

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk beleid

Poort van Boerhaave - Damiate

stedebouwkundige randvoorwaarden



Colofon

Aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben meegewerkt:

- Arnoud Kuiper (Gebiedsmanagement)
- Joost van den Tillaart (Stedebouw)
- Maaïke Silman (Landschap)
- Sander Bosma (Verkeersontwerp)
- Leontine van der Breggen (Procesmanagement)
- Annemieke Verhaar (Planeconoom)

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inleiding	3
De locatie	5
Plangebied	5
Ontstaansgeschiedenis	5
Poort van Boerhaave	7
Ruimtelijke analyse	8
Gebiedsvisie Boerhaavewijk	11
Structuurvisie Openbare Ruimte	12
Nota Ruimtelijke Kwaliteit	13
Woonvisie	13
Concept	14
Het plan	17
Opzet van het plan	17
Verkeersstructuur	18
Structuur openbare ruimte	20
Waterstructuur	22
Functies	23
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	24
Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit	25
Bijlage 1: Parkeerbalans	26
Bijlage 2: Verhardingsbalans	27
Bijlage 3: Groenbalans & bomenbalans	27
Bijlage 4: Overzicht duurzaamheidsmaatregelen	28
Bijlage 5: Milieutechnische onderzoeken	29



Inleiding

Wie vanuit het noorden via de Amerikaweg de Haarlemse wijk Schalkwijk binnen komt weet zich aan de linkerhand geconfronteerd met een weelderige groenzone, de “Poort van Boerhaave”.

Vanuit het verleden bood dit gebied ruimte voor een zorginstelling en een school. De zorginstelling staat voor de taak grootschalig te vernieuwen in verband met de gewijzigde eisen die gesteld worden aan de zorgverlening. De school is inmiddels gesloopt.

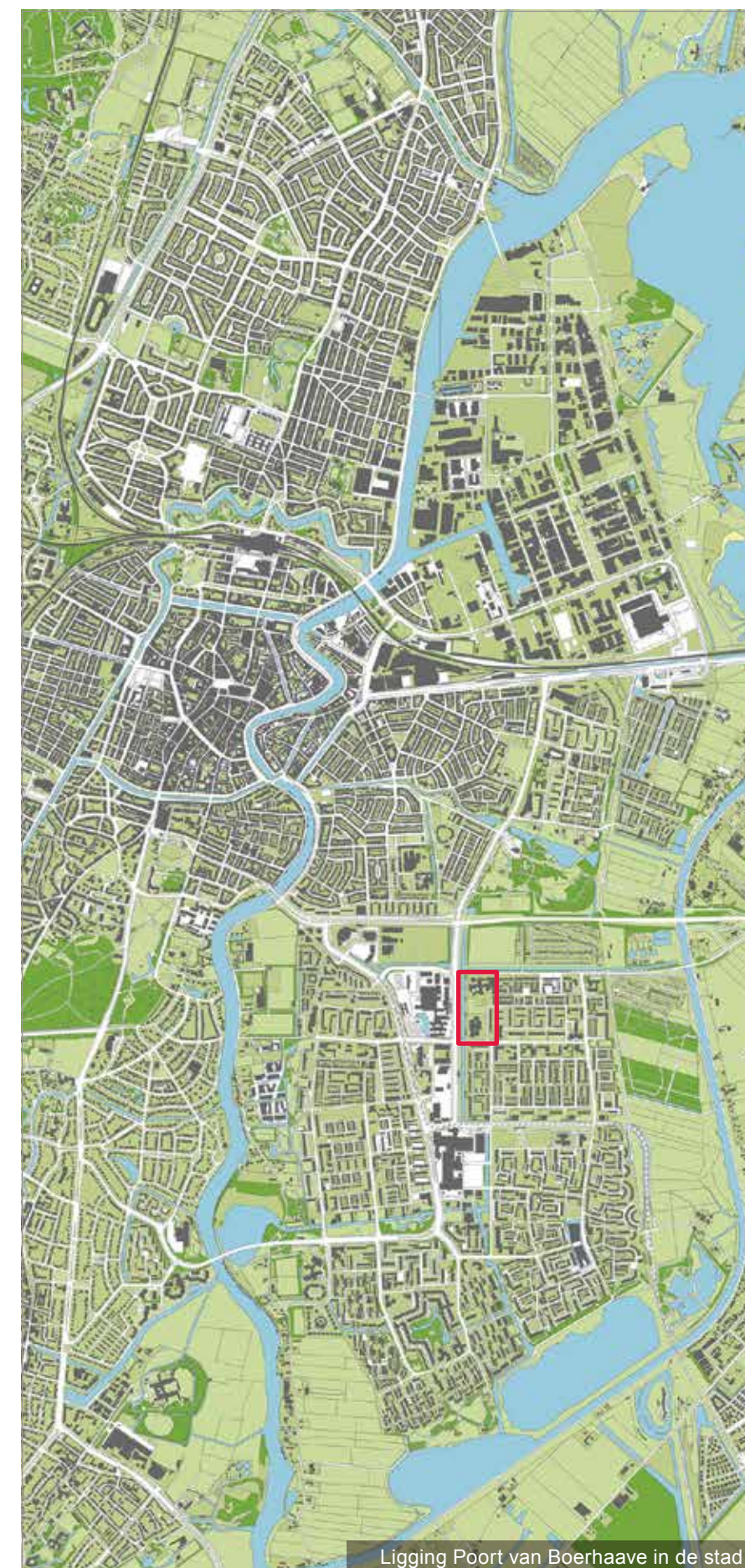
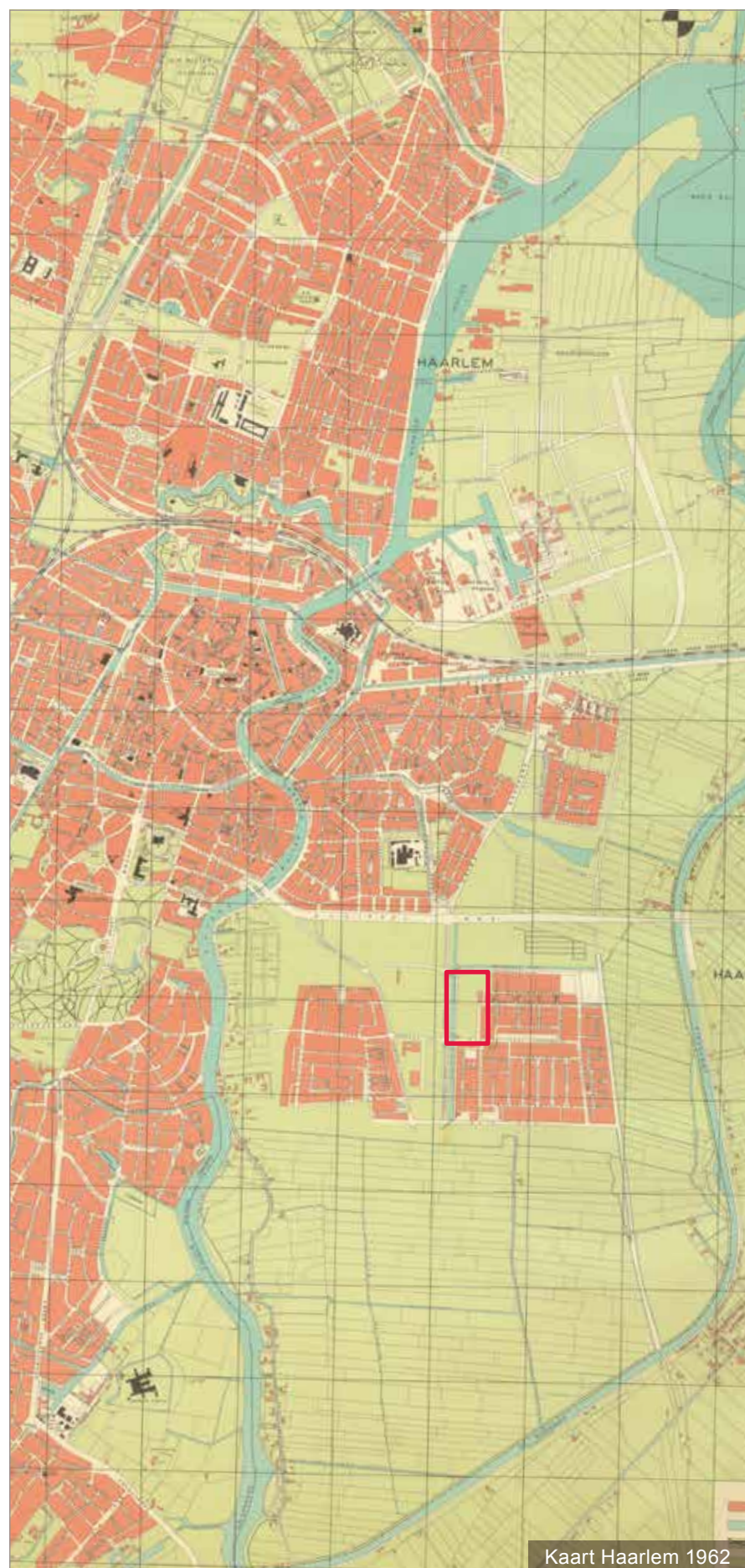
Deze zone is in de huidige situatie een verwilderd en anoniem gebied. Desondanks heeft het gebied enorme potentie: de ligging in nabijheid van de entreeroutes naar het centrum van Haarlem en Schalkwijk en de landschappelijke ligging aan het groen en water.

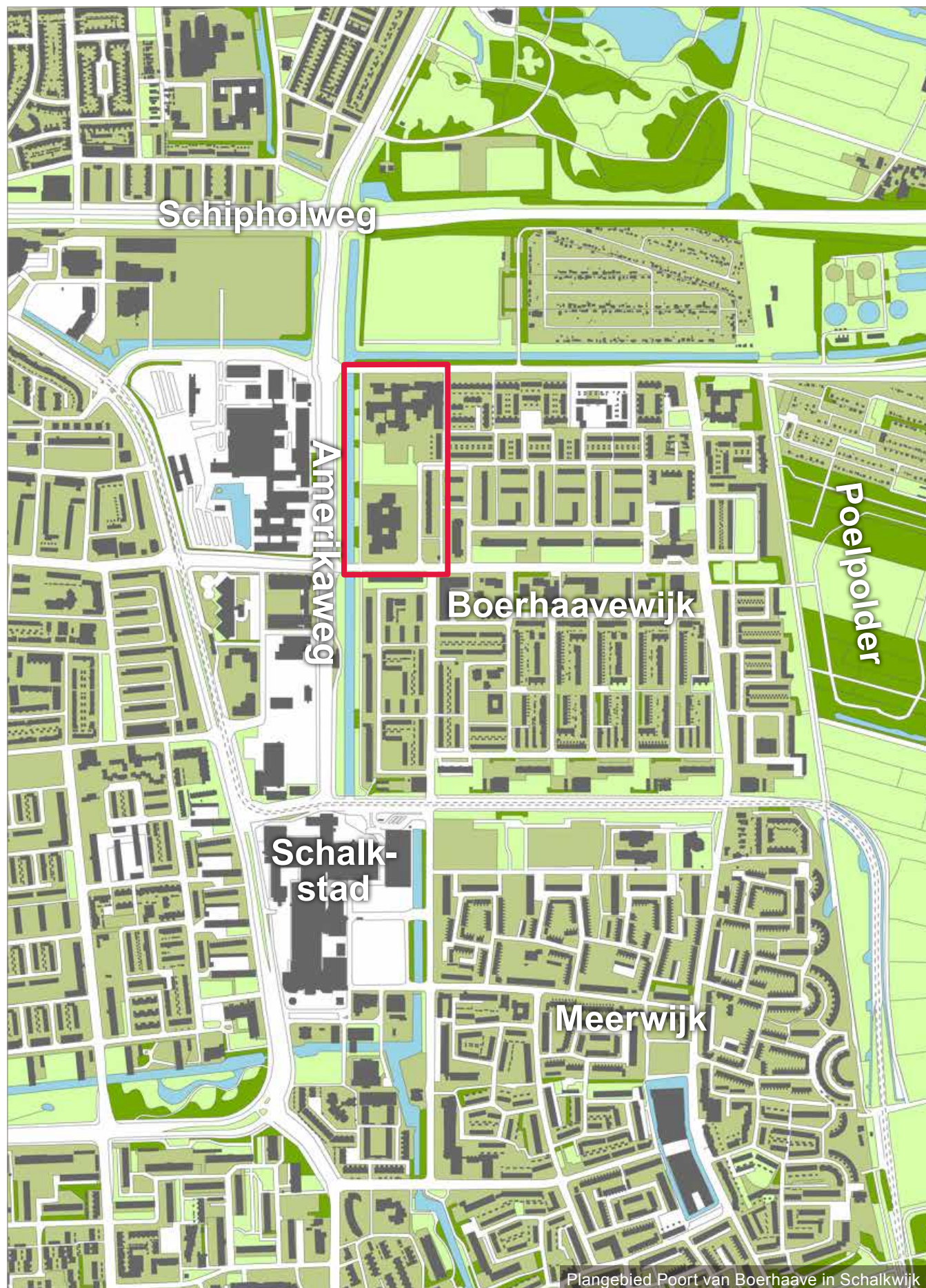
Om verandering te brengen in de huidige situatie stelde de gemeenteraad van Haarlem in 2012 de Gebiedsvisie Boerhaavewijk vast. De voorliggende *Stedebouwkundige Randvoorwaarden Poort van Boerhaave - Damiate* is een verdere uitwerking van deze Gebiedsvisie. Hoewel de Poort van Boerhaave een groter gebied beslaat, heeft dit document primair betrekking op het zuidelijk deel van deze zone. In de volksmond ook wel bekend onder de naam Damiate (locatie).

Het doel van deze randvoorwaarden is het scheppen van een stedebouwkundige kader, waarbinnen de nodige flexibiliteit is voor de uitwerking. Dit maakt het plan toekomstbestendig. De in het plan opgenomen ‘voorbeeldverkaveling’ is dan ook slechts een mogelijke uitwerking.

Dit stedebouwkundige kader draagt bij aan een duurzame herstructurering van deze locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied met verschillende functies. Doel is om een representatieve entree voor Schalkwijk en Boerhaavewijk te creëren die recht doet aan de naam “Poort van Boerhaave”.

N.B. Naast dit document met Stedebouwkundige Randvoorwaarden bestaan er ook een ‘Spelregelkaart’ en ‘Spelregels’ voor de Poort van Boerhaave - Damiate. Dat is een meer technische samenvatting van de in dit document beschreven randvoorwaarden, die gevolgd moeten worden bij de ontwikkeling van het gebied. Dit document bevat de verklarende toelichting op die regels.





De locatie

Plangebied

Het plangebied Poort van Boerhaave is gelegen in het stadsdeel Schalkwijk en vormt de westrand van de wijk Boerhaavewijk. De locatie wordt ingesloten door de Amerikaweg in het westen, de Boerhaavelaan in het Noorden, de Louis Pasteurstraat in het oosten en de Floris van Adrichemlaan in het zuiden.

Hoewel de Poort van Boerhaave deze hele zone aanduidt, heeft dit document primair betrekking op het zuidelijk deel van deze zone, de locatie van de voormalige school; het Damiate college. In de volksmond is deze locatie daarom ook wel bekend onder de naam Damiate (locatie).

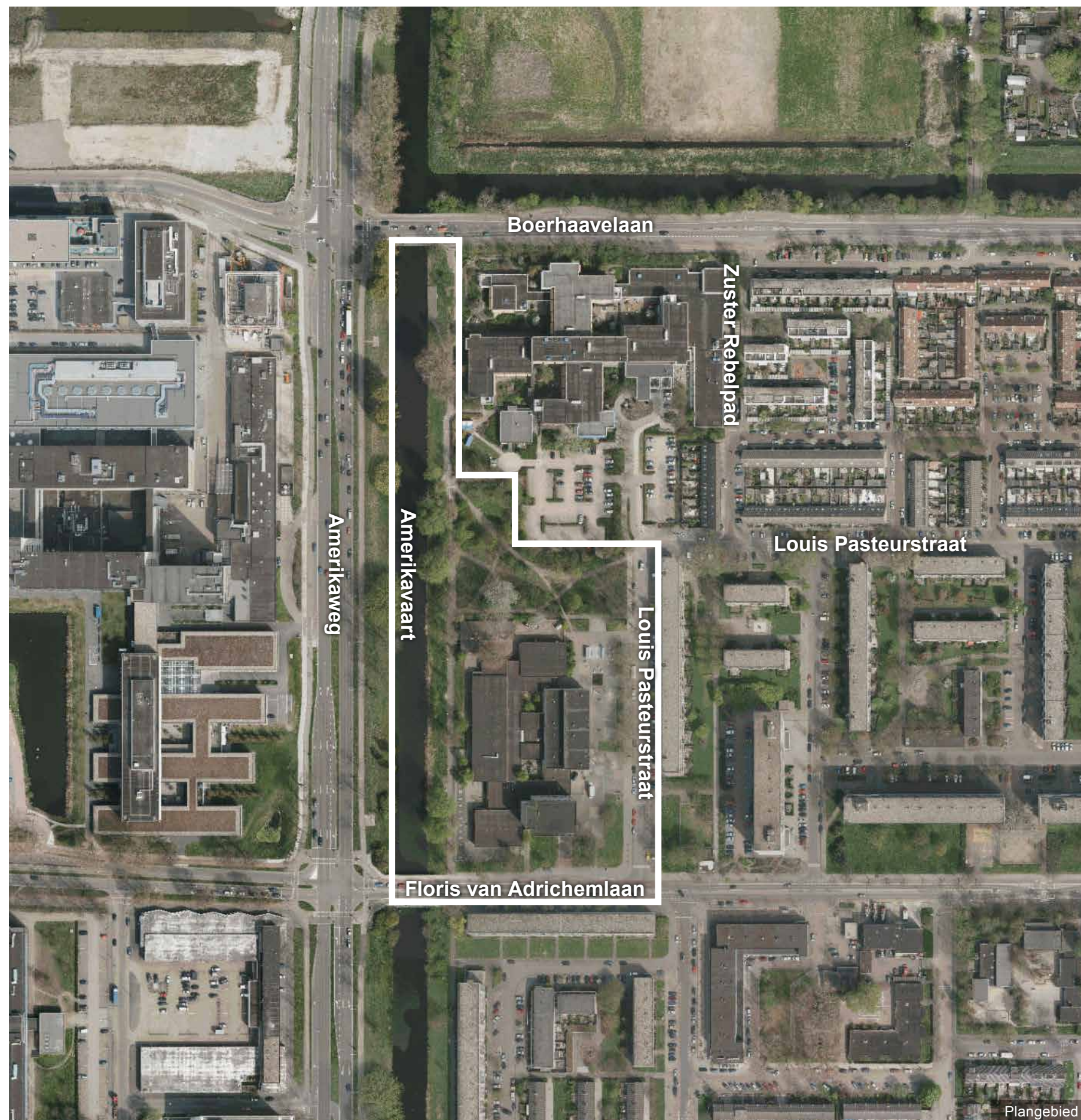
Ontstaansgeschiedenis

Schalkwijk is Haarlems grootste naoorlogse uitbreidingswijk. Begin jaren 60 werd met de bouw gestart en Boerhaavewijk was samen met het noordelijk deel van Europawijk het eerste deel dat gebouwd werd. Aanvankelijk was het plangebied nog vrij van bebouwing maar in de loop der jaren werden, in lijn met de stedenbouwkundige principes van die tijd, twee bovenwijkse voorzieningen als losse elementen in deze groene zone geplaatst. Op het zuidelijk deel werd een LTS gebouwd en in het noordelijk deel kwam de Boerhaavekliniek (Sint Jacob).

Ligging in de stad

De Poort van Boerhaavewijk ligt in het zuid-oosten van Haarlem, aan de centrale as van Haarlem Oost; Prins Bernhardlaan - Amerikaweg. Het heeft met de nabijheid van het stadsdeelhart Schalkstad en het Kennemergasthuis aan de overzijde van de Amerikaweg een gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen. Daarnaast ligt het in de nabijheid van grote groen-blauwe structuren met een belangrijke recreatieve functie zoals de Amerikavaart en de Poelpolder. In westelijk richting is ook het Spaarne en het historische centrum van Haarlem in een mum van tijd te bereiken.

Door de ligging nabij uitvalswegen, zoals de Schipholweg, is het gebied goed ontsloten voor het autoverkeer. HOV bushaltes bevinden zich aan de Schipholweg en bij Schalkstad. Het gebied is goed verbonden met het zeer fijnmazige Haarlemse fietsnetwerk en is daardoor ook goed bereikbaar met de fiets.





Poort van Boerhaave

In de modernistisch traditie van licht, lucht en ruimte waarin het stadsdeel Schalkwijk tot stand kwam, werden functies strikt van elkaar gescheiden. Waar het grootste deel van de wijk Boerhaavewijk bestaat uit woningbouw werd de zone die we hier Poort van Boerhaave noemen aangewezen voor twee bovenwijkse voorzieningen, gelegen in de nabijheid van de ontsluitingsstructuur van de wijk, waardoor ze goed bereikbaar waren.

Het noordelijk deel van het plangebied is in eigendom van Stichting Sint Jacob. In de jaren 70 van de vorige eeuw werd hier de Boerhaavekliniek gebouwd naar de maatstaven van die tijd. Inmiddels is het gebouw van de Boerhaavekliniek, voor de huisvesting voor ouderenzorg, verouderd. Het is onvoldoende toegerust om aan te kunnen sluiten bij de trend van het zogenaamde extramuraliseren van de zorg. Sint Jacob heeft de wens om haar vastgoed aan deze ontwikkelingen aan te passen.

Op het zuidelijk deel van het plangebied stond een groot schoolgebouw van een voormalige LTS, het Damiatecollege. Deze school heeft, met de bouw van het Haarlemcollege aan de Schipholweg, haar onderwijsfunctie verloren en stond daarna leeg. Nadat vandalen er hadden huis gehouden, werden de ramen en deuren dichtgespijkerd. Vanwege de troosteloze aanblik van het gebouw en de ongeschiktheid voor hergebruik is besloten om het gebouw te slopen.

Het modernistische ideaal was om deze voorzieningen vrij in de ruimte te zetten waarbij het groen van de wijk er omheen spoelde. In de realiteit van alle dag heeft dit op deze plek geresulteerd in twee forse gebouwvolumes met een hek er omheen. Beide gebouwen hebben hun entrees aan de kant van de Louis Pasteurstraat en keren zich af van de kant van de Amerikavaart waardoor de bebouwing zich daar met hun achterkant presenteren. Gezien vanaf de kant van de Amerikaweg, ziet het er rommelig en anoniem uit. De functie en de oriëntatie van de bebouwing zorgen ervoor dat het omringende groen niet uitnodigt om gebruikt te worden.

Typisch is dat de zone aan de kant van de Amerikavaart zeer groen is en aan de kant van de wijk juist erg stenig en verhard. Bij de gesloopte school komt dit door het plein dat ervoor lag. Bij Sint Jacob ligt er een groot parkeerterrein voor. Het gebied kent hierdoor veel verharding (zie ook de verhardingsbalans in de bijlage).

Naast de Amerikavaart wordt het groene oppervlak bepaald door het parkje dat tussen de locaties Damiate en Sint Jacob in ligt. Dit kent een aantal mooie grote bomen. De soms dichte begroeiing is niet goed voor de sociale veiligheid.



Ruimtelijke analyse

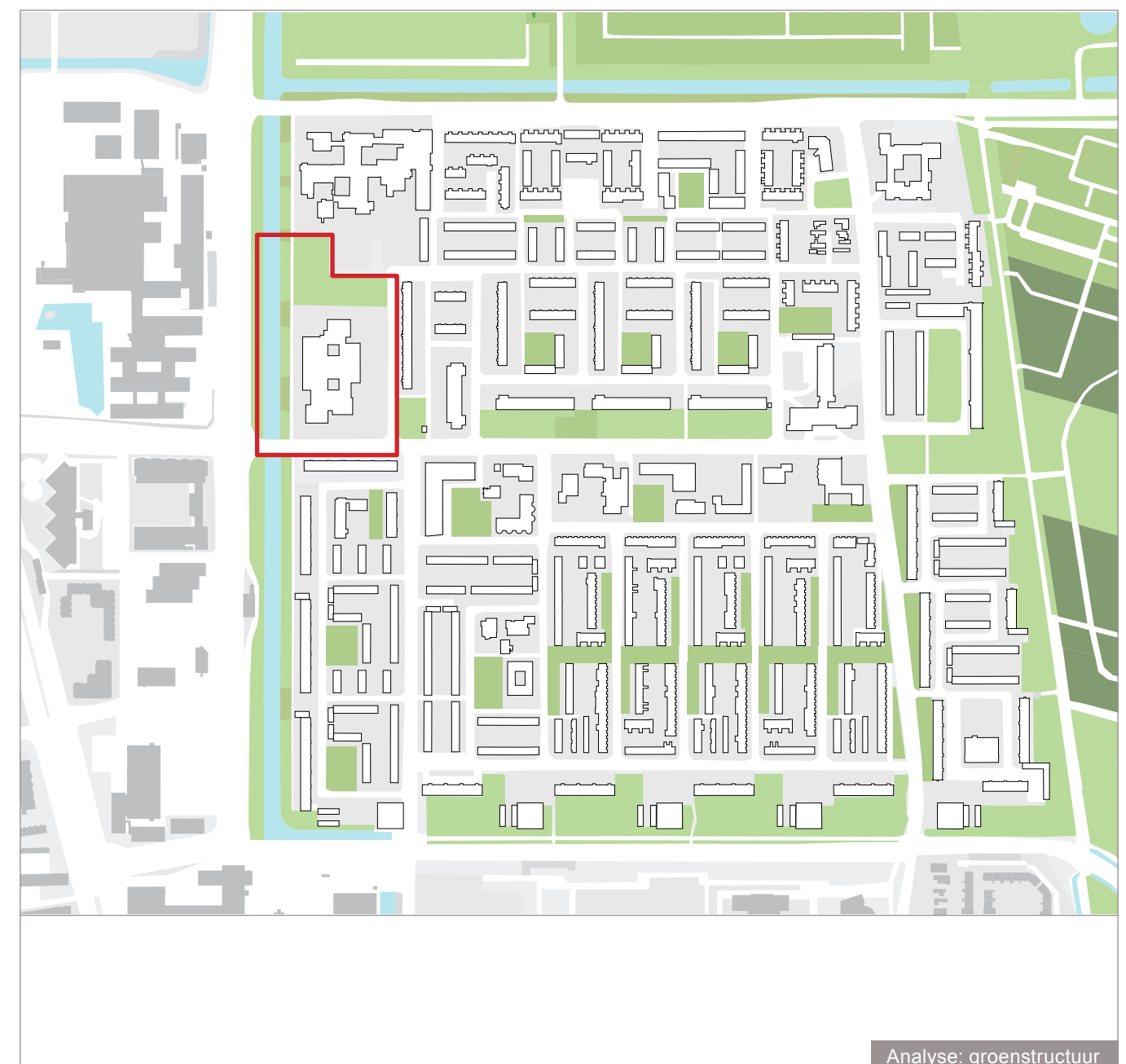
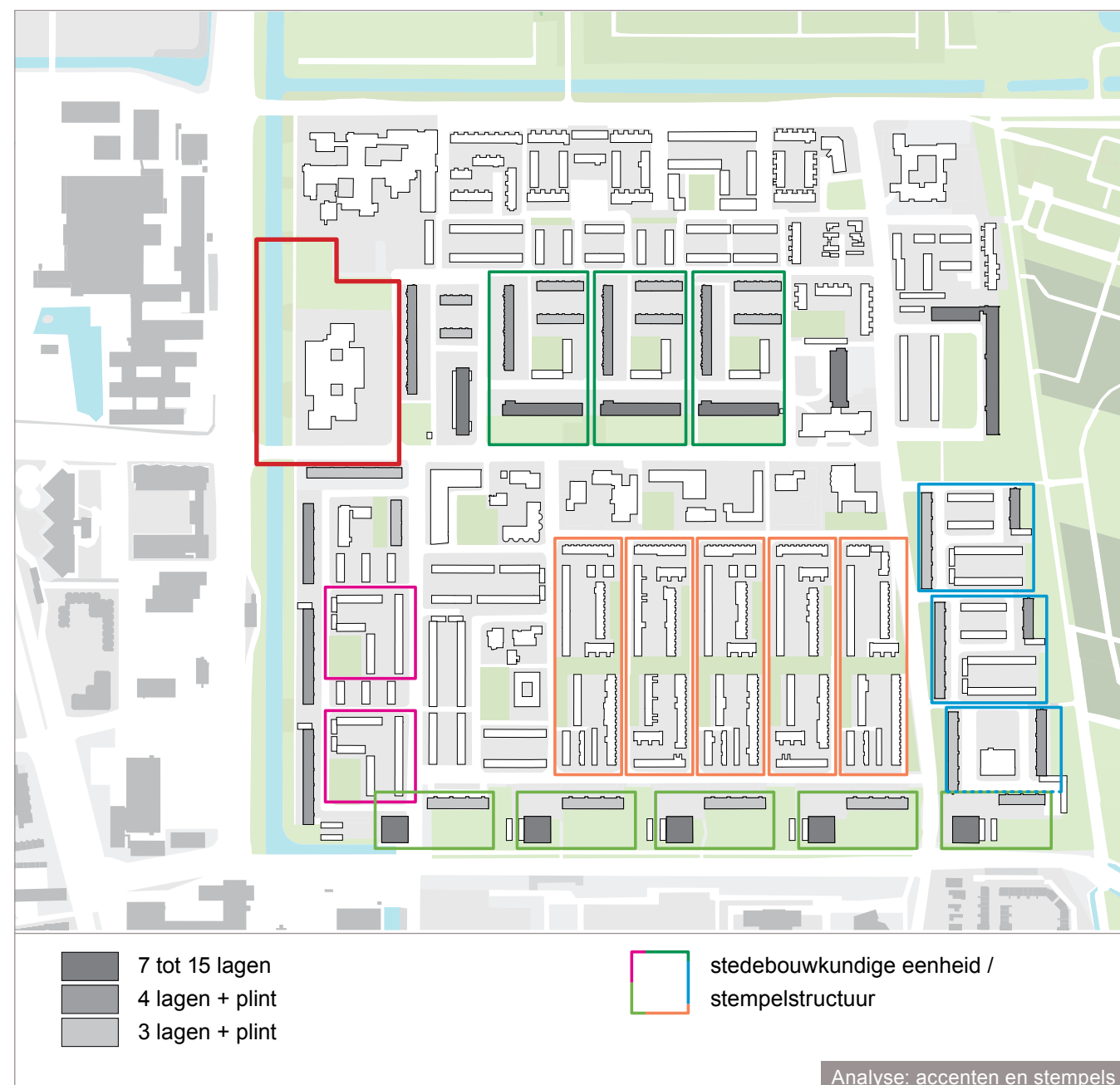
Boerhaavewijk is een echte wederopbouwwijk uit de jaren '60 die wordt gekenmerkt door een ruime opzet, lange zichtlijnen, ruime afstanden en veel groen. De wijk is naar binnen gekeerd en het ontbreekt aan een duidelijke, uitnodigende entree.

Als we naar de opbouw van de wijk kijken, is een tweedeling zichtbaar tussen noord en zuid. Het noordelijk deel is voornamelijk een repetitie van galerijflats en portieketagewoningen. In het zuiden staan veel grondgebonden koopwoningen in de vorm van woonhofjes. Beide delen zijn van elkaar gescheiden door de Floris van Adrichemlaan, een brede weg met hoge flats en een gesloten voorzieningenstrook.

Groen- en waterstructuur

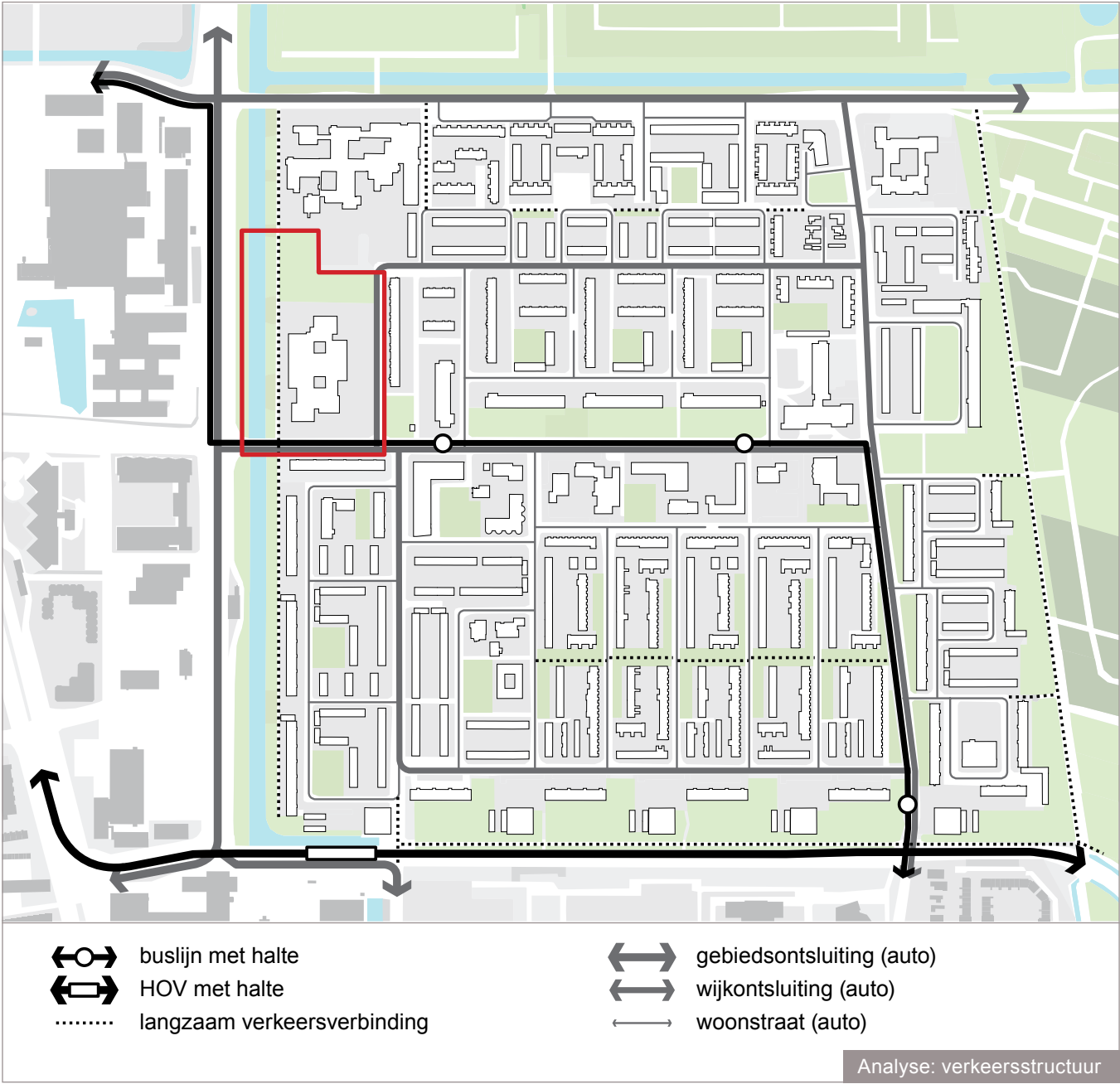
Boerhaavewijk is een relatief groene wijk met een aantal hoofdboomstructuren. Deze hoofdstructuren liggen vooral op doorgaande routes. Het aanwezige groen is versnipperd en de gebruiksfunctie is niet optimaal ook is niet overal goed toegankelijk. Vaak zijn het achterkanten van bebouwing en plinten met bergingen die het gebruik van het groen onaantrekkelijk maken. Grote groengebieden zijn aanwezig aan de west- en zuidranden van de wijk, ook hier is de gebruiksfunctie beperkt. Aan de oostzijde ligt de Poelpolder enigszins verscholen in de wijk.

Boerhaavewijk kent twee watergangen: de Boerhaavevaart in het noorden en de Amerikavaart. In de beleving van bewoners spelen deze watergangen een beperkte rol. Ze hebben naast een ecologische functie vooral een civieltechnische functie: ontwatering en doorstroming.



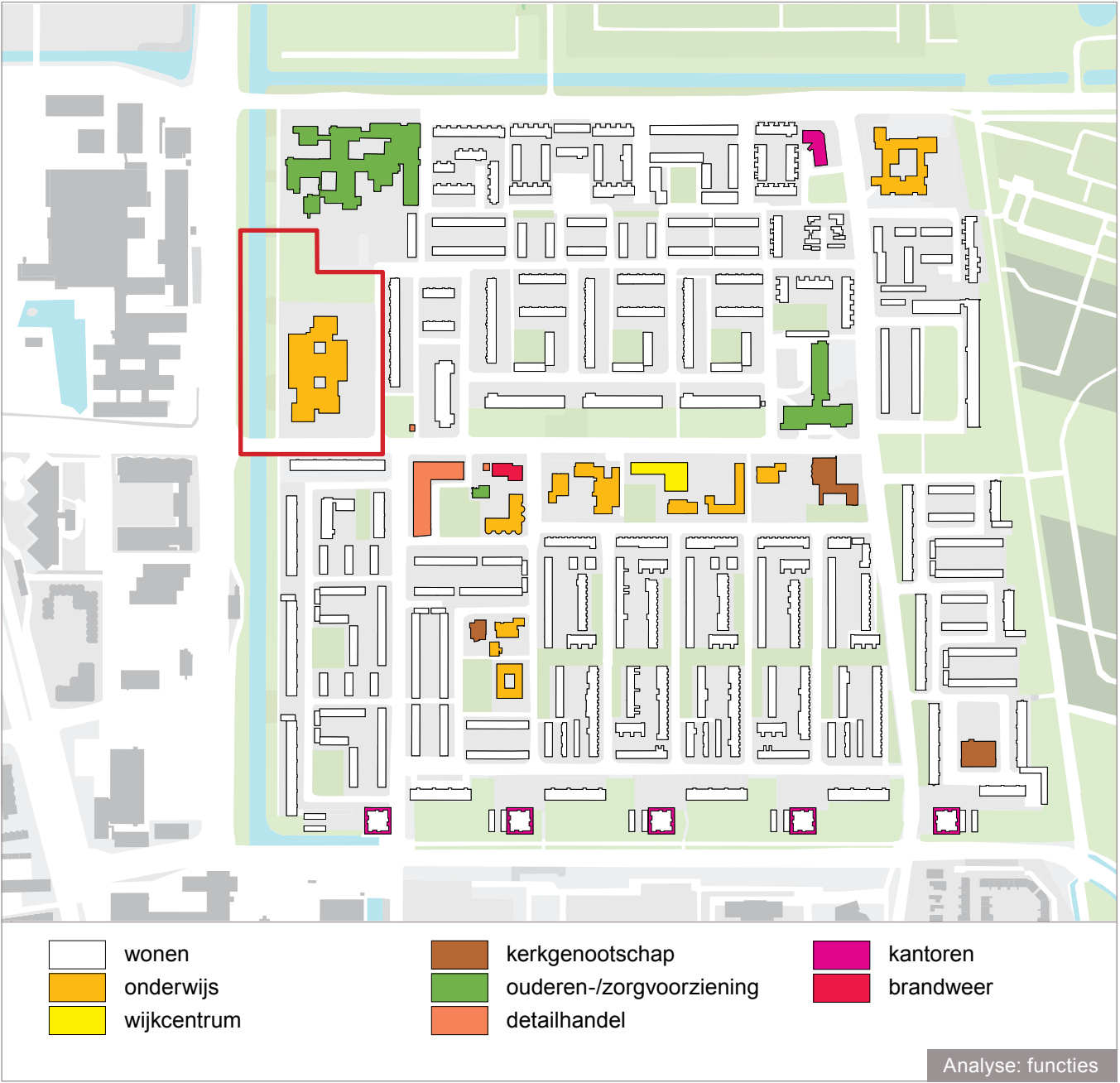
Verkeersstructuur

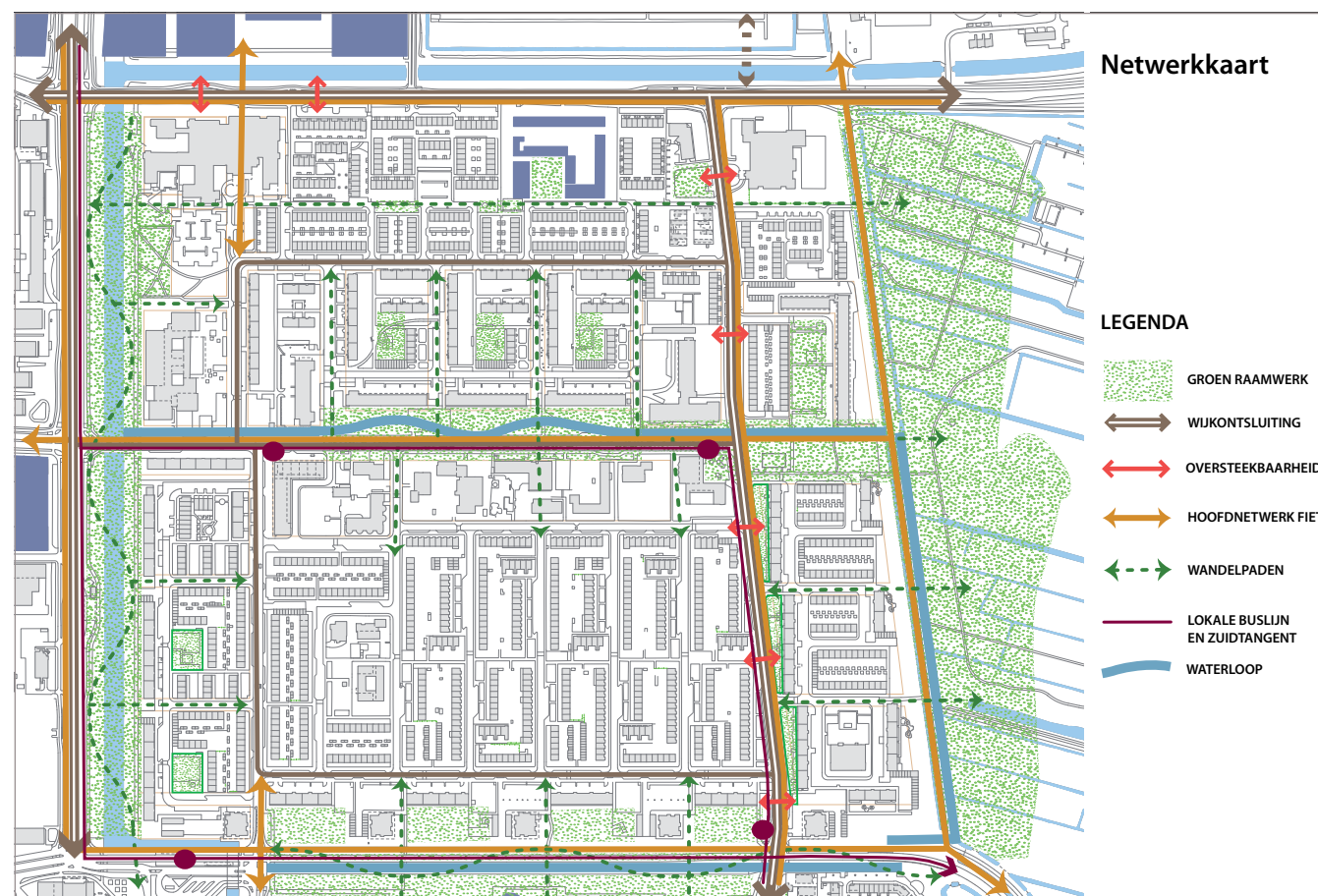
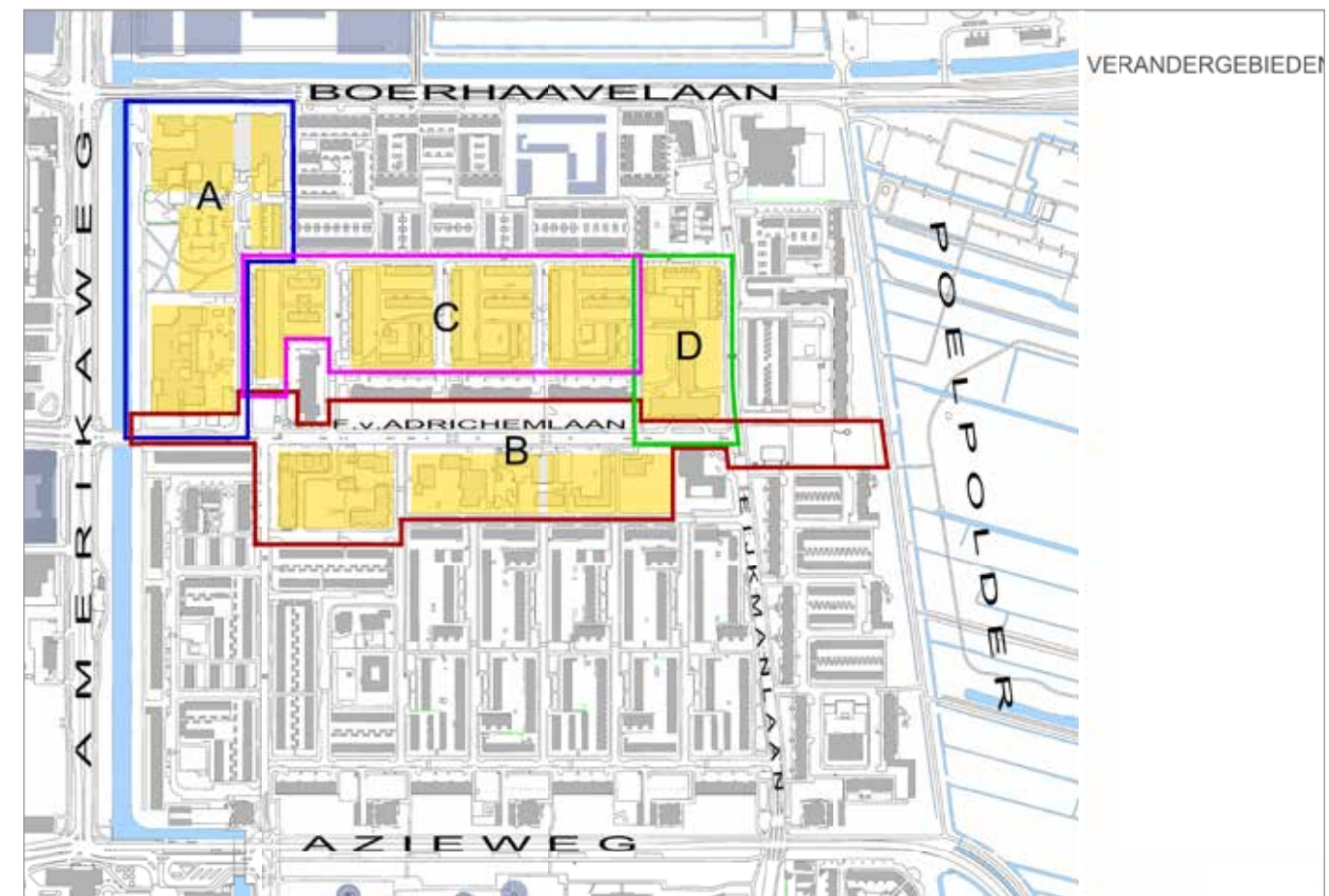
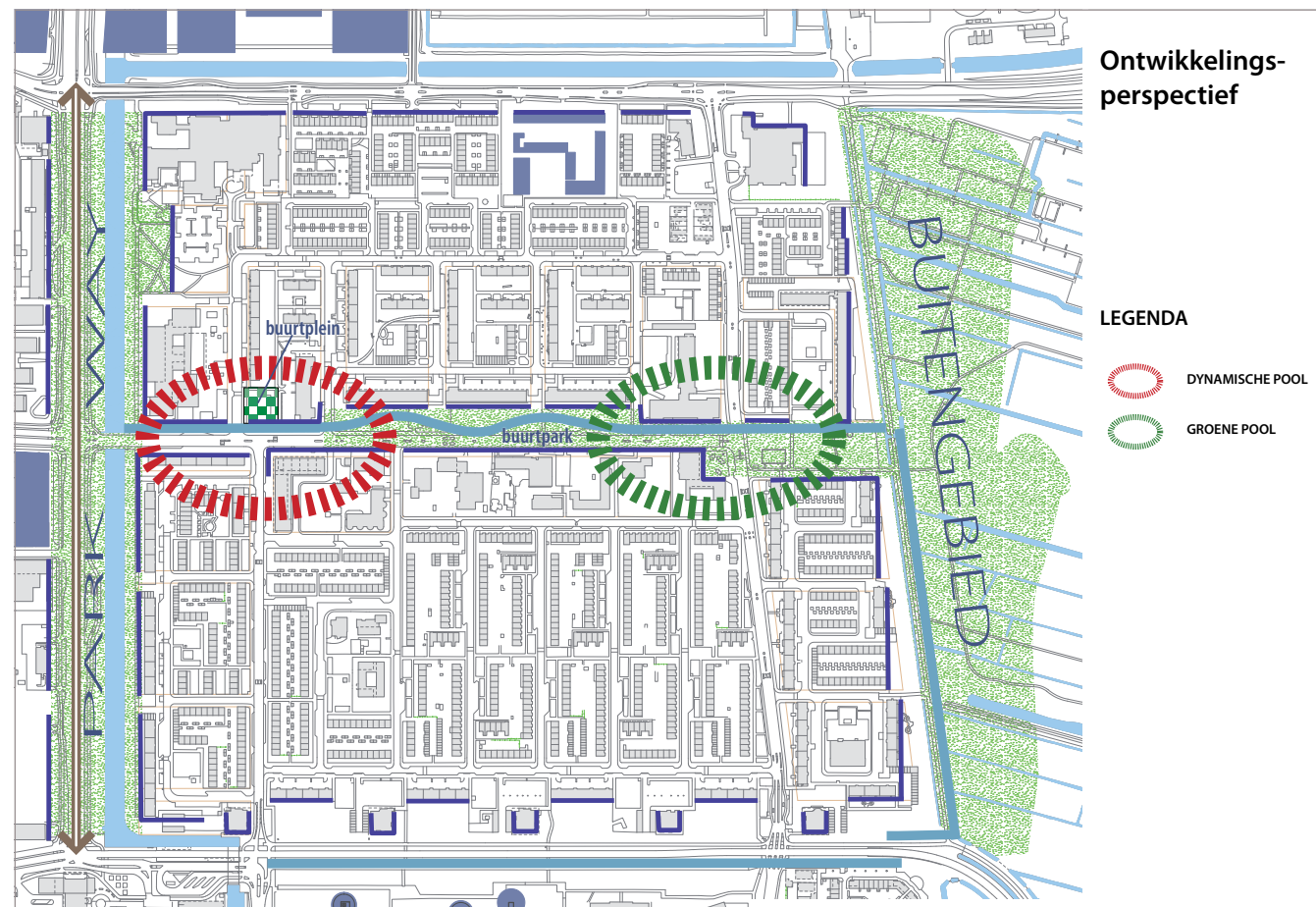
Boerhaavewijk is via openbaar vervoer (lokale bus en HOV) en auto goed ontsloten en aangetakt op het hoofdwegennet van Haarlem. De verkeersstructuur voor de auto is op te vatten als een ringstructuur (wijkontsluitingsring) welke ook nog wordt kort gesloten door de Floris van Adrichemlaan die dwars door de wijk loopt. De hoofdroute voor het fietsverkeer volgt voor een groot deel de structuur van het autoverkeer. Daarnaast zijn er nog enkele aanvullende langzaamverkeersverbindingen die zorgen voor een fijnmaziger netwerk. Direct rond de wijk liggen de volgende belangrijke fietsroutes: langs de Amerikaweg, langs de Aziëweg, langs de Boerhaavelaan. Een ontbrekende schakel in deze route is een directe verbinding tussen Boerhaavewijk en het gebied 023. In de Poelpolder is een recreatief netwerk voor voetgangers en fietsers.



Functies

De woonfunctie is dominant in Boerhaavewijk. Daarnaast bevinden zich ook twee vestigingen van Sint Jacob in Boerhaavewijk. De vestigingen (Boerhaave en Schalkweide) die gedeeltelijk een bovenwijkse functie hebben, bieden onderdak aan totaal 520 mensen. Verder beschikt Boerhaavewijk op dit moment over een aantal basisscholen, twee scholen voor speciaal onderwijs, een kerk, een wijkcentrum (De Ringvaart), een brandweerkazerne, en aantal kantoren en een buurtwinkelcentrum. Veel van de voorzieningen zijn geconcentreerd rond de Floris van Adrichemlaan of bevinden zich aan de rand van de wijk.







Gebiedsvisie Boerhaavewijk

In 2012 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Boerhaavewijk vastgesteld. Hoofddoel van de gebiedsvisie is een integraal beeld te geven van de ontwikkeling van de wijk tot 2020 en een doorkijk naar de verdere toekomst. De bedoeling is om langs die lijn Boerhaavewijk op sociaal/ maatschappelijk, economisch en fysiek vlak te verbeteren. Daarnaast geeft de visie delen in de wijk aan waar zichtbare veranderingen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de vernieuwing van bebouwing, verbetering van de openbare ruimte of sociale programma's. In de gebiedsvisie worden uitspraken gedaan over de (globale) verkaveling, de functies in het gebied, de bouwhoogtes en de verkeersstructuur; de basis voor verdere uitwerking en projecten in Boerhaavewijk.

Een hart voor de wijk

Een belangrijk speerpunt van de gebiedsvisie is het maken van een compacte centrale plek in de wijk die gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk is voor bewoners vanuit alle delen van Boerhaavewijk.

Het is een uitnodigende plek met een tweetal brandpunten: een dynamische pool als cluster van commerciële en maatschappelijke voorzieningen rond een buurtplein en groene pool met als thema rust en spelen.

De twee brandpunten worden met elkaar verbonden via de Floris van Adrichemlaan die transformeert van een verkeersruimte naar een buurtpark met een singel. Het buurtpark sluit aan op de Poelpolder: de entree naar het landelijk gebied waar rust en natuur kan worden beleefd. De brede singel met natuurlijke oevers heeft, naast dat het er fraai uit ziet, een belangrijke rol in het opvangen van regenwater en daarnaast ook een ecologische functie.

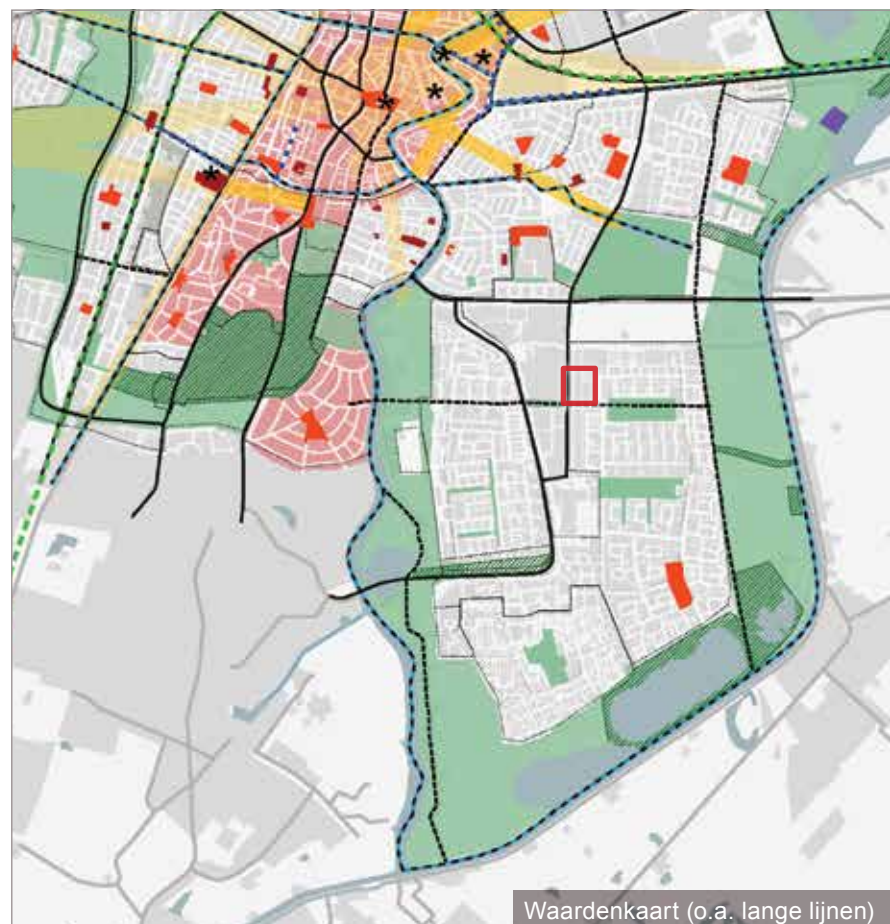
Poort van Boerhaave

De gebiedsvisie definieert een aantal verandergebieden waarvan de Poort van Boerhaave er een is. De wijkrand aan de Amerikavaart is het eerste beeld van Boerhaavewijk bij binnenkomst via de Amerikaweg. Het bepaalt voor een belangrijk deel het imago van de wijk. Een fysieke verbetering met een herkenbare identiteit is hier gewenst. De opgave is om dit 'randgebied', via herinrichting van de locaties Sint Jacob en Damiatcollege, om te vormen tot een representatieve wijkrand van de vernieuwde Boerhaavewijk. De Amerikavaart is een parel in potentie. In samenhang met de zone rond de Amerikavaart is de wens om de Amerikaweg te transformeren tot een groene laan met veel bomen; een parkway.

De wijkrand wordt een groengebied met een toegankelijke oever en een vernieuwd buurtpark aan de Amerikavaart. Tussen het hart van de Boerhaavewijk en ontwikkeling van 023 / De Entree komt een nieuwe goede fietsverbinding over de Louis Pasteurstraat.

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Poort van Boerhaavewijk.

- De voorkant van alle bebouwing wordt gericht op de openbare ruimte: groene zone langs de Amerikavaart en de Louis Pasteurstraat.
- De nieuwe bebouwing benadrukt het karakter van Boerhaavewijk als gezinswijk. Dat komt tot uitdrukking door de bouw van verschillende typen woningen: gezinswoningen en appartementen.
- De bebouwingsgrens garandeert voldoende breedte voor een goede groeninrichting langs de Amerikavaart.
- De wandelpaden langs de oevers sluiten aan op het padenstelsel in Boerhaavewijk, waardoor wijk en wijkrand met elkaar verweven worden.
- Aan de zuidkant sluit het oeverpad aan op het stadshart van Schalkwijk.



Structuurvisie Openbare Ruimte

In 2013 is door de gemeenteraad het voorontwerp van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vastgesteld. Aan de hand van een aantal themakaarten wordt hier een beeld geschetst van de situatie in 2040.

Een aantal van deze thema's heeft ook betrekking op het plangebied van de Poort van Boerhaave.

De Poort van Boerhaave ligt op een bijzondere plek binnen de ruimtelijke structuur van Haarlem, namelijk op de kruising van twee lange lijnen; Amerikaweg en Floris van Adrichemlaan.

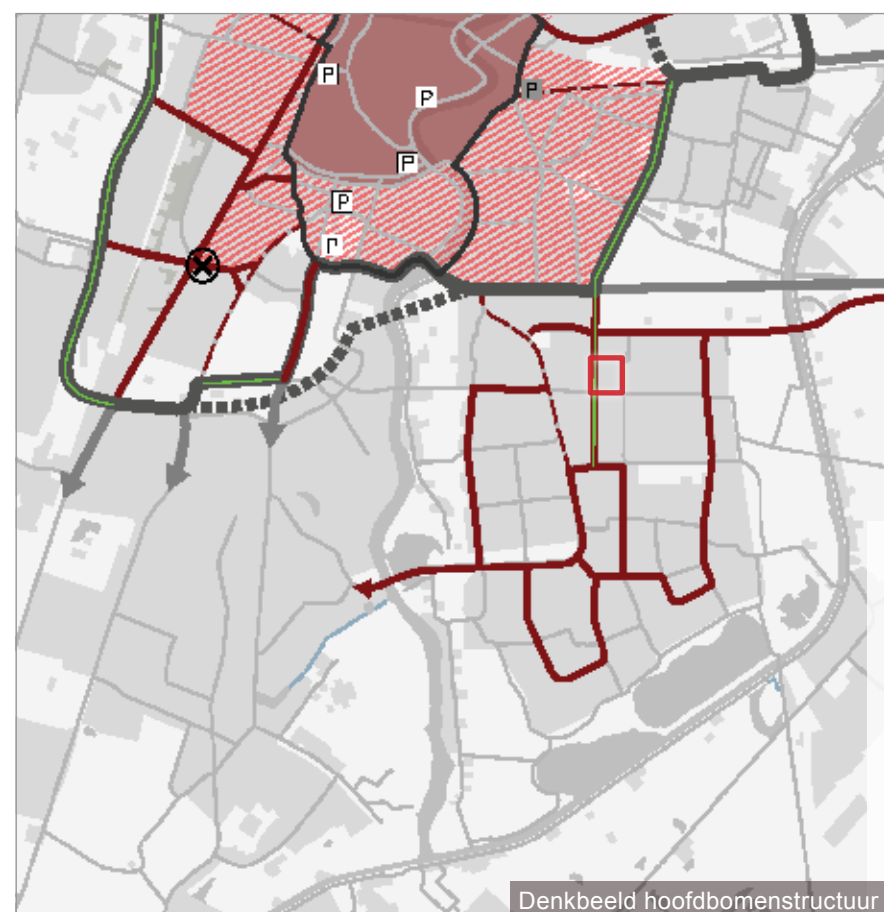
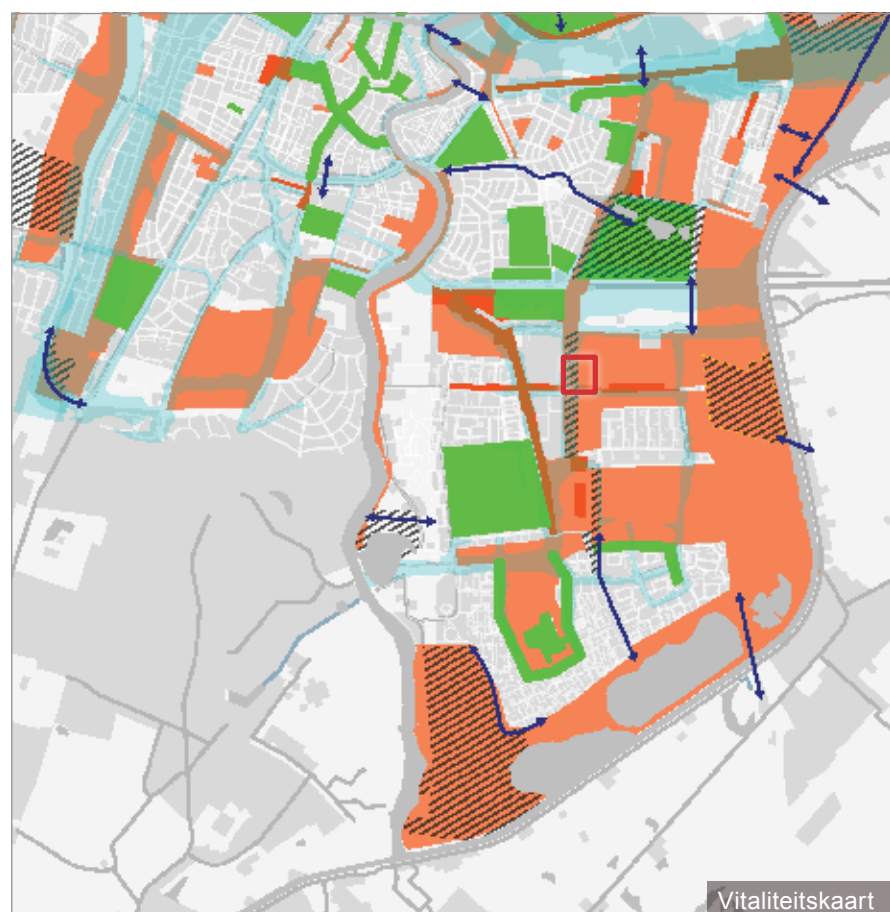
De lange lijnen vormen de DNA-structuur van de stad. Het zijn vaak historische lijnen waarlangs de stad gegroeid is en die de stad in het omliggende landschap verankeren. De lange lijnen kunnen waterlopen of wegen zijn. Ze zijn herkenbare dragers van het stedelijk leven. De lange lijnen vervullen meerdere functies: het zijn veelgebruikte routes voor auto's of fiets, er grenzen winkels, scholen en voorzieningen aan, ze zorgen voor oriëntatie, vertellen iets over het verleden en bepalen het imago van de stad.

De Vitaliteitskaart geeft aan dat de openbare ruimte rond de Poort van Boerhaave de nodige aandacht behoeft. Voor grote delen van Boerhaavewijk geldt dat een kwaliteitsverbetering door

herstructurering noodzakelijk is. Daarnaast worden de Amerikaweg en de Floris van Adrichemlaan gekenmerkt door onbenutte potenties. Respectievelijk zijn hier een kwaliteitsverbetering van de ecologische waarde en een kwaliteitsverbetering door herinrichting gewenst.

De Amerikaweg vormt samen met de Prins Bernhardlaan de (verkeerskundige) ruggengraat van Haarlem, van de Waarderpolder naar Schalkstad. Deze moet het groene karakter krijgen van een Parkway.

De Floris van Adrichemlaan vormt een lange lijn in de oost-west richting en is tevens hoofdbomenstructuur. Deze richt zich veel meer op langzaam verkeer, groen en recreatie en legt de verbinding tussen de polder aan de oostkant van de stad en de zee en duinen ten westen van de stad. Hiermee wordt het een van de schakels in het netwerk dat ervoor zal zorgen dat de stad beter verbonden wordt met het groen in en om de stad. Dit netwerk, voornamelijk gekoppeld aan langzaamverkeersverbindingen wordt de drager voor de uitbreiding van de groenstructuur. Een park of groengebied is dan altijd goed en snel te bereiken.



Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Voor het gebied waarin de Poort van Boerhaave ligt, zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2012 een gebiedstype en een regieniveau opgenomen. Voor deze locatie geldt een gebiedstype 'Strokenbouw (1960 - ca 1975)' hierop is de transformatie regie van toepassing. Daarnaast is voor de Amerikaweg als lange lijn de bijzondere regie van kracht.

Openbare ruimte

- Lange lijnen (Amerikaweg) altijd integraal met inachtneming van het gehele lengteprofiel behandelen.
- Materiaalgebruik als bestaand. Nieuw materiaalgebruik afstemmen op de geldende materialen voor het betreffende gebied (of HIOR).
- Voorzieningen als elektriciteits-, schakelkasten of opnemen in de bebouwing of tegen de bebouwing c.q. erfafscheiding plaatsen of ondergronds.

Ruimtelijke structuur bebouwing

- Bestaande structuren (zoals groenstructuur) als uitgangspunt nemen bij herstructurering.
- Bij vervanging van hele complexen kan de ruimtelijk structuur van de bebouwing veranderen.
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving. De plint reageert functioneel en visueel op het maaiveld.
- De overgang openbaar en privé moet helder gedefinieerd zijn. Bij toepassing van hekwerken deze altijd mee-ontwerpen.

Massa en vorm bebouwing

- Het toevoegen van een nieuwe bebouwingstypologie is mogelijk.
- Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm.

Materiaal, kleur en detaillering bebouwing

- Duurzaam materiaal toepassen
- Kleurgebruik vergelijkbaar met wat er in de omgeving gebruikelijk is.

Daklandschap

- Kansen voor zonne-energie, vergroening en gebruik als buitenruimte benutten.
- Door het ruime profiel en maat van de openbare ruimte is de dakcontour van grote afstand zichtbaar. Opbouwen, installaties etc. moeten daarom binnen de contour passen.
- Specifiek voor de Amerikaweg geldt hier dat installaties zoals antennes, liftopbouwen, aircoinstallaties e.d. zoveel mogelijk geïntegreerd dienen te zijn in het daklandschap. Niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Woonvisie

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016 (met een doorkijk naar 2020) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Een stad waar de verschillende wijken plek bieden aan mensen van verschillende inkomensniveaus, in woningen die toekomstbestendig zijn met een goede energetische kwaliteit, wooncomfort en levensloopbestendigheid. Daartoe wil Haarlem een 'duurzame en ongedeelde woonstad' zijn.

Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Door functieverandering, vervanging en intensivering kan de ruimtelijke kwaliteit toenemen. Er liggen in Haarlem nog vrij veel kansen, net name in het oostelijk deel van de stad. Het creëren van een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor alle bewonersgroepen in Haarlem, liefst in alle wijken, is een belangrijke ambitie.

Naast de wens de lokale kwaliteit van 'Haarlem woonstad' te koesteren en te versterken, ervaart Haarlem steeds meer betrokkenheid bij regionale ontwikkelingen. Met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt op diverse manieren steeds intensiever samengewerkt. Dat is vanuit wonen essentieel, maar ook vanuit economische perspectieven. Recent is de prognose voor toe te voegen woningen in de MRA tot 2040 vergroot van 150.000 naar 300.000 woningen. Met de provincie zijn in dat verband afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP Wonen). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. De Poort van Boerhaave biedt hier ruime kansen voor.

Schalkwijk

Dit stadsdeel wijkt met zijn naoorlogse voorraad sterk af van de overige stadsdelen van Haarlem. Bijna de helft van de woningen (46%) is gebouwd in de jaren '60. In dit stadsdeel is bijna 60% van de woningvoorraad in bezit van corporaties. Dit hoge percentage in combinatie met het type woning (portieketagewoningen en galerijflats), en bijbehorend woonmilieu maken het stadsdeel kwetsbaar. Tegelijkertijd zijn er in Schalkwijk volop kansen. Het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ heeft de afgelopen jaren geleid tot uitvoering van diverse herstructureringsprojecten, gericht op het aanbrengen van meer differentiatie en het toevoegen van duurdere segmenten in de kwetsbare delen.

De inzet zal de komende jaren op die differentiatie gericht moeten zijn. In het kader van de aanpak van het oostelijke deel van Haarlem wordt een structuurvisie opgesteld, waar Schalkwijk onderdeel van uitmaakt. We komen tot de volgende thema's voor het wonen in Schalkwijk voor de komende jaren:

- doorgaan met herstructureringsprojecten gericht op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak openbare ruimte;
- bij verkoop van huurwoningen (als instrument voor differentiatie) risico's minimaliseren (belemmering toekomstige wens tot stedelijke vernieuwing, verloedering door gebrek aan geld voor onderhoud etc.);
- kansen voor creëren woonservicegebieden en opplussen voorraad verder uitbouwen;
- imago verbetering door ruimte te bieden aan bijzondere initiatieven (C)PO, functies, nieuwe woon/werkeenheden etc.);
- differentiatie: accent (blijven) leggen op middeldure en dure sector, minder op toevoegen van sociale woningbouw.

Met uitzondering van het tweede punt zijn deze thema's ook van toepassing op de Poort van Boerhaave.

Concept

Schalkwijk is de meest groene wijk van Haarlem.

Doordat het groen veelal aan de randen van de wijk ligt, wordt dit groen niet altijd goed gebruikt. Daarnaast zijn de afzonderlijke wijken in grote mate naar binnengekeerd waardoor ze met de achterkant naar het groen liggen.

Dit concept gaat uit van het beter benutten van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

1. Behoud bestaande bomen

De bestaande bomen langs het water van de Amerikavaart en in het parkje leveren een essentiële bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. Het uitgangspunt is dan ook om dit gebied vrij te houden van bebouwing en deze bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden.

2. Verbinden groen met de wijk

Het groen langs de Amerikavaart heeft een enorme gebruiks- en belevingspotentie. Door betere (groene) verbindingen door het gebied te maken wordt de achterliggende buurt beter met het groengebied langs de Amerikavaart verbonden.

Er ontstaat door het openen van doorzichten een beter relatie tussen de interne ontsluitingsring van Boerhaavewijk (o.a. Louis Pasteurstraat) met het park en het water aan de rand.

3. Bebouwingsvelden

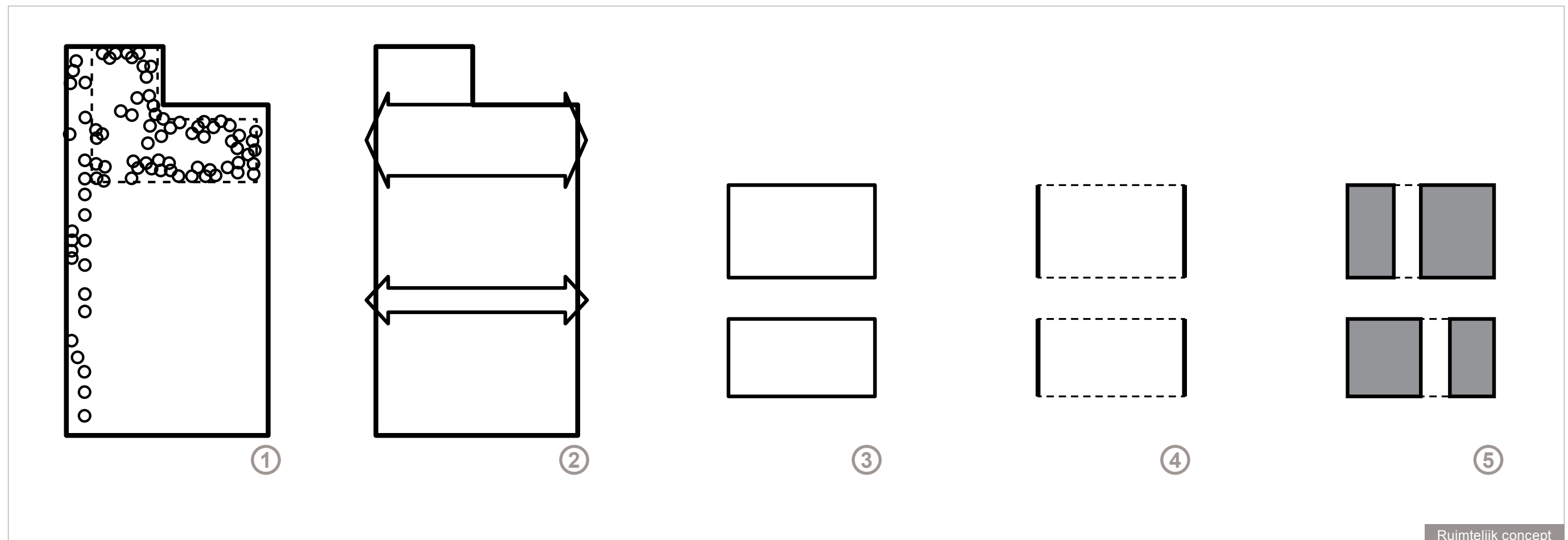
De (groene) dwarsverbindingen en de plaatsen van de bestaande bomen vormen het kader waarvan de bebouwingsvelden de resultante zijn. Binnen deze velden kan bebouwing, in een groene setting worden toegevoegd.

4. Heldere wanden

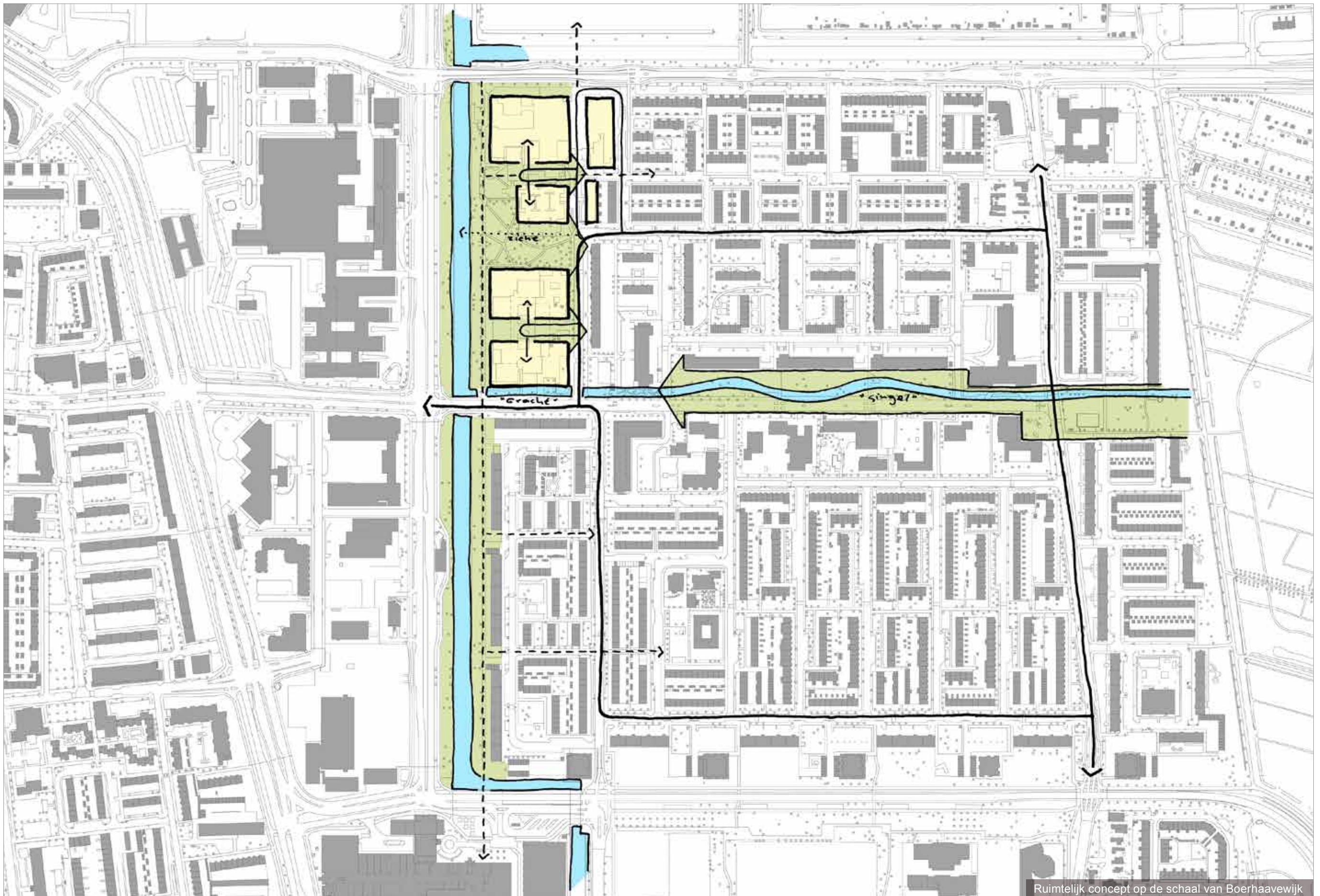
Vanuit de bebouwing dient er (toe)zicht te zijn op de openbare ruimte. De bebouwing zal hierop georiënteerd worden wat zorgt voor meer sociale controle. Daarnaast zorgt de bebouwing voor de begeleiding van de openbare ruimte, begrenst deze en geeft deze vorm. Hierin is het volledig bebouwen van een aantal gevels cruciaal. Dit zijn de noord-zuid gevels aan de randen van de bebouwingsvelden.

5. Flexibele invulling

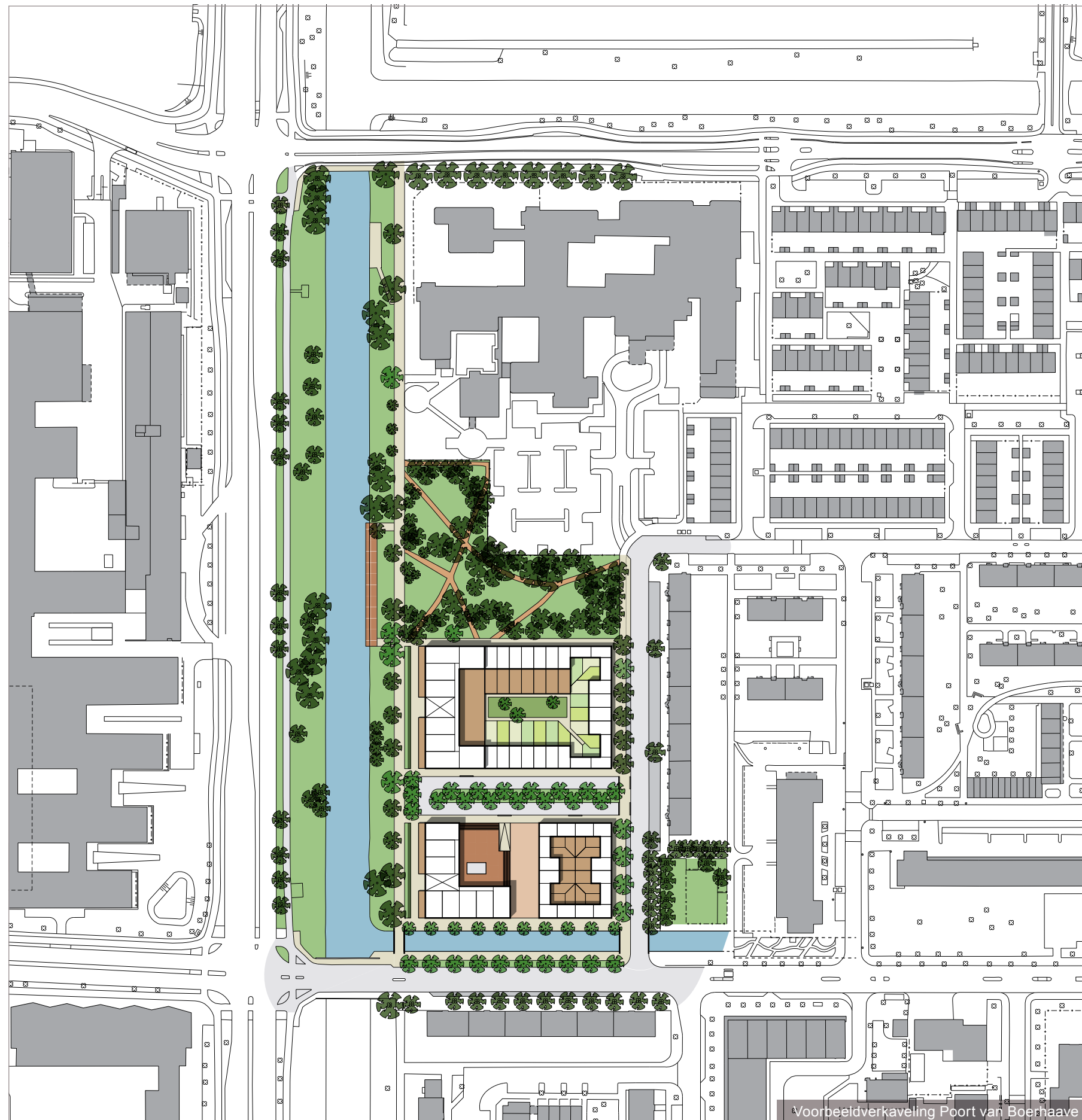
Binnen de bebouwingsvelden is, met in acht name van de cruciale wanden, een flexibele invulling mogelijk. Bebouwingsvelden kunnen hierbij volledig bebouwd worden of in verschillende delen opgeknipt worden. Dit maakt verschillende invullingen en fasering van het plan mogelijk. Hiermee kan het plan inspelen op ontwikkelingen in de toekomst.



Ruimtelijk concept



Ruimtelijk concept op de schaal van Boerhaavewijk



- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Tuinen in volle grond
- Dek / terras (op parkeervoorziening)

- Stoep
- Weg
- Parkeerplaatsen

- (openbaar) groen
- Water
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen



Voorbeeldverkaveling Poort van Boernaave

Het plan

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige opzet en de lagen waaruit het stedenbouwkundig plan is opgebouwd.

Het hiernaast afgebeelde plan betreft een voorbeeldverkaveling. Hierbij is een indicatieve indeling gemaakt van de blokken in woningen. De indeling van de blokken kan in een nadere uitwerking, nog variëren.

Opzet van het plan

De Poort van Boerhaave is een bijzonder gebied bij het binnenkomen van Schalkwijk. Het is een groen gebied dat wordt getransformeerd van een achterkant naar een representatieve voorkant met bebouwing die zich richt op de Amerikaweg.

De aanwezige landschappelijke structuren en de bestaande, achterliggende wijk vormen de basis van het plan. De Poort van Boerhaave, staat klaar om als vergeten stuk stad opnieuw ontdekt te worden als eigentijdse groene woonomgeving, geworteld in de modernistische traditie van de plek, met een groene identiteit, een sterke verblijfskwaliteit en een mix van functies.

Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de Poort van Boerhaave is de groenstrook aan het water van de Amerikavaart, het is een van de oorspronkelijk groene inprikkers vanuit de rand van Schalkwijk naar het centrum; Schalkstad. Door de programmatische verandering in het gebied zal ook deze groene zone aan betekenis winnen en veel meer een gebruiksfunctie krijgen als parkzone om te wandelen, spelen en te verpozen.

De parkzone langs het water wordt, tussen de nieuwe bouwblokken door, zichtbaar voor iedereen die de wijkontsluitingsring van Boerhaavewijk gebruikt. Het gebied krijgt hiermee een meerwaarde voor een groter gebied dan alleen het plangebied.

De bestaande groenstructuur functioneert, samen met enkele nieuwe elementen, als het groene raamwerk van openbare ruimten waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Relatie met de buurt

Om de relatie met de omliggende buurt te verbeteren is het belangrijk om het gebied te openen naar zijn omgeving. Hiertoe worden bestaande (langzaamverkeers)routes uit het omliggende gebied doorgetrokken het plangebied in. Hierdoor wordt het gemakkelijk om vanuit de wijk naar de Poort van Boerhaave en de Amerikavaart te komen.

Bouwhoogtes

De aansluiting op de omgeving komt ook naar voren in de verdeling van de bouwhoogtes in het gebied. Deze lopen grofweg van west naar oost in hoogte af. De hoogste hoogte is te vinden langs de Amerikavaart waar de bebouwing aansluiting zoekt bij de bouwhoogtes van de appartementengebouwen aan de zuidzijde van het plangebied; de bouwhoogte is hier minimaal 5 lagen. Deze wand schermt ook het achterliggende gebied af. Verder naar het oosten neemt de bouwhoogte af naar maximaal 5 lagen aan de Louis Pasteurstraat. Hiermee komt het in hoogte (maximaal) overeen met de hoogte van de flat aan de oostzijde van deze straat.

Woningen

NB: De indeling van de ruimte in de voorbeeldverkaveling Poort van Boerhaave is indicatief, de indeling van de bouwvelden kan in een nadere uitwerking nog sterk variëren. De precieze positionering van o.a. de bomen en de inrichting van de openbare ruimte wordt in de uitwerkingsfase bepaald.

Met de introductie van woningen in de Poort van Boerhaave wordt de kans geboden om dit deel van Boerhaavewijk opnieuw te ontdekken. Het gebied wint hierdoor aan levendigheid. Door de menging van functies neemt de sociale controle in het gebied toe. Naast de woningen biedt het gebied ruimte voor een gebouw met zorgvoorzieningen en eventueel een school.

De landschappelijke kenmerken van het gebied bieden mogelijkheden voor bijzondere woonmilieus. In het gebied is een mix van woningen voorzien die zowel uit (standaard) appartementen en grondgebonden types kan bestaan als ook uit meer bijzondere types van gestapelde woningen. Het plan laat een woningsegmentering toe die bestaat uit een menging van sociale huur en koop plus (middel)dure huur en koop.

De voorbeeldverkaveling voor de Damiate locatie voorziet in een toename van ca. 115 woningen. Dit aantal kan in de verdere uitwerking nog variëren al is het aantal in de voorbeeld verkaveling wel richtinggevend voor het minimaal te realiseren woningen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen losstaand onderdeel in dit plan maar is ingeweven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In de bijlage is een overzicht van de duurzaamheidsmaatregelen opgenomen.

Dit neemt niet weg dat er in de verdere uitwerking van de plannen nog veel duurzaamheidsaspecten (kansen) zijn die de aandacht behoeven. Zo zal er voor het in ontwikkeling brengen van het gebied een energievisie gemaakt moeten worden om de kansen voor het besparen en eventueel zelfs opwekken van energie te onderzoeken. Er is bij het ontwerpen van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte veel winst te behalen. Bij het ontwerpen van de gebouwen kan gedacht worden aan:

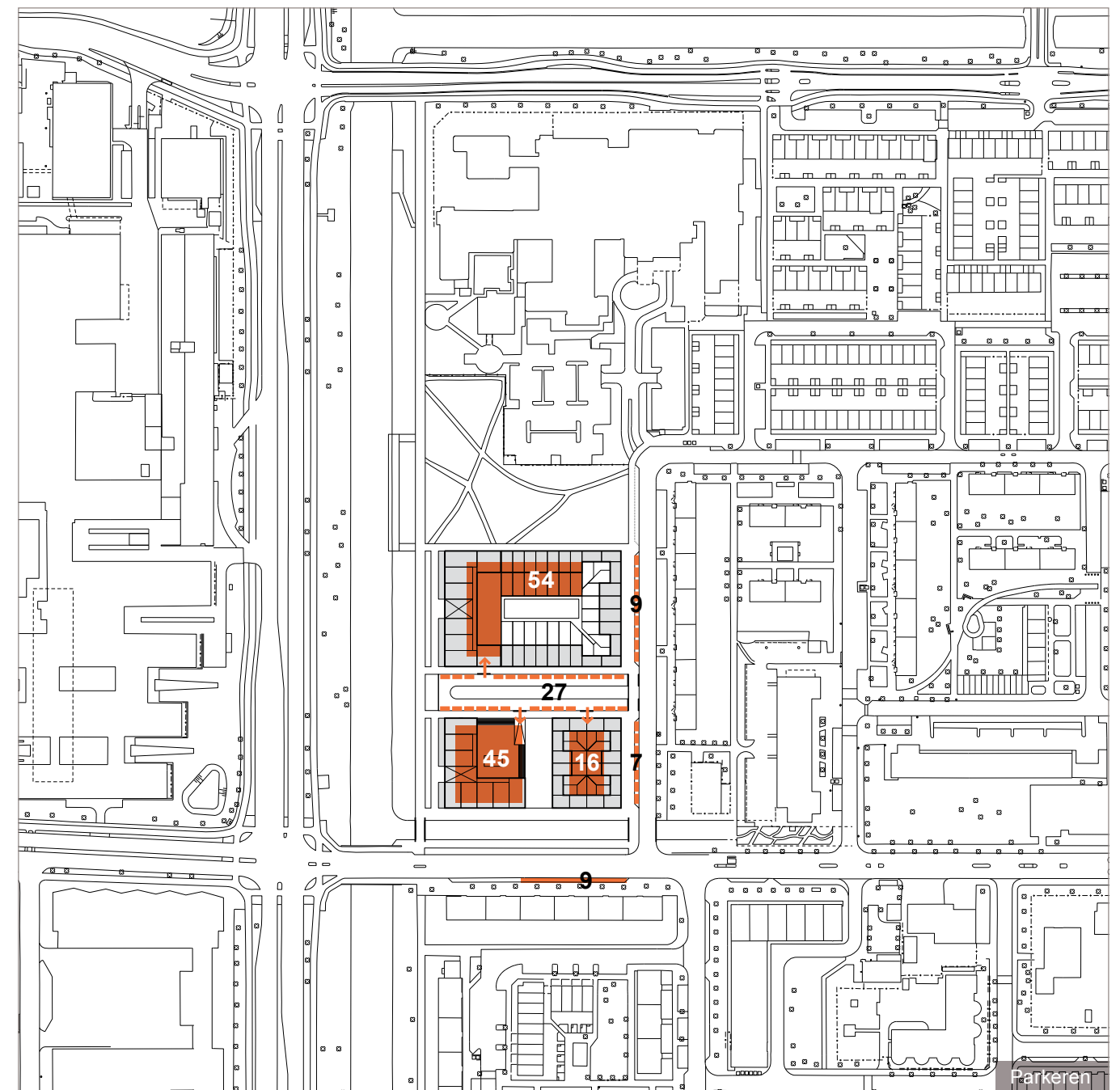
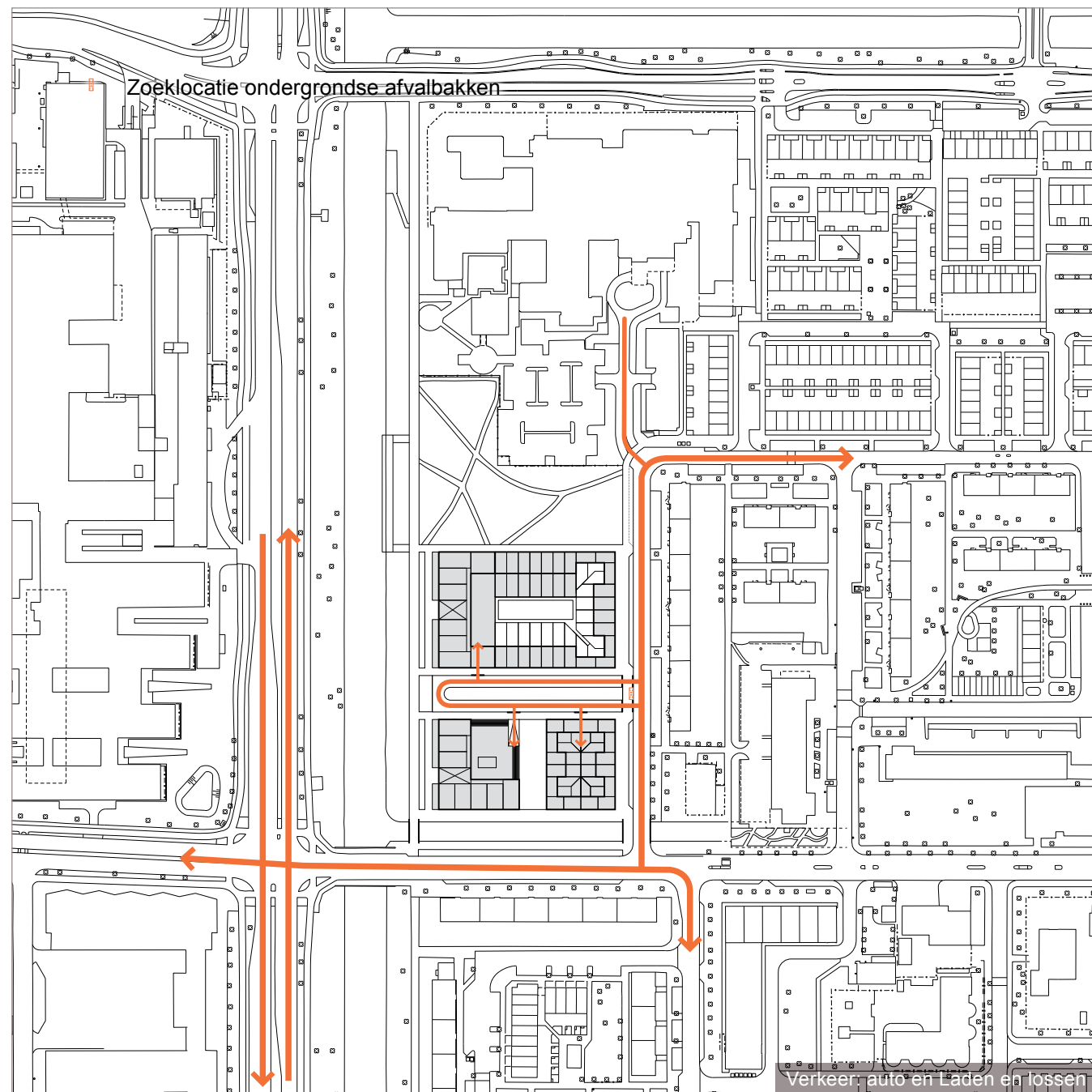
- streven naar een energieprestatie die 20% lager ligt dan het bouwbesluit,
- daken van woningen maximaal inzetten voor energieopwekking (zonnepanelen en zonneboilers of energiedaken),
- gebouwen aansluiten op het aan te leggen warmtenet (op basis van geothermie) voor Schalkwijk,
- gebouwen aansluiten op een lokaal aan te leggen warmte-koudenet met WKO (of warmte uit asfalt).

Verkeersstructuur

Een van de uitgangspunten voor de Poort van Boerhaave is om het te ontwikkelen als een parkachtig, groen woongebied. In dat kader wordt de auto zoveel mogelijk teruggedrongen om te komen tot een autoluw gebied. De toegang voor auto's tot het gebied zal hoofdzakelijk vanaf de Louis Pasteurstraat plaats vinden. Vanaf de Louis Pasteurstraat is een tussenstraatje voorzien dat in de vorm van een verkeerslusje het gebied in gaat om de bouwvelden met de bijbehorende parkeervoorzieningen te ontsluiten. Afgezien van het tussenstraatje is het gebied autovrij.

Parkeren

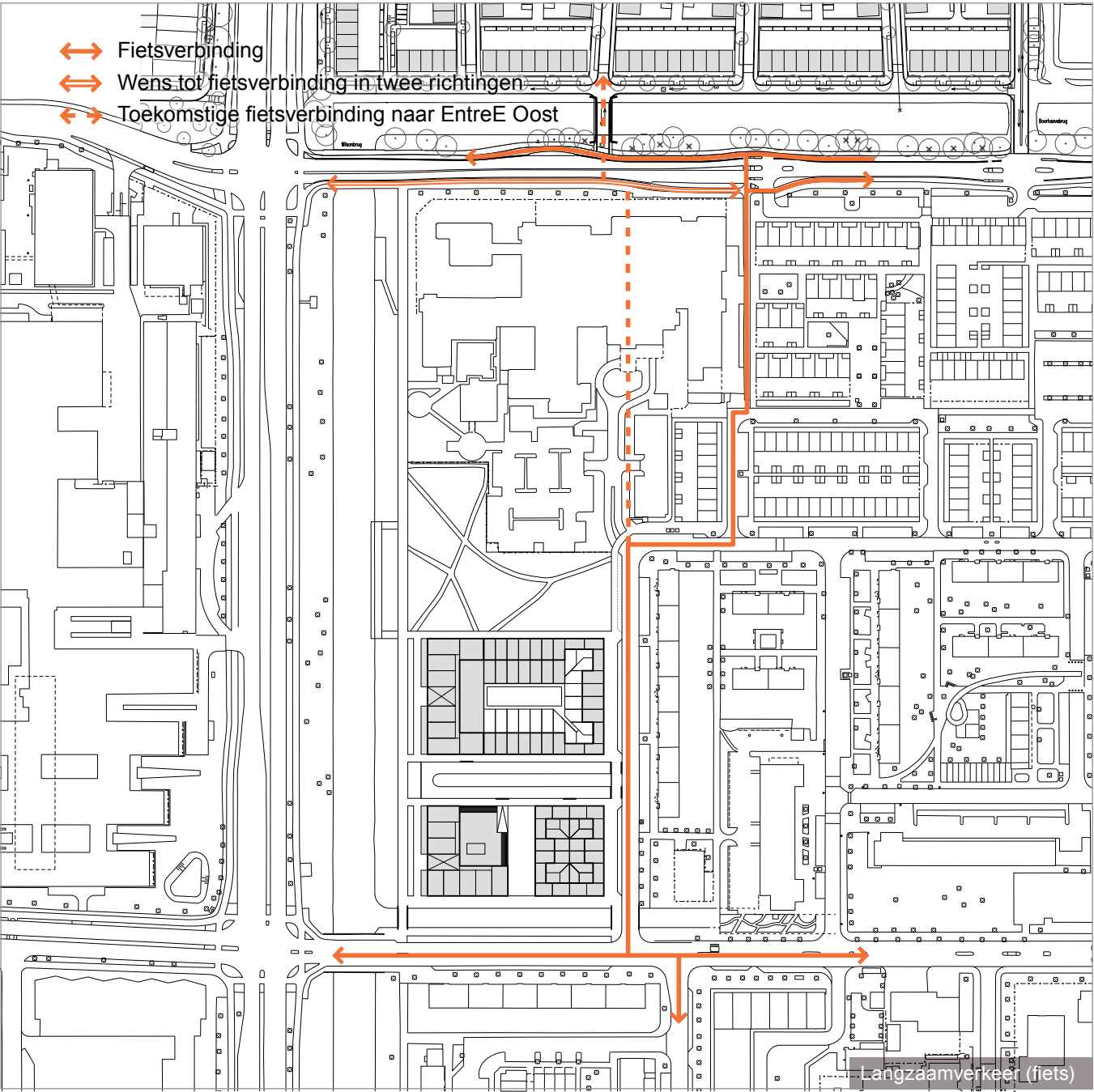
Parkeren van auto's gebeurt grotendeels uit het zicht, op eigen terrein en meestal in een gebouwde voorziening (al dan niet verdiept). Voor de woningen is uitgegaan van (minimaal) 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein, kadastraal gekoppeld aan de woning. Daarnaast zijn er in de openbare ruimte een aantal parkeerplaatsen voorzien welke met name bestemd zijn voor bezoekers. Deze openbare parkeerplaatsen bevinden zich langs de bestaande wegen of de nieuwe ontsluitingslusjes. Fietsparkeerplaatsen en plekken voor deelauto's dienen als aandachtspunt in het ontwerp van de openbare ruimte te worden meegenomen.



Langzaam verkeer

De Poort van Boerhaave wordt met het parkachtige karakter voornamelijk het domein voor de voetganger en fietser. Een fijnmazig netwerk van nieuwe langzaam-verkeersroutes moet de Poort van Boerhaave gaan verbinden met de achterliggende wijk en de bredere omgeving.

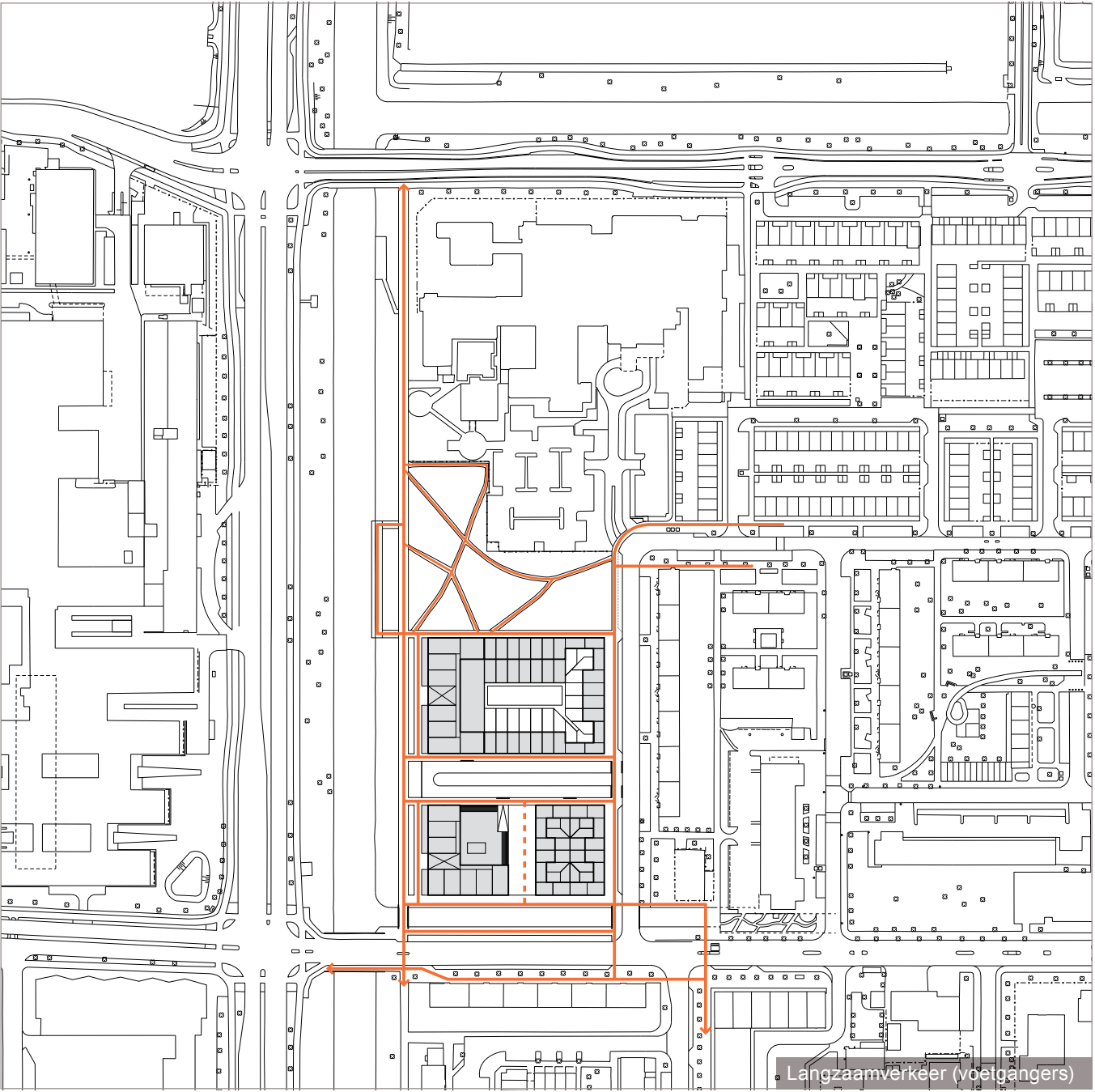
Langs het water van de Amerikavaart ontstaat een fraaie langzaamverkeersroute die ook een belangrijke recreatieve functie heeft. Aandachtspunt hierbij is een veilige oversteek over de Floris van Adrichemlaan. De verlenging van de Louis Pasteurstraat naar het noorden legt een belangrijke verbinding naar de ontwikkeling van de Entree Oost *(ten noorden van het plangebied). Wanneer deze tot stand komt, zal de bestaande (fiets) oversteek in het verlengde van het Zuster Rebelpad komen te vervallen. Via de Professor Donderslaan en deze nieuwe langzaamverkeersverbinding worden De Entree en de Poort van Boerhaave verbonden met het stadsdeelhart Schalkstad.



In de oost-west richting vormt de Floris van Adrichemlaan, zoals ook in de Structuurvisie Openbare Ruimte naar voren komt, een belangrijke langzaamverkeersverbinding op stedelijke en misschien wel regionale schaal. Deze legt (via het pontje over het Spaarne) een verbinding tussen het oostelijke en westelijke deel van de stad.

Het gebied zelf is goed dooraderd met voetpaden waardoor het park gemakkelijk te bereiken is en er vele verschillende ommetjes door het gebied te maken zijn.

NB: De (voet)padenstructuur in de onderstaande afbeelding is conform de huidige situatie. Het parkje wordt, als meer duidelijk is over de ontwikkeling van Sint Jacob, in een nieuw te maken ontwerp hoogstwaarschijnlijk gewijzigd.



Structuur openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de kwaliteit en herkenbaarheid van de Poort van Boerhaave. Het beter benutten van de aanwezige landschappelijke kenmerken is hierbij het uitgangspunt.

De omvorming van deze van origine voorzieningenstrook naar een gemengde woonbuurt betekent dat het bestaande groen een nieuwe betekenis krijgt. De groene zone langs het water van de Amerikavaart transformeert van een civieltechnisch groengebied naar een nieuw groengebied in de wijk waar het prettig is om aan te wonen en om in te recreëren.

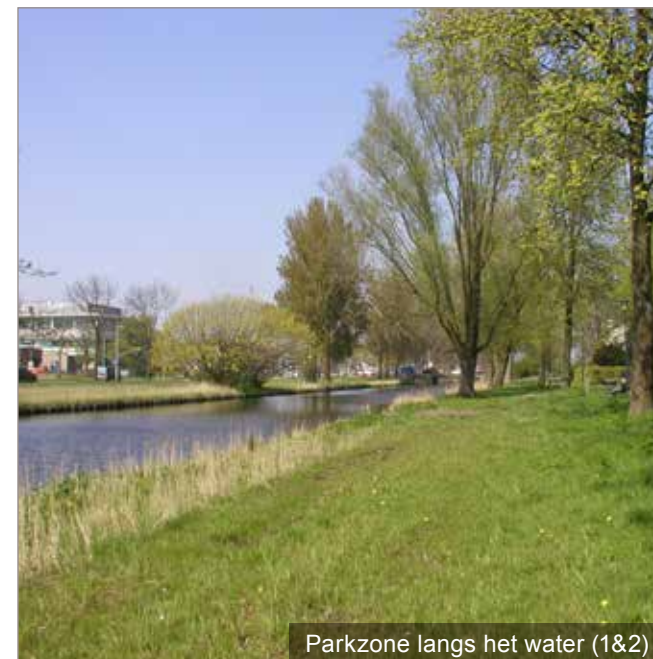
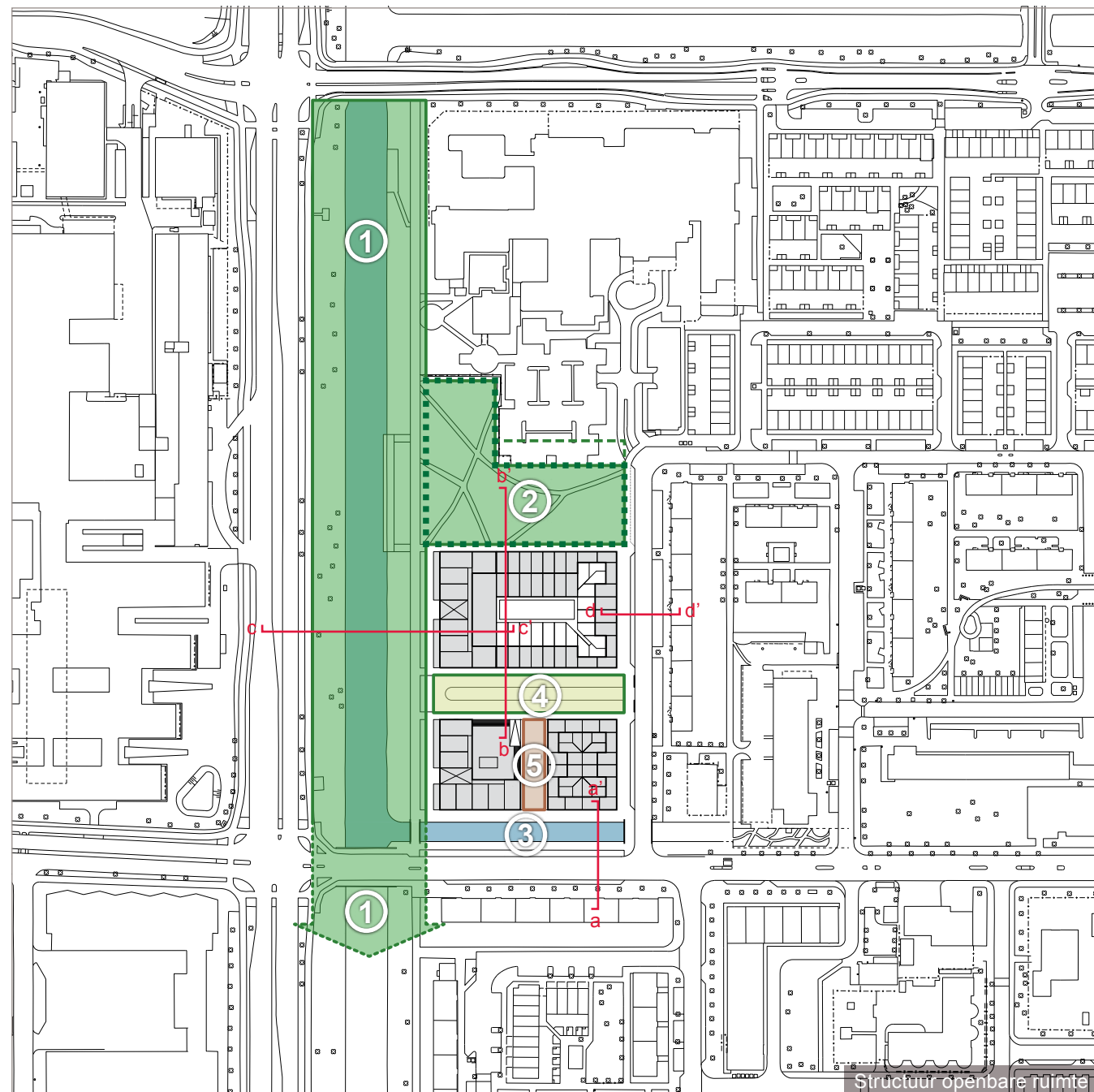
Door de herstructurering van het gebied ontstaat een verzameling interessante nieuwe vormen van openbare ruimte die kansen biedt voor het creëren van een uniek woonmilieu op deze locatie.

1. Parkzone langs het water

De visie voor de openbare ruimte bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van het gebied. De belangrijkste bestaande kwaliteit is de parkzone langs de Amerikavaart. Deze parkzone maakt onderdeel uit van een strook, met een belangrijke ecologische waarde, die langs de Amerikaweg in zuidelijke richting door loopt tot het hart van het stadsdeel; Schalkstad. Het doel is om de recreatieve functie van deze zone te vergroten. Samen met de transformatie van de Amerikaweg tot Parkway gaat deze parkzone zich manifesteren als een groene entree van Schalkwijk.

2. Bestaande parkje

Een andere belangrijke kwaliteit schuilt in het bestaande parkje. Er staan een aantal mooie grote bomen die deze plek karakter geven. Daarnaast is dit parkje een belangrijke verbinding tussen de zone langs de Amerikavaart en de wijk. Hiertoe zal het parkje, waarin nu veel opgaande onderbegroeiing aanwezig is, opener gemaakt moeten worden, zodat er een betere (zicht) relatie komt tussen de achterliggende wijk en de parkzone langs het water. Het ontwerp voor de aanpassing van het parkje zal



in een later stadium plaatvinden, wanneer er meer duidelijkheid is over de ontwikkeling op het kavel van Sint Jacob in de Poort van Boerhaave. Dit parkje biedt samen met de groenplek aan de oostzijde van de Louis Pasteurstraat ruimte voor speelvoorzieningen.

3. De gracht

Aan de zuidkant van het gebied ligt een grachtje dat onderdeel is van de oost-west waterverbinding door Boerhaavewijk. Ter plaatse van de Poort van Boerhaavewijk krijgt deze verbinding, door de beperkt beschikbare ruimte, een stedelijke karakter in de vorm van een gracht met gemetselde kades. Verder naar het oosten heeft de waterverbinding een meer groene - singelachtige - uitstraling. De aanleg van deze waterverbinding zal voorlopig nog even op zich laten wachten en wanneer het gaat gebeuren hangt af van de beschikbare financiële middelen en de ontwikkeling van Boerhaavewijk.

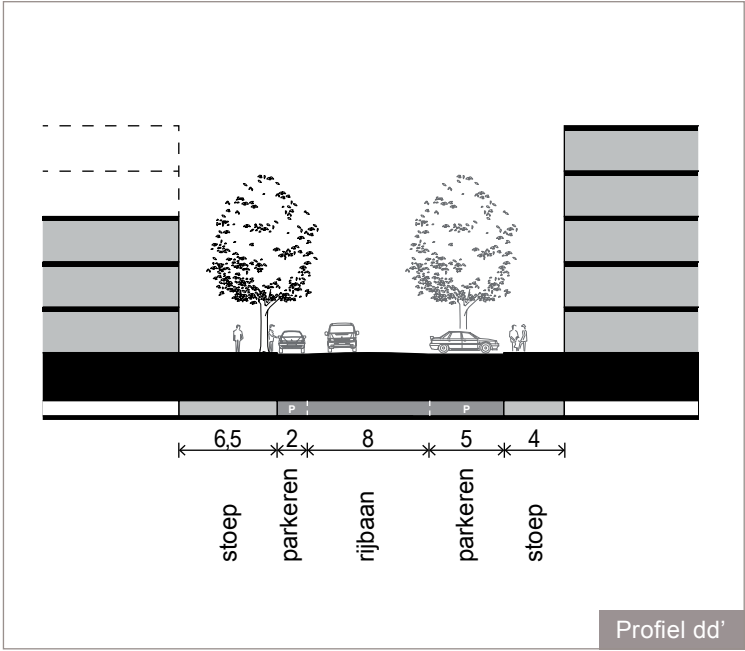
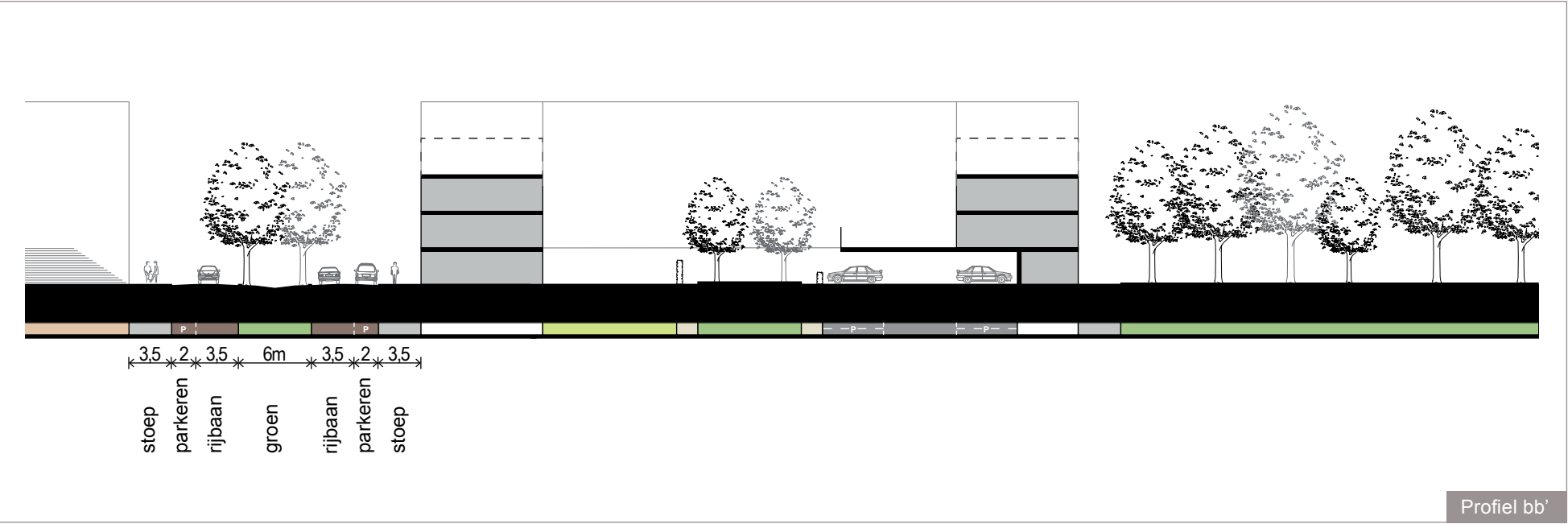
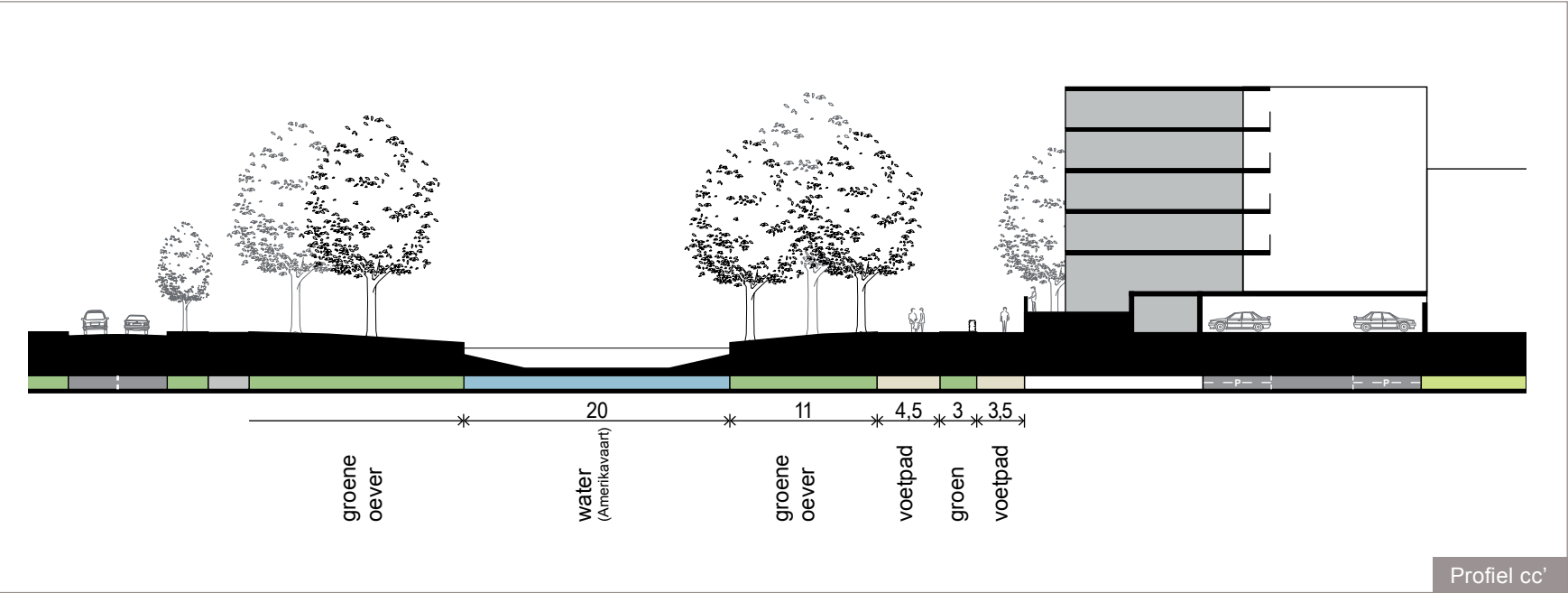
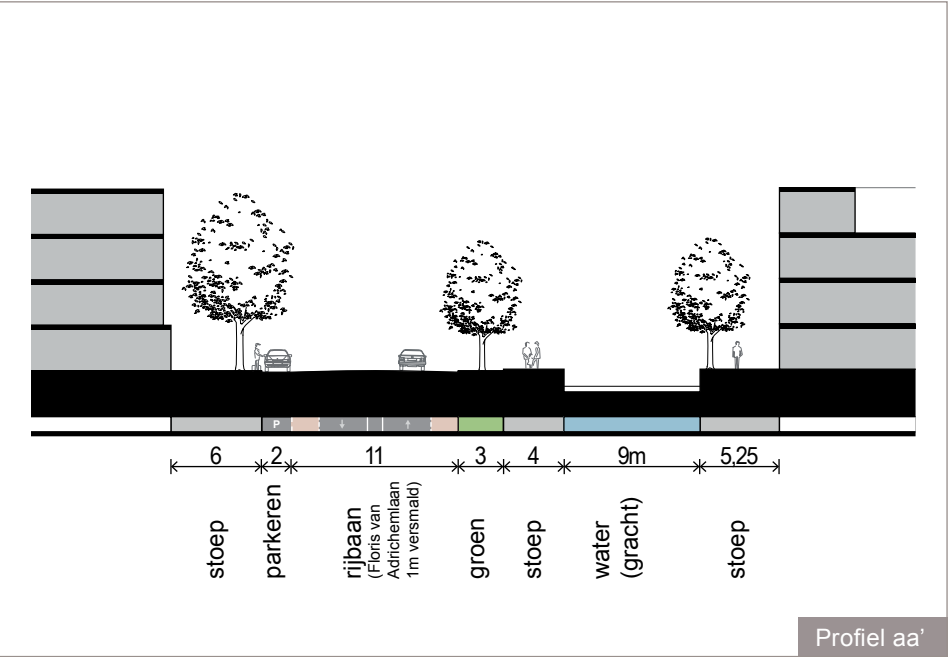
NB: Voor de gracht zijn mogelijk voorbereidende werkzaamheden (slaan damwand) nodig voordat met de eerste bouwprojecten gestart wordt.

4. Groene tussenstraten

Het tussenstraatje krijgt met een brede middenberm met bomen een duidelijke groene uitstraling om op deze manier de groene parksfeer de wijk in te trekken. De straatjes zullen conform het HIOR Schalkwijk ingericht worden met gebakken klinkers in de weg. Er kan op een ontspannen manier langs de band geparkeerd worden. De overgang naar de woningen kan worden vormgegeven met een geveltuintje of “Delftse stoep”.

5. Pleintjes

Dit zijn in feite de onbebouwde delen van de bebouwingsvelden. Deze langwerpige, autovrije pleintjes hebben een stenig karakter (al is beplanting zeker niet uitgesloten) om aansluiting te zoeken bij de bebouwing en te contrasteren met het groen van de parkzone en de tussenstraatjes. Te overwegen valt om deze ruimtes uit te geven aan de (vereniging van) eigenaren van de bebouwing op het betreffende bouwveld en daarbij ook de invulling en het beheer aan hen over te laten.

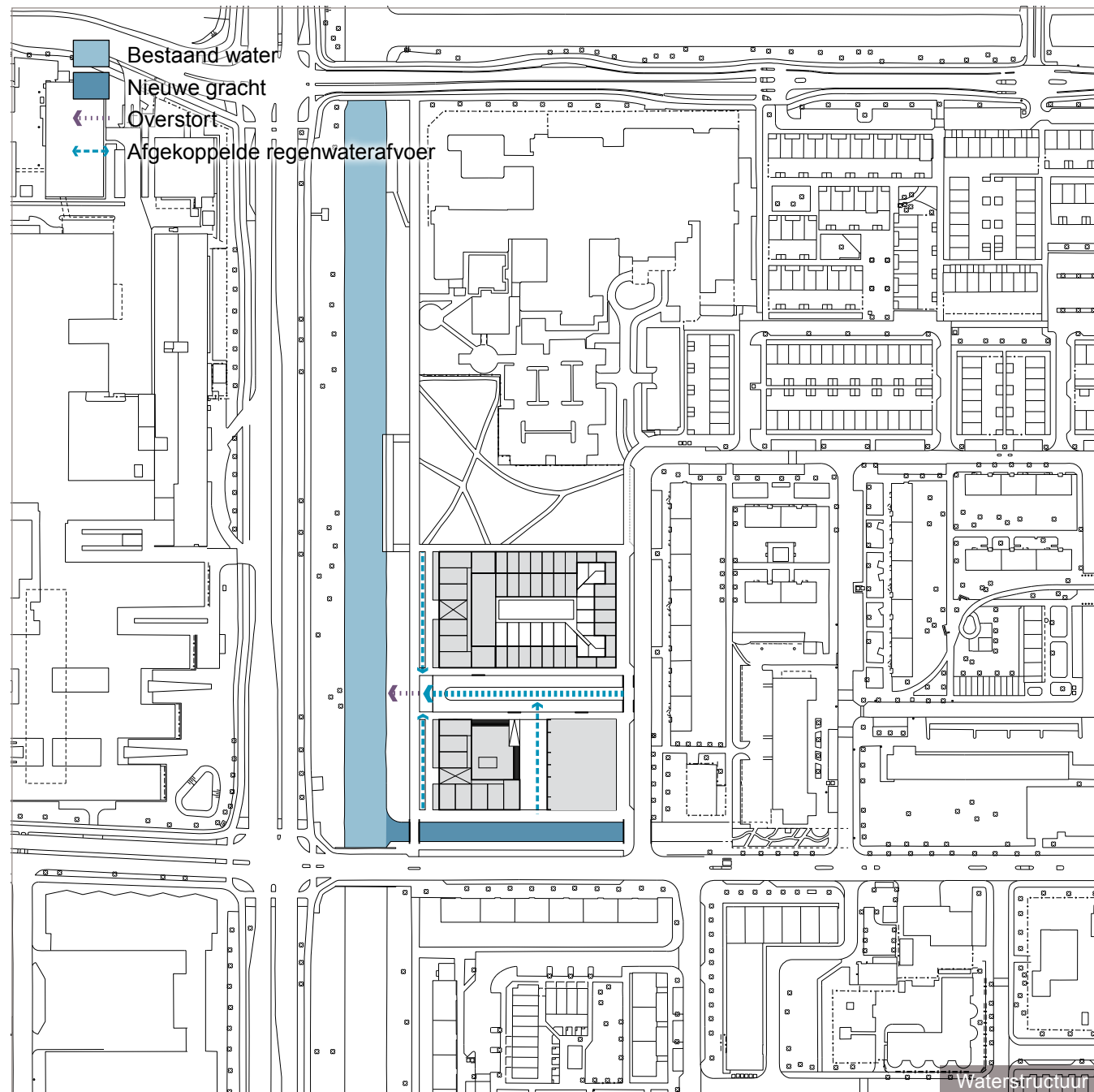


Waterstructuur

Om in te spelen op klimaatveranderingen, waarbij het steeds vaker en heviger gaat regenen alsmede om bergingscapaciteit te creëren en extra verharding te compenseren, verdient de wateropgave speciale aandacht. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam watersysteem waarbij het schone regenwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt opgevangen en vastgehouden in de openbare ruimte waarna het via een gescheiden systeem wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

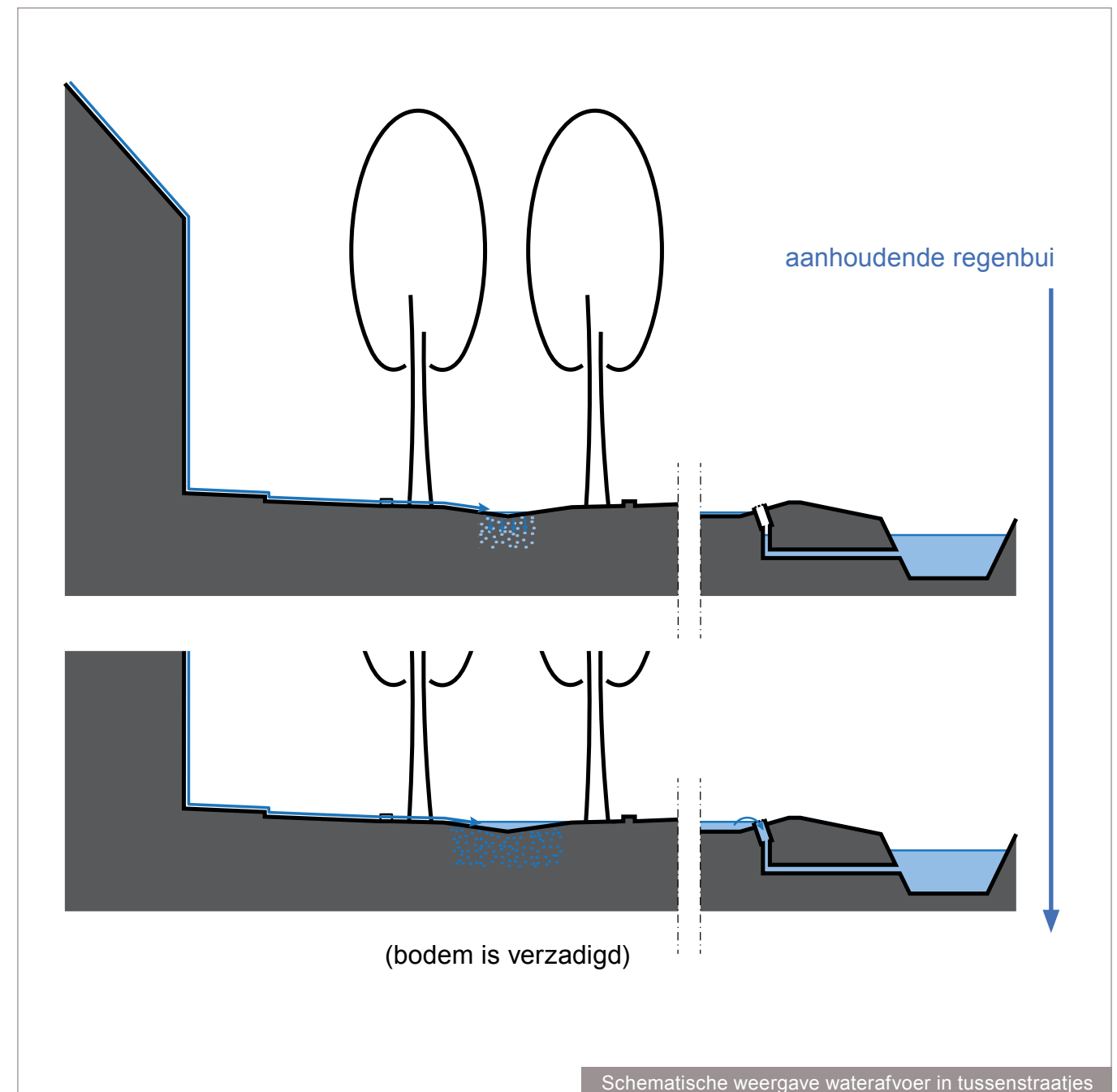
Het watersysteem van de Poort van Boerhaave - Damiate is opgebouwd uit een aantal elementen, zoals het ondergronds watersysteem, groene middenbermen, de Amerikavaart en een nieuwe gracht. De belangrijkste functies van het systeem zijn: water bergen, vasthouden, vertraagd afvoeren en zichtbaar maken.

NB: De aanleg van de gracht aan de zuidzijde van het gebied zorgt voor een uitbreiding van het te beheren waterareaal.



Deze manier van water afvoeren kent een aantal voordelen ten opzichte van het traditionele gemengde rioolstelsel. Bij een gemengd riool kan het voorkomen dat tijdens hevige regenval het riool het water niet kan verwerken. Dit water stort dan over op het oppervlaktewater waardoor dit vervuild raakt met rioolwater.

Het hemelwater dat binnen de Poort van Boerhaave - Damiate op de verharding in de bebouwingsvelden valt wordt over het oppervlak afgevoerd waarna het in de middenberm van het tussenstraatje wordt opgevangen. Deze middenberm kan middels ecologisch beheer, het ecologisch waardevolle gebied langs de Amerikavaart verder het plangebied in trekken. Hier krijgt het water de kans om, in te zijgen in de bodem. Dit zorgt ervoor dat het water in het gebied zelf wordt opgevangen en vastgehouden. Tevens worden op deze manier de bomen in de middenberm van water voorzien. Wanneer de bodem hier verzadigd is, stroomt het overtollige water middels een overstort in de Amerikavaart.

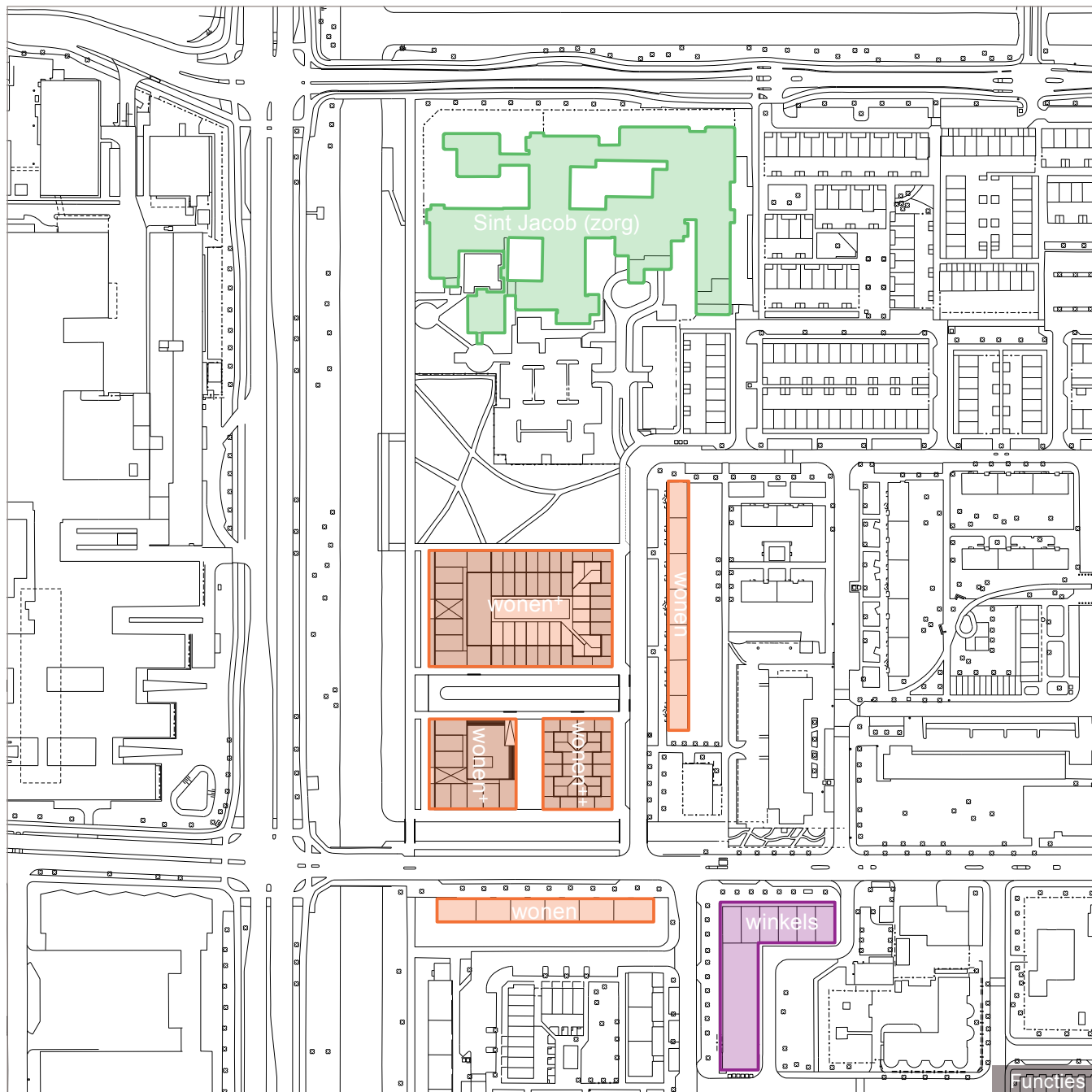


Funcities

De Poort van Boerhaave transformeert van een voorzieningen strook met een school en een zorgcentrum naar een gebied met een dominante woonfunctie. Door de woonfunctie in het gebied toe te voegen wordt er aansluiting gezocht bij de woonfunctie van de achterliggende wijk. Daarnaast zorgen de woningen ervoor dat de sociale veiligheid in het gebied zal toenemen.

Dit betekent niet dat het een monofunctioneel gebied zal worden, integendeel. Het gebied krijgt een gemengd programma waarin de woonfunctie heel vrij kan worden ingevuld en waarbij er ook de mogelijkheid is tot kleinschalige werkfuncties of een theatertje of (zorg)voorzieningen binnen de woonblokken. Vandaar de wonen+ aanduiding op de onderstaande afbeelding.

Met name in de zuid-oosthoek van de Damiate locatie (ter plaatse van wonen++) is geschikt voor wonen gemengd met functies voor de buurt. Deze locatie gelegen is aan de entree tot de wijk die de gebiedsvisie Boerhaavewijk de “dynamische pool” genoemd wordt.



Sint Jacob

Sint Jacob heeft aangegeven op het eigen kavel, het noordelijk deel van de Poort van Boerhaave, zelf tot herontwikkeling te willen komen. De huidige locatie is sterk verouderd en te grootschalig om de huidige zorgvraag te kunnen beantwoorden. Bij deze herontwikkeling blijft de nadruk liggen op de zorgfunctie.

Woonsferen

De nieuwe woningen in de Poort van Boerhaave - Damiate hebben verschillende relaties tot de openbare ruimte. Dit vertaalt zich in verschillende woonsferen in het gebied. Hierdoor ontstaan, naast woningen die traditioneel langs de straat (Louis Pasteurstraat) staan, drie nieuwe woonsferen: aan het groene tussenstraatje, aan het park en aan de Amerikavaart. Hieraan zouden nog de woonsferen aan de gracht en aan de pleintjes kunnen worden toegevoegd.

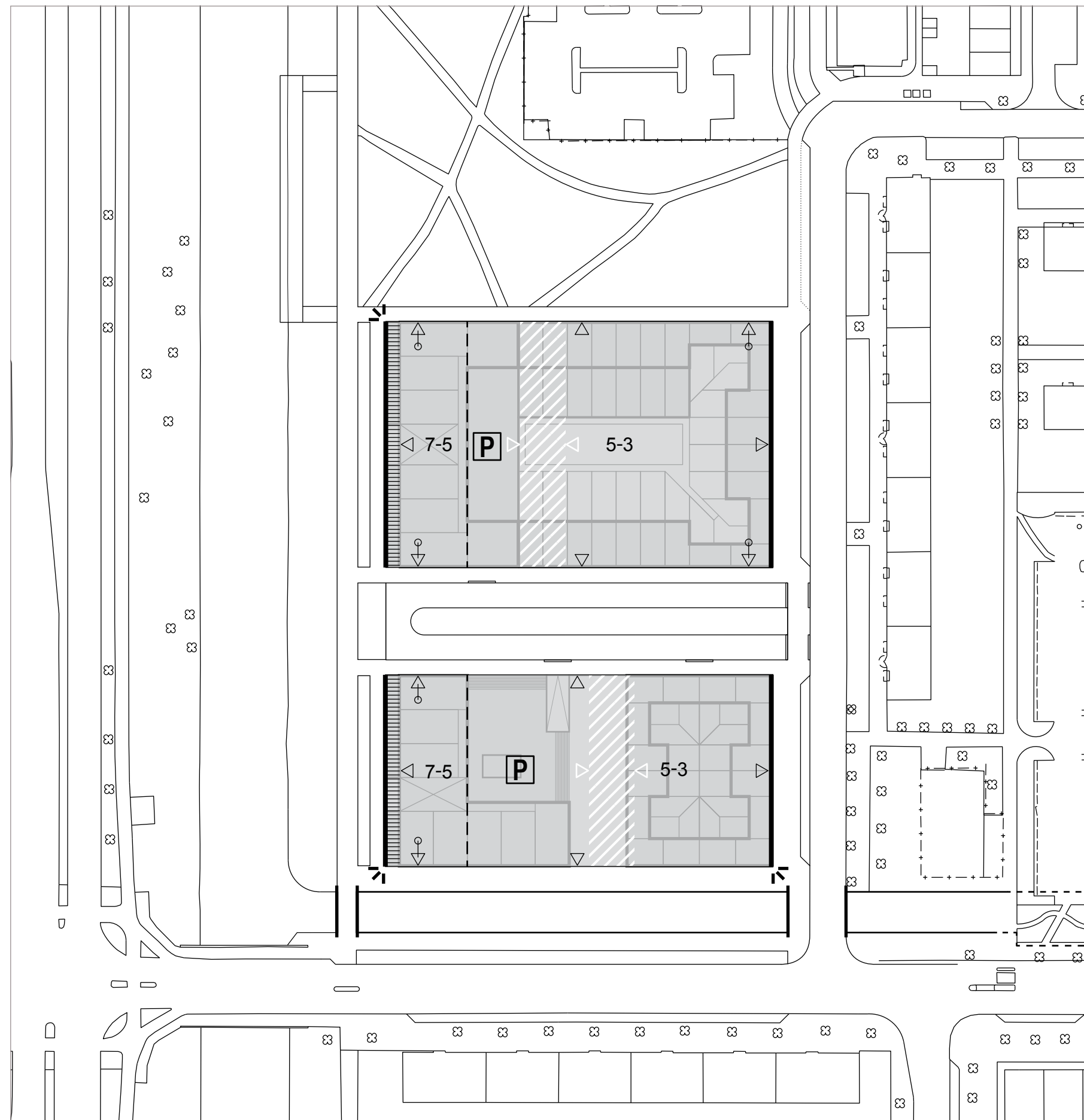
De woningen aan de Amerikavaart vormen de voorkant van de Boerhaavewijk naar de Amerikaweg. Ze grenzen direct aan de parkzone langs de Amerikavaart en hebben ook een voordeur aan deze kant. De woningen op de begane grond beschikken over een (verhoogde) buitenruimte die uitkijkt over de Amerikavaart. De bebouwing bestaat uit een aantal blokken die een representatieve façade langs de Amerikaweg vormt.

De woningen aan het park geven deze landschappelijk ruimte vorm. Wanneer er wordt gekozen voor een gebouwde parkeeroplossing dient de relatie van de begane grond verdieping met het maaiveld te worden gewaarborgd door het hier situeren van een leef functie zoals een keuken.

De grondgebonden woningen aan het groene tussenstraatje zijn elk individueel herkenbaar en hebben een duidelijke relatie met de straat.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

De tijd zal uitwijzen op welke wijze de woningen uiteindelijk tot stand komen en welke partijen daarin een rol spelen. De Poort van Boerhaave biedt hierbij uitstekende kansen om het gebied tot ontwikkeling te laten komen door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. CPO is een doeltreffend middel om mensen hun eigen woonomgeving te laten vormgeven (met eventuele financiële voordelen), wat leidt tot een grotere diversiteit in woonmilieus en typologieën. Daarnaast draagt het bij aan een grote sociale betrokkenheid bij buurt en wijk.



Stedebouwkundige randvoorwaarden

De kaart met de stedebouwkundige randvoorwaarden is een belangrijk middel voor het voeren van regie over uitgiftegrenzen, rooilijnen, bouwhoogtes etc. De randvoorwaardenkaart geeft de kaders waaraan de stedebouwkundige en architectonische uitwerking minimaal heeft te voldoen en laat hierbij veel ruimte voor de verdere invulling. De randvoorwaardenkaart heeft, samen met de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, als doel de kwaliteit en de eenheid van de Poort van Boerhaave te garanderen.

De volgende aspecten van het stedebouwkundige visie zijn in de randvoorwaarden vastgelegd (tevens legenda):

-  uitgeefbaar gebied
-  dwingende rooilijn (dient volledig bebouwd te worden)
-  rooilijn (mag doorbroken worden door onbebouwde zones)
-  mogelijkheid tot grote terrassen voor de gevel op begane grond
-  oriëntatie (van de woning)
-  (woning met) overhoekse oriëntatie
-  markante hoek
-  3 bouwlagen (inclusief kap)
-  3 tot 5 bouwlagen
-  3 tot 7 bouwlagen
-  5 tot 7 bouwlagen
-  hoogtescheiding
-  parkeren (gebouwd) op eigen kavel uit het zicht
-  onbebouwde zone (optioneel en indicatief), breedte: 10 tot 20m
-  oriëntatie (van de woning) op onbebouwde zone

Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor de poort van Boerhaave zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het gebied. Om deze eenheid te krijgen wordt een beperkt aantal elementen ingezet, de rest is vrij vorm te geven.

De Poort van Boerhaave wordt een gebied met een duidelijk eigen identiteit en maakt anderzijds onlosmakelijk deel uit van de Boerhaavewijk en staat daarmee in de traditie van de na-oorlogse stedenbouw. Om de samenhang met de achterliggende wijk te bewerkstelligen wordt door de criteria voor de ruimtelijke kwaliteit aansluiting gezocht bij het daarvoor geldende gebiedstype uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Door de ruimtelijke opzet van gebouwen in een groene parkachtige setting is er meer sprake van een “blokkenplan” dan een “stratenplan”.

Gevelopbouw en plastic

De gebouwen staan in de rooilijn.

De gevelindeling is vrij.

De plastic is beperkt; geen grote verspringingen door erkers. Balkons zijn toegestaan langs de Amerikavaart en langs het parkje en de gracht in het zuiden.

Grote terrassen buiten de gevel zijn toegestaan langs de Amerikavaart, mits in de architectuur meegenomen.

Samenhang en individualiteit

De openbare ruimte is het samenbindende kader voor de ontwikkeling van de Poort van Boerhaave. Dit kader biedt ruimte voor variatie. De mate van variatie hangt samen met de maat van de openbare ruimte.

De grootste samenhang doet zich voor aan de Amerikavaart, Louis Pasteurstraat en de parkranden, hier is ruimte voor grotere eenheden. Aan de tussenstraatjes en de pleinruimtes is meer ruimte voor kleinschaligheid en variatie.

Iedere woning / wooneenheid / functie is afleesbaar aan de gevel.

Onbebouwde zones

Binnen de bouwvelden zijn onbebouwde zone's toegestaan (maximaal twee per bouwveld), mits niet grenzend aan de dwingende rooilijn. De onbebouwde zone's hebben een minimale breedte van 10 meter en een maximale breedte van 20 meter.

De onbebouwde zones bestrijken de volledige breedte van de bouwvelden van de noord- tot de zuidgrens. De bebouwing er omheen dient georiënteerd te zijn op deze onbebouwde (pleinachtige) ruimte.

Plint

De nieuwe bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie met levendige plinten op de begane grond en entrees aan alle zijden. Gebouwen gaan de hoek om, geen grote gesloten gevelvlakken. Plinten hebben een levendige uitstraling die aansluiten op het woonkarakter. Geen bergingen, afvalbakken e.d. aan de gevel.

Eventuele werkfuncties op de begane grond dienen een uitstraling naar de openbare ruimte te hebben.

Erfafscheidingen in de rooilijn dienen integraal meeontworpen te worden.

Parkeervoorzieningen binnen de bouwvlakken wordt uit het zicht opgelost. Dit is toegestaan op maaiveldniveau mits achter de bebouwing en minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn. Indien het (half) verdiept gebeurd dan is het, mits goed vormgegeven, mogelijk om de parkeervoorziening op minder dan 5 meter achter de voorgevelrooilijn aan te leggen.

Daken

Binnen het plangebied zijn verschillende kapvormen toegestaan, van platte afdekking tot zadeldak, dwarskap of lessenaarsdak. De verschillende dakvormen lenen zich uitstekend voor duurzame toepassingen van energieopwekking tot warmtewinning en wateropvang. Dergelijk meervoudig gebruik van de vijfde gevel wordt aangemoedigd maar dient nadrukkelijk in het ontwerp meegenomen te worden. Dakopbouwen zoals liftuitlopen, installaties, toegangshuisjes tot dakterrassen en privacyschermen dienen zeer zorgvuldig te worden geplaatst en ontworpen.

Dakkapellen zijn toegestaan mits ondergeschikt aan het dakvlak.

Materiaalgebruik

Het gebiedstype (Strokenbouw 1960- ca. 1975) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit waarbinnen de Poort van Boerhaave valt, kenmerkt zich door soberheid en terughoudendheid in materiaal- en kleurgebruik. De Poort van Boerhaave moet hierbij aansluiten. Daarnaast dient voor de eenheid langs de Amerikaweg rekening gehouden te worden met het materiaal en kleurgebruik van de bebouwing in de Entree, gelegen ten noorden van de Poort van Boerhaave.

Om te zorgen voor eenheid is als basismateriaal (lichte) baksteen gekozen. Binnen de kleurstelling zijn variaties mogelijk maar deze dienen wel “familie” van elkaar te zijn. De materialisatie en het kleurenpalet van ramen en deuren dienen per bebouwingsveld op elkaar afgestemd te worden.

Voor een afzonderlijk bouwcomplex met een bijzondere positie of functie is het toegestaan om te kiezen voor een afwijkend materiaalgebruik, mits afgestemd met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Referentiebeeld bebouwing aan de parkrand



Referentiebeeld bebouwing aan de Amerikavaart

Bijlage 1: Parkeerbalkans

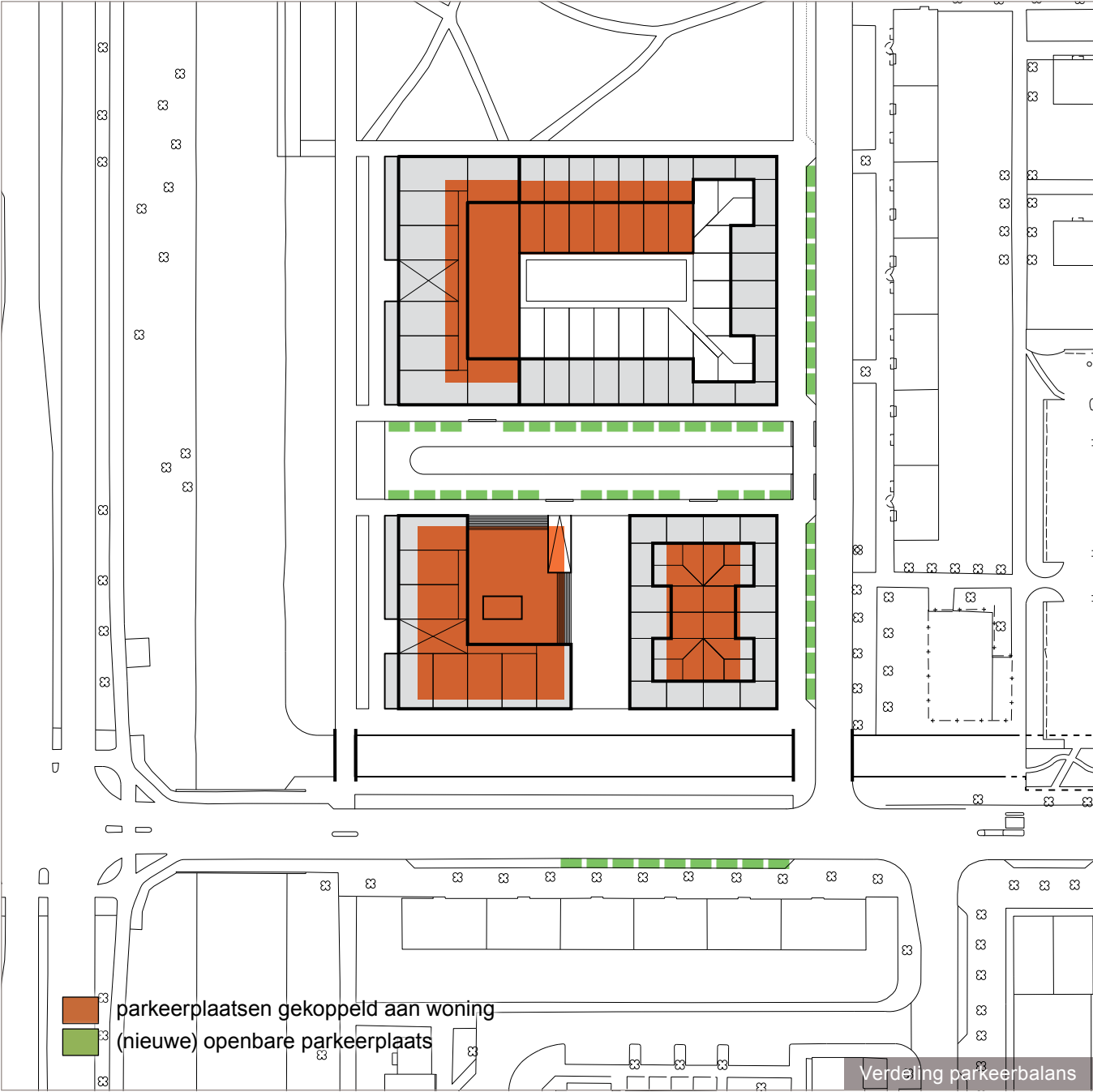
Het aantal woningen dat binnen op de Damiatelocatie van de Poort van Boerhaave gerealiseerd kan worden is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte beschikbaar is. Daarnaast beschikt iedere woning over (minimaal) 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Ten behoeve van het project is in de omgeving een parkeertelling uitgevoerd (september 2015). Deze telling is uitgevoerd in de avonduren, het moment waarop de druk vanwege de dominante woonfunctie in de omgeving het hoogst is. Hierbij is de bezetting van de bestaande parkeerplaatsen aan de Floris van Adrichemlaan (tussen de Kennedybrug en de Louis Pasteurstraat) en de Louis Pasteurstraat (tussen de Floris van Adrichemlaan en de Westermanstraat) onderzocht. Langs deze straten zijn in de huidige situatie 90 parkeerplaatsen aanwezig waarvan er op de twee telmomenten respectievelijk 42 en 43 bezet waren. Uitgaande van het gegeven dat bij 85% bezettingsgraad parkeervoorzieningen als 'vol' worden beleefd zijn er

in het gebied 33 (90x85%-43=33,5) bestaande parkeerplaatsen beschikbaar die ingezet kunnen worden voor de ontwikkeling.

In deze ontwikkeling komen er aan de westzijde van de Louis Pasteurstraat 25 bestaande parkeerplaatsen te vervallen, waar er 16 voor terug komen. Daarnaast worden er aan de Floris van Adrichemlaan 9 parkeerplaatsen toegevoegd en aan het nieuwe verkeerslusje zijn 26 parkeerplaatsen voorzien. In totaal brengt dat het aantal voor deze ontwikkeling beschikbare parkeerplaatsen op (33-25+16+9+27=) 60.

Rekenvoorbeeld:
Bij een plan waarbij het gemiddelde van de woningen in het middeldure segment valt (parkeernorm 1,4), kunnen er, gerelateerd aan de parkeernorm (60/0,4 want 1 parkeerplek op eigen terrein), 150 woningen gerealiseerd worden.



ONDERZOEKSRÉSULTATEN

Straatnaam	Sectie Straatdeel	Cap.	Di. 01-09-2015		Do. 03-09-2015	
			Bez.	%.	Bez.	%.
Floris van Adrichemlaan	Amerikaweg-Louis Pasteurstraat	6	2	33%	3	50%
Totaal		6	2	33%	3	50%
Louis Pasteurstraat	F. van Adrichemlaan-Westermanstraat oostzijde	55	34	62%	36	65%
	F. van Adrichemlaan-Westermanstraat westzijde	29	6	21%	4	14%
Totaal		84	40	48%	40	48%

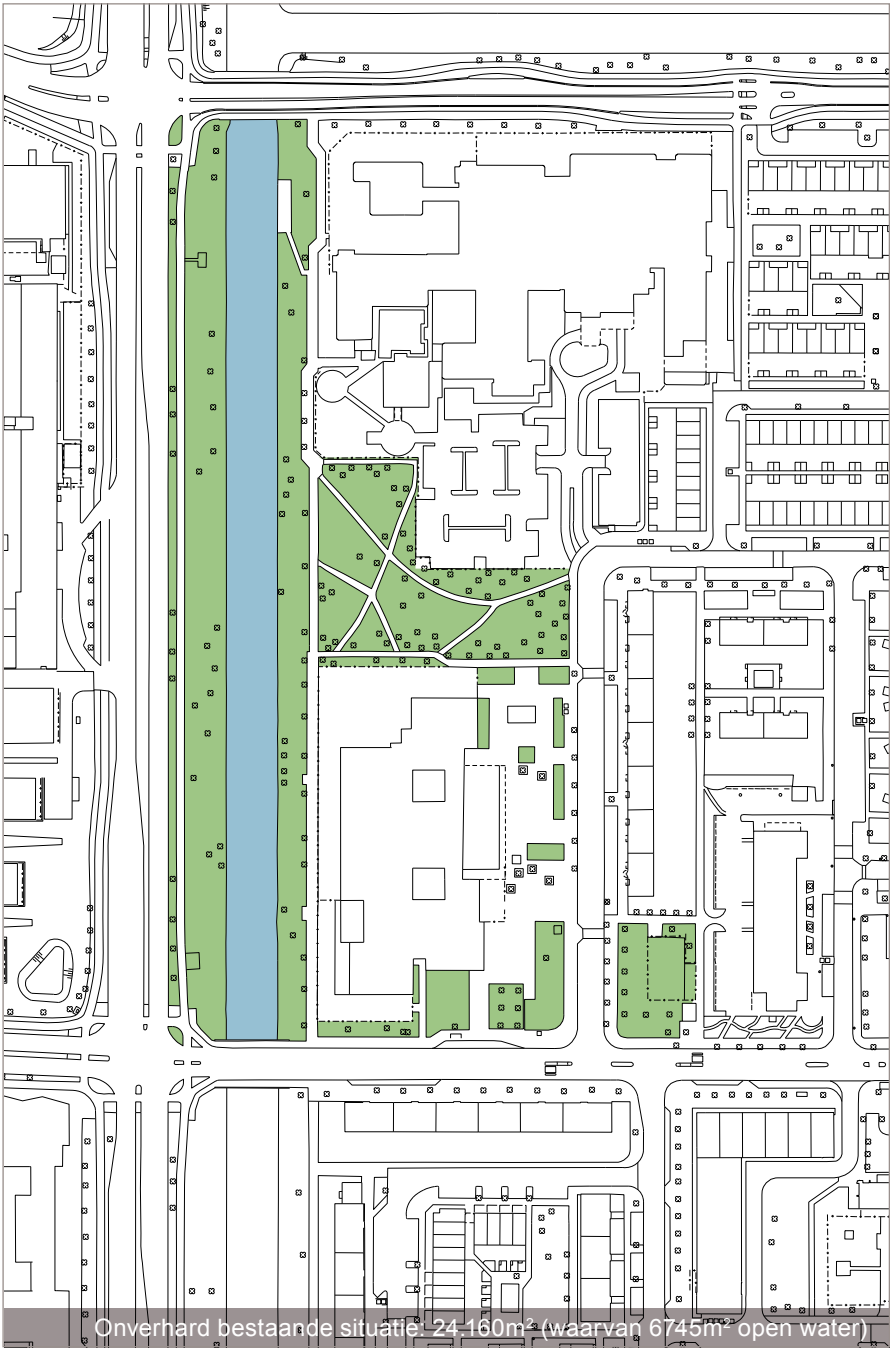
TOTAALOVERZICHT ALLE STRATEN

	Cap.	Di. 01-09-2015		Do. 03-09-2015	
		Bez.	%.	Bez.	%.
Totaal	90	42	47%	43	48%

Uitkomsten parkeertelling

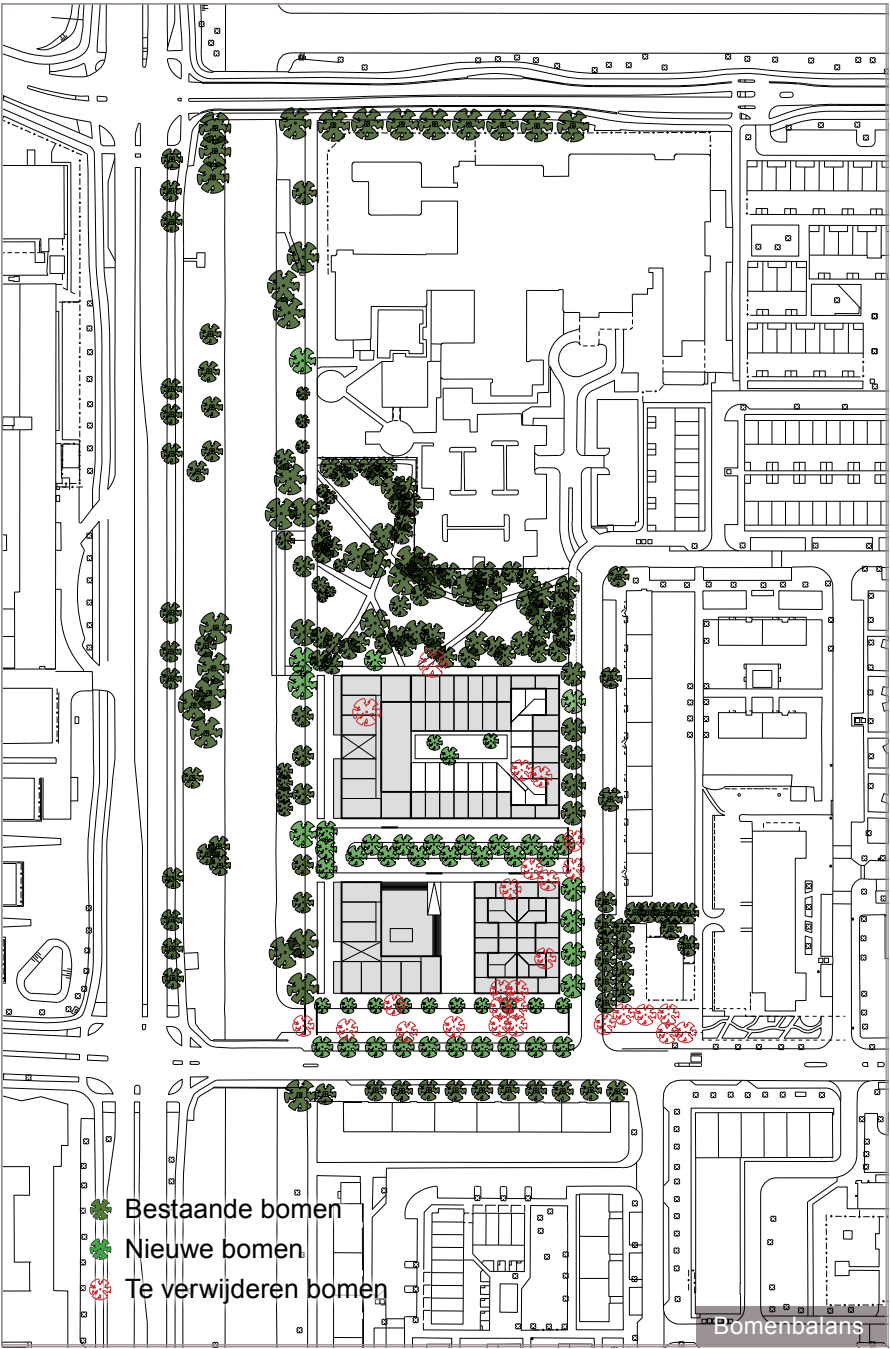
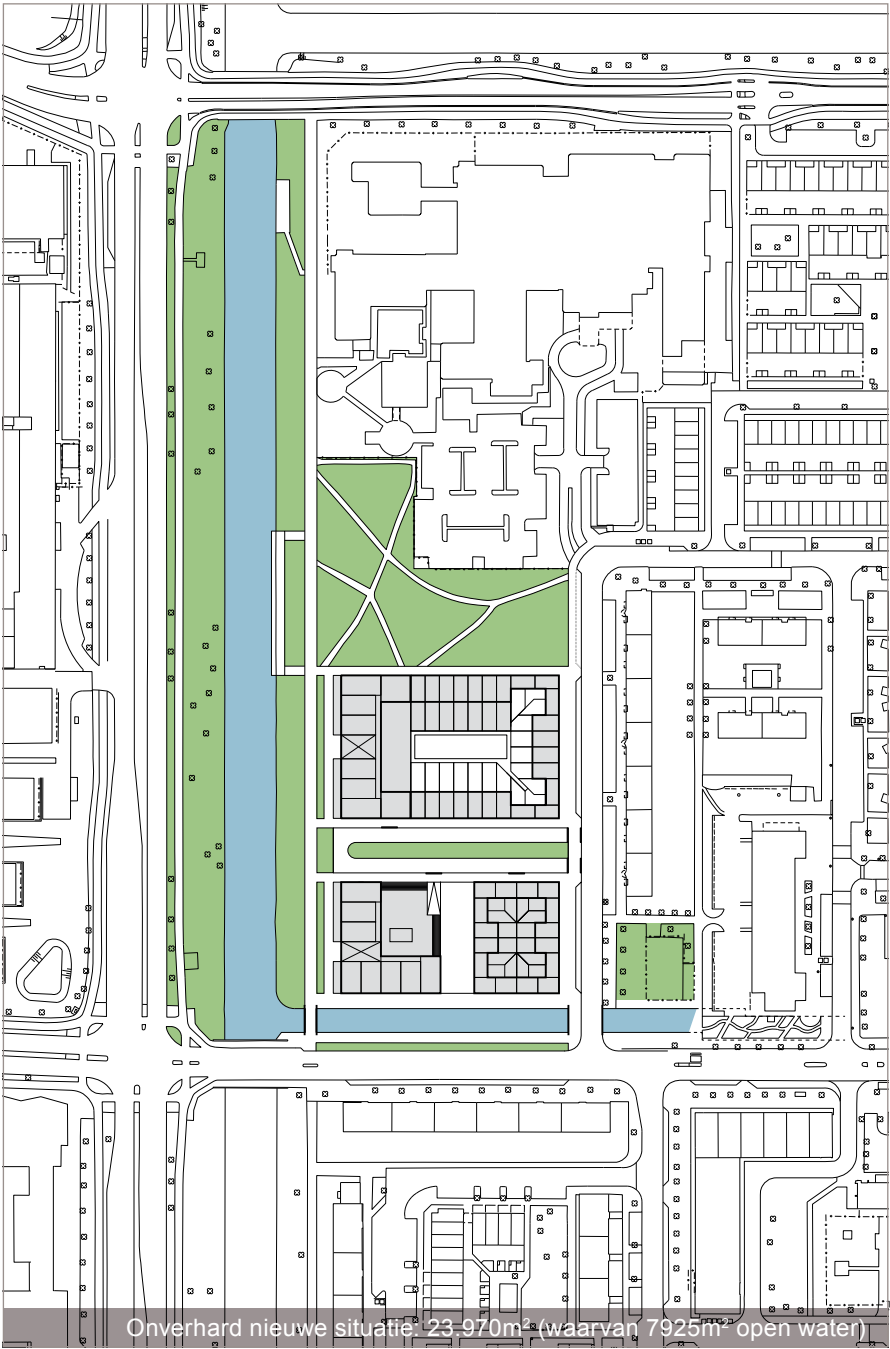
Bijlage 2: Verhardingsbalans

Om natte voeten te voorkomen houdt het waterschap toezicht op een eventuele toename van verharding in de stad als gevolg van ontwikkelingen. Dit om een goede afwatering van de stedelijke gebieden te garanderen. In het geval dat er extra verharding in het plangebied komt, moet dit bij voorkeur gecompenseerd worden door het maken van meer open wateroppervlak. Het verharde oppervlak in het gebied neemt met 190m² iets toe. De toename van het oppervlak aan open water (van 6745m² naar 7925m²) compenseert ruimschoots het toegenomen verharde oppervlak. Daarnaast zijn er in de visie nog extra aanvullende maatregelen genomen die de waterbergende capaciteit van het gebied te verbeteren (zie hiervoor ook het kopje Waterstuctuur bij de Planbeschrijving).



Bijlage 3: Groenbalans & bomenbalans

De aanwezigheid van groen en bomen levert een meerwaarde voor de woonbeleving in de stad en is daarmee, mits goed vormgegeven en onderhouden, een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit. Een van de uitgangspunten van het plan is om zoveel mogelijk rekening te houden met bestaande bomen. Desondanks zullen er om de ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken toch een aantal bomen moeten worden gekapt. Enerzijds is dit om ruimte te maken voor bebouwing, anderzijds om de watergang aan de zuidkant van het plangebied mogelijk te maken. In het totale plan worden in het openbare gebied circa 30 bomen gekapt, dit aantal wordt ruimschoots gecompenseerd door nieuwe bomen (in de voorbeeldverkaveling 47 bomen) en liefst ook grote inheemse solitaire heesters, die aan het gebied zullen worden toegevoegd. Bij het nieuw planten van bomen zal aansluiting gezocht moeten worden bij de hoofdbomenstructuur op zowel stads- als wijkniveau.



Bijlage 4: Overzicht duurzaamheidsmaatregelen

Duurzaamheid is geen losstaand aspect maar is intergraal onderdeel van de ontwikkeling van de Poort van Boerhaave. Zo wordt ingezet op:

- Woningen bouwen nabij voorzieningen en OV haltes, ter bevordering van het gebruik van openbaar vervoer en fiets.
- Compact bouwen.
- Stapelen van woonfuncties (meervoudig ruimtegebruik).
- Meervoudig ruimtegebruik door gebouwd parkeren.
- Een intensief gebruik van het stedelijk gebied; dat spaart de buitengebieden.
- Het toevoegen van nieuwe woningtypes in de wijk om te zorgen voor differentiatie en een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Flexibele opzet van het plan dat gemakkelijk functieveranderingen toelaat, dit maakt het plan toekomstbestendig.
- Menging van functies in het gebied.
- Het plan voorziet in een toename van onverhard oppervlak en een toename van open water.
- Regenwater wordt afgekoppeld, in het gebied opgevangen en vertraagd afgevoerd.
- (aanleg natuurvriendelijke oevers)
- Bestaande waardevolle groen- en waterstructuur behouden.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Het plan voorziet in het planten van extra bomen.
- Recreatief groen wordt beter toegankelijk gemaakt.
- Autoluw en groen woonmilieu, parkeren wordt op eigen terrein en aan het verkeerslusje opgelost waardoor veel ruimte is voor spelende kinderen.
- Openbare ruimte meenemen voor het verbeteren van de gebruiks- en belevingskwaliteit.
- Afval wordt verzameld in ondergrondse containers.

Bijlage 5: Milieutechnische onderzoeken

Externe veiligheid

In het tracé van de Amerikaweg ligt een hogedruk aardgasleiding en de Amerikaweg kan gebruikt worden als bevoorradingsroute van LPG-tankstation aan de Europaweg (nabij de brug naar Heemstede). Hierdoor ligt het plangebied van de Poort van Boerhaave binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding en de (mogelijke) bevoorradingsroute van gevaarlijke stoffen. De ontwikkeling van de Poort van Boerhaave heeft mogelijk gevolgen voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uit onderzoek blijkt dat het plan voor beide aspecten ruim onder de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico blijft, ook het groepsrisico blijft kleiner dan oriëntatiewaarde. Voor wat betreft de gasleiding neemt laatstgenoemde zelfs af ten opzicht van de huidige situatie, ondanks dat het totale aantal aanwezige personen in het gebied toe neemt. Dit komt doordat de spreiding van de bevolking binnen het plangebied gelijkmatiger is waardoor de personendichtheid in het geheel lager uitvalt.

(bron: Technische rapportage externe veiligheid bestemmingsplan Schalkwijk-Midden, Adviesgroep AVIV BV, 6 maart 2013)

Geluid

Door de ligging van het gebied in de nabijheid van de Amerikaweg, Boerhaavelaan en de Floris van Adrichemlaan is er sprake van een behoorlijke geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren bebouwing. Bezien zal moeten worden in hoeverre en welke bron- danwel overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden. Hierbij moet worden opgemerkt dat het toepassen van schermen landschappelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

Er zullen daarnaast naar alle waarschijnlijkheid extra geluidwerende maatregelen aan de gevels van de gebouwen toegepast moeten worden om een aangenaam binnenklimaat te kunnen verkrijgen.

(bron: Poort van Boerhaave Akoestisch onderzoek concept, Grontmij Nederland B.V., 5 december 2012)

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
2 mei 2016