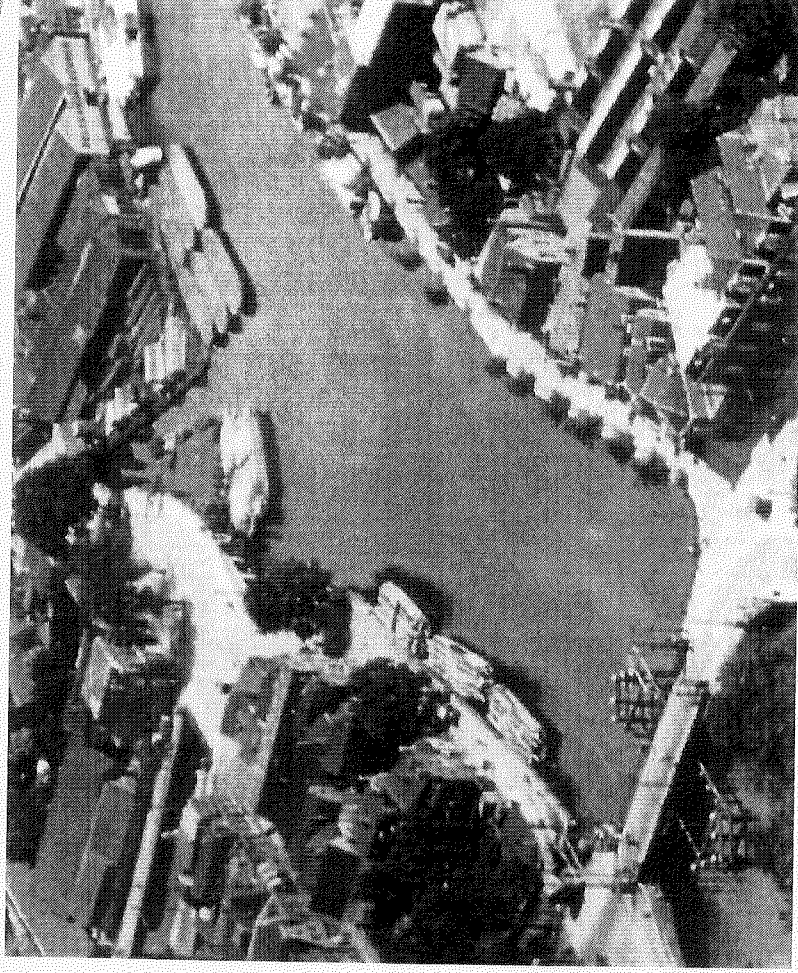
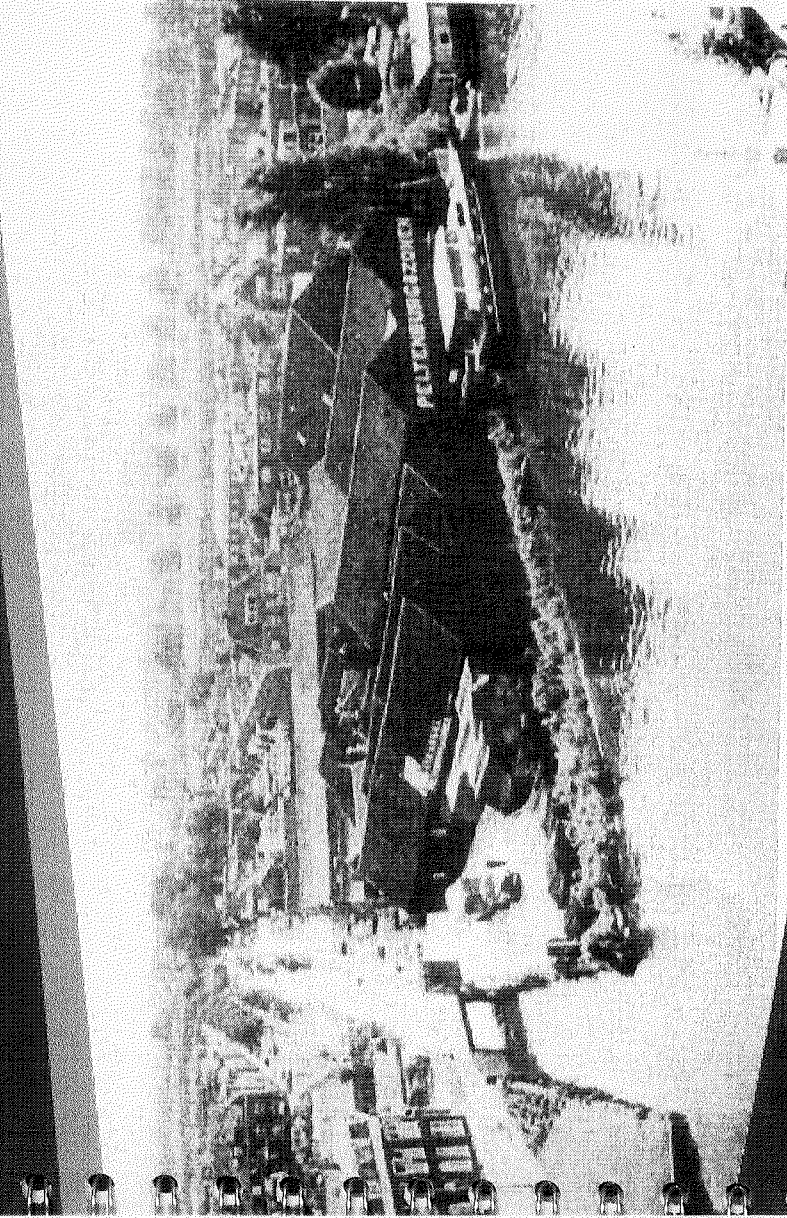




Haarlem

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Schalkwijkerstraat 11, Peltenburg



Houthandel Peltenburg aan het Spaarne 1930

VERSIE September 2006

Sector SO / bureau Ruimtelijk Ontwerp

Inhoud

- **Locatie**
 - plot
 - locatie in zijn omgeving
- **Analyse**
 - huidige omgeving
 - beleidslijnen
 - historische context
- **Visie**
 - Peltenburg in de structuur van de stad
 - Peltenburg in de buurt
 - Vijfhuizerstraat
 - Zomervaat
 - Schalkwijkerstraat
- **Programma van eisen**
 - stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - welstandscriteria

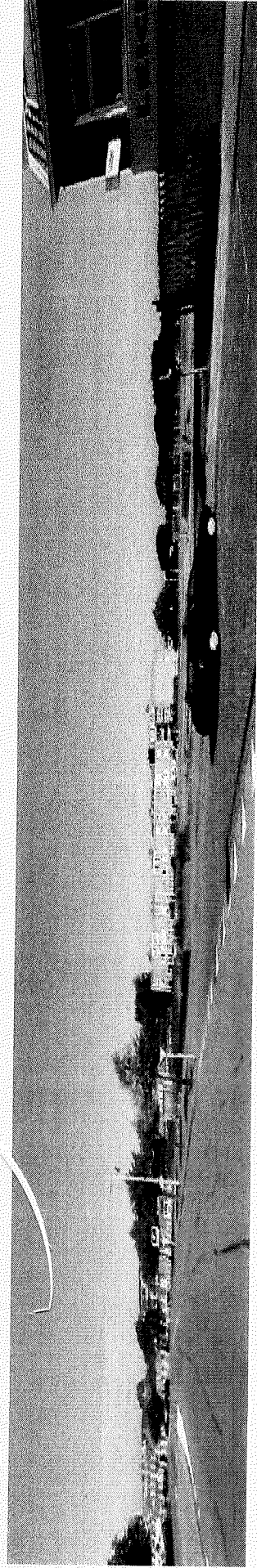
Inleiding

Op de hoek van de Zomervaat en het Spaarne, op een steenworp afstand van de oude stadsrand van Haarlem ligt het terrein van de voormalige houthandel Peltenburg.

De terreinen, ongeveer 0,75 hectare, liggen er nu grotendeels braak bij, in gebruik als parkeerplaats.

Deze plek aan het Spaarne kan beter en mooier worden ingericht. Dit Stedenbouwkundig Programma van eisen geeft de randvoorwaarden voor bebouwing van deze locatie.

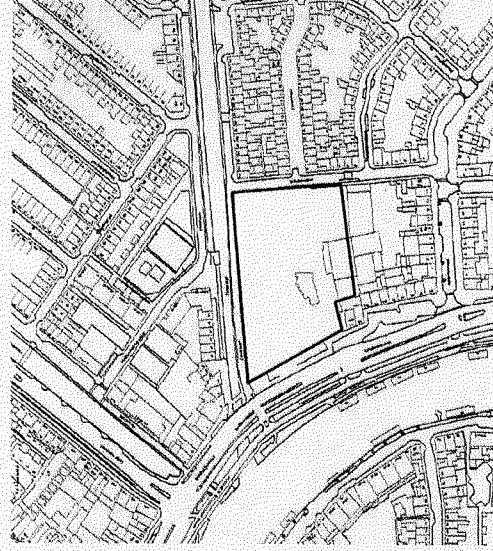
LOCATIE & ANALYSE



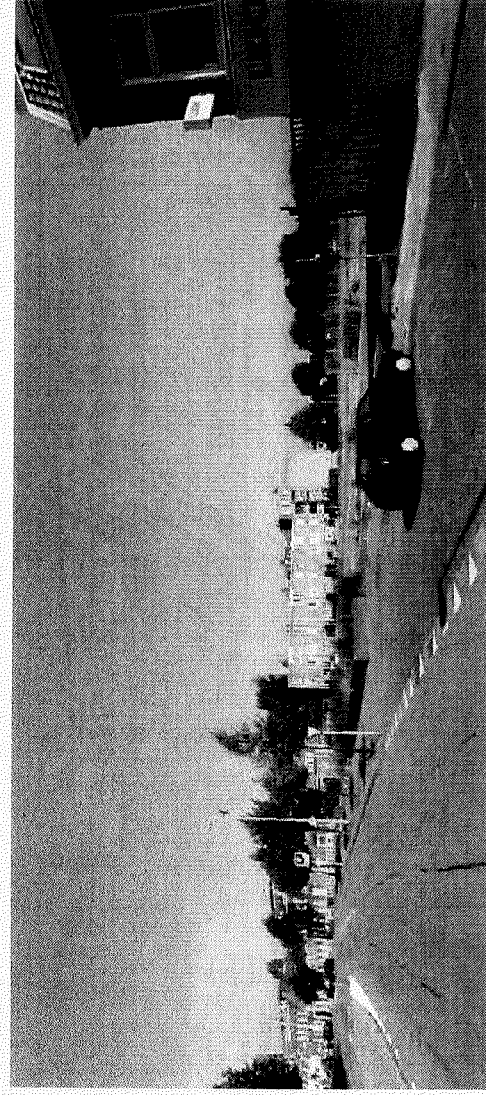
Locatie Peltenburg



Locatie & plot



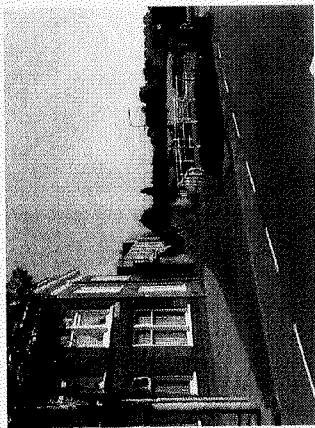
Kadastrale grenzen



Locatie in zijn omgeving



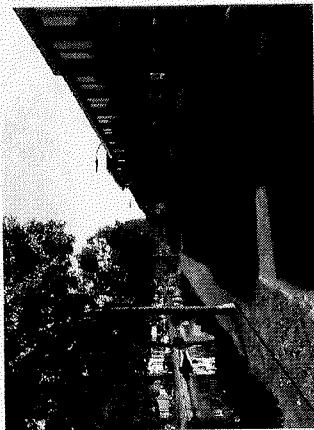
Schalkwijksestraat naar het noorden



Zomervlaart vanaf het Spaarne



Zomervlaart naar het Spaarne



Zomervlaart richting Nagtzaambrug



Zomerstraat



Vijhuizenstraat



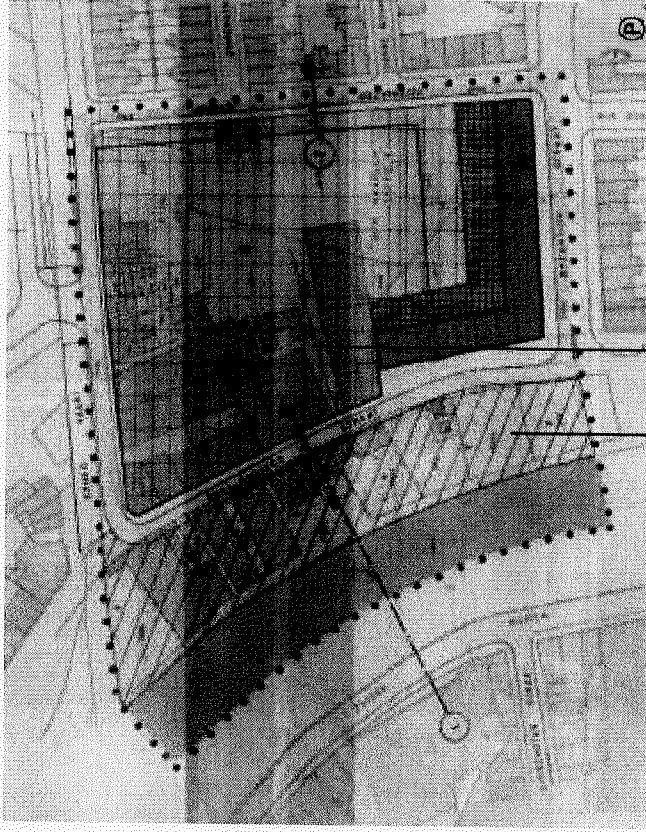
Oppervlakte:
0,75 hectare



Schalkwijksestraat naar het zuiden

Beleidsmatige context

Bestemmingsplan



Verkeersdoeleinden

Bedrijfsdoeleinden voor houtverwerking en -handel.

Structuurplan



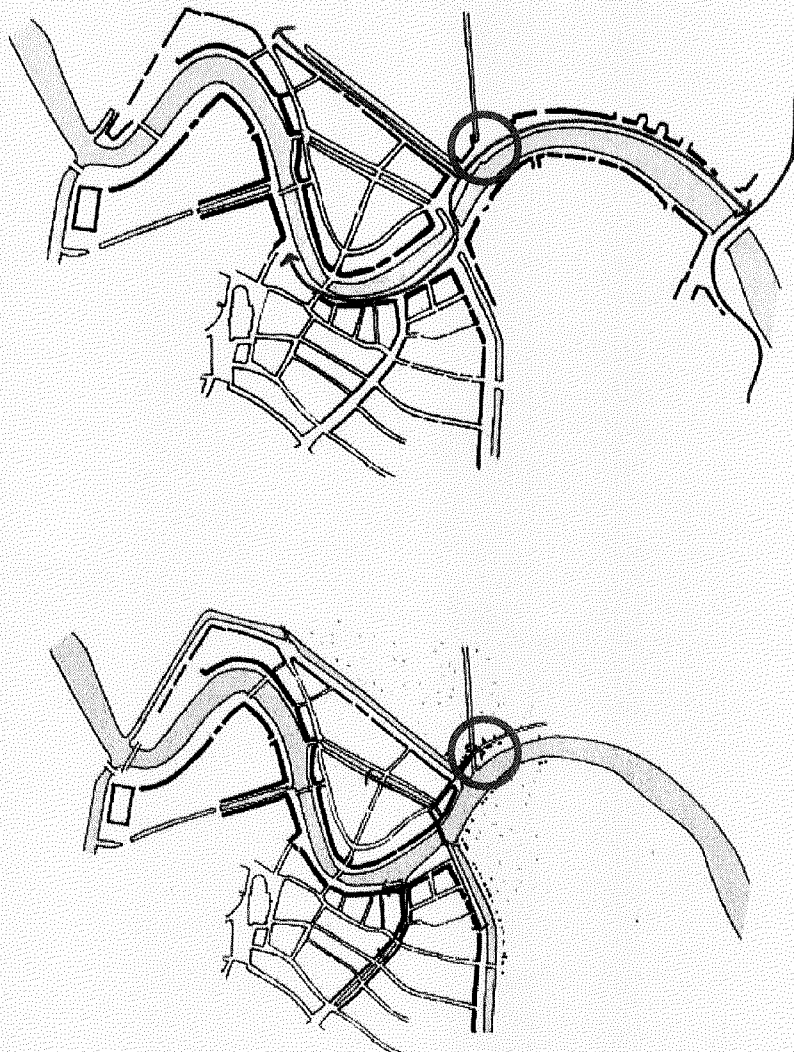
Ruimtelijk kader – bestuurlijk vastgesteld

- Vigerend bestemmingsplan ("Dubbele buurt" no 310, 1974): functies en bebouingsvlakken sluiten aan op toenmalige bedrijfsgebouwen van de houthandel aan het Spaarne en de verbreding van de Schalkwijkerstraat. Goot- en Boeihoogte tot 6 meter toegestaan.
- Spaarneplan (2000): "Bij vernieuwing van het gebied Peltenburg heeft een woonbestemming de voorkeur. In samenhang met de nieuwe Langebrug en Peltenburg kan de Schalkwijkerstraat hier een gebruikersvriendelijkere inrichting krijgen waarbij de relatie met het Spaarne voorop staat."
- Structuurplan (2005): Peltenburg valt hier onder "herontwikkelingsgebied, geschikt voor functiemenging", "woonwerk-as" met ruimte voor grootschalige detailhandel, maar een concentratie van wonen.

Historische context

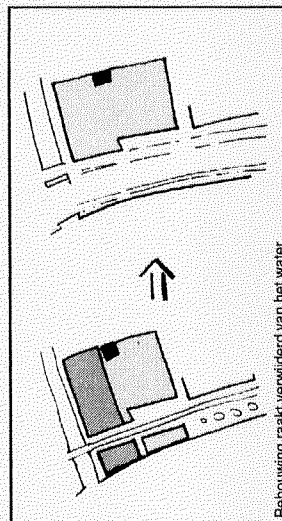
1822: fijnmazig samenhangend straten- en waterwegennetwerk

2005: verkeer als breuklijn in de stad

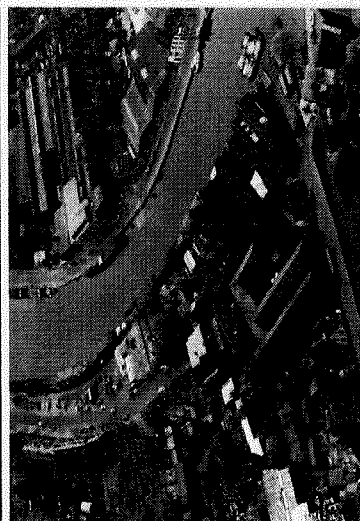


De locatie van Peltenburg ligt net buiten de middeleeuwse stad, nabij de monding van de Herenvest en de Burgwal met het Spaarne. Tot enkele decennia geleden lag Houthandel Peltenburg geklemd tussen het Spaarne en de uitvalsweg achterlangs. In de jaren zeventig is de weg verbreed en langs het Spaarne komen te liggen en zijn de loodsen langs het water verdwenen.

Peltenburg ligt als vreemde eend aan het woongebied Slachthuisbuurt. Langs de Zomervaat staan losse (blokken) woningen uit diverse tijden.



Bebouwing raakt verwijderd van het water.



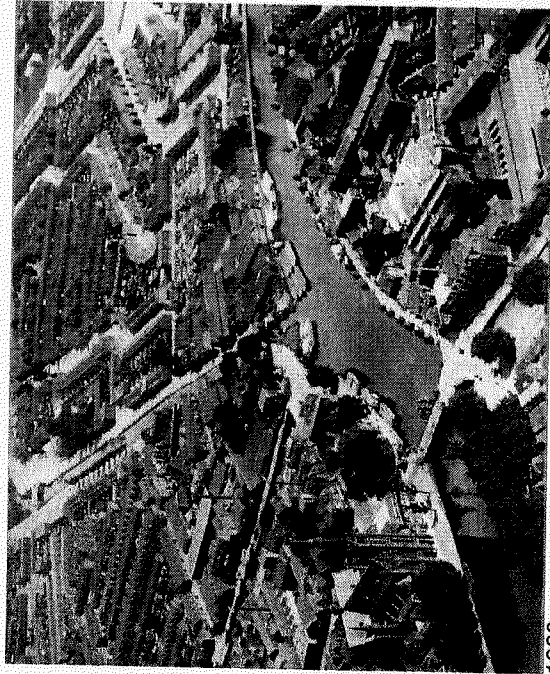
Historische context



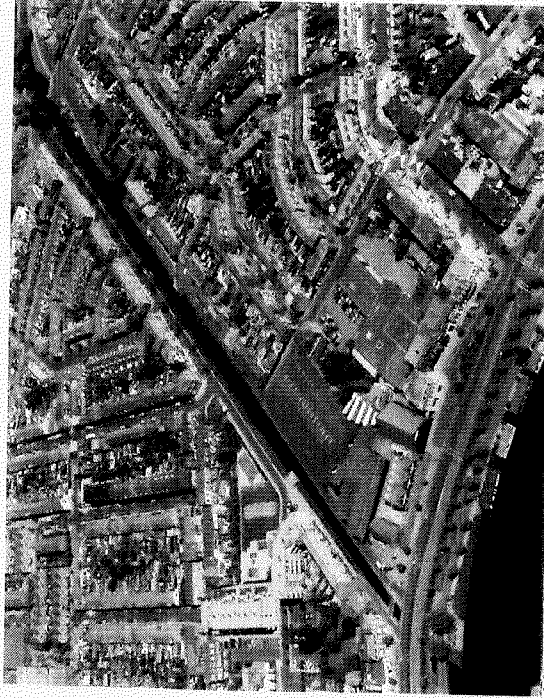
Houthandel Peltenburg aan het Spaarne



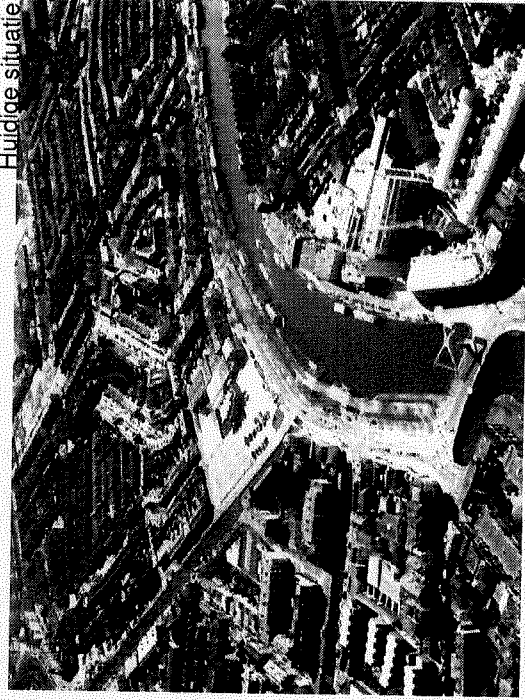
Zomervaat - zuiden Buiten Spaarne 1925



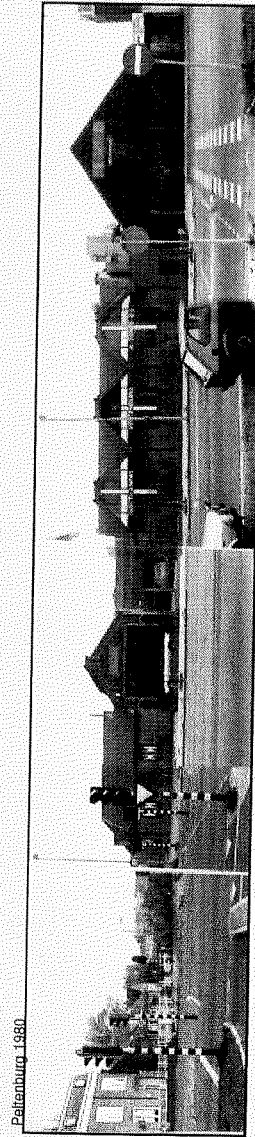
1930



1980

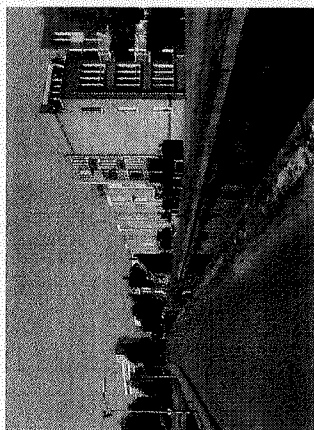
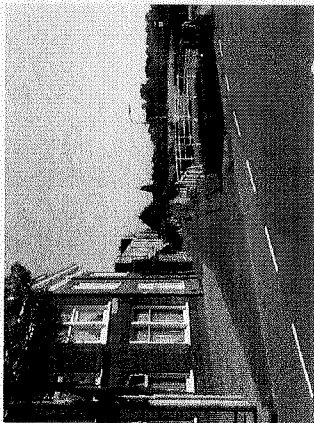


Huidige situatie



Peltenburg 1930

Omgeving rond Peltenbrug

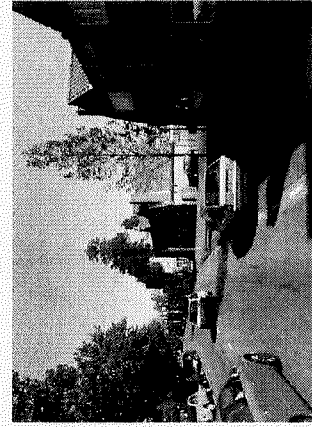
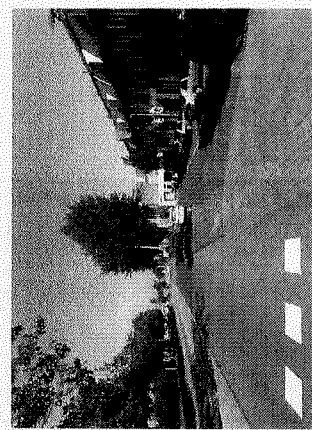
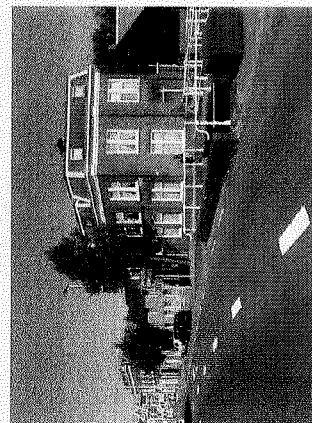


Zomervaat:
 Blokken uit afwisselende bouwtypen en met verschillende bouwtypen. De Zomervaat is recht als een gracht ter hoogte van het Spaarne, verbreedt zich enigszins na Peltenburg en krijgt na de Nachtaambrug het karakter van een park.



Slachthuisbuurt

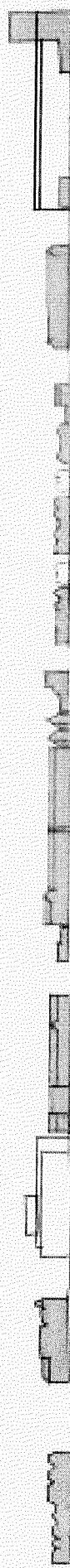
De Slachthuisbuurt bestaat overwegend uit huurwoningen van twee tot drie lagen hoog, al dan niet met kap, uit het begin van de 20e eeuw. Juist in de directe omgeving van Peltenburg staan 19e eeuwse woningen in de koopsector, zoals ook in de Oude Amsterdamsebuurt te vinden zijn.



Schalkwijkstraat

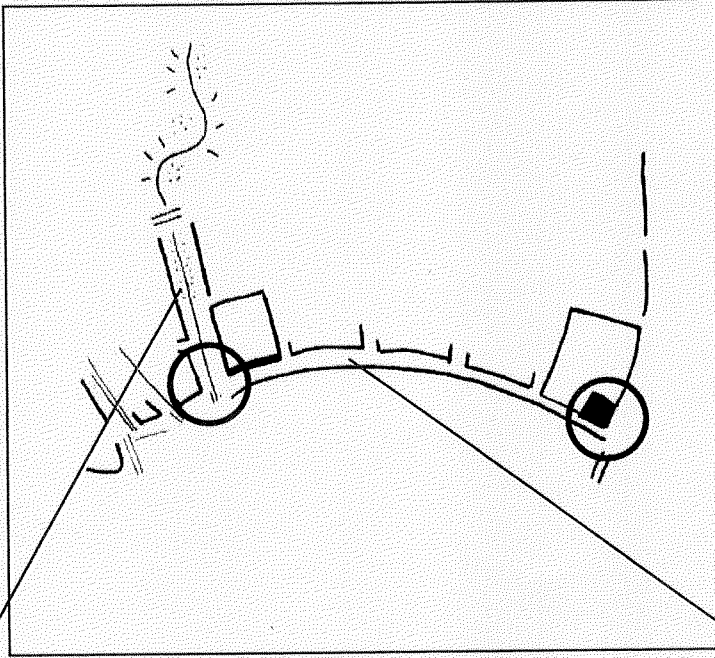
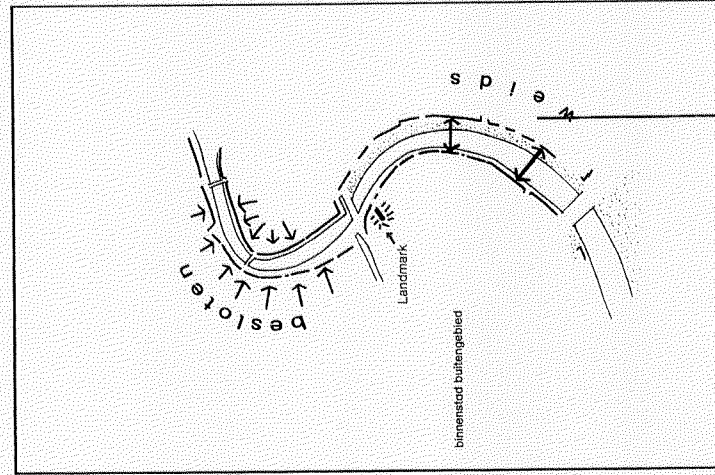
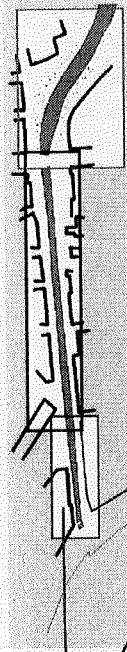
De Schalkwijkstraat vormt de buitenbocht van het Spaarne, buiten de historische stad. Het kent door zijn historische groei vele gezichten: voornamelijk gelegen aan het Spaarne, of terugliggend met bedrijvigheid tussen weg en Spaarne. Dit ziet men terug in een grote variatie in bouwstijlen en bouwhoogten van aanliggende woonbebouwing. Enkele waardevolle elementen moeten daarin gekoesterd worden. Door de verbreding van de weg staat de bebouwing soms verloren aan de brede autostraat aan het water.

VISIE

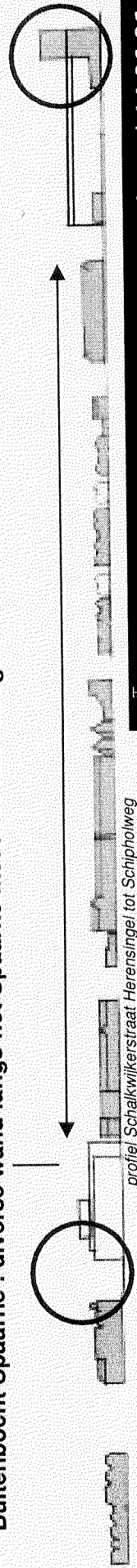


Peltenburg en de structuur van de stad

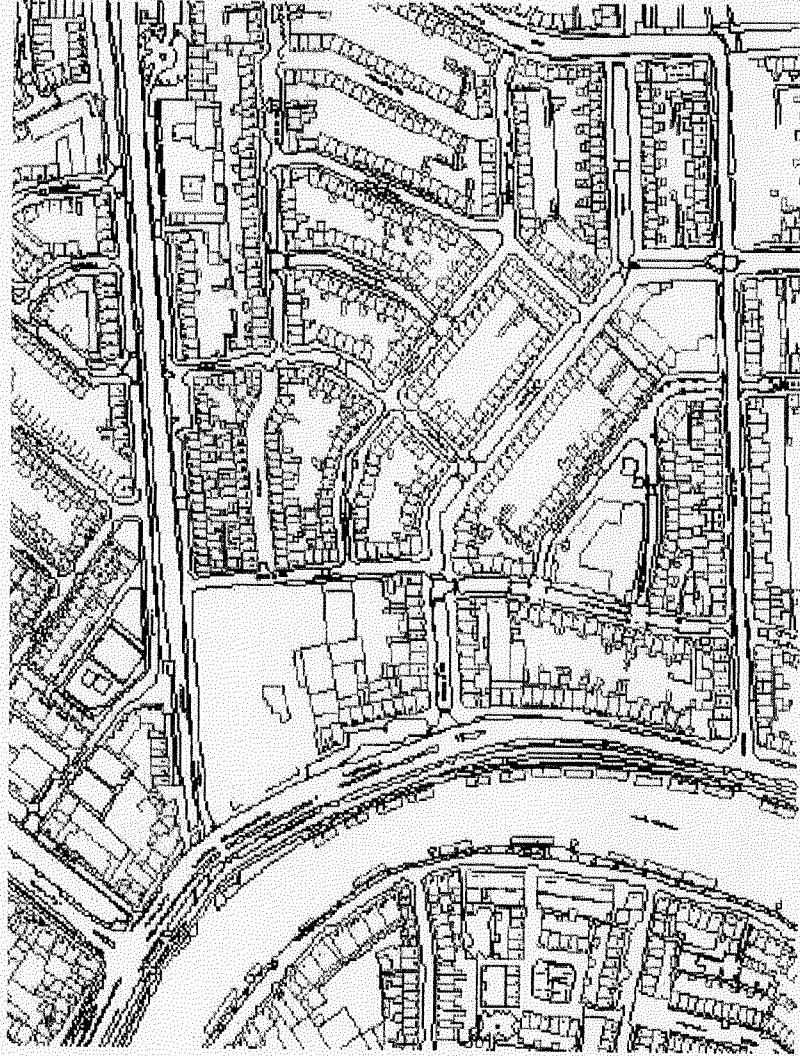
Zomerzone: belangrijke verbinding, te verdelen in drie zones



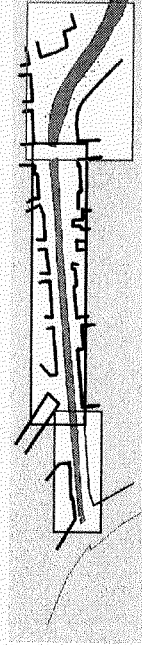
Buitenbocht Spaarne : diverse wand langs het Spaarne met twee markeringen



Peltenburg en de structuur van de buurt



Zomervaat: begint onzichtbaar en stienig, maar levert later de identiteit aan de woonbuurten in de Zomerzone



bebouwingstype Slachthuisbuurt

- De Slachthuisbuurt is opgebouwd uit woonstraten. De parkeerdruk wordt overal in de openbare ruimte opgelost wat over het algemeen een krap straatprofiel oplevert.
- Er zijn diverse straten die de wijk aan het Spaarne koppelen. De fysieke bereikbaarheid van het Spaarne is echter door de verbreding van de Schalkwijkerweg sterk verminderd.
- De Zomervaat levert identiteit aan de oostelijke buurten van Haarlem en is de naamgever van de Zomerzone. De vaart geeft een aantrekkelijk woon- en verblijfsmilieu. De Zomervaat begint echter nogal anoniem bij het Spaarne.
- De dichtheid van de wijk is ongeveer 40 woningen per hectare, met een fsi van ongeveer 0,7. Langs het Spaarne is een hogere Fsi mogelijk.

bebouwingshoogte

- De overwegende bouwhoogte in de omgeving is 1 laag met kap of 2 lagen zonder kap. Op het Peltenburg terrein heeft in verlengde van de Zomerstraat een groot koopmanshuis gestaan van 2 hoge lagen met kap.

ontwikkelingen

- individuele woningaanpassingen, geen grote ruimtelijke veranderingen.

randvoorwaarden

- versterking van de kwaliteiten van de Zomervaat, door verheldering van de monding op het Spaarne. Dit kan door een heldere bebouwingswand of markering.
- Fysieke doorsteekbaarheid van het Peltenburg terrein is niet noodzakelijk, maar kan een kleine toevoeging zijn aan het stedelijk weefsel.

Visie op drie verschillende kanten : 1. Vijfhuizerstraat



Mogelijkheden

bebouwingstype

- Laagbouw, koopwoningen in Amsterdamsebuurt-achtig straatjes. Parkeren op straat, smal straatprofiel.
- Nieuwbouw moet hierbij aansluiten door zich in maat, schaal en woningtypologie te voegen.

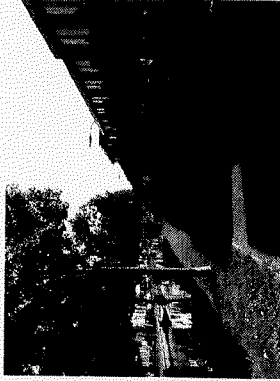
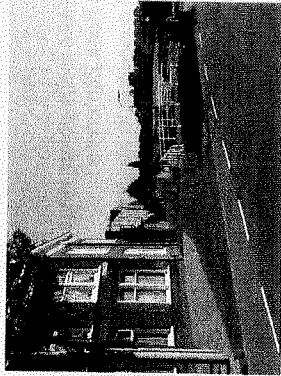
bebouwingshoogte

- De aanwezige bebouwingshoogte in de vijfhuizerstraat bestaat uit 1 laag met kap of 2 lagen zonder kap. Op het Peltenburg terrein heeft in verlengde van de Zomerstraat een groot koopmanshuis gestaan van 2 hoge lagen met kap.
- De bebouwingruimte voor nieuwbouw aan de Vijfhuizerstraat is 2 lagen met kap, met uitzondering voor maximaal 20% 3 lagen zonder kap.

Verkeer

- Ontsluiting van de nieuwbouw bij voorkeur vanaf de Vijfhuizerstraat. Deze weg heeft een wat breder profiel voor het goed afhandelen van het verkeer.
- Eventueel een langzaamverkeersdoorsteek vanaf de Zomerstraat naar het Spaarne.

Visie op drie verschillende kanten : 2. Zomervaat



Mogelijkheden bebouwingstype

- Diverse bebouwing uit diverse tijden. Nieuwbouw kan hier met een eigentijdse uitstraling worden ingepast.

bebouwingshoogte

- De huidige bebouwingshoogte langs de Zomervaat is aan de noordzijde ongeveer 4, aan de zuidzijde ongeveer 2 à 3 lagen. Voor de nieuwbouw op het Peltenburg terrein is 4 bouwlagen acceptabel, met uitzondering van de Hoek Zomervaat en Vijfhuizenstraat waar maximaal drie lagen zonder kap acceptabel is.

karakter

- De Zomervaat vernauwt zich naar het Spaarne toe, door de bebouwing aan de noordzijde van de Zomervaat. Aan de zuidzijde moet men minimaal in de rooilijn van de andere panden van de Zomervaat bouwen. De Aansluiting van de Zomervaat op het Spaarne moet duidelijker worden.

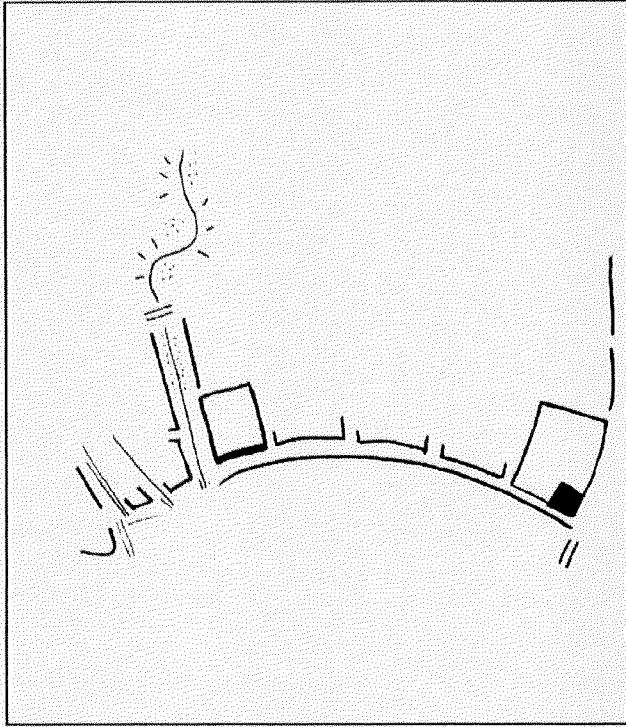
Verkeer

- Vanaf de Schalkwijkerstraat is de Zomervaat niet te bereiken voor autoverkeer. Het verdient de voorkeur de nieuwbouw voor autoverkeer niet vanaf de Zomerkade te ontsluiten.

Vooronten aan de Zomerkade

- Langs de Zomerkade moeten voordeuren worden gesitueerd, om de levendigheid in gebruik en straatbeeld van de Zomerkade te bevorderen.

Visie op drie verschillende kanten : 3. Schalkwijkerstraat



Karakter

- De straat spant zich op tussen twee focus-points langs het Spaarne: hoek Schipholweg en hoek Zomervlaart.
- Tussen deze twee punten staat overwegend woonbebouwing met uit divers (stijl-)perioden met diverse hoogten en diverse uitstralingen. Enkele daarvan moeten gekoesterd worden.
- De diversiteit van bebouwingsvormen aan de Schalkwijkerstraat is een te behouden kwaliteit.

functies

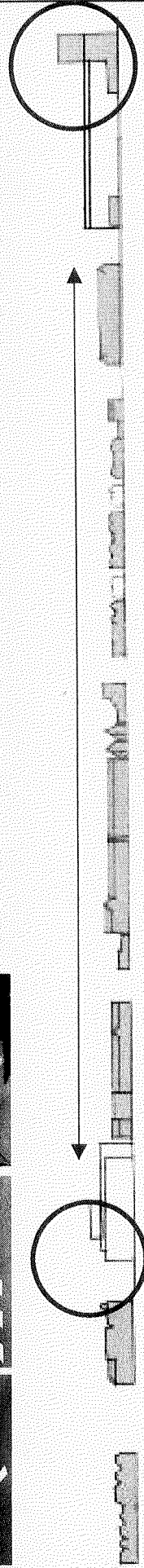
- De Schalkwijkerstraat bestaat uit diverse typen bebouwing. In de hele plint komt af en toe detailhandel voor.
- Peltenburg is een goede plek voor een mix van functies, van wonen, bedrijvigheid en detailhandel.

bebouwingshoogte

- De plek langs het Spaarne maakt het hier mogelijk een gebouw te maken van 4 tot 5 lagen hoog, aangevuld met een accent, enerzijds om de hoek met de Zomervlaart te accentueren, anderzijds als oriëntatie in de buitenbocht van het Spaarne.

verkeer

- Door het vele verkeer over de Schalkwijkerweg is een ontsluiting van de nieuwbouw vanaf deze weg ongewenst. enkele langspaarkeerplaatsen voor bezoekers van de detailhandel zijn mogelijk.



Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Toekomstvisie

- De Peltenburg-locatie ligt buiten de historische stad aan een uitvalsweg langs het Spaarne. Het vormt de hoek met de Zomervaat, naamgever van de Zomerzone. Op deze zichtbare plek langs de buitenbocht van het Spaarne is een flink volume mogelijk.

Programma

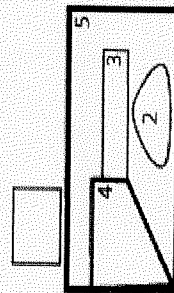
- Gemengde doeleinden, Perifere Grootchalige Detailhandel detailhandel, op begane grond langs de Schalkwikerstraat. minimaal 500 m2
- Woningen in diverse volumes.
- Fsi ongeveer 1,3 (9800 m2) exclusief parkeren.

Volume

- Rooilijnen:
 - Vijfhuizenstraat: kavelgrens is gelijk aan de rooilijn.
 - Zomervaat: rooilijn 2 meter achter kavelgrens. De rooilijn is de uiterste bouwlijn, dus bebouwing mag ook verder worden teruggelegd.
 - Schalkwikerstraat: De rooilijn is de westelijke kavelgrens van de kavels E1819, E1820, E3027 en E3028. Bouwen op de rooilijn is verplicht.

• Hoogten:

- Binnengebied: 2 lagen, evt met kap.
- Vijfhuizenstraat 2 lagen met kap, over maximaal 20% 3 lagen zonder kap.
- Hoek Zomervaat en Vijfhuizenstraat maximaal drie lagen zonder kap
- Zomervaat 4 lagen
- Schalkwikerstraat 5 lagen
- hieraan kan een accent worden toegevoegd, terugliggend van de rooilijn van de Zomervaat. De hoogte ervan moet lager blijven dan Koningstein en het gebouw op de hoek met de Schipholweg.
- In architectonisch ontwerp aansluiting op de bestaande bebouwing en op de nieuwe bebouwing aan de overzijde van de Zomervaat.



Hoogtes Peltenburg
vanaf Schalkwikerweg

Entrees

- De entree's van de woningen situeren aan de openbare straten Vijfhuizenstraat, Zomerkade en Schalkwikerstraat. Eventuele woningen op het binnen terrein ontsluiten via nieuwe (semi-) openbare straat.

Parkeren

- Parkeernorm wonen = 1,2 parkeerplaatsen per woning, op te lossen op eigen terrein, half of geheel verdiept.
- Parkeernorm winkels = 4,5 parkeerplaatsen per 100m², op te lossen op eigen terrein, half of geheel verdiept.

Bestemmingsplan

- Voor dit gebied geldt bestemmingsplan "Dubbele buurt" uit 1974, waarin voor deze locatie de functie bedrijvigheid geldt. Er zal door de gemeente binnen bovengenoemde eisen worden meegewerkt aan een artikel 19 procedure.

Groen

- De bomenstructuur aan de Schalkwikerstraat voor het Peltenburg dient behouden te blijven en waar mogelijk aangevuld.
- Aan de interne zijde van het bouwblok dient ruimte voor een groene inrichting te komen.

Welstandsnota en Peltenburg

WELSTANDSREGIME

De Schaalkwijkstraat wordt in de Welstandsnota aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle weg. Hier geldt een welstandsniveau II ter bescherming en versterking van de aanwezige kwaliteiten. In de rest van het deelgebied geldt welstandsniveau III.

*Uit: Welstand- en Monumentennota,
Haarlem juni 2004*

De welstandsniveaus uitien zich in meer of minder gedetailleerde criteria. In beginsel wordt het volgende onderscheid in niveaus gemaakt voor de welstandstoets:

I. De meest gedetailleerde welstandstoets: deze geldt onder meer voor de beschermde stads- en dorpsgezichten. Veel waarde wordt gehecht aan behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit.

II. Bijzondere welstandstoets, met extra aandacht voor specifieke bebouwingskenmerken.

III. Reguliere welstandstoets, waar het beleid is gericht op het handhaven of versterken van een basiskwaliteit.

Welstandscriteria

Algemeen

• De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleuren materiaalgebruik van die gebouwen als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als complex of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Plaatsing

• Bijgebouwen zijn terughoudend gestueerd ten opzichte van de weg, achter of naast de hoofdbebouwing.

Massa en vorm

• De identiteit van de individuele woning komt voort uit vormgeving, plasticiteit en detaillering van gevels en gevelopeningen.
• Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Gevels moeten worden opgetrokken in gele of bruine baksteen.
- Niet toegestaan zijn materialen zoals wit/grijze betonsteen, grote oppervlakken (ongekleurd) beton.
- Kunststof heeft niet de voorkeur. Wanneer gekozen wordt voor dit materiaal dient afgestemd te worden op natuurlijk materiaalgebruik, waaronder dieptewerking en profilering.
- Houtwerk dient te worden geschilderd in aardetinten of (creme)wit, danwel in een gedekte, in de omgeving passende en veel voorkomende kleur.
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Daken met een kap moeten worden gedekt met matte, keramische, antraciet kleurige donkere of oranje pannen of leien.
- Bestaande, oorspronkelijke ornamentiek en specifieke detaillering moeten bij verbouwingen worden gehandhaafd.

Aanvullende criteria voor de historisch waardevolle delen:

- Indeling van raampartijen en kleurgebruik van kozijnen wordt gehandhaafd of indien mogelijk teruggebracht in de oorspronkelijke staat.