

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk Beleid

Spaarne Gasthuis - fase 1

Stedenbouwkundig randvoorwaarden



Colofon

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld door de Gemeente Haarlem, in samenspraak met het Spaarne Gasthuis en Pré Wonen.

Betrokkenen:

Gemeente Haarlem

Joost van den Tillaart (Stedenbouwkundige)

Gonda Ruijterman (Planoloog)

Ameike Weijers (Procesmanager)

Spaarne Gasthuis

Maartje Flesch

Michelle van den Bosch

Corina Schols (ptg advies)

Bert Jan Gevink (ptg advies)

Pré Wonen

Benno Riteco

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Bestaande situatie	5
Gebiedsvisie Schalkwijk Midden	6
Ontwikkeling Schalkwijk Midden	7
Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR)	8
Structuur Schalkwijk	9
Samenwerking en ambities	10
“A healing environment”	12
Functies	12
Duurzaamheid	13
Grove lijnen ontwikkeling en fasering	15
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	17
1. Openen van het gebied	17
2. Rooilijnen	18
3. Oriëntatie en plinten	19
4. Bouwhoogtes	20
5a. Ontsluiting langzaam verkeer	21
5b. Ontsluiting autoverkeer, ambulance en expeditie	22
6. Parkeren	24
7. Behoud bestaande groene kwaliteiten	25
8. Toekomst bestaande bebouwing	26



Inleiding

Het Spaarne Gasthuis staat aan de vooravond van een grootschalige vernieuwing. Het ziekenhuis heeft het voornemen om deze vernieuwing, in de vorm van nieuwbouw, op de huidige locatie plaats te laten vinden.

De gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009) beschrijft voor deze locatie een intensivering van het gebruik en menging van functies voor, waarbij het gebied veel meer een gezicht naar zijn omgeving krijgt. De door het ziekenhuis voorziene ontwikkellocatie in de noordwest hoek van het kavel wijkt af van de gebiedsvisie. Dit samen met ontwikkelingen in de omgeving zorgt er voor dat het ruimtelijke kader op onderdelen aanpassing behoeft. Zodoende is besloten om te komen tot nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden op hoofdlijnen

De eerste fase van de ontwikkeling (voorzien voor de komende 10 jaar) betreft hoofdzakelijk de ontwikkeling van het westelijk deel van het terrein, weliswaar vanuit het perspectief voor de ontwikkeling van het ziekenhuis op het terrein als geheel. De stedenbouwkundige randvoorwaarden richten zich daarom vooral op dit deel van het terrein.

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.



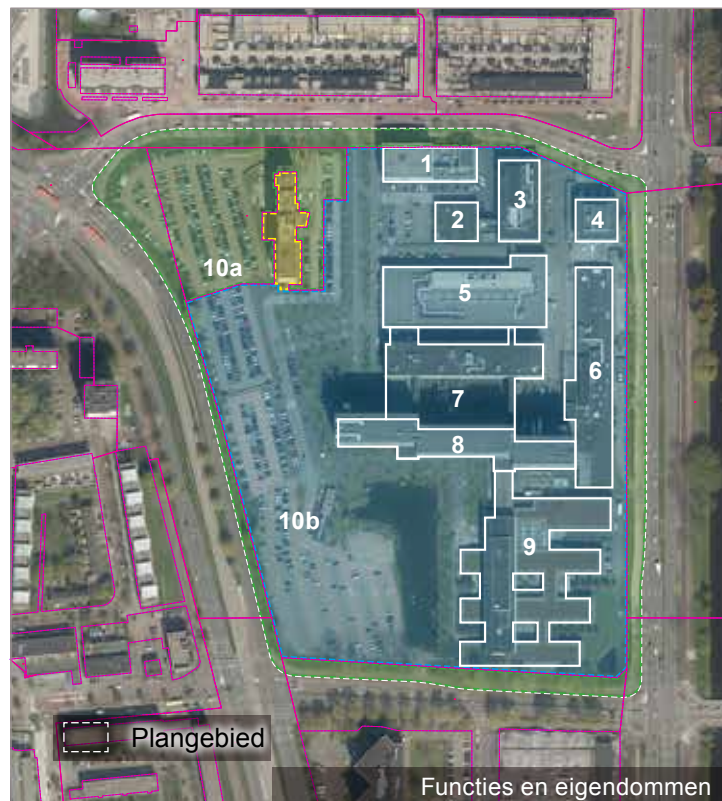
Zorg gerelateerde functies (1)



Hoofdentree ziekenhuis (7)



Parkeerterrein (10b)



Functies en eigendommen

Eigendommen:

- Eigendom Spaarne Gasthuis
- Eigendom Pré Wonen
- Eigendom Gemeente Haarlem

Functies:

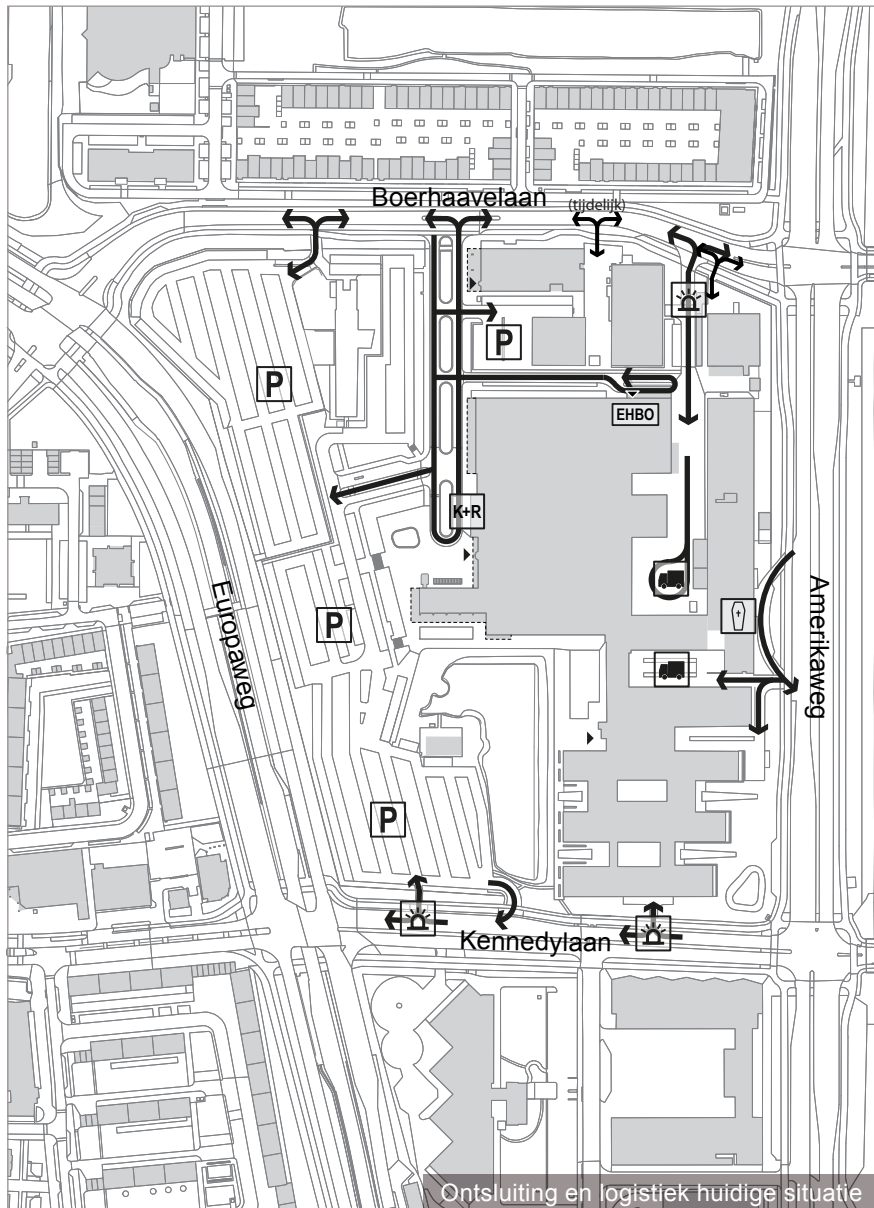
1. Fysio en diverse andere zorggerelateerde functies
2. Dialysecentrum
3. Laboratorium
4. Apotheek
5. Eerste Hulp & Poliklinieken
6. Facilitaire zaken en mortuarium
7. Operatiekamers, Intensive Care, Radiologie en Klinieken
8. Kliniek (beddenhuis)
9. Geestelijke Gezondheidszorg
10. Parkeren Personeel (a) en bezoekers/patienten (b)



Vijverpartij en beddenhuis (8)



Geestelijke Gezondheidszorg (9)



Bestaande situatie

Eigendommen

Het plangebied en het gebied binnen de hekken van het Spaarne Gasthuis kent een verdeeld eigendom. Het Spaarne Gasthuis heeft het grootste bezit, maar ook de Gemeente Haarlem en Pré Wonen hebben er eigendom. Voor Pré wonen betreft dat het terrein van de recent gesloopte zusterflat en voor de gemeente een groot deel van de noord-westelijke hoek van het terrein. De gronden van de gemeente en Pré wonen worden nu aan het Spaarne Gasthuis verhuurd ten behoeve van parkeren.

Functies

Op het terrein staat een groot aantal gebouwen ten behoeve van het ziekenhuis of daaraan gerelateerde functies. De afbeelding op de naastgelegen pagina geeft hiervan een overzicht.

Verkeerssituatie

De hoofdontsluiting tot het terrein voor bezoekers is gelegen aan de Boerhaavelaan. De totale logistiek rond het ziekenhuis zorgt echter voor een meer complexe verkeerssituatie met verschillende in- en uitgangen tot het gebied.

Parkeren

De westzijde van het terrein is nagenoeg volledig ingericht als parkeerterrein waarbij de parkeerterreinen voor personeel (in het noorden) en de bezoekers en patiënten (in het zuiden) van elkaar gescheiden zijn. In totaal kent het gebied op dit moment ruim 1000 parkeerplaatsen, allen op maaiveld.

Gebiedsvisie Schalkwijk Midden

In 2009 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden vastgesteld.

Deze visie beslaat nagenoeg de hele middenscheg van Schalkwijk vanaf de Schipholweg tot aan de Aziëweg en streeft naar een samenhangende ontwikkeling voor dit gebied.

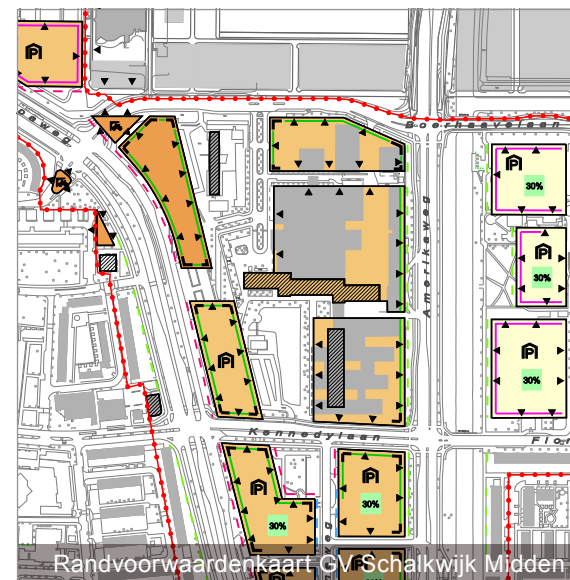
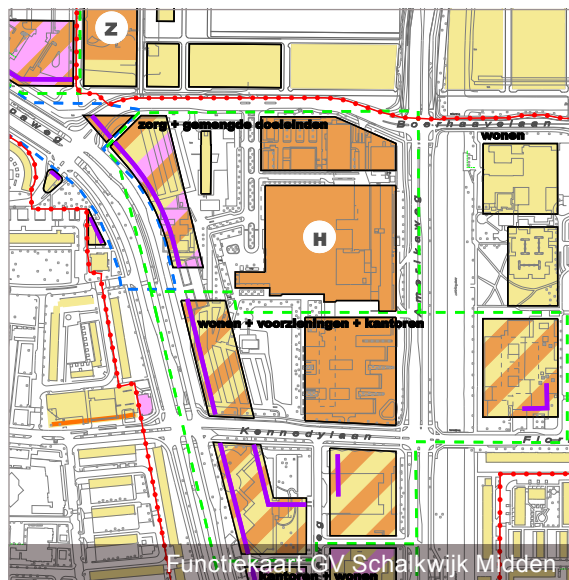
Door het mengen van functies en verdichten van het gebied wilde de gemeente het gebied aantrekkelijker maken en meer laten aansluiten op de andere delen van Schalkwijk. Bovendien zou het gebied kunnen voorzien in de sterke behoefte aan extra woningen.

Een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie is om het naar binnen gekeerde karakter van dit deel van de stad om te klappen en het

gebied een duidelijker gezicht naar de omgeving te geven. Onderdeel daarvan is het aanleggen van extra langzaamverkeersverbindingen langs en door het gebied en het transformeren van de Europaweg van verkeersas naar stadsstraat.

Specifiek voor het Spaarne Gasthuisterrein wordt uitgegaan van het behoud van de ziekenhuisfunctie, op het oostelijk deel van het terrein. Het westelijk deel van het terrein wordt geïntensiveerd met bebouwing voor nieuwe functies (wonen, kantoren, voorzieningen) met parkeren in en onder deze nieuwe gebouwen.

De nieuwe bebouwing krijgt voorkanten naar de hoofdwegen en meerdere entrees op het terrein voor langzaam verkeer. Extra groen en water moeten zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsmilieu.





Referentieontwerp Schalkwijk Midden

Ontwikkeling Schalkwijk Midden

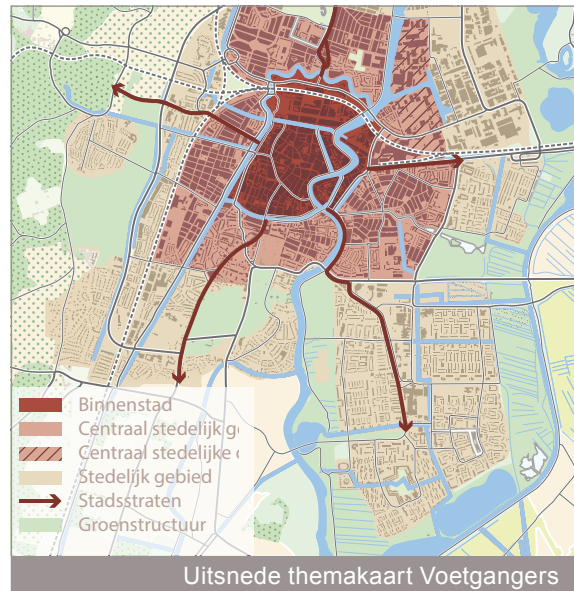
Voor deze ontwikkeling zijn in 2017 de ontwikkelkaders vastgesteld door de gemeenteraad.

Ten zuiden van het Spaarne Gasthuisterrein ligt het kantorengedrag van Schalkwijk Midden. Hiervoor is recentelijk door de gemeenteraad het ontwikkelkader vastgesteld. Dit ontwikkelkader is een uitwerking van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden.

Schalkwijk Midden moet onder de titel “Schalkwoud nieuwe stad, tussen de bomen” transformeren naar een stadsbos waarin gebouwen te gast zijn. Het boslandschap is in alles het leidende principe.

Het wordt een levendig gebied met een mix aan functies en een prettige plek om te verblijven. Het gebied wordt het domein van voetgangers en fietsers. Het autoverkeer is daaraan sterk ondergeschikt en wordt aan de randen van het gebied afgevangen en direct naar de gebouwde parkeervoorzieningen geleid. Centraal door het gebied loopt van noord naar zuid “de corridor”. Deze route voor voetgangers en fietsers door het gebied is de ruggengraat van het plan en verbindt een drietal centrale pleinruimtes.

Het gebied kent verschillende eigenaren. De fasering van de ontwikkeling is zo opgezet dat iedere plot zich in zijn eigen tempo kan ontwikkelen.

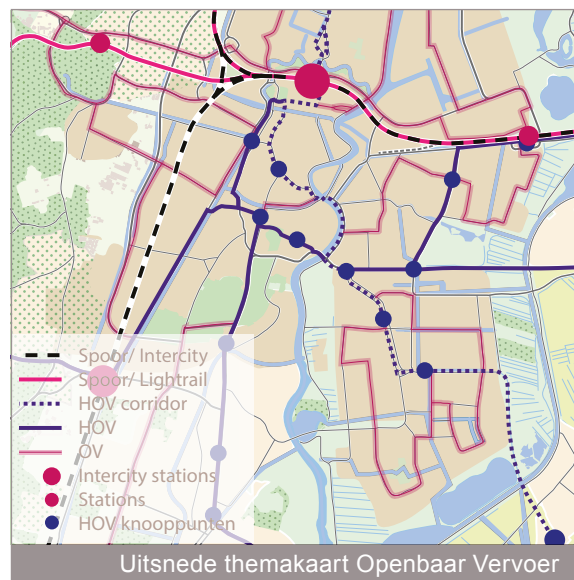


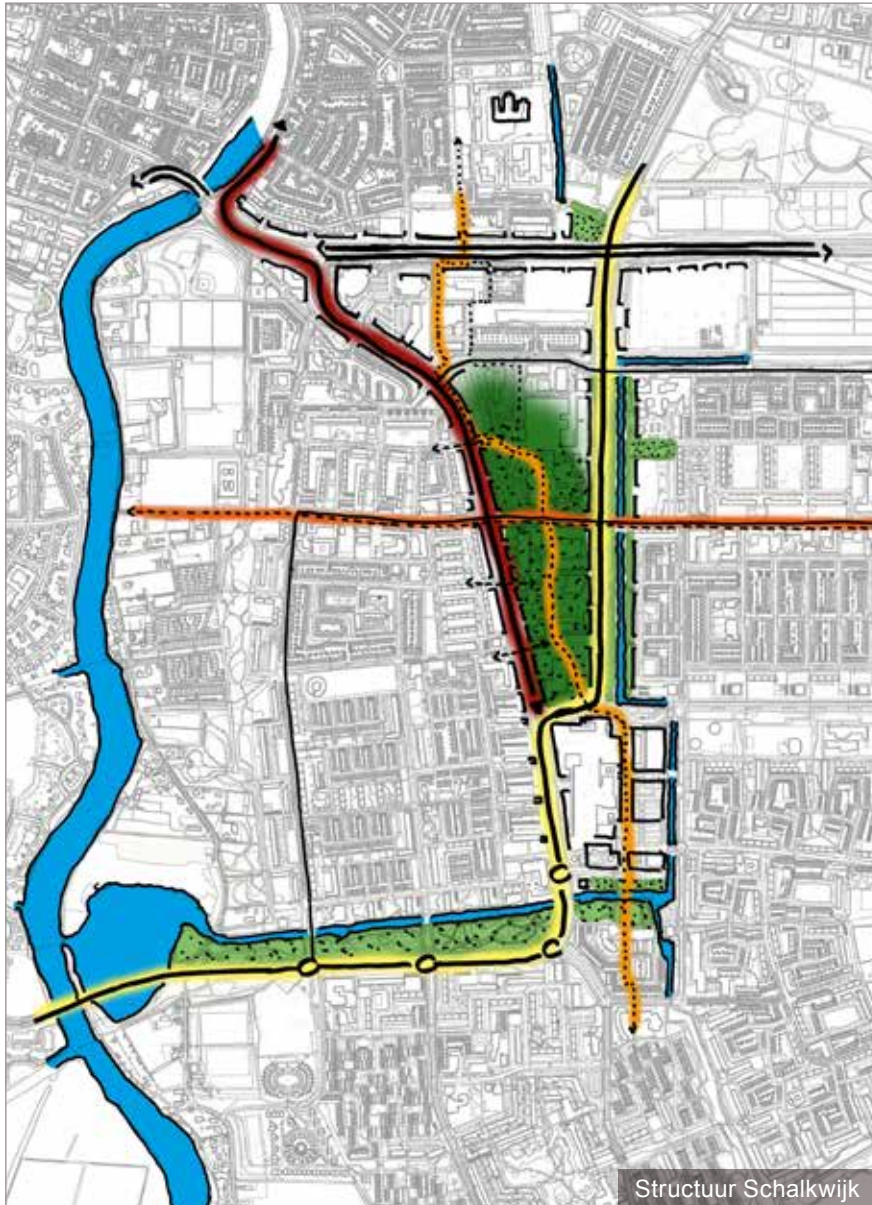
Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR)

Eind 2017 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vastgesteld.

In de SOR wordt aan de hand van een aantal themakaarten een beeld geschetst van de situatie in 2040. Een van de sleutelprojecten in de SOR is de Stadsstraat Schalkwijk.

De Europaweg transformeert hierin naar een levendige stadsstraat met bewoners, gebruikers en een royale boombeplanting. Verkeerskundig blijft de Europaweg een HOV-as en blijft het een hoofdfietsroute tussen Schalkwijk en het centrum. In de toekomst heeft de Europaweg per richting één rijstrook met parkeerstroken, een vrije busbaan en royale trottoirs en fietspaden. Aan weerszijden van de weg is ruimte voor nieuwe bebouwing, met op de begane grond functies die het verblijfsklimaat op straat ondersteunen; bedrijvigheid, voorzieningen en woningen. Dit draagt bij aan de levendigheid en sociale controle op straat. Brede trottoirs en fietspaden geflankeerd door bomen bieden fietsers en voetgangers een aantrekkelijke route naar de binnenstad. De smalle rijweg en goede oversteekbaarheid zorgen dat de Europaweg geen barrière meer is. Voor autoverkeer wordt de Amerikaweg de belangrijkste toegangsroute voor Schalkwijk.





Structuur Schalkwijk

De kaart hiernaast biedt een overzicht van de structuren van Schalkwijk en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

Overeenkomstig de SOR is 1 structuur het aller belangrijkste voor de ontwikkeling van Schalkwijk: De stadstraat Europaweg (rode lijn). Dit wordt de verbinding van het centrum van Schalkwijk met het centrum van Haarlem waarbij de focus ligt op OV en langzaam verkeer.

Afgeleide daarvan is dat de dominante verkeersafwikkeling voor de auto gebeurt via het zuidelijk deel van de Europaweg, de Aziëweg en de Amerikaweg (gele lijn). Deze route krijgt wel een groener karakter.

Deze twee structuren spelen een rol op het niveau van het functioneren van de stad.

Daarnaast zijn er nog 2 oranje lijnen zichtbaar op de kaart:

donker oranje: de groene recreatieve route (sleutelproject in de SOR)

Belgiëlaan - Kennedylaan - Floris van Adrichemlaan

licht oranje: corridor door Schalkwijk midden, met een mogelijk vervolg door Schalkstad.

Met name voor de laatste geldt dat die zeker van belang is voor de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden en het Spaarne Gasthuis, maar veel minder dan de Europaweg van belang is voor de relatie met de rest van de stad. Bovendien speelt hier de opgave om de interne gerichtheid van Schalkwijk midden om te klappen naar een gerichtheid naar de omgeving.

De donkergroene kleur geeft aan dat het de ambitie is om het landschap dat ten grondslag ligt aan Schalkwoud in noordelijke richting over de Kennedylaan heen te trekken.

Samenwerking en ambities

Het Spaarne Gasthuis is een waardevol onderdeel van de stad Haarlem. De noodzaak om op termijn het huidige vastgoed deels te vervangen was directe aanleiding om samen met de gemeente Haarlem te kijken naar alternatieven. In de afgelopen periode heeft deze intensieve samenwerking geleid tot afspraken met betrekking tot grond en eigendom en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Belangrijke gebiedspartner in dit proces is woningcorporatie Pré Wonen.

In een locatieonderzoek zijn verschillende alternatieve locaties in Haarlem de revue gepasseerd. De conclusie uit dit traject is dat de huidige locatie (Schalkwijk) het meest geschikt is voor de realisatie van een vervangende nieuwbouw. In het bestuurlijk overleg op 17 januari 2017 is besloten om een ambtelijke werkgroep te formeren en de randvoorwaarden verder uit te werken. Pré Wonen is vanaf de start onderdeel geweest van deze werkgroep, aangezien zij grondeigendom heeft in het gebied.

In de afgelopen periode is, op basis van het bestaande beleid en ontwikkelingen in de omgeving, in verschillende atelierssessies gewerkt aan een gezamenlijke visie en ambitie op hoofdlijnen. Voorop staat dat alle partijen behoud en ruimte voor het ziekenhuis hoog in het vaandel hebben staan. Daarnaast doet er zich de kans voor om met deze ruimtelijke ontwikkeling aan te sluiten op de bredere gebiedstransformatie van Schalkwijk als nieuw stadswijk.

Gemeente Haarlem

Een gemengd stedelijk gebied: onderdeel van de stad en met een mix van functies.

- Herprofilering Europaweg tot stadsstraat
- Het naar binnen gekeerde karakter van dit deel van Schalkwijk om te klappen en het gebied een duidelijker gezicht naar de omgeving te geven.
- Verbeteren aansluiting bij Europawijk en Schalkwijk Midden.
- Hoge stedelijke dichtheden aan de randen, groen, bomenrijk karakter met bebouwing aan de binnenkant; in aansluiting op Schalkwijk Midden.
- Gemengd woon(-werk)milieu met aandacht voor differentiatie in woningtypologieën en groottes.
- Woningbouw van hoge kwaliteit en toekomstbestendigheid met 40% sociale huur (waarvan minimaal 70% onder de aftoppingsgrens).
- Duurzame mobiliteit centraal; focus op langzaam verkeer en (H) OV als alternatief voor autogebruik.
- Grote aantal inritten voor gemotoriseerd verkeer, met name aan de Boerhaavelaan terugdringen, t.b.v. verkeersveiligheid
- Parkeren uit het zicht, voor vrije sector woningen liefst ondergronds
- Faciliteren deeleconomie
- Energieneutrale ontwikkeling
- Anticiperen op aardgasvrij
- Ontwerpen en bouwen vanuit de circulaire gedachte
- Voorkomen hittestress.

Spaarne Gasthuis

De nieuwbouw (circa 60.000 m2 bvo) is niet bedoeld als vervanging van de huidige voorzieningen op locatie Haarlem-Zuid, maar betreft het zo compact mogelijke “interventiedeel” van het Spaarne Gasthuis. Het betreft daarmee die ziekenhuis onderdelen die noodzakelijk zijn om in de toekomst de acute, hoog-complexe en kapitaalsintensieve zorg te kunnen bieden (denk hierbij aan OK, IC, SEH en bijbehorende compacte kliniek).

Hierbij gelden (samengevat) de volgende ambities:

Identiteit gebied

- Gebouwen en terrein nodigen uit tot ontmoeting.
- Onderdeel van de stad
- ‘Healing environment’: groen, rust maar ook levendigheid.
- Faciliteren woningbouw op terrein
- Combinatie met commerciële functies met thema ‘health’

Nieuwbouw

- Modulair en gefaseerd bouwen om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.
- Toekomstige uitbreidingsspeelruimte
- Optimale bereikbaarheid voor alle modaliteiten
- Circa 975 parkeerplaatsen (575 bezoekers, 400 personeel)
- Parkeren uit het zicht
- Logistieke stromen maximaal scheiden
- Fysieke verbinding van de nieuwbouw met bestaande ziekenhuis

Pré Wonen

Voor het sociale woning aandeel voor het ontwikkelingsgebied Spaarne Gasthuis, is vooral behoefte aan kleinere woningen met lift en huren op de 1e aftoppingsgrens (€ 592,55) en de 2e aftoppingsgrens (€ 635,05). De meerderheid van de appartementen zal een oppervlakte van 50 – 75 m2/gbo hebben.

Compensatie van woningen vanwege de sloop van de zusterflat op het Spaarne Gasthuisterrein, middels realisatie van 50 nieuwbouw woningen op het Spaarne Gasthuisterrein.

Qua woonmilieu is de wens om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden; hoge dichtheid in een campusachtige groene setting waarbij ruimte is voor een mix van functies.

“A healing environment”

In verschillende ateliersessies is gekomen tot een gezamenlijk gedragen ambitie voor het Spaarne Gasthuisterrein. Deze ambitie gaat uit van het transformeren van het gebied van een monofunctioneel ziekenhuisterrein naar een plezierig onderdeel van de stad met een mix van functies waarvan het ziekenhuis de belangrijkste functie is. De omgeving van het ziekenhuis is ingericht als “healing environment”. Dit betekent dat er ruimte is voor rust en herstel maar ook ruimte voor levendigheid en afleiding. Het thema healing environment biedt ook aanleiding om de groene, landschappelijk sfeer, rijk aan bomen, die in Schalkwoud is voorzien, door te trekken ten noorden van de Kennedylaan en dus de corridor van Schalkwijk-Midden door te zetten. Daarnaast biedt het overkoepelende thema tevens de mogelijkheid om daarbinnen verschillende onderwerpen te verkennen. De gezamenlijke ambitie is om tot een zo hoogwaardig mogelijke gebiedsinvulling te komen. Waar mogelijk en gewenst zal de gemeente Haarlem een actieve rol vervullen in deze verkenningen. De thema's die onder meer zullen gaan spelen zijn in het vervolg van dit hoofdstuk benoemd.

Functies

De healing environment biedt nadrukkelijk ruimte voor functies die aanvullend zijn op het ziekenhuis. Waarbij ze aansluiting zoeken bij het thema.

Voor het Spaarne Gasthuisterrein wordt hierbij gedacht aan de volgende functies.

- Zorgfuncties en aan zorg gerelateerde functies
- Onderwijsfuncties en aan onderwijs gerelateerde functies
- Commerciële functies met thema health
- Functies met een innovatief karakter
- Wonen
- Horeca

Binnen de hiervoor genoemde functies zal wonen een belangrijke positie innemen.

In deze randvoorwaarden wordt onderscheid gemaakt tussen voorwaarden en aandachtspunten.

Voorwaarden woningen:

- Gedifferentieerde woningbouw 40% sociaal.
- Voor woningbouw gelden de kaders en instrumenten sociale huur en middensegment.
- Aantal woningen: circa 200, hierbij is het perceel van het Spaarne Gasthuis aan het Delftplein een terugvaloptie.
- Pré Wonen neemt hiervan 50 sociale huurwoningen af.

Aandachtspunt woningen:

- Aandacht voor de relatie van de woningen met het thema “healing environment”(inzet op doorstroming uit de wijk, langer zelfstandig thuis wonen, empowerment van ouderen).
- Geschikte woningen voor bewoners met een zorgbehoefte.
- Het technische uitrustingsniveau (internet of things, robotica, domotica)
- Aandacht voor speciale woonvormen (zoals living labs, zelfbouw, kangeroewoningen) en/of woonconcepten die de deeleconomie stimuleren

Duurzaamheid

Het eindbeeld van een healing environment vraagt naast een groen ook een duurzaam en klimaatbestendig gebied.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Duurzaam ruimtegebruik; compact bouwen, dubbel ruimtegebruik.
- Het maken van een energievisie:
 - Energiebesparing
 - Duurzame energieopwekking
 - Uitwisseling van warmte ziekenhuis - overige functies
- Gasloze ontwikkeling (al is het voor het ziekenhuis onzeker of specifieke functies niet toch een gasaansluiting behoeven).
- Ontwerpen en bouwen vanuit de circulaire gedachte (productstromen en demontabele gebouwen)
- Transformatie van bebouwing waar mogelijk in plaats van sloop
- Voorkomen van hittestress door extra groen en water.
50% van het kaveloppervlak moet als groen ingericht worden (mag ook op de verdiepingen in de vorm van een daktuin, groen parkeerdak of in combinatie met zonnepanelen etc.)
- Klimaatadaptatie door vasthouden en vertraagd afvoeren van regenwater
- Duurzame mobiliteit:
 - Aandacht voor oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's en fietsen (opnemen in de parkeervoorzieningen)
 - Inzetten op vervoersmanagement inclusief mobiliteitsplan (met name gericht op de medewerkers).
- Gezondheid en luchtkwaliteit
- Natuurinclusief bouwen

Grove lijnen ontwikkeling en fasering

Het Spaarne Gasthuis verlaat de komende 10 jaar een groot deel van haar huidige gebouwen om intrek te nemen in de vervangende nieuwbouw. Ondertussen moet het ziekenhuis wel door draaien.

Het voornemen is daarom om naast het bestaande ziekenhuis de nieuwbouw te realiseren, op het noordelijk deel van het huidige parkeerterrein.

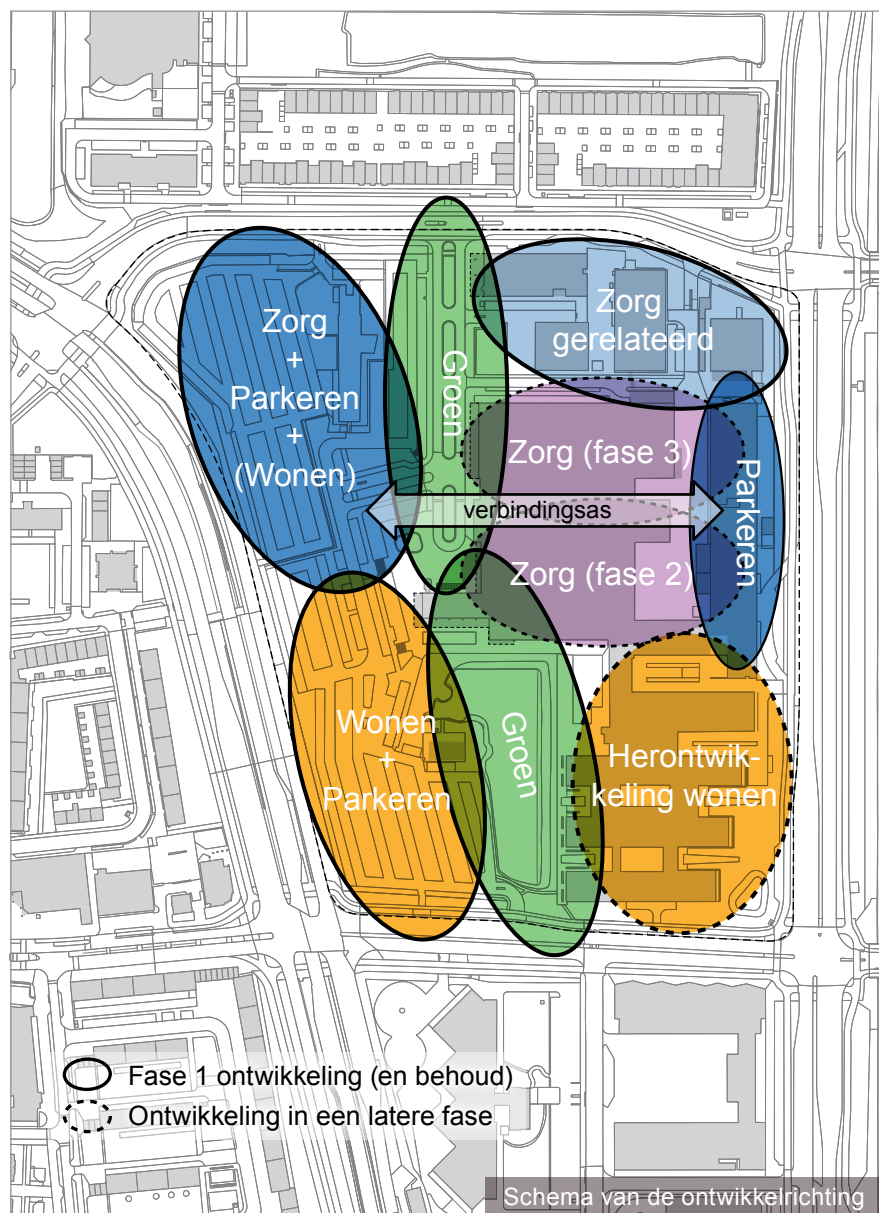
Het zuid-westelijk deel van het terrein biedt conform de gebiedsvisie ruimte voor woningbouw. In het gebied grenzend aan de Boerhaavelaan zullen de huidige aan zorg gerelateerde voorzieningen gehandhaafd blijven.

Centraal in het gebied komt in noord-zuidrichting een groengebied in aansluiting op Schalkwijk Midden die het terrein intern een campusachtige uitstraling geeft.

Fasering

De fasering van het Spaarne Gasthuis is er nu op gericht om allereerst op het zuidwestelijke deel een (tijdelijke) parkeervoorziening te realiseren die voorziet in de compensatie van parkeerplekken die door de nieuwbouw op het noord-westelijke deel van het terrein komen te vervallen. Vervolgens wordt in fase 1 de nieuwbouw van het ziekenhuis gerealiseerd in het noord-westelijke deel. Hierbij blijft het bestaande polikliniek gebouw behouden. Middels een centrale verbindende as (oost-west) worden de bestaande poliklinieken met de nieuwbouw verbonden.

Na sloop van de bestaande gebouwen aan de Amerikaweg wordt een definitieve parkeeroplossing aan de Amerikaweg gerealiseerd en middels de verbindende as de bestaande bebouwing en de nieuwbouw



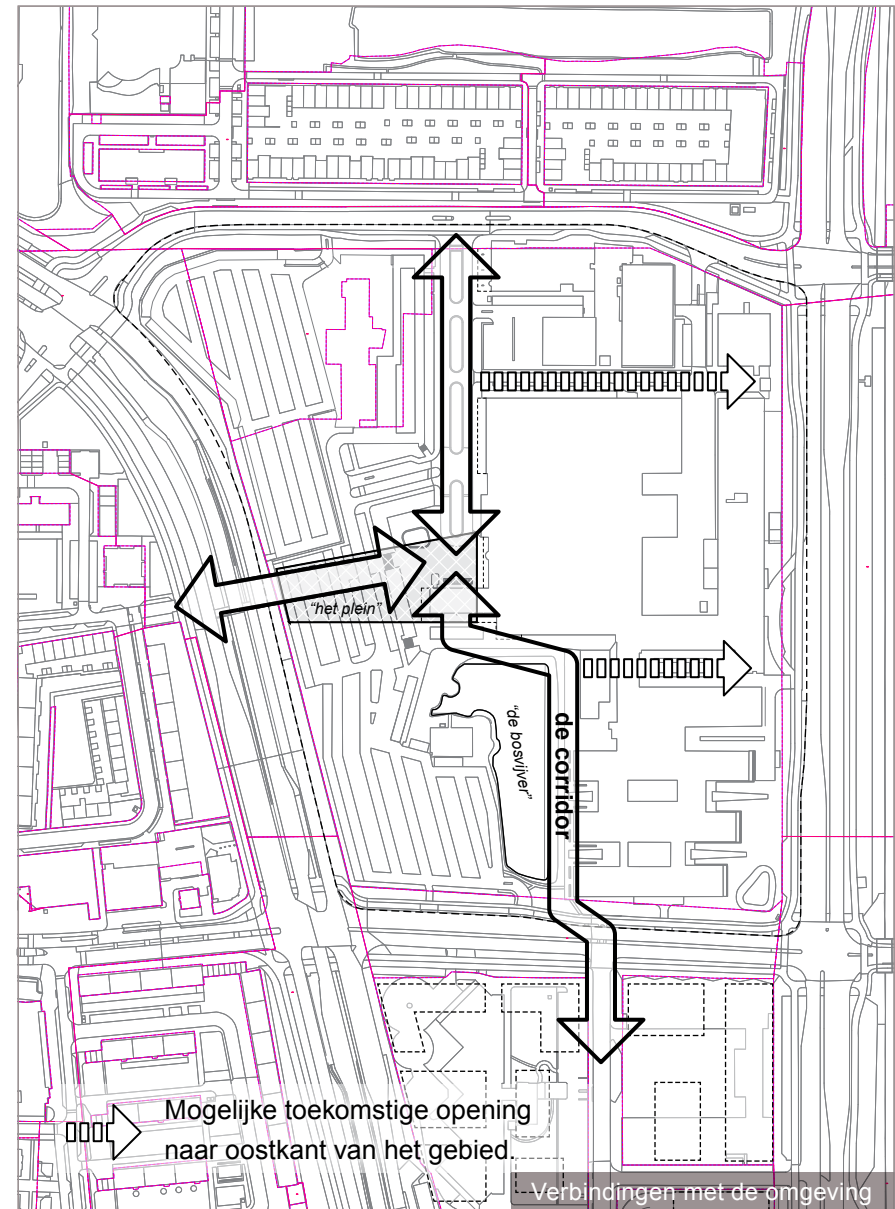
van het ziekenhuis verbonden.

Daarna wordt het tijdelijke deel van het parkeren verwijderd opdat er vervolgens woningbouw plaats kan vinden op het zuid westelijke deel.

Voor de langere termijn is de ontwikkeling van de zuid oostelijke deel tot woningbouw voorzien.

De zone met verlaten panden centraal in het gebied biedt voor de toekomst schuif- en ontwikkelruimte voor de langjarige gefaseerde doorontwikkeling van het ziekenhuis, aan zorg (gerelateerde) functies eventueel in combinatie met woningbouw. In deze zone is ter plaatse van de huidige hoogbouw de 2e fase van de gefaseerde nieuwbouw voorzien. Het huidige polikliniek gebouw wordt daarna gesloopt waarmee ontwikkelruimte ontstaat voor een (eventuele) 3e fase nieuwbouw. De verschillende fasen worden aaneengeregen aan een centrale as, het verbindende element. Deze centrale as verbindt de verschillende fasen van de ontwikkeling van het ziekenhuis met elkaar alsmede en de parkeervoorzieningen aan de Amerikaweg.

NB: In tegenstelling tot de gebiedsvisie Schalkwijk Midden zal de de ziekenhuis functie niet zozeer op het oostelijk deel, maar op het noordelijk deel van het terrein gelegen zijn.



Stedebouwkundige randvoorwaarden

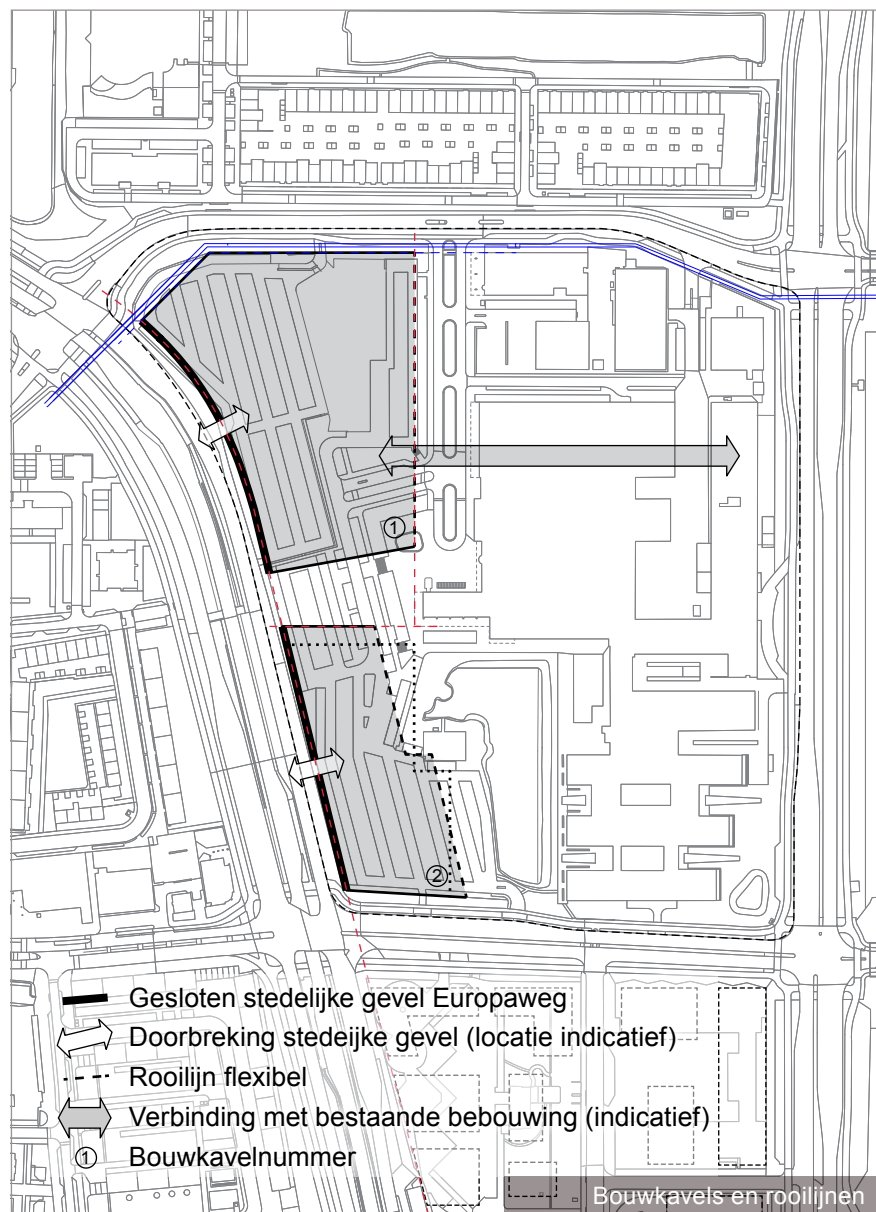
Op de volgende pagina's worden de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven die uitgangspunt zijn voor planontwikkeling op het westelijk deel van het Spaarne Gasthuisterrein; Spaarne Gasthuis fase 1.

1. Openen van het gebied

Momenteel ligt het terrein van het Spaarne Gasthuis als een gesloten eiland in het midden van het stadsdeel Schalkwijk. Het gebied is georganiseerd rond een centrale entree en daardoor sterk intern gericht. Er is nauwelijks sprake van interactie of verbindingen met het omliggende gebied. De ontwikkeling van het Spaarne Gasthuisterrein biedt een uitstekende gelegenheid om het gebied te openen en onderdeel te maken van het stedelijk weefsel van Schalkwijk.

- Ondersteunend aan het centrale thema Healing Environment wordt naast de sfeer ook fysiek de aansluiting gezocht met Schalkwijk Midden door “de corridor” vanuit Schalkwijk Midden door te trekken over het Spaarne Gasthuisterrein.
- De corridor is een openbaar toegankelijke, doorlopende landschappelijke verbinding voor langzaam verkeer (en eventueel nood en hulp diensten) van minimaal 15 meter breed; groen ingericht, rijk aan bomen. Aan deze corridor zijn een aantal centrale ruimtes gekoppeld; “de bosvijver” en “het plein”.
- Het plein vormt de ruimtelijke en functionele koppeling tussen twee belangrijke ruimtelijke structuren in Schalkwijk; de corridor en de stadsstraat Europaweg.
- De pleinruimte is een openbare ruimte die bedoeld is om te verblijven.

- Het plein is de ontmoetingsplek voor de verschillende gebruikers in het gebied.
- Het plein is een levendige ruimte die wordt geactiveerd door de omringende bebouwing. (o.a. buitenruimte / terras voor het ziekenhuisrestaurant)
- Het plein is het domein van het langzaam verkeer, eventueel gemotoriseerd verkeer is nadrukkelijk te gast.
- Geen kruisend gemotoriseerd verkeer over het plein op maaiveld.
- Plein heeft een groene uitstraling met bomen.
- De inrichtingsmaterialen en elementen van het Spaarne Gasthuisterrein dienen overeen te komen met die in Schalkwijk Midden.
- Om de verbinding met Europawijk te verbeteren wordt gestreefd naar het openen van het gebied aan de westzijde, door in het verlengde van de Nederlandlaan, een nieuwe toegang tot het gebied te maken en een langzaamverkeersverbinding over de Europaweg aan te leggen.

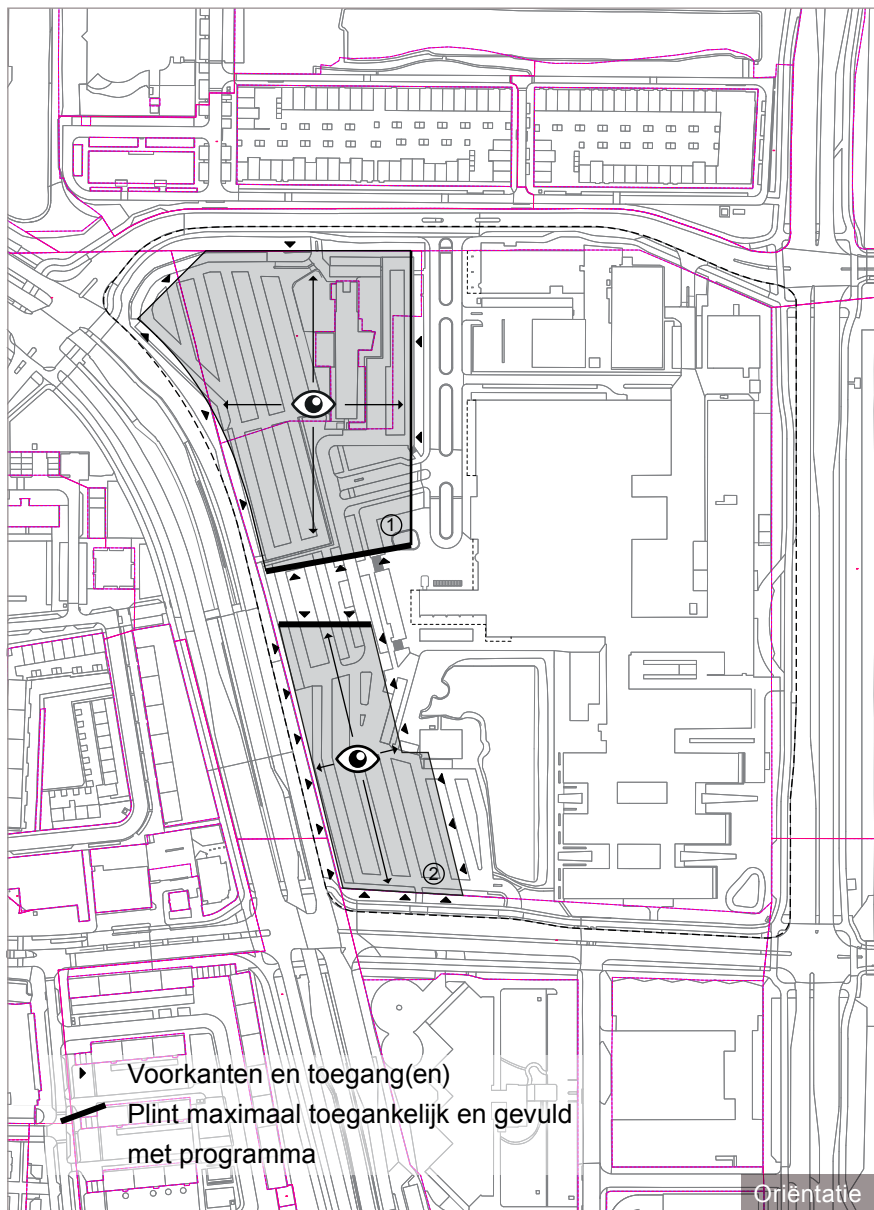


2. Rooilijnen

Overeenkomstig de uitgangspunten van Schalkwijk Midden is het eindbeeld voor het Spaarne Gasthuisterrein een groen stadslandschap met bebouwing.

- De rooilijnen geven aan tot waar er bebouwing maximaal mag komen en definiëren daarmee de bouwkavel.
- De rooilijnen sluiten aan op bebouwing in de omgeving (o.a. de beoogde bebouwing in Schalkwijk Midden).
- De kavels bestaan uit meerdere gebouwen.
- Het landschap domineert het beeld en dringt tussen de gebouwen door de kavels binnen. Iedere bouwkavel* heeft daartoe circa 30% aan (semi-)openbare ruimte. Hierdoor loopt een secundaire route.
- De Europaweg kent een duidelijke rooilijn die aanzet tot een stedelijke gevel die deze toekomstige stadsstraat begeleidt; geen grote verspringingen toegestaan
- De verschijningsvorm en korrelgrootte van de bebouwing is (ingetogen) divers; gelijkvormige en repetitieve bouwblokken alsmede lange wanden met uniforme hoogte en architectuur zijn ongewenst.
- Bouwkavels kennen ook aan de zijde van de Europaweg doorbrekingen in de wand.
- De binnenzijde van het gebied kent een kleinere en lossere bebouwingskorrel (meer interactie met het landschap), grotere verspringingen rooilijn gewenst.
- In de verder planuitwerking zal worden bepaald of er groen en/of verharding gecompenseerd moet worden.

* door de specifieke eisen aan het ziekenhuis kan hier op kavel 1 van worden afgeweken.

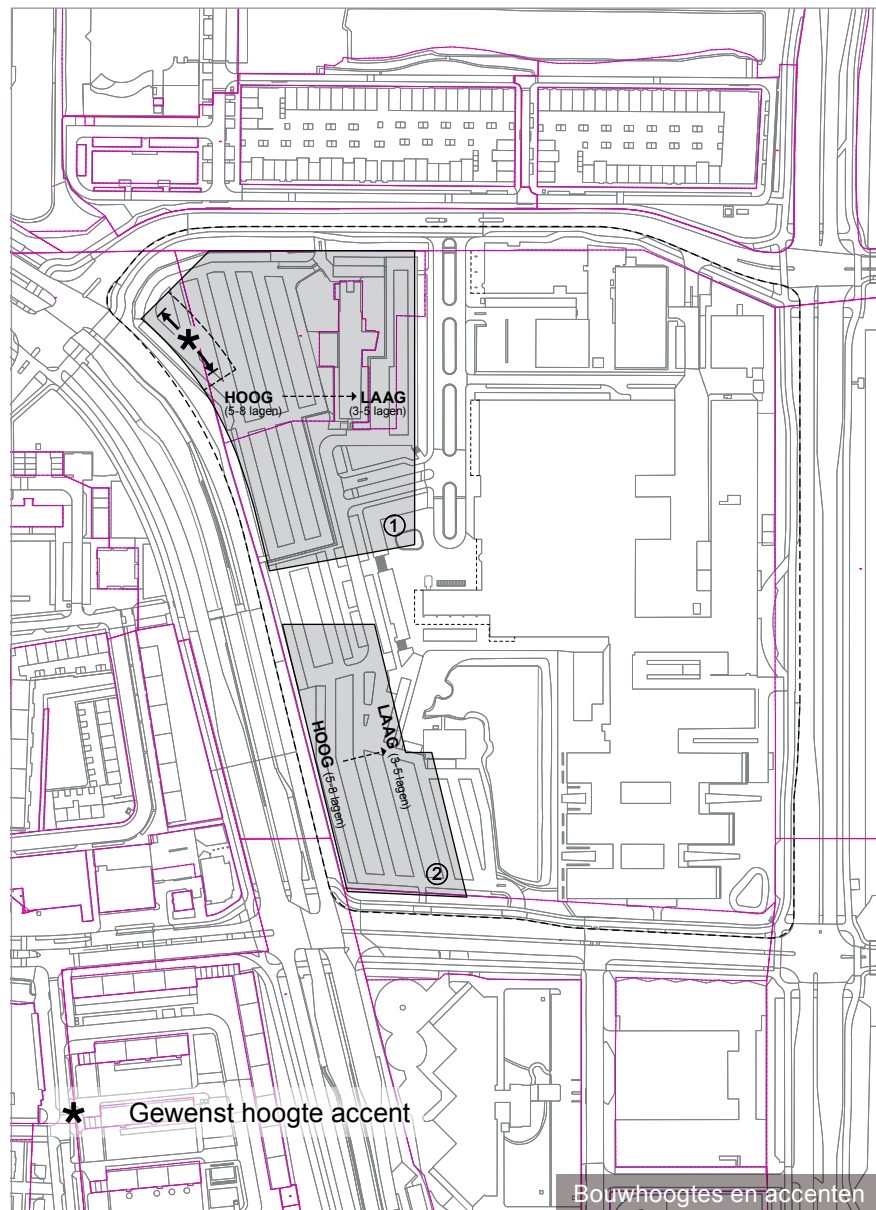


3. Oriëntatie en plinten

In de huidige situatie is de bebouwing op het Spaarne Gasthuisterrein in hoge mate introvert. Doel is om ook op gebouwniveau duidelijker de relatie met de omgeving aan te gaan.

- De kavels alsmede de afzonderlijke gebouwen daarop dienen naar alle kanten een oriëntatie op de openbare ruimte** te hebben middels voorkanten (voordeuren) en levendige functies op de begane grond.
- Nieuwe gebouwen hebben herkenbare ingangen aan de omliggende hoofdwegen, pleinen en aan de corridor.
- Grenzend aan de Europaweg, pleinruimten en corridor, mogen geen achtertuinen, bergingen, achterkanten of lange blinde gevels gerealiseerd worden.
- Pleinen krijgen betekenis doordat hier bijzondere functies (werk, horeca, etc.) worden geconcentreerd.
- Het ontwerp van de overgangen tussen gebouw en openbaar gebied behoeft bijzondere aandacht.
- Direct grenzend aan het plein en de corridor dient de begane grondvloer direct aan te sluiten op de openbare ruimte. In overige delen is het toegestaan de begane grondvloer maximaal 1,2m te verhogen ten opzichte van het niveau van de openbare ruimte.
- De netto verdiepingshoogte van de begane grond is bij nieuwbouw minimaal 3,5m, zodat in de toekomst sprake is van flexibel inzetbare gebouwen.

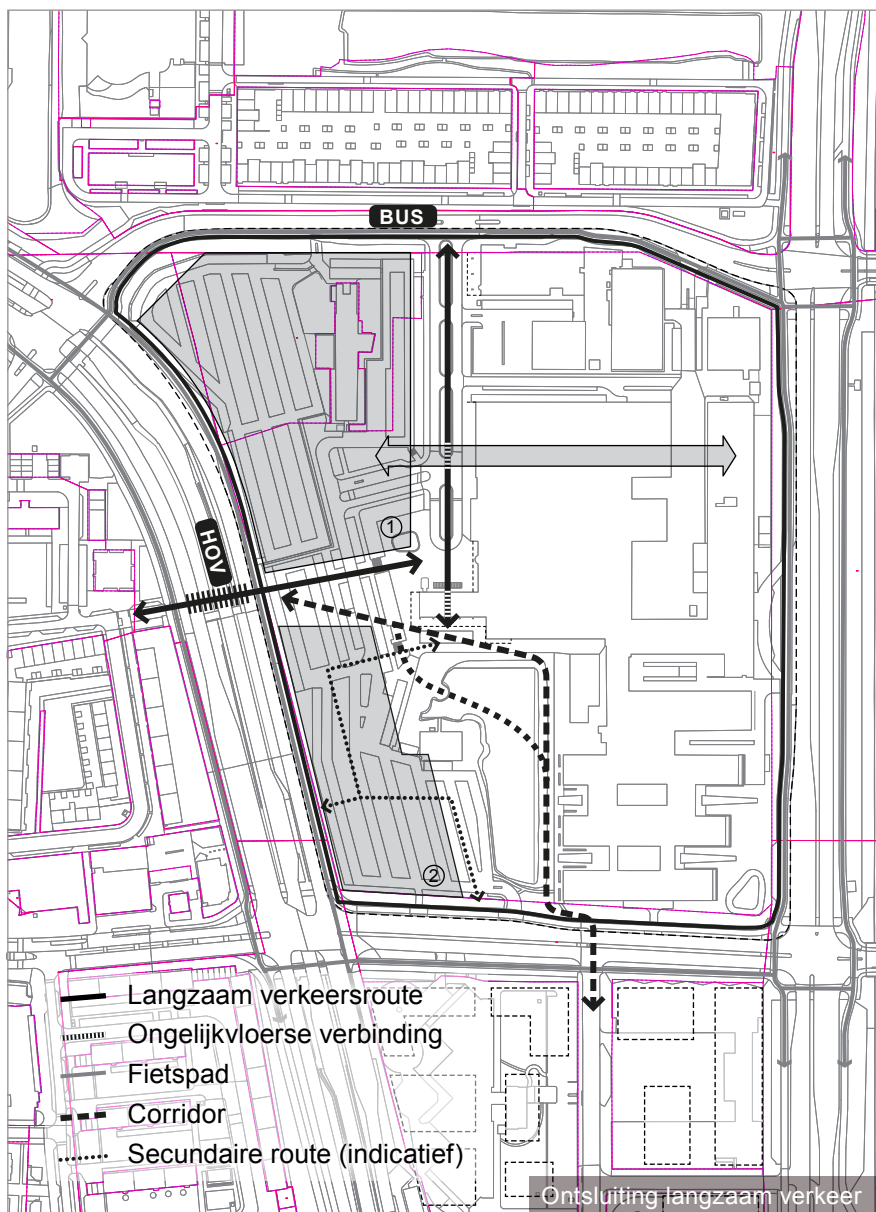
*** Met de term "openbare ruimte" worden de openbare ruimte, openbaar toegankelijke gebied en semi-openbare ruimte met betrekking tot het gebruik ervan onder een noemer gebracht. Dit zegt derhalve niks over de eigendomssituatie.*



4. Bouwhoogtes

Een belangrijk doel van de ontwikkeling op deze locatie is het realiseren van een representatieve en stedelijke façade langs de Europaweg die de entree van Schalkwijk vorm geeft.

- De bouwhoogte is hoog aan de randen, met name de kant van de Europaweg en neemt af richting het binnengebied met de corridor.
- Aan de zijde van de Europaweg wordt gestreefd naar middelhoge stedelijke bebouwing gerelateerd aan de sfeer van de stadsstraat.
- Lange wanden met uniforme hoogte zijn ongewenst.
- Er is een hoogteaccent gewenst (tot maximaal 41 meter) in het noord-westelijke deel van bouwkvael 1, met een dusdanige breedte dat het onderdeel uitmaakt van de wand die de buitenbocht van de Europaweg begeleidt.
- Daarnaast is per bouwkvael nog is een hoogteaccent toegestaan tot maximaal 41 meter, met een maximale footprint van 500m² bruto vloer oppervlak, die onderdeel uitmaakt van een stedelijk blok.
- Bij positionering van hoge volumes is de verblijfskwaliteit van de omgeving (aantoonbaar goede bezonning geen windhinder) leidend.



5a. Ontsluiting langzaam verkeer

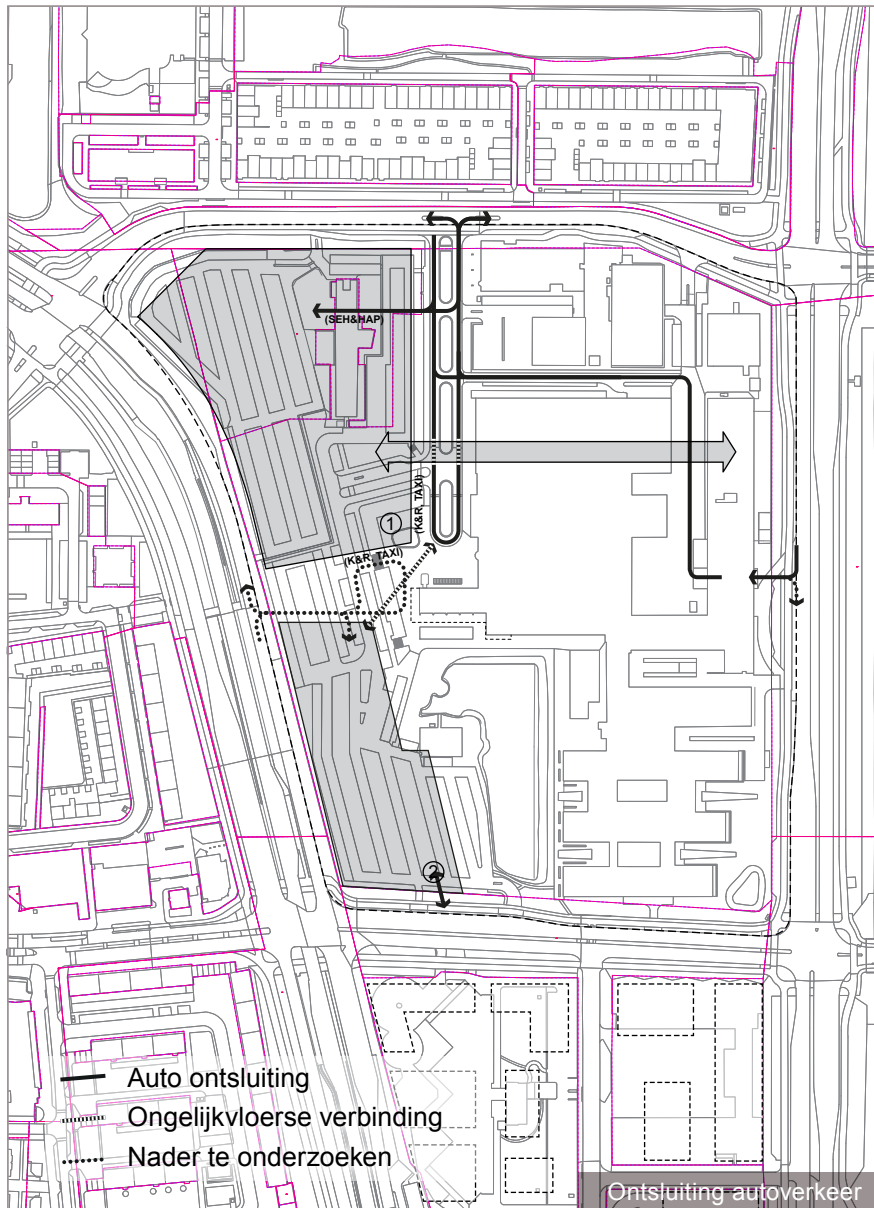
Het Spaarne Gasthuisterrein wordt een verkeerssluw gebied.

In aansluiting op het centrale thema Healing Environment komt in het gebied de nadruk te liggen op voetgangers en fietsers. Voetgangers kunnen er heerlijk rondwandelen, voor fietsers zijn er veilige groene en mooie routes.

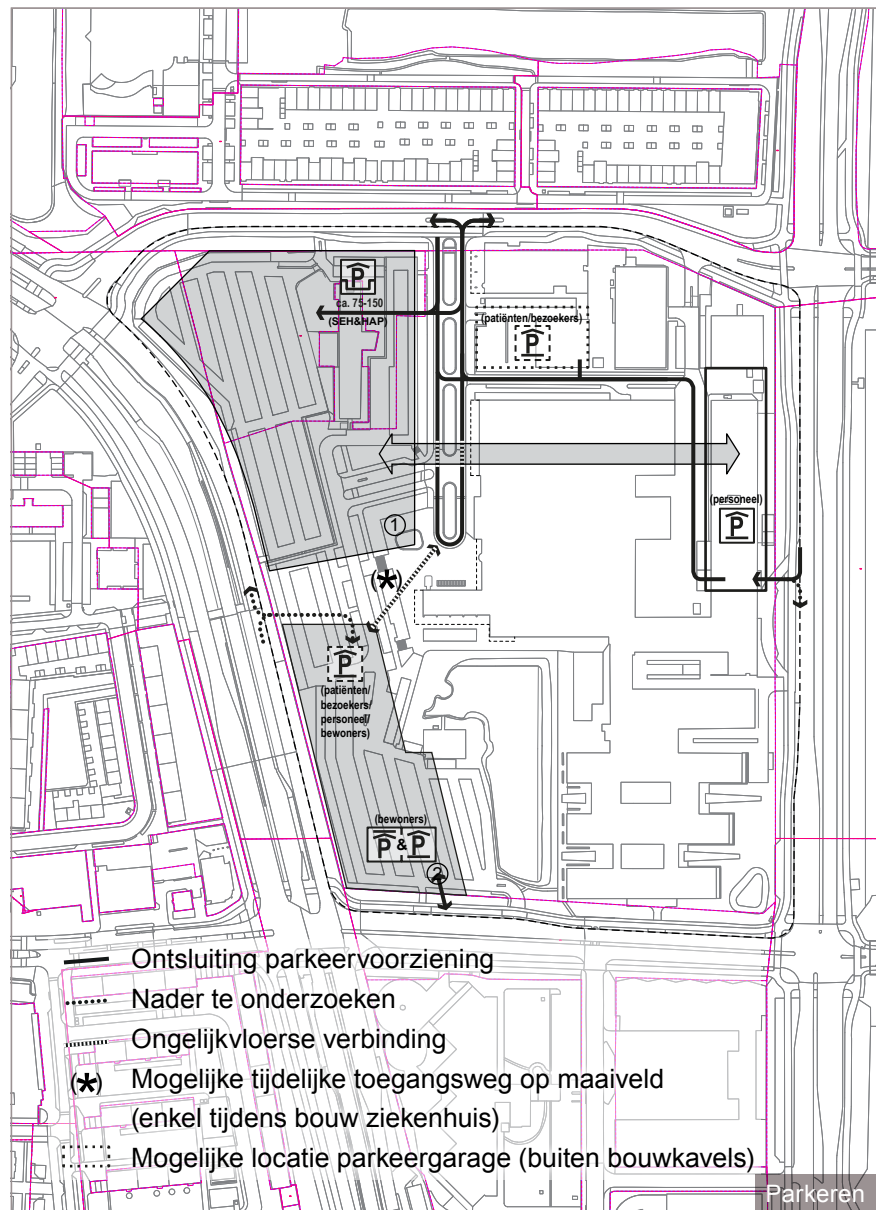
- De voetganger is de belangrijkste gebruiker van de openbare ruimte, daarna wordt het belang van de fietser en de overige modaliteiten afgewogen.
- De corridor is een doorgaande route voor fietsers en voetgangers. Afgezien van deze hoofdroute, is ook het meerendeel van de buitenruimte openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers.
- Naast de corridor komen er verschillende secundaire routes door het gebied. Op de bouwkvavels wordt de “doorwaadbaarheid” van het gebied vergroot door het introduceren van secundaire routes
- Langs de Europaweg komt aan de kant van het Spaarne Gasthuisterrein een fietspad en trottoir.
- De oversteek voor langzaam verkeer over de Europaweg wordt gekoppeld aan de beoogde nieuwe (H)OV halte aldaar.
- De noord-zuidroute vanaf de Boerhaavelaan wordt ongelijkvloers gekruisd door de verbinding tussen de nieuwbouw en het bestaande ziekenhuis.

Van belang is dat deze route prettige en sociaal veilig is.

NB: Iets verder buiten het plangebied ligt, aan de Schipholweg, de HOV halte Burgemeester Reinaldapark. Hiervan maken veel medewerkers van het Spaarne Gasthuis gebruik. De looproute tussen deze halte en het Spaarne Gasthuis verdient aandacht.



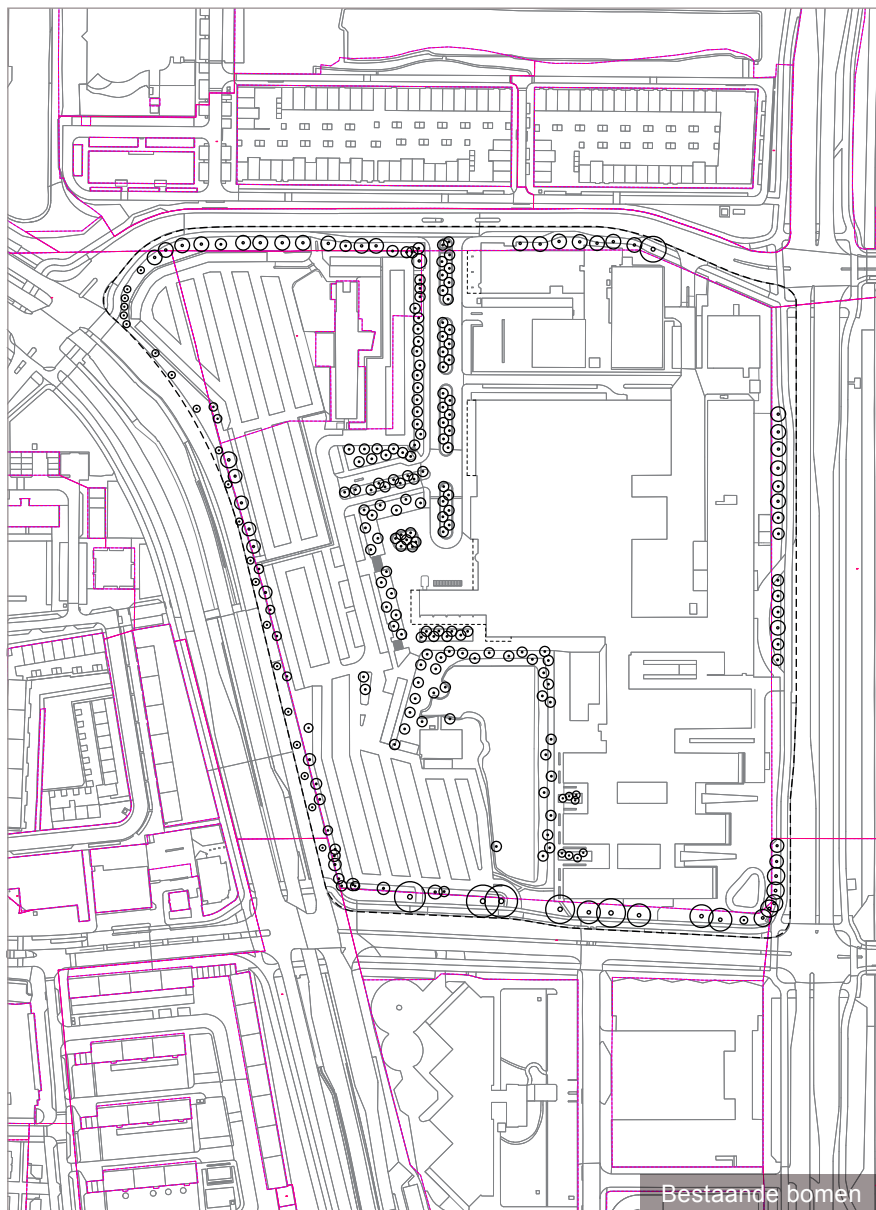
- Een mogelijke ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vanaf de Europaweg vergt verder verkeerskundig onderzoek in relatie tot de verandering van de Europaweg tot stadsstraat en de inrichting van het plein.
- Bewoners en personeel hebben mogelijk een gescheiden toegang tot het gebied van de bezoekers van het ziekenhuis.
- Het Spaarne Gasthuis en de Gemeente Haarlem hebben de gezamenlijke ambitie om de Boerhaavelaan qua aanblik en verkeersafwikkeling (mede naar aanleiding van de ontwikkelingen op het Spaarne Gasthuisterrein) te verbeteren en bij de planvorming te betrekken.



6. Parkeren

Parkeren dient opgelost te worden op het eigen terrein; in, op, of onder de bebouwing. Er is een gezonde parkeerbalans in het gebied waarbij optimaal wordt ingezet op dubbelgebruik en het gebruik van alternatieve middelen van transport.

- Er dient minimaal aan het geldende parkeerbeleid van de Gemeente Haarlem voldaan te worden
- Parkeervoorzieningen worden geoptimaliseerd in norm, ruimtebeslag, dubbelgebruik e.d.
- Parkeervoorzieningen zijn altijd ondergeschikt en ingebed in het landschap of de bebouwing. Parkeren is niet zichtbaar, ook niet vanuit de lucht of aangrenzende bebouwing.
- Ondergronds parkeren is het uitgangspunt voor vrije sector woningen.
- Bovengrondse modulaire garages zorgen voor flexibiliteit in de toekomst.
- Gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen dienen onder architectuur gerealiseerd te worden met speciale aandacht voor de plint, overgang op de openbare ruimte en omliggende bebouwing.
- Gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen maken geen onderdeel uit van de façades aan de Europaweg, Boerhaavelaan en Kennedylaan.
- Met de herinrichting van de Europaweg tot stadsstraat wordt onderzocht of hier langsparkeren kan komen.
- Voorziening voor (ondergronds) fietsparkeren behoeft speciale aandacht; positie, omvang, bewaking, vormgeving.
- Fietsparkeren dient meegenomen te worden in de parkeerbalans.

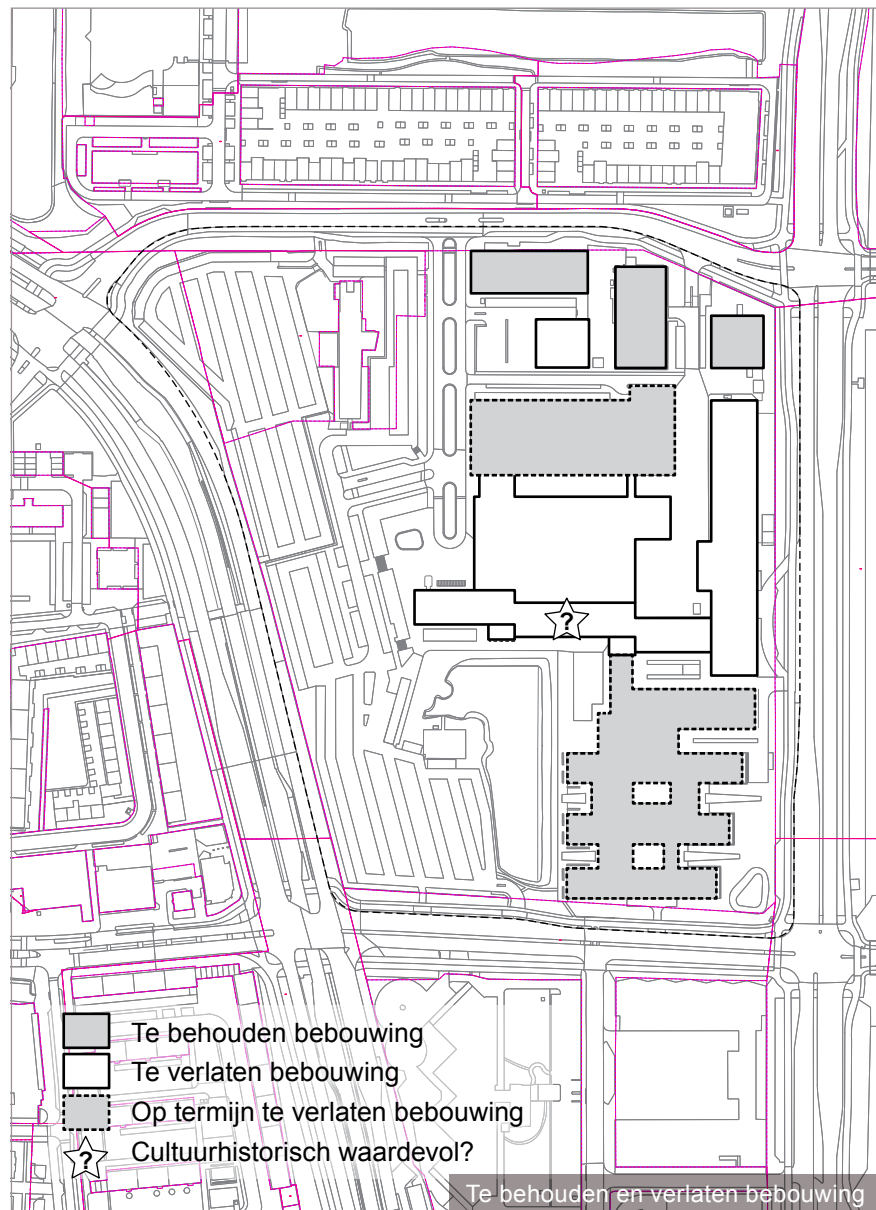


7. Behoud bestaande groene kwaliteiten

De (groene) uitstraling van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan het thema Healing Environment. Hierbij is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van de bestaande kwaliteiten (zoals vijver, groen, bomen) in het gebied.

- De bestaande bomen in het gebied (met name ter plaatse van de huidige entree tot het ziekenhuis, rond de vijverpartij en langs de randen van het gebied) leveren een essentiële bijdrage aan de kwaliteit van het gebied.
- Behoud van zoveel mogelijk gezonde bomen is, vanwege de bestaande kwaliteit alsmede de gewenste toekomstige sfeer, het uitgangspunt. De ontwikkeling dient hierop afgestemd te worden.
- In het gebied komen geen monumentale bomen voor.
- Voor wat betreft de bomen op het eigen terrein van het Spaarne Gasthuis: hiervoor dient een bomeninventarisatie met GPS inmeting en groentoets gemaakt te worden en bij kap een herplantplan.
- Daarnaast dient een ecologische quickscan gemaakt te worden om een beeld te krijgen van de ecologische kwaliteit van het gebied.
- Om hittestress te voorkomen dient 50% van het ontwikkelgebied als groen ingericht te worden (mag ook op de verdiepingen in de vorm van een daktuin, groen parkeerdak of in combinatie met zonnepanelen etc.)
- Groene gevels kunnen ingezet worden om de lucht te zuiveren.

NB: De bomen op de afbeelding hiernaast zijn - in afwachting van de inmeting en inventarisatie nog - op basis van de luchtfoto.



8. Toekomst bestaande bebouwing

Met de nieuwbouw van het Spaarne Gasthuis wordt een aantal van de bestaande gebouwen verlaten. Het streven is om (een deel van) de huidige bebouwing te behouden en her te gebruiken voor andere functies.

- Het terrein kent, met het beddenhuis als beste voorbeeld, een aantal iconische en maatschappelijk relevante gebouwen.
- Er dient nog onderzoek gedaan te worden naar de cultuurhistorische (meer)waarde van de bestaande bebouwing.
- Langdurige leegstand van gebouwen dient voorkomen te worden, waarbij tijdelijk gebruik (in relatie tot de gewenste ontwikkel flexibiliteit voor het ziekenhuis in de toekomst) gewenst is.
- Tijdelijk gebruik draagt bij aan de reuring en sociale veiligheid in het gebied.
- Bij eventuele sloop, sloopmateriaal hergebruiken om circulair nieuwe bebouwing te realiseren.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
29 maart 2019