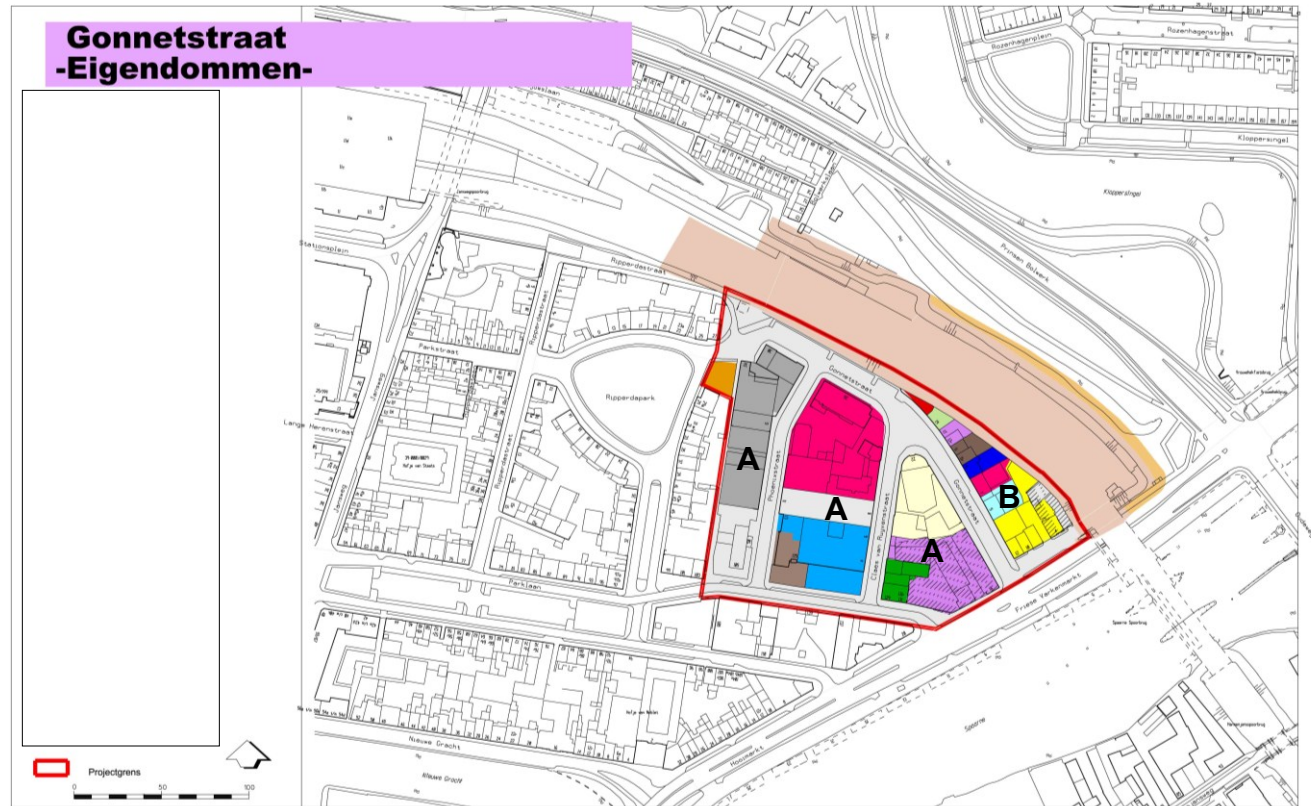


plangrenzen Gonnetstraat

Plangebied

Eigendomssituatie

Bijgaande kaart toont het projectgebied met de eigendomssituatie. Deelgebied A bestaat uit een relatief klein aantal eigendommen waaronder een aantal kavels gemeentegrond. Deelgebied B kent een versnipperde eigendomssituatie.

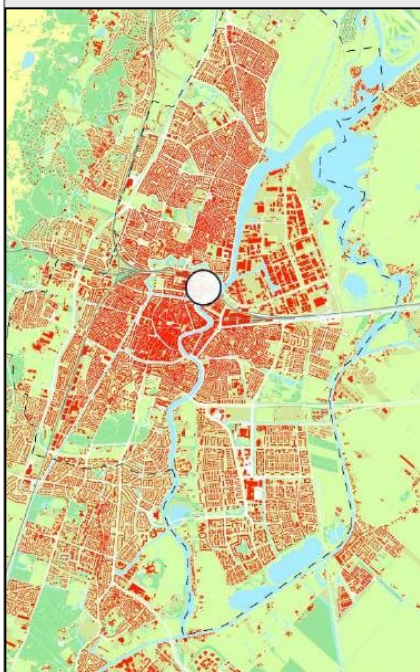


Eigendomssituatie

Plangebied

Ligging in groter verband

Het plangebied Gonnetstraat is strategisch gelegen in de binnenstad, tussen stationsplein en de ontwikkelingen van Scheepmakerskwartier en Droste/Nieuwe Energie. Belangrijke gebouwen zoals het station, koepelgevangenis en Molen de Adriaan zijn op loopafstand aanwezig.



Ligging plangebied in de stad



Ligging plangebied Gonnetstraat t.o.v. andere projectgebieden en enkele prominente gebouwen

- plangrens Gonnetstraat
- 1 Ripperdapark
- 2 19e eeuwse bebouwing
- 3 gebouw Hensen
- 4 gebouw Hal
- 5 gebouw Van Duyvenbode
- 6 Hendriks Car Wash
- 7 Bremer's houthandel
- 8 woonboten
- 9 Parklaan
- 10 riool gemaal
- 11 Basisschool de Kring
- 12 Spoortalud
- 13 Karpersloot
- 14 Bolwerkpark



Plangebied met belangrijkste plekken en gebouwen

Plangebied



Parklaan met groene middenberm



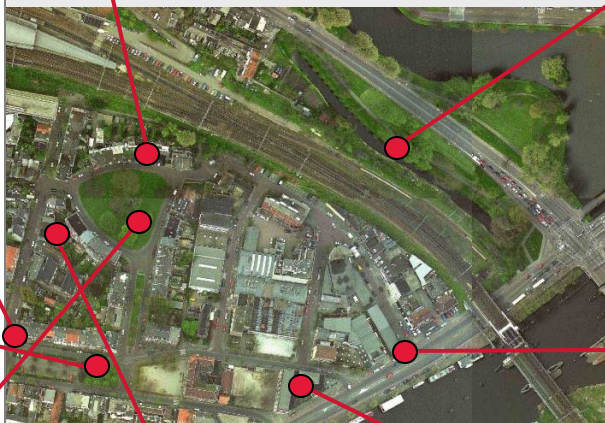
Parklaan met vier bomenrijen en parkeren



Ripperdapark



19e eeuwse bebouwing langs Ripperdapark



Ripperdastraat met beeldbepalende panden



Bolwerkstrook



Friese Varkenmarkt



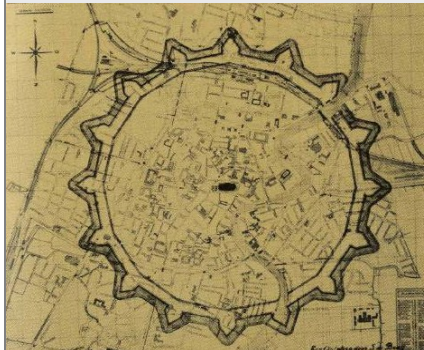
Kantoorenschool

Historische ontwikkeling

Het oorspronkelijke plan voor de Nieuwstad uit 1671 als een cirkelstad werd door allerlei omstandigheden niet uitgevoerd.

In een groot deel van de 19e eeuw, in economisch hoogtij van de stad, stond de aanwezigheid van de Phoenix textiel fabriek de ontwikkeling van de Gonnetslocatie in de weg. Het forse gebouw met een omliggend terrein besloeg de gehele oostelijk flank van de Nieuwstad.

Na het uitbranden van de fabriek eind 19e eeuw bleef het terrein nog lange tijd braak liggen. Pas in 1935 ontstond de eerste bebouwing op het Phoenixterrein.



Ontwerp cirkelstad Salomon de Bray



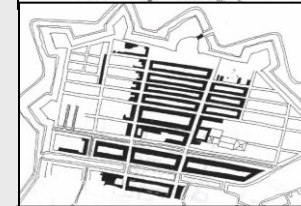
De Phoenix textiel fabriek

Late Middeleeuwen



Prestedelijke bebouwing lag langs noord zuid routes Jansweg en Kruisweg.

1748



Beide zijden van Kruisweg en Jansweg en tussen beide grachten geheel bebouwd met orthogonaal grid patroon.

1822



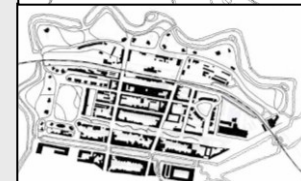
Bebouwing stagneert en gesloopt door economisch verval. Vestingwerken worden omgetoverd tot wandelpark.

1858



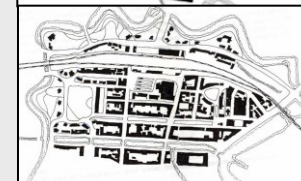
Verlenging spoorlijn naar Leiden met station. De aldaar in 1834 gevestigde Phoenix textiel fabriek staat verdere uitbreiding van het straten patroon naar het oosten in de weg.

1890



Ontwikkeling van de Nieuwstad in volle gang. Demping Achter Nieuw gracht en realisatie Parklaan en Ripperdapark als onderdeel van Zochers groenstructuur. In 1891 brandt de Phoenix fabriek volledig uit.

1980



In 1892 en in 1912 realisatie van twee schoolgebouwen op de kop van de Parklaan, waardoor deze doodloopt tegen de bebouwing. Verhoging spoorlichaam (1908) en ontstaan barrièrewerking. Pas vanaf 1935 bebouwing Phoenixterrein.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische analyse

Onderzocht is wat binnen het plangebied behoudenswaardige gebouwen en structuren zijn. De conclusies zijn in de kaart cultuurhistorische componenten weergegeven.

- **HAL** gebouw

Het Haarlemse Allergenen Laboratorium (Gonnetstaat nr. 26) is het meest beeldbepalende gebouw in het projectgebied. Het gebouw staat genomineerd als gemeentelijk monument op de PVA lijst. Handhaving van het pand is randvoorwaarde. De later toegevoegde terugliggende bovenste bouwlaag is niet beeldbepalend.

Gebouw HAL



- **Hensen** gebouw

Dit gebouw (Gonnetstraat 30) is karakteristiek maar heeft geen architectonische meerwaarde. Opgemerkt dient te worden dat het gebouw in stedenbouwkundige zin zorgt het voor een afsluiting van het Gonnetgebied richting Ripperdapark. Behoud van het pand is geen eis.

Gebouw Hensen



Cultuurhistorie

- **Van Duyvenbode gebouw**

Dit gebouw (Gonnetstraat 22) zorgt voor een stedenbouwkundig marktante afronding van de straathoek. Het gebouw is architectonisch interessant, maar de waarde is vooral gelegen in de geslaagde hoekoplossing. Bij herontwikkeling van het gebied is behoud van dit gebouw geen eis, maar de hoekoplossing moet tenminste zo goed zijn als het bestaande.

Gebouw van Duyvenbode



- **Fabrieksschoorsteen**

Tussen het spoor en de noordelijke bebouwing van de Gonnetstraat (achter Gonnetstraat nr. 5) bevindt zich de nog enige oude fabrieksschoorsteen van het gebied. Het handhaven van de fabrieksschoorsteen is geen eis maar wordt wel wenselijk geacht omdat het fraai herinnert aan het industriële verleden van dit gebied.

Oude fabrieksschoorsteen



- **Verhoogde dijklichaam**

Het in 1908 verhoogde dijklichaam van het spoor vormt een belangrijke cultuurhistorische lijn in het gebied. Het onbebouwd laten van dit groene spoortalud is randvoorwaarde.

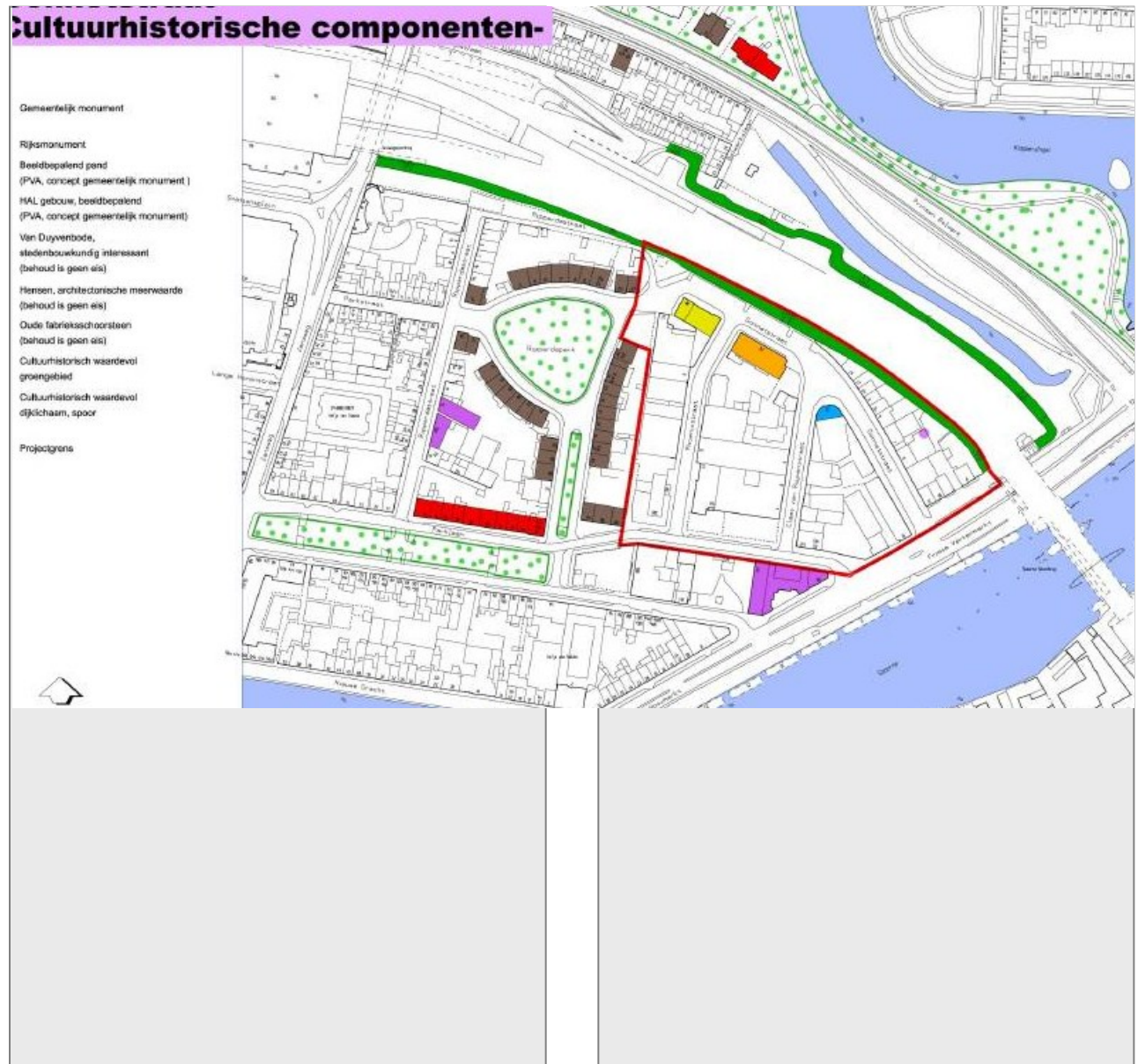
Groen spoortalud



Cultuurhistorie

Cultuurhistorische componenten

Bijgaande kaart toont de cultuurhistorische componenten in en direct rondom het plangebied. Tevens is aangegeven bij welke elementen behoud randvoorwaardelijk of wenselijk is.



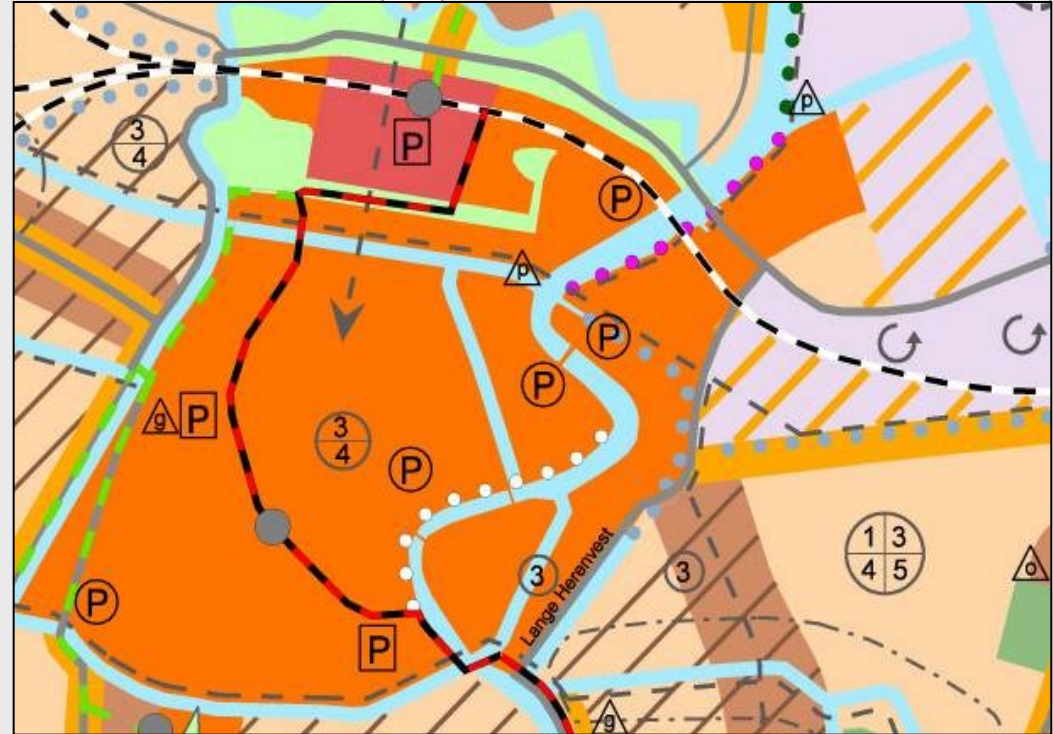
Ruimtelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem (2005) geeft de ontwikkelingsvisie van de stad tot 2020 weer. In dit plan wordt de Gonnetsstraat als 'centrum stedelijk gebied' aangeduid:

Het centrum stedelijk gebied is bij uitstek multifunctioneel en omvat de Haarlemse binnenstad en aangrenzende gebieden waar gemiddeld een vergelijkbare intensiteit en mate van functiemenging wordt gestimuleerd. De aangrenzende gebieden zijn Nieuwstad (w.o. Gonnetsstraat), Spaarnespronggebied, Nieuwe Energie, Scheepmakersdijk, Burgwal en Houtplein.

De Gonnetsstraat is in het structuurplan aangewezen als locatie voor een nieuwe parkeergarage die als vervanging dient voor de huidige stationspleingarage.



Uitsnede Structuurplankaart Haarlem 2020

Ruimtelijk beleid

Masterplan Spoorzone

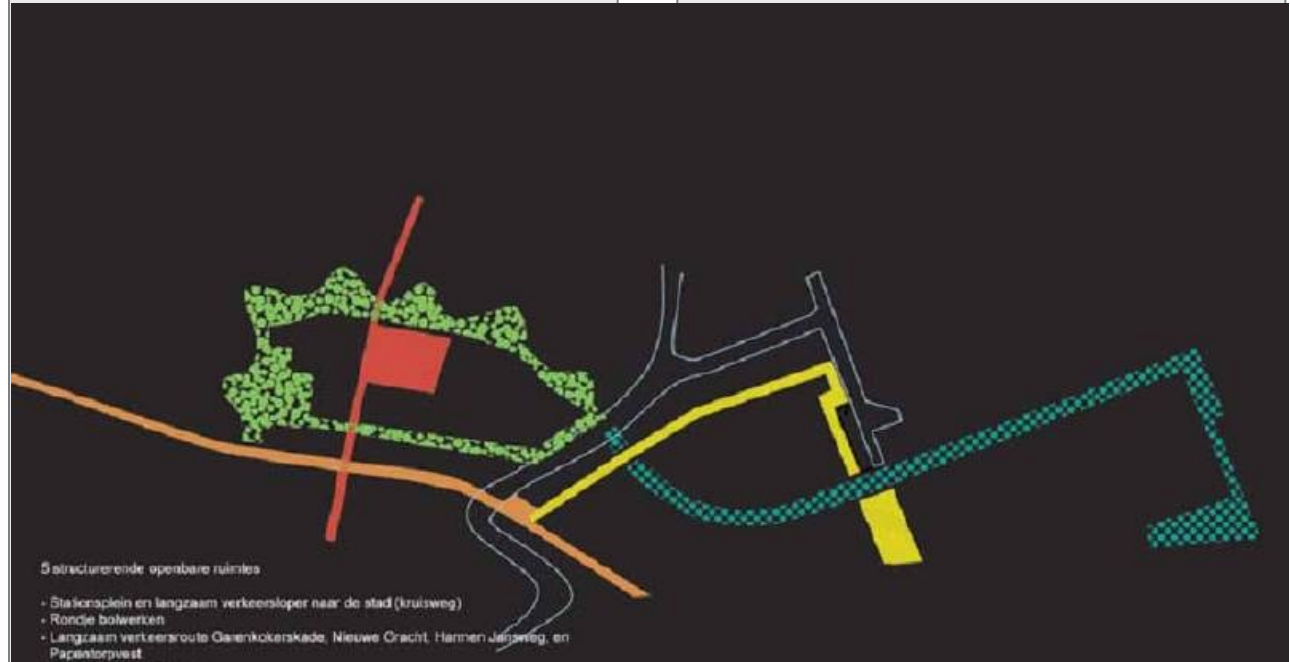
Het Masterplan Spoorzone (2004) geeft voor het ontwikkelingsgebied Gonnetstraat en omgeving een intensief stedelijke ontwikkeling aan, gebaseerd op de schaal van de Haarlemse binnenstad. De ambitie is om de oude bedrijfslocatie te herontwikkelen tot een gemengd binnenstedelijk gebied met de nadruk op wonen. Daarnaast geeft het Masterplan de ontwikkeling aan van (private) kantoorfuncties aan weerszijden van het spoor. Tevens dient ruimte te worden geboden aan uitbreidingswensen van de kantoorurenschool. Voor de openbare ruimte is het ontwikkelen van de wandelroute Rondje Bolwerken van belang.

Programma:

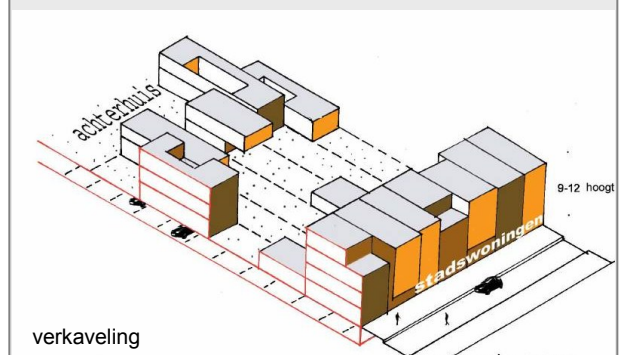
- 75 stadswoningen
- 20 stadsvilla's
- kleinschalige kantoren 15.000 m²
- schoolvoorzieningen (lokalen + gymzaal) 2000 m²
- horeca en ondersteunende voorzieningen 1500 m²
- geïntegreerd parkeren

Het programma is in dit ruimtelijk-functioneel plan nader uitgewerkt.

Andere zaken die in het Masterplan worden genoemd zijn niet meer nodig en vormen derhalve geen onderdeel meer van het ruimtelijk-functioneel plan. Het betreft een bezoekersparkeergarage, busbuffer en een reservering voor ombouw zuidtangent tot lightrail via Friese Varkenmarkt naar spoor.



Vijf structurerende lijnen Masterplan Spoorzone: rond de Nieuwstad het rondje Bolwerken



Analyse

Sterkte-Zwakte analyse

Deze sterkte zwakte analyse brengt de belangrijkste ruimtelijke sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van het plangebied in beeld.

STERK

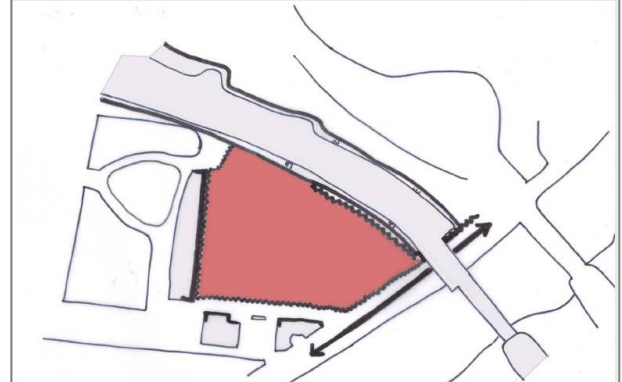


Strategische ligging in Nieuwstad



Aanwezigheid cultuurhistorische componenten

ZWAK



Relatief introvert gebied; slechte aansluiting aan de randen



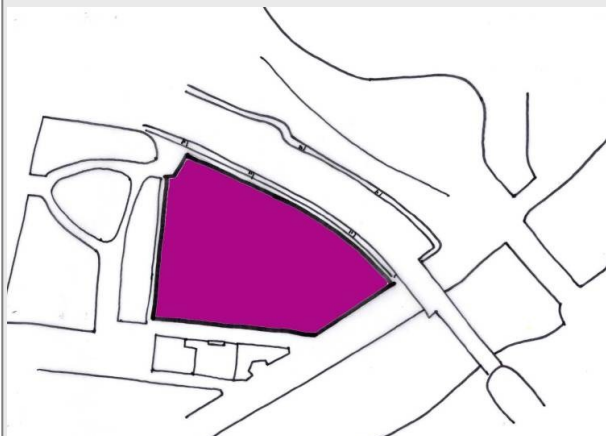
De groenstructuur van Zocher loopt niet door

Analyse

ZWAK



Verbrokkelde structuur met versprongen rooilijnen

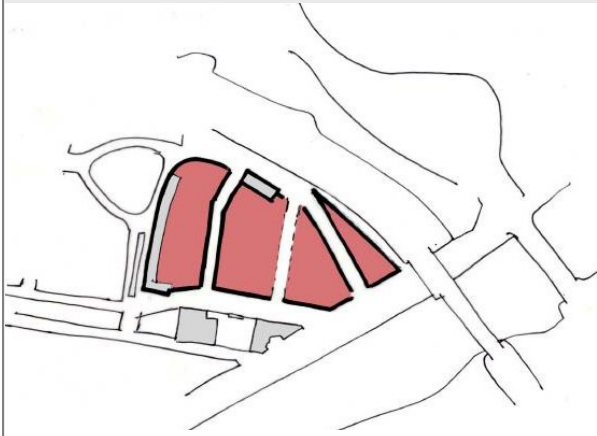


Monofunctioneel bedrijventerrein,
gebrek aan eigen identiteit

KANS

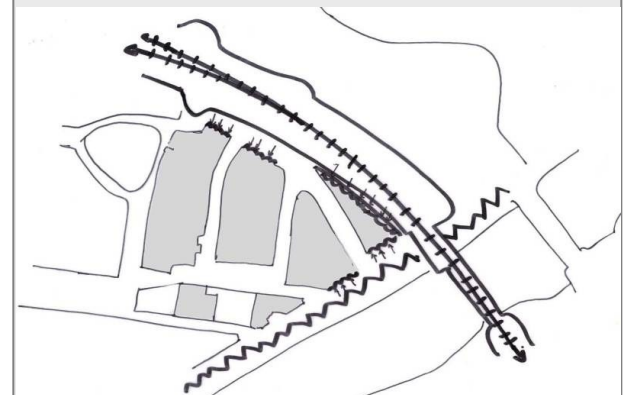


Gebruik maken van hoogwaardig groene,
blauwe en rode randen



Creëren van heldere bouwblokkenstructuur
met woon- en werkfuncties

BEDREIGING



Omliggende infrastructuur vormt een bedreiging qua
geluidhinder en barrièrewerking: druk spoor en drukke
verkeersroute (Friese Varkenmarkt)

Visie Nieuwstad

Nieuwstad: groen en waternetwerk

Deze kaart laat goed zien dat (de randen van) het plangebied de laatste schakel is om het rondje bolwerken te sluiten. Hiermee ontstaat een kans voor een doorlopende groenstructuur rondom de Nieuwstad.



Visie Nieuwstad

Nieuwstad: snelverkeernetwerk

Bijgaande kaart toont het nieuwe verkeerscirculatieplan voor de Nieuwstad en de ontvlechting van bus en fiets op Jansweg en Kruisweg (conform Masterplan Spoorzone).

Belangrijk voor het plangebied is de nieuwe afslag naar links vanaf de Prinsenbrug.



Visie Nieuwstad

Nieuwstad: langzaamverkeernetwerk

Rondom de Nieuwstad wordt een aantal nieuwe bruggen voor langzaam verkeer toegevoegd.

Als reservering dient de mogelijkheid voor een onderdoorgang ter plaatse van het Ripperdapark naar de Bolwerkslaan open te worden gehouden.



Visie plangebied

Stedenbouwkundige visie plangebied

Als gevolg van een langdurige occupatie door de Phoenix textiel fabriek sluit het gebied zowel ruimtelijk als functioneel slecht aan op zijn omgeving.

De grootste opgave ligt dan ook in het aanhaken van het gebied aan zijn directe omgeving met het doorzetten van groenstructuren, transformatie naar gemengd stedelijk gebied en het creëren van een eigen identiteit.

Daartoe geeft dit ruimtelijk-functioneel plan een aantal elementen aan die bij de ontwikkeling van het plangebied uitgewerkt moeten worden:

- Afronden Ripperdablok
- Ontwikkelen nieuwe fronten
- Verbreding Parklaan

Door de Parklaan een ruimere maat te geven en te voorzien van begeleidende gevelwanden krijgt de laan de allure die zij verdient.

- Groen raamwerk voor de Nieuwstad
- Introductie van nieuwe openbare ruimten binnen het plangebied
- Behoud cultuurhistorische elementen
- Uitbreiding kantoorruimte

Een aantal van de genoemde elementen is verbeeld in bijgaande schetsen.

Afronden Ripperdablok



Het bouwblok langs (achter) het Ripperdapark wordt op vloeiende afgerond met royale grondgebonden woningen en wordt daarmee aangehaakt op de Ripperdaparkbuurt.

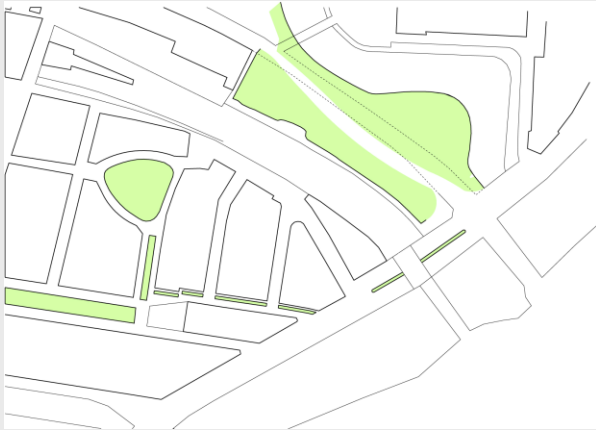
Ontwikkelen nieuwe fronten



De heterogene, rommelige gevelwand langs het Spaarne wordt aangepast door een aantal nieuwe bouwblokken te oriënteren op het Spaarne. Het deelgebied langs het spoortalud (B2 op blz. 4) kan in de huidige vorm gehandhaafd worden, maar mag ook worden transformeerd. In het laatste geval moeten hier representatieve gevels komen aan zowel de spoorzijde als de Gonnestraatzijde.

Visie plangebied

Groen raamwerk voor de Nieuwstad



Een verbrede Parklaan geeft de mogelijkheid om het groene raamwerk door te zetten tot aan het Bolwerkpark. Hiermee ontstaat een gesloten rondje Bolwerken.

Behoud Cultuurhistorische elementen



Het beeldbepalende HAL gebouw wordt op monumentale wijze vrijgezet in de ruimte. Het plein waar oud en nieuw elkaar ontmoeten wordt de spannendste plek in de omgeving.

Programmatische opgave

Functioneel programma

menging van functies

Voor het projectgebied wordt een menging van functies nagestreefd, waarbij de nadruk ligt op wonen.

Het is van groot belang dat het Gonnetsstraat gebied een wezenlijk onderdeel van de Nieuwstad gaat uitmaken met een evenwichtige menging van functies. Op stadsniveau heeft de locatie een centrale plek en het ligt in de directe invloedssfeer van het belangrijkste OV- knooppunt van Haarlem.

Door een aantal buurtoverstijgende functies of trekkers te faciliteren komt het gebied op de 'mental map' van de Haarlemmers te staan en wordt het geen introverte woonbuurt.

Uitgangspunt is dat 20-30 % van het vloeroppervlak binnen deelgebied A voor werken en voorzieningen wordt gebruikt, ten opzichte van wonen. Binnen deelgebied B zal het percentage vloeroppervlak werken en voorzieningen hoger zijn vanwege de geluidsgevoelige situering aan spoorlijn en Friese Varkenmarkt.

Functiemenging vindt zowel plaats op pand als op bouwblokniveau. Ook vormen waar wonen en werken in elkaar overvloeien zoals atelierwoningen zijn wenselijk.

Bijgaande tabel toont het globaal functioneel programma en de bijbehorende bandbreedtes.

Functie	M ² bvo	Toegestaan op de volgende bouwlagen	locatie
Wonen grondgebonden (eigen voordeur)	90-120 eenheden van circa 150 m ²	Alle bouw lagen	- Ripperdaparkblok - delen van de andere bouw blokken N.B. deels uit te voeren in atelier- of woonwoningen
Wonen gestapeld (appartementen)	20- 50 eenheden van gem. 100m ²	Alle bouw lagen	- alle bouw blokken, en noordzijde Ripperdabok - Spaarnefront Gonnetsstraat Noord (beperkt) - Hal gebouw (alleen op de verdiepingen)
Kantoren	max 7500m ²	Alle bouw lagen	- Gonnetsstraat noordzijde
Gemengde doeleinden (kantoren, praktijk/atelierruimten, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven cat. 1 en 2)	variabel	Alleen in de plint	- Middengebied - Ripperdaparkblok (Parklaanzijde)
Maatschappelijke voorzieningen (2 klaslokalen + 1 gymnastieklokaal en/of ruimte voor kinderopvang)	max. 2000 m ²	Alle bouw lagen	- gebouw kantoorurenschool - bouw blokken nabij de kantoorurenschool
Maatschappelijke en culturele voorzieningen en horeca	pm	Voornamelijk in de plint	- voorkeur voor HAL gebouw bij buurtplein
Hotel (minimaal 3-sterrenhotel)	3000 m ²	Alle bouw lagen	- Spaarnefront Gonnetsstraat Noord - Locatie Bolw erkstrook (buiten projectgebied)
Gemengde doeleinden (m.u.v. wonen)	pm	Één laags onder viaduct	onder viaduct
Riool-gemaal	-	-	Zoeklocatie langs spoortalud

Programmatische opgave

Het functioneel raamwerk geeft daarmee een aantal zones aan waarin een scala van functies is toegestaan. Hierbij is rekening gehouden met de situationele kenmerken zoals ligging aan een doorgaande weg of de meer rustig gelegen woonstraten. In het functioneel raamwerk is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de begane grond en de overige bouwlagen. Kenmerkend voor een groot aantal straten in de binnenstad is een flexibele 'plint' waarin kantoren, praktijkruimten en andere niet-woonfuncties zijn gevestigd. Dit is op een groot aantal plekken in het plangebied mogelijk. Op de verdiepingen wordt grotendeels gewoond.

woonprogramma

Voor het bepalen van het woonprogramma is de ligging van het gebied en de daarbij horende doelgroepen van belang. De bijzondere omgeving nabij het royaal opgezette Ripperdapark en het te verbeteren Parklaantracé vragen om een groot aantal woningen in het hogere segment.

Typerend voor de omgeving is het grote aantal ruime grondgebonden woningen. Van belang is dat het merendeel van de nieuwbouwwoningen ook een eigen voordeur aan de straat krijgen. Maisonnettes en beneden/bovenwoningen worden in dit opzicht ook als grondgebonden beschouwd. De verhouding grondgebonden t.o.v. appartementen dient te liggen op respectievelijk 20-30% en 70-80%.

Belangrijke doelgroepen zijn stedelijk georiënteerde en cultuurgerichte (gezins)huishoudens die op een comfortabele manier midden in de stad willen wonen. Tevens zijn huishoudens met praktijk-aan-huis en/of atelier ruimte goed denkbaar op deze locatie. De optie van een eigen ruimte voor een inwonende volwassene in de woning is aantrekkelijk. Voor beide groepen is een flexibele indeling van de plattegrond gewenst. Tevens leent de locatie zich goed voor senioren en starters gericht op stedelijk leven en goede bereikbaarheid per openbaar vervoer (nabijheid Centraal Station).

De nabijheid van de Janskliniek (Jansstraat) maakt het plangebied interessant om ook te richten op bouwen voor doelgroepen die nu of in de toekomst gebruik willen maken van zorg nabij huis.

Inzet vanuit het collegeprogramma is om het totale nieuwbouwwolume te laten bestaan uit eenderde sociale-huur en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- en koopwoningen. Het streven is er op gericht om binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren.

Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma. Per planfase wordt aangegeven hoe de duurzame stedenbouwkundige maatregelen ingepast kunnen worden.

Speerpunt in dit project is compact bouwen en gemengd bouwen door het stapelen en combineren van functies. Door wonen en werken te combineren en een aantrekkelijke openbare ruimte te maken is de inzet om het autogebruik terug te dringen.

De nota duurzame nieuwbouw woningen (2005) geeft aan dat op gebouwniveau wordt gestreefd naar een bepaalde basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit kan worden vastgelegd in een convenant met woningbouwcorporaties en grondovereenkomsten met projectontwikkelaars. In de nota duurzame woningbouw worden de diverse maatregelen op gebouwniveau uiteen gezet. Duurzaam bouwen: speerpunt in dit project is flexibel bouwen zodat functieverandering van wonen naar werken of omgekeerd in de toekomst mogelijk is door het toepassen van hoge plinten (minimaal 3.50 m bruto verdiepingshoogte) en flexibel indeelbare plattegronden. In het kader van het klimaatbeleid dient op gebouwniveau naar mogelijkheden te worden gezocht om gebruik te maken van actieve zonne-energie.

Kaders voor de ruimtelijke uitwerking

Openbare ruimte

De materialisatie sluit aan op het beschermd stadsgezicht namelijk gebakken klinkers als basismateriaal en asfalt alleen in de Parklaan en Prinsen Bolwerk.

Parkeren

Bewonersparkeren gebeurt op eigen terrein in ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen. Voor bezoekersparkeren kan deels aan één zijde worden langsgeparkeerd. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie wordt verwezen naar het vigerende parkeerbeleid.

Parklaantracé

Het Parklaantracé krijgt een gazon van minimaal 4,0 meter breed dat stevig wordt ingeplant met een rij bomen van de eerste grootte. Door de ruimte afstand tussen noordelijk trottoir en rijbaan ontstaat een aantrekkelijke wandelroute naar het Spaarne. Langs de rijweg kan geparkeerd worden.

Phoenixstraat

De Phoenixstraat wordt een traditioneel straatje in de Nieuwstad. Door het parkeren geen aparte strook te geven ontstaat er ruimte voor een doorgaande bomenrij.

Gonnetstraat

De Gonnetstraat blijft even breed. Het profiel wordt aangepast met bredere trottoirs en eenzijdig parkeren.

Friese Varkenmarkt

Het profiel van de Friese Varkenmarkt zal compleet gewijzigd worden. De ventweg verdwijnt en de kade wordt als promenade ingericht met een dubbele rij bomen.

Ter plaatse van het spoorviaduct splitsen de rijbanen zich en zorgt een groene middenberm voor de verbinding met het Bolwerkpark. De bebouwing aan het Spaarne is teruggedrukt zodat er een brede inleiding voor de Parklaan ontstaat. Als op termijn het viaduct wordt vervangen kan hierdoor tevens een bredere doorgang voor voetgangers worden gecreëerd.

Ripperdaparkblok

- Eigentijdse afronding van Ripperdaparkblok
- Aan deze zijde van de Phoenixstraat is de kleine korrel van het afzonderlijke kavel uitgangspunt
- Er is een grote architectonische vrijheid per kavel
- Om rust en helderheid te scheppen dient de bouwhoogte tussen twee panden niet meer dan 1,0 meter te verschillen
- De gehele gevelwand krijgt een minimale goothoogte en een maximale goothoogte.
- De verdiepingshoogten van de plinten is minimaal 3,50 m (bruto). Dit sluit aan bij het royale woonmilieu van het Ripperdapark
- Achtererven grenzen aan achterpad bouwblok
- Bebouwing zuidzijde uitvoeren in sterk begeleidende gevels langs het Parklaantracé

Bouwhoogten

Wat bouwhoogten betreft is een onderscheid te maken in de hoogte van het Ripperdaparkblok (laag), het middengebied (middenhoog) en het Gonnetblok (hoog). Van west naar oost en van zuid naar noord neemt de bouwhoogte toe. In het middengebied is ruimte voor een hoogteaccent van maximaal 25 meter hoog.

Verkaveling

Hieronder zijn twee varianten opgenomen voor de gewenste verkaveling van de bouwblokken. Variant A volgt het huidige stratenpatroon. Variant B doet dat ook, maar heft ook een deel van de Gonneststraat op en creëert een wat ruimere openbare ruimte rondom de historisch interessante gebouwen en aan de Spaarnezijde. De tweede variant is stedenbouwkundig wenselijker, maar uiteindelijk zal de haalbaarheid van het plan uitmaken welke van deze twee varianten (of een mix van beide) te ontwikkelen is.



Variant A



Variant B

Bijlagen

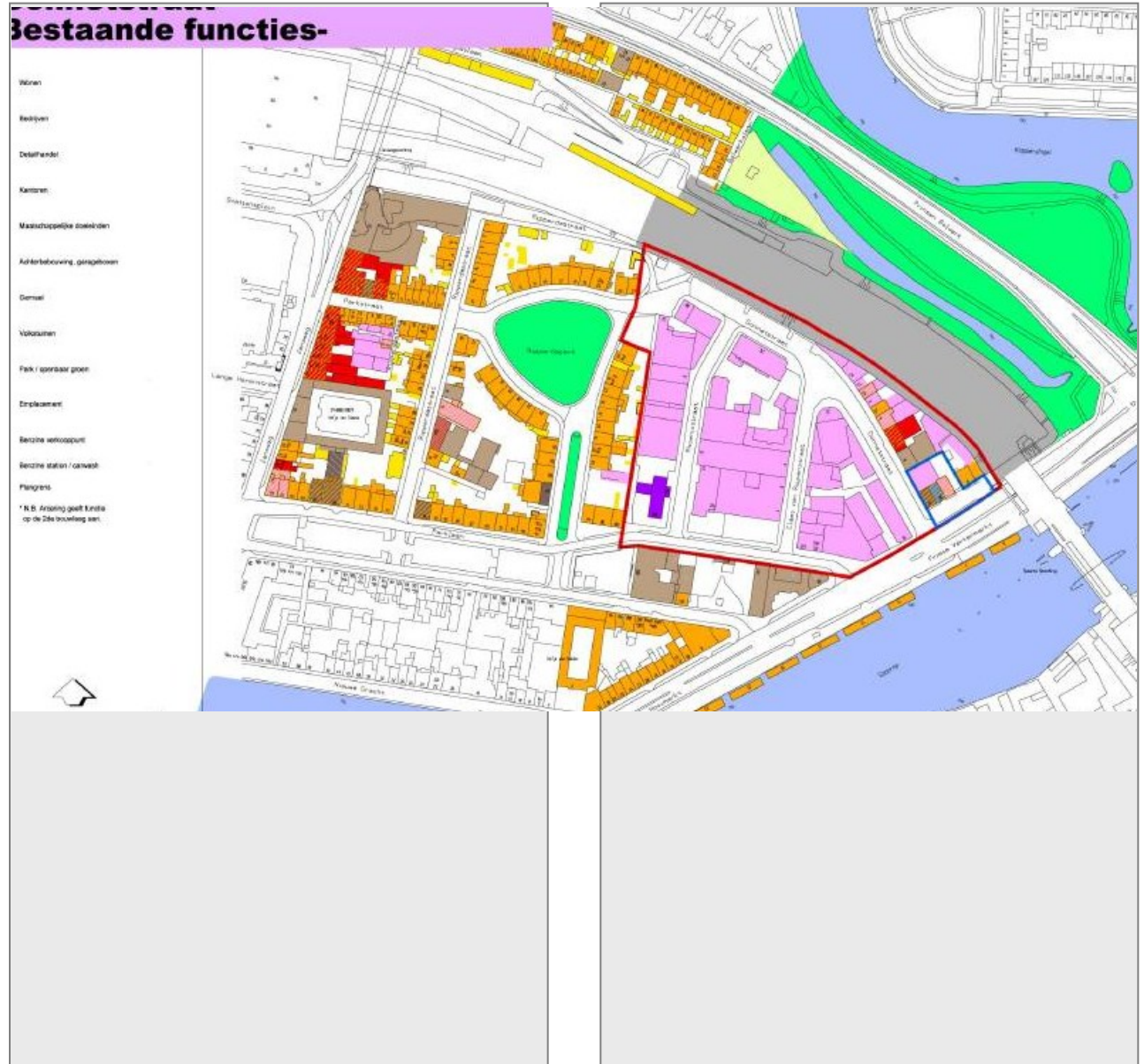
- Kaart huidige functies
- Kaart kabels en leidingen
- Kaarten milieu
- Waardering van straten en gevels
- Verkeer

Bijlage

Huidige functies

Het projectgebied is momenteel voornamelijk bedrijventerrein. Bijzondere bestaande functies zijn Het bedrijf Bremer's houthandel BV (Friese Varkenmarkt 16), Benzinstation Hendriks (Friese Varkenmarkt 6-8-10).

In het noordelijk deel van de Gonnetstraat wordt gewoond tussen of boven de bedrijfspanden. Gonnetstraat 7 is detailhandel.



Bijlage

Kabels en leidingen

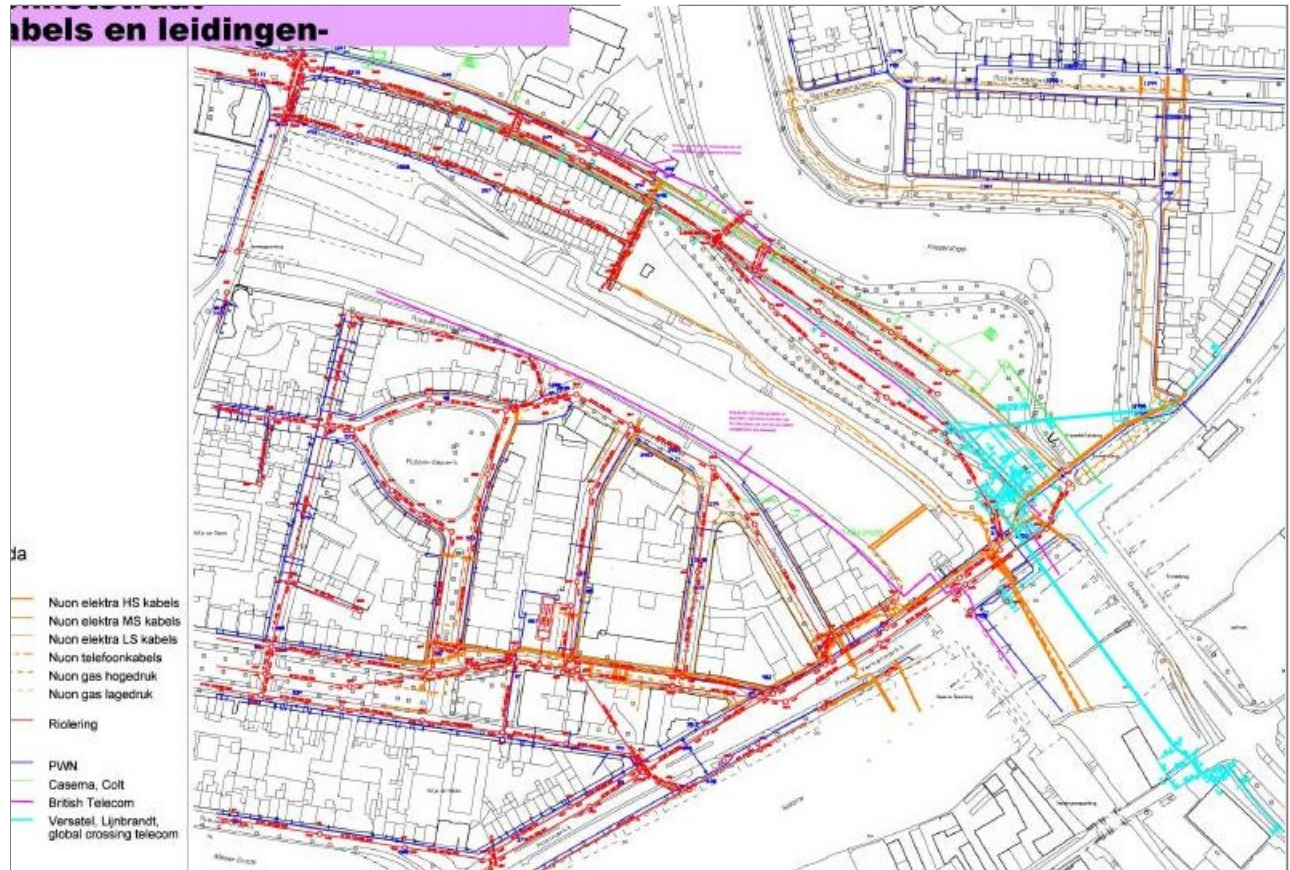
Bijgaande kaart toont de belangrijkste kabels en Leidingentracés.

De grote doorgaande leidingpakketten bevinden zich onder het noordelijk deel van de Parklaan en langs de huizenzijde van de Friese Varkenmarkt.

Onder Parklaan en Friese varkenmarkt ligt een rioolpersleiding die in verbinding staat met het riool-gemaal aan de Parklaan. Tevens zijn relevante leidingen zoals hoogspanningsleidingen en hogedruk gasleidingen onder genoemde tracés aanwezig.

N.B. Nuon is voornemens om de hoge drukgasleiding die momenteel ter hoogte van Hendriks Carwash met een boring door het spooratod is gebracht volledig om te leggen zodat deze buiten het Projectgebied van Gonnestradaat komt te liggen.

De grootte van de leidingen en de verplaatsbaarheid zijn niet nader onderzocht.



(N.B. niet alle leidingtracés zijn weergegeven)

Bijlage

Milieutechnisch

Ten behoeve van de invulling van het plangebied is een aantal milieu-verkenningen uitgevoerd. Bijgaand de belangrijkste conclusies.

Geluid

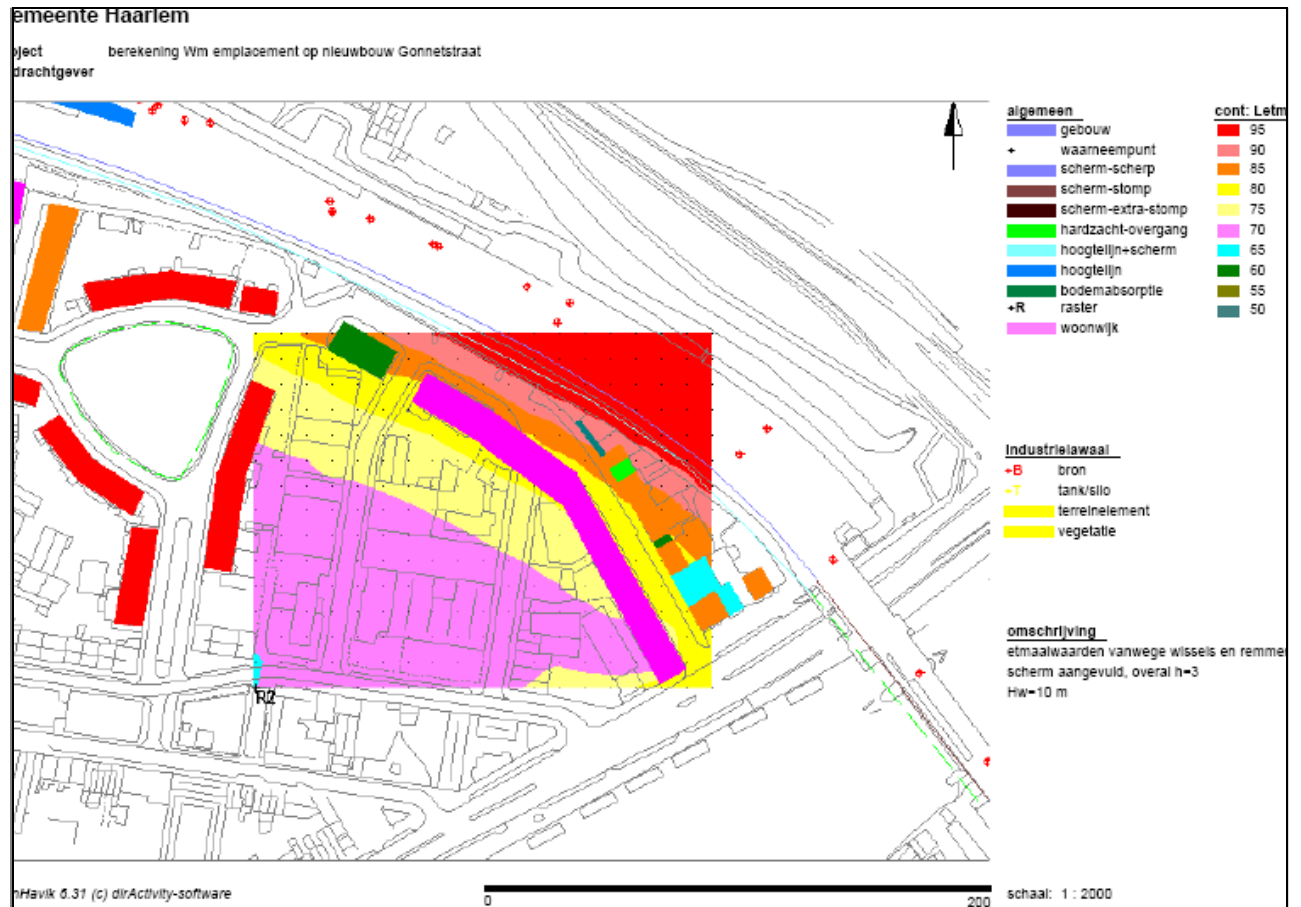
- Railverkeerslawaai van de doorgaande treinen is na oplevering van geluidsschermen gereduceerd tot een minimum dat voor geluidsgevoelige functies als woningbouw geen belemmering vormt. Woningbouw direct langs de spoorbrug aan de Friese Varkenmarkt is vanwege de hoge geluidniveaus van de spoorbrug niet wenselijk.

- Geluidsoverlast van de doorgaande treinen (emplacement) is problematisch. De huidige geluidniveaus zijn dusdanig hoog dat nieuwbouw van woningen niet mogelijk is zonder extra maatregelen. Het huidige geluidsscherm dient in ieder geval aangevuld te worden. Dit is echter niet voldoende. Met het toepassen van een vliesgevelconstructie of gelijkwaardige gevelconstructie is een hoger geluidsniveau wel toegestaan. Nader onderzoek is noodzakelijk.

- Wegverkeerslawaai: de eerste indicaties wijzen erop dat zich op dit punt geen belemmeringen voordoen.

Fijnstof

Berekeningen laten zien dat voor PM10 (fijn stof) een knelpunt optreedt nabij de Prinsenbrug. Hoe en of dit ook het plangebied van de Gonnestraat beïnvloed, zal bij de verdere planvorming nader onderzocht dienen te worden.



Geluidscontouren op waarnemhoogte van 10 meter, waarbij huidig geluidsscherm is aangevuld en een bebouwingsschil van 12 meter hoog aan de Gonnestraat is gemodelleerd. Geel en rood betekent: geluidbelasting te hoog, woningbouw niet zonder meer mogelijk. Paars en groen betekent: woningbouw mogelijk tot tenminste de waarnemhoogte.

Bijlage

Bodemkwaliteit

Bij herontwikkeling van dit gebied moet rekening gehouden worden dat de grond ernstig is verontreinigd, voornamelijk met niet mobiele verontreinigingen. Indien er grondverzet plaatsvindt, moet rekening gehouden worden met meerkosten als gevolg van de aanwezige bodemverontreiniging. Bij gevoelige bestemmingen zoals tuinen en openbaar groen zal een leeflaag aangelegd moeten worden. Bij minder gevoelige bestemmingen zoals infrastructuur en bebouwing is een leeflaag van nul centimeter afdoende. De kwaliteit van het grondwater is onvoldoende bekend.

Wet milieubeheer

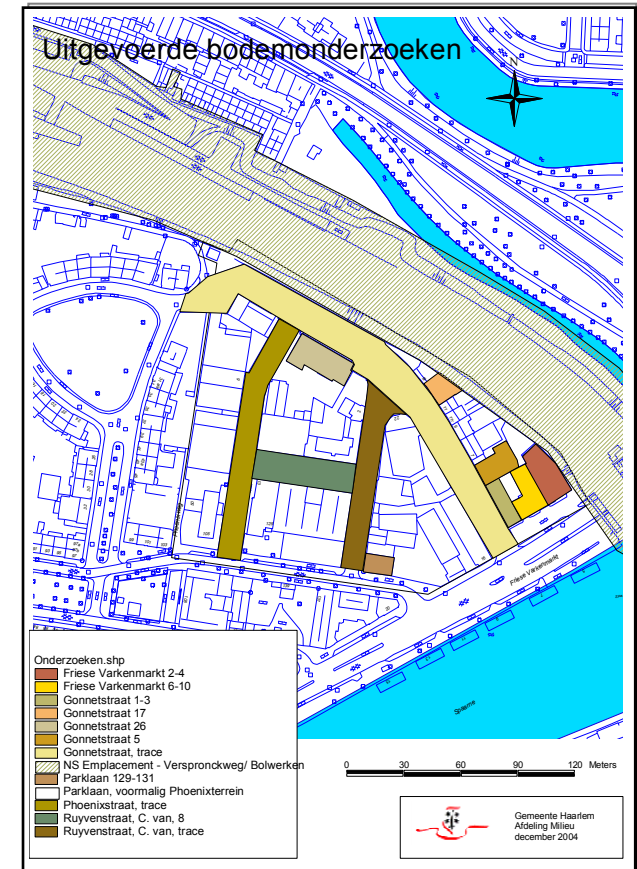
Bij de onderstaande bedrijven is een duidelijk spanningsveld tussen bestaande activiteiten en de bestemming wonen:

- Autoschade Van der Groef, Gonnetsstraat 11
- Het Haarlemse Allergenen Laboratorium Gonnetsstraat 26
- Bremer's houthandel BV
Friese Varkenmarkt 16
- Benzinstation Hendriks
Friese Varkensmarkt 6-8-10

In het kader van de Wet milieubeheer zullen op maatregelenniveau, na de ruimtelijke inpassing, verdere eisen worden gesteld.

Riool-gemaal

Op de hoek Phoenixstraat/Parklaan is een riool-gemaal aanwezig. Het gemaal veroorzaakt geurhinder. De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap zijn voornemens het gemaal te vervangen. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om op de plek van het huidige gemaal woningen te realiseren. In het ruimtelijk-functioneel plan zijn de randvoorwaarden beschreven en wordt een zoekgebied voorgesteld langs het spoortalud.



Uitgevoerde bodemonderzoeken dec. 2004

Bijlage

Waardering van straten en gevels

Voor het opstellen van het ruimtelijk-functioneel plan is gekeken naar de kwaliteit van de wanden/bebouwing (architectonisch) en naar de kwaliteit van de stedenbouwkundige ruimten (straten, plekken). Per straat in het projectgebied zijn de positieve en negatieve aspecten belicht. In een waarderingskaart is de kwaliteit nader uitgesplitst in sterk, neutraal of zwak. Als onderlegger dient de beeldkwaliteitsnota Nieuwstad (oktober 1997).

Conclusie per straat

- + = positief
- = negatief

Parklaan

- + bebouwing Kantoorurenschool
- smalle maat, gebrek aan allure
- gebouwd uit de voorgevelrooilijn
- zeer rommelige geelwand, aanwezigheid gemaal

Parklaan



Friese Varkenmarkt

- + wijds overzicht over Spaarne
- + gevelwand kantoorurenschool
- dominante verkeersstructuur
- rommelige gevelwand, verspringende rooilijn
- gebrek aan groen
- beleving onder viaduct

Friese varkenmarkt



Bijlage

Gonnetstraat

- + bebouwing HAL beeldbepalend
- + karakteristieke ronde hoek Van Duyvenbode
- + aanwezigheid oude fabriekschoorsteen
- + groen spoortalud
- + bomenrij zuidzijde
- bebouwing en openbare ruimte van middelmatige kwaliteit
- achterkanten bebouwing spoorzijde Gonnetstraat
- aansluiting Ripperdapark op Gonnetstraat

Gonnetstraat



Phoenixstraat

- + Lichte kromming in de straat is beeldkwaliteitverhogend
- geen historisch-stedenbouwkundige betekenis
- bebouwing van lage architectonische kwaliteit
- rooilijnverspringingen aan zuidzijde
- weinig groen aanwezig

Phoenixstraat



Claes van Ruyvenstraat

- + karakteristieke ronde hoek gebouw Van Duyvenbode
- geen historisch-stedenbouwkundige betekenis
- bebouwing van lage architectonische kwaliteit
- geen groen aanwezig

Claes van Ruyvenstraat



Bijlage: verkeer

Verkeerskundig programma

In het HVVP krijgen de straten en wegen in het plangebied de volgende classificaties:
Parklaan – Gebiedsontsluitingsweg B
Friese Varkenmarkt – Gebiedsontsluitingsweg B
Overige straten - Erftoegangswegen

Gebiedsontsluitingswegen B

maximaal 50 km/u, belangrijke functie voor de onstluiting van een verblijfsgebied, geen wijkvreemd verkeer, bij voorkeur voorzien van aparte fietspaden, schampstrook tussen rijbaan en fietspad minimaal 50 cm, voorrang wordt geregeld, parkeren in langspaarvakken.

Bij middenberm (Parklaan) : rijstroken tussen de banden van elk 3 meter.

Zonder middenberm (Friese Varkenmarkt): rijstroken van 2,85 meter, excl. belijning asmarkering van in totaal 30 cm, totaalprofiel van de rijbaan tussen de banden dus 6 m (voorbeeld: Wagenweg).

Erftoegangswegen

Hier wordt maximaal 30 km/u gereden. Er is geen asmarkering, geen rijbaanindeling, de rijbaanbreedte bedraagt 4,5 meter, voorrang wordt niet geregeld, er wordt klinkerverharding toegepast, parkeren gebeurt op de rijbaan, fietsers rijden op de rijbaan, snelheidsbepalende maatregelen worden toegepast.

Trottoirs

Trottoirs minimaal 1,50 m

Ontsluiting van eventuele bebouwing in de oksel Prinsen Bolwerk – Friese Varkenmarkt (buiten plangebied)

Enige mogelijkheid:

IN rechtsaf vanaf Prinsen Bolwerk, op minimaal 40 meter van de kruising (om de detectielussen die vanaf dat punt in de rijstroken liggen niet te beïnvloeden). Hiervoor wel een uitvoegstrook maken en het fietspad uitbuigen.

UIT, als rechtsaffer op de Friese Varkenmarkt op zo groot mogelijke afstand van de kruising om goed zicht te hebben op verkeer dat vanaf het kruispunt komt aanrijden.

Publieke parkeergarage

Hoeft geen rekening mee te worden gehouden.

Zuidtangent

Hoeft geen rekening mee te worden gehouden.