



Haarlem

Reageren  
[antwoord@haarlem.nl](mailto:antwoord@haarlem.nl)

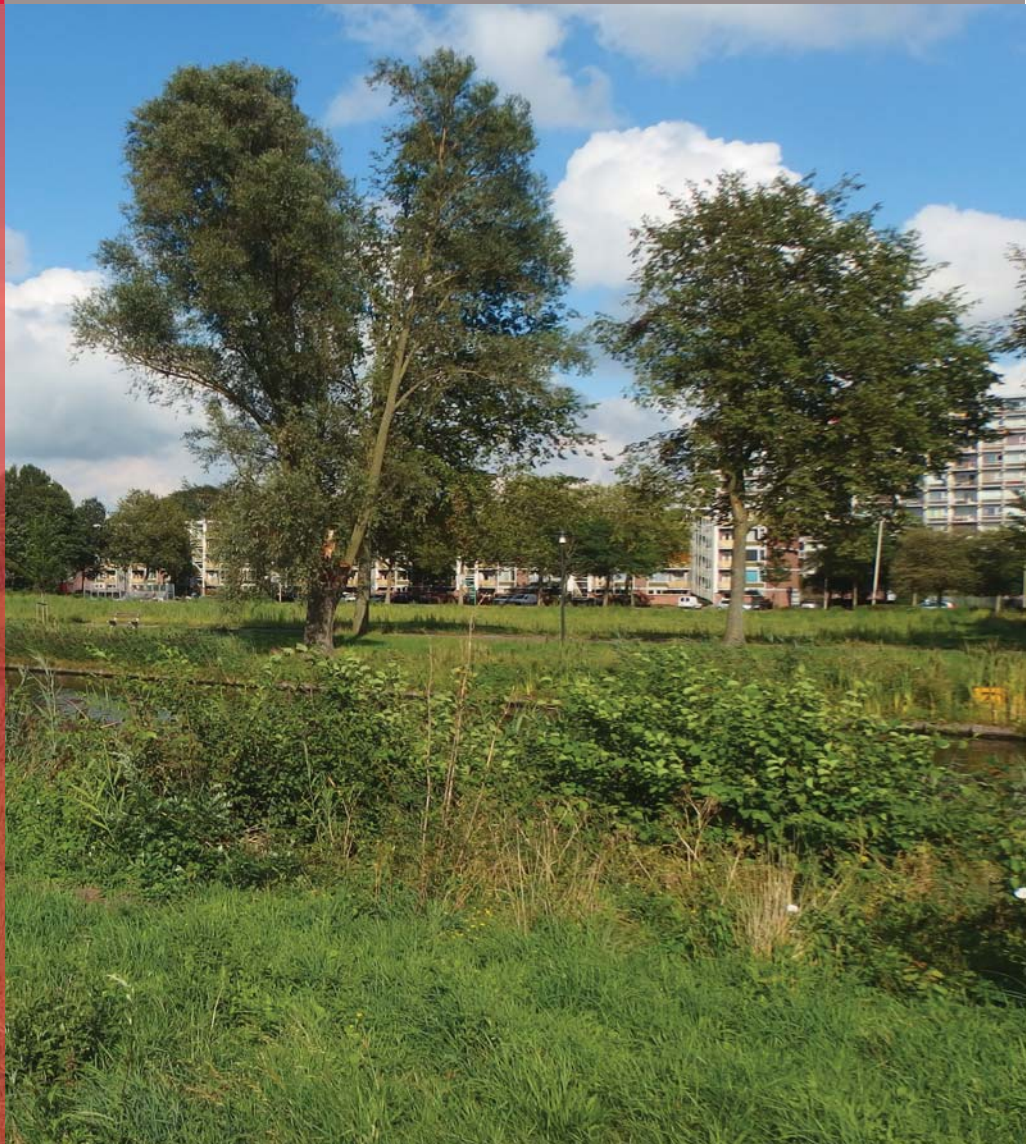
Meer informatie  
[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)

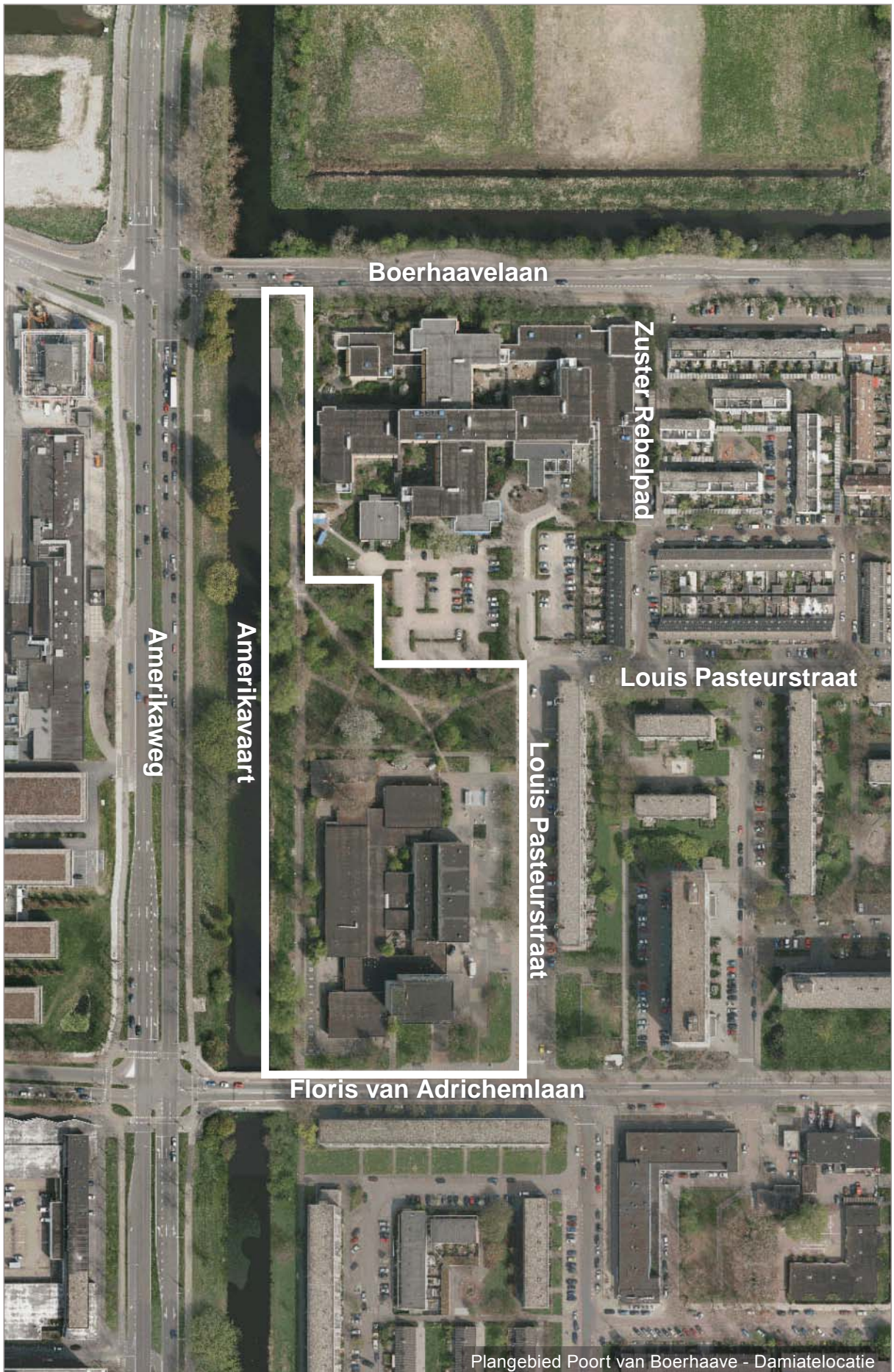
Vragen  
023 - 511 51 15

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Ruimtelijk Beleid

# *Poort van Boerhaave - Damiate locatie*

*Spelregels*





Plangebied Poort van Boerhaave - Damiatelocatie

## *Ambitie*

De Poort van Boerhaave is een zone gelegen aan de oostkant van de Amerikavaart. In dit gebied lagen een schoolgebouw en een grootschalige zorginstelling van Sint Jacob. De school is inmiddels gesloopt en de vrijgekomen locatie (de Damiate locatie) biedt ruimte voor ontwikkeling.

Deze zone is in de huidige situatie een verwilderd en anoniem gebied. Desondanks heeft het gebied ontegenzeggelijk potentie: de ligging in nabijheid van de entreeroutes naar Haarlem en Schalkwijk en de landschappelijke ligging aan het groen en water.

De ontwikkeling van het gebied is erop gericht om de Poort van Boerhaave te transformeren van een vergeten stuk stad naar eigentijdse groene woonomgeving met compacte stedelijke bebouwing, een hoge verblijfskwaliteit en een mix van functies. Waarbij het gebied verandert van een achterkant naar een representatieve voorkant met bebouwing die zich richt op de Amerikaweg.

Om te komen tot deze gewenste ontwikkeling komen, om te beginnen met de Damiate locatie, in het gebied twee grote kavels (die naar believen nog in noord-zuid richting onderverdeeld kunnen worden) beschikbaar.

De spelregels in dit document vormen in combinatie met de bijbehorende spelregelkaart het kader op te komen tot de ontwikkeling van de kavels.

*N.B. Naast de in dit document beschreven met Spelregels en de Spelregelkaart bestaat er ook een document met "Stedebouwkundige Randvoorwaarden" dit is een uitgebreider document dat de achtergronden van de ontwikkeling beschijft en daarmee te lezen is als de verklarende toelichting op de Spelregels.*





## Spelregels Poort van Boerhaave

De spelregels zijn onder voorbehoud van toekomstig stedelijk kader met betrekking tot programmering en locatieontwikkeling.

Bebouwing	
Bouwveld	     
Onbebouwde zones	 
Bouwhoogte	

- Maximaal te bebouwen oppervlak.
- De gebouwen staan in de rooilijn.
- Ter plaatse van een dwingende rooilijn dient over de volledige lengte in de dwingende rooilijn gebouwd te worden.
- Overige rooilijnen mogen doorbroken worden voor onbebouwde zones.
- Aan de Amerikavaart zijn, mits in de architectuur meegenomen, op de begane grond grote terrassen buiten de gevel toegestaan.
- De bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie met levendige plinten en entrees aan alle zijden (geen bergingen e.d. aan de gevel).
- Erfafscheidingen in de rooilijn dienen intergraal meeontworpen te worden.
- Binnen enkele bouwvelden zijn onbebouwde stroken toegestaan, mits niet grenzend aan de dwingende rooilijn.
- De onbebouwde stroken bestrijken de volledige breedte van het bouwvelden van de noord- tot de zuidgrens en hebben een breedte tussen 10 en 20 meter.
- Het toegestaan binnen een betreffende bouwvlakken meerdere onbebouwde zone's te realiseren.
- De bebouwing er omheen dient georiënteerd te zijn op deze onbebouwde (pleinachtige) ruimte.
- De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het aansluitende maailveld.
- De minimale en maximale bouwhoogte zijn in aantal lagen opgenomen op de spelregelkaart.
- De delen met verschillende bouwhoogtes zijn van onderverdeeld door hoogtescheidinglijnen.
- Er kan met hoogtescheidingslijnen geschoven worden. Daarvoor moeten dan duidelijke stedenbouwkundige, architectonische, milieu-technische of programmatische argumenten aangevoerd worden.

<p><b>Functies</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Er is geen verplicht programma voorgeschreven, maar het aantal woningen waarnaar gestreefd wordt is minimaal 110.</li> <li>■ Het gebied krijgt een dominante woonfunctie.</li> <li>■ Daarnaast zijn er ondergeschikte werk-, zorg- en voorzieningen functies mogelijk.</li> </ul>
<p><b>Openbare ruimte</b></p> <p>Ontsluiting </p> <p>Reservering watergang </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ De bouwvelden ten westen van de Louis Pasteurstraat worden in hoofdzaak ontsloten vanaf de (oost-west) verkeerslusjes.</li> <li>■ Deze hebben een profiel van minimaal 24 meter met een groene middenberm met bomen. (Indien aangegeven kan er met de ligging het totale profiel nog geschoven worden.)</li> <li>■ De optionele zorginstelling kan wel direct vanaf de Louis Pasteurstraat ontsloten worden.</li> <li>■ Het gaat hier om een op termijn gewenste waterverbinding door Boerhaavewijk.</li> </ul>
<p><b>Parkeren</b></p> <p>Parkeernorm </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ De parkeernorm voor de verschillende functies is conform de beleidsregels parkeernormen van de Gemeente Haarlem.</li> <li>■ De parkeerbehoefte voor het toekomstige programma dient gerealiseerd te worden op eigen terrein, binnen de bouwvlakken en uit het zicht.</li> <li>■ De woningen dienen te beschikken over minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.</li> <li>■ Parkeervoorzieningen op maaiveldniveau zijn toegestaan mist achter de bebouwing en minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn.</li> <li>■ Indien (half) verdiept dan is het, mits goed vormgegeven, mogelijk om de parkeervoorziening op minder dan 5 meter achter de voorgevelrooilijn aan te leggen.</li> <li>■ Parkeerbehoefte kan onderling uitgeruild worden tussen de bouwvelden zodat grotere parkeergareages kunnen ontstaan, mits binnen een straal van maximaal 250 meter vanaf het bouwveld.</li> </ul>

Colofon:  
Uitgave van de  
gemeente Haarlem

Adres:  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Oplage:

Versie:  
2 mei 2016

T 023 - 511 30 00  
F 023 - 511 34 40