



Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 19 juni 2007
Ons kenmerk SO/PM/2007
Contactpersoon Dick Bijlsma
Doorkiesnummer 023-5113664
E-mail d.bijlsma@haarlem.nl
Onderwerp Toelichting op aanvullende notitie voor de stedenbouwkundige invulling 023 Haarlem

Aanpassing masterplan 023

Op 10 april 2007 heeft het college een besluit genomen over de invulling binnen 023 van het oude stadskantoorakavel. Dit voorstel behelst tevens een partiele aanpassing van het eerder door uw Raad vastgestelde Masterplan.

Op 10 mei 2007 bij de behandeling van dit voorstel in de cie. Ontwikkeling heb ik dit voorstel teruggenomen, nadat bleek dat veel commissieleden het oorspronkelijke Masterplan niet kenden en veel vragen hadden over zowel de wijziging als over de reeds eerder vastgestelde uitgangspunten.

De tijdsdruk om verder te gaan met dit project is groot, de VMBO locatie moet worden ontwikkeld en het contract met ontwikkelaars over de verkoop, waarvan de financiële uitgangspunten in juni 2006 vertrouwelijk in de cie. Ontwikkeling zijn besproken, is gereed voor bestuurlijke behandeling direct na het reces.

Ten behoeve van een nieuwe behandeling van deze partiele wijziging van het Masterplan in de Commissie Ontwikkeling op 28 juni 2007 en een behandeling in de Raad op 5 juli 2007 verstrek ik u bij deze de volgende aanvullende informatie.

- het Masterplan zoals vastgesteld door de Raad op 16 augustus 2005;
- een aanvullende notitie waarin informatie staat over de stedenbouw-kundige uitgangspunten van het Masterplan en wordt ingegaan op vragen en suggesties uit de commissiebehandeling op 10 mei over: bouwhoogtes, parkeren en de mogelijkheid voor aanvullende sociale woningbouw.

Ik hoop dat wij met deze extra informatie tot een vruchtbare behandeling zullen komen.

Met vriendelijke groet,

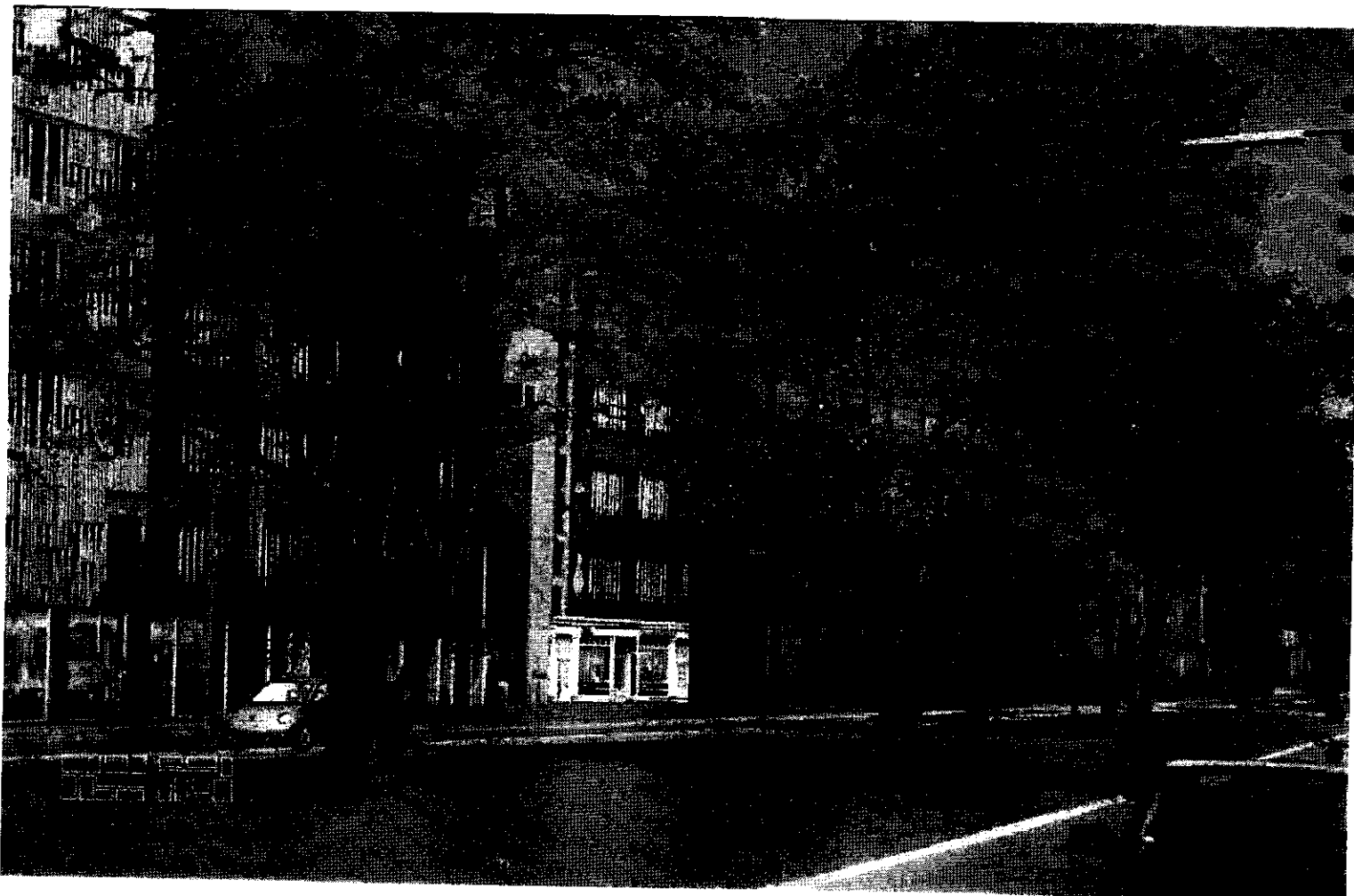
Jan Nieuwenburg



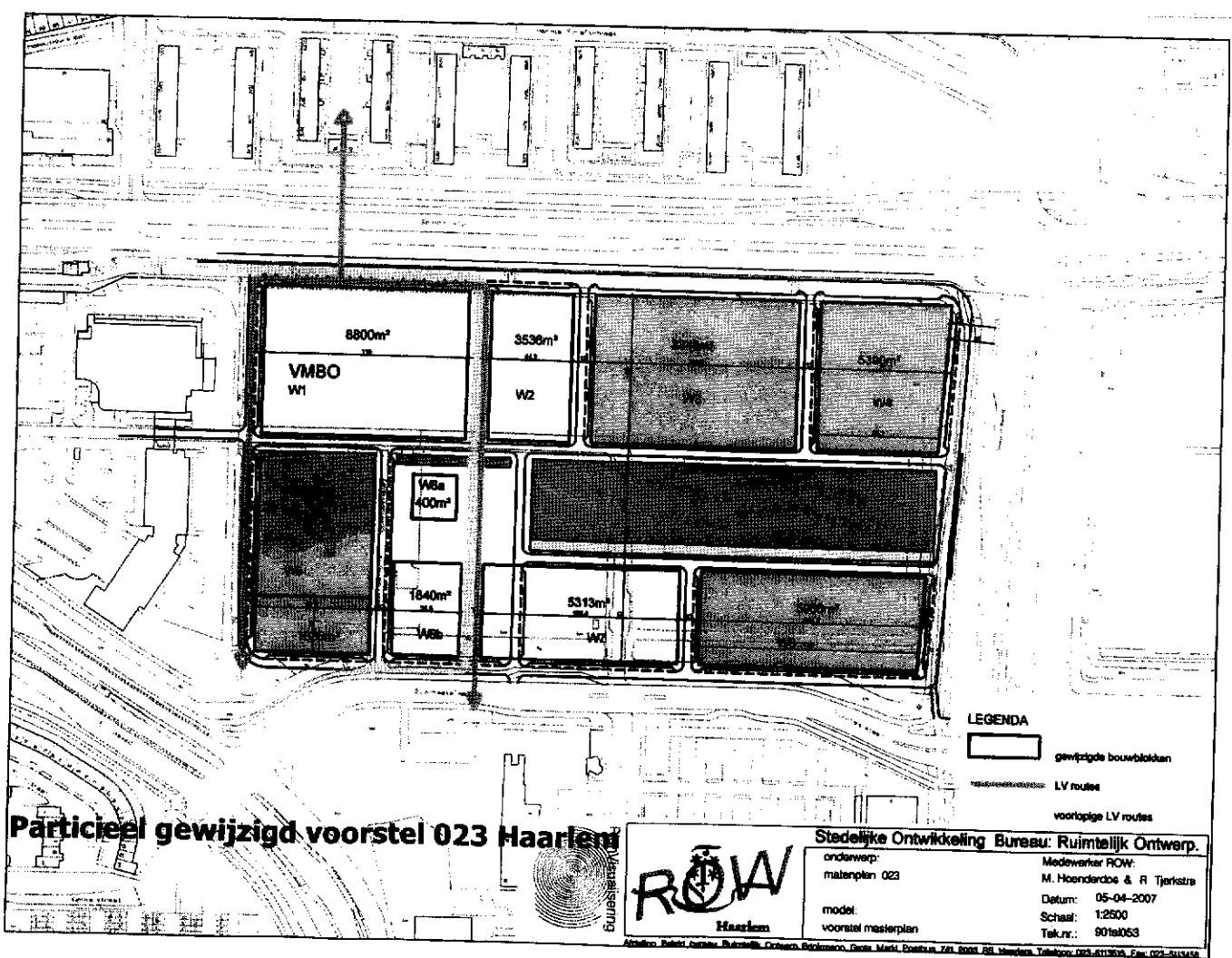
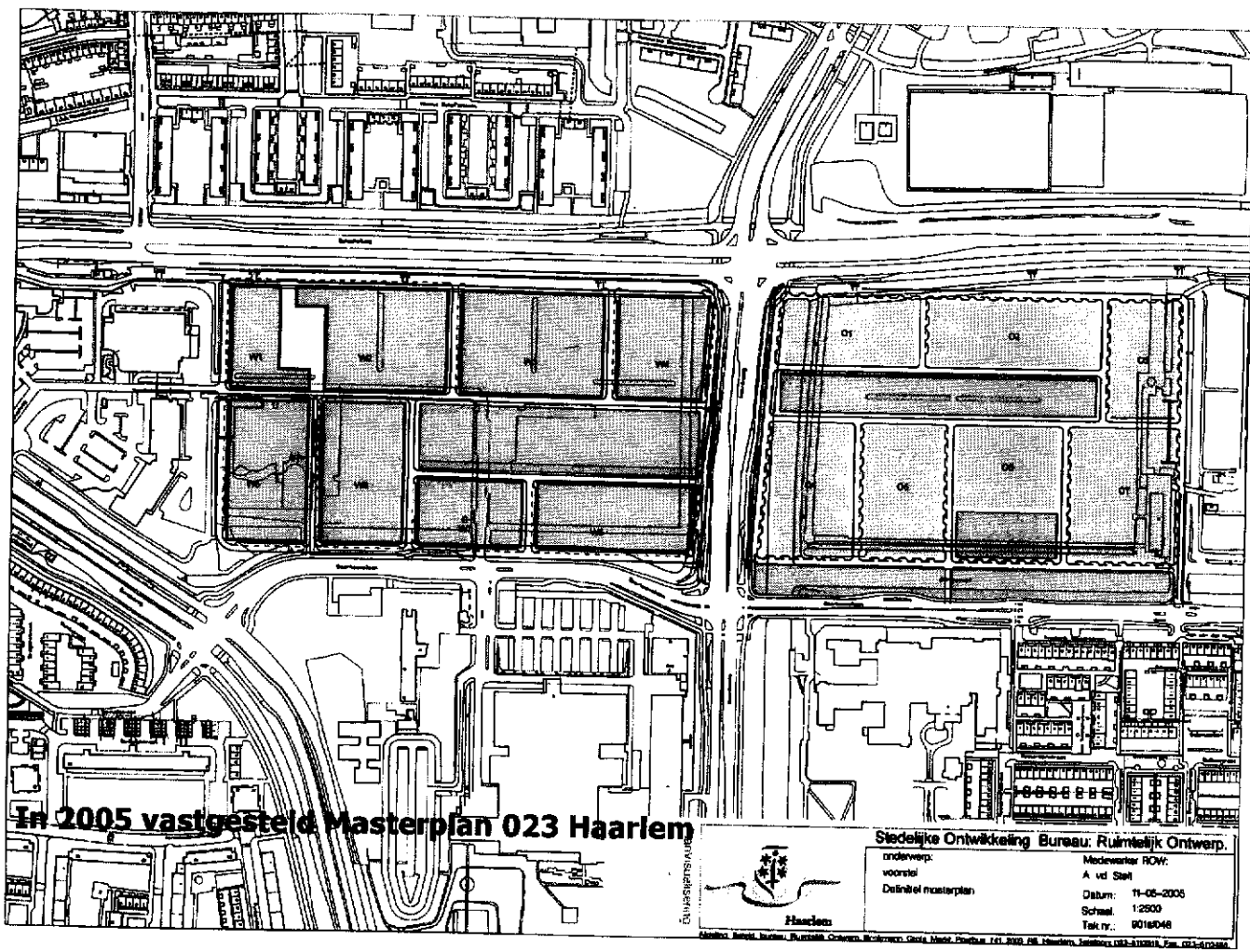
Aanvullende notitie

wijzigingen Masterplan 023 Haarlem

Behorende bij de nota nieuwe stedenbouwkundige invulling/aanpassing Masterplan 023 Haarlem
RO/SV 2007/251
Masterplan 023 Haarlem



juni 2007



Aanleiding

Op 16 augustus 2005 is het Masterplan 023 Haarlem door de raad vastgesteld. Op basis van dit plan zijn de voorbereidende grondwerkzaamheden van start gegaan en wordt met de ontwikkelende partijen onderhandeld over de uitvoering en opbrengst van het project.

Twee jaar later constateren we dat drie externe factoren noodzaken tot een aanpassing van het oorspronkelijke plan. Als eerste is er het recente raadsbesluit om het stadskantoor in de binnenstad van Haarlem te houden. De tweede factor zijn de veranderingen in het project nieuwbouw VMBOschool. Onderwijskundige voorkeuren en financiële krapte leiden tot de keuze voor concentratie van de school op één locatie, die niet past binnen het ruimtelijk kader van het Masterplan. Als laatste is er de wens van de gemeente om op korte termijn meer woningen te realiseren (nota Woonvisie Haarlem).

Opzet nota

Alvorens in te gaan op de voorgestelde wijzigingen en de gevolgen voor het Masterplan is het goed om eerst terug te keren bij de vraag wat was het oorspronkelijk doel en uitgangspunt dat ons voor ogen stond bij de opzet van het Masterplan. Zodat duidelijk wordt dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en nog steeds in de geest van het Masterplan tot invulling van 023 wordt gekomen.

De nota heeft de volgende opbouw:

Eerst een beknopte uitleg van het Masterplan 023; de opbouw, de ontwerpprincipes en de ontwikkelruimte die binnen het raamwerk van het Masterplan wordt geboden.

Vervolgens wordt ingegaan op de samenhang en verwevenheid van 023 met de ontwikkelingen rond de Schipholweg. De weg die strikt genomen buiten het project ligt maar van doorslaggevend belang is voor het welslagen van 023.

Daarna volgt een toelichting op de wijzigingen die samenhangen met het vervallen van het Stadskantoor en het concentreren van het VMBO op één kavel. Wat zijn de gevolgen voor het Masterplan, de financiële consequenties en wat betekent het voor de omgeving en projecten direct buiten het plangebied.

Afsluitend worden alle voorgestelde wijzigingen een voor een opgesomd in de conclusie.

wat is het Masterplan 023

Voorgeschiedenis

In maart 2001 wordt besloten om de ontwikkeling langs de Schipholweg ter hand te nemen in nauwe samenwerking met een viertal marktpartijen. De Raad accordeert op 11 oktober 2001 dat besluit met het vaststellen van een intentieovereenkomst. In november 2002 besluit het college de uitgangspunten van het plan ingrijpend te veranderen omdat de grondexploitatie sterk negatief dreigde te worden. Op 12 december 2002 gaat de commissie Ontwikkeling unaniem akkoord.

In januari 2003 worden de uitgangspunten van het Masterplan vastgesteld. In februari 2003 volgt het akkoord van de commissie Ontwikkeling. In januari 2004 is het Masterplan gereed waarna college en raad besluiten met de uitwerking door te gaan. In juni 2004 komt het raadsbesluit om ook het nieuwe stadskantoor in 023 te bouwen. Op 16 augustus 2005 wordt het Masterplan 023 Haarlem, met daarin een locatie voor het stadskantoor, door de raad vastgesteld. Het Masterplan past in het vastgestelde Structuurplan.

Opgave en uitwerking

De aanleg van 023 moet leiden tot:

- een nieuwe stadsentree van Haarlem,
- een verbinding tussen Haarlem Oost met Schalkwijk.
- een aantrekkelijk compacte woonbuurt,

Stadsentree van Haarlem

Amsterdamse vaart en de Schipholweg zijn van vitaal belang voor de Haarlemse economie. Beide wegen verzorgen de verbinding van Haarlem met de noordelijke Randstad, Amsterdam, Schiphol en het landelijke netwerk van snelwegen. In het Structuurplan is besloten van de Schipholweg een volwaardige stadsentree te maken en de directe omringende gebieden te intensiveren met diverse functies. (wonen, werken en voorzieningen)

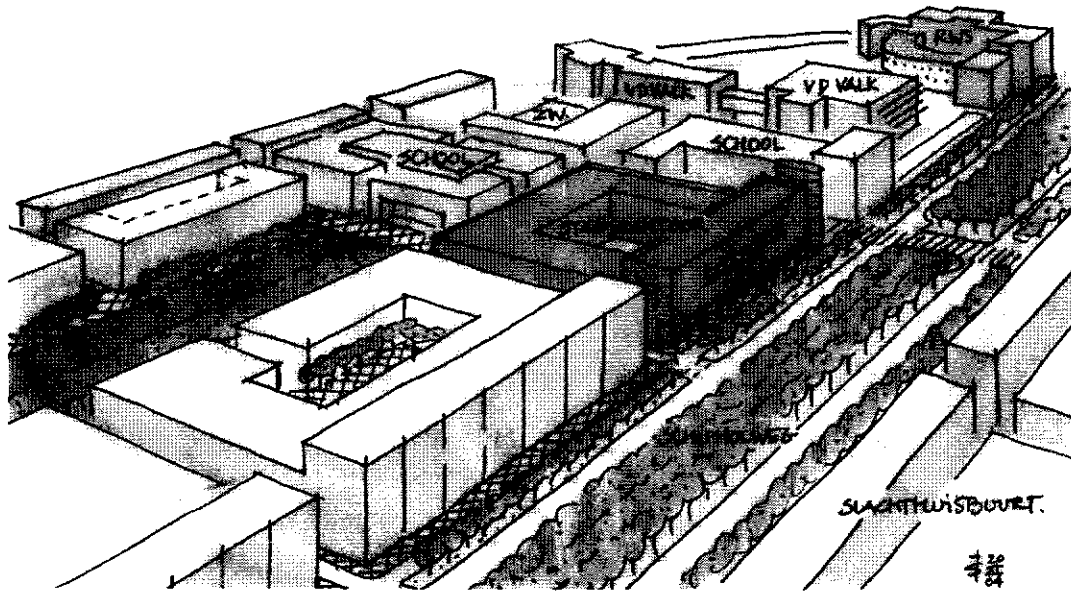
De Schipholweg heeft nu nog het aanzien van een invalsweg met weids profiel gericht. Puur en alleen ingericht voor een vlotte doorstroming van het verkeer.

Om een entree van Haarlem te worden is het noodzakelijk van de Schipholweg een stadsstraat te maken.

D.w.z. een straat waarin naast een vlotte en veilige verkeersafwikkeling, ook de kwaliteit van de openbare ruimte, het woon-, werk- en verblijfsklimaat centraal staan. Langs beide zijden komt bebouwing met woningen, kantoren en voorzieningen gericht op de Schipholweg. Zo ontstaat langs de hele Schipholweg een eigen herkenbaar woon en werkmilieu.

In het Masterplan krijgt de Schipholweg het profiel van een parklaan; een hogere bebouwing met een brede weg en parallelwegen, daar tussenin ruime groene bermen beplant met bomen. De bebouwing heeft haar entree aan de weg.

De Schipholweg zelf valt buiten het project 023. Op basis van het Masterplan is het profiel van de Schipholweg nader uitgewerkt voor de gebiedsvisie Slachthuisbuurt Midden en het stedenbouwkundig plan voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt. Het basisprofiel is gebruikt voor de aanleg van de vrije busbaan op de Schipholweg tussen Europaweg en Schalkwijkerstraat. (de zgn. versnellingsmaatregel 3&4 van de Zuidtangent)



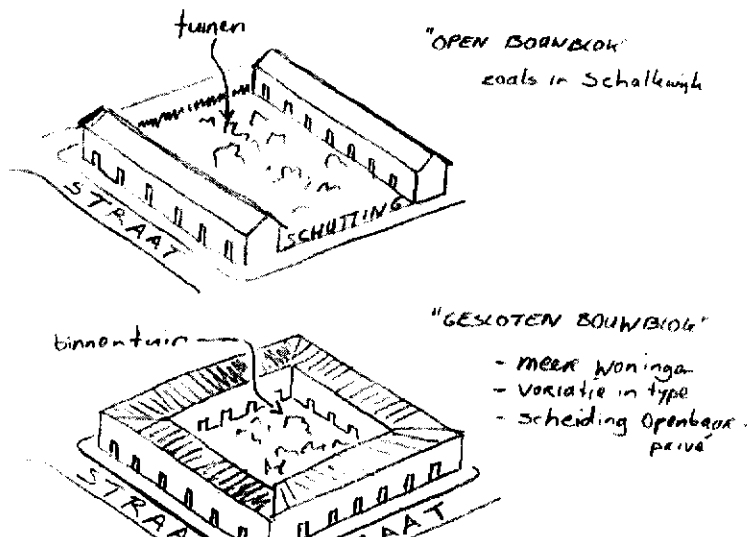
stadsentree met stadskantoor

Verbinding Oost en Schalkwijk

Na aanleg van 023 waarbij er bebouwing komt langs de wegen (Schipholweg, Amerikaweg en Boerhaavelaan) ontstaat een doorlopend stedelijk gebied tussen Haarlem-Oost en Schalkwijk. Deze ontwikkeling wordt extra ondersteund door een nieuwe fietsroute vanaf de Amsterdamse weg door de Slachthuisbuurt en 023 naar en het stadsdeelhart van Schalkwijk. De route is de drager van de sociale maatschappelijke as uit het Structuurplan van Haarlem. Aan deze route liggen de wijkoverstijgende functies, winkels, scholen, zwembad enz. Zodat de voorzieningen snel en gemakkelijk bereikbaar zijn voor fietsers. Voor het functioneren van 023 in de toekomst is de route van groot belang. De nieuwe woonbuurt is voor dagelijkse voorzieningen als winkels en basisschool afhankelijk van de directe omgeving.

Aantrekkelijke compacte woonbuurt

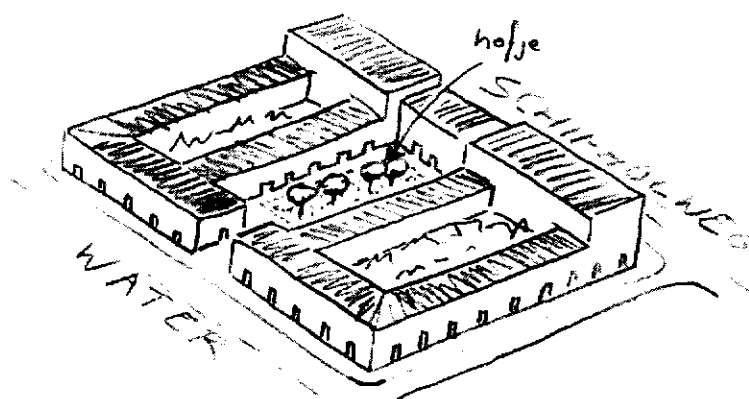
De grote vraag en de beperkte ruimte noodzaken de gemeente Haarlem om compact te bouwen. Verdichting moet wel resulteren in een aantrekkelijke buurt, geen grauwe saaie slaapwijk. Aantrekkelijkheid willen we bereiken door afwisseling, sfeer en functiemenging (wonen, werken, recreëren en voorzieningen) zoals in de binnenstad. In navolging van het voorbeeld binnenstad is gekozen voor een verkaveling van gesloten bouwblokken met intieme kleinschalige straten. Door consequent de hoeken van de bouwblokken dicht te bouwen ontstaat van zelf een hoger aantal woningen met variatie in typen. Gesloten bouwblokken zorgen ook voor een heldere scheiding tussen de openbare straat en het besloten privéterrein.



De keuze voor ruime bouwblokken betekent ook de keuze voor een krappe openbare ruimte. Dit kan door vooraf duidelijk de functie en sfeer van de openbare ruimte vast te leggen.

023 krijgt een 30km-regime. De verkeersstructuur bestaat uit een ringweg (één rijrichting) met dwarsstraatjes. De straten blijven zoveel mogelijk gevrijwaard van parkeren door het eigen parkeren binnen bouwblokken op te lossen. Langs het bassin komen wandeloevers met vrij zicht op water. In de grote bouwblokken komen Haarlemse hofjes. De groene hofjes zijn intieme ruimtes om te zitten of te spelen. Per plandeel komt er een groot plantsoen of plein. Een uitgesproken sfeer van de openbare ruimte verleent het plangebied de nodige identiteit voor haar bewoners; aan weidse waterbassins, in besloten hofjes, langs een levendige Schipholweg.

GESLOTEN BOUWBLOK IN 023



principe gesloten bouwblok met hofje in 023

Ontwerpprincipes

<zie kaartje 1a en 1b achterin>

In 023 moet worden verdicht en kwaliteit worden geboden. Naar opdrachtgevers en investeerders toe moet het plan duidelijk zijn en flexibel blijven. Het Masterplan legt daartoe alleen het noodzakelijke vast. Het plan is vrij precies in zijn indeling en uitwerking van de openbare ruimte, naar de bouwblokken toe is het Masterplan juist weer veel globaler. Zodat in het ontwerp en uitwerking van de bebouwing de nodige speelruimte aanwezig is.

Het programma:

Naast het bestaande Boerhaavebad bestaat het bouwprogramma van 023 uit;

- woningen, zowel grondgebonden als gestapeld,
- 40.000m² kantoren, inclusief Stadskantoor,
- ca.10.000m² bouwgrond voor het VMBO en
- 17.000m² open water, onderdeel van de wateropgave.

Het aantal woningen is niet exact bepaald. In het Masterplan is een bouwveloppe vastgelegd, een maximum volume waarbinnen kan worden gebouwd. Kavelgrootte, woningtype, bouwhoogte en parkeervoorziening bepalen het aantal woningen. In de planontwikkeling wordt voorlopig uitgegaan van 400 woningen.

Het stratenpatroon en de contouren van de bouwblokken zijn vastgelegd.

Per straat zijn de profielen bepaald waarbinnen het noodzakelijke ruimtebeslag voor ontsluiting, parkeren, bomen en kabels&leidingen zijn veiliggesteld.

Per bouwblok wordt de invulling zo lang mogelijk opgehouden, alleen de noodzakelijke randvoorwaarden voor een goede aansluiting en samenhang met de omgeving zijn vastgelegd:

- de rooilijnen,
- aansluiting en oriëntatie op de openbare ruimte,
- de maaiveldhoogte,
- de bouwhoogten (min en max),

- mogelijke functie(s)
- de parkeeroplossing en
- plek en oppervlak van de groene hofjes

de Verdeling van de niet-woon functies over de bouwblokken is gebeurd op basis van de kwaliteiten van de omgeving. Langs de dynamische kant van het project, de Schipholweg, komt een mix van wonen, kantoren en plintfuncties. De plint is de begane grond, het deel van de bebouwing waarlangs je beweegt als je op straat bent. De levendigheid op staat is in hoge mate afhankelijk van het aantal voordeuren en de mix aan voorzieningen op de begane grond. Langs de sociale maatschappelijke as, de fietsroute van noord naar zuid, liggen de school, het Stadskantoor en het bestaande Zwembad.

Parkeernorm

De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. Waarvan per woning 0,5 parkeerplaats in de openbare ruimte wordt aangelegd. Binnen het Masterplan zijn in totaal ca. 360 parkeerplaatsen op straat mogelijk. Dit getal is inclusief de behoefte van het bestaande zwembad. Door de norm per gebouwde woning van 0,5 parkeerplaats op straat is uiteindelijk ook dit getal van invloed op het woningaantal in 023.

Samenhang met Schipholweg

Stand van zaken

De zichtbaarheid en dynamiek maakt bebouwing langs de stadsentree van Haarlem interessant. Bebouwing aan de zuidzijde wordt gerealiseerd binnen het project 023, aan de noordzijde binnen het project Zuidzijde Slachthuisbuurt. Tot nu toe valt de weg zelf buiten ieder project. Herinrichting van de weg staat nog niet op het Investeringsplan. Wel is hier en daar geld beschikbaar voor tijdelijke aanpassingen. Zoals de bijdrage van het rijk de bestaande weg van fluisterasfalt te voorzien, de aanleg van een tijdelijke fietsoversteek vanuit de Slachthuisbuurt naar het VMBO, en de bijdrage van 023 om de maximum snelheid terug te brengen van 70 naar 50km/uur. De bedragen zijn niet voldoende om de hele weg te herstructureren volgens het basisprofiel. De milieubelasting van de Schipholweg is van grote invloed op de bebouwingopgave langs de weg. Geluid en fijnstof leggen de nodige beperkingen op. In de toekomstige situatie zorgen brede bermen voor extra afstand tussen bebouwing en hoofdrijweg. Vanuit het oogpunt van geluidsbelasting is het niet verantwoord om naast de kruispunten van de Schipholweg woningbouw te plegen.

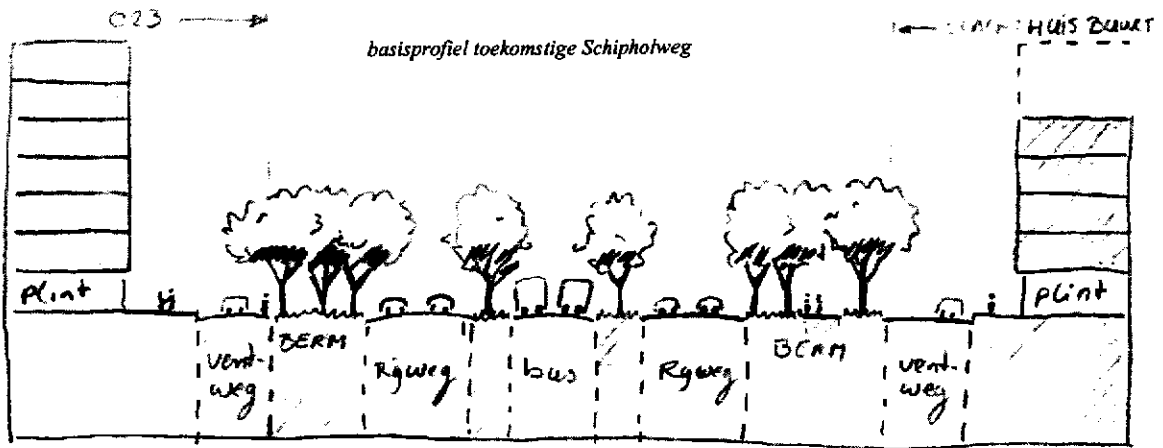


Het profiel van de Schipholweg

Het profiel is van grote invloed is op het aanzien en milieu aan de Schipholweg. De Schipholweg heeft een breedte van 70m. In beide projecten langs de Schipholweg wordt van het toekomstige basisprofiel uitgegaan. Het basisprofiel is als volgt geleed: in het middendeel liggen 3 x 2 rijstroken voor inkomend verkeer, bussen en uitgaand verkeer. Direct langs de bebouwing een trottoir met parallelweg en parkeerplaatsen. Brede zijbermen met een rijke boombeplanting vormen de overgang tussen de ventweg en het middendeel. De beplanting van deze berm zorgt voor het aanzien van parklaan.

De bouwhoogte langs de Schipholweg wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing aan de overkant van de Schipholweg en de samenhang met de bebouwing in de wijk erachter.

Langs de hele Schipholweg geldt een bebouwingshoogte tussen de 5 en 7 bouwlagen. Enerzijds ondersteunt deze hoogte het belang van de stadsentree (de hoofdweg onderscheidt zich van zijn lage omgeving) anderzijds is het met deze hoogte nog mogelijk om binnen de bouwblok een goede overgang te maken naar de achterliggende lage bebouwing en bijbehorende tuinen.



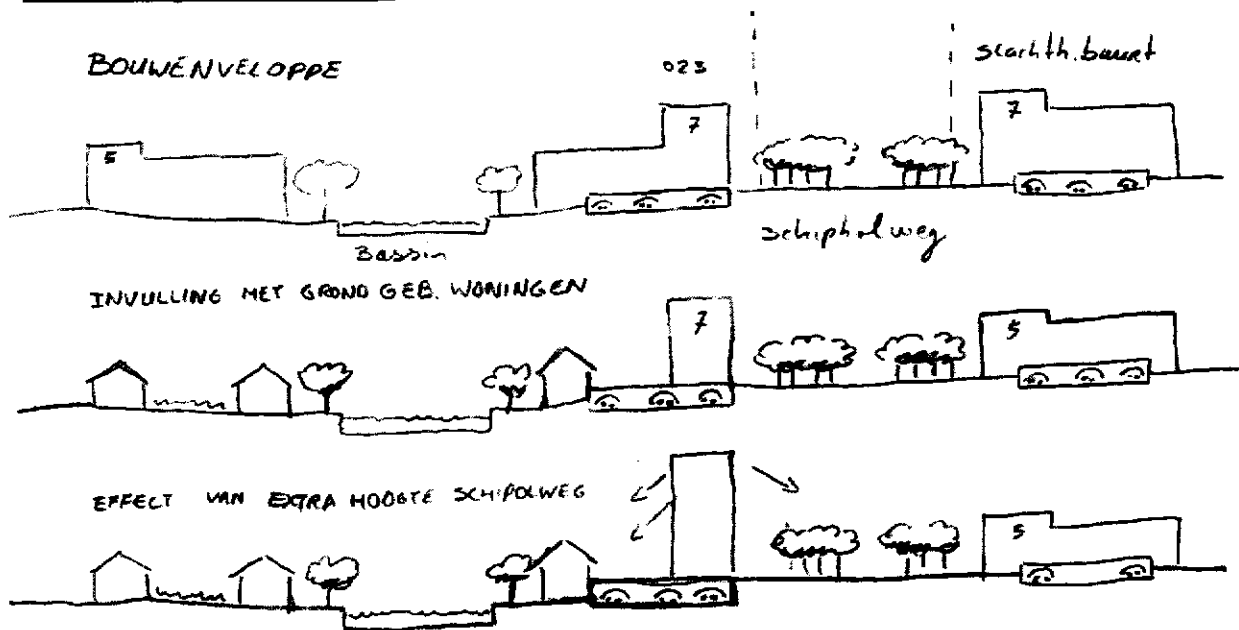
bebouwing langs de Schipholweg

In de Slachthuisbuurt wordt het merendeel van de bebouwing sociale woningbouw waarbij voor elke woning 1 parkeerplaats binnen het bouwblok moet worden opgelost. Hoewel de toegestane bouwhoogte 7 lagen bedraagt is de parkeercapaciteit binnen de bouwblokken doorslaggevend. Langs de Slachthuisbuurt blijft de bouwhoogte steken op 5 lagen. Voor hogere bebouwing is meer parkeercapaciteit nodig. Een ondergrondse parkeergarage van meerdere lagen is financieel niet haalbaar. De nieuwbouw direct achter de Schipholwegbebouwing krijgt 4 lagen.

Aan de zuidkant, in 023, is 7 bouwlagen wel haalbaar, het hoogteverschil maakt de parkeergarage financieel goedkoper, het woningsegment genereert een hogere opbrengst hoger en de lagere dichtheid (meer grondgebonden woningen) zorgt voor een lagere parkeerdruk.

Een verschil van 2 bouwlagen tussen beide kanten van de Schipholweg is binnen het straatbeeld nog acceptabel. Vooral omdat over de volle lengte van de Schipholweg aan beide kanten de bouwhoogtes nog verspringen. Het VMBO wordt bijvoorbeeld maar 15m hoog. Wat in ieder geval niet de bedoeling is dat er tussen de lagere bebouwing van 023 en de Schipholweg een losse "muur" van flatgebouwen komt die niet aansluit op de woonwijk en niet aansluit op de overliggende bebouwing van de Slachthuisbuurt.

Oversteek langzaam verkeersroute



doorsnede over 023, Schipholweg en Slachthuisbuurt

Wie per fiets van de Slachthuisbuurt naar Schalkwijk wil pakt nu de Europaweg of Amerikaweg. Beide wegen liggen 700m uit elkaar. De nieuwe langzaam verkeersroute zorgt een derde verbinding tussen beide wegen in. De nieuwe route is al vastgesteld in het HVVP en het structuurplan Haarlem. Ter wille van de veiligheid van fietsers moet de oversteek Schipholweg samenvallen met de toegang tot de Slachthuisbuurt.

Voorstel wijzigingen

Het VMBO zit in het Masterplan verdeeld over twee kavels. Binnen de projectgroep VMBO ontstond al snel een voorkeur voor concentratie van de school op één kavel. Deze voorkeur hangt samen met zowel onderwijskundige inzichten, beheersbaarheid van leerlingenstromen als de financiële ruimte van het project. Binnen de verkaveling van het Masterplan 023 is geen ruimte voor een kavel van 10.000m².

Van de 40.000m² kantoorruimte worden 28.000m² afgenomen door het stadskantoor. In het Masterplan is het stadskantoor gedacht aan de Schipholweg (kavel W2) naast een van de VMBOgebouwen (W1). Nadat de bouw van het stadskantoor in 023 was afgeblazen ontstaat er dan toch ruimte om te onderzoeken of een unielocatie voor de school alsnog mogelijk is.

Vertrek van het stadskantoor zou in principe geen gevolgen mogen hebben voor het afgesproken kantoorprogramma. In het structuurplan Haarlem is namelijk voor het hele veranderingsgebied Schipholweg, waar 023 een onderdeel van is, een minimum kantoorprogramma van 40.000m² vastgelegd. Echter de aanhoudende vraag naar woningen en het beleid van de gemeente om meer woningen te bouwen leidt ertoe ook het gestelde kantoorprogramma te verminderen. Voorwaarde is dat de omzetting budgetneutraal is en geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Een nieuw verkavelingsvoorstel maakt meer woningen, minder kantoren en een unielocatie voor de school mogelijk. In dit voorstel wordt kavel W1 vergroot ten koste van W2. W1, met een oppervlak van 8.800m², wordt de VMBOkavel. De andere schoolkavel (W6) krijgt een woonbestemming. Op het resterende deel van de stadskantoor (W2) komen woningen met langs de Schipholweg een klein kantoor. Het omgooien van de verkaveling en veranderen van het programma heeft de nodige gevolgen voor het Masterplan. De gevolgen zullen hierna een voor een worden besproken.

Gevolgen voor het Masterplan,

<zie kaartje 2a en 2b achterin>

Tracé langzaam verkeerroute

Dwars door het Masterplan loopt de sociale maatschappelijke as uit het Structuurplan van Haarlem. De langzaam verkeersroute loopt in het Masterplan over het plein voor het stadskantoor langs en over het Boerhaavepad.

In het nieuwe voorstel schuift de school door over de route en door de school is geen ruimte voor een doorsteek. Komend vanuit de Slachthuisbuurt heeft de fietser na oversteek van de Schipholweg een keuze uit twee vervolgroutes. De eerste loopt tussen het VMBO en het van der Valk hotel. Dit wordt de snelle route direct naar de Europaweg en het Stadsdeelhart. De tweede route wordt de rustige route en loopt langs woningen, langs het bassin en over een nieuw plein. Het precieze vervolg van beide routes buiten 023 wordt uitgewerkt in de gebiedsvisie Schalkwijk Midden. (gepland najaar 2007)

Op de korte termijn zal met oog op de komst van het VMBO een voorlopige langzaam verkeersoversteek aansluitend op de Merovingenstraat worden aangelegd.

Openbare ruimte

Met het vergroten van W1 verdwijnt ook het plein tussen ruimte school en stadskantoor. Om te voorkomen dat het westelijk deel van 023 zonder pleinruimte komt te zitten is ook het plein verplaatst. Het nieuwe plein komt aan de kop van het bassin op de plek van de bebouwing van W6.

Bouwblokken

W1 wordt vergroot. De nieuwe kavel wordt de bouwgrond van het VMBO. Het hoofdgebouw komt langs de Schipholweg. Parkeren, fiets en auto, komt op maaiveld onder een verhoogd schoolplein

W2; kavel is verkleind ten behoeve van de school. Op de kavel komt een bescheiden kantoor (5100m²) en 45 woningen. Bouwhoogten komen overeen met die van het Masterplan.

W6; wordt versmald en gesplitst. In het noorden, direct aan het bassin komt de verdwenen pleinruimte terug met een hoge slanke woontoren, W6a. De woontoren komt op het plein aan de kop van het waterbassin. In de toren komen 43 appartementen. Het bouwwerk heeft een grondvlak van 400m² en bouwhoogte is maximaal 15 lagen. Onder het maaiveld komt een parkeergarage. Het zuidelijk deel, W6b, wordt een bouwblok van grondgebonden woningen zoals langs de hele Boerhaavelaan..

W7 wordt door de verschuiving van het stratenpatroon breder. De gestelde bouwhoogtes van het Masterplan blijven van kracht. Binnen W7 ontstaat nu ruimte voor meer grondgebonden woningen. In totaal komen er in het W6b en W7 zo'n 22 grondgebonden woningen bij.

Programma

Met de voorgestelde wijziging komen er 110 extra woningen bij in 023. Dit aantal zal meetellen in de 5000 woningen die voor 2010 in de gemeent Haarlem worden gerealiseerd.

In het nieuwe voorstel zullen 17.000m² kantoren binnen 023 worden gerealiseerd. De kantoren markt trekt op dit moment weer aan. De afspraken uit het structuurplan Haarlem met betrekking tot het minimale kantoorprogramma binnen het verandergebied blijven van kracht. Elders langs de Schipholweg zullen in de toekomst de 23.000m² kantoren worden gerealiseerd.

Vervangende grondexploitatie

Voor het gehele gebied 023 is een grondexploitatie gemaakt (verkoopwaardeca. 30 miljoen waarvan de gedetailleerde resultaten vertrouwelijk aan de commissie Ontwikkeling zijn gemeld) die bijgesteld wordt op het moment dat duidelijk is welke stedenbouwkundige invulling gekozen wordt door de raad. Er is wel een kostenopzet gemaakt voor de vervangende onderdelen zoals het zoals het voorstel nu aangeeft.

De stadskantoorlocatie had met 28.000 m² kantoorruimte een opbrengst van € 8,904 miljoen.

De opbrengst van de school blijft gelijk aan de opbrengst zoals ook voorheen was berekend.

Bij de opbrengst van de vrijkomende kavels is een opbrengst volgens de vastgestelde grondnormprijs te verwachten van:

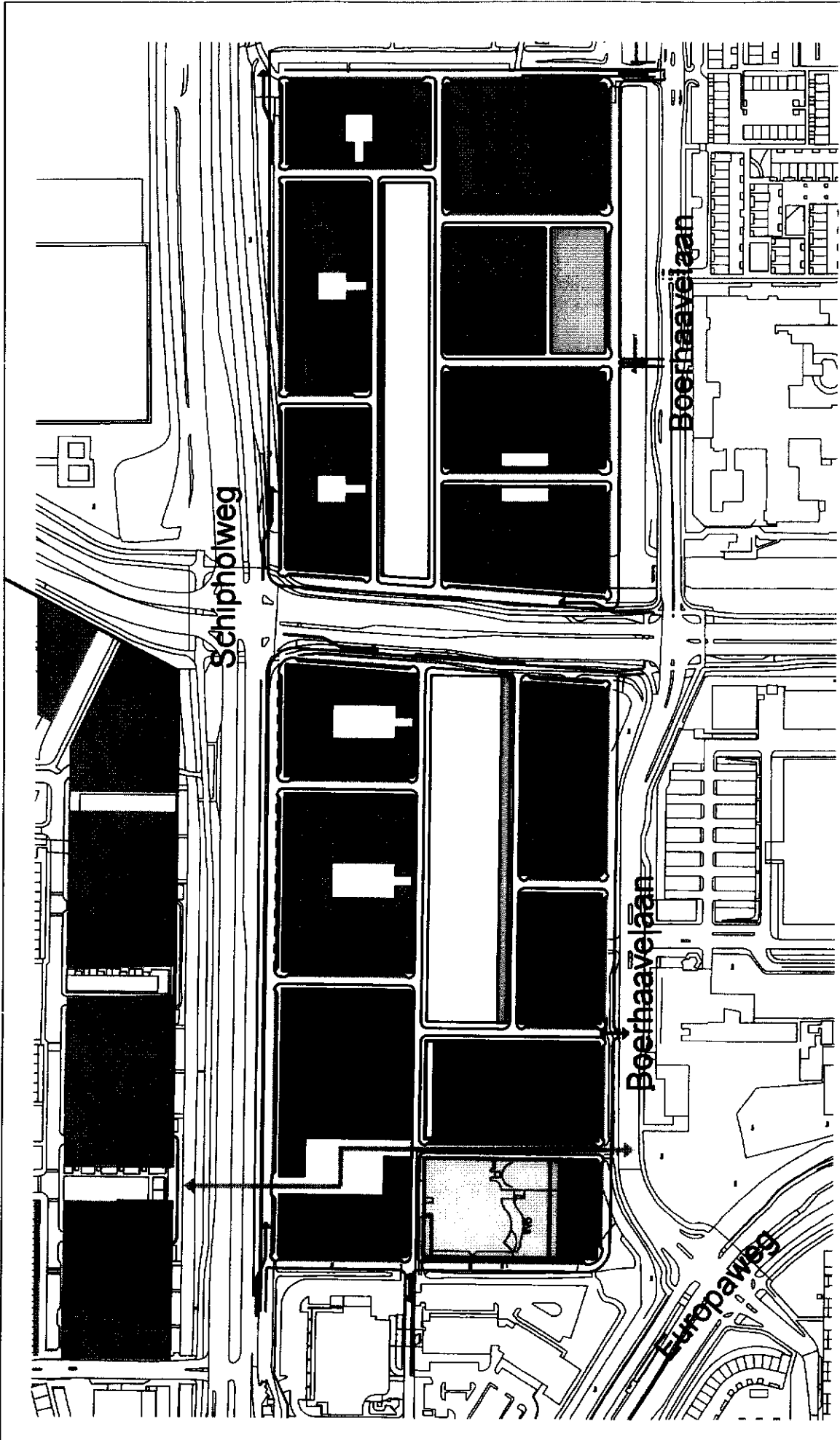
Kavel W2:	32 appartementen	€ 63.303,-	€ 2.025.696,-
	4 eg woningen	€ 55.023,-	€ 220.092,-
	9 eg woningen	€ 76.261,-	€ 686.349,-
	5100 m ² kantoor	€ 318,-/m ²	€ 1.621.800,-
	totaal		€ 4.553.937,- ⁺
Kavel W6a:	43 appartementen	€ 63.303,-	€ 2.722.029,-
	Onrendabele top parkeren	€ 7.500,-	- € 322.000,-
	Inrichting voorplein		- € 35.000,-
	totaal		€ 2.364.529,- ⁺
Kavel W6b/W7:	22 eg woningen	€ 90.126,-	€ 1.982.772,- ⁺
Totaal opbrengst			€ 8.901.238,- ⁺

bij de vaststelling van het Masterplan is afgesproken dat er 25% van de woningen in de sociale sector gerealiseerd zullen worden. Bij toename van 110 woningen ter vervanging van het stadskantoor is uitgegaan dat hier geen toevoeging aan de sociale sector plaats vind om zo de exploitatie gelijk te houden.

Indien 25% van deze woningen wel in de sociale sector gebracht moeten worden zou dit de 32 appartementen binnen kavel W2 kunnen zijn, waarbij de grondopbrengst per woning € 10.000,- is en dat zou dus een minder opbrengst van 32 x (€ 63.303,- minus € 10.000,-) = € 1.705.696,- betekenen. Daarmee zou de opbrengst neerkomen op € 7.195.542,-

Conclusies

- ❑ De Schipholweg heeft grote invloed op de uitwerking van 023. De Schipholweg zal op termijn worden aangepast. De weg zelf valt echter buiten het project.
- ❑ De ontwerpprincipes laten een grote bouwkundige en programmatische vrijheid toe binnen de bouwblokken. Deze zijn echter onvoldoende om tot een unielocatie voor het VMBO te komen. Met het vertrek van het stadskantoor uit 023 wordt het mogelijk de verkaveling van het Masterplan toch aan te passen en een unielocatie voor het VMBO mogelijk te maken.
- ❑ De geplande kantoorruimtes van het stadskantoor zullen worden omgezet in 5100m² kantoorruimte en 110 extra woningen. De overige 23.000m² kantoorruimte zullen elders in het verandergebied Schipholweg worden ondergebracht.
- ❑ De oppervlakte van de openbare ruimte in 023 is beperkt gehouden. De openbare ruimte is daardoor weinig flexibel en gevoelig voor extra parkeerdruk.
- ❑ De langzaam verkeersroute en het plein in het westelijk plandeel blijven gehandhaafd maar worden verlegd.
- ❑ Uitgaande van een gelijke opbrengst van de grondexploitatie is geen rekening gehouden met het realiseren van extra sociale woningen binnen deze vervangende invulling. Indien dit toch gewenst is betekent dit een minder opbrengst van € 1.705.696,-
- ❑ Na oplevering van het VMBO wordt gezorgd voor een tijdelijke oversteek tussen Slachthuisbuurt en 023.



Programma & verkeer

- | | | | |
|--|-----------------|--|--------------------------------|
| | Wonen | | Parkeren in de openbare ruimte |
| | Levendige plint | | Parkeren op eigen terrein |
| | Kantoren | | Gebouwd parkeren |
| | Stadskantoor | | Ontsluiting |
| | VMBO | | LV-route |
| | Zwembad | | |

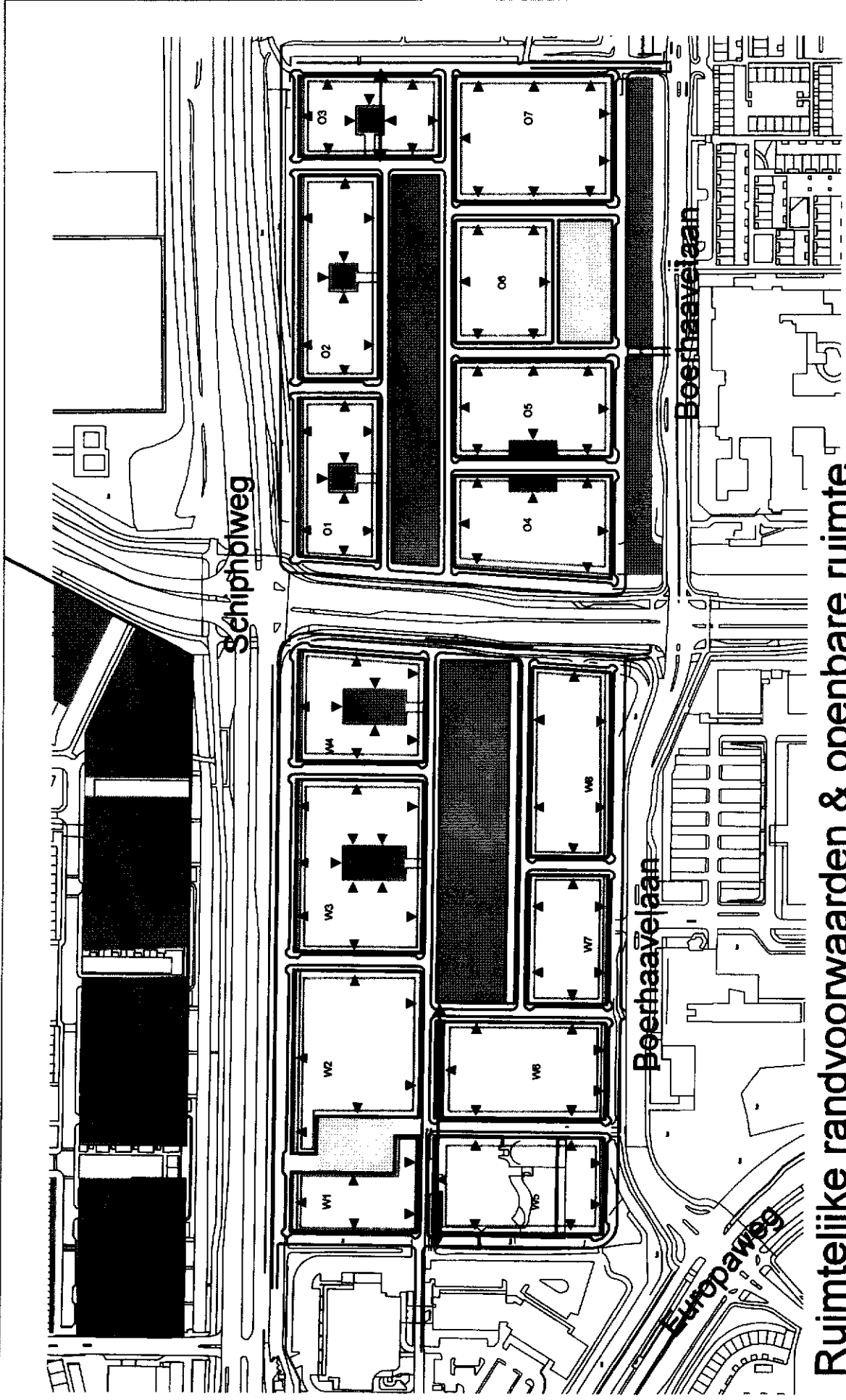


ROW
Hasselt

Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.
 Medewerker ROW: Mico Schuivanger
 Datum: 18-06-07
 Schaal: 1:3500
 Tek.nr.: 901a055

KAART 1A

Afdeling Beleid, Bureau Ruimtelijk Ontwerp, Brinkman, Grote Markt, Postbus 741, 2003 RS, Haarlem, Telefoon: 020-3112010, Fax: 020-3112438



Ruimtelijke randvoorwaarden & openbare ruimte

- Entree + voorkant bebouwing
- Bouwhoogte tussen 3 en 5 lagen (9-15 m.)
- Bouwhoogte tussen 4 en 6 lagen (12-18 m.)
- Bouwhoogte tussen 4 en 7 lagen (12-22 m.)
- Pleinruimte
- Hofjes
- Water

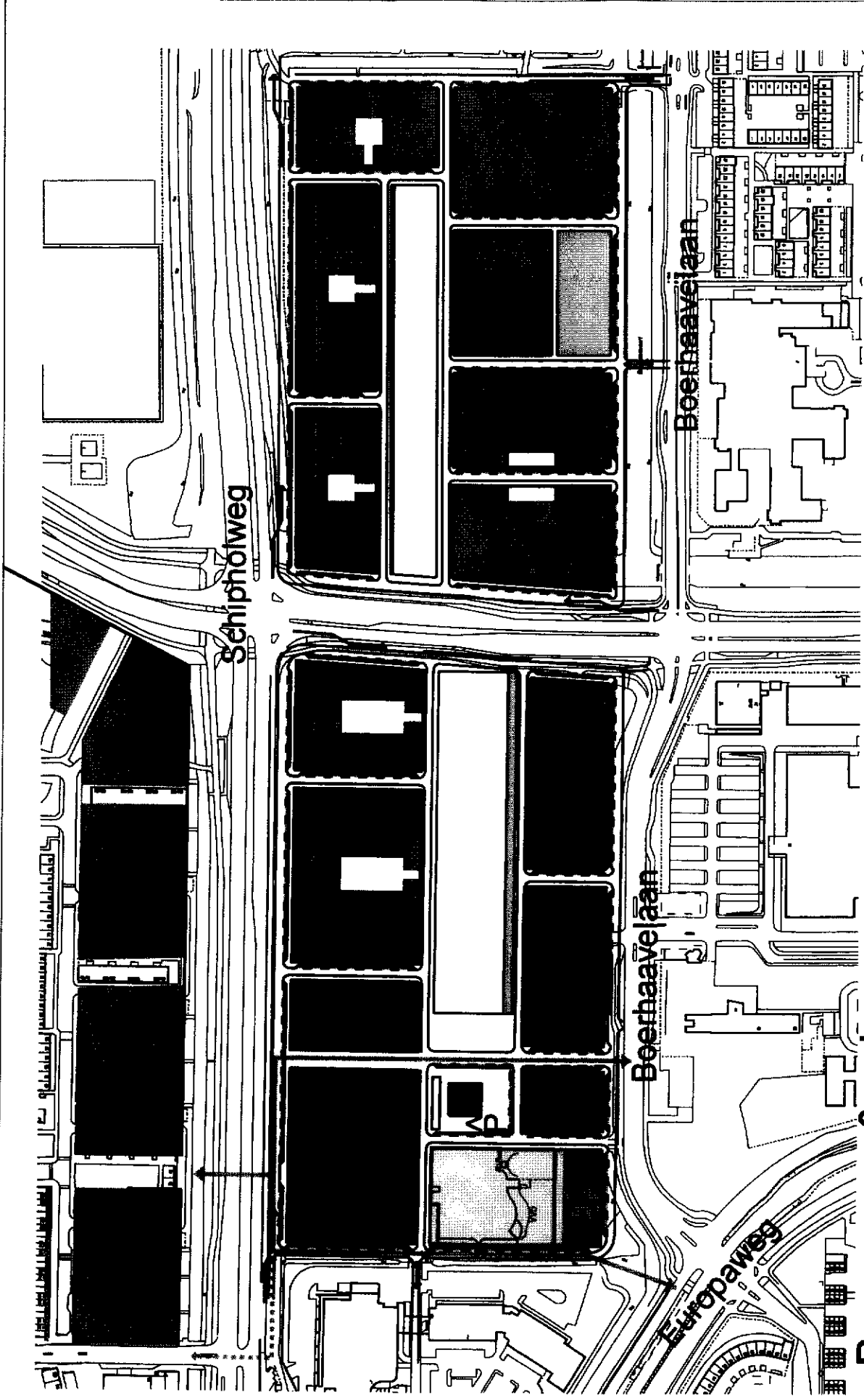
Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.
 onderwerp: Medewerker ROW:
 Marco Scholtengeer
 Datum: 19-06-07
 Schaal: 1:3500
 Tek.nr.: 901a055

KAART 1B













PlanVisualisering

Haarlem

Alsing Select, Dunsel, Purvisys, Ontwerp, Binnman, Groe, Marc, Postbus 741, 2003 RB, Haarlem, telefoon: 023-5113313, fax: 023-5113458



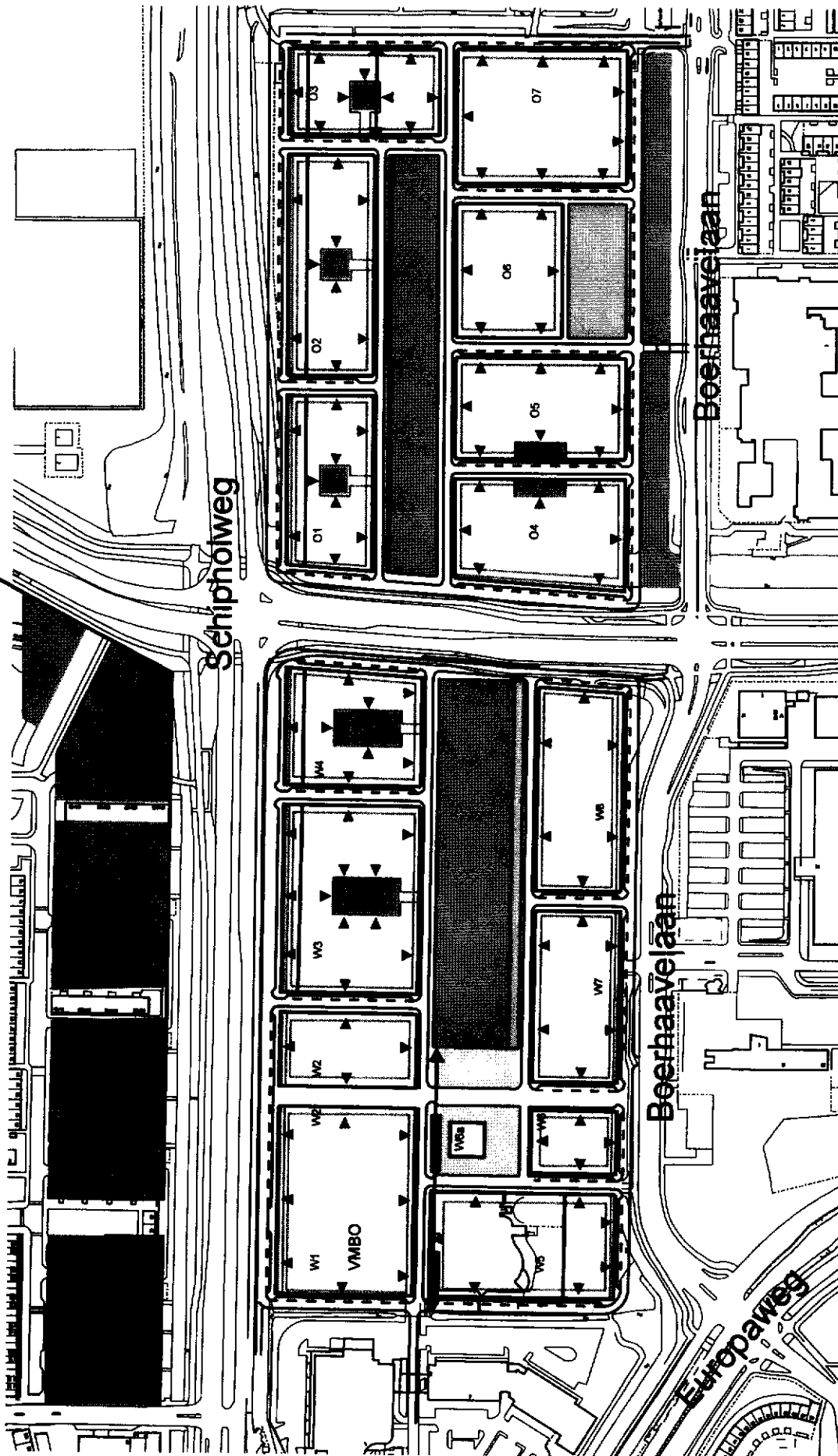
Programma & verkeer

-  Wonen
-  Levendige plint
-  Kantoren
-  Stadskantoor
-  VMBO
-  Zwembad
-  Parkeren in de openbare ruimte
-  Parkeren op eigen terrein
-  Gebouwd parkeren
-  Ontsluiting
-  LV-route
-  Tijdelijke LV-route



ROVA
 PlanVoorbeeldgeving
 Houtland

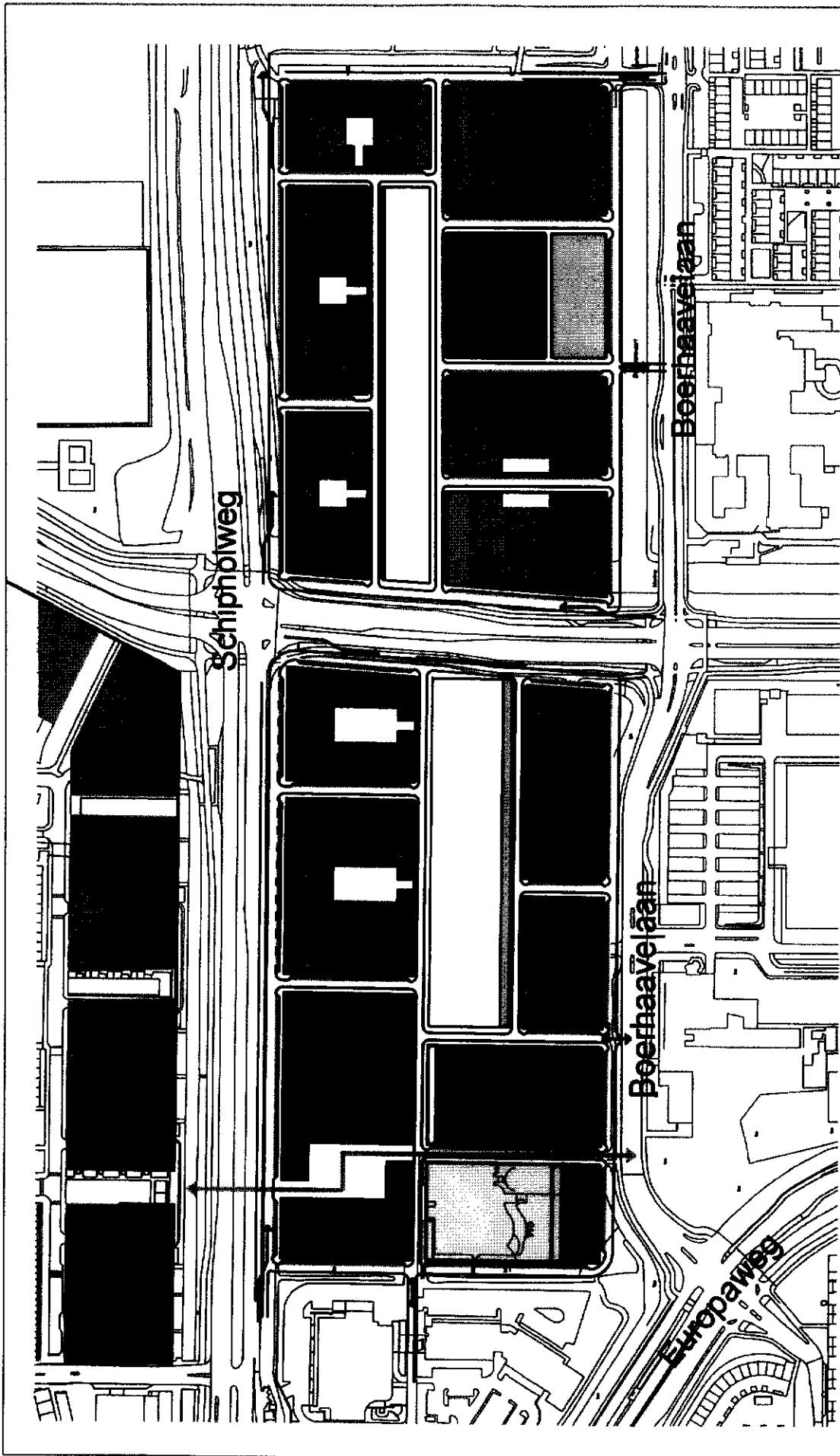
Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.
 onderwerp: **KAART 2A**
 Medewerker ROV: Marco Schotvanger
 Datum: 18-06-07
 Schaal: 1:3500
 Tek.nr.: 90780055



Ruimtelijke randvoorwaarden & openbare ruimte

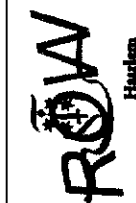
- ▲▲ Entree + voorkant bebouwing
- ▬▬ Bouwhoogte tussen 3 en 5 lagen (9-15 m.)
- ▬▬▬ Bouwhoogte tussen 4 en 6 lagen (12-18 m.)
- ▬▬▬▬ Bouwhoogte tussen 4 en 7 lagen (12-22 m.)
- Pleinruimte
- Hofjes
- Water


 PlanVoorbereiding
 Houtzand
 Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.
 onderwerp: **KAART 2B**
 Medewerker ROV: Marco Schouvanger
 Datum: 18-09-07
 Schaal: 1:3500
 Tek.n: 907a0055
 Adres: Beeld Bureau Ruimtelijk Ontwerp, Beierenweg 741, 2002 RB Haarlem, Telefoon 023-5103515 Fax 023-5104549

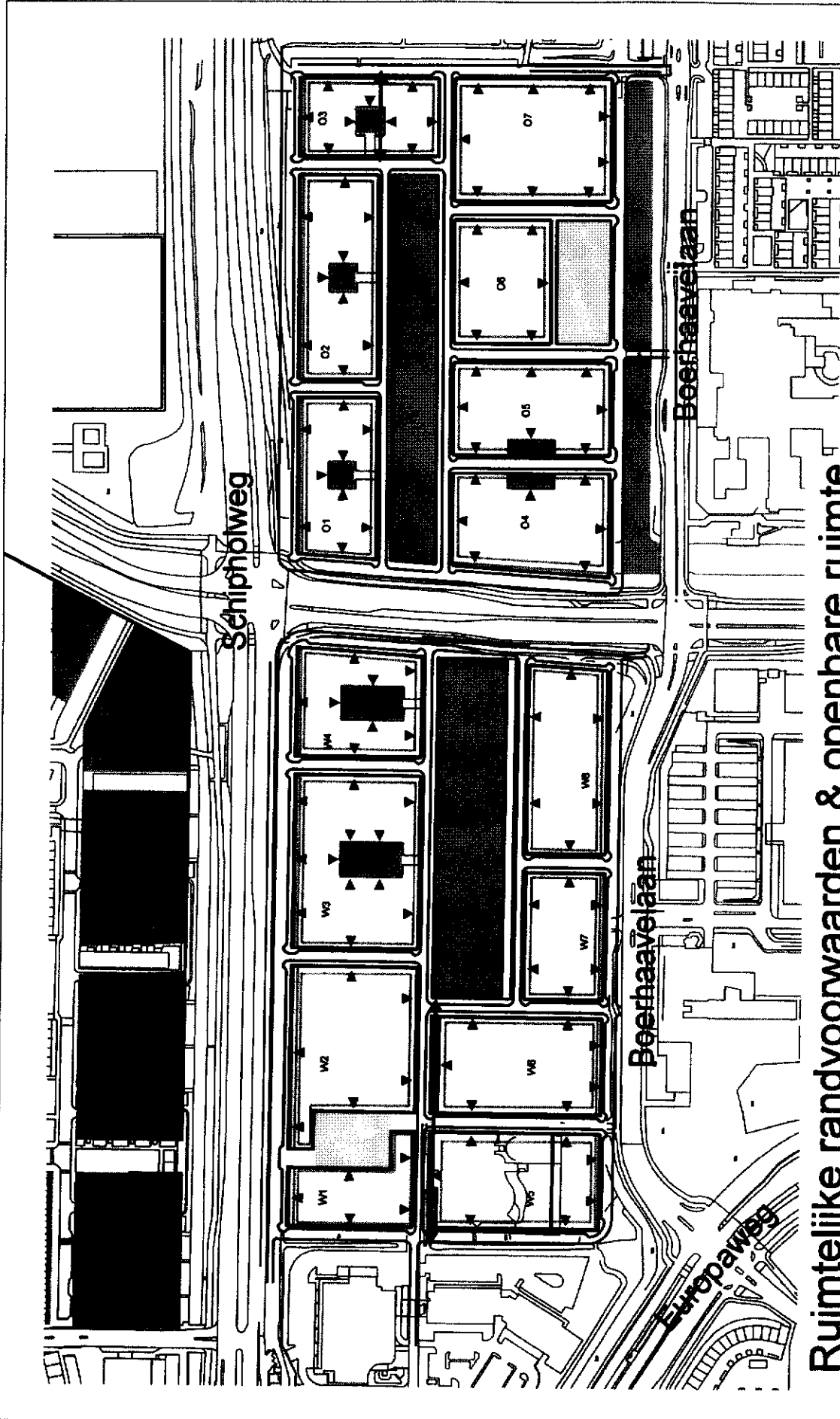


Programma & verkeer

- | | | | |
|--|-----------------|--|--------------------------------|
| | Wonen | | Parkeren in de openbare ruimte |
| | Levendige plint | | Parkeren op eigen terrein |
| | Kantoren | | Gebouwd parkeren |
| | Stadskantoor | | Ontsluiting |
| | VMBO | | LV-route |
| | Zwembad | | |



Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.
 onderwerp: **KAART 1A**
 Medewerker ROV: Masco Schouvenger
 Datum: 18-06-07
 Schaal: 1:3500
 Tek.nr.: R01a055



Ruimtelijke randvoorwaarden & openbare ruimte

- Entree + voorkant bebouwing
- Bouwhoogte tussen 3 en 5 lagen (9-15 m.)
- Bouwhoogte tussen 4 en 6 lagen (12-18 m.)
- Bouwhoogte tussen 4 en 7 lagen (12-22 m.)
- Pleinruimte
- Hofjes
- Water

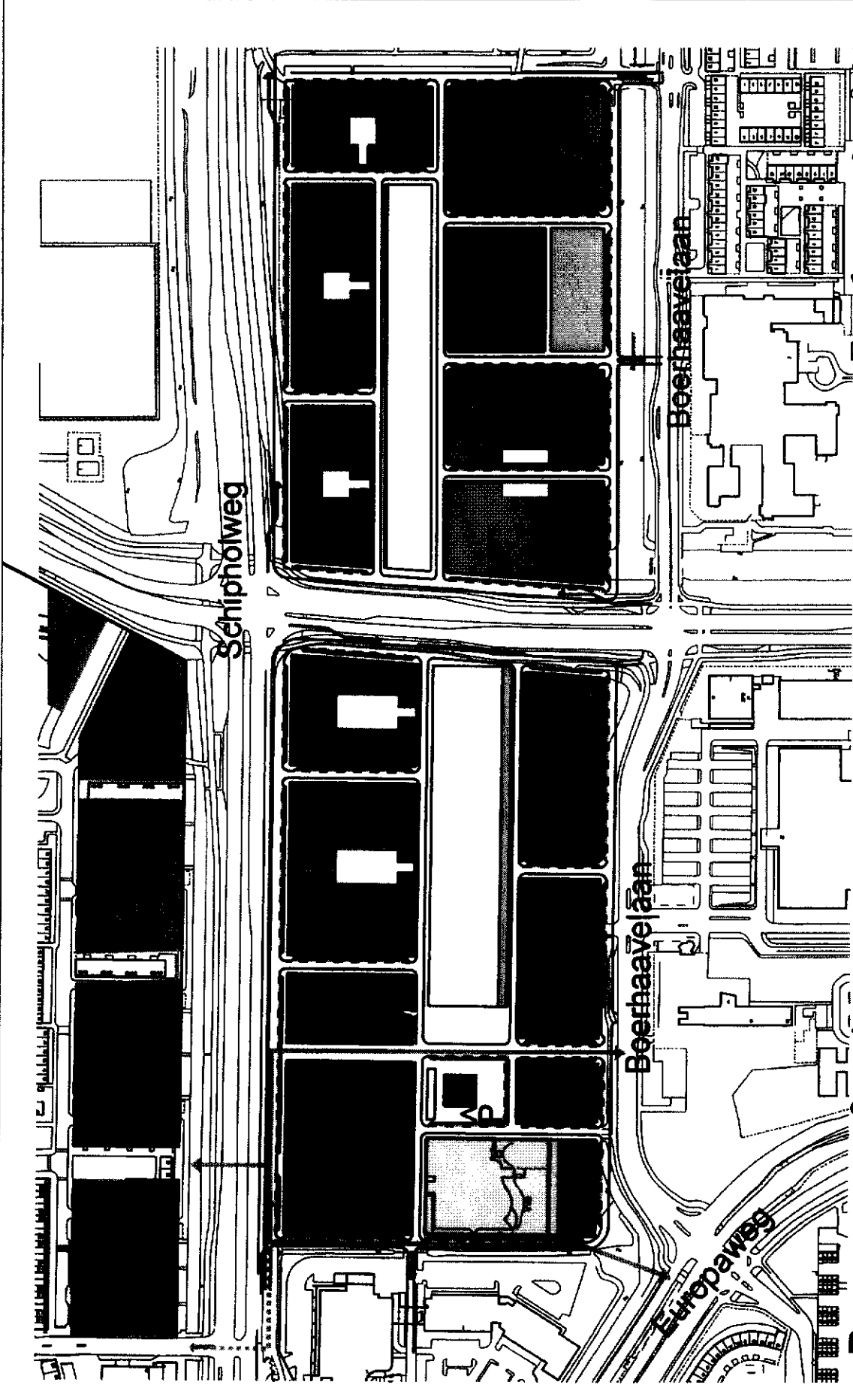


RWA
Haarlem

Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.
ontwerp:

Medewerker ROY:
Mico Schounger
Datum: 18-09-07
Schaal: 1:3000
Tek. nr.: 901a005

KAART 1B



Programma & verkeer

- | | | | |
|--|-----------------|--|--------------------------------|
| | Wonen | | Parkeren in de openbare ruimte |
| | Levendige plint | | Parkeren op eigen terrein |
| | Kantoren | | Gebouwd parkeren |
| | Stadskantoor | | Ontsluiting |
| | VMBO | | LV-route |
| | Zwembad | | Tijdelijke LV-route |



Planconceptie

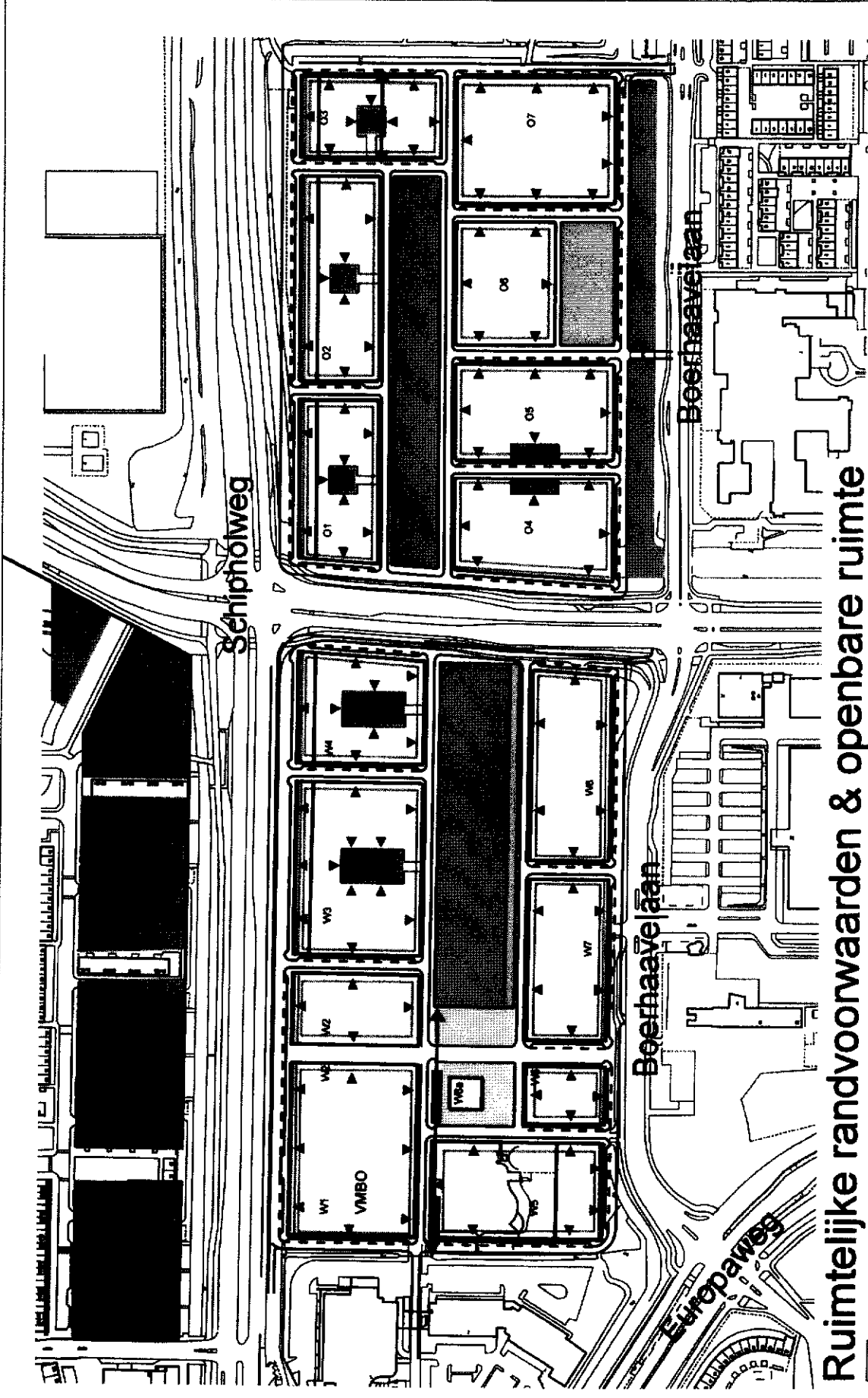


Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp

Medewerker: R.O.W.
 Marco Schotvanger
 Datum: 18-06-07
 Schaal: 1:3500
 Tek. nr.: 901e0255

KAART 2A

Adres: Beethaave laan, 1000 RSO, Veldhoven, telefoon: 020-3412113, fax: 020-3112049



Ruimtelijke randvoorwaarden & openbare ruimte

- ▲ ▲ Entree + voorkant bebouwing
- ▬▬▬ Bouwhoogte tussen 3 en 5 lagen (9-15 m.)
- ▬▬▬ Bouwhoogte tussen 4 en 6 lagen (12-18 m.)
- ▬▬▬ Bouwhoogte tussen 4 en 7 lagen (12-22 m.)
- ▬▬▬ Pleinruimte
- Hofjes
- Water



PROVA
 Plan/ruimte/afbeelding
 Haarlem

Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.
 ordnswp:
 Medewerker ROV:
 Marco Schwaninger
 Datum: 15-06-07
 Schaal: 1:3000
 Tek.Nr.: 9018005

Making: Buitendijk, Bureau: Ruimtelijk Ontwerp, Beekhuizen, Oude Maat, Postbus 741 2003 RD Haarlem, Telefoon: 023-4519910 Fax: 023-411348