



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.nl

Vragen
023 - 511 51 15

Meer informatie
www.haarlem.nl

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk Beleid

Poort van Boerhaave - Sint Jacob

Stedebouwkundige randvoorwaarden



Colofon

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld door de Gemeente Haarlem, in samenspraak met Stichting Sint Jacob.

Betrokkenen:

Gemeente Haarlem

Joost van den Tillaart (Stedenbouwkundige)

Leontine van der Breggen (Procesmanager)

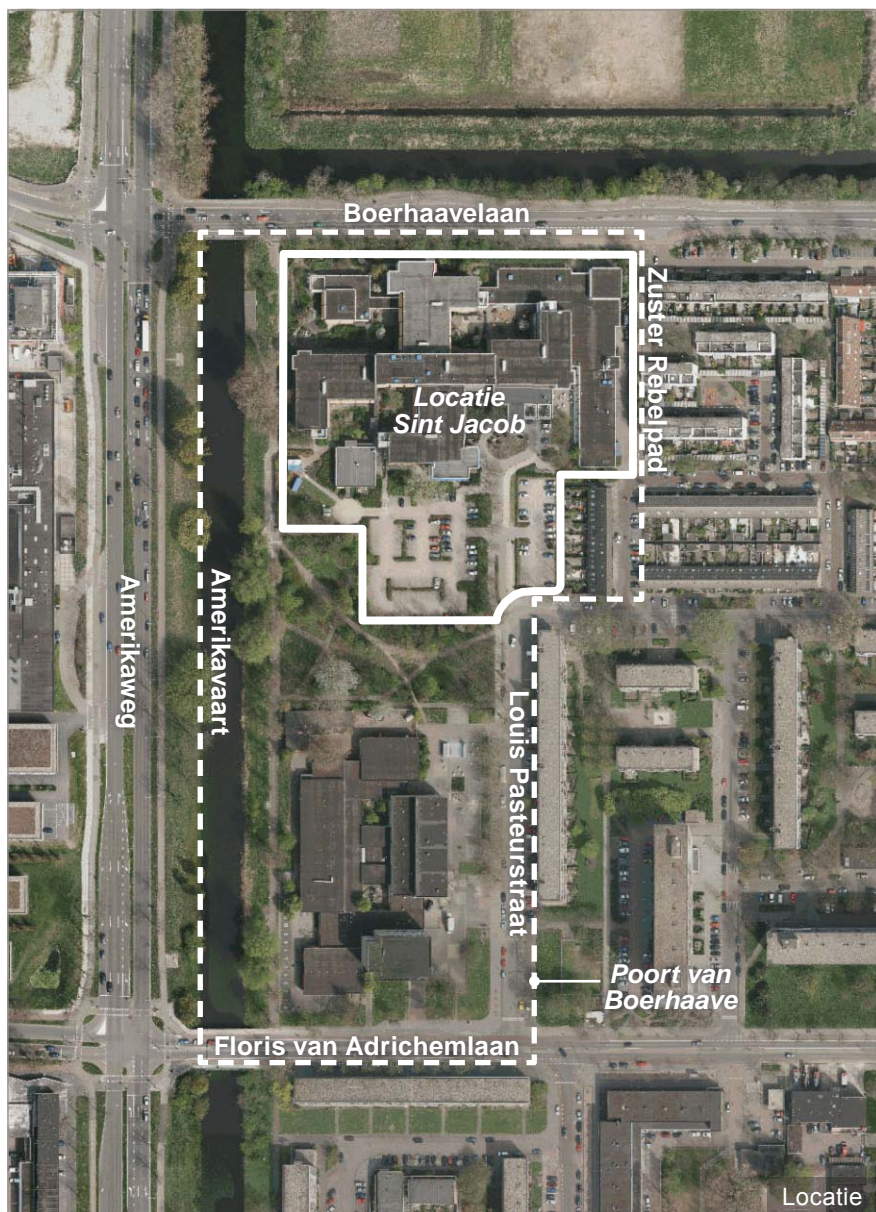
Sint Jacob

Colette Niemeijer (CEANconsluting)

Hicham Rmila (Projectleider)

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gebiedsvisie Boerhaavewijk	4
Programma Sint Jacob	5
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	6
1. Verbetering kwaliteit fietsverbinding	6
2. Behoud bestaande bomen	7
3. Grondruil	8
4. Rooilijnen	9
5. Parkeren	10
6. Ontsluiting (voor auto's & expeditie)	11
7. Oriëntatie en accenten	12
8. Bouwhoogte	13
9. Interactie met de buurt	14
10. Fasering	15



Inleiding

De Poort van Boerhaave staat aan de vooravond van herontwikkeling. Zoals omschreven is in de Gebiedsvisie Boerhaavewijk (2012) moet wat eens een anonieme zone langs de Amerikaweg was, met een schoolgebouw en een verzorgingshuis van Sint Jacob, transformeren naar een representatieve entree voor Schalkwijk en Boerhaavewijk.

De locatie van Sint Jacob vertegenwoordigt het noordelijk deel van de Poort van Boerhaave. In de gebiedsvisie zou Sint Jacob haar huidige kavel verlaten waarbij deze vrij zou komen voor woningbouw en eventueel een school.

De zorg is in de afgelopen tijd nogal aan veranderingen onderhevig en daarom heeft Sint Jacob besloten om hier vervangende nieuwbouw te realiseren.

Dit wijkt in functie en verschijningsvorm dusdanig af van de gebiedsvisie dat, wil deze ontwikkeling hier gestalte krijgen, dit ruimtelijke kader op onderdelen aanpassing behoeft. Zodoende is besloten om te komen tot nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden op hoofdlijnen

De voorliggende randvoorwaarden bieden op hoofdlijnen het stedenbouwkundige kader, waarbinnen de nodige flexibiliteit is, voor de uitwerking. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden dragen bij aan een duurzame herstructurering van deze locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied.



Gebiedsvisie Boerhaavewijk

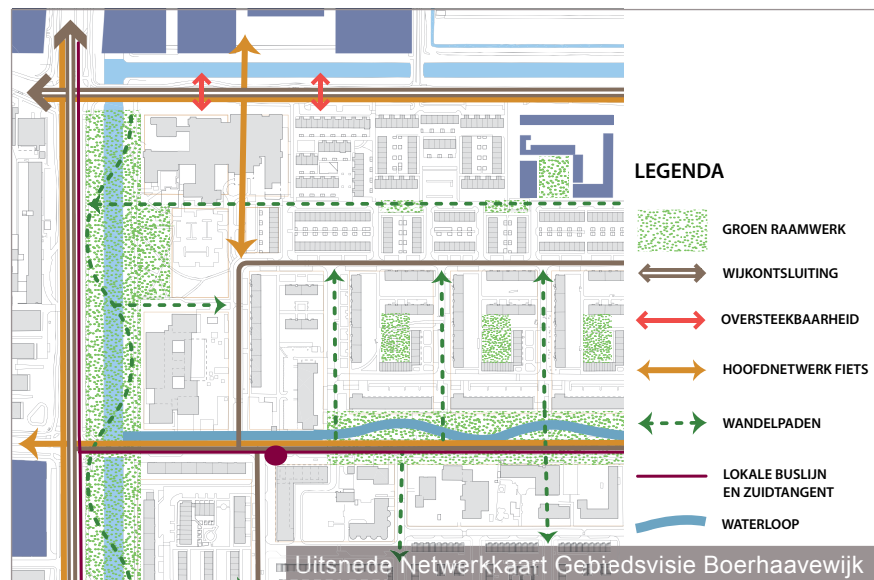
In 2012 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Boerhaavewijk vastgesteld. Hoofddoel van de gebiedsvisie is een integraal beeld te geven van de ontwikkeling van de wijk tot 2020 en een doorkijk naar verdere toekomst.

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. Dat bepaalt voor een belangrijk deel het imago van de wijk. Fysieke verbetering met een herkenbare identiteit is hier gewenst. De opgave is om dit 'randgebied' om te vormen tot een representatieve wijkrand van de vernieuwde Boerhaavewijk.

De Amerikavaart is een parel in potentie. De wijkrand wordt een groengebied met een toegankelijke oever en een vernieuwd buurtpark. Tussen het hart van de Boerhaavewijk en ontwikkeling van De Entree komt een nieuwe fietsverbinding over de Louis Pasteurstraat.

Uitgangspunten voor de Poort van Boerhaavewijk:

- De voorkant van alle bebouwing wordt gericht op de openbare ruimte.
- De nieuwe bebouwing benadrukt, middels verschillende type woningen, het karakter van Boerhaavewijk als gezinswijk. 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.





Programma Sint Jacob

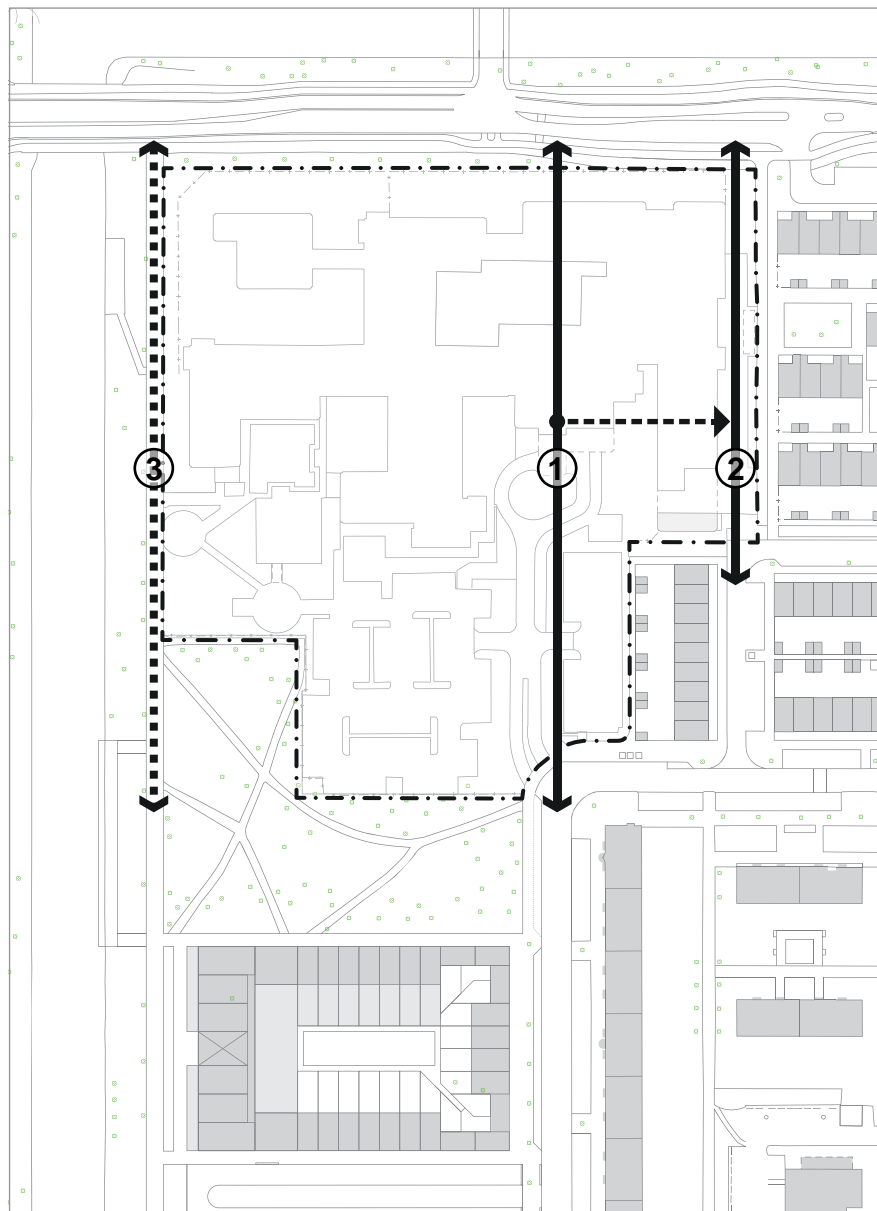
Waar in de Gebiedsvisie Boerhaavewijk voor de locatie van Sint Jacob hoofdzakelijk woningbouw was voorzien heeft Sint Jacob inmiddels te kennen gegeven de huidige zorgfunctie op het terrein in stand te willen houden en over te willen gaan tot sloop en nieuwbouw op het eigen terrein.

Hierbij wordt gestreefd naar een totaal ander concept van zorgaanbieden van “zo gewoon mogelijk wonen”. Het huidige gebouw is daar niet voor geschikt.

Het voorgestelde programma betreft:

- Het terug bouwen van circa 300 zorg-eenheden
- waarvan circa 150 - 180 intramuraal (psychogeriatrisch & somatiek)
- en circa 120 - 150 extramuraal (zorgappartementen / aanleunwoningen).
- Voorzieningen primair bedoeld voor bewoners maar welke ook open gesteld kunnen worden voor de wijk.
- Een gezondheidscentrum

NB: De genoemde aantallen zijn indicatief en zullen aan de hand van een haalbare business case vastgesteld worden.



Stedebouwkundige randvoorwaarden

Op de volgende pagina's wordt een 10-tal randvoorwaarden beschreven die uitgangspunt zijn voor planontwikkeling op de Poort van Boerhaave - Sint Jacoblocatie.

1. Verbetering kwaliteit fietsverbinding

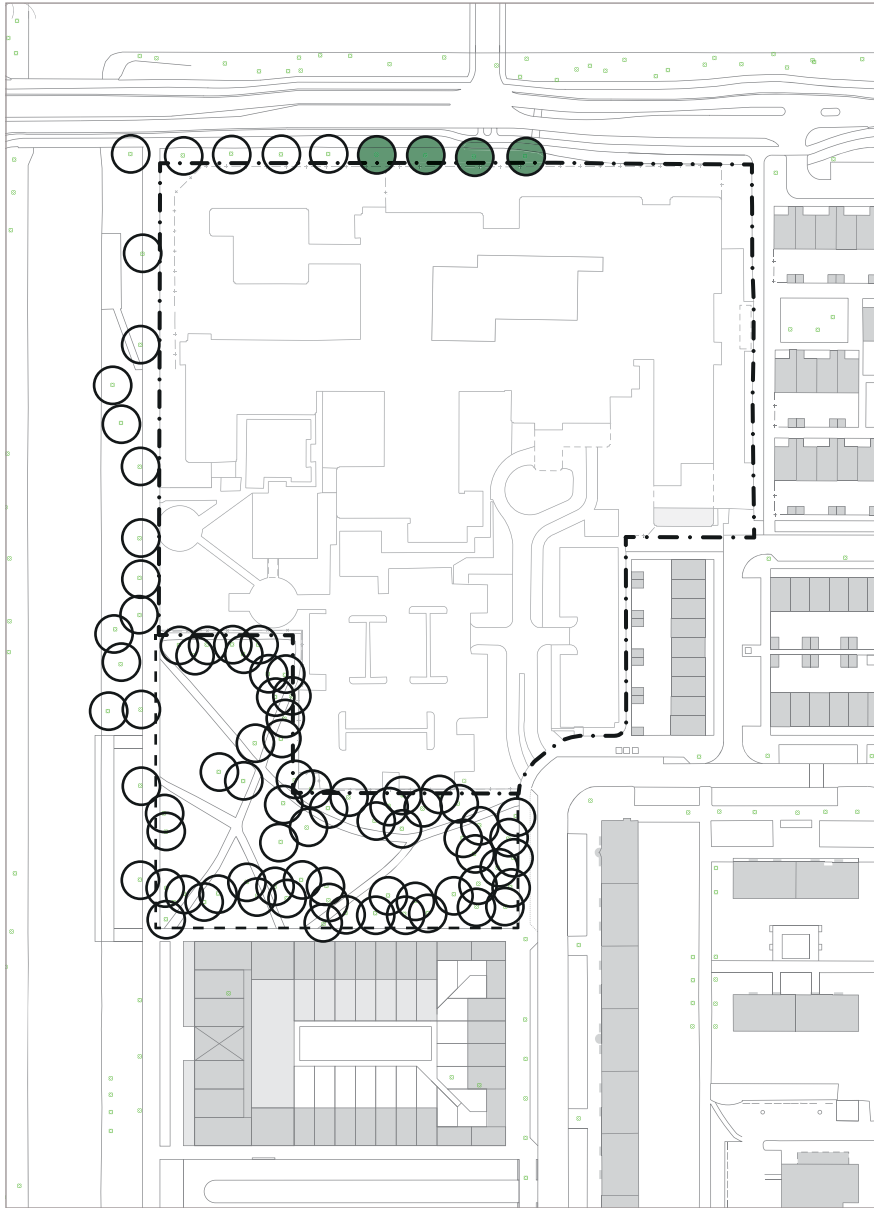
De verbinding voor langzaam verkeer (fietsers & voetganger) tussen Boerhaavewijk en de toekomstige wijk Entree Oost is een majeur onderdeel van de Gebiedvisie Boerhaavewijk.

Het is voor de aanhaking van de Entree bij Boerhaavewijk en vice versa van groot belang dat dit een kwalitatief betere verbinding wordt dan de huidige verbinding over het Zuster Rebelpad.

In de gebiedsvisie is deze verbinding geprojecteerd in het verlengde van de Louis Pasteurstraat (1). Deze positie zorgt echter mogelijk voor een belemmering in de ontwikkeling van Sint Jacob.

- In de verdere planuitwerking zal onderzocht en onderbouwd worden op welke plek het fietspad tussen positie (1) en (2) het beste geacommodeerd kan worden.
- Langs het water van de Amerikavaart (3) zal in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid ook een langzaamverkeerroute, primair voor voetgangers, komen die door fietsers gebruikt zal worden. Dit zal echter een meer informele route worden waarbij de fiets niet expliciet gefaciliteerd zal worden.

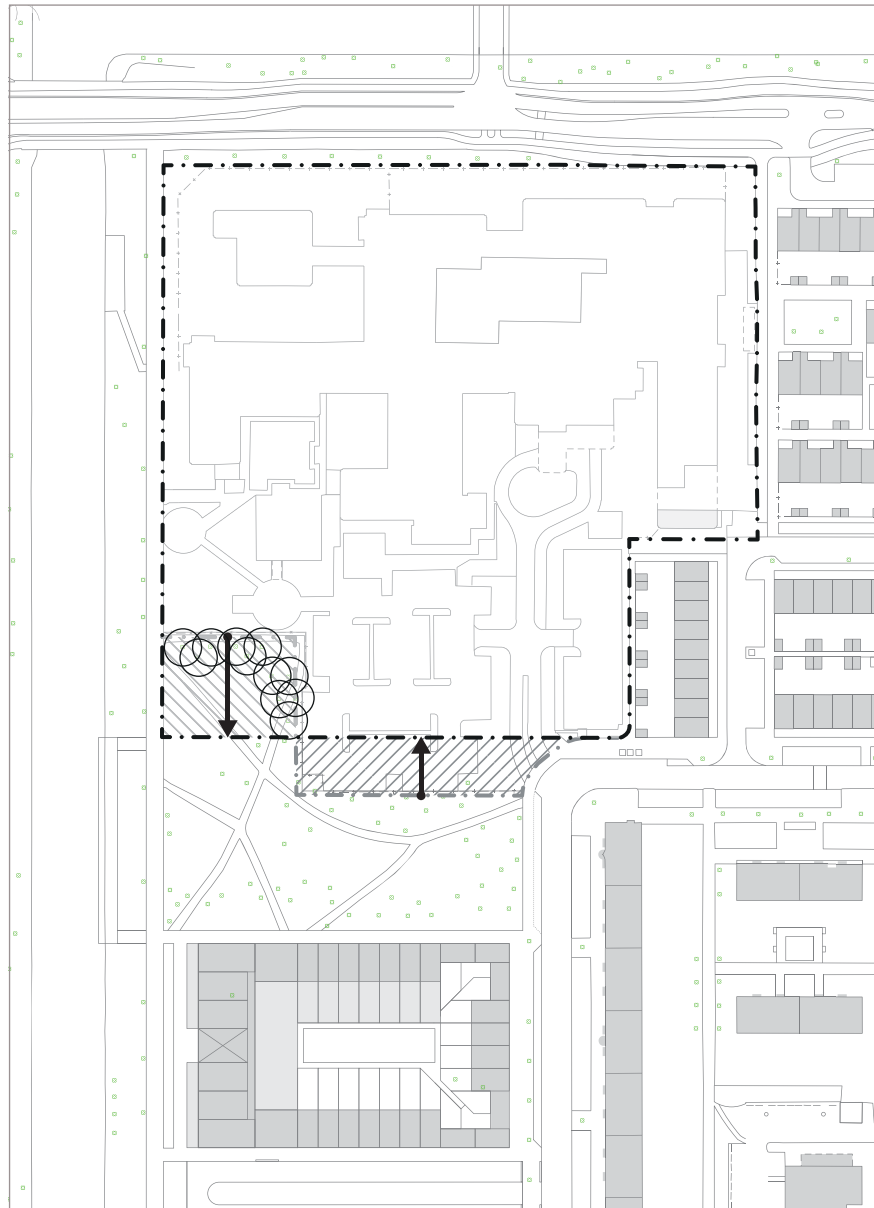
NB: Indien grond moet worden vervreemd van Sint Jacob, dan moet hiervoor goedkeuring verkregen worden van het College Sanering.



2. Behoud bestaande bomen

De bestaande bomen langs het water van de Amerikavaart, in het parkje en langs de Boerhaavelaan leveren een essentiële bijdrage aan de kwaliteit van het gebied.

- Het uitgangspunt is de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. De ontwikkeling dient hierop afgestemd te worden.
- De monumentale bomen (staan aan de noordkant van het kavel van Sint Jacob, weergegeven met een groene vulkleur) dienen hoe dan ook behouden te worden.
- Opgemerkt dient te worden dat er veel bomen op de grens van het kavel van Sint Jacob staan. Dat beperkt de ontwikkelmogelijkheden op het kavel.
- Voor wat betreft de bomen op het eigen terrein van Sint Jacob: hiervoor dient een bomeninventarisatie met GPS inmeting en groentoets gemaakt te worden en bij kap eventueel een herplantplan.

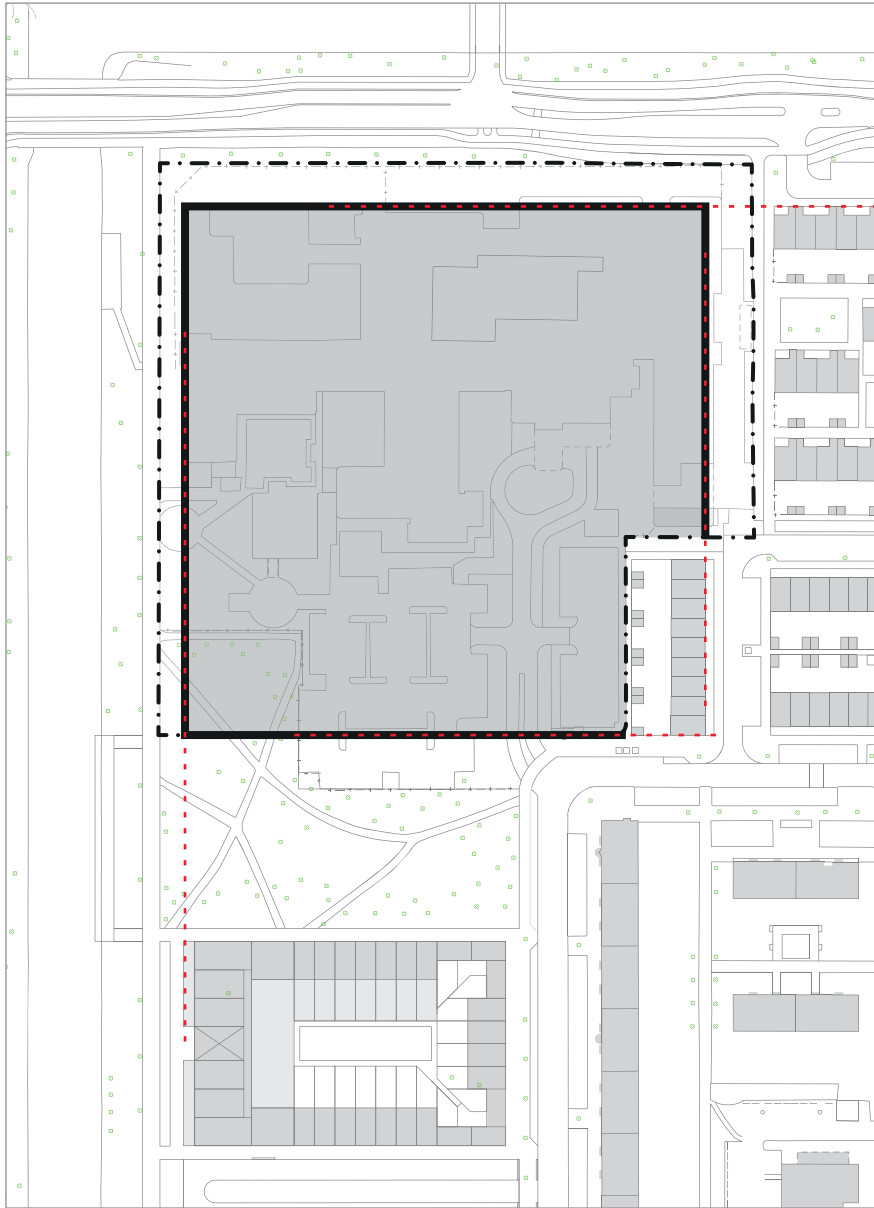


3. Grondruil

Ten behoeve van de ontwikkeling van Sint Jacob zal onderzocht worden of een grondruil tussen Sint Jacob en de Gemeente Haarlem, aan de zuidkant van de kavel mogelijk is.

(Dit is, voor Sint Jacob, mede afhankelijk van goedkeuring van het College Sanering.)

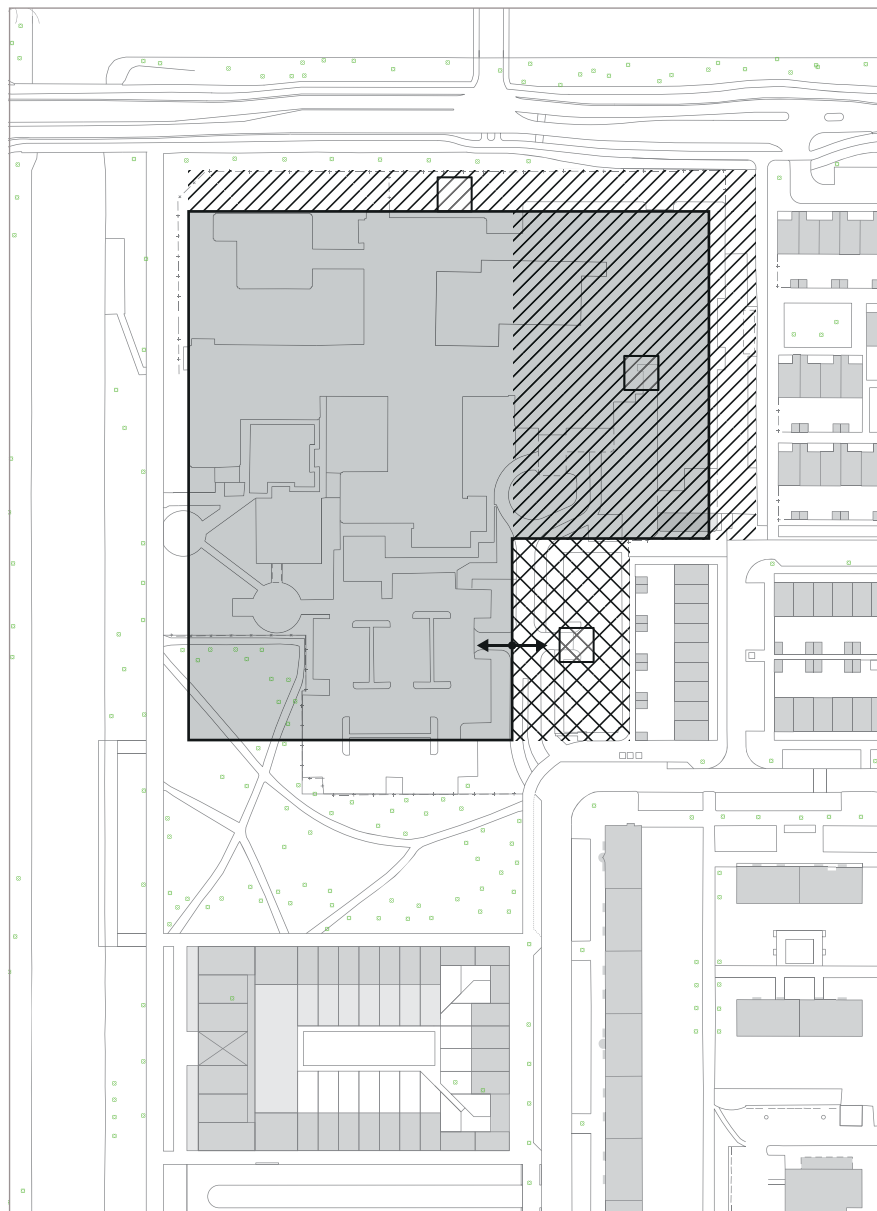
- De ruil kan leiden tot een optimaler te ontwikkelen kavel (want minder rare hoekjes) voor Sint Jacob.
- De ruil kan leiden tot het behoud van meer bomen, aangezien er veel bomen op de rand van het kavel van Sint Jacob staan.
- De ruil kan leiden tot een beter verbinding van de buurt met het park door dat het park (vanuit het oosten gezien) directer in het zicht komt van de Louis Pasteurstraat.
- Grondruil zal betrekking hebben op “parkruimte voor parkruimte”; het mag dus niet leiden tot minder vierkante meters park.
- Door de ruil komen een aantal bestaande bomen binnen het kavel van Sint Jacob. Uitgangspunt hierbij is hier bij de planvorming nadrukkelijk rekening mee te houden. Indien er kap nodig is, dient compensatie plaats te vinden.



4. Rooilijnen

De rooilijnen geven aan tot waar er bebouwing mag komen.

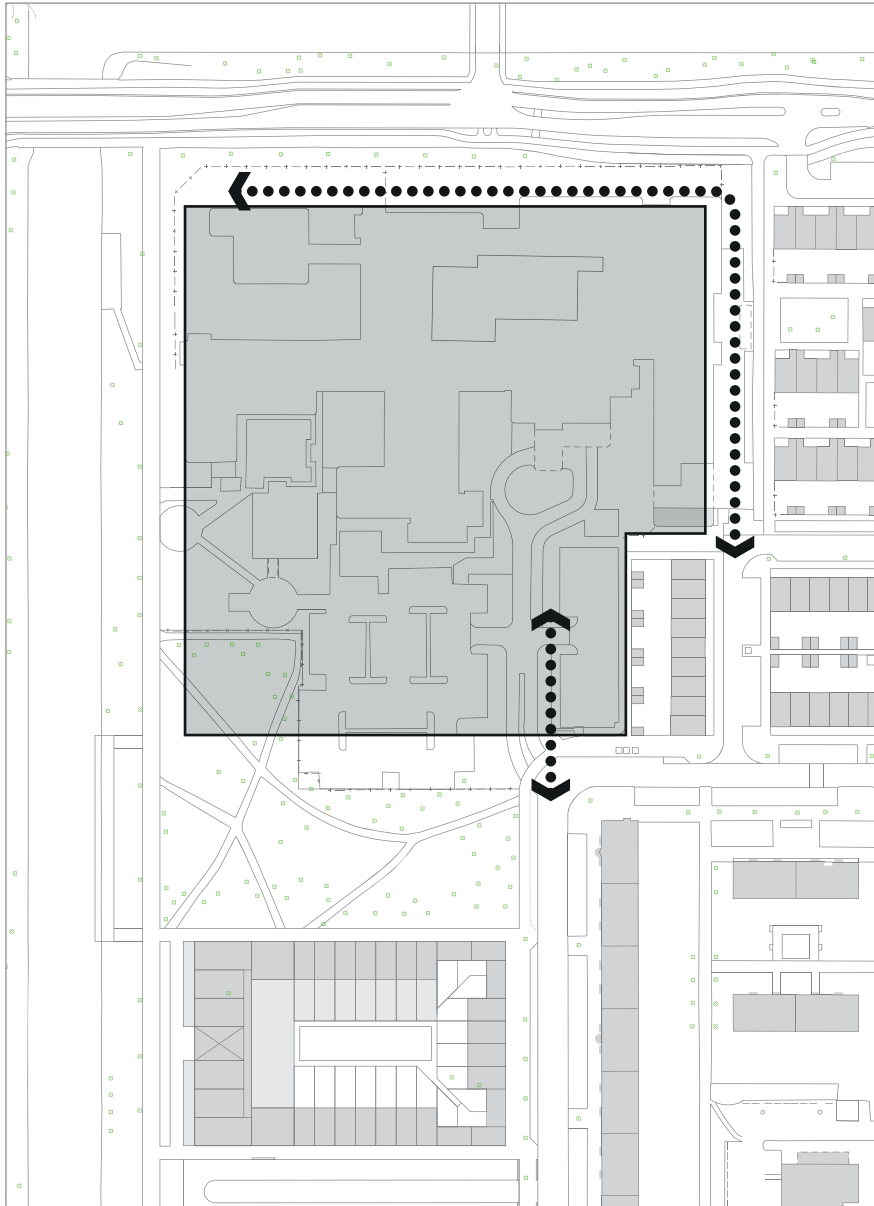
- Niet het gehele kavel van Sint Jacob mag bebouwd worden.
- De rooilijnen sluiten aan op de bebouwing in de omgeving.
- Het gebied waarbinnen bebouwing mogelijk is, wordt hierdoor aanmerkelijk groter dan het bestemmingsplan of de gebiedsvisie toe staan.
- Deze grenzen komen wel overeen met de maximale grenzen uit de Gebiedsvisie Boerhaavewijk.
- Niet het gehele bebouwingsvlak (binnen de rooilijnen) dient bebouwd te worden.
- In de verder planuitwerking zal worden bepaald of er groen en/of verharding gecompenseerd moet worden.



5. Parkeren

Parkeren dient opgelost te worden op het eigen terrein. In, op onder de bebouwing of, indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte, op een hoogwaardige en bij de omgeving passende wijze.

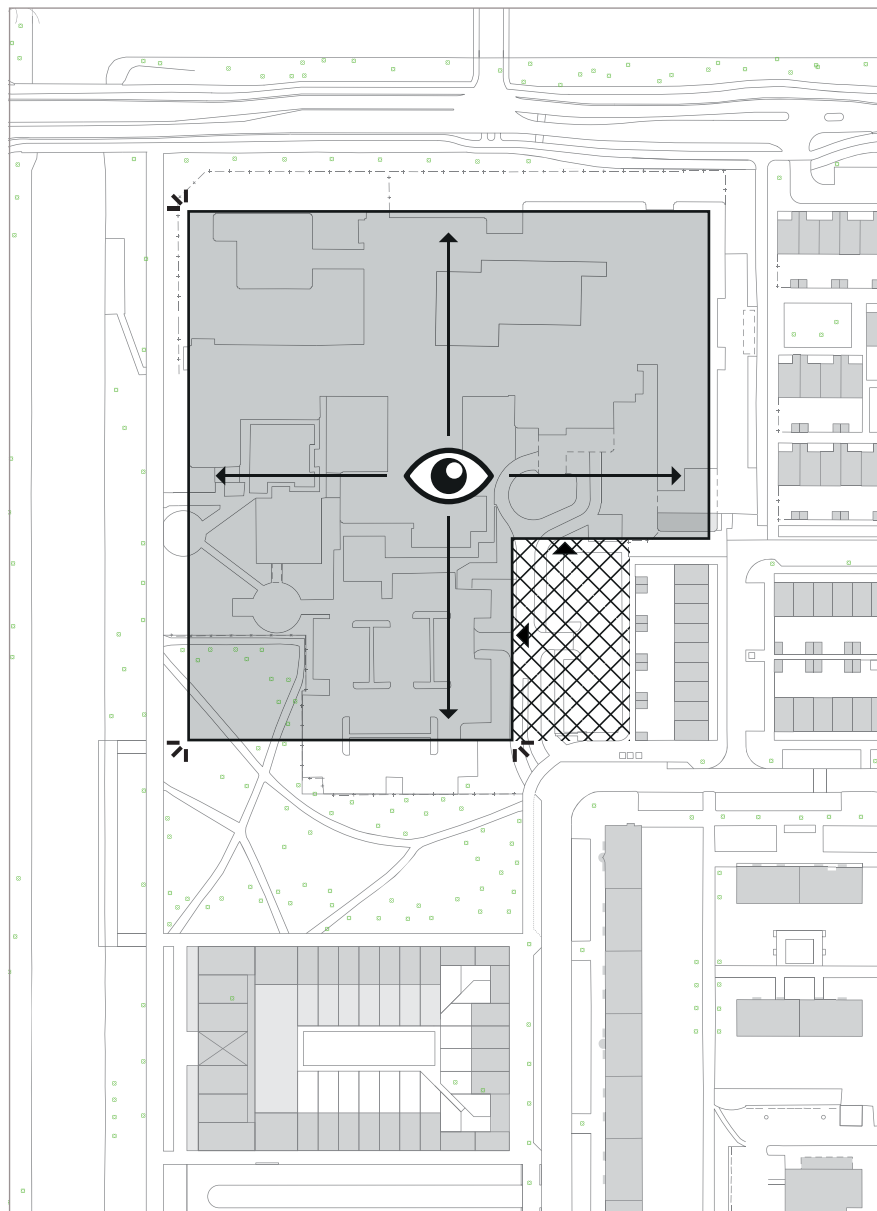
- Er dient minimaal aan de geldende parkeernorm van de Gemeente Haarlem voldaan te worden.
- Geen parkeren grenzend aan het park / groenzone langs de Amerikavaart.
- Het grote vlak in het verlengde van de Louis Pasteurstraat kan voor parkeren worden aangewend, mits dit de kwaliteit krijgt van een “entreeplein” met een inrichting die meer is dan sec een parkeerterrein.
- Indien gekozen wordt voor een parkeeroplossing aan de noordkant van het kavel, ligt voor de hand om hier een inrichting te kiezen die aansluit op de Frederik Ruysstraat. (Waarbij er geen fysieke aansluiting is op deze straat, zie hiervoor ook 6. ontsluiting.)



6. Ontsluiting (voor auto's & expeditie)

Uit recente verkeersonderzoeken (in het kader van het Bestemmingsplan Entee Oost) blijkt dat de verkeersdruk op de Boerhaavelaan zeer hoog is. Dit heeft gevolgen voor de ontsluiting van het kavel van Sint Jacob.

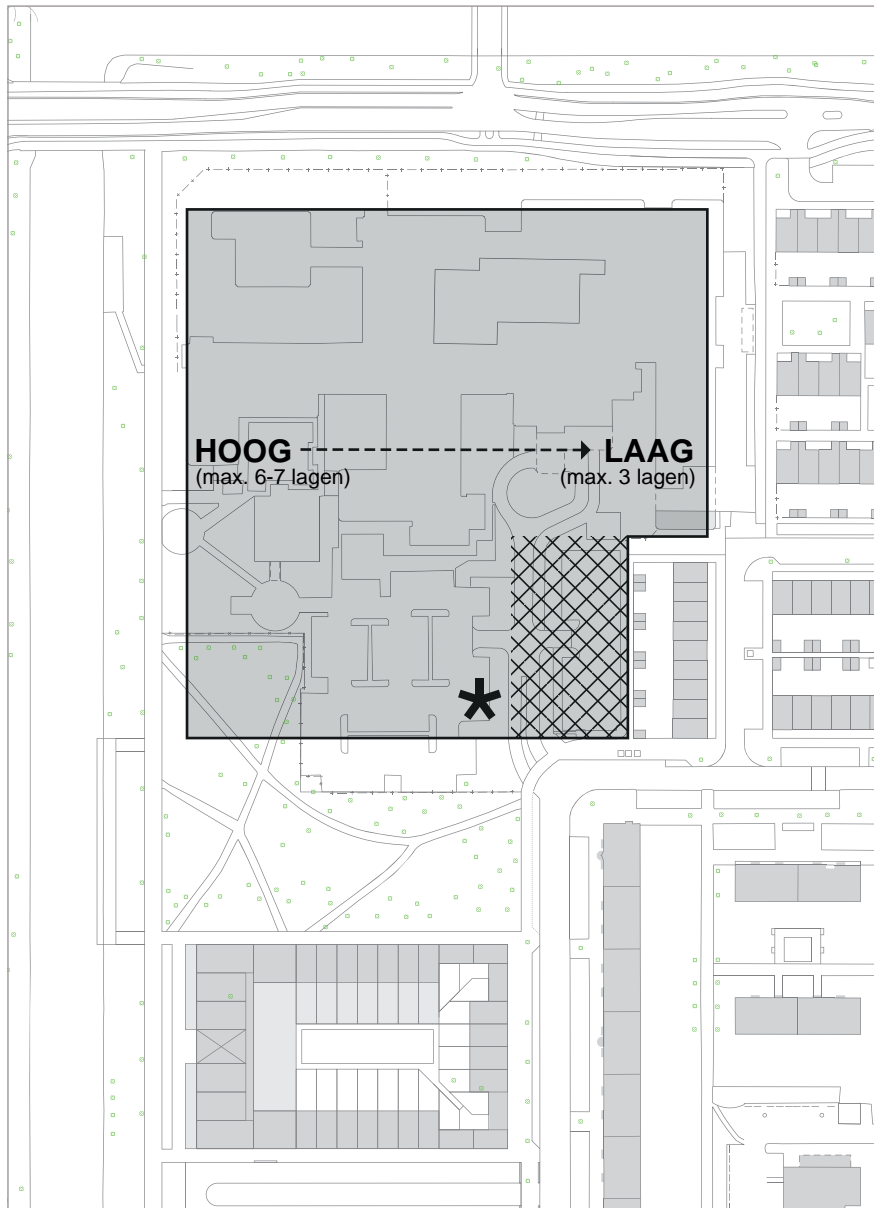
- Geen aansluiting voor overig verkeer (niet fiets / voetganger) op de Boerhaavelaan noch op de Frederik Ruysstraat. Dit is om verdere toename van verkeersdruk op de Boerhaavelaan, alsmede sluipverkeer via deze route te voorkomen.
- De ontsluiting voor autoverkeer en expeditie dient via de zuidkant van de kavel plaats te vinden, aangesloten op de Louis Pasteurstraat en/of de Westermanstraat.
- Indien er parkeren plaats vindt aan de noordkant van het kavel dient dit ook afgewikkeld te worden via de Louis Pasteurstraat (en eventueel de Westermanstraat).
- Een hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar het zuiden zorgt er bovendien voor dat deze locatie nadrukkelijker onderdeel uit gaat maken van Boerhaavewijk.



7. Oriëntatie en accenten

In de huidige situatie is het complex van Sint Jacob gekenmerkt door introverte bebouwing. Doel is om (naast een interne gerichtheid t.b.v. specifieke doelgroepen) duidelijker de relatie met de omgeving te leggen.

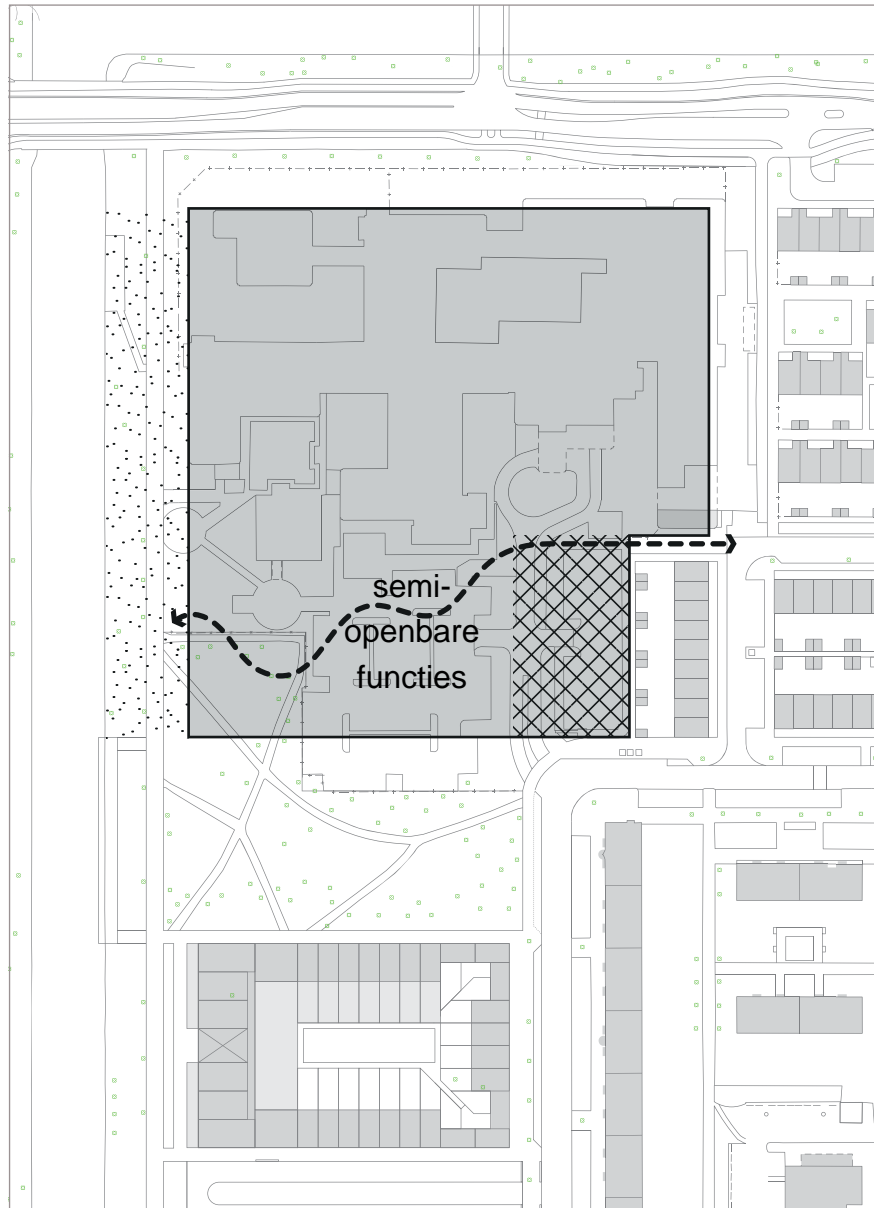
- Het perceel alsmede de afzonderlijke gebouwen dienen naar alle kanten een oriëntatie op de openbare ruimte te hebben middels voorkanten (voordeuren) en levendige functies op de begane grond.
- Het ontwerp van de overgangen tussen privéterrein en openbaar gebied behoeft bijzondere aandacht.
- De noordwest hoek (hoek Amerikaweg-Boerhaavelaan) en de zuidwest hoek (grenzend aan de Amerikavaart en het park) dienen bijzondere aandacht te krijgen.
- In het geval van de realisatie van een “entreeplein” dient de hoek nabij de bocht in de Louis Pasteurstraat bijzondere aandacht te krijgen.



8. *Bouwhoogte*

Een belangrijk doel van de ontwikkeling op deze locatie is het realiseren van een representatieve en stedelijke wand langs de Amerikaweg/-vaart die de entree van Schalkwijk en Boerhaavewijk vorm geeft.

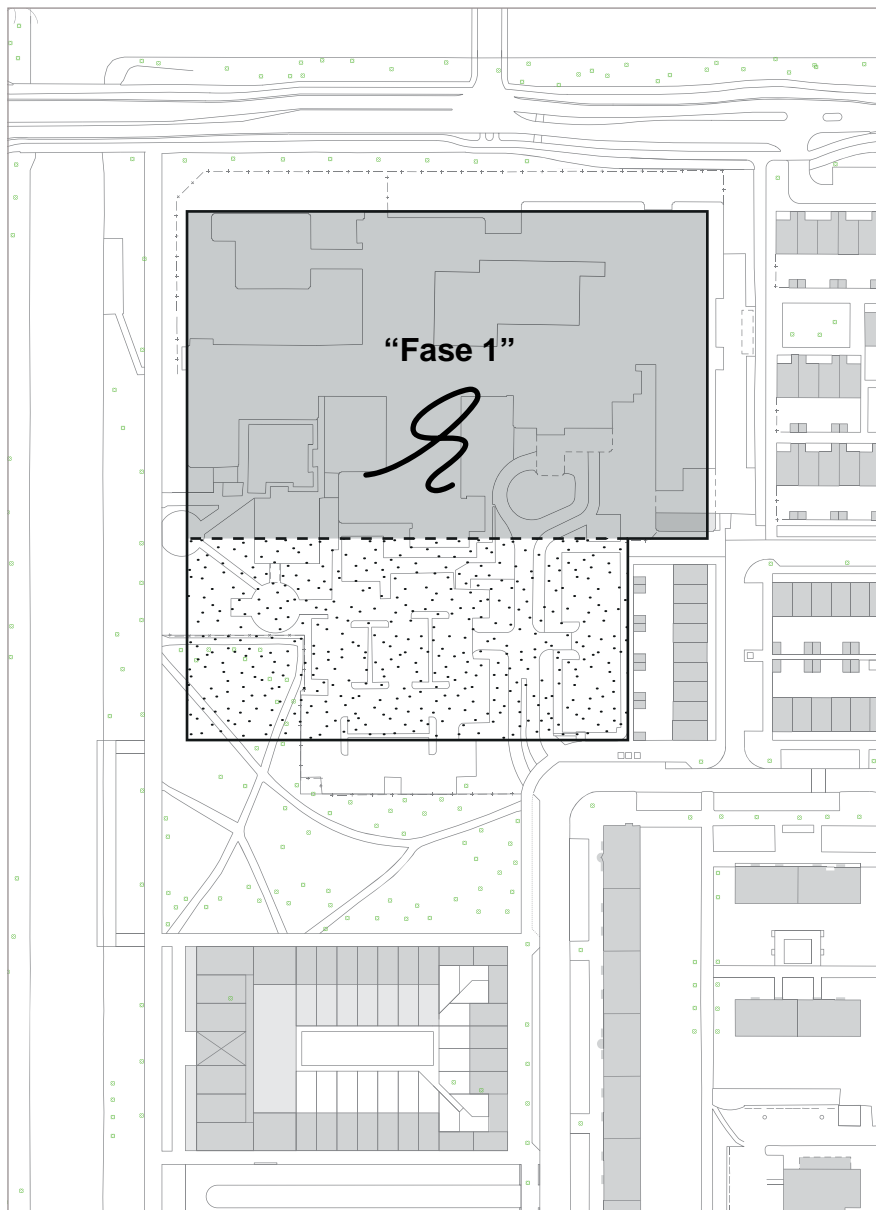
- De bouwhoogte neemt van de kant van de Amerikavaart (hoog) af naar de kant van de achterliggende buurt (laag).
- Aan de westkant van het kavel geldt een maximale bouwhoogte van 6 a 7 lagen.
- Aan de oostkant van het kavel geldt een maximale bouwhoogte van 3 lagen.
- In het geval van de realisatie van een “entreeplein” bestaat de mogelijkheid om aan de oostkant hiervan een bouwhoogte te realiseren van maximaal 6 lagen (locatie op naastgelegen afbeelding aangeduid met de asterisk). Hierbij dient wel de invloed op de bezonning op bestaande woningen in de omgeving in ogenschouw genomen te worden.



9. Interactie met de buurt

Momenteel ligt het complex van Sint Jacob als een eiland in de hoek van Boerhaavewijk waarbij er geen sprake is van interactie met de buurt. De ontwikkeling van dit gebied biedt een uitstekende gelegenheid om dit sterk te verbeteren.

- middels de onder 1, 4, 7 en 8 genoemde randvoorwaarden wordt de aansluiting op de omgeving ruimtelijk (voor wat betreft de buitenranden) al verbeterd.
- Door de bebouwingskorrel en materialisering af te stemmen op de omgeving (zowel de bestaande bebouwing als de toekomstige ontwikkeling in de Entree als het zuidelijk deel van de Poort van Boerhaave) zal de bebouwing meer passend zijn in de omgeving.
- Door middel van semi-publieke functies kan het complex ook een functionele meerwaarde voor de buurt krijgen.
- Er wordt gestreefd naar een semi-publieke verbinding (voetgangers) over het terrein die de bestaande wijk verbindt met het park langs de Amerikavaart. Hierdoor wordt het complex minder een obstakel maar biedt het een “gevoel van een wereld erachter”.
- Sint Jacob houdt de regie op de mate van toegankelijkheid van het semi-openbare gebied in verband met de fysieke en sociale veiligheid van de bewoners.



10. Fasering

Toekomstige ontwikkelingen in de zorg blijken erg onzeker. Het plan dient daarom flexibel van opzet te zijn en faseerbaar.

- De fasering dient gebaseerd te zijn op een totaalbeeld.
- Iedere fase dient een afgerond geheel te vormen.
- Hierbij dient altijd de mogelijkheid bestaan dat een vervolgfase niet of anders wordt ingevuld.

- Naast van de mogelijkheid tot fasering op het kavel wordt aandacht gevraagd voor de flexibiliteit van de invulling van de te realiseren bebouwing.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

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

Oplage:

Versie:
19 januari 2017