

urbanism
stedebouw
urbanisme
städtebau
urbanismo

must

stedenbouwkundige visie
Boerhaavewijk Noord, Haarlem



Colofon

MUST stedenbouw

Lutmastraat 191 G+H

Postbus 16631
1001 RC Amsterdam

T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl
www.must.nl

Ontwerpteam

Pieter Jannink
Ziega van den Berk
Koen Vermeulen
Donald Boing

Begeleidingscommissie

Patricia van der Beek (Elan)
Jeroen Wessel (Elan)

gemeente Haarlem

Arjen de Boo
Rolf Tjerkstra
Frank Kool
Rober Vriend
Joost van den Tillaart

Inleiding 5

Karakteristiek van de wijk 7

stedenbouwkundige opzet
groenstructuur
verkeersstructuur
parkeren
speelvoorzieningen
bebouwing

Vernieuwingsplan 19

opgave
visie
renovatie
nieuwbouw
beeldkwaliteit
duurzaamheid
participatie

Bijlagen 37

stedenbouwkundige visie

Boerhaavewijk Noord, Haarlem





Inleiding

De Boerhaavewijk Noord in Haarlem is toe aan een grondige opknopbeurt. Woningcorporatie Elan Wonen is eigenaar van de huurwoningen en presenteert met deze visie een daadkrachtig en realistisch perspectief op de toekomst van de woonbuurt. Bestaande kwaliteiten van de wijk zoals het groene karakter worden omarmd terwijl tegelijkertijd gezocht is naar een grotere diversiteit aan woonkwaliteiten in de buurt. De visie gaat deels uit van renovatie van bestaande bebouwing en op maat gesneden nieuwe bouwblokken waardoor de verbinding tussen het verleden en de toekomst wordt gelegd. Deze visie voor de Boerhaavewijk Noord is een nadere uitwerking van de gebiedsvisie Boerhaavewijk (mei 2012) opgesteld door de gemeente Haarlem.

Stedenbouwkundige opzet

Groenstructuur

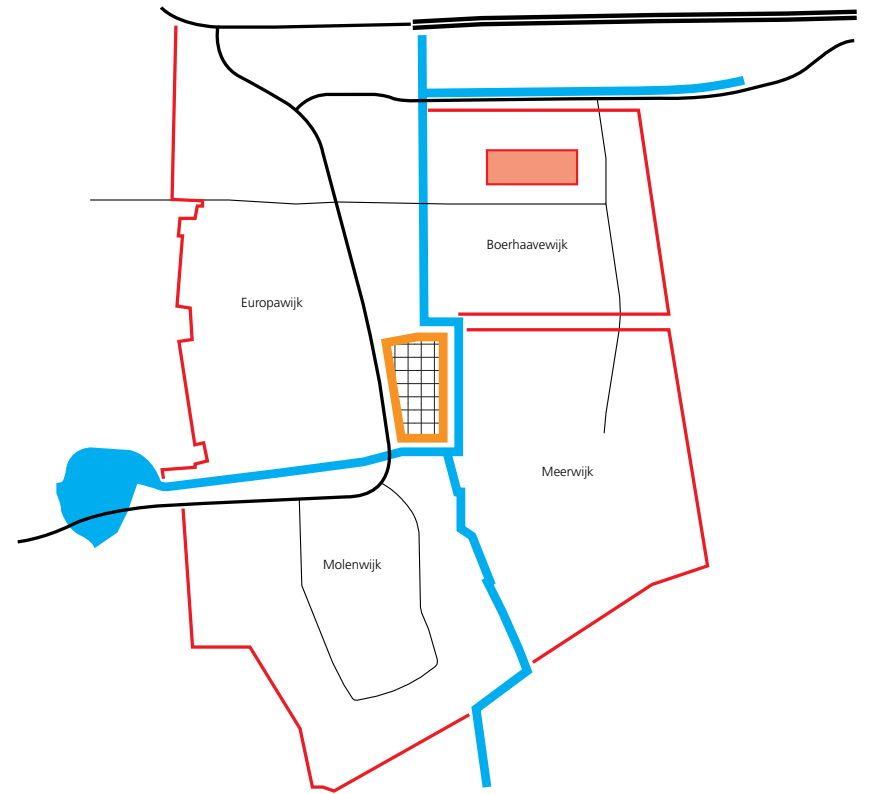
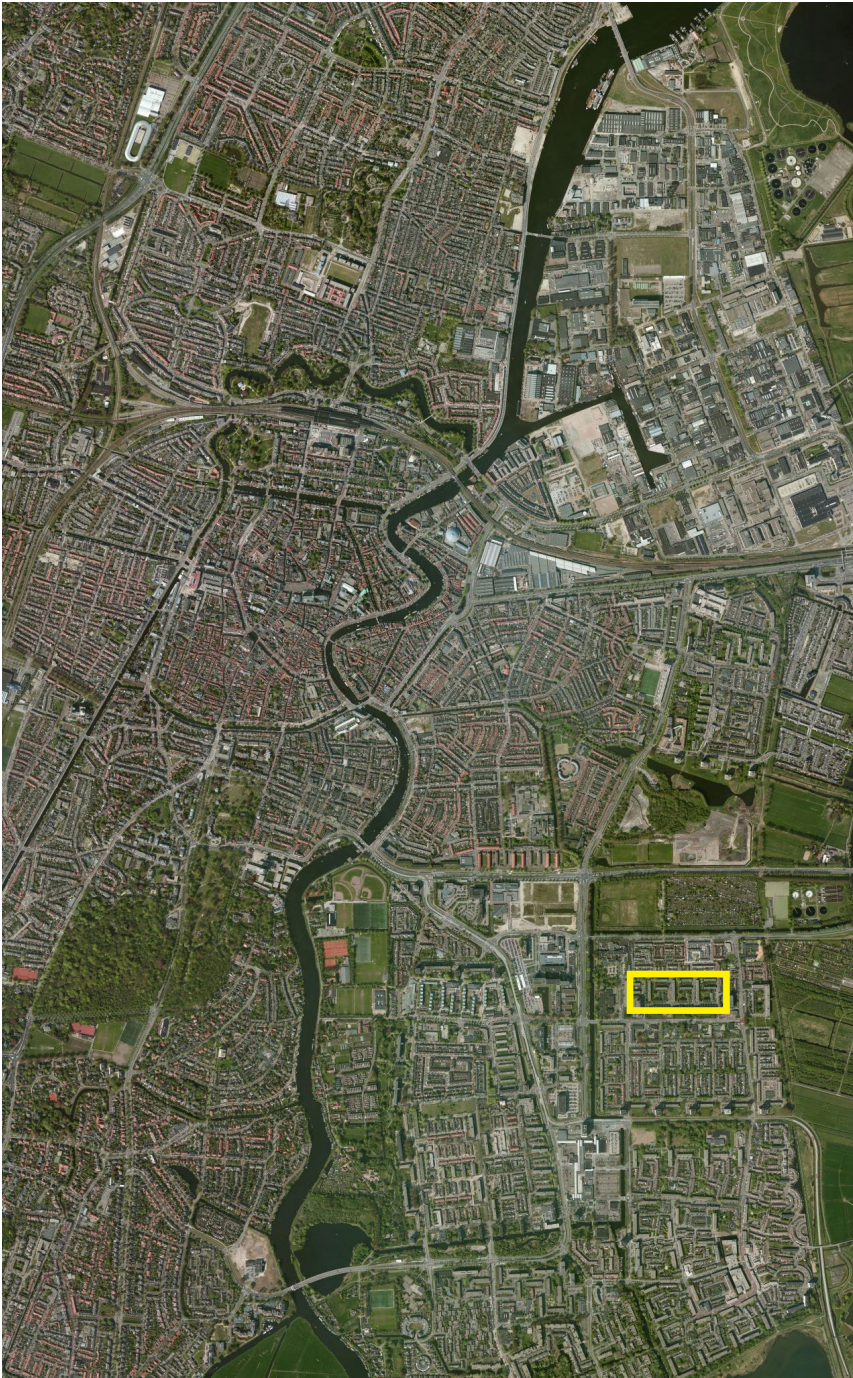
Verkeersstructuur

Parkeren

Speelvoorzieningen

Bebouwing

Karakteristiek van de wijk



Stedenbouwkundige opzet

De Boerhaavewijk Noord in Haarlem is een woonbuurt in een typische wederopbouwwijk uit de jaren '60 die wordt gekenmerkt door een ruime opzet, lange zichtlijnen en veel groen. De Boerhaavewijk is één van de vier woonwijken waaruit stadsdeel Schalkwijk is opgebouwd. De wijk is naar binnen gekeerd en wordt opgedeeld in twee delen; het noordelijk deel bestaat uit voornamelijk een repetitie van galerijflats en portieketagewoningen terwijl er in het zuidelijk deel (ten zuiden van de Floris van Adrichemlaan) veel grondgebonden eengezinswoningen in particulier eigendom zijn gelegen. De buurt Boerhaavewijk Noord bestaat uit 360 gestapelde woningen verdeeld over vier bouwblokken waarvan drie zijn opgebouwd als identieke stempels. De buurt wordt begrensd door de Ekamastraat, de Louis Pasteurstraat en de Wamstekerstraat. Deze visie richt

zich op de transformatie van de drie identieke stempels in de woonbuurt.

Groenstructuur

De groenstructuur van de buurt kenmerkt zich door de volwassen bomen die net als de wijk zo'n 45 jaar oud zijn en beeldbepalend voor de uitstraling van de wijk. Deze boomstructuur ligt vooral op enkele doorgaande routes in de Boerhaavewijk, waaronder ook de Louis Pasteurstraat. De kwaliteit en de belevingswaarde van de groenstructuur is vaak hoog, de gebruikswaarde is echter niet optimaal. De groengebieden zijn veelal versnipperd en worden vaak door onduidelijke of onprettige wanden begrensd, zoals achterkanten van bebouwing, gesloten plinten of bergingen. De kwaliteit van het boombestand is in beeld gebracht in het boomonderzoek (september 2015). In het plangebied zijn 227 bomen aanwezig, waarvan 137 bomen op het grondgebied van Elan Wonen staan. De conditie van de bomen onder de

huidige omstandigheden is als volgt:

- Goed; 67 bomen
- Redelijk; 100 bomen
- Matig; 49 bomen
- Slecht; 9 bomen
- 2 bomen zijn dood.

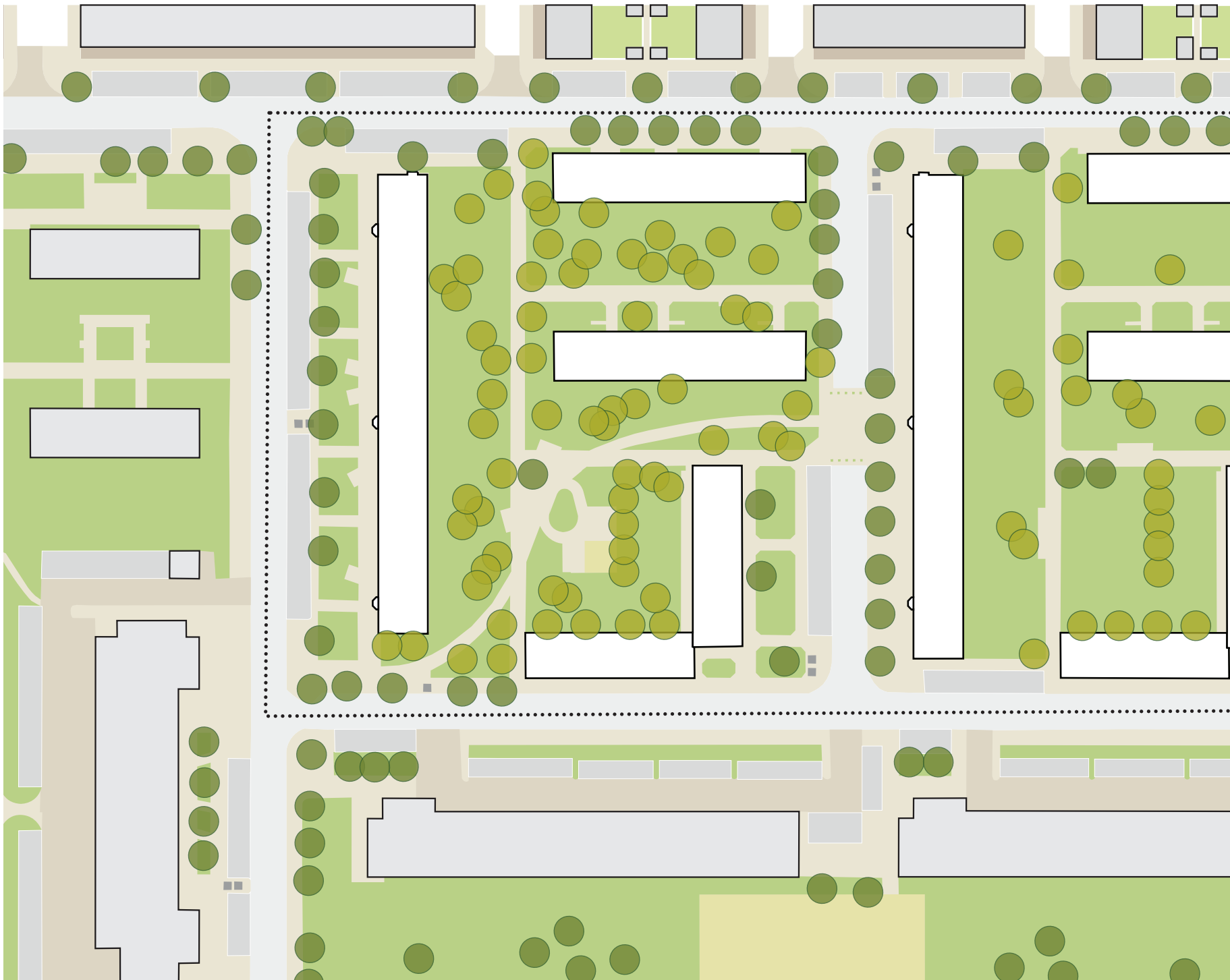
De levensverwachting bedraagt voor:

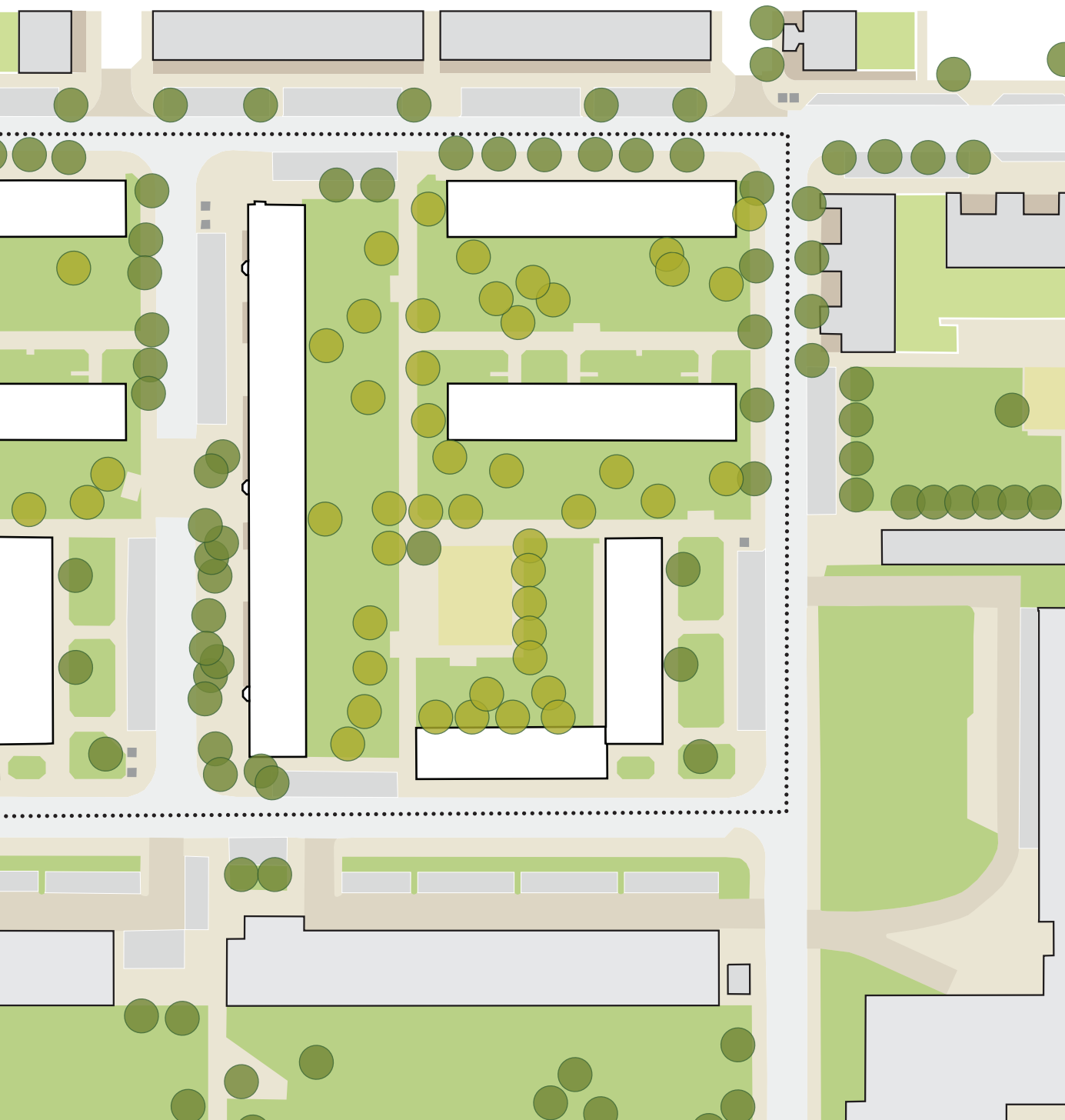
- 195 bomen méér dan 10 jaar;
- 16 bomen 5 à 10 jaar;
- 11 bomen 1 à 5 jaar;
- 3 bomen <1 jaar.

Nadere informatie over het bomenbestand is te vinden in de Groentoets Boerhaavewijk Noord (13 juli 2016).

Verkeersstructuur

De Floris van Adrichemlaan is de centrale invalsroute voor de Boerhaavewijk. De Boerhaavewijk Noord ligt ten opzichte van deze hoofdstructuur op de tweede rang, in de luwte. Haaks op de Floris Adrichemlaan bieden de Louis Pasteurstraat, de Roordstraat en de Wamstekerstraat toegang tot





-  Bebouwing binnen plangebied
-  Bebouwing omgeving
-  Gazon
-  Voetgangersgebied
-  Erf
-  Weg
-  Parkeerplaats
-  Speelplaats
-  Bestaande boom
-  Bestaande boom
binnen plangebied op grond van Elan Wonen
-  Plangrens





de buurt. De Louis Pasteurstraat is tevens de wijkontsluiting. Parallel aan de Floris van Adrichemlaan ontsluit de Ekamastraat de flats aan de centrale invalroute en biedt tevens toegang tot de woonbuurt Boerhaavewijk Noord. Tussen de Ekamastraat en de Louis Pasteurstraat zijn twee verbindingen aanwezig die voor doorgaand auto-verkeer zijn onderbroken en momenteel fungeren als parkeerpocket. Binnen de bouwblokken van de drie stempels zijn enkele verbindingen aanwezig die de bouwblokken toegankelijk maken voor het langzaam verkeer.

Parkeren

Het parkeren in de Boerhaavewijk Noord vindt plaats in de openbare ruimte. In september 2013 er een parkeeronderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat er in het plangebied 215 parkeerplaatsen zijn waarvan 155 parkeervakken en 60 parkeerplaatsen langs de rijbaan. De bezettingsgraad van de parkeerterrein is gemiddeld 78% (parkeeronderzoek Telwerk B.V., september 2013 - zie bijlage 4). Aan de Ekamastraat zijn in alle drie stempels garageboxen gesitueerd. De garageboxen in de meest westelijke stempel zijn momenteel in gebruik als bedrijfsruimte / kunstenaarsatelier.

In de huidige situatie (2016) zijn 29 parkeervakken (haaks) in de Ledeboustraat en Van de Beltstraat vervangen door 12 langs-parkeervakken als gevolg van de renovatie van de naastgelegen appartementengebouwen. De huidige parkeercapaciteit is 198.

Speelvoorzieningen

In de woonbuurt zijn enkele speelvoorzieningen in de groenstructuur binnen de stempels gesitueerd. Deze groene ontmoetingsplekken zijn verscholen binnen de stempel en worden begrensd door 'blinde' bebouwingswanden. De gebruikswaarde van deze plekken zijn gering.

Bebouwing

De woningen in de Boerhaavewijk Noord zijn allemaal appartementen in de sociale huursector. In elke stedenbouwkundige stempel zijn drie gebouwtypen te onderscheiden.

- 3 portiekflats van 5 lagen in waar in een later stadium een lift aan toe is gevoegd (120 woningen).
- 6 portiekflats van 4 lagen zonder lift (126 woningen)
- 3 galerijflats in 2 lagen ten behoeve van senioren (30 woningen).

De woningen zijn gebouwd in 1966 en voldoen na vijftig jaar intensief gebruik niet meer aan de woonwensen en wooneisen van tegenwoordig. Ook de technische staat van de woningen verdient aandacht.

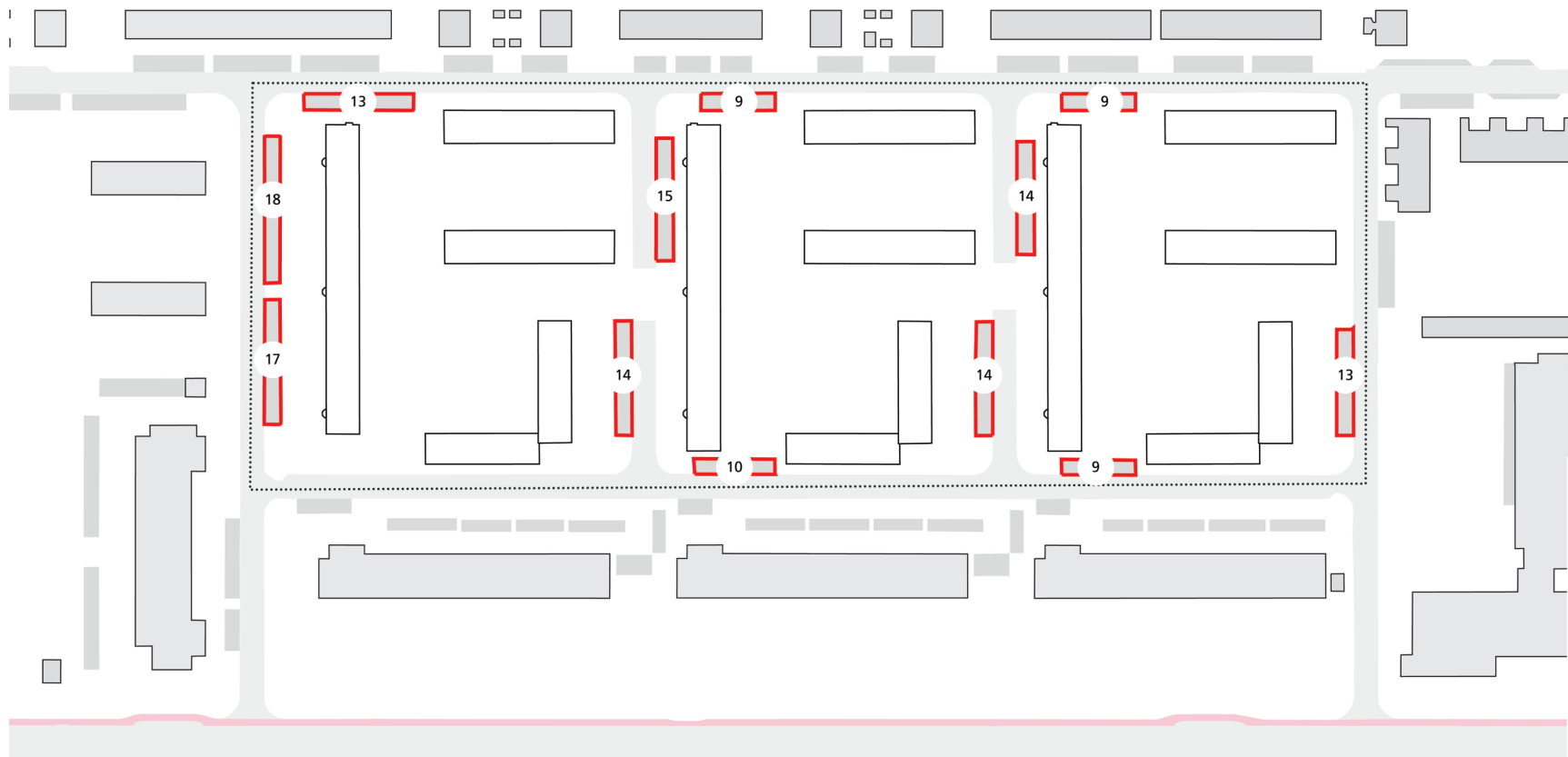
Naast de woningbouw bevindt zich in elke stempel een rij met 12 garageboxen aan de Ekamastraat. In de meest westelijke stempel zijn in deze garageboxen tijdelijke bedrijfsruimten gerealiseerd.











Verkeer en parkeren

1:2000



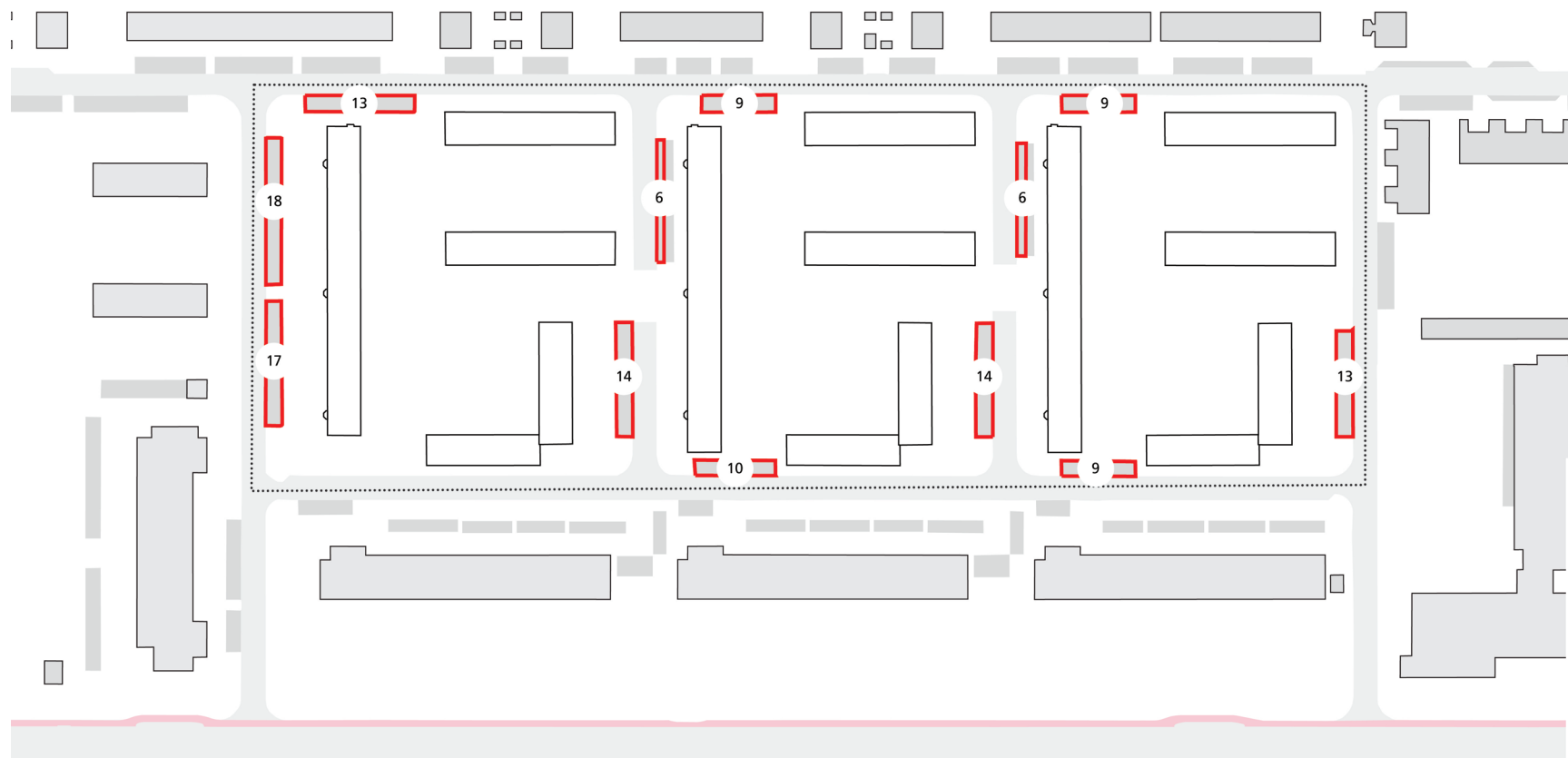
-  Parkeervakken plangebied
-  Parkeervakken (buiten plangebied)
-  Bebouwing plangebied
-  Bebouwing
-  Weg
-  Aantal parkeervakken

Parkeren (situatie 2013) *	
Parkeervakken openbare ruimte	155
Parkeerruimte op de rijbaan	60
Gemiddeld bezettingspercentage	78%
Garageboxen	24

* op basis van parkeeronderzoek Telwerk B.V., september 2013 (zie ook bijlage 4)

Verkeer en parkeren

1:2000

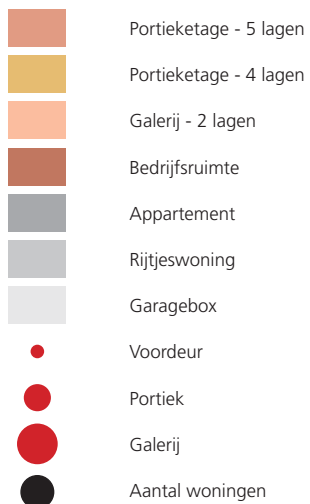
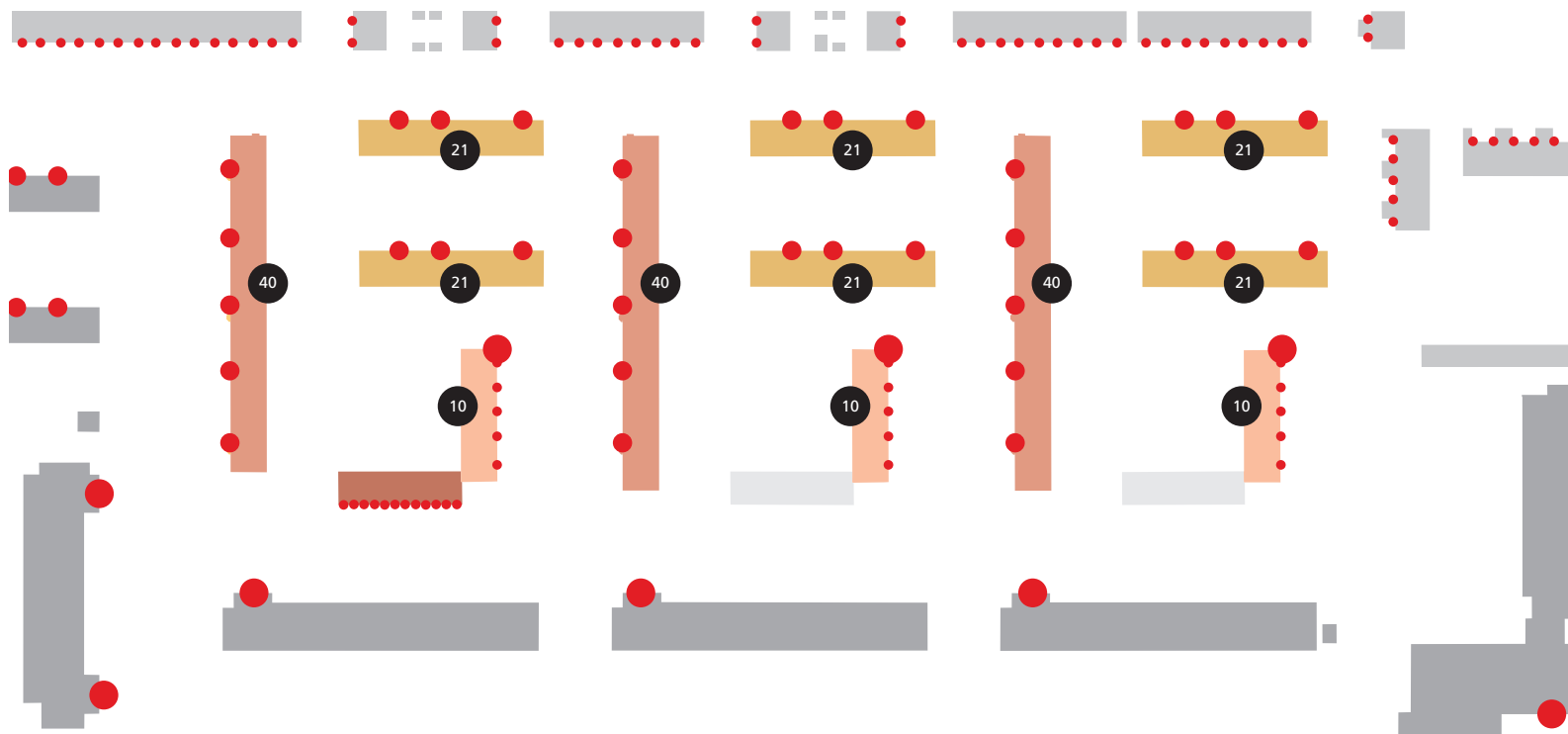


- Parkeervakken plangebied
- Parkeervakken (buiten plangebied)
- Bebouwing plangebied
- Bebouwing
- Weg
- Aantal parkeervakken

Parkeren (situatie 2016)	
Parkeervakken openbare ruimte	138
Parkeerruimte op de rijbaan	60
Garageboxen	24

Woningtypologie

1:2000



Woningtypologie		
Portieketage 5 lagen	120	43%
Portieketage 4 lagen	126	46%
Galerij 2 lagen	30	11%
	276	100%
Garageboxen	24	
Bedrijfsruimten	12	

Inhoud

Opgave

Visie

Renovatie

Nieuwbouw

Beeldkwaliteit

Duurzaamheid

Vernieuwingsplan





Opgave

De vernieuwing van de Boerhaavewijk (Noord) staat al geruime tijd op de agenda van de gemeente en woningbouwcorporatie. Hiervoor zijn diverse studies uitgevoerd naar de woonwensen van de bewoners, de kwaliteit van de bestaande wijk en de stedenbouwkundige potenties van de plek. Eén en ander heeft zich gekristalliseerd in de gebiedsvisie Boerhaavewijk (mei 2012) opgesteld door de gemeente Haarlem in samenwerking met diverse partners. In de gebiedsvisie worden vijf speerpunten ten aanzien van de verbetering van de wijk gepresenteerd.

1. Een hart voor de wijk; waarbij de Floris van Adrichemlaan wordt getransformeerd in een centraal gelegen buurtpark opgespannen tussen een dynamische pool bij de entree van de wijk een groene pool nabij het buitengebied;
2. Meedoen in Boerhaavewijk; waarbij de participatie van verschillende groepen bewoners aan het

leven in de Boerhaavewijk wordt gestimuleerd;

3. Een duurzame woonwijk; waarbij de wijk op milieu, groen, economie en sociaal vlak kiest voor een duurzaam toekomstpad;
4. Zichtbare kwaliteit van de woonomgeving; kwaliteit van de openbare ruimte als duurzaam ingerichte wijk.
5. Economisch vitale wijk; van woonwijk naar woonwerkwijk.

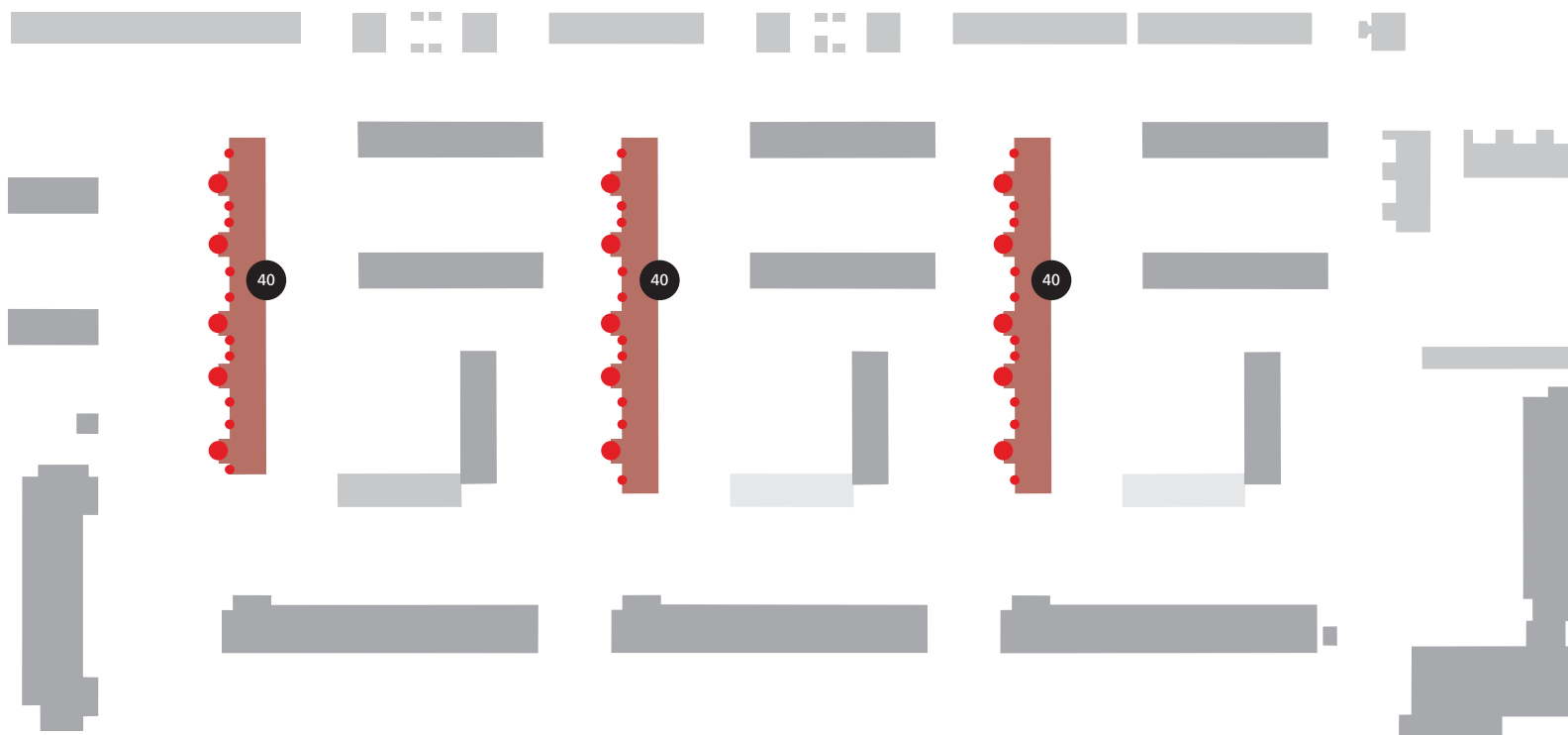
De gebiedsvisie Boerhaavewijk (mei 2012) benoemt een viertal 'verandergebieden'. Voor de Boerhaavewijk Noord (verandergebied C) is de opgave gedefinieerd om 'via fysieke ingrepen in bebouwing en openbare ruimte – renovatie, nieuwbouw en herinrichting – de woonomgeving te verbeteren en beter te laten aansluiten op het hart van de wijk'. Hierbij zal diversiteit worden aangebracht in de woningbouw, zoals een grotere variatie tussen grondgebonden woningen en gestapelde. Uitgangspunten voor de vernieuwing van de woonbuurt zijn;

- Deels renovatie / deels sloop en nieuwbouw van grondgebonden woningen.
- De voorkant van de nieuwbouw wordt georiënteerd op de openbare ruimte.
- Nieuwbouwwoningen voor verhuur / verkoop in de sociale en vrije huursector.
- De overgangen tussen openbaar en privé worden helder vormgegeven.
- Specifieke aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen bij de uitwerking.

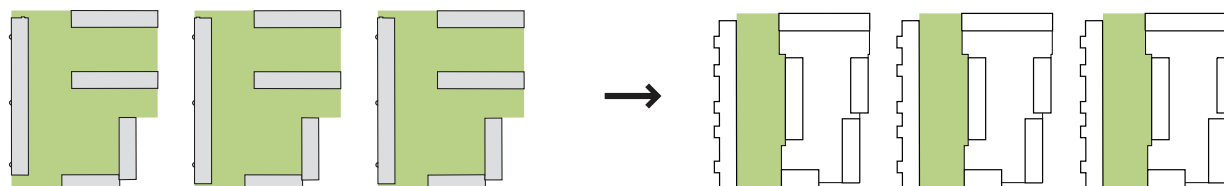
Deze uitwerking van de gebiedsvisie Boerhaavewijk bouwt voort op de inzichten van de gebiedsvisie uit 2012 en plaatst deze in het perspectief van vandaag. En daarmee geeft deze visie concrete en haalbare doelstellingen om de buurt op korte termijn te verbeteren en een stap te zetten richting het 'wenkend perspectief voor gezinnen, ouderen en werkenden' zoals deze is gepresenteerd in de gebiedsvisie. Vooruitlopend op de uitwerking en nadere

Renovatie portieketageflats

1:2000



- Renovatie portieketage
- Overige bebouwing
- Voordeur
- Portiek
- Aantal wooneenheden



invulling van de overige opgaven van de gebiedsvisie Boerhaavewijk maakt de Boerhaavewijk Noord zich op voor een stevige nieuwe impuls in de woonkwaliteit van de woonbuurt. Door slim gebruik maken van de bestaande infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte en tegelijkertijd in te zetten op gestandaardiseerde en economisch geoptimaliseerde bouwstenen voor de nieuwe woningen kan een plan worden gerealiseerd dat efficiënt, flexibel en kostenbesparend zal zijn. Het plan zet in op een maximale efficiëntie van de stedenbouwkundige visie zodat er zoveel mogelijk budget beschikbaar blijft om te investeren in de kwaliteit van de woningen en de directe woonomgeving.

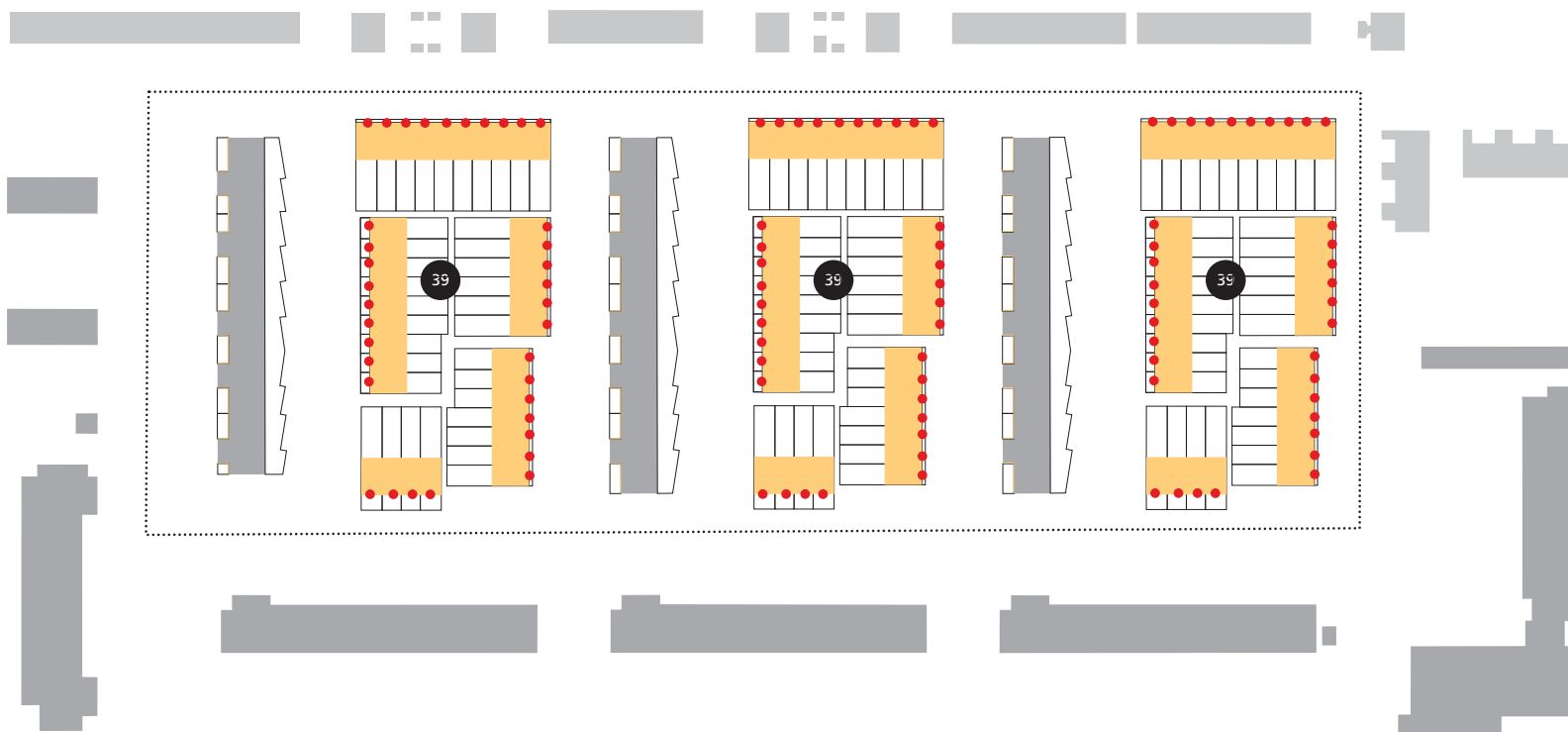
Visie

De vernieuwing van Boerhaavewijk Noord zet in op een gedifferentieerde aanpak van renovatie en nieuwbouw. Per stempel is gekozen voor een vergelijkbare aanpak, waardoor het

ritme van de stempelverkaveling blijft bestaan. De portieketageflats van 5 lagen in de noord-zuid richting worden gerenoveerd (waarvan er twee inmiddels al zijn uitgevoerd). De portieketageflats van 4 lagen en de galerijflats van 2 lagen worden vervangen door een gesloten bouwblok met grondgebonden woningen. Er is gezocht naar een betere definiëring en begrenzing van de openbare ruimte en tegelijkertijd naar openheid en transparantie van de bouwblokken. De voordeuren van de woningen worden gericht op de openbare ruimte en de nieuwe bouwblokken zijn zo gesitueerd dat er zo min mogelijk achterkanten grenzen aan de openbare ruimte. Tussen de gerenoveerde appartementencomplexen en de bouwblokken met nieuwbouw woningen blijven drie geconcentreerde groenstroken bestaan waar tevens de bestaande bomen behouden kunnen worden.

Renovatie

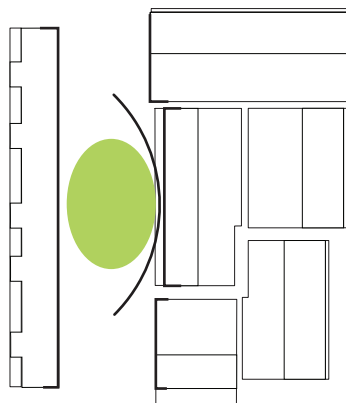
Bebouwing. De portieketageflats van 5 lagen worden gerenoveerd (anno maart 2015 zijn twee van de drie flats reeds opgeleverd). Bij de renovatie is expliciet aandacht besteed aan de blinde plint die de bouwblokken kenmerkte. Door onder andere meer ruimte te nemen voor de entrees is de beleving van de bouwblokken aan de straatzijde sterk verbeterd. Op de begane grond en eerste verdieping van de bouwblokken zijn maisonnettes over twee lagen gerealiseerd. Deze woningen hebben aan de groene binnenzijde van de stempel een tuintje gekregen. Deze nieuwe woningtypologie draagt tevens bij aan de diversiteit van het woningaanbod in de Boerhaavewijk Noord. De woningen op de overige woonlagen hebben onder andere een betere buitenruimte in de vorm van een ruim balkon gekregen. Ook de derde portieketageflat aan de Roordstraat zal op dezelfde wijze worden aangepakt.



- Nieuwbouw grondgebonden woningen
- Appartement
- Grondgebonden
- Voordeur
- Aantal woningen

Woningaantallen					
	voor vernieuwing	sloop	na vernieuwing		
			renovatie	nieuwbouw	
portiek etage 5 lagen					
• maisonnette			30		
• appartementen	120		90		
portiek etage 4 lagen	126	- 126			
galerij 2 lagen	30	- 30			
grondgebonden woningen					
• sociale huur				78	
• middeldure koop				39	
	276	- 156	120	117	237
					-39

Plek creëren

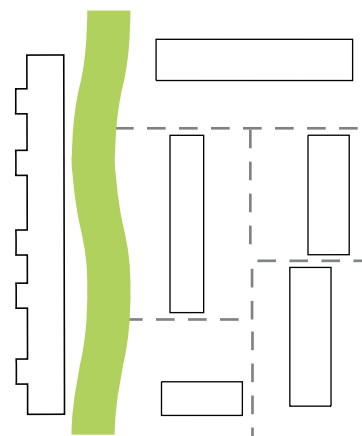


Openbare ruimte. De renovatie van de bouwblokken heeft ertoe geleid dat de relatie van het bouwblok met openbare ruimte is gewijzigd en sterk verbeterd. Aan de straatzijde is een extra entreezone aan het bouwblok toegevoegd waardoor er een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar gebied is gecreëerd. Hierdoor is het trottoir smaller geworden waardoor enkele parkeervakken die haaks op de straat waren gesitueerd zijn veranderd in langs-parkeervakken. Hierdoor zijn enkele parkeerplaatsen vervallen. Aan de groene binnenzijde van de stempel zijn de nieuwe tuinen omzoomd door een groene haag. Een nieuw voetpad door de groenstrook geeft toegang tot de tuinzijde.

Nieuwbouw

Verkaveling. De sloop van de portieketageflats van vier lagen en de galarijflats van twee lagen biedt ruimte voor een nieuwe stedenbouwkundige verkaveling op de vrijgekomen plek.

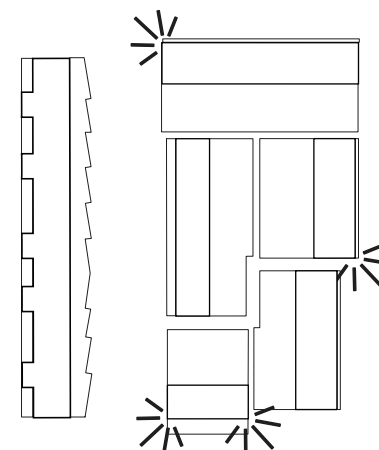
Dooradering bouwblok



Door de strokenverkaveling te vervangen door de typologie van een gesloten bouwblok ontstaat een heldere definitie van de openbare ruimte. De bestaande onoverzichtelijke en beperkt bruikbare groenstroken maken plaats voor grondgebonden woningen met eigen tuin. De keuze voor een bouwblok is tevens een antwoord op bestaande tekortkomingen in de wijk; problemen met sociale veiligheid, (toe)zicht en gebrek aan betrokkenheid bij de buitenruimte. De groene dooradering van de stempel blijft bestaan door de groenstrook in noord-zuid richting tussen de gerenoveerde portieketageflats en het nieuwe gesloten bouwblok. Alle entrees van de nieuwe woningen zijn gesitueerd aan de wegen rondom het bouwblok en aan de groenstrook.

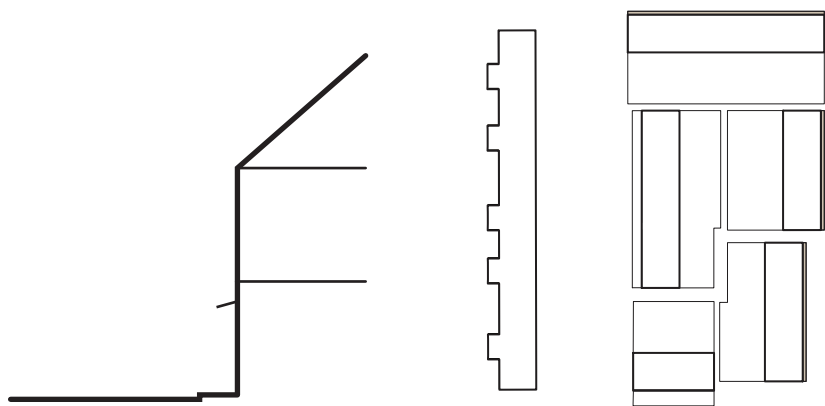
Bebouwing. De nieuwe woningen zijn grondgebonden woningen van twee lagen met een kap en hebben een beukmaat van 5,1 meter. Binnen het bouwblok kan differentiatie aangebracht worden door te variëren met de beukmaat. De woningen vallen groten-

Verspringing rooilijn

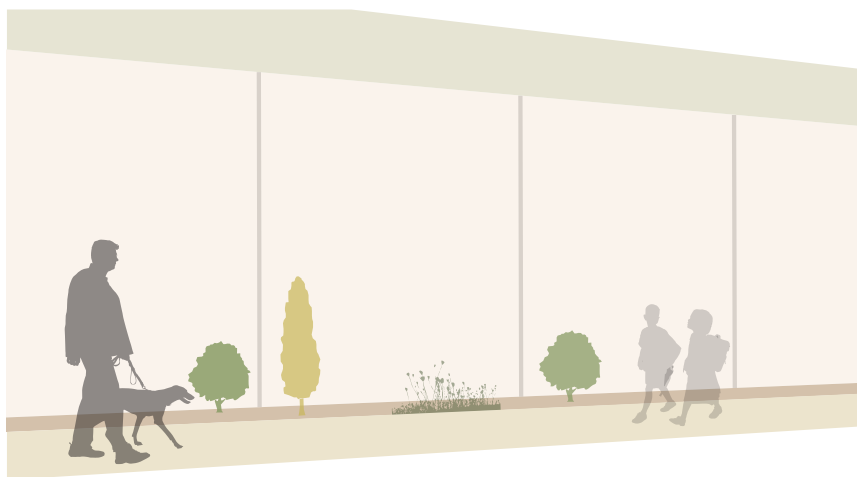
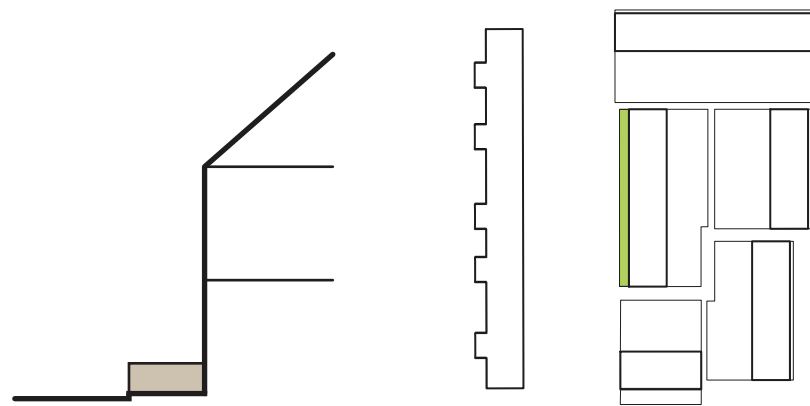


deels binnen de sociale huursector. Van de 117 woningen worden er 78 in de sociale huur sector gerealiseerd en 39 in de middeldure koop. De woningen van het bouwblok zijn naar alle vier zijden georiënteerd. Door de entrees van de woningen aan de straat te situeren zal de levendigheid en betrokkenheid van bewoners bij de straat worden versterkt. De entrees van de woningen aan de groenstrook zijn gericht op deze groene openbare ruimte. Ook de entrees van de hoekwoningen van de Louis Pasteurstraat en de Ekamastraat kunnen naar de groenstrook worden gericht indien de positie van de bestaande bomen dit toelaat. Het bouwblok wordt doorsneden door afsluitbare binnenpaden waardoor een extra verbindingen tussen de groenstrook en het bouwblok worden gecreëerd. Om deze toegankelijkheid van het bouwblok te accentueren verspringen de bouwvolumes enigszins ten opzichte van elkaar. Hierdoor wordt een ontspannen en toegankelijk bouwblok gerealiseerd.

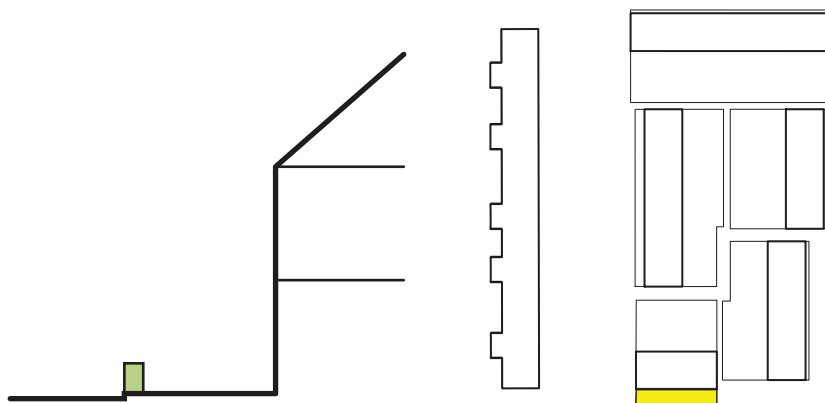
Overgang openbaar-prive
stoepje aan de straat



Overgang openbaar-prive
brede stoep aan groenstrook



Overgang openbaar-privé voortuin op het zuiden



Privé – openbaar. De overgangen tussen privé en openbaar wordt aan de vier zijden van het bouwblok op een verschillende wijze vorm gegeven. Dit is het gebied waar de interactie tussen het leven binnen de woning en het straatleven vorm krijgt. Aan de noord- en oostzijde van het bouwblok worden de woningen voorzien van een privé stoepje van 0,9 - 1 meter breed tussen de woning het publieke trottoir. Hier is ruimte voor een plantenbak of een bankje. Aan de zonnige zuidzijde van het bouwblok worden de woningen voorzien van een tuin van vier meter diep begrensd door een lage groene haag. Aan de westzijde van het bouwblok liggen de woningen aan de groenstrook. Hier worden de woningen voorzien van een brede privé stoep van 2 meter waardoor er ruimte is voor een levendige interactie tussen de woningen en de groenstrook. De tuilmuren die zich aan de buitenzijde van het bouwblok bevinden worden als onderdeel van de architectuur van de woningen mee-ontworpen en gerealiseerd.

Openbare ruimte. Het bouwblok sluit aan op de bestaande openbare ruimte van de Boerhaavewijk Noord. Door de realisatie van grondgebonden woningen met tuin neemt de hoeveelheid openbare ruimte binnen de stempel af. De resterende groenstrook binnen de stempel neemt hierbij aan belang toe evenals de gebruikswaarde van deze groenstrook als speelplek. Om de oriëntatie en toegankelijkheid van de wijk te verbeteren worden de afgesloten noord-zuid straten (van de Beltstraat / Ledeboerstraat) doorgetrokken. Hierdoor zal er minder zoekend en kerend autoverkeer zijn. Langs de Ekamastraat is in het trottoir ruimte voor een groene inrichting met enkele nieuwe bomen en lage begroeiing.

Bomen. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden voor zover deze niet binnen de nieuwe gesloten bouwblokken vallen. Op basis van het ontwerp zijn 83 van de 227 bomen niet te handhaven omdat;

- De standplaats binnen het grondvlak van de nieuwbouwwoningen

Bomen

1:2000



- Boom gemeente Haarlem
- Boom Elan Wonen
- Kap-vergunningplichtig
- Kap

Bomen	Gemeente	Elan Wonen	Totaal
Totaal aantal bomen bestaand	90	137	227
Noodzakelijke kap			
• vergunningplichtig	- 8	- 37	- 45
• geen kapvergunning nodig	- 2	- 36	- 38
Nieuwe aanplant	22		22
Alternatieve herplantlocatie		23	23
Balans (vergunningplichtige bomen)	+ 14	- 14	0
Balans (totaal)	+ 12	- 50	- 38

valt;

- De standplaats te dicht op de nieuwbouw is gelegen;
- de toekomstverwachting van de boom minder dan 5 jaar is.

Voor 45 bomen is een kapvergunning noodzakelijk. Van de te kappen bomen staan er 10 op grond van de Gemeente Haarlem, waarvan er 8 vergunningsplichtig zijn. De overige te kappen bomen staan op grond van Elan Wonen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen boombeschermende maatregelen worden genomen om eventuele schade aan de te handhaven bomen te voorkomen of in ieder geval tot een minimum te beperken.

Doordat er al veel bestaande bomen staan in de openbare ruimte van de Boerhaavewijk Noord na de vernieuwing is de ruimte voor het planten van nieuwe bomen beperkt. Het planten van een aantal bomen gelijk aan de hoeveelheid te kappen bomen is hierdoor in de Boerhaavewijk Noord niet mogelijk. In het plan worden 22 bomen herplant. Het betreft de volgende nieuwe bomen;

- 6 bomen van de 1e grootte in de groenstroken (iep, moseik en winterlinde);
- 7 bomen van de 2e grootte in de groenstroken (lijsterbes);
- 9 bomen van de 3e grootte aan de Ekamastraat (gele kornoelje, krentenboompje en vogelkers).

Alle bomen worden geplant op grond die na vernieuwing van de wijk in eigendom zal zijn van de Gemeente Haarlem (zie ook Groentoets Boerhaavewijk Noord, 13 juli 2016).

Alternatieve herplantlocatie. In de vernieuwde Boerhaavewijk Noord worden 22 bomen herplant van de 45 gekapte bomen die vergunningsplichtig zijn. Voor de overige 23 te herplanten bomen is een alternatieve locatie gevonden op het grondgebied van Elan Wonen in het projectgebied Belcanto. Het planten van de bomen in dit gebied draagt bij aan de gewenste groene invulling van het projectgebied.

Verhard oppervlak. In afstemming met het Hoogheemraadschap geldt

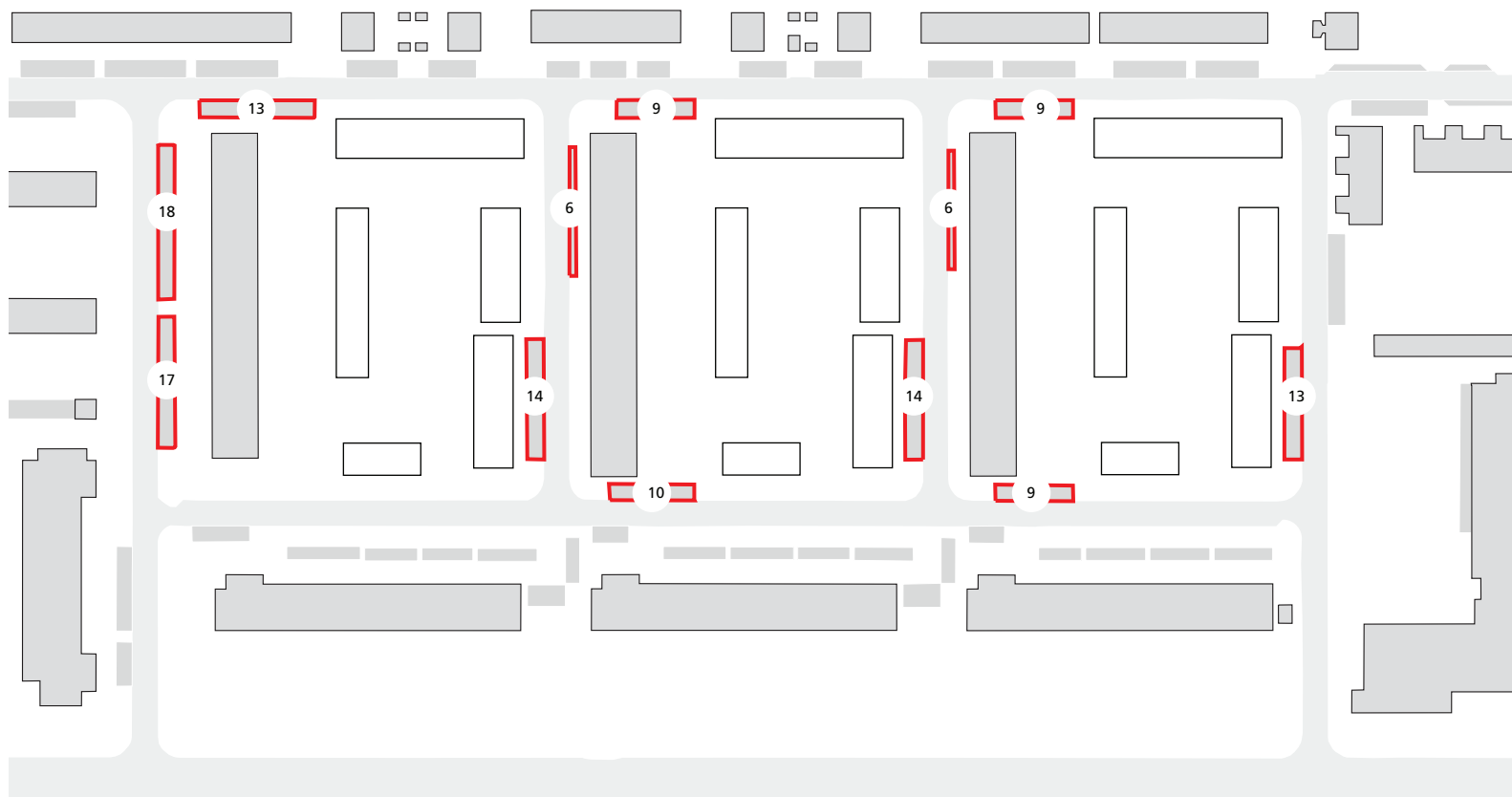
voor het nieuwbouwplan Boerhaavewijk Noord in Haarlem dat het verhard oppervlak wordt berekend als het dakoppervlak van de woningen en schuurtjes en verhard oppervlak van de openbare wegen in de woonwijk. Eventueel verhard oppervlak in de tuinen wordt niet meegerekend. Verharding in de tuinen mag wel, maar er mogen geen voorzieningen worden getroffen om het hemelwater vanuit de tuin naar het riool af te voeren. Het verhard oppervlak in de Boerhaavewijk Noord neemt na vernieuwing met 6,6% toe (circa 2.500 m²). (zie bijlage pg 38-39).







Parkeren. Het aantal woningen na vernieuwing is minder dan voor de vernieuwing (-39). Daardoor neemt de behoefte aan parkeerplaatsen af met (39 x 1,2 pp=) 47 parkeerplaatsen. Het aantal openbare parkeerplaatsen neemt als gevolg van de herontwikkeling af met 17 parkeerplaatsen. Ook verdwijnen er 24 garageboxen. Omdat garageboxen in de praktijk ook voor andere zaken dan parkeren worden gebruikt vertegenwoordigen de garage-

boxen een parkeerplaatswaarde van 12 parkeerplaatsen. De afname aan parkeerplaatsen bedraagt daarom in totaal 29 stuks. De parkeerbalans verbetert met (47- 29=) 18 parkeerplaatsen. De huidige parkeercapaciteit (1.066 parkeerplaatsen) in de openbare ruimte van de Boerhaavewijk Noord is voldoende blijkt uit de parkeertelling van september 2013. De gemiddelde bezettingsgraad in het onderzoek bedraagt ca. 78%. Omdat als gevolg van de vernieuwing van de wijk de behoefte aan parkeerplaatsen meer afneemt dan de afname van parkeerplaatsen wordt er in de toekomst een lagere parkeerdruk verwacht. De parkeerbalans is na uitvoering van de herontwikkeling voldoende.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de architectonische uitwerking van de woningen zal aansluiten bij de kwaliteiten van de bestaande wederopbouwwijk. Hierbij wordt gerefereerd naar de sobere



-  Parkeervakken plangebied
-  Parkeervakken buiten plangebied
-  Bebouwd plangebied
-  Bebouwing
-  Weg
-  Aantal parkeervakken

Parkeerruimte na vernieuwing	aantal pp.	
Parkeervakken openbare ruimte	138	-17
Parkeerruimte op de rijbaan	60	
Garageboxen (24 boxen met een parkeernorm van 0,5)	0	-12
		-29

Parkeerbehoefte na vernieuwing	woningen	pp. norm	
Aantal woningen (voor vernieuwing)	276		
Aantal woningen (na vernieuwing)	237		
	-39	1,2	-47

elegantie uit deze tijd. Aansluitend bij de overige delen van de Boerhaavewijk worden de grondgebonden woningen uitgevoerd met een zadeldak, terwijl de gerenoveerde meergezinswoningen het platte dak behouden. De woningen worden gerealiseerd in een rood/bruine baksteen. De afzonderlijke rijtjes krijgen hierbij een eenduidige kleurstelling zonder onderscheid te maken tussen de individuele woningen. Per bouwblok kan een kleine kleurnuance worden aangebracht tussen de afzonderlijke rijen afhankelijk van de positionering ten opzichte van de openbare ruimte. Zo kan de rij woningen aan de parkstrook qua kleurstelling enigszins afwijken van de overige woningen. De drie stempels worden met een identieke architectonische uitwerking en kleurstelling gerealiseerd. Er is aandacht voor specifieke details bij de hoekwoningen. De overgangen met de openbare ruimte in de vorm van tuinmuren, stoepen, plantenbakken worden opgenomen in de architectonische uitwerking.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de vernieuwing van de wijk. Hierbij wordt aandacht besteed aan verschillende aspecten van duurzaamheid:

- Hergebruik; door deels te renoveren en gebruik te maken van het bestaande stratenpatroon en riolering;
- Sociale duurzaamheid; er worden een grotere differentiatie in woningtypes gerealiseerd;
- De woningen worden volgens het bouwbesluit gerealiseerd inclusief de geldende EPC norm;
- Er wordt een GPR van 7,5 gerealiseerd conform de afspraken uit het Lokaal akkoord.
- Er is veel aandacht besteed voor het behoud van bestaande bomen, zowel in het openbaar gebied als in de binnentuinen. Onder ander door de herplant op een alternatieve locatie worden alle gekapte bomen met vergunningsplicht 1 op 1 gecompenseerd

met nieuwe bomen;

- Er wordt extra aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen zowel ten aanzien van de bomen als de bebouwing (zie ook Groentoets Boerhaavewijk Noord, 13 juli 2016);
- Door de toename aan verhard oppervlak oppervlak in de wijk zal een bijdrage geleverd worden aan de realisatie van extra wateropvang in andere delen van de Boerhaavewijk;
- Het bouwplan stimuleert het gebruik van de fiets doordat elk bouwblok over één of meerdere toegangen naar de bergingen beschikt.

Participatie

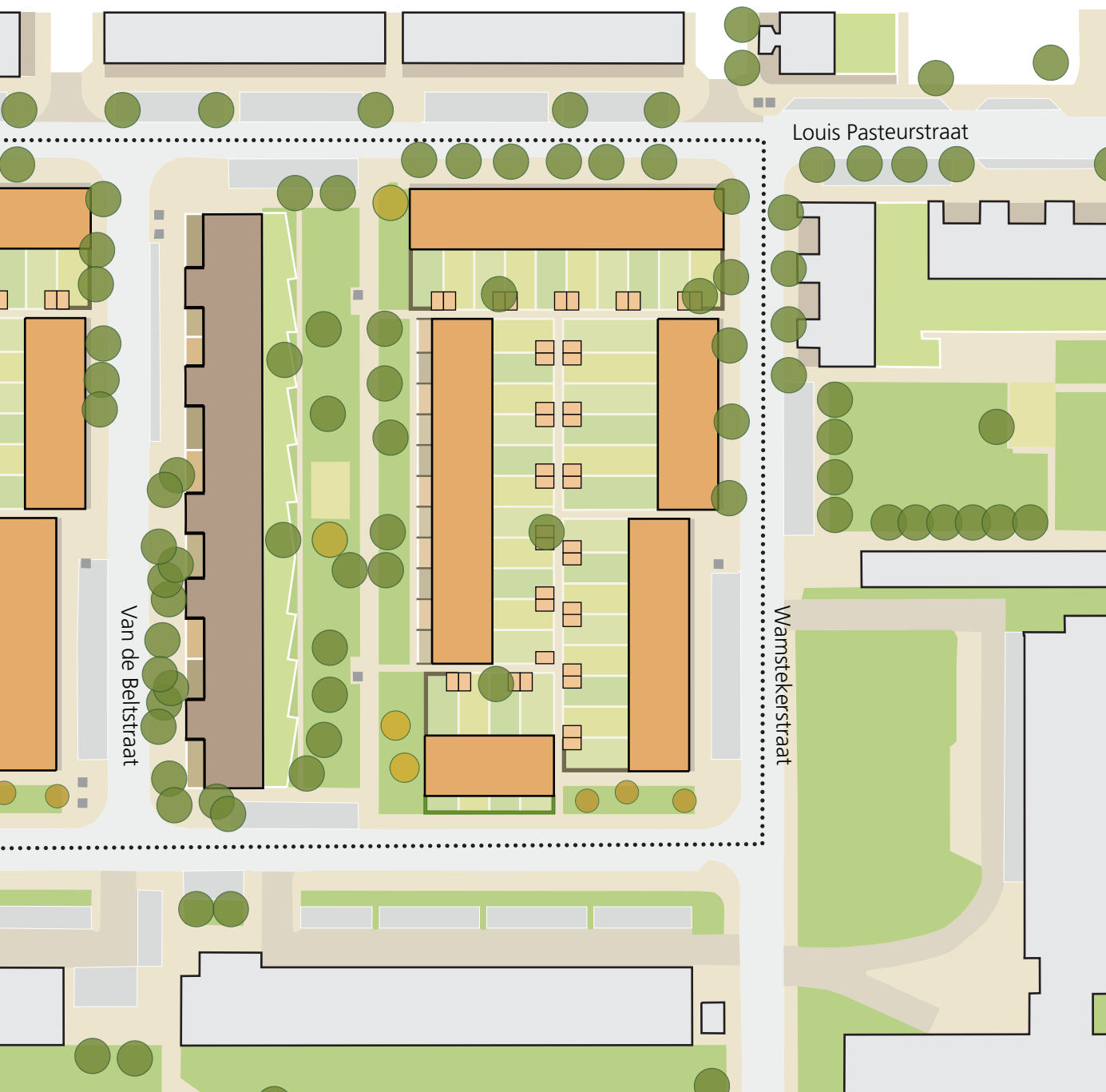
Participatie met omwonenden van de locatie heeft plaatsgevonden door het betrekken van de Wijkraad Boerhaavewijk. Deze toonde zich bij monde van voorzitter Hans Hirs enthousiast over het plan: *'Hierbij kan ik je mededelen*

dat de wijkraad Boerhaavewijk geheel kan instemmen met de bouwplannen die Elan Wonen heeft, voor de herontwikkeling van deel voor Boerhaavewijk noord. We vinden het een mooi plan wat goed in de wijk past.' (Bron: email d.d. 17 juni 2016).

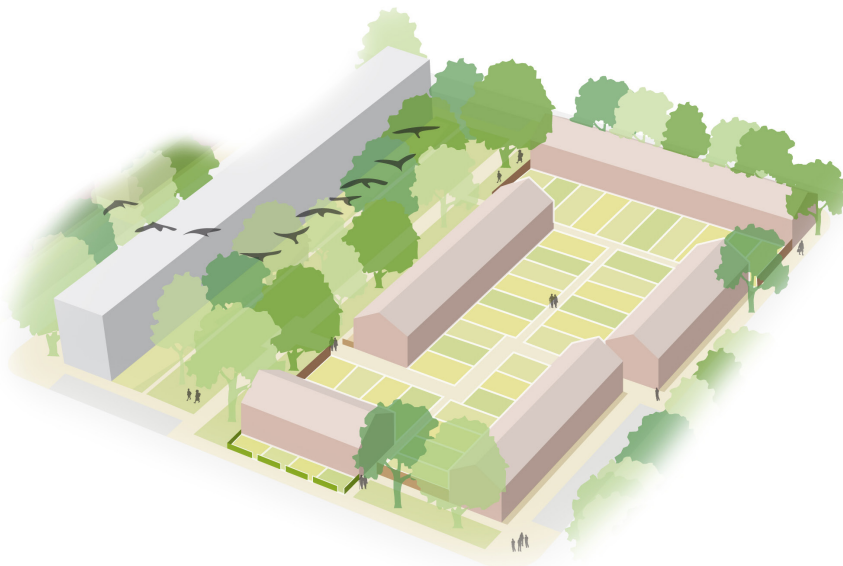
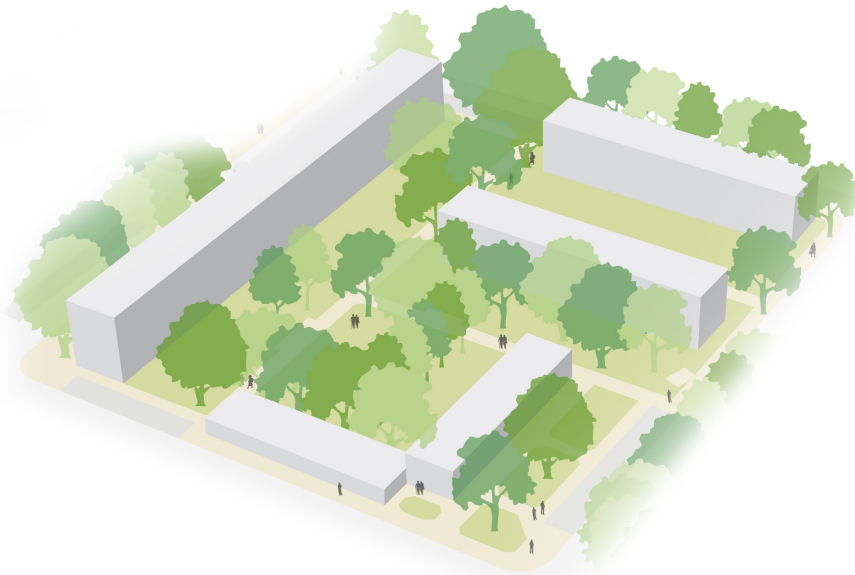
Vanuit Elan Wonen is er met de bewoners een projectcommissie geformeerd die in het beginstadium met het planinitiatief hebben meegekeken. Vanuit het feit dat de meeste huurders niet op deze locatie terugkeren en al dan niet reeds zijn verhuisd, hebben de commissieleden zich in de loop der tijd grotendeels teruggetrokken. Vanuit participatie-oogpunt zijn de bewoners en omwonenden betrokken geweest en zal Elan Wonen de bewoners blijven informeren en betrekken.

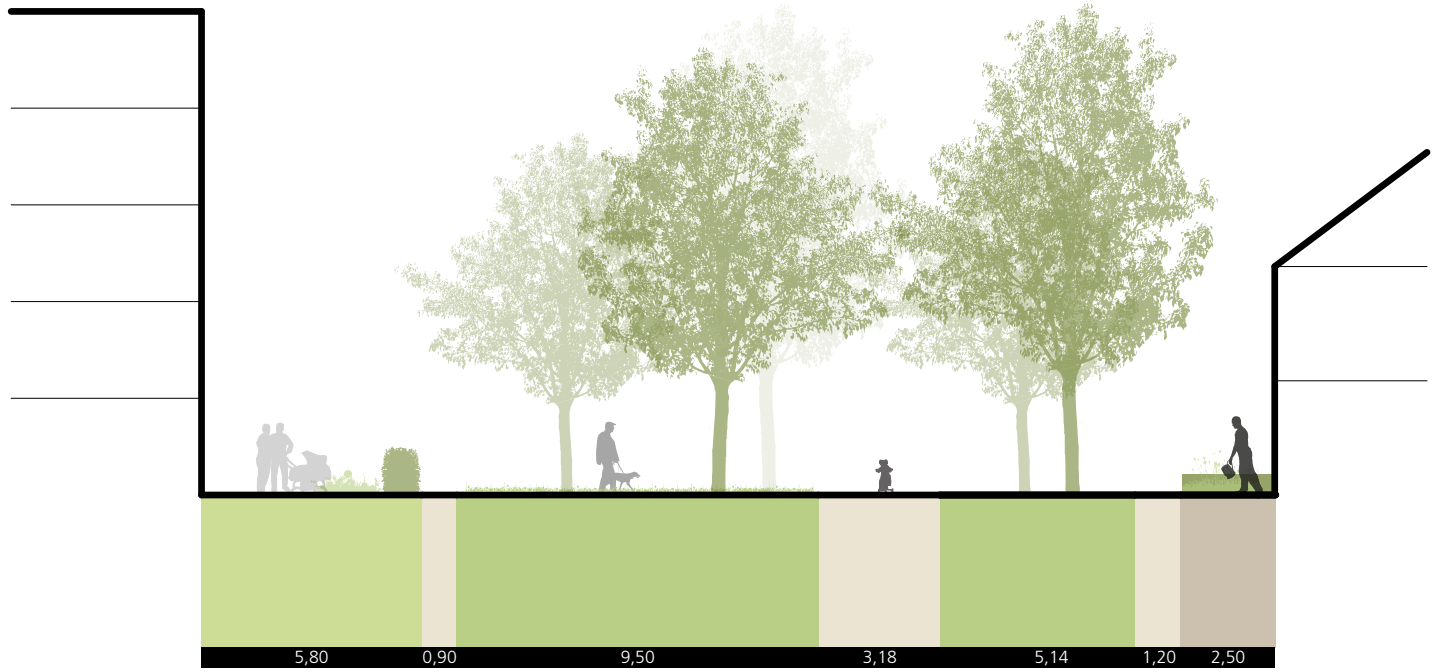


Boerhaavewijk Noord na vernieuwing
 schaal 1:1000

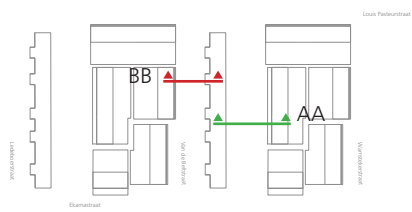


- Bebouwing nieuw
- Bebouwing renovatie
- Bebouwing omgeving
- Gazon
- Voetgangergebied
- Erf
- Weg
- Parkeerplaats
- Speelplaats
- Privé tuin
- Privé tuin
- Privé tuin
- Bestaande boom
- Nieuwe boom - 1e grootte
- Nieuwe boom - 2e grootte
- Nieuwe boom - 3e grootte
- Plangrens
- Erfafscheiding
- Haag





Doorsnede AA groenstrook



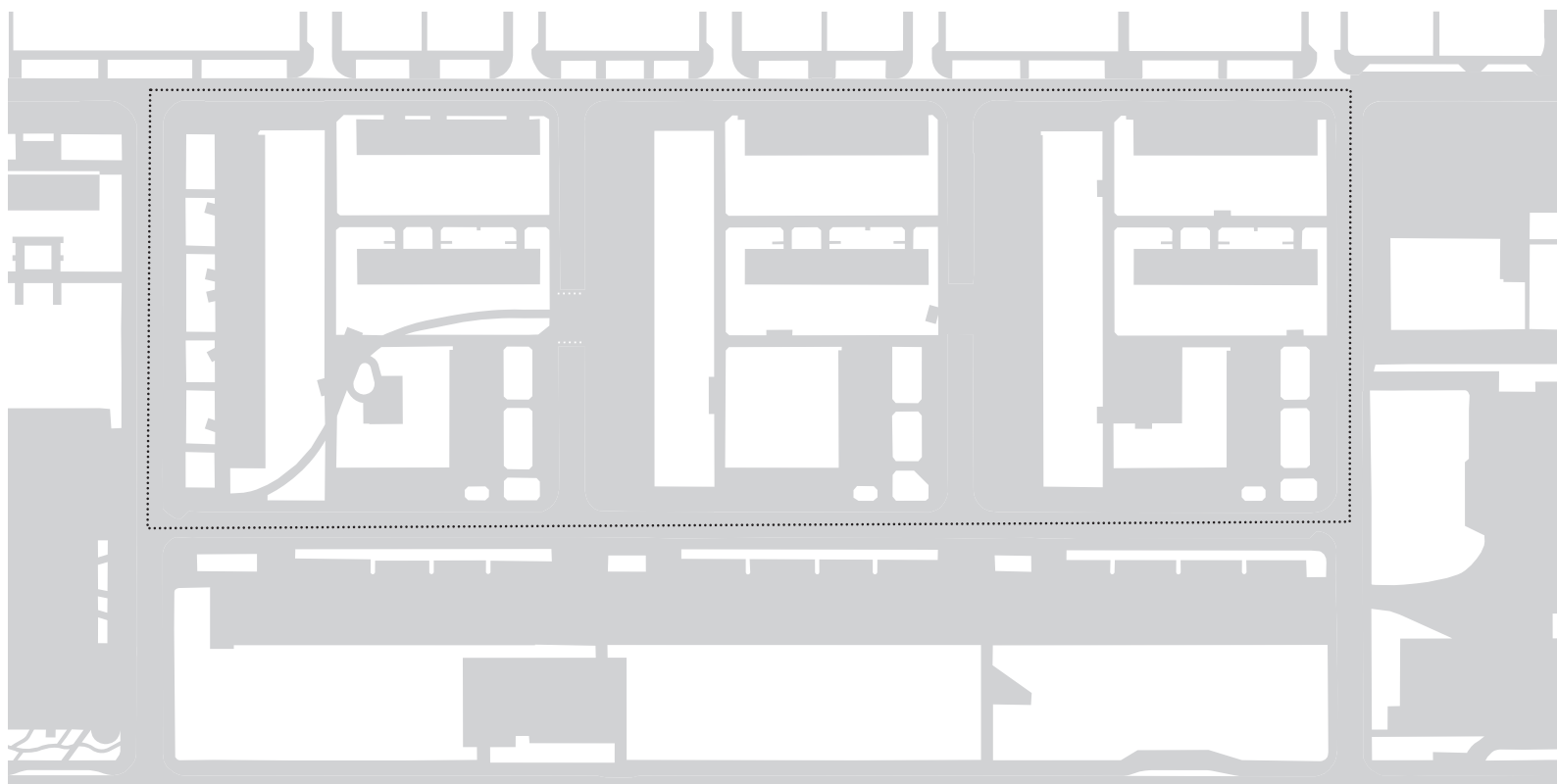
Doorsnede woonstraat BB
Ledebouwer - / van de Beltstraat

1. Verhouding verhard / onverhard
2. Eigendomsverhoudingen
3. Kabels en leidingen
4. Parkeertelling 2013

Bijlagen

Verhard / onverhard

situatie voor vernieuwing
schaal 1:2.000



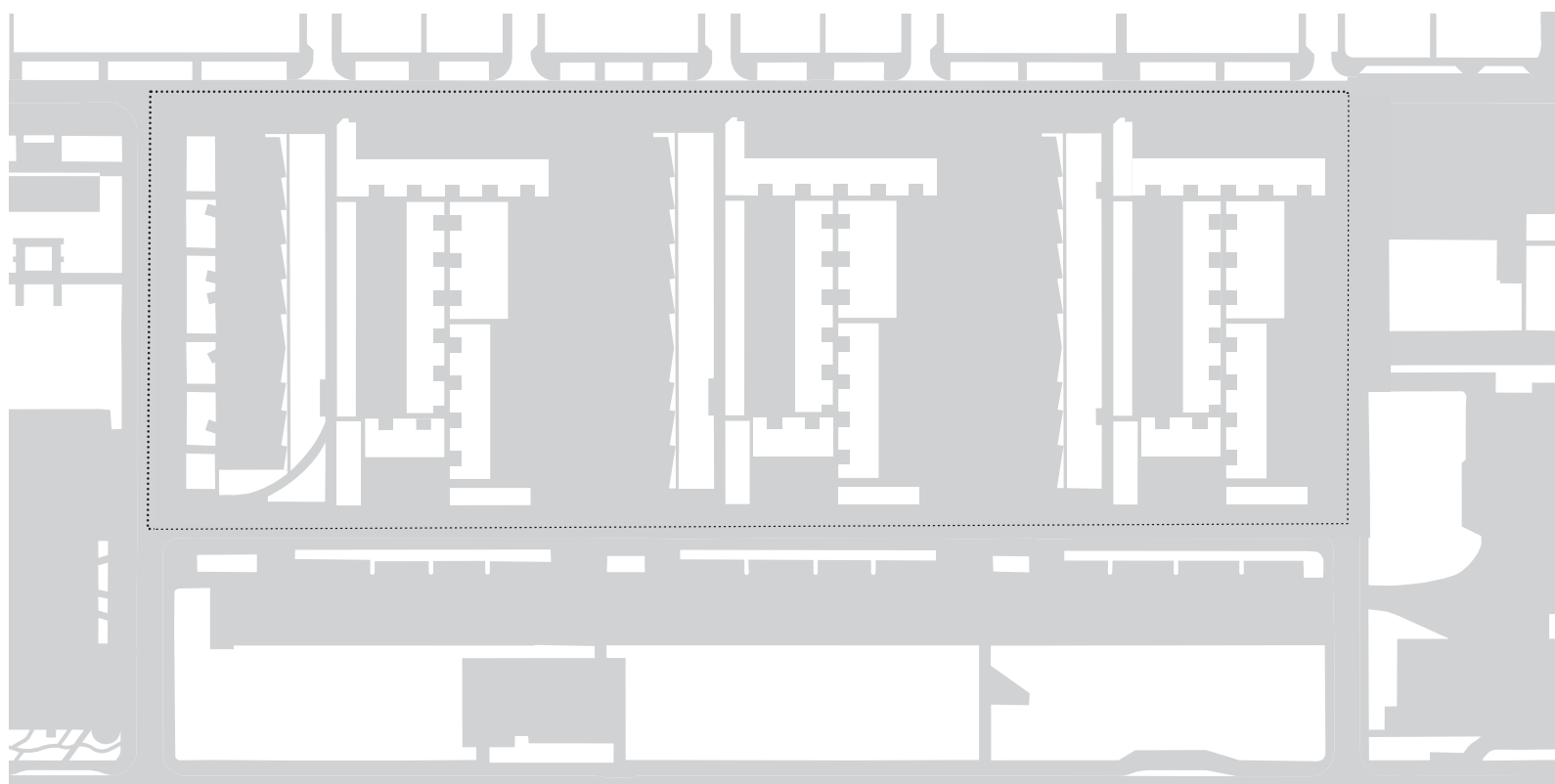
37,5% onverhard

plangebied: 38.055 m²
onverhard: 14.309 m²

Verhard / onverhard

situatie na vernieuwing

schaal 1:2.000



30,9% onverhard

plangebied: 38.055 m²

onverhard: 11.747 m²

Eigendom Elan Wonen

situatie voor vernieuwing

schaal 1:2.000

	Gemeente Haarlem	Elan wonen
Bebouwd		7.372 m ² *
Stoep	9.355 m ²	321 m ²
Gazon	1.567 m ²	13.401 m ²
Parkeren	1.726 m ²	
Weg	4.313 m ²	
Totaal	16.961 m²	21.094 m²

* inclusief verworven entreezone aan de van der Belstraat

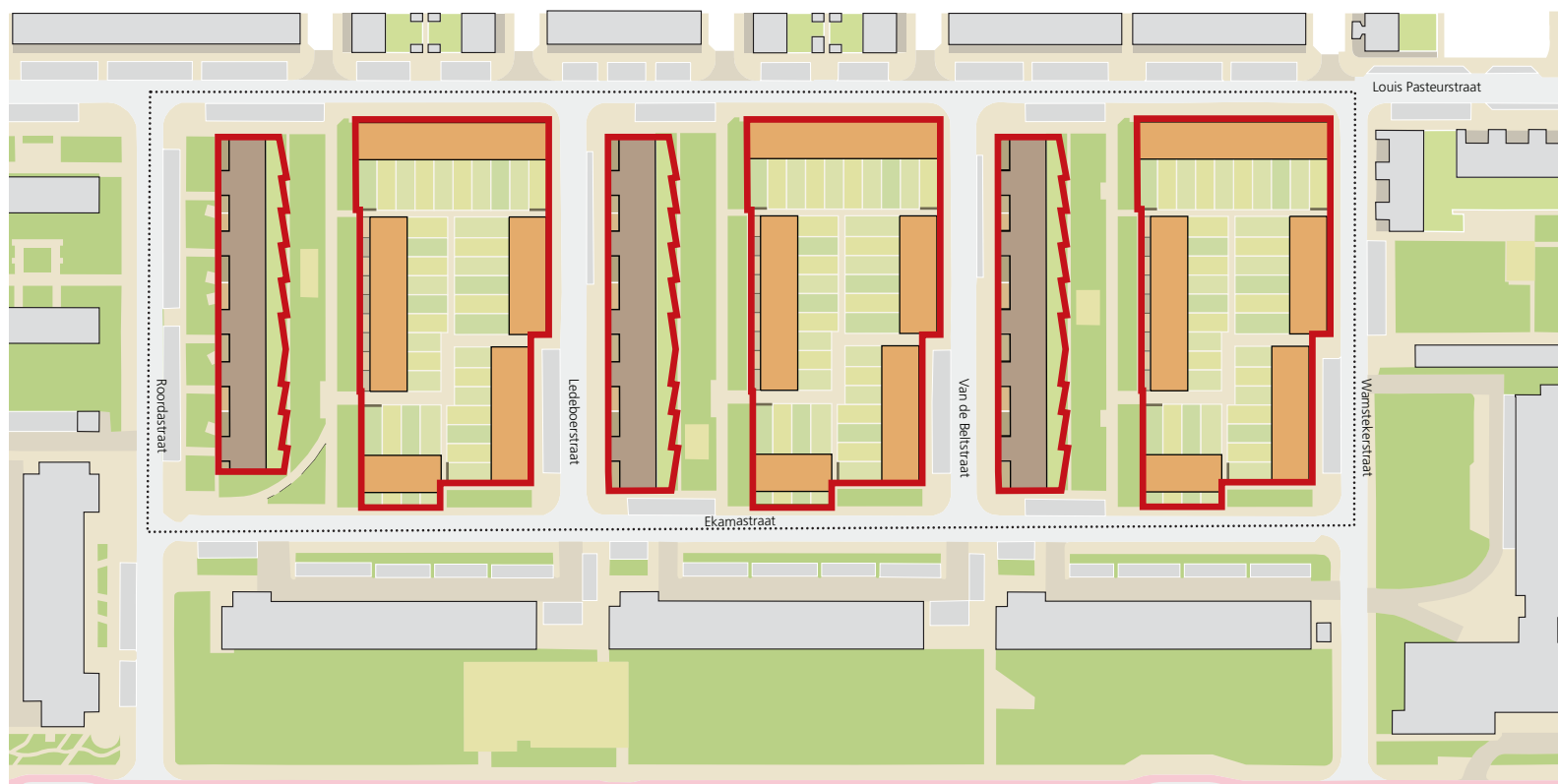


Eigendom Elan Wonen

situatie na vernieuwing

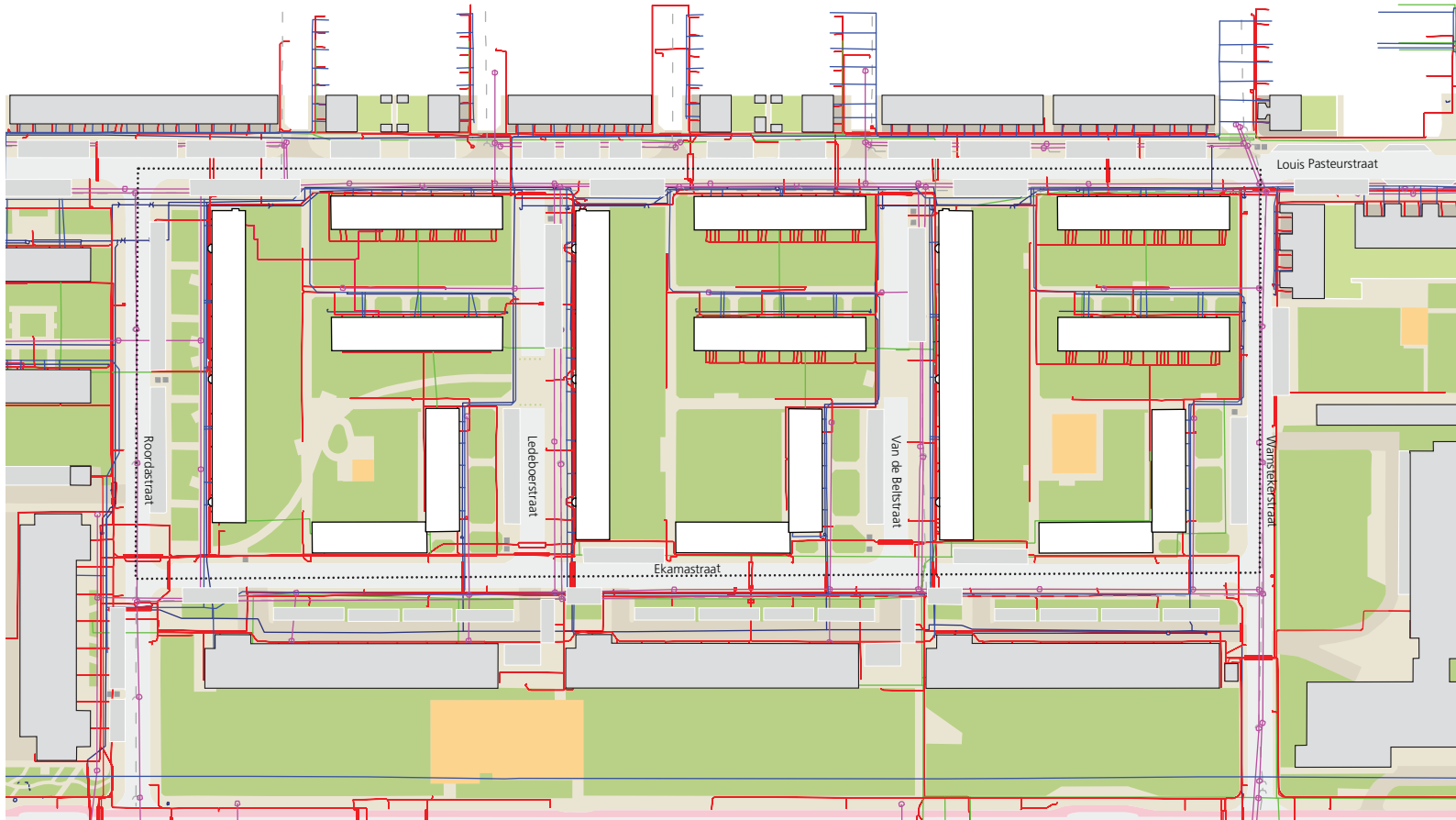
schaal 1:2.000

	Gemeente Haarlem	Elan Wonen
Bebouwd		8.905 m ²
Stoep	4.322 m ²	1.194 m ²
Gazon	5.989 m ²	
Parkeren	1.509 m ²	
Weg	6.485 m ²	
Voor- en achtertuinen		9.651 m ²
Totaal	18.305 m ²	19.750 m ²
		- 1.344 m ²



Kabels en leidingen

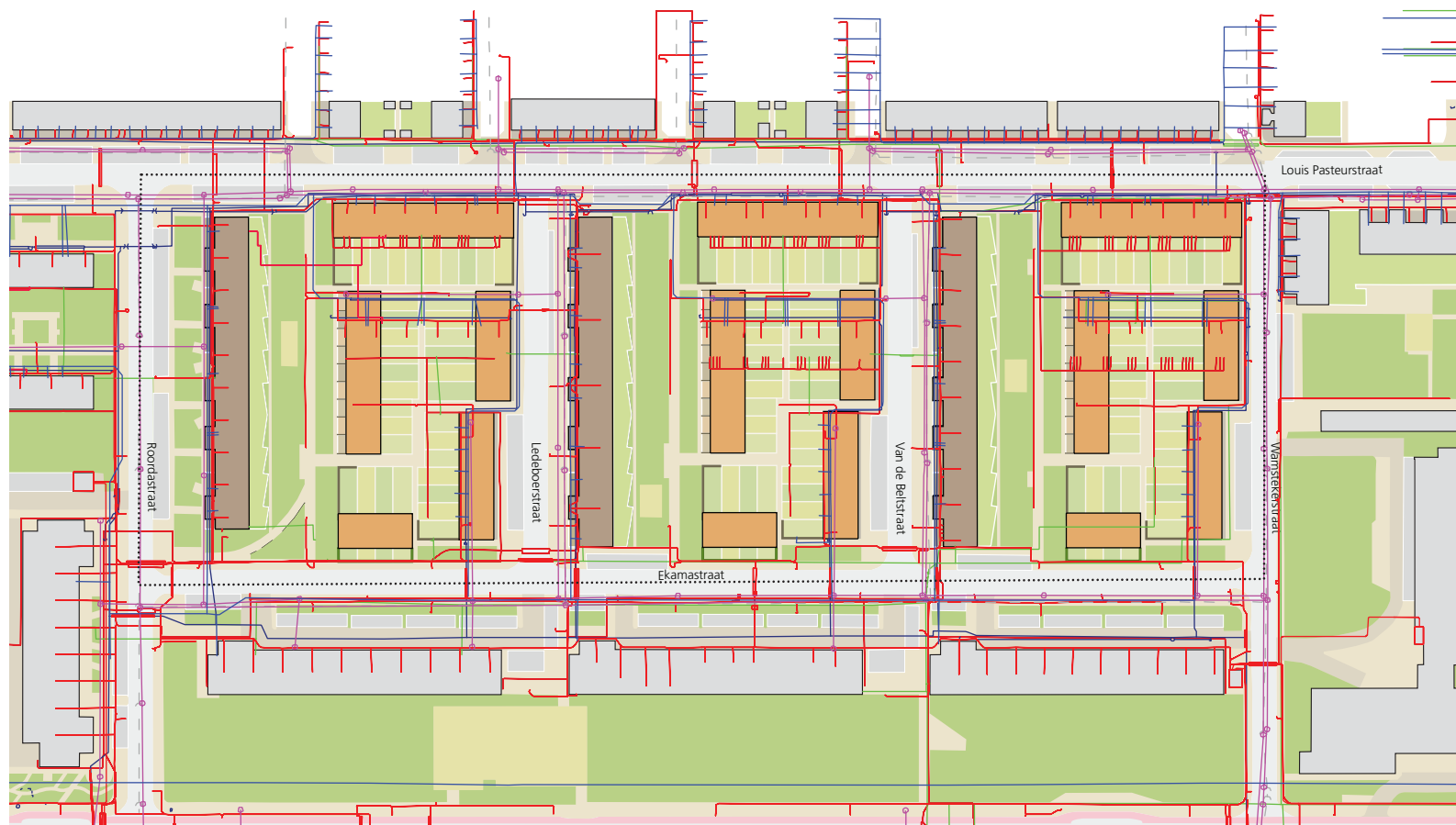
situatie voor vernieuwing
schaal 1:2.000



Kabels en leidingen

situatie na vernieuwing

schaal 1:2.000



Parkeertelling

Telwerk bv. 2013

ONDERZOEKSRISULTATEN

Straatnaam	Sectie Straatdeel	Cap.	Dinsdag 24-09-2013		Donderdag 26-09-2013	
			Bez.	%	Bez.	%
44 Van de Beltstraat	Louis Pasteurstraat-Ekamastraat oostzijde	22	20	91%	16	73%
	Louis Pasteurstraat-Ekamastraat westzijde	22	14	64%	15	68%
	Totaal	44	34	77%	31	70%
44 Ledeboerstraat	Louis Pasteurstraat-einde van de weg oostzijde	15	15	100%	12	80%
	Louis Pasteurstraat-einde van de weg westzijde	8	4	50%	5	63%
	Akemastraat-einde van de weg oostzijde	7	6	86%	5	71%
	Akemastraat-einde van de weg westzijde	14	13	93%	11	79%
	Totaal	44	38	86%	33	75%
35 Roordstraat	Louis Pasteurstraat-Ekamastraat oostzijde	35	26	74%	27	77%
	Louis Pasteurstraat-Ekamastraat westzijde	19	12	63%	12	63%
	Ekamastraat-F. van Adrichemlaan oostzijde	10	6	60%	4	40%
	Ekamastraat-F. van Adrichemlaan westzijde	15	12	80%	13	87%
	Totaal	79	56	71%	56	71%
24 Warmstekerstraat	Louis Pasteurstraat-Ekamastraat oostzijde	17	12	71%	15	88%
	Louis Pasteurstraat-Ekamastraat westzijde	24	14	58%	16	67%
	Ekamastraat-F. van Adrichemlaan oostzijde	0	1	-	1	-
	Ekamastraat-F. van Adrichemlaan westzijde	0	0	-	0	-
	Totaal	41	27	66%	32	78%
35 Louis Pasteurstraat	F. van Adrichemlaan-Westermanstraat oostzijde	47	33	70%	31	66%
	F. van Adrichemlaan-Westermanstraat westzijde	5	3	60%	3	60%
	Westermanstraat-Roordstraat noordzijde	8	8	100%	6	75%
	Westermanstraat-Roordstraat zuidzijde	13	6	46%	8	62%
	Roordstraat-Westermanstraat noordzijde	10	9	90%	9	90%
	Roordstraat-Westermanstraat zuidzijde	13	11	85%	11	85%
	Westermanstraat-Ledeboerstraat noordzijde	12	11	92%	8	67%
	Westermanstraat-Ledeboerstraat zuidzijde	0	0	-	0	-
	Ledeboerstraat-Bidlostraat noordzijde	8	9	113%	7	88%
	Ledeboerstraat-Bidlostraat zuidzijde	9	9	100%	9	100%
	Bidlostraat-Van de Beltstraat noordzijde	12	9	75%	8	67%
	Bidlostraat-Van de Beltstraat zuidzijde	4	1	25%	3	75%
	Van de Beltstraat-Warmstekerstraat noordzijde	18	16	89%	15	83%
	Van de Beltstraat-Warmstekerstraat zuidzijde	9	8	89%	8	89%
	Warmstekerstraat-Prof. Eijkmanlaan noordzijde	9	8	89%	6	67%
Warmstekerstraat-Prof. Eijkmanlaan zuidzijde	21	15	71%	16	76%	
	Totaal	198	156	79%	148	75%
Professort Eijkmanlaan	Von Liebigstraat-Louis Pasteurstraat oostzijde	5	5	100%	5	100%
	Von Liebigstraat-Louis Pasteurstraat westzijde	0	0	-	0	-
	Louis Pasteurstraat-Van Konijnenburgstraat oost	4	2	50%	5	125%
	Louis Pasteurstraat-Van Konijnenburgstraat west	9	7	78%	9	100%
	V. Konijnenburgstraat-F. van Adrichemlaan oost	10	10	100%	10	100%
	V. Konijnenburgstraat-F. van Adrichemlaan west	0	0	-	0	-
	Totaal	28	24	86%	29	104%
Westermanstraat	Louis Pasteurstraat-V. Swietenstraat noord/west	6	6	100%	5	83%
	Louis Pasteurstraat-V. Swietenstraat zuid/oost	25	21	84%	20	80%
	V. Swietenstraat-Louis Pasteurstraat noord/oost	14	13	93%	15	107%
	V. Swietenstraat-Louis Pasteurstraat zuid/west	7	7	100%	7	100%
	Totaal	52	47	90%	47	90%
Van Swietenstraat	Westermanstraat-einde van de weg oostzijde	6	6	100%	6	100%
	Westermanstraat-einde van de weg westzijde	14	14	100%	14	100%
	Totaal	20	20	100%	20	100%
Bidlostraat	Louis Pasteurstraat-Galenusplein oostzijde	6	6	100%	4	67%
	Louis Pasteurstraat-Galenusplein westzijde	8	5	63%	5	63%
	Galenusplein-Louis Pasteurstraat noord/oostzijde	7	4	57%	5	71%
	Galenusplein-Louis Pasteurstraat zuid/westzijde	12	10	83%	11	92%
	Totaal	33	25	76%	25	76%

ONDERZOEKSRISULTATEN

Straatnaam	Sectie Straatdeel	Cap.	Dinsdag 24-09-2013		Donderdag 26-09-2013	
			Bez.	%.	Bez.	%.
Galenus-plein	Parkeerterrein noord van de Bidloostraat	44	40	91%	35	80%
Totaal		44	40	91%	35	80%
Sandifort-straat	Louis Pasteurstraat-Warmstekerstraat buitenring	31	27	87%	25	81%
	Louis Pasteurstraat-Warmstekerstraat binnenring	25	22	88%	25	100%
Totaal		56	49	88%	50	89%
Schwann-straat	Prof. Eijkmanlaan-Swammerdamplein noordzijde	0	0	-	0	-
	Prof. Eijkmanlaan-Swammerdamplein zuidzijde	5	3	60%	3	60%
Totaal		5	3	60%	3	60%
Swammerdamplein	Schwannstraat-Lamarckstraat oostzijde	0	0	-	0	-
	Schwannstraat-Lamarckstraat westzijde	13	6	46%	5	38%
	Lamarckstraat-einde van de weg oostzijde	4	5	125%	5	125%
	Lamarckstraat-einde van de weg westzijde	11	11	100%	10	91%
Totaal		28	22	79%	20	71%
Lamarck-straat	Swammerdamplein-Prof. Eijkmanlaan noordzijde	4	3	75%	4	100%
	Swammerdamplein-Prof. Eijkmanlaan zuidzijde	0	1	-	1	-
Totaal		4	4	100%	5	125%
Frederik Ruyschstr.	Boerhaavelaan-J. van der Horststraat noordzijde	36	32	89%	32	89%
	Boerhaavelaan-J. van der Horststraat zuidzijde	11	10	91%	10	91%
Totaal		47	42	89%	42	89%
J. van der Horststraat	F. Ruyschstraat-G. van Waardstraat noordzijde	22	18	82%	20	91%
	F. Ruyschstraat-G. van Waardstraat zuidzijde	7	6	86%	6	86%
	G. van Waardstraat-Inge Houszstraat noordzijde	16	16	100%	15	94%
	G. van Waardstraat-Inge Houszstraat zuidzijde	13	13	100%	12	92%
Totaal		58	53	91%	53	91%
Von Liebigstraat	Prof. Eijkmanlaan-einde van de weg noordzijde	0	2	-	1	-
	Prof. Eijkmanlaan-einde van de weg zuidzijde	21	21	100%	19	90%
Totaal		21	23	110%	20	95%
Mendel-straat	Von Liebigstraat-C. van Tussenbroekplein oostz.	19	17	89%	16	84%
	Von Liebigstraat-C. van Tussenbroekplein westz.	13	13	100%	12	92%
Totaal		32	30	94%	28	88%
Van Konijnenburgstr	Ten oosten van de Prof. Eijkmanlaan buitenring	60	43	72%	42	70%
	Ten oosten van de Prof. Eijkmanlaan binnenring	58	45	78%	41	71%
Totaal		118	88	75%	83	70%
Ekama-straat	Roordastraat-Ledeboerstraat noordzijde	11	7	64%	7	64%
	Roordastraat-Ledeboerstraat zuidzijde	10	9	90%	7	70%
	Ledeboerstraat-Van de Beltstraat noordzijde	13	11	85%	13	100%
	Ledeboerstraat-Van de Beltstraat noordzijde	4	5	125%	4	100%
	Van de Beltstraat-Warmstekerstraat noordzijde	9	9	100%	10	111%
	Van de Beltstraat-Warmstekerstraat zuidzijde	7	6	86%	4	57%
Totaal		54	47	87%	45	83%
G. van Waardstr.	J. van der Horststraat-L. Pasteurstraat oostzijde	14	14	100%	14	100%
	J. van der Horststraat-L. Pasteurstraat westzijde	16	14	88%	15	94%
Totaal		30	28	93%	29	97%
Ingen Houszstr.	J. van der Horststraat-Sandifortstraat oostzijde	16	14	88%	15	94%
	J. van der Horststraat-Sandifortstraat westzijde	14	14	100%	14	100%
Totaal		30	28	93%	29	97%

33

Totaal binnen plangebied: 215

TOTAALOVERZICHT ALLE STRATEN

	Cap.	Dinsdag 24-09-2013		Donderdag 26-09-2013	
		Bez.	%.	Bez.	%.
Totaal	1.066	828	78%	805	76%