

# B & W-nota

Portefeuille J.Nieuwenburg
Auteur L.J. Rube
Telefoon 5113516
E-mail: j.rube@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD2006/276
Bijlage: PVE Connexxionterrein
B & W-vergadering van 13 maart 2007

## Onderwerp

Programma van Eisen Connexxionterrein

### Bestuurlijke context

Connexxion zal haar bedrijfsdoeleinden aan de Leidsevaart voor het einde van 2006 beëindigen en het terrein en opstallen verkopen. Om toekomstige ontwikkelingen in de hand te houden en in goede banen te leiden is een functioneel programma van eisen (PVE) opgesteld. De onderlegger voor het PVE is eerst de planologische verkenning van juli 2002 geweest. Als vervolg hierop is een functioneel stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld waarin de door de raad vastgestelde woonvisie 2006-2012 (**SO/BD/2006/156**) en het coalitieakkoord 2006-2010 is verwerkt. Is het huidige gebruik van het terrein enkelvoudige bedrijfsbestemming, na herontwikkeling is het de bedoeling dat er een gemengd gebied van wonen, voorzieningen, kantoor- en bedrijfsdoeleinden is ontstaan. Het totale terrein is in de orde van 3 hectare groot. Uitgaande van een FSI (floor-space-index) van minimaal 0,75 tot 1, hetgeen passend is voor herontwikkelingsgebieden met een normaal gemengd en woonmilieu, betekent dit een totaal bebouwd vloeroppervlak van minimaal 22.500 m<sup>2</sup> tot maximaal 30.000m<sup>2</sup>. Met een verdeling over woonvloeroppervlak- overig van ca 70%-30% zou dit betekenen 15.750m<sup>2</sup> wonen en 6.750m<sup>2</sup> overige functies. Uitgaande van een gemiddeld woonvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup> gaat het dus om meer dan 160 woningen. Aangezien het vigerend bestemmingsplan Pijlslaan de in het PVE omschreven ontwikkeling niet toestaat is het noodzakelijk het bestemmingplan partieel te herzien. Om de kosten hiervoor te verhalen wordt een overeenkomst met Connexxion opgesteld.

Raadsparagraaf:

Het vaststellen van het programma van eisen is een bevoegdheid van de raad

---

### B&W-besluit:

1. College stelt de raad voor akkoord te gaan met met het PVE Connexxionterrein
2. Het college besluit een exploitatieovereenkomst met de eigenaar op te stellen en het bestemmingsplan Pijlslaan partieel te herzien om de gewenste ontwikkelingen op het Connexxionterrein mogelijk te maken.
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

# Functioneel Stedenbouwkundig Programma Van Eisen Connexionterrein Leidsevaart



# 1 Inleiding

## 1.1 Doel programma van eisen

In dit Functioneel Stedenbouwkundig Programma Van Eisen is de ambitie voor de herontwikkeling van het Connexion terrein weergegeven. Voor Haarlemse begrippen is het een tamelijk grootschalig project, namelijk een herontwikkeling van een gebied van ongeveer 3 ha (30.000 m<sup>2</sup>). De huidige invulling doet aan als een eiland in de omgeving met een qua sfeer eenduidige uitstraling. Het is de bedoeling dat na de herontwikkeling een multifunctioneel gebied is ontstaan waarbij de woonfunctie het primaat heeft.

Het functioneel stedenbouwkundig Programma van Eisen bevat de functionele, ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het maken van een stedenbouwkundig concept. Als basis voor dit SPVE heeft de **VERKENNING PLANOLOGISCHE INVULLING CONNEXION-TERREIN LEIDSEVAART dd. 15 juli 2002** gediend die als bijlage als integraal onderdeel van het PVE moet worden beschouwd.

Naast voornoemde planologische verkenning zijn ook de navolgende kaderstellende uitgangspunten voor het structuurplan Haarlem leidraad voor het SPVE

1. Waar plek is om te intensiveren moeten ontwikkelingen worden gecombineerd door ze te stapelen (dubbel grondgebruik). Dubbel grondgebruik betekent bijvoorbeeld dat bij nieuwe woningen niet meer voor de deur geparkeerd wordt maar in een ondergrondse parkeergarage. Of de verplichting voor nieuwe bedrijven die veel ruimte in beslag nemen om boven op het bedrijf woningen of kantoren voor andere bedrijven te bouwen. Uitgangspunt voor het Structuurplan Haarlem is dat nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing van de stad.
2. Uitgangspunt voor het Structuurplan Haarlem is uitbreiding van het aantal woningen en arbeidsplaatsen conform de toekomstvisie en het OPH, met als randvoorwaarde dat de leefbaarheid van buurten niet wordt aangetast. De stad wordt dus wel drukker, maar kan door meer woningen en werkgelegenheid te bieden, voor extra ontplooiingsmogelijkheden zorgen. Er komt meer dynamiek die ook vooruitgang geeft. Er moet wel gezorgd worden dat er voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn (onderwijs, gezondheidszorg, hulpverlening, etc)
3. Uitgangspunt voor het Structuurplan Haarlem is dat wonen en werken meer worden gemengd, daar waar dat (milieu)technisch mogelijk is. Menging van wonen en werken maakt zowel woongebieden als bedrijventerreinen levendiger. De Waarderpolder moet zijn rol als bedrijven- en industriegebied behouden, ook als bron van werkgelegenheid voor laaggeschoolden. Met die voorwaarde zullen in (ontwerp) structuurplanverband de mogelijkheden en onmogelijkheden van functieverruiming in de Waarderpolder nader in kaart worden gebracht. Vooralsnog geldt dat meer menging van wonen en werken in ieder geval van toepassing is voor het stedelijk gebied buiten de Waarderpolder.
4. Meer oppervlaktewater in Haarlem is noodzakelijk. Een andere waterhuishoudingsregime van het Rijk en de Hoogheemraad- en Waterschappen vragen hier om. Bovendien draagt vergroting van het wateroppervlak bij aan een beter en schoner watersysteem. Haarlem bestaat op dit moment voor 7,8% uit water, dat zou volgens landelijke normen 10% moeten worden. Uitgangspunt voor het Structuurplan Haarlem is dat in de opgave voor vergroting van het waterareaal, naast het buitengebied ook het stedelijk gebied een rol zal moeten hebben. Daarvoor mogen straten en ander openbaar gebied, en in beperkte mate bestaande gebouwen en woningen, worden opgeofferd, indien zulks bijdraagt aan een beter en schoner watersysteem. De eventuele opoffering van woningen voor water kan gecompenseerd worden door het creëren van wonen op water in bijvoorbeeld de Put van Vink.

15 februari 2006 is de woonvisie Haarlem 2006-2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voornaamste speerpunt van de woonvisie is 'meer', het toevoegen van woningen past goed in de woonvisie Haarlem. In totaal zijn er vier centrale speerpunten geformuleerd in de woonvisie, te weten: meer, beter, dynamisch en betaalbaar. Vooral vergroting van het aanbod en versnelling van de productie staan dus centraal. Beter betekent dat er betere sociaal-economische menging in buurten moet plaatsvinden, meer functiemenging en toegankelijker welzijns-zorgvoorzieningen in de wijk. Een derde speerpunt van de visie is verbetering van de dynamiek op de woningmarkt. Als vierde punt is dat wonen betaalbaar moet blijven.

Uitgangspunt in het coalitieakkoord 2006-2010 is dat voor het wonen in Haarlem zowel voor de huidige als toekomstige generaties Haarlemmers een toegankelijk en voldoende gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd dient te worden. Centraal in het coalitieakkoord staat het ontstaan van gedifferentieerde woonwijken met een goede mix van sociale huur- en duurdere koopwoningen, met een goed voorzieningenniveau dat is afgestemd op zowel de jongere als de oudere Haarlemmers en met behoud van de huidige kernvoorraad. Inzet van het coalitieakkoord is om het totale nieuwbouwvolume te laten bestaan uit eenderde sociale huur- en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- en koopwoningen (waarbij het streven erop is gericht om binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren). In het coalitieakkoord is voorts afgesproken het huidige woningbouwprogramma te herbezien op o.a. dit punt. Dit betekent dat bij elke nieuwbouwontwikkeling hierop een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden.

## **2 Programma van eisen**

### **2.1 Gebiedsbeschrijving**

#### **2.1.1 Plangrenzen**

Het gebied, waarop het project 'Connexxionterrein' betrekking heeft, wordt begrensd door aan de oostzijde de Geweerstraat en Leidsevaart. Aan de zuidzijde zijn de achtertuinen van de woningen aan de Edisonstraat de grens. De westgrens wordt gevormd door de achterkant van de bedrijven aan de Stephensonstraat en in het noorden is de Boogstraat de plangrens.

### **2.2 Uitwerking uitgangspunten per functieonderdeel**

#### **2.2.1 Wonen**

Haarlem heeft het predikaat Goede Woonstad, een aantrekkelijke en gewilde stad om in te wonen. Het Connexxionterrein is gelegen in de Leidsevaartbuurt. Over deze buurt zijn de volgende kengetallen over de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling interessant om te melden. Het percentage eengezinswoningen is per 1-1-2005: 75,5% geworden en 9,1% is appartementen in de Leidsevaartbuurt, voor heel Haarlem is dit 28,3%. Voor Haarlem als geheel zijn er 52,2% eengezinswoningen. 10,5% beneden/bovenwoningen. Verder zijn er 55,4% koopwoningen in deze buurt t.o.v. Haarlem 52,8%. Particuliere huurwoningen zijn in de Leidsevaartbuurt 9,4% en voor Haarlem is dit 13,3%. Het percentage huurwoningen in bezit van corporaties zijn in de Leidsevaartbuurt 35,2% en voor heel Haarlem is dit 33,9%.

Alle woningen in dit deel van de Leidsevaartbuurt zijn particulier eigendom, behalve de woningen aan de Einsteinstraat (flatwoningen van 4 lagen). Deze woningen zijn in bezit van een corporatie (de woonmaatschappij). Ten noorden van de Leidsevaart ligt de bloemenbuurt, deze buurt bestaat uit grondgebonden woningen van de Woonmaatschappij.

De woningen ten noorden van het Connexxionterrein (vooral in de Boogstraat, Geweerstraat en Kogelstraat) zijn kleine woningen, die geschikt zijn voor bijvoorbeeld starters, alleenstaanden of jonge gezinnen. De kwaliteit van deze woningen laat echter te wensen over. De rest van de woningen, vooral in het deel ten zuiden van het Connexxionterrein, zijn ruimer en zien er over het algemeen verzorgd uit. Langs de Leidsvaart zijn ten zuiden van het Connexxionterrein vooral kleine woningen van amper 2 lagen; ten noorden zijn de woningen gemiddeld 2 à 3 lagen.

De Leidsevaartbuurt is een locatie die ligt in een vooroorlogs stedelijk buiten centrum gebied. Een typering van een vooroorlogs (stedelijk) Buiten Centrum gebied kan als volgt worden aangegeven. Onderling zijn er grote verschillen tussen de vooroorlogse (stedelijk) buiten centrumgebieden. Het zijn vaak typische stedelijke wijken. Ze hebben, met name in de grote steden, een hoge bebouwings- en bewoningsdichtheid. Een stedelijk buiten centrumgebied is over het algemeen aantrekkelijk voor (hoog opgeleide) tweeverdieners, maar ook voor gezinnen met kinderen met een wat hoger inkomen die in de buurt van het stadscentrum willen wonen. Er zijn veel koopwoningen. Een vooroorlogs (stedelijk) buiten centrumgebied heeft over het algemeen een hogere dichtheid dan een groene stedelijke wijk. Door de ligging van de wijken, niet ver van het stadscentrum kan de vraag naar woningen toenemen. Er kan in hogere dichtheden gebouwd gaan worden en ook de functiemenging kan toenemen. Hierbij kunnen gebouwen ontworpen worden die eenvoudig van functie kunnen veranderen. Deze woonmilieutypering is uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het Connexxionterrein.

Gezien de ligging van het terrein in een woonbuurt, is woningbouw op deze locatie als dominante functie uitgangspunt. Uitgaande van handhaving van de bestaande bedrijven aan de Stephensonstraat, is een zorgvuldige inpassing van de woonbebouwing noodzakelijk. Desalniettemin kunnen op het Connexionterrein zeer aantrekkelijke woningen gebouwd worden om de hiervoor beschreven doelgroepen te bedienen, alsmede de gehele omliggende omgeving op te waarderen. Het Ontwikkelingsplan Haarlem (OPH) geeft aan dat een toevoeging van woningen in het middeldure tot dure segment gewenst is.

Daarnaast hebben ouderen en 1 à 2 persoonshuishoudens een groeiende vraag naar woonmilieus in (stedelijk) buiten centrumgebieden. Ouderenwoningen zijn op deze locatie zeer geschikt, vanwege het feit dat er een zorgcluster op het terrein kan komen. Deze ouderenwoningen dienen in de sociale (betaalbare) huursector en in de duurdere (huur en/ of koop) categorie gebouwd te worden. De woningen kunnen gestapeld worden met lift.

Gezien het coalitieakkoord is het realiseren van een woningprogramma waarin een derde deel uit sociale woningbouw bestaat uitgangspunt. Gezien de samenstelling van de woningvoorraad in deze buurt, waarin al veel sociale huurwoningen aanwezig zijn (35%), wil ik adviseren om naast een percentage sociale huurwoningen (10%) ook een (groter) percentage van sociale koopwoningen toe te voegen (20%). De overige categorieën woningen dienen in het middeldure en dure segment gebouwd te worden. Hierdoor ontstaat in de Leidsevaartbuurt een meer gevarieerder woningvoorraad. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan doorstroming. Dit past in de uitgangspunten van de woonvisie Haarlem. De volgende differentiatie wordt voorgesteld:

- |                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| - sociale huurwoningen      | 10%              |
| - middel(dure) huurwoningen | 20%              |
| - sociale koopwoningen      | 20% <sup>1</sup> |
| - middeldure koopwoningen   | 30%              |
| - dure koopwoningen         | 20%              |

Het middengebied van het connexionterrein is de meest geschikte locatie binnen het project om de sociale en middeldure en dure huurwoningen te realiseren.

Gezien het gemeentelijke beleid van spreiding van nieuwe woonwagencentra's over de stad, dient er rekening gehouden te worden met een mogelijke vestiging van een woonwagencentra' op het terrein. Als gekeken wordt naar het bestemmingsplan Pijlslaan, dan is deze locatie de enige mogelijkheid in deze buurt voor woonwagens. In de planvorming moet ruimte voor 7 woonwagens opgenomen worden.

### **Mogelijke indeling van het Connexionterrein ten behoeve van de woonfunctie**

#### Oostkant

- Type woningen: Langs de Leidsevaart: stadswoningen flexibel gebouwd als woon- werkwoningen in 3 à 4 lagen (singelbebouwing). De woonwand wordt doorgetrokken. De tuinen dienen m.n. aan de achterkant gesitueerd te worden. Grondgebonden woningen met tuin in de rest van deze oostkant.
- Prijssegment: middeldure en dure koopwoningen.
- Doelgroepen: gezinnen en tweeverdieners met midden (en hogere) inkomens.

#### Zuidkant

- Type woningen: grondgebonden woningen met tuin.
- Menging met wonen en werken: werken aan huis.
- Prijssegment: middeldure en dure koopwoningen.
- Doelgroepen: gezinnen en tweeverdieners met midden (en hogere) inkomens.

---

<sup>1</sup> We hanteren voor de sociale koopwoningen de grens van € 175.000,- conform de grens zoals gedefinieerd in de woonvisie Haarlem. Er is momenteel een onderzoek gaande om wellicht deze grens op te rekken naar € 195.000,-.

### Middengebied

- Type woningen: appartementen (specifiek ook voor ouderen vanwege nabijheid zorgcluster).
- Menging wonen maatschappelijke voorzieningen. Prijssegment: sociale (betaalbare) en duurdere huurwoningen en (middel)dure koopwoningen.
- Doelgroepen: ouderen en 1 à 2 persoonshuishoudens.

### Westkant:

- Afhankelijk van milieuzonering is woningbouw beperkt mogelijk.
- Indien woningbouw mogelijk is: flexibele woningen: menging wonen en werken (aan huis of afzonderlijk).

### Noordkant

- Type woningen: grondgebonden woningen met tuin.
- Mogelijke lokatie voor 7 woonwagens, echter ook mogelijk achter Vomar

### **2.2.2. Maatschappelijke voorzieningen**

Vanuit de sector MO vindt een onderzoek plaats naar de wenselijkheid van een school op het terrein. Het ruimtebeslag (grondvlak) van een 8 klassige basisschool is ca 1500 m<sup>2</sup> met een bebouwd vloeroppervlak van 1200 m<sup>2</sup> op de begane grond. Er is waarschijnlijk ook behoefte kinderdagopvang (0-4 jaar) en Buitenschoolse Opvang (BSO, 4-12 jaar en 12-16 jaar) te realiseren. In relatie met bovenstaande leidt dat tot de ontwikkeling van een brede school op de Connexionlocatie. Enkele normen: Naschoolse opvang: 100 m<sup>2</sup> (kan op meerdere bouwlagen voor oudere kinderen) per groep (10 kinderen en een leidster) + 70 m<sup>2</sup> buitenspeelruimte ("bereik": max. 10 min. lopen vanaf de woning). Kinderdagverblijf: 140 m<sup>2</sup> (uitsluitend begane grond) per groep (12 kinderen en 2 leidsters) + 84 m<sup>2</sup> buitenspeelruimte. Max. 3 tot 4 groepen op één locatie.

Tevens is de locatie geschikt voor een GOED (gezondheidscentrum onder een dak); hiervoor zijn nog geen cijfers beschikbaar

### **2.2.3. Sportdoeleinden**

De lokatie leent zich uitnemend voor leisure activiteiten als sportschool, fitness. Deze individuele sportvormen kunnen goed gecombineerd worden met het sociaal-medisch cluster

### **2.2.4. Kantoren**

Gezien de ligging van het terrein ten opzichte van OV-knopen is ontwikkeling van afzonderlijke kantoorbebouwing geen optie. Wel wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw in de bestaande bebouwing. In het te realiseren programma kan ook een beperkte kantoorfuncties worden ingepast.

### **2.2.5. Bedrijfsdoeleinden en Detailhandel**

*Zone langs de Stephesonstraat.*

Gekozen is voor handhaving van de bedrijfsfunctie in het westelijk deel van het plangebied langs de Stephesonstraat. Hiermee is een volwaardig, coherent binnenstedelijk bedrijventerrein veiliggesteld waarbinnen bestaande en nieuw te vestigen bedrijven goed kunnen functioneren. Gedacht wordt aan groothandel, ambachtelijke bedrijvigheid. Daarnaast is plaats ingeruimd voor detailhandel in de vorm van een al bestaande supermarkt en een nieuw te vestigen bouwmarkt.

Gelet op de nabije woningconcentratie zijn de bedrijven langs de Stephesonstraat voor wat betreft hun milieubelasting beperkt tot milieucategorie 3.

Gestreefd wordt naar een intensivering van het grondgebruik. Gedacht wordt aan inventieve parkeeroplossingen en de realisering van een extra bouwlaag (bedrijfs- c.q. kantoorunits, eventueel woon/werkunits of ten behoeve van diverse leisurefuncties.).

*Bestaande kantoorbebouwing Connexion.*

Voorkeur heeft het behouden van de huidige (nieuwe)kantoorruimte van Connexion en deze te herbestemmen tot bedrijventercentrum (bedrijfsverzamelgebouwen). Deze panden zijn met beperkte kosten voor dit gebruik in te richten waardoor relatief goedkope meters beschikbaar komen voor kleine startende en doorstartende bedrijven. Ook kan in deze gebouwen betaalbare ruimte worden gerealiseerd voor ateliers voor de beeldende kunst. En als laatste kan worden gedacht aan bepaalde vormen van zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening (praktijkruimtes enz.).

### **2.2.6 Groen, Spelen en Water**

Uitgangspunt is in voortzetting van de openbare ruimtelijke structuur langs de Leidsevaart een in het gebied stekend groenplein (zoals b.v. het Leidseplein) met daaraan zoveel mogelijk functies (school, paramedische voorziening, woonbebouwing, zicht vanuit ouderenwoningen) gekoppeld die een verblijfsfunctie versterken. Voor de inrichting van deze ruimtes en voor de rest van het openbaar groen/gebied is er een ruimtewens van ongeveer 4.500 m<sup>2</sup>. Opgemerkt moet worden dat een en ander dan ook dubbelfuncties heeft. School en spelen combineren met semi-openbaar plein en de functies ordenen/scheiden m.b.v. groeninrichting en evt. water.

In de woonstraten is er de wens om ruimte te reserveren voor straatbomen.



Aandacht voor een goed en gezond watersysteem in de wijk is nodig om:

- Wateroverlast in de wijk te voorkomen
- Het afwentelen van vervuiling buiten het plangebied of naar de toekomst te voorkomen
- En de natuurwaarden die samenhangen met het gebiedsgebonden waterhuishouding te realiseren en te versterken.

Bij dit ruimtelijk plan wordt de Watertoets uitgevoerd en wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de waterhuishouding zo mogelijk verbeterd, doch in ieder geval niet verslechterd. Deze watertoets zal worden uitgevoerd bij partiële herziening van het bestemmingsplan.

Daarnaast is het uitgangspunt alle verharde oppervlakken af te koppelen.

In het IWP Haarlem is net ten zuiden van het plangebied een gewenste waterverbinding tussen spoorloot en Leidsevaart opgenomen. Onderzocht moet worden of deze veen het plangebied kan worden gerealiseerd.

## **Openbare speelvoorzieningen**

### Speelruimteplan Haarlem

Uitgangspunten voor de realisatie en het onderhoud en herstel van openbare speelvoorzieningen is vastgelegd in het Speelruimteplan Haarlem (NAT/2000/200, bijlage A, paragraaf 2.). Ten behoeve van de gewenste spreiding van speelvoorzieningen is een demografische onderlegger gemaakt (NAT/2001/155, bijlage B). In deze onderlegger is de bevolkingsopbouw en het aantal speelvoorzieningen op wijkniveau weergegeven. Deze gegevens zijn gebaseerd op “Haarlemse norm” van 127 kinderen/jongeren (< 16 jaar) per speelvoorziening.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden zijn de volgende uitgangspunten van belang bij de bepaling van het aantal en spreiding van speelvoorzieningen:

- een goede spreiding van speelvoorzieningen, zowel op buurt, wijk als stadsdeelniveau is gewenst; gebieden met onvoldoende aanbod vragen om uitbreiding van speelvoorzieningen; in gebieden waar het bestaande aanbod onvoldoende aansluit bij de leeftijdsopbouw zal het aantal formele speelvoorzieningen (tijdelijke) worden veranderd in informele speelvoorzieningen.
- de leeftijdsopbouw van kinderen en jongeren, zowel op (deel)buurt, wijk als stadsdeelniveau, de stedenbouwkundige opzet van wijken en de huidige inrichting van de openbare ruimte zijn bepalend voor het gewenste c.q. te realiseren speelaanbod. De “Haarlemse norm” is 127 kinderen/jongeren (< 16 jaar) voor een gemiddelde speelvoorziening. Voor deze voorziening geldt een cataloguswaarde aan speelwerkruigen en bijbehorende valondergronden van € 11.345,-.

### Ruimteclaim (checklist Spelen WSO 97/353, blz. 5 en 6)

Uit onderzoek blijkt dat een relatie bestaat tussen de leeftijd en het spelbereik van de kinderen/jongeren. In de onderstaande tabel wordt een globale indicatie gegeven.

<b>Leeftijd</b>	<b>Actieradius</b>	<b>Minuten lopen</b>	<b>Verzorgingsgebied</b>
0-6 jaar	100 meter	2	3 ha
6-12 jaar	300-400 meter	5	50 ha
12-15 jaar	800-1000 meter	15	300 ha

Als richtlijn voor het aantal vierkante meters speelruimte wordt landelijk gewerkt met de volgende getallen.

<b>Leeftijd</b>	<b>Gereserveerde speelruimte</b>
0-6 jaar	100-500 m2 openbare speelplaats
6-12 jaar	500-2000 m2 speelterrein of 1000-3000 m2 trapveld
12-15 jaar	1000-3000 m2 ruimte voor sportieve activiteiten

Als ruimteclaim wordt 100 tot 200 vierkante meter per hectare geadviseerd. Dit betekent 1-2% van het totale oppervlak

## **2.3 Infrastructuur**

### **2.3.1 Verkeersstructuur**

Uitgangspunt voor het plangebied is zo min mogelijk overlast van verkeer en parkeren. Er wordt in dit PVE dan ook uitgegaan van dat alleen het bezoekersparkeren op de openbare weg mag plaatsvinden. Het overige parkeren dient in pandig (ondergronds) te geschieden.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen is parkeren op eigen terrein; dus het zal binnen het gebied zelf moeten worden opgelost.

Nieuwe infrastructuur behoort tot de mogelijkheden; met name moet de doorkruisbaarheid van het gebied worden verzekerd.

### **2.3.2 Ontsluiting & Bereikbaarheid**

Voor het autoverkeer geldt dat om de verkeersstromen op de Leidsevaart niet verder te frustreren, terughoudend moet worden omgegaan met het aantal aansluitingen van het gebied op de Leidsevaart. Onderzocht moet worden in hoeverre ook een aansluiting voor het autoverkeer via de Stephensonstraat kan worden geregeld. Hiervoor kunnen bestaande hiaten in de bebouwing aan deze weg worden gebruikt.

Daarnaast dient het aantal ontsluitingen op het bestaande wegennet te worden afgestemd op de productie/attractie van het gebied. Dit hangt weer sterk samen met de verdeling van de beschikbare ruimte naar functie. Voor de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer geldt dat dit van alle windrichtingen het gebied in moet kunnen rijden. Hiervoor dienen verkeersveilige oversteken op de meest drukke verkeerspunten te worden aangebracht.

Een van de doeleinden in het plangebied is om deze te laten aansluiten op de omringende straten. Hiertoe moet een stelsel van paden en wegen ontwikkeld worden die zowel in noord-zuid als in oost-west richting het plangebied ontsluiten en doorkruizen.

### **2.3.3 Parkeren**

#### *Autoparkeren*

Uitgangspunt is ondergrondse parkeergelegenheid voor bewoners, bezoekers en werkers met een zo direct mogelijke ontsluiting op de Leidsevaart. Dit komt de leefbaarheid op maaiveldniveau ten goede en het biedt ruimte voor andere functies. Ook bevordert het de realisatie van een autoluw woongebied.

Bij realisatie van de functionele uitgangspunten in dit Programma van Eisen moet rekening gehouden worden met parkeervoorzieningen volgens vastgestelde normeringen. Te noemen functies zijn wonen, maatschappelijke doeleinden, kantoren, ateliers en kleinere werkunits.

Er dient rekening te worden gehouden met zoveel mogelijk dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen die overdag door bedrijven en kantoren worden gebruikt kunnen 's avonds door de bewoners worden gebruikt.

Voor de realisatie van een ondergrondse parkeergarage moet minimaal worden voldaan aan de nieuwe NVN 2443 (Ontwerpnormering voor parkeergarages uitgekomen op 4 april 1996). Deze NVN 2443 stelt maatvoeringen, hellingseisen, brandweereisen, bouwweisen, milieu-eisen, eventuele wachtrijlengte, etcetera. Op grond hiervan kan bepaald worden of uiteindelijk een kwalitatief goede garage kan worden geboden. Tevens wordt ervan uitgegaan dat een nieuwe ondergrondse garage zal moeten voldoen aan een zodanige kwaliteitsnorm dat de aantrekkelijkheid, het verlichtingsniveau en de sociale veiligheid van de garage maar ook de bereikbaarheid van deze garage zowel voor auto's als ook voor voetgangers gewaarborgd zijn. Daarbij wordt als leidraad aanbevolen de Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen van het C.R.O.W. (publicatie nr. 99).

Let bij ondergronds parkeren op voor geluid (voldoende afstand houden met in- en uitritten tot omliggende woningen) en lucht ( $\text{NO}_x$  en  $\text{PM}_{10}$ ) kunnen normen worden overschreden. Nader onderzoek is hierbij van belang.

## Relatie tussen functies

Als naar de indeling van het huidige Connexxionterrein wordt gekeken, dan kunnen de volgende uitgangspunten geformuleerd worden.

De oostelijke zone van het terrein dient ontwikkeld te worden als woongebied met vooral grondgebonden (koop)woningen met tuin. Parkeren vindt ondergronds plaats, privé-tuinen en openbaar groen kunnen hier bovenop gemaakt worden.

Uitgangspunt is om de woningbouw die al aanwezig is, ten noorden en ten zuiden van het terrein aan de Leidsevaart, door te trekken. Gezien de karakteristiek van de Leidsevaart als een doorgaande stadsstructuurweg en een steenachtiger karakter dan de woonbuurt aan de overkant, is enige schaal stedenbouwkundig gewenst. Stadswoningen in drie lagen, passend bij het ruimtelijk profiel, met hier en daar een accentuering is gewenst. Functioneel is het wenselijk om aan de Leidsevaart de begane grond flexibel te bestemmen

Aan de westzijde van het terrein bevindt zich de bedrijvigheid langs de Stephensonstraat. Voorgesteld wordt om op dit overgangsgebied tussen de bedrijvenstrook en het middenterrein functiemenging als uitgangspunt te kiezen door flexibele woningen te bouwen zodat werken aan huis mogelijk wordt. Kleine werkruimten binnenin de woning (werken aan huis) of tussen de woningen zijn mogelijk. Dit dienen functies te zijn, die zich goed laten combineren met wonen, bijvoorbeeld kleine adviesbureaus. Bedrijfsjes die geen geluids- en stankoverlast veroorzaken en zo min mogelijk verkeersstromen genereren. De combinatie wonen en werken versterkt daarnaast nog de sociale veiligheid, de levendigheid en de leefbaarheid van de buurt.

Op het middenterrein kan een zorgcluster uitgewerkt worden. Combinatie met onderwijsvoorzieningen, naschoolse opvang en eventuele GOED-constructie in relatie met een grotere openbare ruimte als bijv. het Leidseplein ligt hier voor de hand.

Naast aandacht voor mooie kwalitatief goede woningbouw, dient de woonomgeving eveneens aandacht te krijgen. Het creëren van een duurzaam, schoon en goed onderhouden woonomgeving is van belang en dient de leefbaarheid, de sociale veiligheid en de mogelijkheid tot ontmoeting te stimuleren. Daarnaast speelt de kwaliteit van de woonomgeving een steeds grotere rol bij woonconsumenten bij hun keuze voor een nieuwe woning.

### Capaciteit van het gebied

Het totale terrein is in de orde van 3 hectare groot. Uitgaande van een FSI (floor-space-index) van minimaal 0,75 tot 1, hetgeen passend is voor herontwikkelingsgebieden met een normaal gemengd en woonmilieu betekent dit een totaal bebouwdvloeroppervlak van minimaal 22.500 m<sup>2</sup> tot maximaal 30.000m<sup>2</sup>. Met een verdeling over woonvloeroppervlak - overig van ca 70% - 30% zou dit betekenen 15.750m<sup>2</sup>(resp. 21.000) wonen en 6.750m<sup>2</sup> (resp. 9000) overige functies. Uitgaande van een gemiddeld woonvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup> gaat het dus om totaal 160 tot 210 woningen ( inbegrepen ruimte voor 7 woonwagens (maximaal 200 m<sup>2</sup> per plek)) waarvan de verdeling in aantallen over de verschillende categorieën als volgt kan zijn:

sociale huurwoningen	10%: 16 woningen (21)
Middel(dure) huurwoningen	20%: 32 woningen (42)
sociale koopwoningen	20%: 32 woningen (42)
middeldure koopwoningen	30%: 48 woningen (63)
dure koopwoningen	20%: 32 woningen (42)
totaal:	160 woningen (210)

De overige 6.750m<sup>2</sup> bvo kan als volgt bestemd worden: voor maatschappelijke doeleinden basisschool 1.500m<sup>2</sup>; kinderopvang/peuterspeelzaal 800m<sup>2</sup>. Voor fitness is 400m<sup>2</sup> benodigde ruimte ingeschat. Blijft over voor overige bedrijvigheid 4000m<sup>2</sup>.

## **4 Randvoorwaarden**

### **4.1 Milieu**

Voor het plangebied wordt gedacht aan de vestiging van nieuwe functies zoals wonen, maatschappelijke doeleinden etc. Vanuit milieuhygiënische overwegingen wordt functiemenging aanvaardbaar geacht, mits hierbij de principes van het in Haarlem gangbare systeem van milieuzonering wordt gehanteerd.

Uitgangspunten voor de volgende thema's zijn opgenomen: milieuzonering, regulering (geluid en externe veiligheid), geluid, bodem, luchtverontreiniging, water, duurzame stedelijke ontwikkeling (duurzaam bouwen, energie, leefomgeving, verkeer) en afval.

Hierbij is geredeneerd van algemene naar specifieke uitgangspunten voor het Connexxionterrein. Bij de specifieke uitgangspunten wordt, waar mogelijk, aangegeven of deze kunnen worden gerealiseerd in het gebied of dat nader onderzoek nodig is.

#### **4.1.1 Milieuzonering**

##### *Algemeen*

Milieuzonering is een manier om aan te geven waar werken met wonen of recreëren gecombineerd kan worden en waar niet. Hiervoor wordt een bedrijf beoordeeld op de mate waarop het stof, geur of geluid produceert, een verkeersaantrekkende werking heeft, eventueel visuele hinder en een gevaar oplevert (bijv. opslag gevaarlijke stoffen) voor de omgeving.

In de gemeente Haarlem geldt dat bedrijven met een bestemmingsplancategorie 1 en 2 zijn te mengen met de woonfunctie. De categorieën van bedrijven worden in een zoneringslijst, gevoegd bij het bestemmingsplan, genoemd.

Categorie 3 bedrijven zijn soms op straat- of locatieniveau te mengen met woningen. Voor de Connexxion lokatie wordt uitgegaan van maximaal categorie 3. Standaard kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen aan een hogere categorie dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Dit kan indien is aangetoond dat die bedrijven minder bezwaarlijk zijn dan op basis van de toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat de bedrijven in de betreffende zone alsnog aanvaardbaar zijn.

##### *Connexxionterrein*

De locatie Connexxionterrein krijgt als gebiedstypologie 'wonen'. Dit betekent dat vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk is. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen aan een hogere categorie dan in het bestemmingsplan is toegestaan onder de voorwaarde zoals genoemd onder 'algemeen'. Categorie 3 bedrijven zijn hoogstens aan de Leidsevaart mogelijk. Categorie 4 bedrijven zijn op de locatie van het Connexxionterrein niet toegestaan.

#### **4.1.2 Regulering**

Zie 'Rapportage invloedssfeer Wm-inrichtingen' van de afdeling Milieu, bijlage bij het rapport verkenning planologische invulling Connexxion-terrein Leidsevaart dd. 15 juli 2002.

#### **4.1.3. Geluid**

##### *Algemeen*

De Wet geluidhinder betreft het wegverkeerslawaai en het railverkeerslawaai. De Wet geluidhinder is van toepassing wanneer een locatie een bestemming krijgt die gevoelig is voor geluid.

De geluidsgevoelige bestemmingen zijn: woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleegtehuizen, andere gezondheidsgebouwen met bijbehorende terreinen en woonwagendplaatsen.

De normering als volgt:

Wegverkeer

Voorkeursgrenswaarde: 50 dB(A)

Maximaal toelaatbare geluidbelasting: 65 dB(A)

Railverkeer

Voorkeursgrenswaarde: 57 dB(A)

Maximaal toelaatbare geluidbelasting: 70 dB(A)

Als de geluidbelasting ligt in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde, dan is het realiseren van de geluidgevoelige functie aan restricties gebonden en onder voorwaarden mogelijk. Deze 'hogere waarde' wordt via een formele procedure door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

#### *Connexionterrein*

Om in het plangebied een zo aangenaam mogelijk leefmilieu (wonen, werken, recreëren) te verkrijgen, moet er naar worden gestreefd om zo veel mogelijk onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder te blijven.

- Geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer (50 dB(A))
- Geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer (57 dB(A))

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Leidsevaart bedraagt circa 62 dB(A) (inclusief een aftrek vanwege het stiller worden van het wegverkeer). Deze waarde geldt voor 10 meter uit de weg, in de rooilijn van de zuidelijker gelegen bebouwing. Voor het bouwen van woningen vormt deze waarde geen belemmering.

Naast geluidsoverlast veroorzaakt door wegverkeer wordt door veel mensen met name de geluidsoverlast door burelen (en overige gebruikers van het plangebied) als hinderlijk ervaren. Bij het ontwerp dient aandacht te worden geschonken aan geluidwering tussen woningen en aan wering van geluid van buiten. Naarmate meer aandacht wordt besteed aan geluidwering tussen woningen nemen ook de klachten toe over geluidsoverlast binnen de woning, veroorzaakt door bijvoorbeeld installaties (leiding- en stromingsgeluid). In toenemende mate zal de aandacht voor geluidwering binnen de woning door bewoners worden gewaardeerd. Denk bij het ontwerp dus ook om vermindering van de geluidsproductie veroorzaakt door technische installaties.

#### **4.1.4. Bodem**

##### **Verontreinigings situatie**

Uit in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken was reeds bekend dat er sprake was van een viertal gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag Wbb, provincie Noord-Holland, heeft destijds in een beschikking op 25-8-1997 met als kenmerk 97-514860 ingestemd met het ingediende saneringsplan betreffende de sanering van deze 4 gevallen. Inmiddels zijn de gevallen 2 en 3, te weten de inrit- en wasplaats/busstalling/tankplaats en de voormalige tankplaats voorterrein, gesaneerd conform het goedgekeurde saneringsplan (IBC(+)-variant). De destijds opgestelde beschikking is gebaseerd op het oude beleid van de Wet bodembescherming. Hieruit volgt dat de sanering van de gevallen 1 en 4 uiterlijk in 2007 moet worden opgepakt, tenzij beide gevallen worden herbeschikt.

Uit het Eindsituatie bodemonderzoek komt naar voren dat er op het terrein aan de Leidsevaart 396 sprake is van een vijftal ernstige gevallen van bodemverontreiniging, te weten:

- **Geval 1**, Zuidelijk gelegen voormalige wasplaats. Hier is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie;
- **Geval 2**, Inrit- en wasplaats/busstalling/tankplaats. Hier is sprake van een ernstig geval van

- bodemverontreiniging met minerale olie;
- **Geval 4**, Noordelijk gelegen voormalige wasplaats. Hier is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie;
- **Geval 5**, Verspreid over de onderzoekslocatie. Hier is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met een aantal zware metalen, minerale olie, PAK en asbest;
- **Geval 6**, Zuidzijde museum. Hier is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie.

Voor wat betreft **Geval 3**, voormalige tankplaats voorterrein, wordt opgemerkt dat door de uitgevoerde saneringsmaatregelen in 1999 hier nu slechts sprake is van lichte verontreinigingen met minerale olie.

### **Beoordeling onderzoek**

De rapportage is beoordeeld aan de hand van de Haarlemse bouwverordening en de onderzoeksstrategie zoals die is beschreven in de NVN 5740.

Door de afdeling milieu, bureau Bodem is beoordeeld of op grond van de aangetroffen verontreiniging actuele gezondheidsrisico's aanwezig kunnen zijn voor de gebruikers van het bouwwerk.

Op grond van de rapportage en de huidige en toekomstige situatie wordt geconcludeerd dat:

- met inachtneming van de resultaten uit voorgaande bodemonderzoeken zowel in de bovengrond als in de ondergrond sprake is van een vijftal ernstige gevallen van bodemverontreiniging;
- voorafgaand aan bouwactiviteiten ter plaatse een saneringsplan moet worden opgesteld, dat is goedgekeurd door bevoegd gezag Wbb. Uitgaande van het programma van eisen met betrekking op de planologische invulling Connexion-terrein Leidsevaart zal het saneringsplan zich moeten richten op wonen met tuin.

### **Vervolgstappen:**

- het opstellen van een saneringsplan;
- het saneringsplan moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb. Hierbij moet tenminste rekening worden gehouden met een doorlooptijd van ca. 21 weken;

### **4.1.5. Luchtkwaliteit**

#### *Algemeen*

Medio 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit van kracht is geworden. Het besluit Luchtkwaliteit bevat voor diverse luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht grenswaarden, alarmdrempels, plandrempels en richtwaarden. Het uitgangspunt is dat alleen gebouwd kan worden als de normen niet worden overschreden.

#### *Connexionterrein*

Door recente ontwikkelingen in het Besluit Luchtkwaliteit moet nader onderzoek worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit bij het Connexionterrein. (Dit hangt ook samen met de parkeergarage en het aantal parkeerplaatsen dat daarin komt).

### **4.1.6 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

In het Programma van Eisen zijn intensief ruimtegebruik en meervoudig ruimtegebruik al opgenomen. Daarnaast zijn de volgende punten van duurzaam bouwen van belang.

#### **Duurzaam bouwen**

##### *Algemeen*

In zowel de Nederlandse als het internationale milieubeleid wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling van de samenleving. Duurzaam bouwen (dubo) maakt hier een belangrijk deel van uit. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'het op een zodanige wijze bouwen, beheren en onderhouden van gebouwen, infrastructuur en de gebouwde omgeving dat de belasting van het milieu

van de wieg tot het graf van het bouwproces (van initiatief tot bouw tot en met sloop) zoveel mogelijk wordt beperkt<sup>2</sup>.

VROM heeft gemeenten de opdracht gegeven meer met duurzaam bouwen aan de slag te gaan.

Voor alle ontwikkelingsplannen geldt dat dient te worden gestreefd naar het maximaal reduceren van de milieubelasting die sloop en nieuwbouw met zich meebrengt. Hierbij wordt de 'drie stappen strategie' gehanteerd:

- Voorkom of beperk (onnodig) gebruik van onder andere energie, water, bouw- materiaal en beperk het ontstaan van afval;
- Gebruik duurzame/vernieuwbare/oneindige bronnen zoals zon, schoon regen- en oppervlaktewater en pas hergebruik toe;
- Gebruik eindige bronnen verstandig met een hoog rendement.

### *Connexionterrein*

De nota duurzame nieuwbouwwoningen is in november 2005 aangenomen. Hierin is een basiskwaliteit geformuleerd voor nieuwbouwwoningen. De basiskwaliteit kan op twee manieren worden bereikt: middels het toepassen van een beperkte maatregelenlijst of middels de methodiek 'Gemeentelijke Prestatie Richtlijn 3' (GPR3). Hiermee moet minimaal een score 6 worden gehaald.

## **Energie**

### *Algemeen*

Het energieverbruik in de gebouwde omgeving moet de komende jaren aanzienlijk dalen om de landelijke doelstelling voor energiebesparing te kunnen halen. In 2020 moet de energie-efficiency met één derde zijn verbeterd ten opzichte van 1995. Het aandeel duurzame energiebronnen in het totale verbruik moet in 2010 zijn gestegen naar 5% (in 2020 is dit 10%)<sup>3</sup>.

### *Connexionterrein*

Vanuit het Klimaatbeleidsplan dient bij een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een energievisie te worden opgesteld. De energievisie is gericht op het realiseren van een optimale energie-infrastructuur. Dit is het geval wanneer in het plangebied:

- 250 nieuwe woningen of meer worden gebouwd en/of;
- 12.500m<sup>2</sup> of meer utiliteitsbouw gerealiseerd zal worden.

In de energievisie worden doelstellingen voor het plangebied vastgelegd. Een belangrijk middel hierbij is de zogenaamde Energie Prestatie op Locatie<sup>4</sup> (EPL) als prestatienorm. Op stedenbouwkundig niveau maakt deze EPL verschillende vormen van energie-opwekking, -distributie en -vraag<sup>5</sup> vergelijkbaar. De doelstelling voor het plangebied is tenminste een EPL-score van 6.0 in een bestaande wijk en een EPL-score van 6.5 bij een nieuwbouwwijk.

Streef naar een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) voor zowel woningen als utiliteitsbouw die 10% lager is dan de norm.

## **Afval**

Het uitgangspunt voor afvalinzameling in het plan Connexionterrein is ondergronds. Dit kan door middel van een klein zuiltje bovengronds waaronder zich een grote container bevindt.

Wanneer er van wordt uitgegaan dat de container 1 maal per week wordt geleegd, dan kunnen de

<sup>2</sup> VROM, Beleidsprogramma duurzaam bouwen 2000-2004

<sup>3</sup> Handboek Ruimtelijke Ordening en Milieu 2001-2002

<sup>4</sup> De EPL is een overheidsinstrument om besparingen op fossiele brandstoffen in nieuwbouwoffices te realiseren. De uitkomst van de berekening is een getal tussen de 0 en 10. Het getal 10 staat voor een ideale situatie waarin geen fossiele brandstof meer nodig is.

<sup>5</sup> Elke bouwvraag moet begeleid worden met een berekening van de energieprestatie (Bouwbesluit). Deze prestatie wordt uitgedrukt in de EPC. De EPC bedraagt sinds 2000 1,0 voor woningen. Per 1 januari 2006 wordt de EPC aangescherpt naar 0,8. De EPC bij utiliteitsbouw varieert per gebouwfunctie.

inwoners van 30 woningen gebruik maken van een ondergrondse container. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een perscontainer, kunnen hier naar schatting 150 huishoudens gebruik van maken. De loopafstand tussen woning en container mag niet meer zijn dan 75 meter.

Bij ondergrondse inzameling moet de wagen altijd naar de container toe. Daarom is het van belang dat bij plaatsing van de container aan alle voorwaarden wordt voldaan. De container moet bereikbaar zijn met het inzamelvoertuig en de container moet veilig uit de bak getakeld kunnen worden. Bij het intekenen van de containers moet met een aantal basisvoorwaarden rekening worden gehouden. Zie voor deze voorwaarden de notitie 'Uitgangspunten Ondergrondse Afvalinzameling' en het PVE voor de openbare ruimte dat door BOR zal worden opgesteld.

### **Intensief ruimtegebruik**

Het project leent zich uitermate goed voor het toepassen van intensief, meervoudig grondgebruik. Het merendeel van de verkeersfunctie (parkeren) zal ondergronds moeten worden gebracht. Om zo efficiënt mogelijk met de beschikbare ruimte in het plangebied om te gaan, zal uiteraard compact gebouwd moeten worden.

## **4.2. Leefomgeving en Veiligheid**

### **Leefomgeving**

De leefbaarheid van een gebied wordt onder andere bepaald door de verkeersveilige uitstraling ervan (zie verkeer) en de bereikbaarheid en kwaliteit van voorzieningen (winkels, scholen, sport & recreatie, speelvoorzieningen).

Voor het langzaam verkeer dient er een goede en toegankelijke verbinding zijn tussen de verschillende voorzieningen in het plangebied en haar directe omgeving. De voorzieningen moeten daarnaast uiteraard goed toegankelijk zijn voor rolstoelen, rollators, kinderwagens etc..

- **Parkeergelegenheid fiets**  
In het plangebied dient veel aandacht te worden besteed aan de stallingmogelijkheden voor fietsen voor bewoners en de werknemers van de kantoren/bedrijfjes. Deze dienen op een logische plek te worden gesitueerd en overzichtelijk en sociaal veilig te zijn.
- **Bereikbaarheid openbaar vervoer**  
Om het gebruik van het openbaar vervoer t.b.v. het bezoek van de verschillende functies in dit plangebied te stimuleren is het van belang de looproutes in het plangebied naar de OV-haltes logisch en overzichtelijk te maken (zie ook verkeer).
- **Gezondheid**  
De principes van gezond bouwen moeten in het plangebied worden toegepast. Dit betekent dat aandacht zal moeten worden besteed aan zowel de binnenruimte als de (buiten-) omgeving. Dit subthema dient nog verder te worden uitgewerkt, onder meer in samenspraak met de GGD.
- **Zwerfvuil**  
Zwerfvuil in de openbare ruimte heeft een bijzonder grote invloed op de aantrekkelijkheid van een plangebied. Afgezien van het aanbieden van inzamelpunten voor afval op strategische plaatsen dient aandacht te worden besteed aan het voorkomen van toechthoeken.
- **Hondenpoep**  
Net als bovenstaand subthema wordt de aanwezigheid van hondenpoep door de gebruikers van een gebied als bijzonder hinderlijk gezien en kan het een negatieve uitstraling van het plangebied geven. Besteedt daarom aandacht aan de aanleg van aparte hondenpoepplaatsen.

### **Sociale veiligheid**

Bij de herinrichting van het Connexionterrein moet worden voldaan aan een aantal eisen van veiligheid. Hierbij spelen de fysieke veiligheid en de sociale veiligheid beide een rol. De fysieke component is voor een groot deel vastgesteld in bestaande landelijke en plaatselijke regelingen en verordeningen. Voor wat betreft de sociale veiligheid is een aantal globale criteria en aangrijpingspunten waar een Programma van Eisen aan getoetst kan worden. Vooral de sociale



veiligheid is een onderbelicht fenomeen. Het gaat hierbij enerzijds om het gegeven dat mensen in het gebied zich prettig voelen en zonder angst voor criminaliteit van de ruimte en de voorzieningen gebruik kunnen maken. Anderzijds gaat het om daadwerkelijk veilig zijn, zonder kans te lopen slachtoffer te worden. Het Connexxionterrein heeft met het voorliggende Programma van Eisen een grote potentie om een sociaal veilige omgeving te worden, gezien de menging van functies, het streven naar hoogwaardige kwaliteit en de mogelijkheid om keuzes te maken die voordelig zijn voor de veiligheid.

Sociale veiligheid is in acht criteria onder te brengen die in meer of mindere mate veiligheidsbevorderend, dan wel belemmerend zijn:

- Aanwezigheid van potentiële daders;
- Aanwezigheid van sociale ogen;
- Zichtbaarheid / overzichtelijkheid;
- Betrokkenheid / verantwoordelijkheid;
- Attractiviteit van de omgeving;
- Toegankelijkheid / vluchtwegen;
- Aantrekkelijkheid van een potentieel doelwit;
- Fysieke kwetsbaarheid van een potentieel doelwit.

Belangrijk voor de sociale veiligheid is de menging van de verschillende functies (wonen, werken, verblijven) en de levendigheid van het gebied gedurende meerdere periodes gedurende een etmaal. Deze mix zorgt ervoor dat het gebied de gehele dag en avond gedurende de gehele week gebruikt wordt en de sociale controle in het gebied toeneemt. Bij de keuze van functies waar jongeren veel komen moet rekening gehouden worden met overlast. Dit vereist zorgvuldige situering van de functies. Om de sociale controle te versterken is wonen op maaiveld, of de eerste twee verdiepingen gewenst. Tevens is het verstandig de routes overzichtelijk en zichtbaar (verlicht) te maken, zonder onduidelijke detaillering en verborgen nissen en hoeken. Duidelijk onderscheid tussen privé en openbaar gebied is voor de beleving van gebruikers belangrijk. Tevens maakt het de toegankelijkheid groter. Dit geldt voor routes, een plein, maar ook voor de parkeer- en woonfuncties. De kwaliteit van de omgeving (en daarmee de ervaren veiligheid) wordt voor een groot deel bepaald door het beheer. Inrichting en detaillering moeten rekening houden met de mogelijkheid van efficiënt beheer om verpaupering en vervuiling te voorkomen.

### **Tankstation Shell met wasstraat, Leidsevaart 396**

activiteit: tankstation en wasstraat

ligging: tegen de zuidwest punt van het Connexxionterrein

wettelijk kader: Besluit tankstations milieubeheer van toepassing

milieuhygiënische situatie: voldoet aan Besluit, geen klachten bekend

invloedsfeer: op het gebied van geluid (met name wasstraat) en veiligheid

#### *conclusie geluid*

Met toekomstige woonbebouwing bestaat de kans dat de geluidsvoorschriften uit het Besluit overschreden zullen worden door de geluidproductie van de wasstraat. Een akoestisch onderzoek is hier nodig. Uit het akoestische onderzoek blijkt welke afstand vanaf de geluidproducerende activiteit tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing aangehouden moet worden.

#### *conclusie veiligheid*

Om te bepalen hoever woningen van het tankstation dienen te zijn gelegen is een risico-analyse van en soortgelijk tankstation (zonder LPG) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat een afstand die aangehouden moet worden tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing minimaal 30 meter moet zijn. Dit komt overeen met de afstand van 30 meter die wordt gehanteerd in het groene boekje “bedrijven en milieuzonering”. (Afstand: tussen perceelgrens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning.)

## **5 Financieel economisch**

Het betreft een particuliere ontwikkeling op particulier terrein.

## **6 Maatschappelijk draagvlak**

Het PVE is voorgelegd aan de werkgroep Connexxionterrein van de wijkraad Zuid-West. Deze heeft per brief gereageerd en heeft moeite met de reservering van 7 tot 10 woonwagens op het terrein. Dit met name uit kostenoverwegingen. Tevens stellen zij vragen bij de zorg en leisurefunctie in verband met de aanwezigheid van vergelijkbare voorzieningen in de nabije omgeving. Wat betreft de speelruimte pleit zij voor verruiming van de norm tot 3% reservering.

## **7 Exploitatieovereenkomst**

Er zal gewerkt worden conform de gebruikelijke regels bij fysieke projecten door derden, d.w.z. dat na vaststelling van het programma van eisen door de raad, er een exploitatieovereenkomst dient te worden gesloten waarmee de gemeentelijke kosten volledig worden verhaald op de volledig verhaald. De afdeling Vastgoed stelt de overeenkomst op.



Datum  
Afzender  
Informatie  
Telefoon  
Fax  
E-mail  
Nummer

Stedelijke Ontwikkeling  
Heleen van Loenen  
023-5113580  
023-5113458  
H.loenen@haarlem.nl

## **B&W akkoord met uitgangspunten ontwikkeling Connexxionterrein**

**Het college van B&W heeft het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de herontwikkeling van het Connexxionterrein aan de Haarlemse Leidsevaart vastgesteld. Op dit terrein van circa 3 hectare kunnen volgens het college 160 tot 210 woningen gerealiseerd worden, en is ook plaats voor zeven woonwagens. Aan de westzijde kunnen kleine bedrijfsruimtes gecombineerd worden met woningen (functiemenging). Voor het middengebied wordt aan een combinatie van zorgvoorzieningen gedacht. Het Connexxionterrein valt binnen het bestemmingsplan Pijlslaan. De wijkraad en Connexxion zijn bij het opstellen van het SPvE geraadpleegd. Naar verwachting zal de gemeenteraad het plan in april bespreken.**

Het terrein is niet meer in gebruik en zal door Connexxion worden verkocht. Op het totale terrein kunnen 22.500 tot 30.000 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Daarvan is 70 procent bestemd voor woningen en 30 procent voor andere functies. Na akkoord van de gemeenteraad volgt de ontwikkeling van het plan de procedure van de herziening van het bestemmingsplan Pijlslaan. Dat betekent dat de inspraak over de uitgangspunten voor het Connexxionterrein plaatsvindt in de bestemmingsplanprocedure.

### **Indeling terrein**

Op het oostelijk deel van het terrein komen vooral grondgebonden (koop)woningen in drie lagen met tuin en ondergrondse parkeerplek. De tuinen en het openbaar groen liggen op het dak van de parkeergarage. Aan de westzijde van het terrein worden flexibele woon-werk-woningen gebouwd die een overgangsgebied vormen naar de bedrijven in de Stephensonstraat. Het is kleine bedrijvigheid die geen geluids- en stankoverlast veroorzaakt en weinig verkeersdruk genereert. De werkruimtes komen in of tussen de woningen. Het zorgcluster op het middenterrein kan bestaan uit onderwijsvoorzieningen, naschoolse opvang en een HOED.

### **Planbegrenzing**

Het terrein wordt aan de oostzijde begrensd door de Geweerstraat en de Leidsevaart. Aan de zuidzijde zijn de achtertuinen van de woningen aan de Edisonstraat de grens. De westgrens wordt gevormd door de achterkant van de bedrijven aan de Stephensonstraat en in het noorden is de Boogstraat de plangrens.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)  
B&W datum (in te vullen door griffie)  
Sector/afdeling (in te vullen door auteur)  
Registratienummer (in te vullen door auteur)

<b>Onderwerp:</b> Programma van Eisen Connexxionterrein
---

## **1 Inhoud van het voorstel**

In het Programma Van Eisen (PVE) voor het Connexxionterrein is de ambitie voor de herontwikkeling weergegeven. De huidige invulling doet aan als een eiland in de omgeving met een qua sfeer eenduidige uitstraling. Het is de bedoeling dat na de herontwikkeling een multifunctioneel gebied is ontstaan waarbij de woonfunctie het primaat heeft. Het totale terrein is in de orde van 3 hectare groot. Uitgaande van een FSI (floor-space-index) van minimaal 0,75 tot 1, hetgeen passend is voor herontwikkelingsgebieden met een normaal gemengd en woonmilieu betekent dit een totaal bebouwdvloeroppervlak van minimaal 22.500 m<sup>2</sup> tot maximaal 30.000m<sup>2</sup>. Met een verdeling over woonvloeroppervlak- overig van ca 70%-30% zou dit betekenen 15.750m<sup>2</sup> wonen en 6.750m<sup>2</sup> overige functies. Uitgaande van een gemiddeld woonvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup> gaat het dus om meer dan 160 woningen. Aangezien het vigerend bestemmingsplan Pijlsiaan de in het PVE omschreven ontwikkeling niet toestaat is het noodzakelijk het bestemmingsplan partieel te herzien. Om de kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan te verhalen zal er een overeenkomst met Connexxion worden opgesteld. Het Programma van Eisen bevat de functionele, ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het maken van een stedenbouwkundig concept

## **2 Aanleiding + fase van besluitvorming**

Het PVE is kaderstellend en vormt de basis voor de bestemmingsplan herziening. In het PVE is rekening gehouden met de woonvisie, zoals de raad die begin 2006 heeft vastgesteld (SO/BD/2006/156).

## **3 Financiële paragraaf**

Het besluit heeft geen financiële gevolgen

## **4 Participatie / communicatie**

Er heeft overleg met Connexxion plaatsgevonden. Vanuit milieu oogpunt is het noodzakelijk een afstand aan te houden tussen erfgrans en gevel woonbebouwing van 30 meter in verband met de aanwezigheid van het bezinestation in het betreffende gebied. Connexxion ziet hierin geen belemmering. Overleg met de werkgroep van de wijkraad heeft plaatsgevonden. De wijkraad heeft bezwaar tegen de claim van ruimte voor 7 woonwagens op het terrein in verband met de hogere bebouwingsdichtheid. Voor wat betreft het overige kan de werkgroep zich in grote lijnen vinden in het gestelde.

## 5 **Planning**

n.v.t.

Wij stellen de raad voor:

1. **Accoord te gaan met het Programma van Eisen connexionterrein**

De secretaris

De burgemeester

## **Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. ... Accoord te gaan met het Programma van Eisen connexionterrein

Gedaan in de vergadering van ..... (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter