

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Ruimtelijk Beleid

Wandelpromenade Centrum Molenwijk

Stedebouwkundige analyse, oktober 2014



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ruimtelijke analyse	7
Algemene opzet	7
Functies	9
Entrees en oriëntatie	11
Autoverkeer en parkeren	13
Fietsstructuur	15
Toegangen voor voetgangers (begane grond)	17
Opgangen naar het dek	19
SWOT	20
Sterke punten	20
Zwakke punten	20
Kansen	21
Bedreigingen	21
Uitwerkingsvarianten	22
Variant 1: restauratie	22
Variant 2: versmallen	23
Variant 3: dek van gevel tot gevel	24
Variant 4: Woonstraat	26
Voorbeeldschets	28

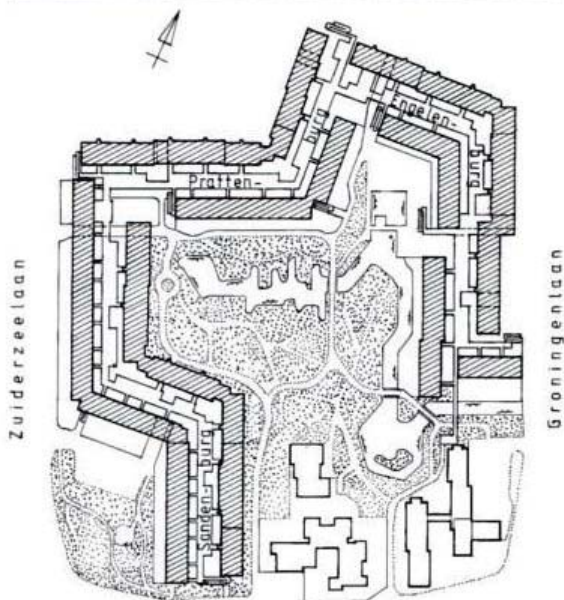


Inleiding

PM







[191] Woningbouw Engelenburg, Prattenburg, Sandenburg

Van Ardenne, Buma, Van Dillen; N.A. Brink (parkaanleg) 1979-1983 (bebouwing); v.a. 1973 (park)

Vlijmen, De Wagt 2002, 72-79

In meerdere opzichten kan dit project, dat het hart van Molenwijk vormt, worden beschouwd als een reactie op de functionalistische strokenbouw die in de jaren zestig in Schalkwijk werd gerealiseerd. Er is getracht om architectuur, stedenbouwkundige opzet, infrastructuur en goenvoorzieningen op een nieuwe, gevarieerde, maar nog steeds systematische wijze op elkaar af te stemmen. De bouwblokken Engelenburg, Prattenburg en Sandenburg omsluiten in een dubbele ring het Molenburgpark dat aan de zuidoostzijde open is. De parkeerplaatsen zijn onder de bouwblokken aangelegd, in Engelenburg is een winkelcentrum geïntegreerd. Het merendeel van de woningen is toegankelijk via een verhoogd voetgangers- en fietsersdek, dat geplaatst is tussen de twee ringen. Door middel van luchtbruggen is het dek met de woningen verbonden. Speciaal ontworpen zitjes, pergola's en plantenbakken zijn bedoeld om het dek te verlevendigen en uit te nodigen tot gebruik door de omwonenden; de trappenhuisen zijn bovendien versierd met kunstobjecten. Het gevelbeeld is afwisselend, doordat de bouwlagen in hoogte verschillen en de woningen met de balkons ten opzichte van elkaar verspringen. Oorspronkelijk bezaten de balkons een verticale lattenstructuur die de plastische gevelopbouw versterkte. Het Molenburgpark heeft een ecologische opzet en vormt een onderdeel van de groenstructuur in Molenwijk, een betrekkelijk natuurlijke wijk.

Fragment uit de architectuurgids Haarlem (2008)



Molenwijk 1974



Ruimtelijke analyse

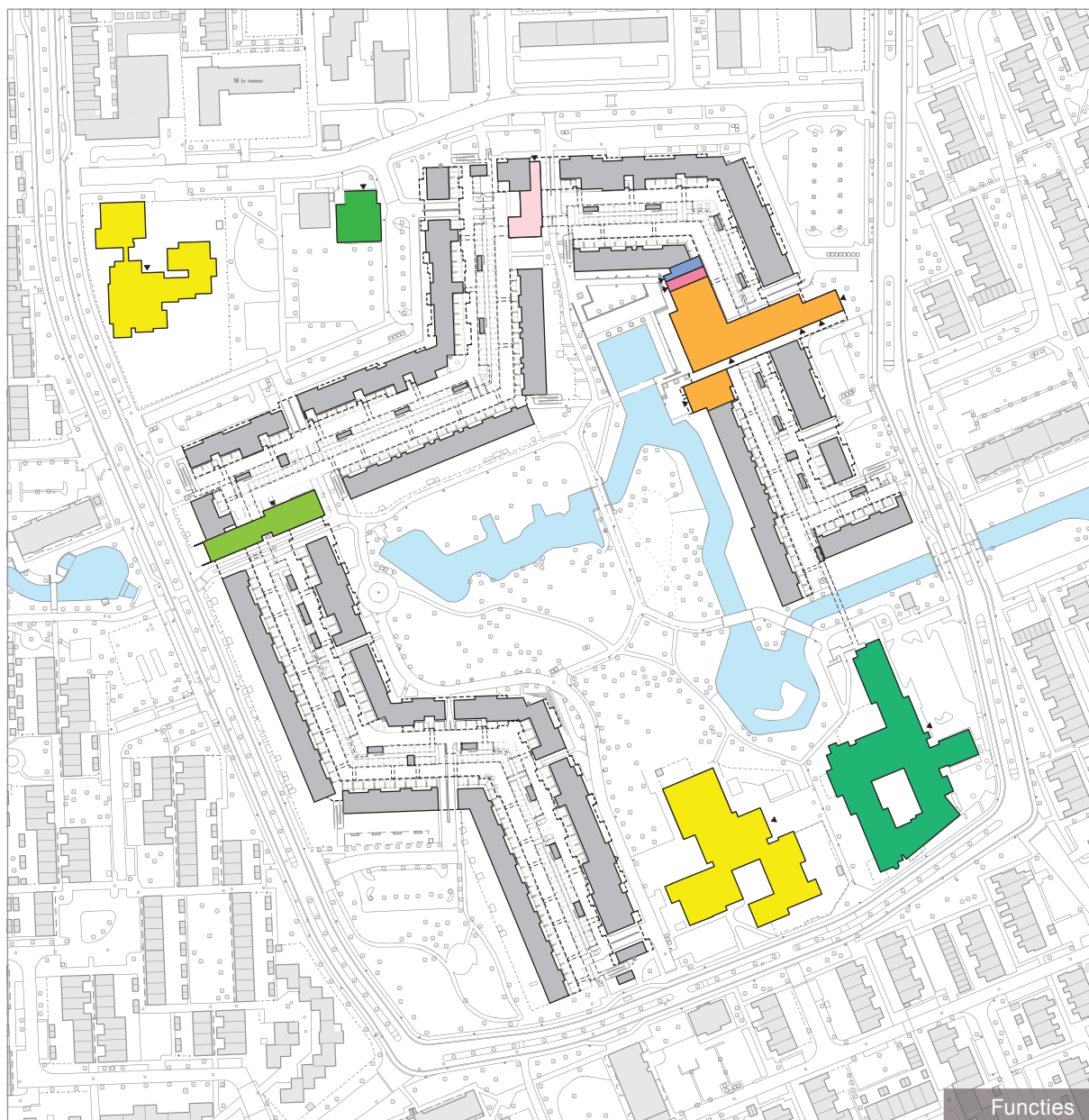


Algemene opzet

Het complex waar de wandelpromenade onderdeel van uitmaakt vormt het centrum van de wijk Molenwijk. Het bestaat uit een dubbele strook aan bebouwing die zicht rond een centraal park vouwt. Dit park vormt het groene hart van dit complex wat voor een aangename groene woonomgeving zorgt. Door dit park stroomt water dat onderdeel uitmaakt van het watersysteem van Schalkwijk. Het natuurlijke en groene karakter is een duidelijke kwaliteit van dit gebied. De dubbele bebouwingsstrook bestaat steeds enerzijds uit hoogbouw (appartementen) en anderzijds uit laagbouw (beneden-bovenwoningen). Tussen deze hoog- en laagbouw hangt op het niveau van de eerste verdieping een (voetgangers)dek ofwel de "wandelpromenade", waaronder geparkeerd wordt.

De woningen in het gebied hebben adressen aan dit dek wat de (straat)namen Sandenburg, Prattenburg en Engelenburg heeft. De woningen hebben een zeer beperkte relatie met de omgeving doordat er veel achterkanten (schuttingen) en blinde plinten aan de buitenkant (bijv. Zuiderzeelaan) van het gebied liggen.







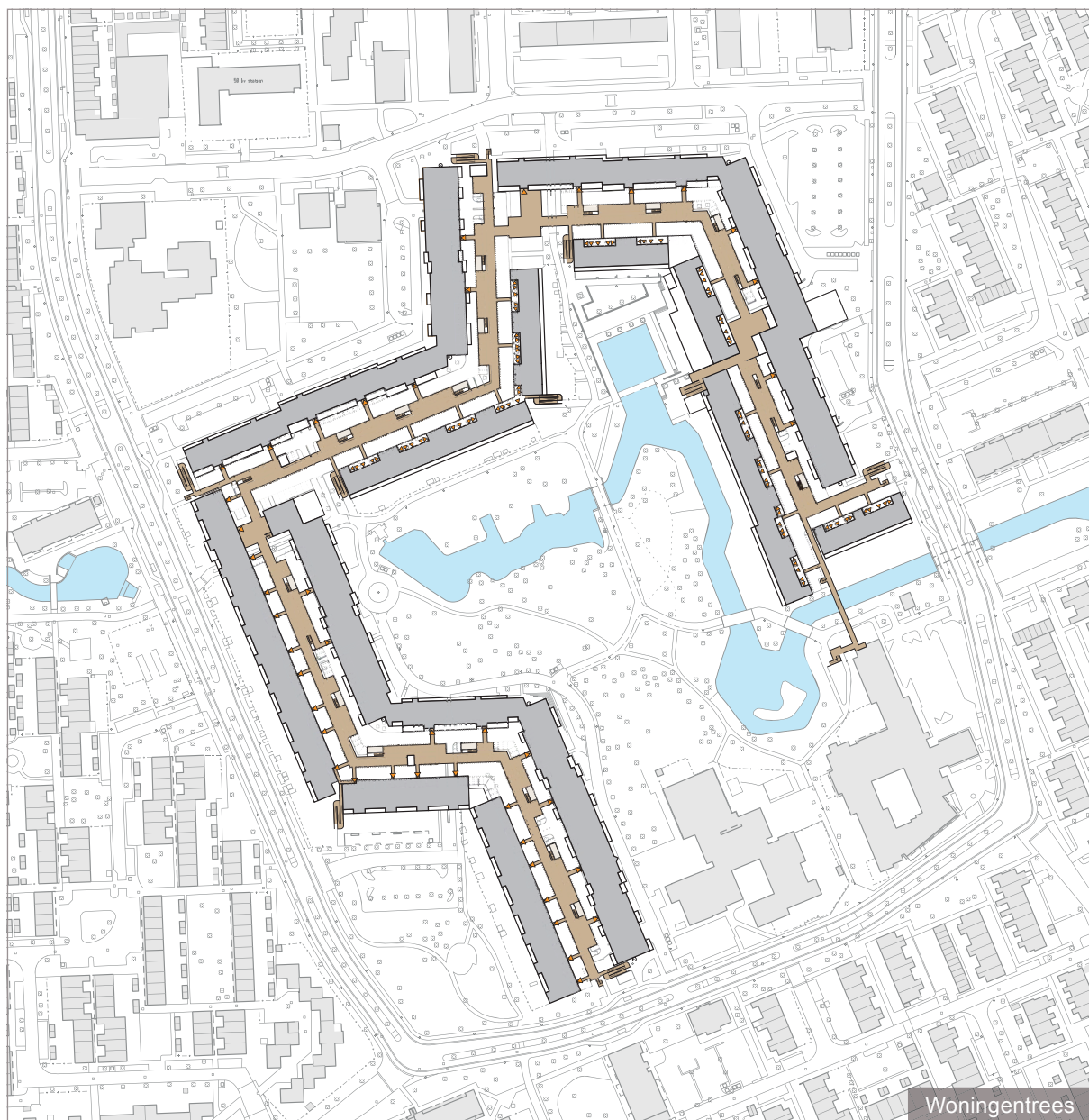
Functies

Het complex bestaat voornamelijk uit een groot aantal woningen. Naast circa 1000 woningen kent het complex nog verschillende andere functies. Dit maakt het complex bijna een dorp op zich. Te vinden zijn zoal:

- verschillende winkels
- dienstverlening in de vorm van een kapper/schoonheidssalon
- horeca in de vorm van een pizzeria / grillroom
- praktijk voor fysiotherapie
- kinderdagverblijf
- apotheek
- twee basisscholen
- seniorenhuisvesting

Deze mix van functies zorgt ervoor dat veel dagelijkse voorzieningen in de directe nabijheid van de woning voor handen zijn.







Ontsluiting laagbouw Sandenburg



Ontsluiting laagbouw Prattenburg

Entrees en oriëntatie

De (hoofd)entrees tot al de woningen in het complex zijn (middels 57 buggen) gelegen aan de wandelpromenade. Doordat de woningen in hoofdzaak ontsloten worden vanaf het dek heeft het complex een introvert karakter en keert zich met de achterkanten naar de omgeving.

De centrale opgang voor de flats heeft ook toegangen op de begane grond, zowel aan de binnen als aan de buitenzijde. Echter deze hebben enkel een functie voor de bewoners, i.r.t. de bergingen in de plint van de flat en hebben niet de uitstraling van volwaardige entrees (donker, weggestopt en onherkenbaar. Voor bezoekers zit het bellentableau op de eerste verdieping enkel bereikbaar via het dek.

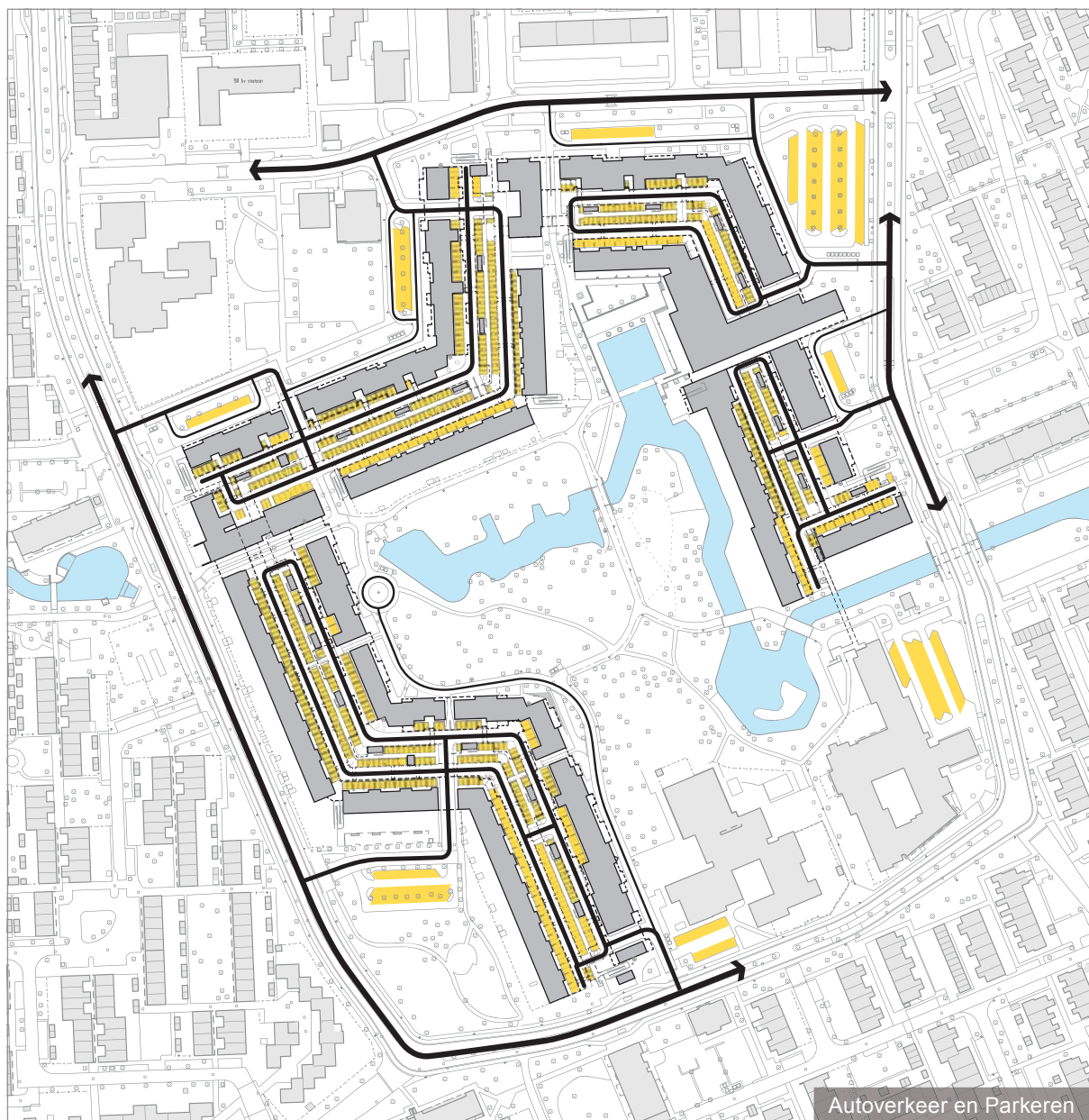
De ontsluiting van de benedenbovenwoningen varieert enigszins. De bebo's op Sandenburg hebben 5 woningen per loopbrug en hebben een centraal trappenhuis. De bebo's op Prattenbrug en Engelenburg zijn per 10 woningen middels een loopbrug verbonden met het dek en kennen een (kleine) gallerijontsluiting in twee lagen. De benedenwoningen in de laagbouw hebben een secundaire ingang op de begane grond, gelegen achter de parkeerplaats.



Uitgang aan buitenzijde hoogbouw



Ontsluiting hoogbouw middels loopbrug





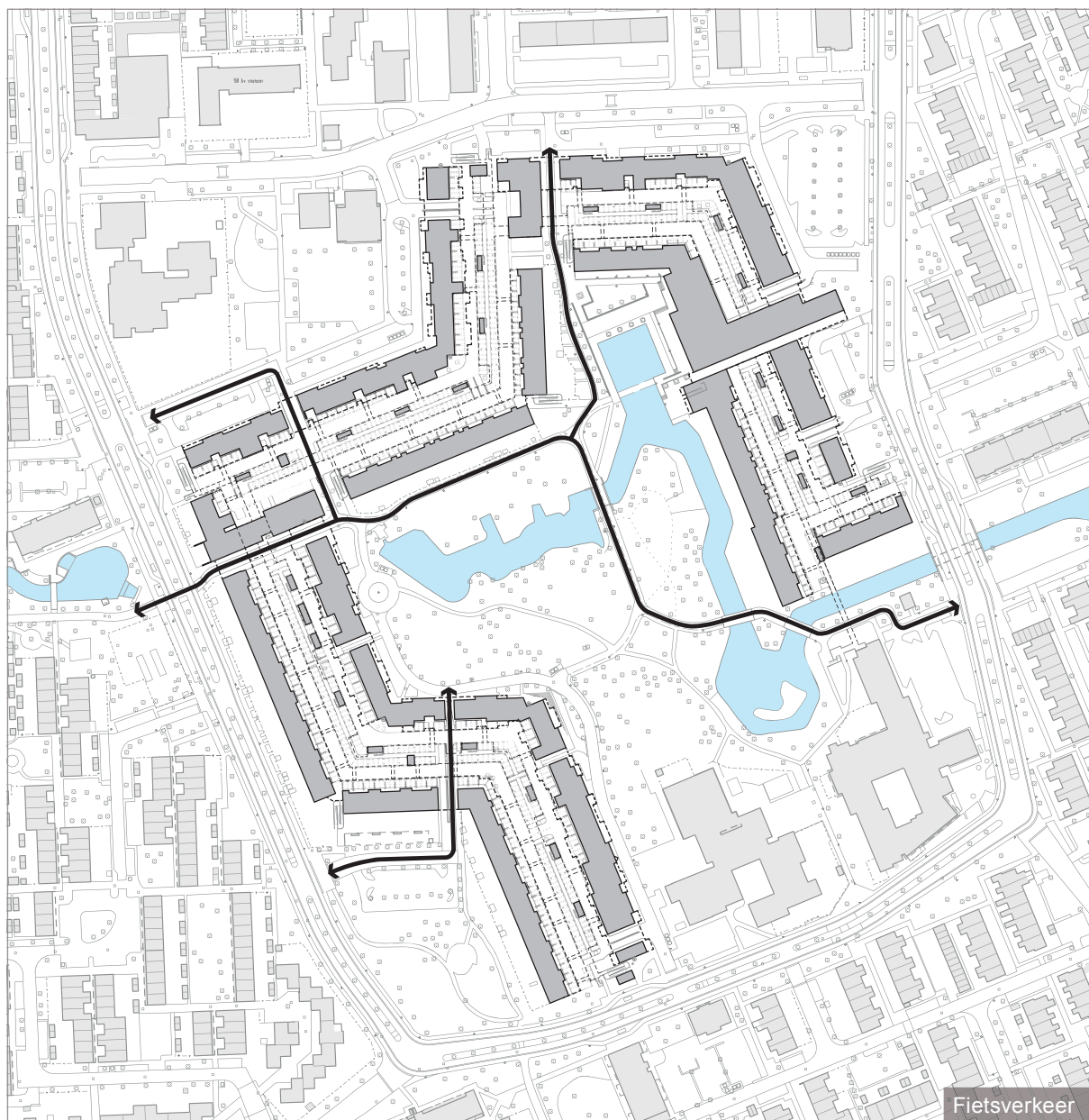
Autoverkeer en parkeren

Het autoverkeer ontsluit het gebied vanaf de buitenkant, hierdoor is het gehele binnengebied (het park) nagenoeg autovrij. De enige uitzondering hierop vormt de Rumelaarweg welke ook door de vuilnisophaaldienst gebruikt wordt en eindigt in een keerlus. Op de Rumelaarweg ontstaat 's ochtends regelmatig een opstopping doordat hier vertrekkende bewoners en haal- en brengverkeer van de school hier samen komen.

Het parkeren is grotendeels onder het dek opgelost (auto's staan hier droog). Deze parkeerplekken zijn openbaar toegankelijk en worden door zowel bewoners als bezoekers gebruikt. De doorgangen onder de bebouwing door naar deze parkeervoorzieningen zijn veelal donker en laag.

Daarnaast zijn er, in de nabijheid van de toegangen tot het parkeerterrein tussen de bebouwingsstroken, veldjes aan de buitenzijde van het complex. In het noord-oosten van het complex bevindt zich een groot parkeerterrein in de nabijheid van de winkels en supermarkt. De parkeerdruk in het gebied is wisselend, de plekken tussen de bebouwing zijn het populairst waarbij de veldjes buiten het complex als overloop gebruikt worden.







Fietsstructuur

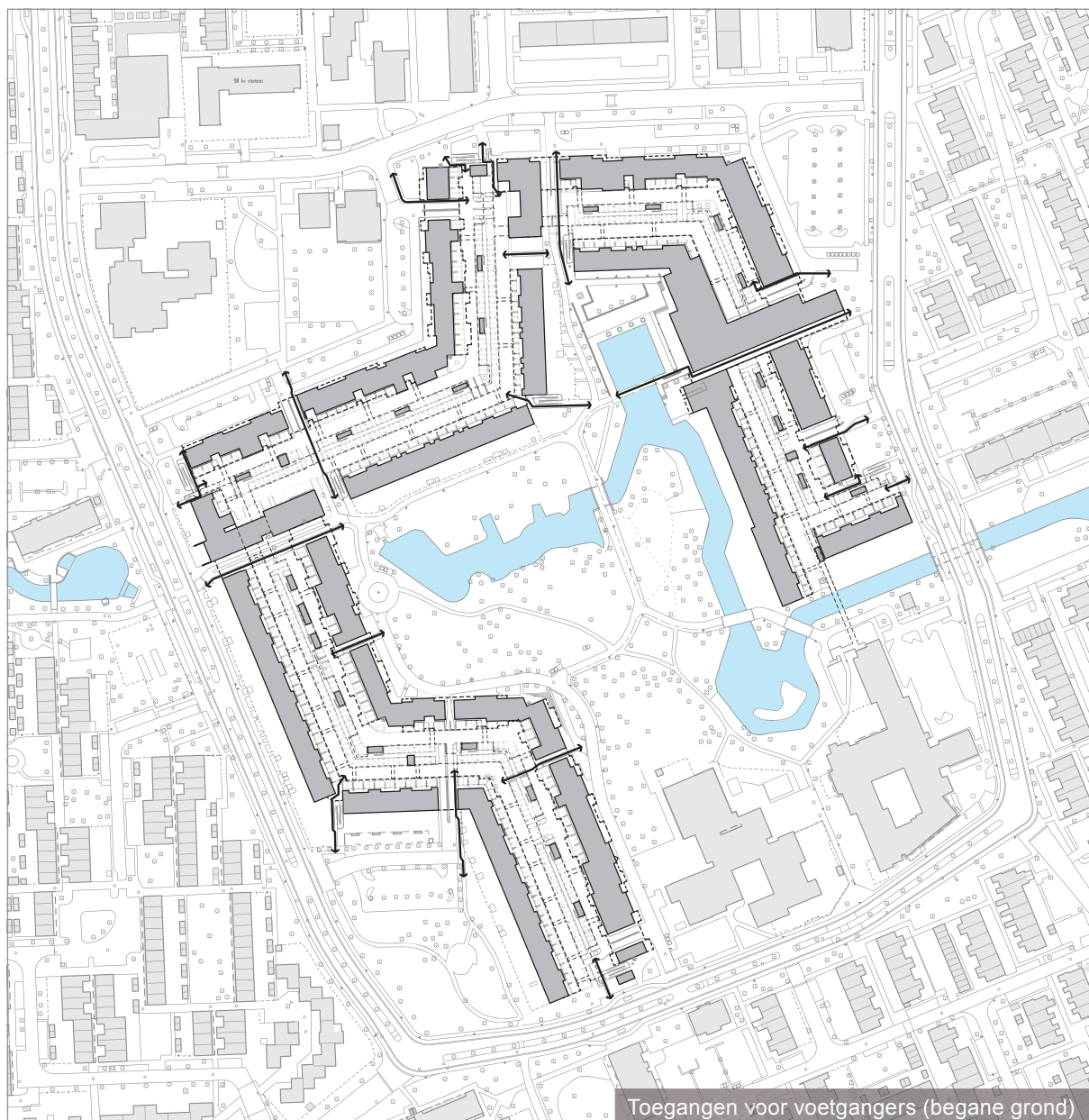
Door het gebied, met name het centrale park, lopen een aantal fietsroutes. Hierbinnen is er een duidelijke hoofdroute, deze volgt de loop van de waterpartij van oost naar west door het plangebied en sluit goed aan op routes in de omgeving

Van de overige routes is vaak onduidelijk waar ze heen gaan en ontbreekt een goede aansluiting op routes in de omgeving.

In het park is het prettig fietsen op de asfaltpaden

De onderdoorgangen om in het groene binnengebied te komen zijn vaak laag en daardoor onprettig. Fietzers krijgen, bij het passering van het gebied tussen de bebouwingsstroken, de indruk over een parkeerterrein te fietsen. Daarbij zijn een aantal fietsroutes gecombineerd met toeritten tot de parkeervoorzieningen die ook door de auto's gebruikt worden.





Toegangen voor voetgangers (begane grond)





Toegangen voor voetgangers (begane grond)

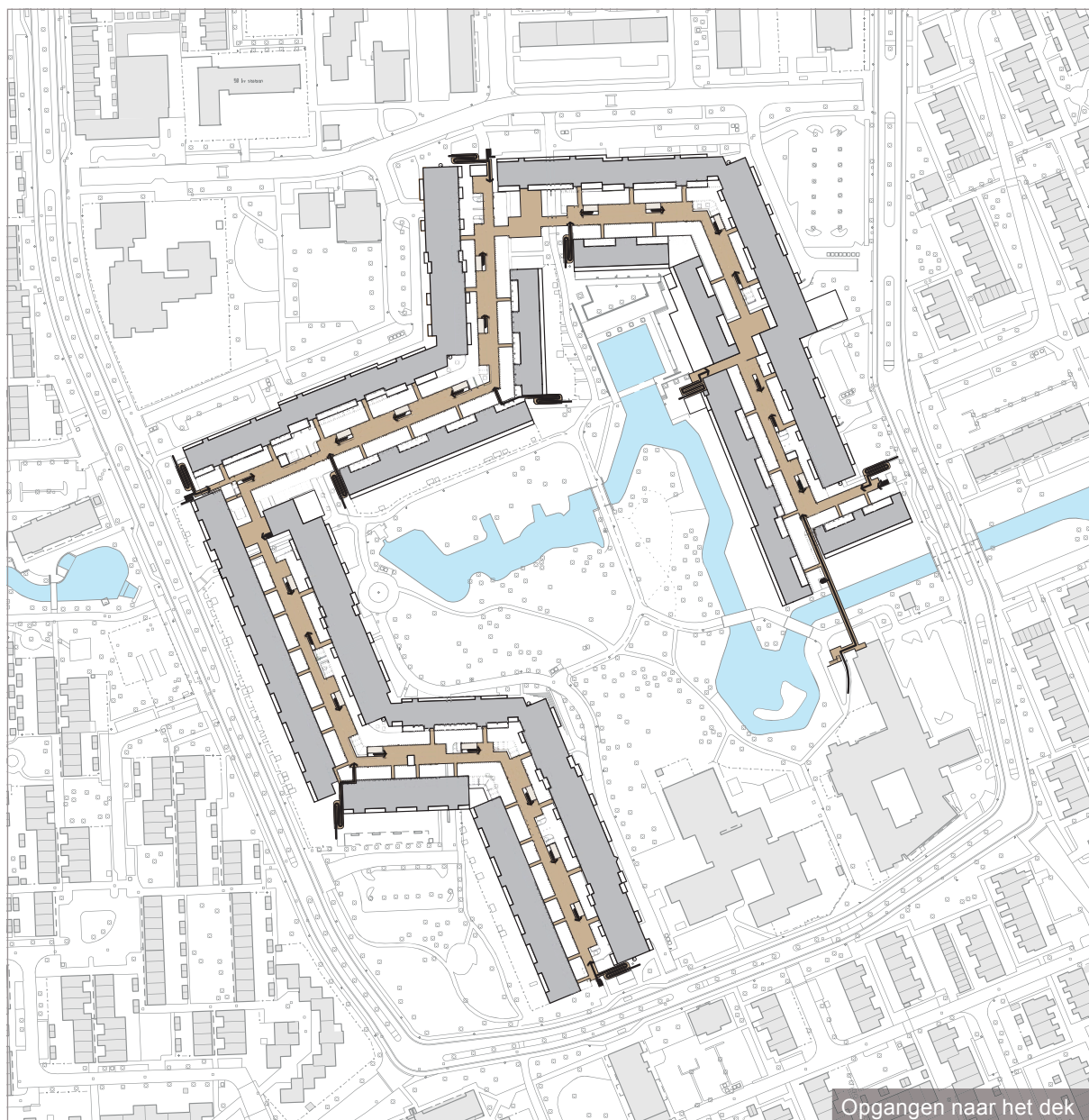
Het gebied kent vele doorsteekjes voor voetgangers om het beganegrondniveau onder het dek te bereiken. Deze toegangen hebben veelal het karakter van kruipdoor - sluipdoor waardoor je het gevoel bekruipt of het nu wel of niet de bedoeling is om daar te lopen.

Veelal zijn de doorgangen laag en donker en is het, eenmaal tussen de bebouwing terecht gekomen, onduidelijk waar je naartoe moet.

Door onoverzichtelijkheid van de naargeestige ruimte onder de wandelpromenade is het slecht controleerbaar wie zich hier allemaal ophoudt. Daarbij is het door de vele toegangen, de openbare toegankelijkheid en vele routes via welke je bij de woningen moet komen moeilijk af te sluiten.

Het karakter van de “onderwereld” onder de wandelpromenade toch vooral een parkeerterrein dit zorgt, samen met het beperkte toezicht en de daarmee samenhangende negatieve sociale veiligheid, voor een unheimliche gevoel.





Opgangen naar het dek

Het gebied kent vele opgangen middels trappen en hellingbanen. De hellingbanen zorgen ervoor dat het dek ook voor mindervaliden en fietsers (en ook brommers) te bereiken is.

In algemene zin bieden de trappen en opgangen geen uitnodigende entrees tot het gebied.

Er is geen soepele overgang tussen de omgeving en de verhoogde wandelpromenade. Veelal voert de route toch via de onprettige onderruimte met geparkeerde auto's. Bovendien raken m.n. bezoekers hier snel gedesoriënteerd en weet niet meer waar ze heen moeten.

Opgangen aan de uiteinden van het dek sluiten vaak niet natuurlijk aan op de loop- en fietsroutes; veelal zijn de opgangen onoverzichtelijk en van de looproutes afgedraaid waardoor er extra bochten gemaakt moeten worden.

Trapopgangen in dek (tramhaltes) zijn lastig te vinden; ze zijn verscholen achter begingen en de trap komt uit tussen twee rijen geparkeerde auto's.



SWOT

Sterke punten

- Het park centraal gelegen in het complex zorgt voor een groene woonomgeving.
- Door dubbel ruimtegebruik wordt er efficiënt omgesprongen met de beschikbare ruimte.
- Het complex kent een mix van functies waardoor voorzieningen dicht bij de woning te vinden zijn.
- Geparkeerde auto's staan uit het zicht (vanaf het dek).
- Autovrije woonomgeving.
- Ruime woningen
- Het vele eigen woningebezit.
- Veel betrokkenheid van bewoners / VvE's.
- Gebied is goed bereikbaar middels auto, fiets, ov en te voet.

Zwakke punten

- De staat van onderhoud laat te wensen over (met stip op 1).
- Het complex ken veel onoverzichtelijke doorgangen (kruipdoor - sluipdoor).
- Zelden sprake van een fraaie entree tot het gebied / dek.
- Toegang tot het gebied veelal via het ondergebied.
- Toegangen op begane grond niveau zijn vaak erg donker.
- De routes door het gebied en naar het dek zijn vaak onduidelijk (wayfinding)
- Bij de inrichting van de openbare ruimte is een veelheid aan materialen gebruikt en heeft daardoor een rommelige uitstraling. *Voorbeeld: de materialisering van het hekwerk op de rand van het dek.*
- Het complex is erg introvert. Alles is gericht op het dek, daardoor grenzen de achterkanten aan de omgeving.
- Anonieme plinten.
- Het dek heeft vooral een verkeersfunctie (voor voetgangers en fietsers) en kent geen verblijfsfunctie.
- Schaal van het complex, weinig bijzondere plekken op het dek.
- Te veel openbare ruimte.

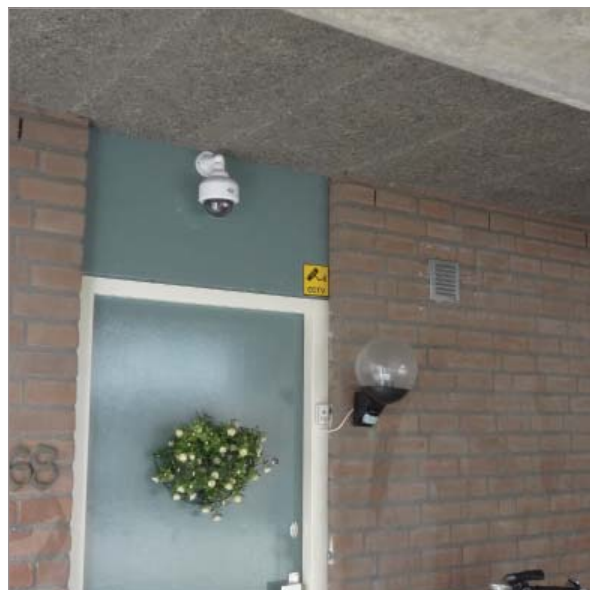


Kansen

- Zorgen voor een betere uitstraling voor het gebied.
- Het creëren van een meer heldere eigendomssituatie.
- Het creëren van meer woonkwaliteit.
- Het dek inzetten voor een verblijfsfunctie
- De woningen direct ontsluiten vanaf het dek.
- Meer groen tussen de bebouwingsstroken.
- Entrees tot de woningen aan de buitenzijde van het complex
- intuitivere looproutes.
- afsluiten van delen van het gebied tussen de bebouwingsstroken
- Stijgen woningwaarde
- Woningen (in de hoogbouw) direct toegankelijk vanaf de buitenzijde.
- Splitsing bewoners parkeren en parkeren voor bezoekers.
- Schaal van het complex verkleinen door het dek op te delen.

Bedreigingen

- financiële haalbaarheid / uitvoerbaarheid van het onderhoud op lange termijn.
- Verloedering van de openbare ruimte
- achteruitgang sociale veiligheid
- dalende woningprijzen.



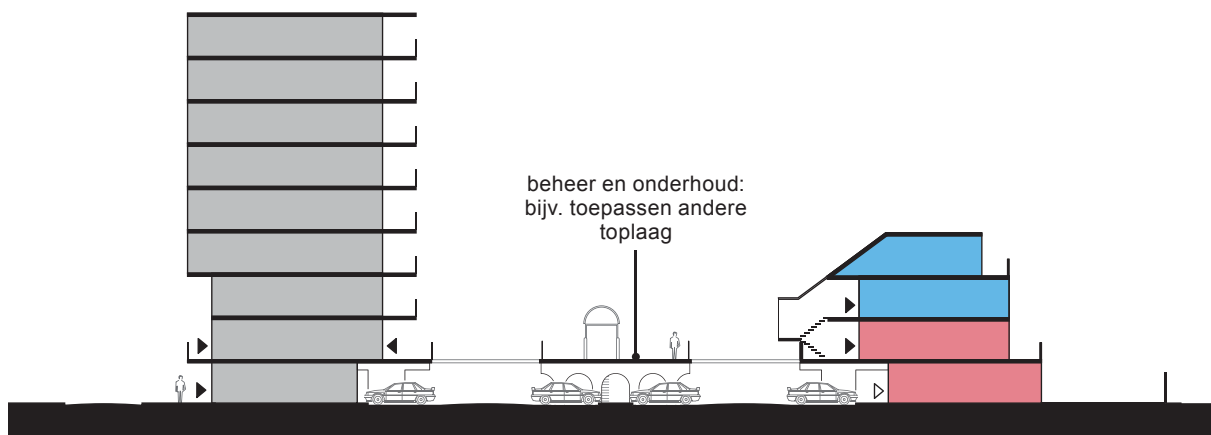
Uitwerkingsvarianten

Op basis van de uitkomsten van de analyse en de kansen en bedrijgingen die daaruit voort zijn gekomen, zijn een aantal ruimtelijke varianten geschetst voor de wandelpromenade en daarvan de consequenties inzichtelijk gemaakt. Deze varianten zijn verkent op basis van een principe profiel dwars over de hoog- en laagbouw.

De varianten variëren van zoveel mogelijk behouden tot het in zijn geheel verwijderen van de bestaande constructie. De ene variant heeft daarbij een grotere impact voor de individuele woning van de bewoners dan de andere. In de keuze voor de varianten spelen de bewoners daarom een beslissende rol.

Variant 1: restauratie

Deze variant gaat uit van het in stand houden van de bestaande situatie en het meer beheersbaar maken van het onderhoud. Hierbij wordt voor de wandelpromenade gedacht aan het toepassen van een meer duurzame (in levensduur) afwerking van het oppervlak en het weer op niveau brengen van de bestrating onder de wandelpromenade, alsmede het verwijderen van de bomen.



Variant 1: restauratie

Deze variant zet vooral in op beheer en streeft ernaar om de staat van het onderhoud weer op orde te brengen. Daarbij zorgt het (los van eventuele cosmetische verbeteringen in bijvoorbeeld het meer eenduidig maken van de toegepaste materialisering) niet voor een verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse. De naargeestige onderruimte op de begane grond blijft in stand evenals de onduidelijkheid voor bezoekers over hoe op de plaats van bestemming moet komen.

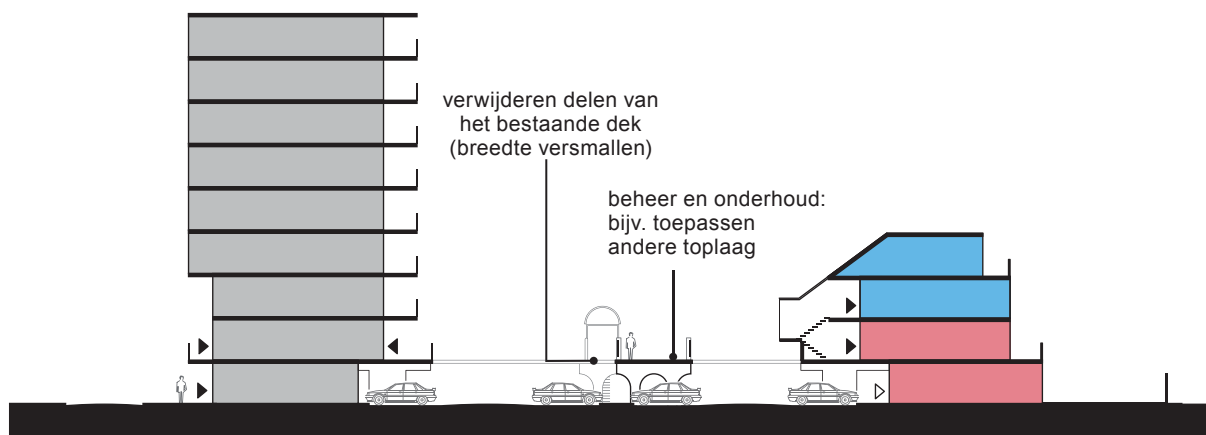
N.B. in deze variant (evenals variant 2 en 3) bestaat de mogelijkheid tot het verbeteren van de toegang tot het gebied door de hoogbouw op de begane grond vanaf de buitenzijde te ontsluiten om te voorkomen dat bezoeker geconfronteerd worden met de naargeestige ruimte onder de wandelpromenade. Dit is echter enkel en alleen een aangelegenheid voor de VvE's van de hoogbouw.

Variant 2: versmallen

Variant 2 gaat uit van het versmallen van de wandelpromenade. Op veel plekken is het dek nu bijna 10 meter breed. Aangezien de wandelpromenade vooral als verkeersruimte (voor voetgangers en fietsers) wordt gebruikt en niet als verblijfsgebied kan gesteld worden dat er in de huidige situatie sprake is van een overmaat. Deze overmaat kan terug gebracht worden naar de breedte die strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van de woningen. Hierbij blijven de bestaande loopbruggen tussen de promenade en de woningen zoveel mogelijk in stand.

Het verwijderen van delen van het dek zorgt voor meer licht en lucht op het begane grondniveau. Daarnaast komen de geparkerde auto's eronder wel meer in het zicht. Door het grotendeels versmallen van de wandelpromenade worden de plekken waar deze zich juist verbreedt (bijv. ter plaatse van de huidige verbreding boven de winkels) extra bijzondere plekken.

(Deze variant zou eventueel gepaard kunnen gaan met het verbeteren van de opgangen naar de versmalde wandelpromenade.)



Variant 2: versmallen

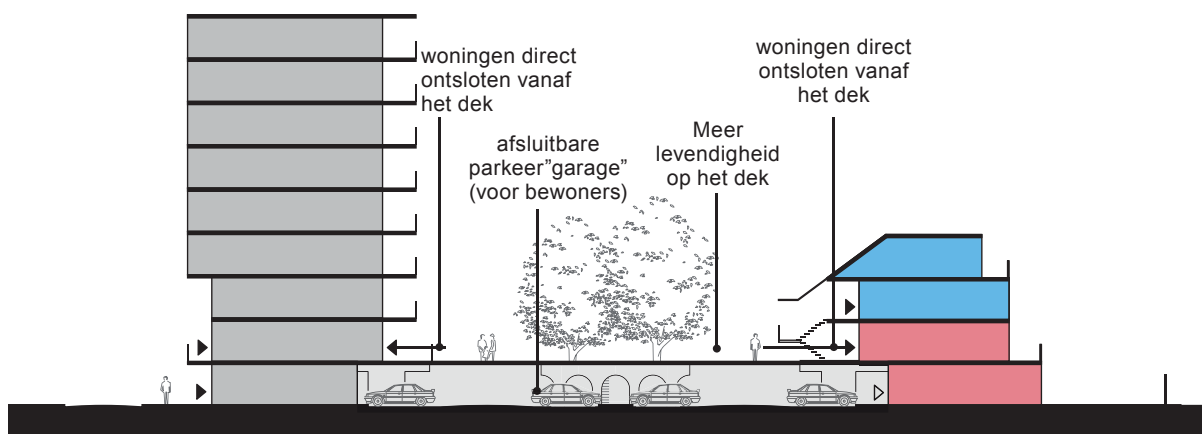


Variant 3: dek van gevel tot gevel

Variant 3 roept een beeld op dat we op verschillende plekken in Nederland maar ook in Haarlem (o.a. Spaarhoog en Peltenburg) kennen en zich daar bewezen heeft. Het betreft een situatie waarin het verhoogde dek zich uitstrekt van de gevel van de hoogbouw tot tegen de gevel van de laagbouw. De woningen op het aansluitende niveau (+1) worden direct ontsloten vanaf dit dek en hebben (ook) een buitenruimte op het dek. Deze directere relatie met dit nieuwe maaiveld nodigt uit tot meer gebruik van deze ruimte waardoor het meer een verblijfsfunctie krijgt. Door het plaatsen van bankjes en planten krijgt het dek een levendigere aanblik en wordt deze ruimte minder anoniem.

Doordat het dek van gevel tot gevel door loopt ontstaat er een duidelijke scheiding tussen boven en beneden. Onder het dek ontstaat als het ware een parkeergarage welke afsluitbaar is voor (ongenode) gasten. Dit maakt de onderruimte beter controleerbaar. Het huidige openbaar van deze parkeervoorziening kan hierdoor komen te vervallen.

Deze variant brengt hoge investeringen met zich mee, om de onderhoudskosten te drukken wordt ervan uitgegaan dat de ruimte onder het dek (nadat de bestrating e.d. op orde zijn gebracht) overgedragen wordt aan de bewoners die daar een collectieve (niet langer openbaar toegankelijke) parkeervoorziening krijgen.



Variant 3: dek van gevel tot gevel



Voorbeeld in de huidige situatie waarbij er sprake is van een buitenruimte op, en directe relatie is met het dek



De Broeckgouw, Volendam



Spaarnoog, Haarlem



Peltenburg, Haarlem



Limosterrein, Nijmegen



Limosterrein, Nijmegen



Spaarnoog, Haarlem

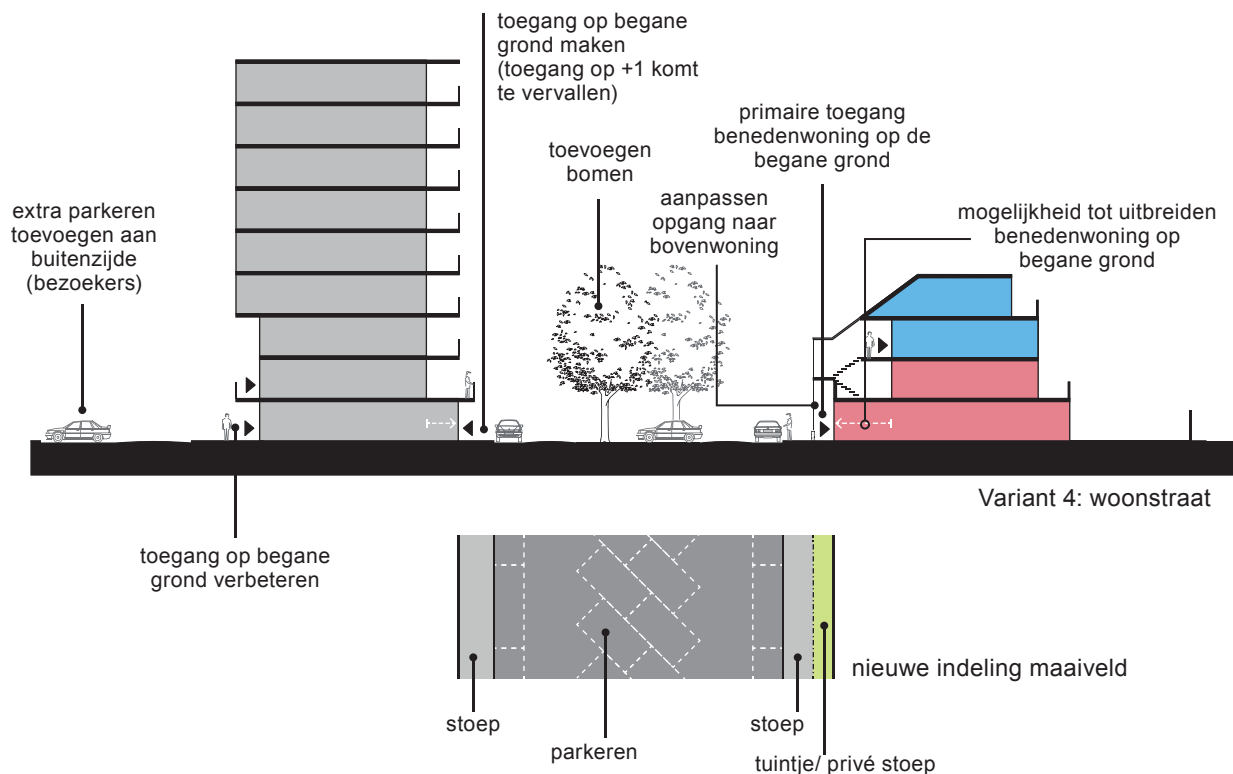


Spaarnoog, Haarlem

Variant 4: Woonstraat

Deze laatste variant gaat uit het introduceren van een “gewone” woonstraat tussen de hoog- en laagbouw. Waarbij de bestaande wandelpromenade inclusief constructie compleet verwijderd wordt en daarmee ook de naargeestigheid van de wereld onder het dek.

Evenals in een normale woonstraat worden de woningen direct vanaf maaiveld ontsloten waarbij zowel de hoogbouw als de laagbouw voordeuren aan de stoep van deze nieuwe straat krijgen. Dit heeft behoorlijke consequenties voor zowel de ontsluiting van de hoogbouw en laagbouw. In de laagbouw krijgen de benedenwoningen de primaire ingang op de begane grond, direct aan de straat. Voor de bovenwoningen zullen de opgangen aangepast moeten worden. Door het



wegvallen van de wandelpromenade komt ook de hoofdentree tot de hoogbouw op de eerste verdieping te vervallen en dient deze naar de begane grond verplaatst te worden.

Voor de benedenwoningen van de laagbouw bestaat de mogelijkheid om met de toegang tot de woning die aan de straat komt te liggen de begane grond verdieping uit te breiden.

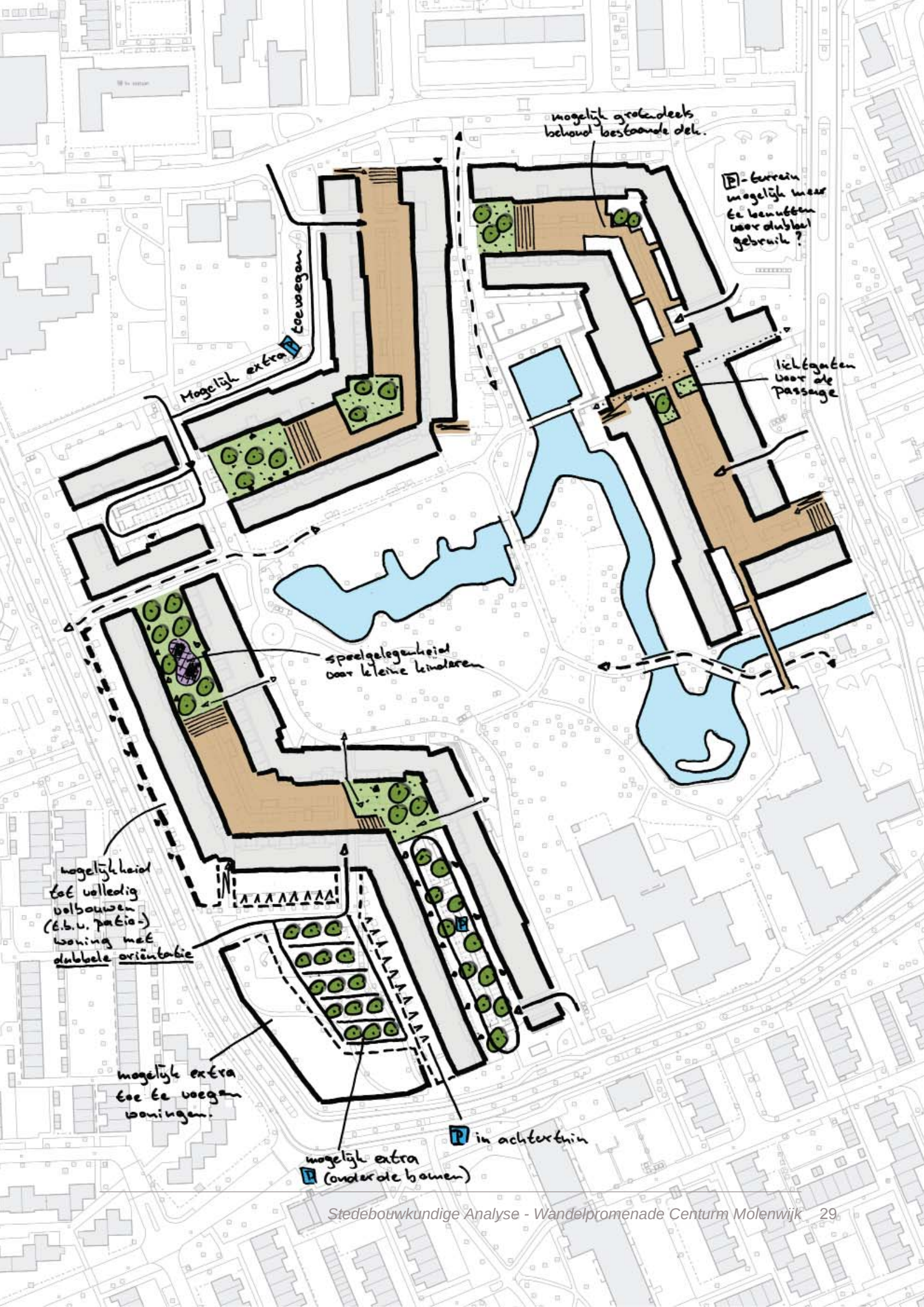
Het parkeren vindt op maaiveld plaats in de nieuwe straat. De nieuwe indeling van het maaiveld zorgt er wel voor dat er tussen de hoogbouw en de laagbouw minder ruimte is voor geparkeerde auto's. Hiervoor als aan de buitenzijde van het complex extra ruimte gevonden moeten worden.

(Op de variant 4 is nog een extra variatie mogelijk waarbij de ruimte tussen de hoog- en laagbouw niet het karakter krijgt van een woonstraat maar een veel groenere invulling krijgt middels een parkje. In deze variant dienen wel extra parkeerplaatsen elders gecompenseerd te worden.)

Voorbeeldschets

Op de pagina's hiervoor zijn verschillende varianten behandeld. Hiervan zijn de varianten 3 en 4 mogelijk het meest ingrijpend maar deze bieden ook de meeste kansen tot verbetering van de woonomgeving.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat niet voor het gehele complex een en dezelfde variant gekozen hoeft te worden. Juist variatie daarbinnen zorgt ervoor dat de enorme schaal van de wandelpromenade wat meer opgeknipt wordt en een meer menselijke maat krijgt. Om aan te geven wat voor beeld dit eventueel op kan leveren is de hiernaast afgebeelde voorbeeldschets gemaakt. Veel meer dan het lokaal intekenen van de verschillende varianten is het niet alles kan anders worden en daarmee kan er ook geen enkele status aan gegeven worden. Het geeft echter wel een beeld van de mogelijkheden en de kansen die voorliggen en wat het gebied eventueel zou kunnen worden.



mogelijk groen deels behoud bestaande del.

P-terrein mogelijk weer te gebruiken voor dubbel gebruik?

lichtgaten voor de passage

speelgelegenheid voor kleine kinderen

mogelijkheid tot volledig verbouwen (b.v. patio-) woning met dubbele oriëntatie

mogelijk extra toe te voegen woningen

mogelijk extra (onder de bomen)

P in achtertuin

Mogelijk extra toewegen

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

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

Oplage:

Versie:
21 oktober 2014