

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Aanpassing Masterplan 023-west

**Reg.nummer:** 2011/209621

## **1. Inleiding**

In oktober 2010 heeft de ontwikkelingscombinatie 023 (OC 023) de gemeente om medewerking verzocht voor een aantal aanpassingen van het vastgestelde Masterplan voor project 023. Beoordelen en meewerken aan planwijzigingen is binnen de gemeente gekoppeld aan het traject “Heroverweging grote projecten” (en nota Stand van zaken grote projecten reg.nr. 2011 153335) dat in de eerste twee kwartalen 2011 is besproken met de commissie ontwikkeling.

Het verzoek tot planaanpassingen doet de OC 023 om de uitvoering beter haalbaar te maken in het licht van de huidige marktsituatie. Het college toetst dit verzoek aan de hand van de bestaande contractuele afspraken. Omdat de OC 023 met het westelijk gedeelte de verkoop van woningen op korte termijn wil doorzetten is in de besluitvorming een splitsing gemaakt tussen West en Oost.

Voor de gevraagde planaanpassingen van West zijn workshops georganiseerd, waarvan het resultaat is bijgevoegd in een aangepast Masterplan 023 West. De raad is bevoegd om eerder door haar vastgestelde plankaders (Masterplan) te wijzigen.

In 2008 is West uitgegeven en betaald (1e tranche). Uitgifte en betaling van gronden Oost (2e tranche) is op verzoek van de ontwikkelaar uitgesteld tot juli 2011 (met rentevergoeding). Daar de financiële discussie en de workshops voor planaanpassingen Oost nog gaande zijn, wordt de overdracht van 023 Oost uitgesteld tot 1 januari 2012 (ook met rentevergoeding). Tevens wordt overleg gevoerd over het tijdstip van de slotbetaling (3e tranche) in verband met vertraging in de realisatie door OC 023.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. in te stemmen met aanpassing van Masterplan 023 West 2011 d.d. 8 juli 2011, conform bijgevoegde stukken.
2. in te stemmen met uitstel van de grondtransactie voor het oostelijk deel 023 tot 1 januari 2012 (met rentevergoeding).

## **3. Beoogd resultaat**

De workshops voor 023 West hebben tot een resultaat geleid met aanpassingen die het college aanvaardbaar vindt en passend acht binnen de bestaande contractuele afspraken m.b.t. het westelijke deel van 023. Deze nota markeert dit door deze aanpassingen aan de raad voor te leggen en vast te stellen als Masterplan 023 West 2011. Op basis van dit besluit blijven kwaliteit en hoofdlijnen van het oorspronkelijke plan in tact. Er is sprake van een beperkte verdunning en het inbrengen van meer groen.

#### 4. Argumenten

De heroverweging en voorgestelde planaanpassingen zijn verwerkt in bijgaande bijlage "Masterplan 023 west 2011" (d.d. 8 juli 2011) (inclusief erratalijst d.d. 25 juli 2011) en betreft in hoofdlijnen:

- Een andere stedenbouwkundige indeling met meer gelijkmatige blokken aan de Schipholweg.
- In 023 West komen minder kantoren, in 023 Oost meer. Het totaalsaldo aan kantoorimeters blijft in 023 als geheel gelijk (17.000 m2).
- Waterbassin: wordt wat versmald met aan de noordzijde een harde kade en aan de zuidzijde een natuurvriendelijke oever (ontwerpogave voor groene uitstraling) met kwalitatief goede verblijf- en speelplekken. De kosten voor de gewijzigde aanleg worden door de OC 023 gedragen.
- Blok W6 wordt niet als toren uitgevoerd, maar blijft door zijn positie in het plan een 'icoon' en blikvanger. Hier kan een collectieve functie komen (kinderdagverblijf, horeca e.d.) met bijzondere architectuur en hoogte minimaal gelijk aan de omringende woningen.
- Een uitwerking van de woonblokken W5, W7 en W8 (langs de Boerhaavelaan in 023 West) met voortuinen, naar achter verschoven rooilijnen en een wat smaller waterbassin. Ten behoeve van de voortgang van die blokken is die uitwerking in de Stuurgroep 023 geaccepteerd en op basis daarvan als bouwaanvraag ingediend door de OC 023 in december 2010. Deze aanpassing wordt tevens opgenomen in een in voorbereiding zijnde reparatie van het bestemmingsplan. Deze blokken met grondgebonden woningen en appartementen staan op de rol voor eerste uitvoering (voorverkoop is 18 juni 2011 gestart). Ook het DO openbare ruimte is inmiddels getoetst.
- De OC 023 draagt zorg voor het realiseren van ca 640 parkeerplaatsen (uitgaande van de kantoorontwikkeling voor W4 en 58 parkeerplaatsen t.b.v. het zwembad) op basis van de afgesproken normen, waarbij de bezoekersplaatsen voor de woningen (0,5 per woning) in de openbare ruimte gerealiseerd worden (ca 245 parkeerplaatsen). De parkeerplaatsen op eigen terrein (ca. 395 parkeerplaatsen) worden binnen de blokken gerealiseerd, behoudens voor W5 waar deze (40 parkeerplaatsen) aansluitend aan de openbare ruimte worden gerealiseerd.
- Een aangepaste parkeeroplossing voor blok W2, binnen het bouwblok op eigen terrein. Deze parkeeroplossing houdt in dat voor de 40 à 45 plaatsen voor het beoogde zorghotel St Jacob de auto's onder een dek staan grenzend aan het gebouw en dat de eigen parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen opgelost worden in de achtertuin van deze woningen. Aldus wordt het middenterrein vrijgespeeld voor een groene speelplek zonder auto's.
- Voor blok W3 wordt als parkeeroplossing uitgegaan van hetzelfde principe als bij blok W2 (parkeren grondgebonden woningen in achtertuin; parkeren appartementen in gebouwde oplossing). Voor blok W4 is een gebouwde parkeervoorziening aan de orde vanwege de kantoorbestemming, op te lossen

door deels verdiept parkeren met dek of in gebouw zelf. De kwaliteit van de parkeeroplossing binnen de blokken W3 en W4 (ontwerpogave), alsmede verbeteringen voor detailoplossingen zijn nog onderwerp van gesprek en behoeven nog de instemming via de supervisor (gezamenlijk namens gemeente en OC023).

- Gegeven de parkeerdruk veroorzaakt door de bezoekers van ziekenhuis en zwembad e.d. behoort het tot de mogelijkheden een vorm van parkeerregulering in te voeren. De nota parkeerbeleid is thans in ontwikkeling. In dat kader zal parkeerregulering nader gestalte krijgen. De potentiële kopers van 023 zullen hierover door de verkoper worden geïnformeerd.
- Voor blok W4 wordt ingezet op een programma met kantoren en woningen. In de uitwerking van blok W4 wordt de realisering van kantooruimte in de tijd flexibel gemaakt. Hierbij kunnen twee scenario's worden onderscheiden:
  - A. Het woonprogramma en kantoorprogramma (ca. 3600 m<sup>2</sup>) kan ingevuld worden, plan wordt conform gerealiseerd.
  - B. W4 locatie wordt (geheel of gedeeltelijk) langer vrijgehouden t.b.v. een kantoorinvulling. Eventueel worden daar tussen gemeente en OC023 nader overeen te komen voorwaarden voor opgesteld.

## **5. Kanttekeningen**

De reeds geëffectueerde grondtransactie voor west wordt niet aangepast aan het nieuwe programma.

De inrijmogelijkheid naar 023 West vanaf de Schipholweg is onderdeel van de plannen. De inrit heeft voor de OC een commerciële waarde (betere bereikbaarheid vanuit het westen). Deze inrit kan evenwel voor de gemeente in groter verband een probleem vormen. Omdat het verkeersgebruik op de Schipholweg toeneemt en ook voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer aanpassingen noodzakelijk zijn, wil de gemeente onderzoeken wat de gevolgen zijn voor het Masterplan enerzijds en de doorstroming Schipholweg anderzijds indien de inrit niet wordt aangelegd. De uitkomsten worden separaat aan de Raad voorgelegd.

## **6. Uitvoering**

De OC 023 heeft op 18 juni 2011 haar gebiedscampagne voor 023 West gestart d.m.v. start voorverkoop woningen en een nieuwe naam voor het project "De Entree van Haarlem" (en gelijklopende nieuwe website). Op basis van besluitvorming over de planaanpassingen West wil de OC 023 successievelijk de voorverkoop voor het hele gebied starten.

Uitgangspunt is dat ook over 023 Oost tussen OC 023 en gemeente overeenstemming wordt bereikt over planaanpassingen en financiële afspraken conform het contract. Naar verwachting zal dit binnen enkele maanden voorgelegd kunnen worden.

Alle aanpassingen in West en Oost die niet in het bestemmingsplan 023 passen, worden als (partiële) herziening van het bestemmingsplan 023 aan de raad voorgelegd.

De omliggende wijkraden en anderszins belanghebbenden worden geïnformeerd over de aanpassingen van het Masterplan en betrokken bij de aanpassing van het bestemmingsplan.

## **7. Bijlagen**

- Planboekje Masterplan 023 West juli 2011 (d.d. 8 juli 2011).
- Erratalijst (d.d. 25 juli 2011) op het Planboekje Masterplan 023 West.  
(ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. in te stemmen met aanpassing van Masterplan 023 West 2011 d.d. 8 juli 2011, conform bijgevoegde stukken.
2. in te stemmen met uitstel van de grondtransactie voor het oostelijk deel 023 tot 1 januari 2012 (met rentevergoeding).

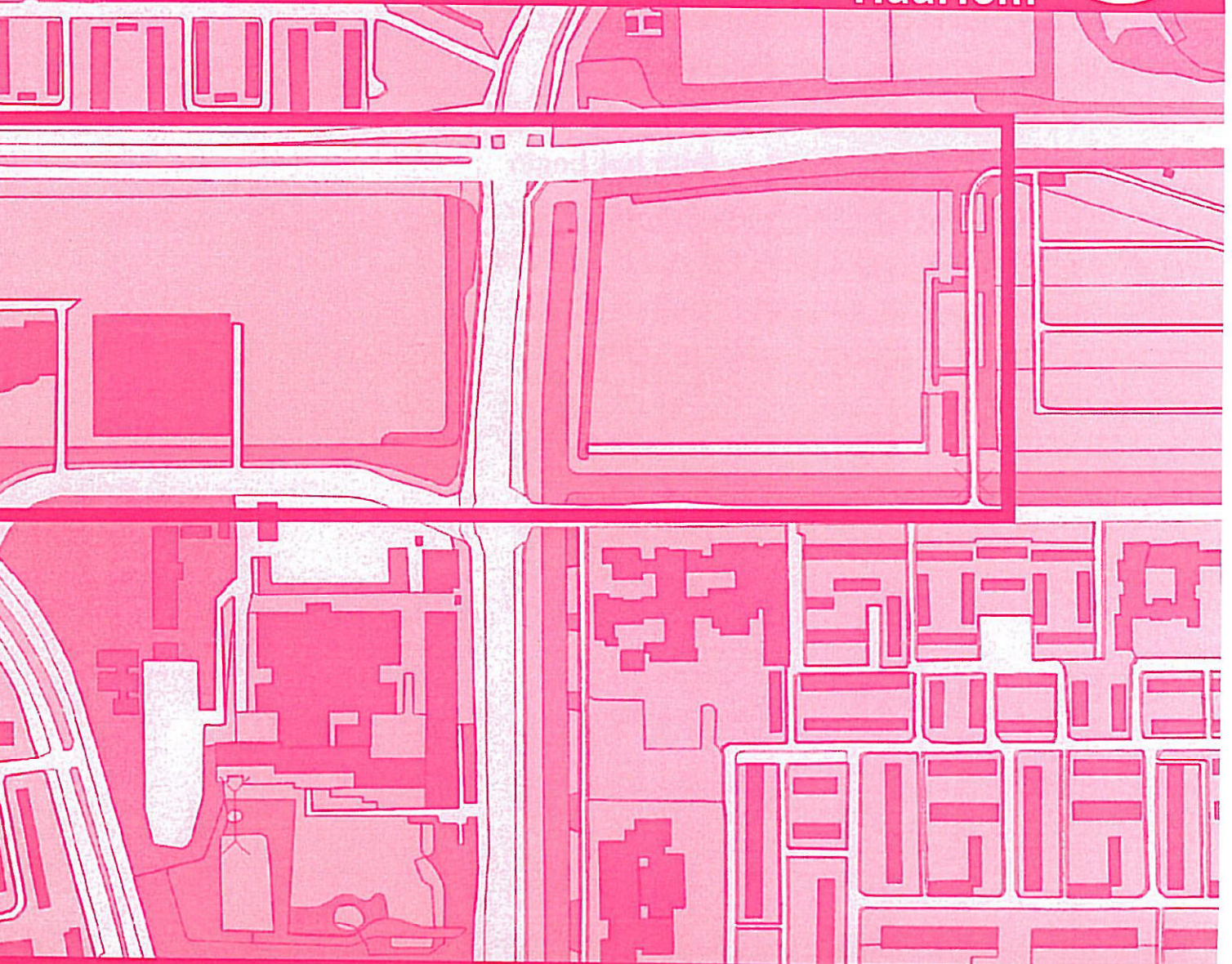
Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter

23 West 2011

023  
Haarlem



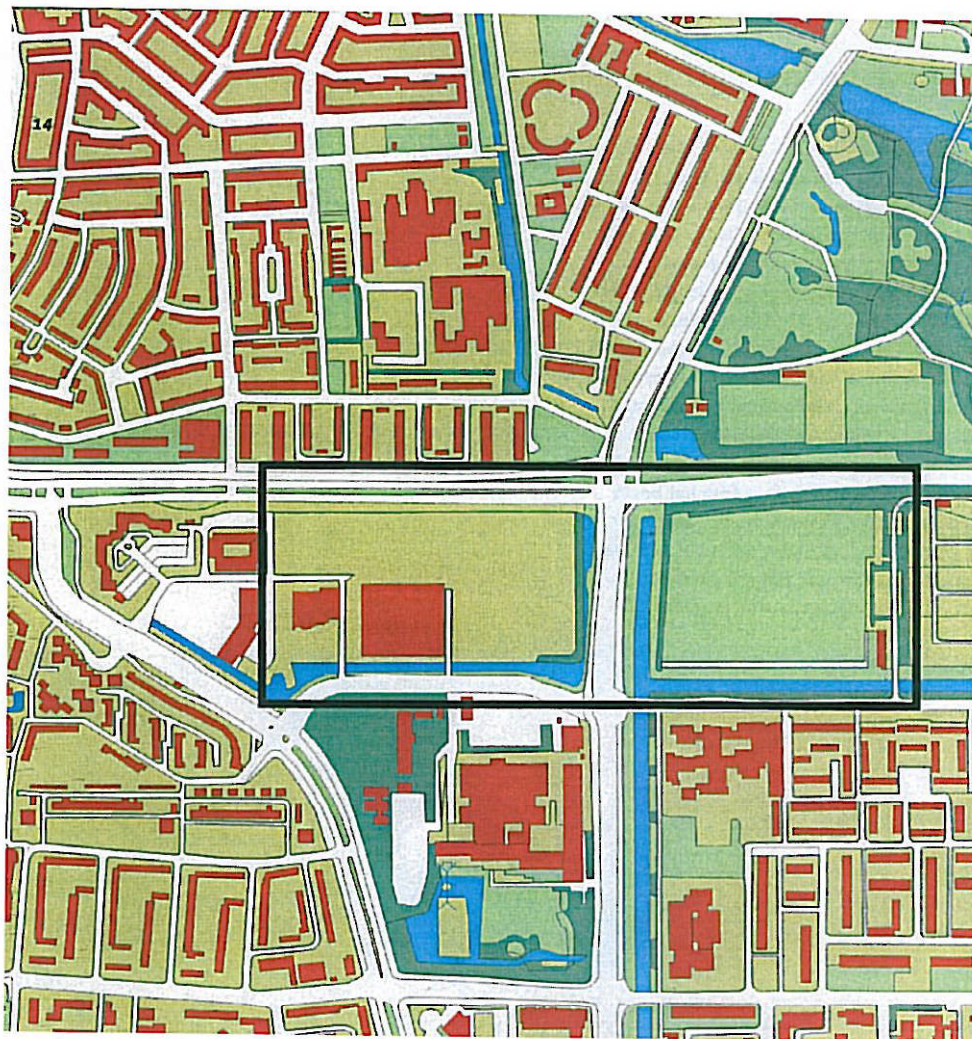
juli 2011



# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Stedenbouwkundig plan</b>	<b>7</b>
<b>Ontwerppiste</b>	<b>10</b>
<b>Masterplan 023 West 2011</b>	<b>13</b>
<b>Beeldkwaliteitplan</b>	<b>23</b>





# Inleiding

Het Masterplan van de ontwikkeling voor het gebied O23 in Haarlem stamt uit 2003. In december 2007 hebben gemeente Haarlem en de Ontwikkelcombinatie O23 een koopovereenkomst afgesloten voor de gronden. Sinds die tijd is de Ontwikkelingscombinatie bezig met de uitwerking van deelgebied West.

In 2008 hebben de verschillende architecten, begeleid door Jos van Eldonk als onafhankelijk supervisor, gewerkt aan het architectonisch ontwerp. Eind 2008 zijn de verschillende deelontwerpen als voorlopig ontwerp gepresenteerd.

Eind 2008 wordt ook duidelijk dat Nederland in een economische crisis terecht gekomen is. Er ontstaan knelpunten in de ontwikkeling van plannen. De crisis leidt in heel Nederland tot een kopersstaking in de particuliere markt. Het wordt ook duidelijk dat er een groot overschot is ontstaan op de kantorenmarkt. Woningcorporaties worden terughoudend als het gaat om de financiering van projecten, anders dan sociale woningbouw.

Concreet betekent het voor de ontwikkeling van O23, in de ogen van de ontwikkelcombinatie, dat de uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd voor de vaststelling van de residuele grondwaarde niet langer haalbaar zijn. Zo blijken de geraamde opbrengsten van de koopwoningen en de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen in hun ogen niet langer realistisch. Het commerciële vastgoed, met name de kantoren, blijkt niet langer afzetbaar. Daar komt bij dat de vertragingen in de ontwikkeling ook leiden tot fors hogere rentelasten, die niet meer door de exploitatie gedekt kunnen worden. Bij de ontwikkeling zijn ook een aantal meevallers te onderscheiden. Zo kunnen kostenreducties doorgevoerd worden in het bouwrijp maken en stijgen bouwkosten minder snel dan verwacht. Deze kostenreducties staan echter in geen verhouding met de negatieve effecten. De nieuwe grondexploitatie laat volgens de ontwikkelcombinatie een groot tekort zien, met een forse maandelijkse rentelast.

Om tot oplossingen te komen heeft de OC O23 reeds een aantal onderzoeken verricht binnen de kaders van de overeengekomen randvoorwaarden en het Masterplan. Zo is gekeken naar het omzetten van grote appartementen in meer kleinere appartementen; er is onderzocht of de grondgebonden woningen eenvoudiger en goedkoper te realiseren zijn; Er is gespeeld met het niveauverschil in het terrein en er zijn alternatieve, gebouwde, parkeeroplossingen onderzocht.

Een aantal van deze ingrepen biedt mogelijk verlichting maar leidt in de ogen van de ontwikkelcombinatie niet tot een verantwoord resultaat. De uiteindelijke doelstelling van OC O23 is de verbetering van de plankwaliteit, in aansluiting op de marktvraag en passend bij de gewijzigde marktomstandigheden, om zo de afzet te stimuleren en een oplopend financieel tekort zoveel mogelijk te beperken. Dit zal in de ogen van de OC O23 uiteindelijk leiden tot een aanpassing van het Masterplan van zowel het Westelijk als het Oostelijk deel van het plangebied.

## Ontwerppiste

O23 is niet het enige plangebied in Haarlem dat door de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren stagneert in haar ontwikkeling. Bij veel ontwikkellocaties in Haarlem spelen vergelijkbare problemen. De gemeente Haarlem vindt het belangrijk dat projecten doorgaan en dat er uiteindelijk ook gebouwd wordt. Om processen vlot te trekken heeft de gemeente het instrument van de 'ontwerppiste' geïntroduceerd om zo tot mogelijke oplossingen te komen. In een ontwerppiste wordt in een relatief korte en intensieve sessie met alle betrokken partijen gezocht naar mogelijke oplossingen om uit de impasse te komen.

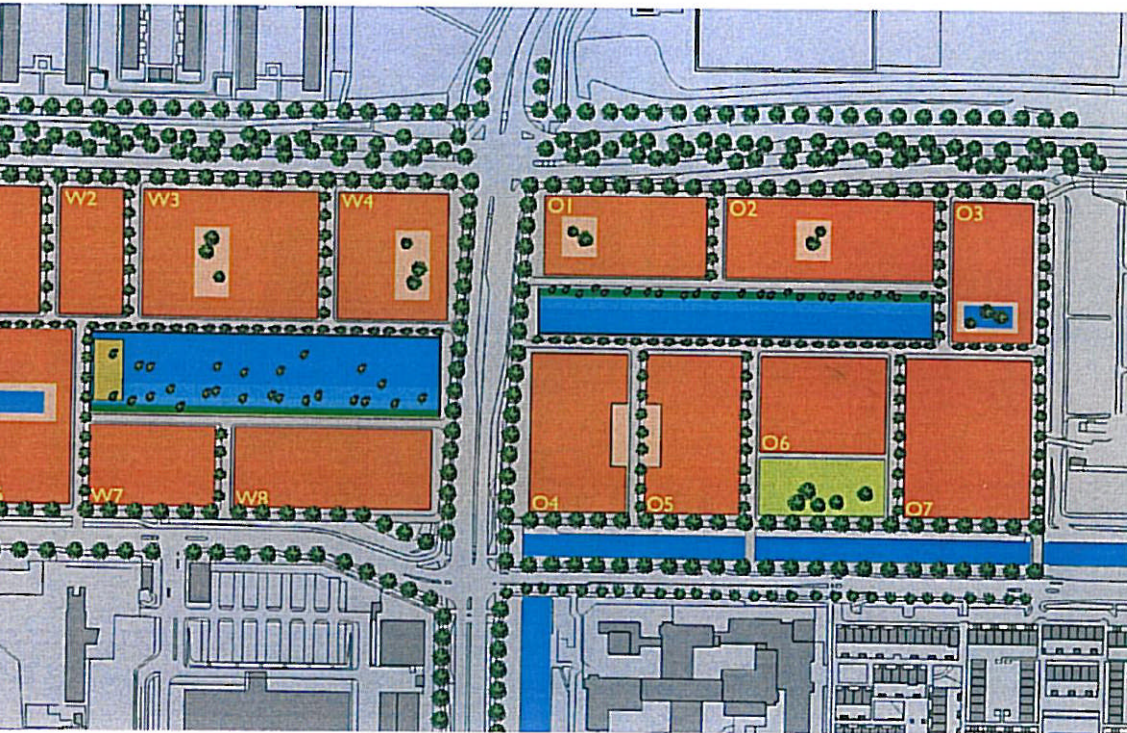
Voor O23 West heeft een ontwerppiste plaats gevonden op 4 maart 2011. Een breed team van vertegenwoordigers van zowel de gemeente Haarlem als de Ontwikkelcombinatie O23 heeft onder leiding van de supervisor gezocht naar mogelijkheden om tot een hoogwaardige maar tegelijkertijd meer realistische uitwerking van deelgebied West van O23 te komen. De discussies hebben geleid tot het gezamenlijk formuleren van nieuwe randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van deelgebied West. Deze nieuwe randvoorwaarden zijn gevisualiseerd in dit boekje als Masterplan 2011.

## Leeswijzer

Als introductie worden het bestaande Masterplan en de daarbij behorende afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente in het eerste hoofdstuk kort aangestipt.

In het hoofdstuk *Ontwerppiste* wordt geen direct verslag gedaan van de discussies, maar worden de gezamenlijk gedragen kaders voor de herontwikkeling en optimalisatie geformuleerd.

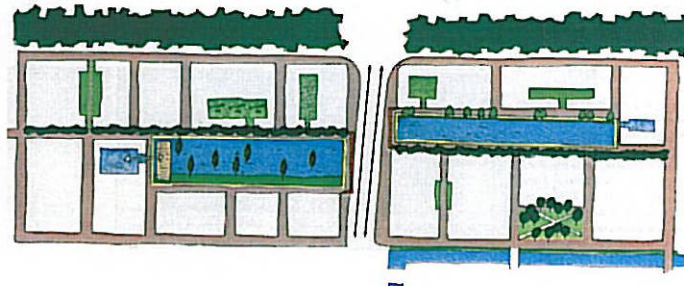
In het hoofdstuk *Masterplan 2011* wordt het nieuwe Masterplan, als uitwerking van de door gemeente en ontwikkelaars tijdens de ontwerppiste, gezamenlijk, geformuleerde uitgangspunten verbeeld.



Masterplan 2003



Impressie Masterplan 2003

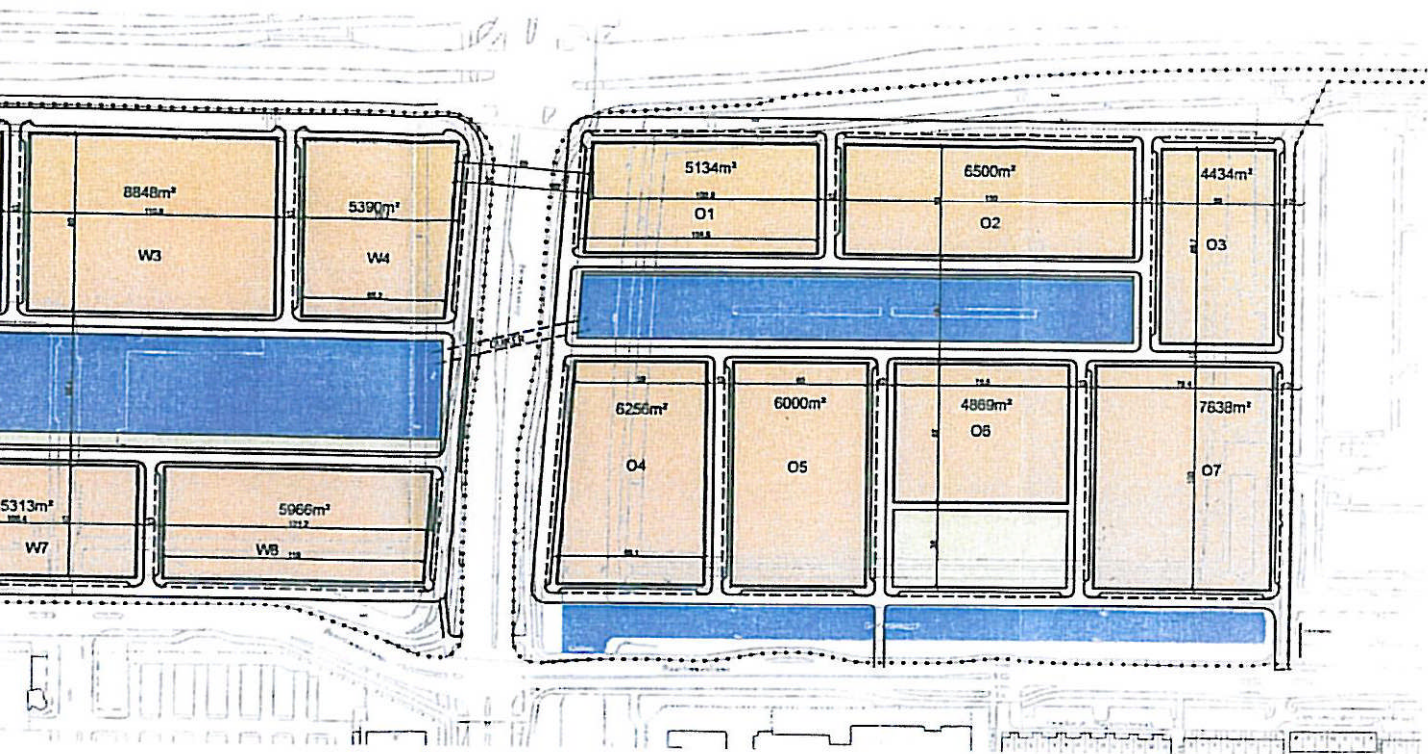


# Stedenbouwkundig plan

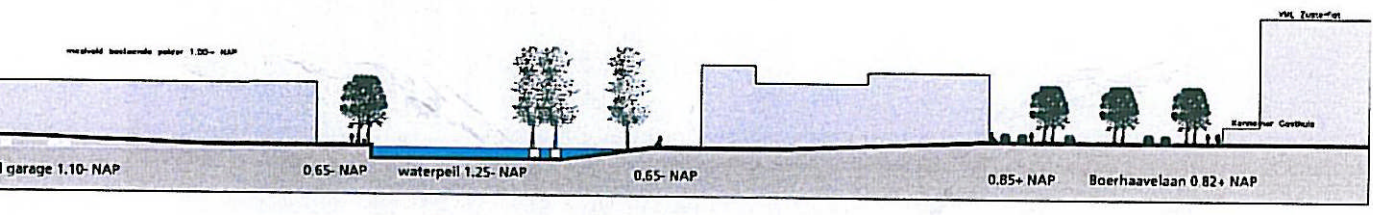
Het Masterplan Haarlem 023 is een aantal jaren geleden gemaakt. Diverse ontwikkelingen hebben in de tussentijd geleid tot diverse aanpassingen van het plan. Dit hoofdstuk beschrijft in het kort het Masterplan met haar uitgangspunten en kwaliteiten.

## **Masterplan 2003**

Voor het gebied van het voormalige sportpark aan de Schipholweg in Haarlem is in 2003 een Masterplan gemaakt door Urhahn Urban Design. Dit plan heeft als basis een redelijk streng orthogonaal verkavelingspatroon met een grote diversiteit aan gebouwen van een verschillende schaal en hoogte met ieder een eigen architectuur. Een groot deel van de kwaliteit van het plan wordt gegenereerd in het interieur van het stedenbouwkundig plan. De centrale pleinruimten met de twee grote vijvers vormen het hart van het plan. Wonen is hier stedelijk en wijds tegelijk. Rond binnenhoven worden bijzondere woonmilieus gecreëerd. Voortbordurend op de Haarlemse typologie van het hofje ontstaan hier unieke, kleinschalige woonmilieus. Op een aantal plaatsen wordt een mix aan functies ingezet waardoor een levendig gebied kan ontstaan. Het parkeren is voor een groot deel aan het zicht onttrokken en binnen de bouwblokken opgelost. In de noordelijke blokken is ingezet op gebouwde parkeervoorzieningen. Het oorspronkelijk Beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Masterplan uit 2003



stedenbouwkundig plan 2007



### Stedenbouwkundig plan 2007

Tussen 2003 en 2007 hebben verschillende ontwikkelingen geleid tot aanpassingen en optimalisaties van het oorspronkelijke Masterplan. Daarnaast hebben financiële afspraken tussen gemeente en ontwikkelaars op plaatsen ook geleid tot het aanpassen van de architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan. Toen het gemeentelijk stadskantoor niet bleek door te gaan, is de grootschalige kantoorfunctie uit het plan verdwenen en gedeeltelijk ingewisseld voor wonen. Er is een woontoren verschenen op de kop van de vijvers in het binnengebied.

Gemeente en ontwikkelaars zijn in 2007, in afwijking van het Masterplan, nieuwe uitgangspunten overeengekomen om tot een financieel haalbare ontwikkeling van het gebied te komen. Deze uitgangspunten vormen een aanvullend kader voor de nadere uitwerking en realisering. Het betreft hier de volgende 'uitgangspunten':

1. Het ruimtelijk programmatisch kader en de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgelegd in het Masterplan met inachtneming van het hierna in punt 2 tot en met punt 7 bepaalde;
2. Het in het Masterplan genoemde aantal bouwlagen is steeds indicatief, in die zin dat van het in het Masterplan aangegeven minimum of maximum aantal bouwlagen ten aanzien van ieder bebouwingsblok met 1 bouwlaag in bovenwaartse zin of neerwaartse zin zal mogen worden afgeweken;
3. Realisatie van bouwblokken met gesloten hoeken is een wens en geen eis;
4. Toegang en inrichting van de binnengebieden (hoven) volgens inzichten van OC-023;
5. Gebouwd parkeren zal half verdiept met vloerpeil boven grondwaterpeil worden gerealiseerd, met – voor zover mogelijk – natuurlijke ventilatie middels openingen in de gevels;

6. OC-023 is vrij bij de keuze van architecten en het is OC-023 toegestaan om 1 architect meermalen in te schakelen;
7. OC-023 is vrij bij de programmatische keuzes (zowel de in het Masterplan per deelgebied voorziene aantallen als de woningtypes als de vrij op naam prijzen) bij de te realiseren woningen, met dien verstande dat het programma mede dient te voorzien in 80 sociale huurwoningen (waarvoor door de huurder huurtoeslag van de belastingdienst verkregen kan worden) en 65 sociale koopwoningen met een maximale vrij op naam verkoopprijs van 195.000,- euro (prijspeil 1 januari 2005);
8. De ambities van het Masterplan (waarbij – bij wijze van niet limitatieve opsomming – dient te worden gedacht aan ondermeer: de gewenste levendigheid, de groene uitstraling van de hoven, de beleving van de woonfunctie in de zijstraten);
9. De in het Masterplan genoemde Openbare voorzieningen zullen door OC-023 worden gerealiseerd en opgeleverd conform het technisch programma van eisen bouw en woonrijp maken;

### Beeldkwaliteitplan 2008

Eind 2007 is Jos van Eldonk geselecteerd als supervisor voor het gebied. Het aangepaste stedenbouwkundig plan en de overeengekomen uitgangspunten vormen voor hem en de partijen in 2008 de basis voor de verdere ontwikkeling van het plan. In afwijking van het bestaande Beeldkwaliteitsplan zijn door de supervisor nieuwe richtlijnen omschreven voor de architectonische uitwerking van het gebied. Voor deze richtlijnen vormen het aangepaste stedenbouwkundig plan en de overeengekomen richtlijnen de basis. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een samenhangende architectonische vormgeving, gebaseerd op de typologie van de stedenbouwkundige ruimtes van het gebied.

# Ontwerppiste

Op 4 maart 2011 is de ontwerppiste 023 West gehouden. In de ontwerppiste heeft de ontwikkelcombinatie 023 de problemen rond de ontwikkeling van het huidige Masterplan in deelgebied Oost en West geschetst. De ontwikkelcombinatie heeft daarnaast alternatieve uitwerkingsvoorstellen gepresenteerd voor beide plandelen. De ontwerppiste heeft zich beperkt tot de problematiek rond plandeel West van 023. Dit plandeel zal het eerst tot uitvoering komen en voor dit plandeel zijn voor een aantal bouwblokken (W5, W7 en W8) al bouwaanvragen ingediend.

De gemeente heeft in de ontwerppiste kritisch gereageerd op de alternatieve voorstellen van de ontwikkelcombinatie. In de daarop volgende discussie zijn door de vertegenwoordigers van gemeente en ontwikkelcombinatie nieuwe randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling van het gebied. Deze nieuwe uitgangspunten zijn verbeeld en verwoord in Masterplan 2011.

In dit hoofdstuk zijn de nieuwe randvoorwaarden geformuleerd.

## Stedelijk karakter

Bij de ontwikkeling van het plangebied van 023 is altijd ingezet op een duidelijke stedelijke ontwikkeling. 023 West vormt samen met de overkant, rijdend op de Schipholweg, de poort van Haarlem, zo is altijd de gedachte geweest. Het wordt geen buitenwijk maar het stedelijke woonmilieu van de Haarlemse binnenstad krijgt hier een 21e eeuwse vervolg.

In de ontwerppiste is besproken hoe dit stedelijke karakter, deze stedelijke knoop, vorm zou moeten krijgen. De stedelijkheid komt het sterkst tot uitdrukking langs de Schipholweg en de Amerikaweg. Ook het binnengebied is stedelijk van karakter maar hier wordt ingezet op een aangenaam woonklimaat.

De stedelijke knoop zou het meest prominent moeten zijn op de hoek Schipholweg/Amerikaweg. Hier krijgt de stedelijke toegang tot de stad vorm. Een bijzondere hoek, hoger dan de rest van de bebouwing is hier gewenst.

Ook de bebouwing langs de Schipholweg is van belang voor de uitstraling van dit stedelijke beeld. De bebouwing moet hier aaneengesloten en een sterke stedelijke wand vormen.

De bebouwing langs de Amerikaweg kent een stedelijke orde die lager is dan die van de Schipholweg. Hier is een lagere bouwhoogte wenselijk.

Het totale gebied kent ook een stedelijk karakter. Dit krijgt vorm in de relatief smalle straten en de sterke structuur van bouwblokken. Het karakter is lommerrijk en te typeren als een plezierig, groen en ontspannen stadsmilieu. Het parkeren is voor de bewoners is vooral binnen in de bouwblokken opgelost.

## Programma

Bij de ontwikkeling van 023 West is ingezet op een gemengd programma. Juist in de mix van programma ontstaat in de regel een meer gemengd stedelijk milieu en wordt voorkomen dat het een monofunctioneel woongebied zal ontstaan. In de ontwerppiste is het gemengde programma opnieuw vorm gegeven.

Het gemengde programma krijgt bij voorkeur vorm langs de meest stedelijke randen van het plan. De blokken langs de Schipholweg en op de hoek met de Amerikaweg komen daar voor in aanmerking.

In blok W1 (het meest westelijke blok langs de Schipholweg) is een vmbo school gerealiseerd.

In blok W2 wordt ingezet op de realisatie van een zorghotel met in de plint de lobby en aanvullende algemene of restauratieve functies.

In blok W3 wordt ingezet op wonen op de verdiepingen. Bij de invulling van de plint wordt ingezet op een fitness programma.

In blok W4 wordt ingezet op meerdere scenario's. In de ontwerpessie zijn partijen het er over eens dat het blok, als stedelijke knoop, uitermate geschikt is voor het realiseren van kantoorprogramma. De realiteit van alledag bepaalt dat er op dit moment geen vraag is naar kantoorruimte op deze plek. In de uitwerking van blok W4 wordt de realisering van kantoorruimte (op termijn) open gehouden.

In bovenstaand scenario wordt naar het oordeel van partijen maximaal ingezet op de realisatie van een gemengd stedelijk milieu langs de Schipholweg.

In aanvulling op het woonprogramma wordt ook in het hart van het gebied, op de kop van het bassin gestreefd naar aanvullend programma. Er wordt hier gedacht aan een kinderdagverblijf, mogelijk aangevuld met ander sociaal of horecaprogramma aan het water.

## Woonklimaat

OC 023 is, gesterkt door diverse marktconsultaties, van mening dat het woonklimaat zoals dat is omschreven in het oorspronkelijke Masterplan te hard en te steng is. In hun ogen kan het gebied sterk aan woonkwaliteit winnen indien het groener van karakter wordt.

In de ontwerppiste is gezocht naar oplossingen om op een plezierige manier, maar tegelijkertijd in een stedelijke vorm, het woonklimaat groener en attractiever te maken.

Dit heeft geresulteerd in de volgende uitwerkingen:

Langs de Boerhaaveweg krijgen de woningen 'stedelijke voortuinen'. Door de toepassing van mee-ontworpen lage tuinmuren, als erfafscheiding naar de straat, blijft de stedelijke uitstraling van de straat gewaarborgd.

In deze voortuinen kunnen erkers of serres worden toegepast. De woonkwaliteit neemt toe omdat er een buffer ontstaat tussen het wonen en de straat.

Rond het bassin krijgen de woningen een apart ontworpen 'margestrook' als overgang tussen openbaar en privé. Deze margestrook die in een andere vorm van bestrating is vormgegeven kan door bewoners worden gebruikt voor het plaatsen van bankjes, potten of een geveltuintje. Ook kunnen in deze strook (tot maximaal 40 cm buiten de rooilijn) erkers, serres en veranda's worden toegepast. Met name voor de huizen aan de noordkant is dit een aantrekkelijke zone, in de zon, als uitloop van de woonfunctie. De uitstraling rond het bassin blijft stedelijk, maar wordt hierdoor groener, vriendelijker en individueler.

Ook in de zijstraten krijgen bewoners in een smalle zone ruimte tot het realiseren van geveltuintjes.

### **Bassin**

Het wonen in O23 West ontleent zijn kwaliteit aan de grote waterpartij, het bassin in het hart van het plan. De maat van de waterpartij is in het oorspronkelijke Masterplan vooral bepaald door de vereiste opvang- en buffer capaciteit van regenwater in het gebied.

Inmiddels is duidelijk dat voor regenberging minder oppervlaktewater noodzakelijk is dan eerder was aangenomen.

In de ogen van OC O23 mist het bassin in zijn huidige ontwerpuitwerking de gewenste verblijfskwaliteit. De hoge kades, het steenachtige karakter en het ontbreken van verblijfsplekken maken dat het bassin in hun ogen onvoldoende bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit van het gebied.

In de ontwerpmissie is deze opgave opnieuw gedefinieerd als ontwerpmissie.

Door het realiseren van een kleiner wateroppervlak komt er in de ontwerpuitwerking ruimte voor het realiseren van verblijfsgebieden rond het bassin in de vorm van terrassen of groengebieden.

In de ontwerpmissie zal de zuidelijke oever een groen karakter behouden met bomen terwijl de noordelijke oever een harder karakter met steen en hout zal krijgen, met verblijfsplekken aan het water. De nadere uitwerking van het bassin, met vlonders en steigers, zal geschieden in overleg met het Waterschap.

Op de kop van het bassin, bij het bijzondere gebouw, wordt extra ruimte gereserveerd om een bijzondere verblijfsplek aan het water te realiseren. Hier kan ook aan speelplekken worden gedacht.

### **Icoon van het Plan**

Bouwblok W6 vormt de afsluiting van het centrale bassin in O23 West. Waar het in het oorspronkelijk Masterplan een laag gebouw betrof, is er op die locatie in de uitwerking van 2007, de mogelijkheid gecreeerd om een hoge woontoren te realiseren. De gemeente en ontwikkelcombinatie zijn het eens dat het een gebouw moet zijn met een collectieve functie en een bijzondere architectuur. Het gebouw heeft een dusdanig prominente plek in het plan O23 West dat het als icoon voor het gebied zal moeten gaan functioneren. Het gebouw hoeft niet hoog te worden; belangrijker is dat het een bijzondere architectuur en uitstraling krijgt. Er kan worden gedacht aan een ontwerpmissie.

In de uitwerking wordt ingezet op een gebouw met een sterke relatie met het water. Het gebouw zal een hoogwaardige afsluiting moeten vormen van het centrale bassin. Het gebouw moet daarbij voldoende hoogte hebben in relatie tot de andere gebouwen rond het bassin. Er wordt nu gedacht aan functies als een kinderdagverblijf en/of daghoreca.

### **Parkeren**

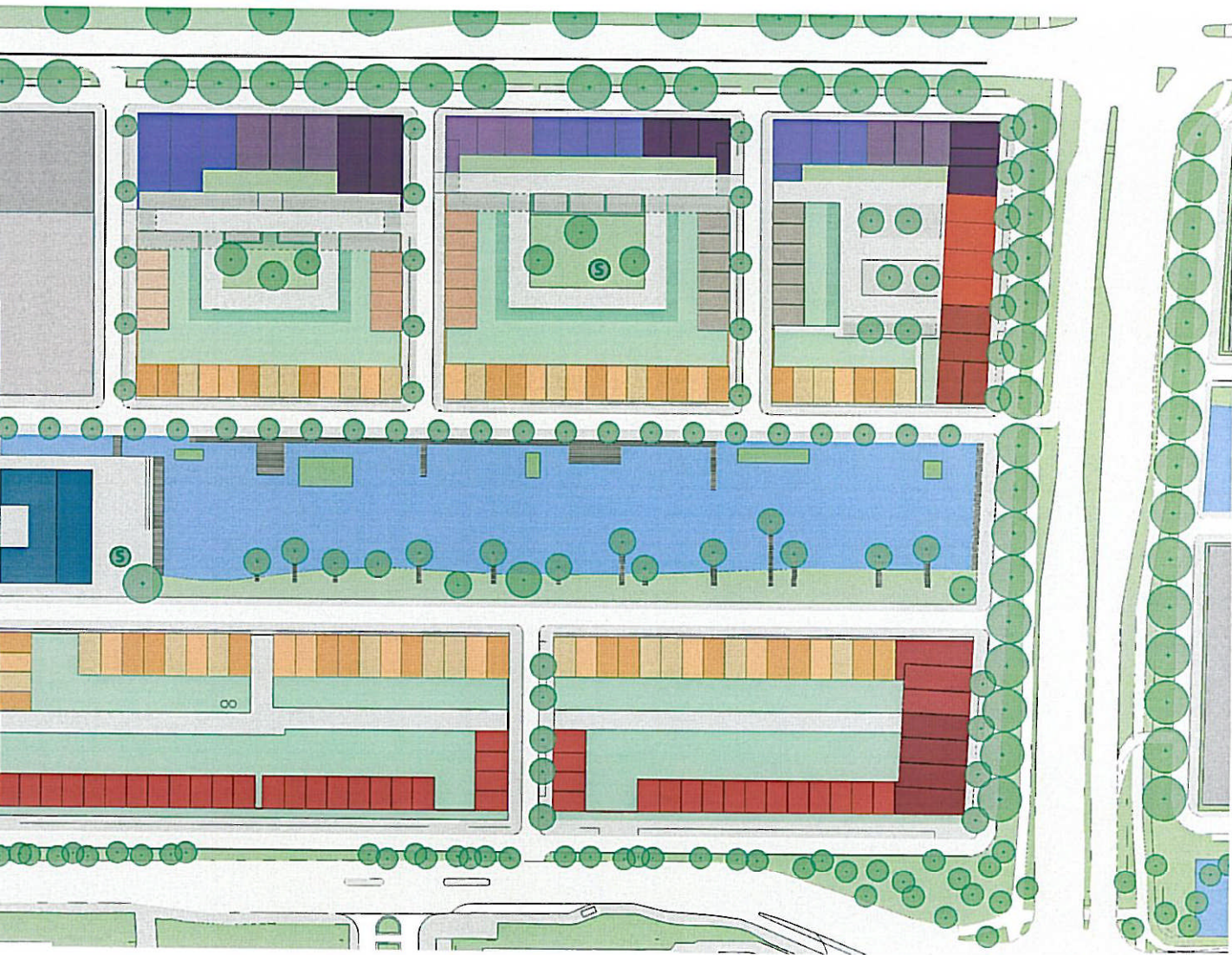
Het oorspronkelijk Masterplan ontleent haar karakter voor een deel aan de smalle stedelijke straatjes. Het is een kwaliteit van het plan dat veel van de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken zijn en geparkeerd zijn binnen de bouwblokken. In het zuidelijk deel van het plangebied werd er voorzien in parkeerplaatsen op maaiveld binnen de bouwblokken. In het Noordelijk deel, langs de Schipholweg waren in het oorspronkelijke plan halfverdiepte gebouwde parkeeroplossingen voorzien, boven het grondwater.

In de uitwerking bleek dat het niet mogelijk was halfverdiepte parkeerplaatsen met voldoende dronglegging te realiseren boven het grondwater. De oplossingen werden dermate kostbaar en de consument is in het gebied O23 West niet bereid dat te betalen. In de gebieden rond O23 wordt er veelal gewoon op straat geparkeerd.

In de ontwerpmissie zijn partijen het er over eens dat ook in het nieuwe Masterplan het parkeren voor de bewoners op eigen terrein en, met uitzondering van blok W5, ook binnen de bouwblokken moet worden opgelost. Alleen het parkeren voor de bezoekers wordt opgelost in het openbaar gebied.

Partijen zijn het er ook over eens dat verdiepte, gebouwde parkeervoorzieningen voor de grondgebonden woningen kunnen worden vervangen door een meer gangbare gebouwde parkeeroplossing. Voor de grondgebonden woningen zijn dit gebouwde oplossingen in de tuinen en ten behoeve van de gestapelde woningen in zelfstandige gebouwde voorzieningen gekoppeld aan de gebouwen. Een belangrijke voorwaarde is daarbij wel dat deze gebieden ook, door de plaatsing van bomen, een groen karakter krijgen en overdag als speelplekken gebruikt kunnen worden. Mocht het programma binnen een bepaald bouwblok toch vragen om gebouwde parkeervoorzieningen, dan is het van belang dat deze voorzieningen hoogwaardig worden vormgegeven; geïntegreerd in de bebouwing en met voldoende verblijfskwaliteit voor het binnengebied.





Masterplankaart 023 West 2011

# Masterplan 023 West 2011

In dit hoofdstuk wordt het nieuwe Masterplan voor deelgebied West integraal in haar kwaliteiten beschreven. De discussies en conclusies uit de ontwerppiste 023 West zijn verwerkt in de nieuwe opzet van het plan.

## Masterplan

Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur van grote bouwblokken. Het centrale waterpark vormt het bijzondere hart van het gebied. Het gebied manifesteert zich als een stedelijk knooppunt in Haarlem. Met een mix aan programma krijgt, langs de Schipholweg, de 'poort naar Haarlem' vorm.

Tegelijkertijd kent het gebied een plezierig kleinschalig woonmilieu waarmee een verbinding gelegd wordt met de ontspannen woonmilieus in de omgeving.

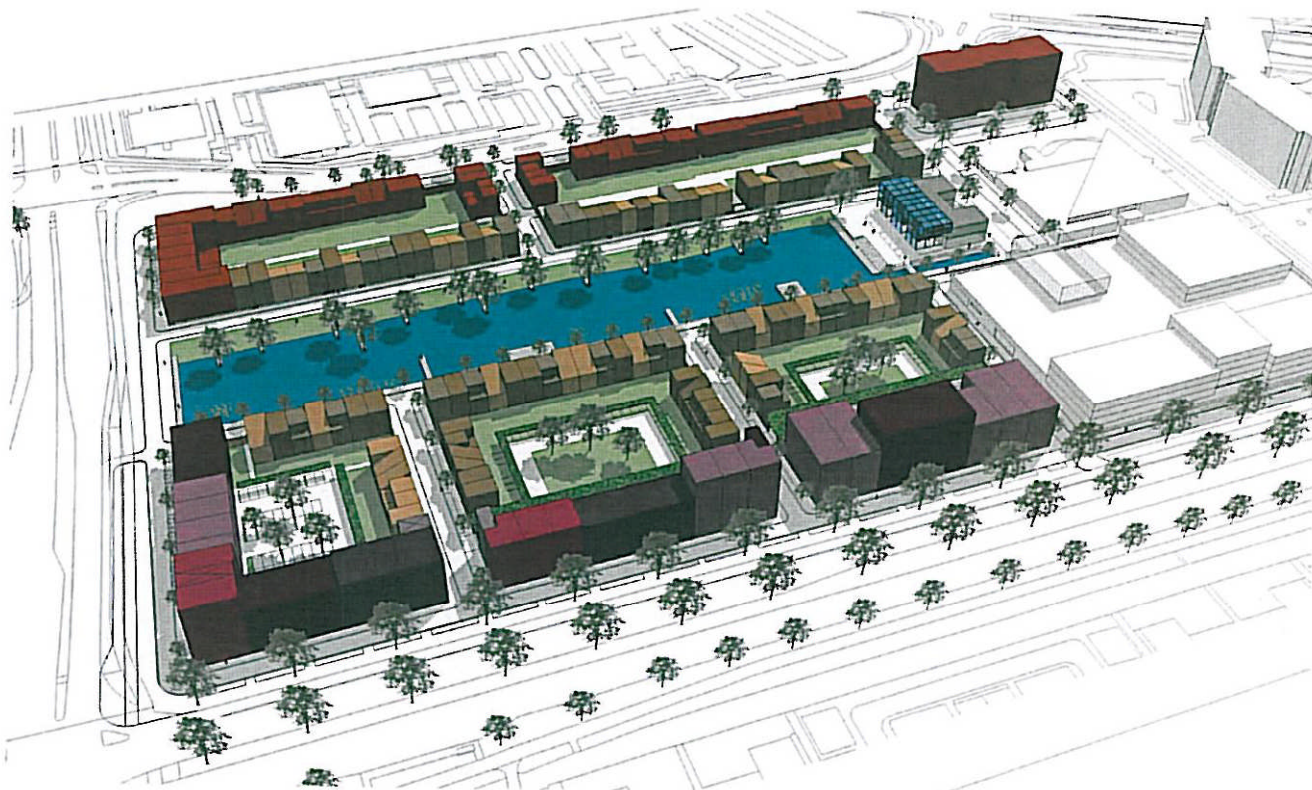
De kwaliteit van de openbare ruimte staat voorop in de uitwerking van het gebied. Het project heeft voorkanten, met voordeuren rondom. Overal zijn de ogen gericht op de straat. Het gebied kent door de structuur van

bouwblokken een heldere scheiding tussen openbaar en privé. Het nieuwe 023 West ontwikkelt zich tot een vriendelijk, stedelijk woonmilieu.

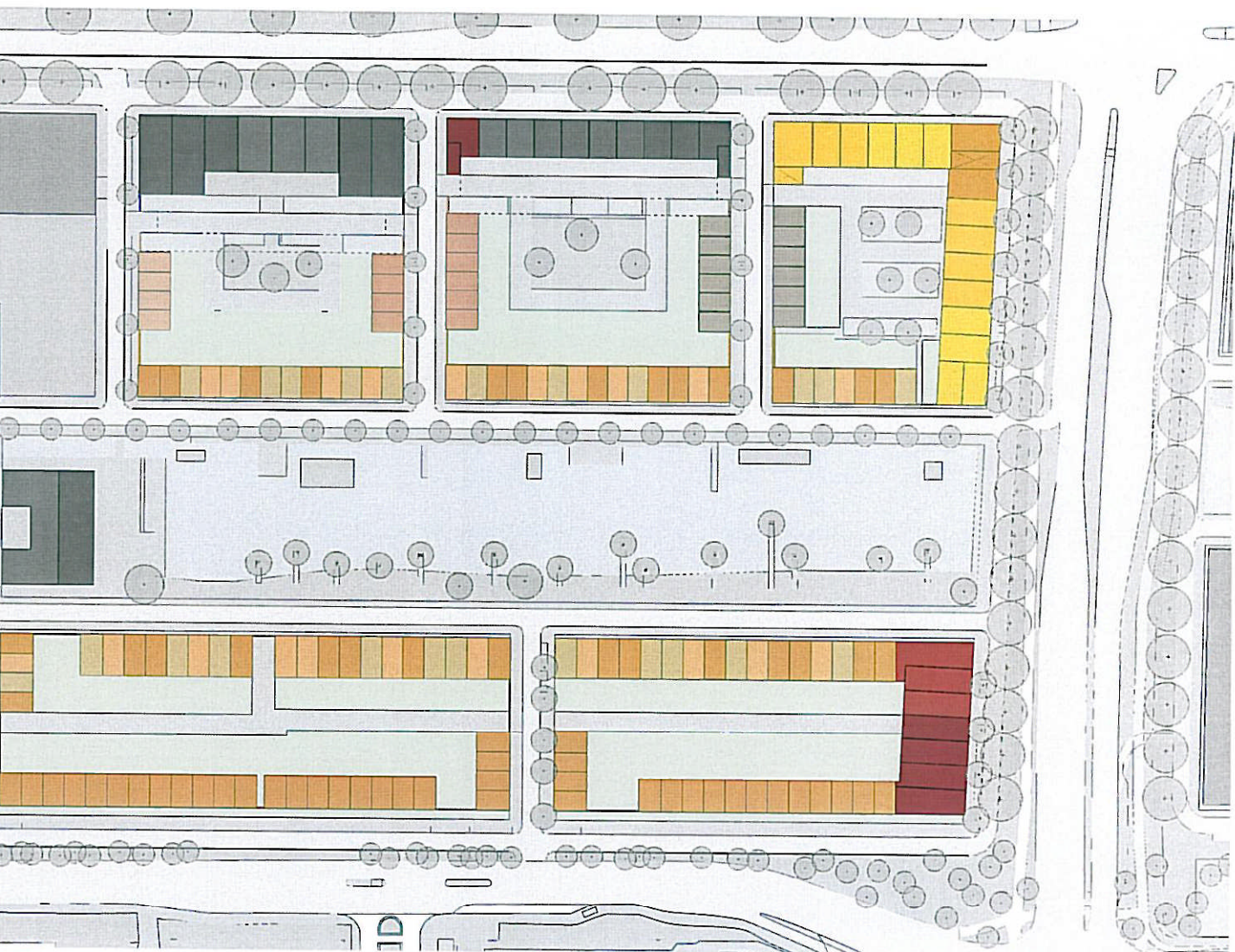
## Functionies

In het nieuwe masterplan is gekozen voor een vermenging van functies door het toevoegen van de niet woonfunctie in het gebied. Er kan een rijke mix ontstaan van functies als zorghotel, kantoren, school, dienstverlening, fitness, kinderdagverblijf en mogelijk zelf horeca. Door deze functiemix ontstaat een rijk en dynamisch stedelijk gebied.

Het wonen vormt een belangrijk programmaonderdeel in het plan. Ook hier wordt gekozen voor een diversiteit aan typen en klassen om ook een rijk woonmilieu te laten ontstaan. Er wordt een mix gerealiseerd van koop en huur, in verschillende prijsklassen. Zowel grondgebonden woningen met een tuin als appartementen met ruime balkons voor vooral starters en senioren zullen in het plan voorkomen. Delen van het plan zouden ook uitgevoerd kunnen worden in collectief of particulier opdrachtgeverschap.

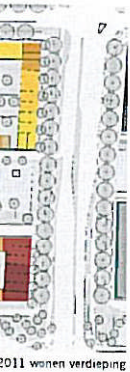


Impressie Masterplan 023 West 2011



Kantoren en/of woonruimte

023 West Masterplan 2011 wonen laag 00

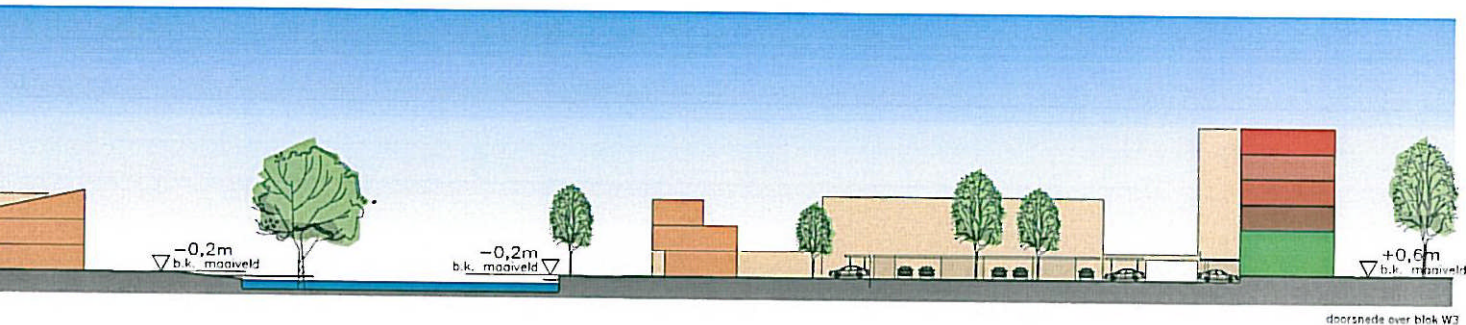


2011 wonen verdieping

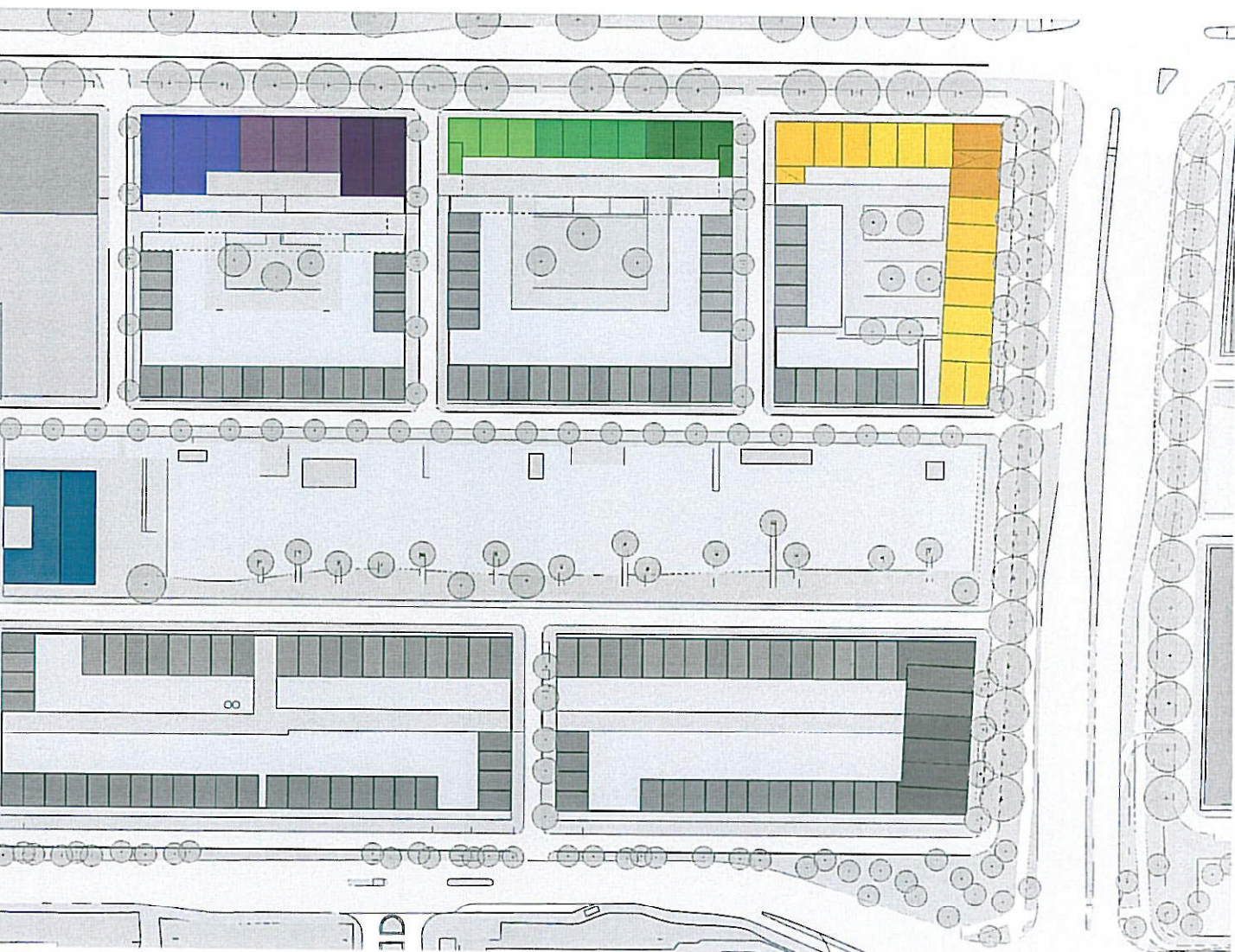
prijsklasse	type	W2	W3	W4	W5	W6	W7	W8	TOTAAL WEST
sociale huur	gestapeld			32					32
sociale huur	grondgebonden	12							12
sociale koop	gestapeld			39				21	21
sociale koop	grondgebonden								
vrije sector A	gestapeld		10		40				50
vrije sector A	grondgebonden						6	4	10
vrije sector B	gestapeld		45						45
vrije sector B	grondgebonden						21		21
vrije sector C	grondgebonden	14	26	12				12	64
vrije sector D	grondgebonden						20	16	
		26	81	44	40	0	47	53	291
maatschappelijk	zorghotel	6.300							6.300
commercieel	fitness c.a.		1.000	900					1.900
commercieel	horeca					250			250
commercieel	kinderdagverblijf					660			660
commercieel	kantoren*			3.600					3.600

Indicatief programma 023 West

\* = als alternatief voor kantoren in kavel W4 kan worden gerekend met 39 koop-appartementen;

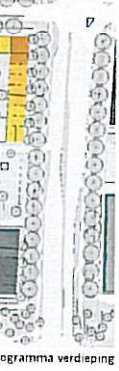


doorsnede over blok W3

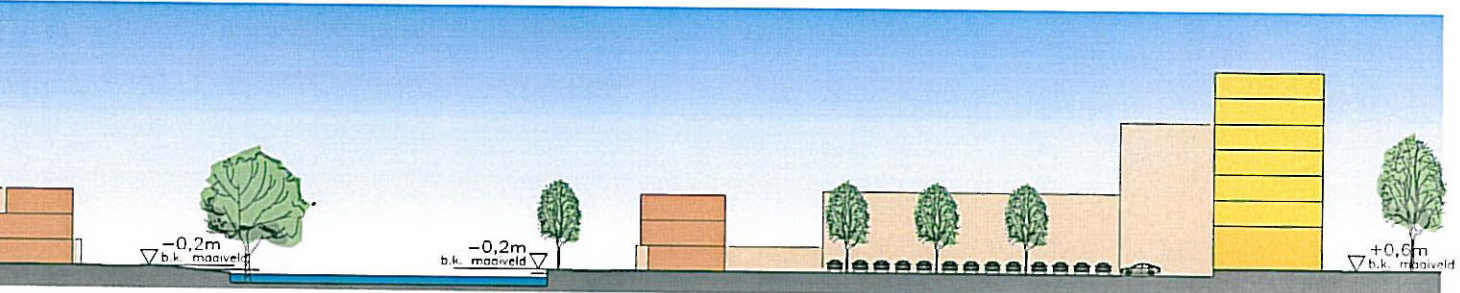


- Kantoren en/of woonruimte
- Wijkgericht commercieel programma  
(bijv. daghoreca en/of kinderdagverblijf)

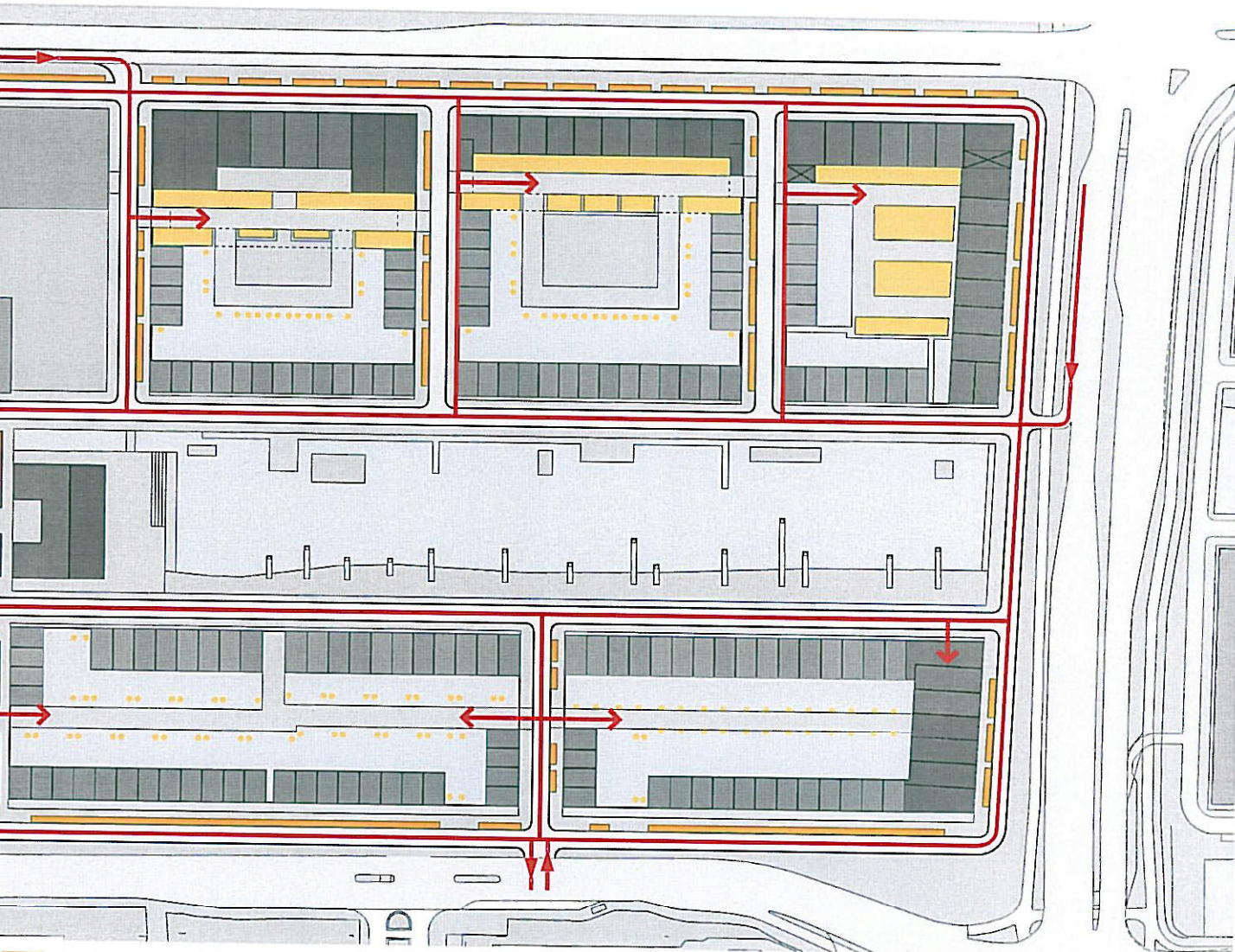
023 West Masterplan 2011 overig programma begane grond



Impressie hoek Schipholweg Amerikaweg



doorsnede over blok W4



- Openbare parkeerplaatsen
- Prive parkeerplaatsen

023 West Masterplan 2011 verkeer en parkeren

## Verkeer en parkeren

De verkeersontsluiting van O23 West is ongewijzigd gebleven. Het gebied is voor auto's te bereiken vanaf de Schipholweg, de Amerikaweg en de Boerhavelaan. Vanuit deze ontsluitingen zijn de parkeervoorzieningen op straat en de parkeervoorzieningen op de binnenhoven te bereiken. De doorgaande fietsroute naar Schalkwijk krijgt een plek in het plangebied. Voor het parkeren is er in de hoofdopzet een verschil gemaakt tussen het bezoekersparkeren en het bewonersparkeren. Het bezoekersparkeren krijgt een plek op straat en wordt gereguleerd door middel van een parkeerregime. In de directe nabijheid van het zwembad zijn extra parkeerplaatsen op maaiveld voorzien om voor de meer publieke functies in dit gebied in het bezoekersparkeren te voorzien. Het parkeren voor bewoners en medewerkers wordt aan het zicht onttrokken. Dit parkeren wordt (behalve bij blok W5) binnen de bouwblokken opgelost. Dit heeft vorm gekregen in parkeren op eigen terrein (in de tuin) voor

de grondgebonden woningen. Voor de voorzieningen, kantoren en appartementen zal dit in, onder of gebouwd tegen de hoofdgebouwen opgelost worden. Deze moeten door de architecten in de nadere uitwerking hoogwaardig worden vormgegeven. Het is daarbij van belang dat de parkeeroplossingen worden geïntegreerd in de bebouwing en dat het binnengebied haar verblijfskwaliteit behoudt.

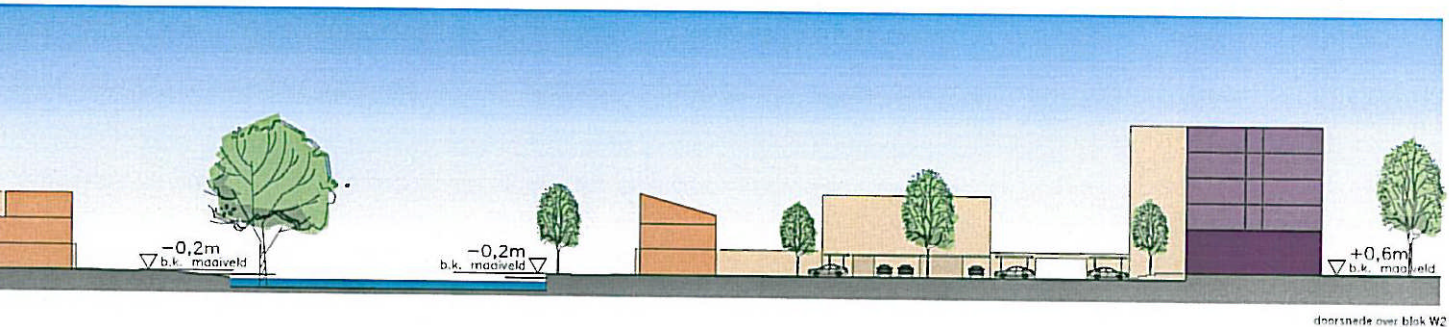
Met de nieuwe inzichten is een structuur van openbare hofjes niet haalbaar gebleken. Het Masterplan 2011 heeft in plaats hiervan binnen de noordelijke blokken langs de Schipholweg meer grondgebonden woningen met privé tuinen gekregen. Binnen de woonblokken is daarnaast voldoende ruimte om kwalitatief hoogwaardige groene ruimtes te maken. In deze semi-openbare 'parkjes' is ook ruimte om speelvoorzieningen op te nemen.

parkeren bewoners (privé)		W2	W3	W4	W5	W6	W7	W8	TOTAAL WEST
parkeren	wonen	26	81	44	40		47	53	291
parkeren	kantoren			60					60
parkeren	zorghotel	45							45
parkeren	overig								
parkeren	eigen terrein	71	81	104	40	-	47	53	396
	aanwezig op eigen terrein:	70	80	110**	40	-	47	54	401
		-1	-1	6	0	0	0	1	5
parkeren	bezoekers - openbaar	38	48	22	20	18	24	27	196

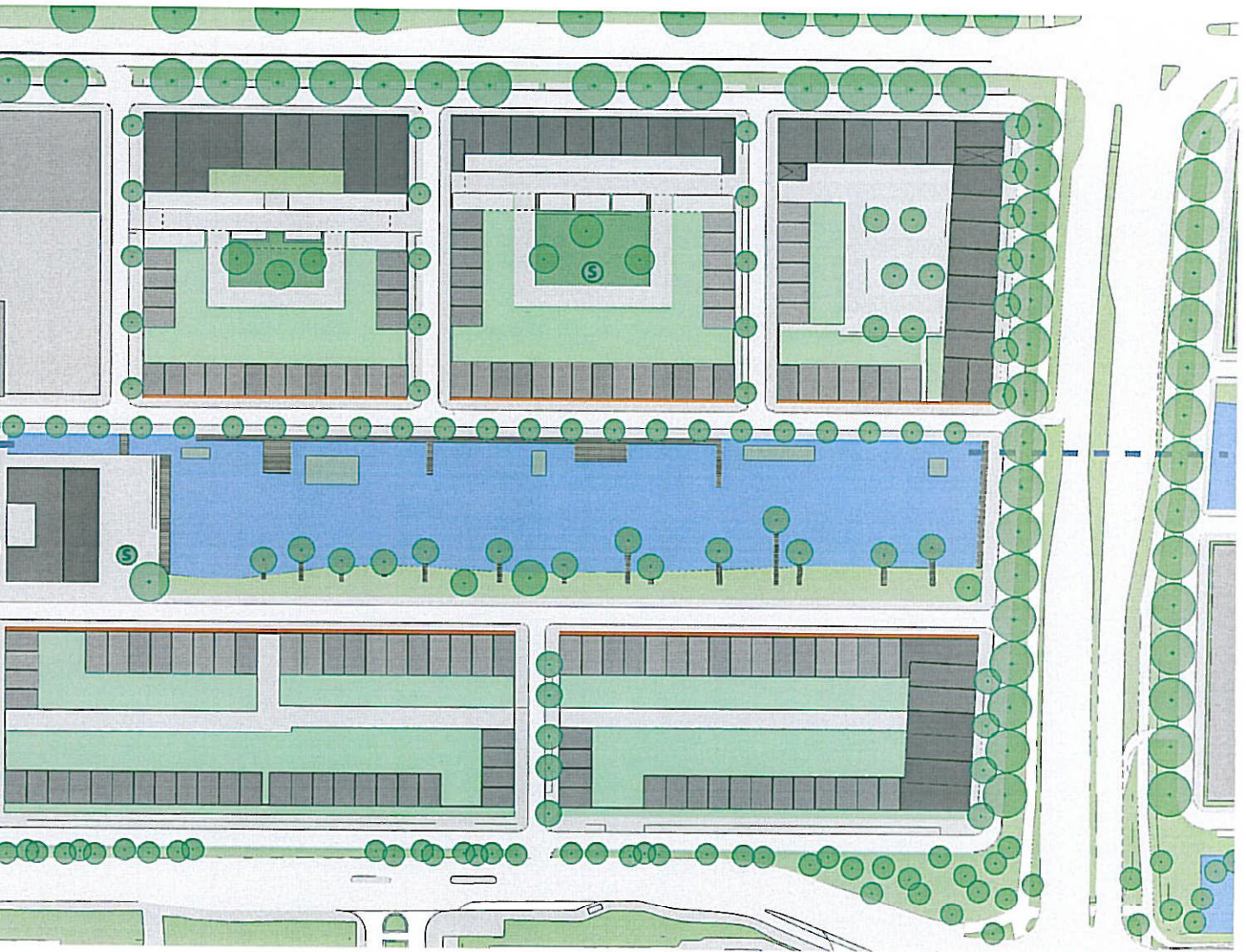
parkeren bezoekers		parkeerplaatsen	
Bestemming	Parkeernorm	Volume	aanwezig
wonen	0,5 per woning	293	147
kantoren	zit in privénorm	4.000	0
zorghotel	1 per 252 m <sup>2</sup> bvo	6.300	25
zwembad	vast aantal	0	58
horcea/kdverblijf	geen	910	18

\*\* = oplossing in (gedeeltelijk) twee-laagse parkeervoorziening en/of deel in de gebouwen.

Parkeerberekening berekend bij programma van blz. 15







- 'Stoepuintjes'
- Verbinding met omliggend watersysteem
- S Mogelijkheid speelvoorziening
- Water en loopsleigers

023 West Masterplan 2011 openbare ruimte



### Openbare ruimte

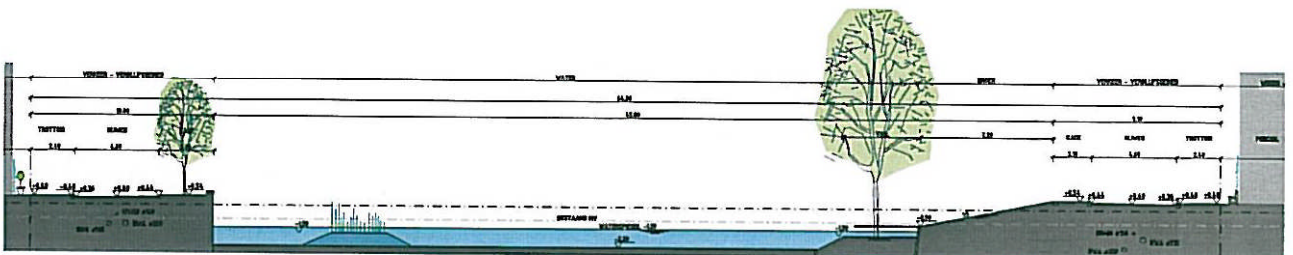
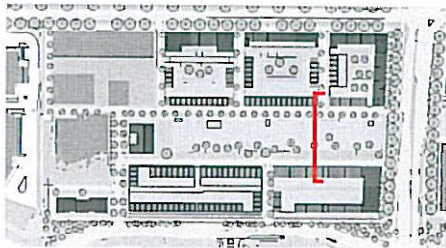
Het openbaar gebied heeft een hoogwaardige inrichting. Het waterbassin werkt als drager van het gebied. Deze weidse open ruimte bepaalt in contrast met de smalle stedelijke straatjes, het karakter van het gebied.

In het hele gebied zijn de voorkanten gericht op de openbare ruimte. De bouwblokken hebben rondom voorkanten en door de structuur van ventwegen langs de Schipholweg, Amerikaweg en Boerhaavelaan hebben woningen en bedrijven ook een adres aan de buitenkant.

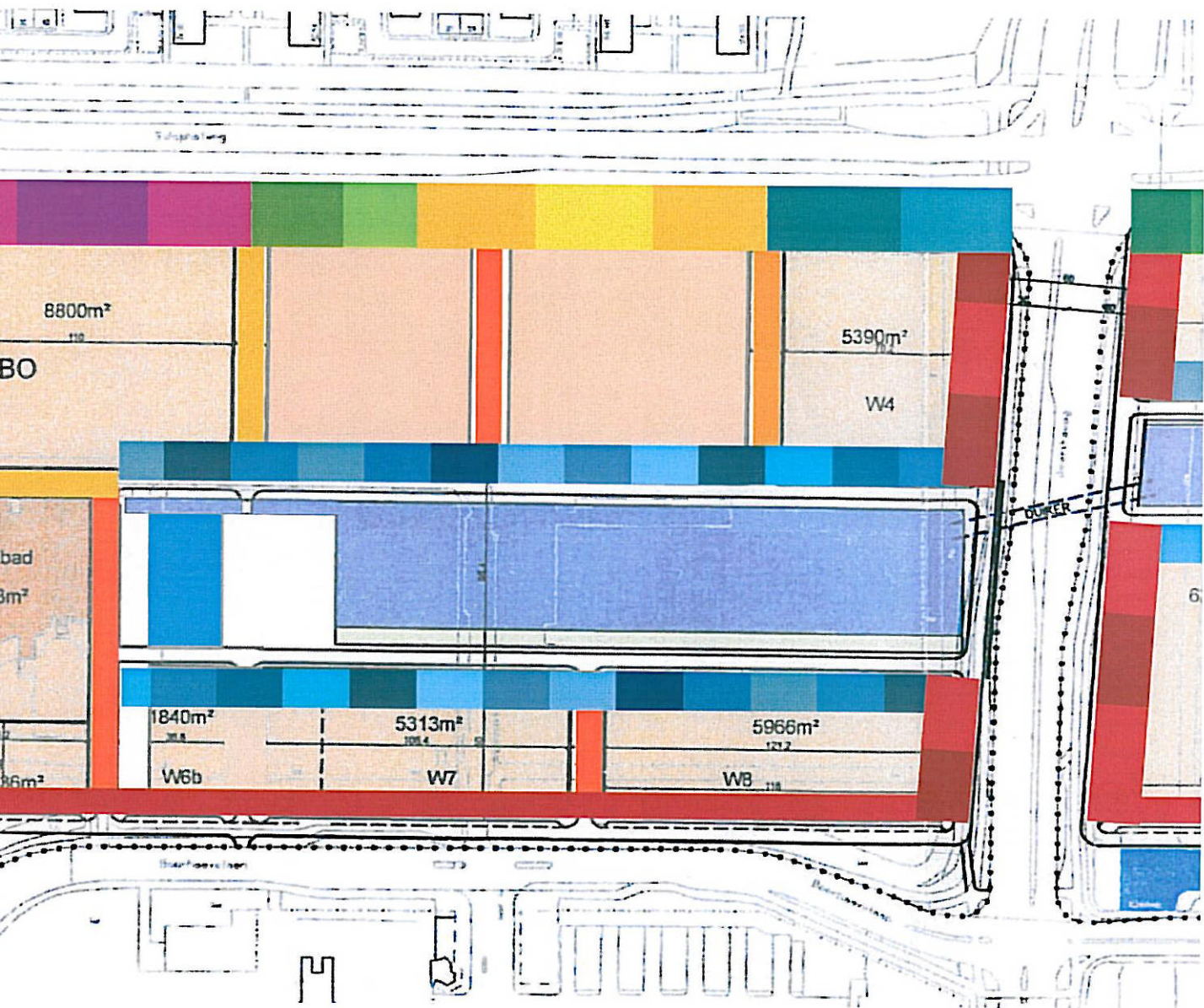
Het plan kent een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Door te kiezen voor de typologie van het gesloten bouwblok krijgt het plan een sterk stedelijk karakter. Het behoud van dit karakter is essentieel. Om de woonkwaliteit te verbeteren is er gekozen voor overgangszones tussen

de straat en de woning. Langs de Boerhaavelaan heeft deze overgang de vorm gekregen van een stedelijke voortuin. Rond het bassin hebben de woningen een margezone die door bewoners ingericht kan worden met bankjes en potten. In de zijstraten hebben de woningen de mogelijkheid om geveltuintjes te creëren.

Het Waterbassin is de centrale openbare ruimte in het gebied. Op de kop van het bassin wordt een bijzonder gebouw met een bijzondere functie gerealiseerd. Dit gebouw heeft een grote terraszone aan het water. Hier is ruimte voor speelvoorzieningen. Ook de randen van het bassin hebben verblijfskwaliteit. De zuidzijde krijgt een groene uitstraling met bomen; de noordzijde zal worden ingericht met vlonders en terrassen in een directe relatie met het water. Het ontwerp van de openbare ruimte zal worden uitgewerkt door Lodewijk Baljon.



principe doorsnede waterbassin (maatvoering is voorlopig en zal in de uitwerking definitief uitgewerkt worden)



Beeldkwaliteitsplan 023

# Beeldkwaliteitplan

Met het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen opgesteld met als doel de integrale kwaliteit van het te ontwikkelen gebied te waarborgen. De richtlijnen hebben zowel betrekking op de architectuur van de gebouwen als de inrichting van de openbare ruimte. Met deze richtlijnen wordt niet alleen de kwaliteit van individuele gebouwen en straten gewaarborgd, maar wordt vooral ook de eenheid binnen het plan zeker gesteld. De richtlijnen fungeren als leidraad voor de ontwerpers die in het plangebied de verschillende projecten zullen uitwerken.

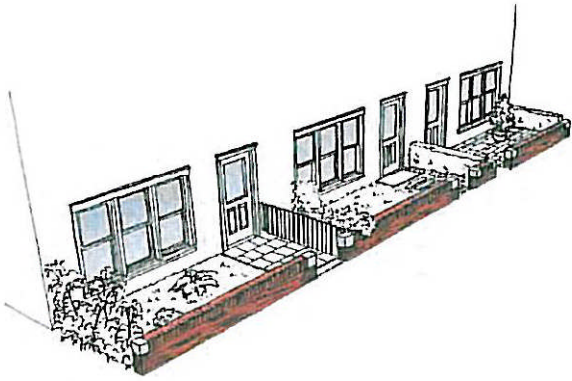
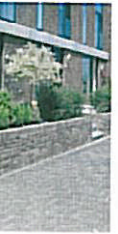
Het beeldkwaliteitplan van juli 2008 is op dit moment de leidraad voor de verdere uitwerking van het plan.

## **Wijzigingen BKP**

De nu voorgestelde wijzigingen in het Masterplan 2011 maken dat de regels van het beeldkwaliteitplan enigszins aangevuld moeten worden. Dit hoofdstuk geeft de aanvullende regels voor de betreffende ruimten en gebouwen aan in het gebied.



Impressie Boerhavenlaan



## Boerhaavelaan

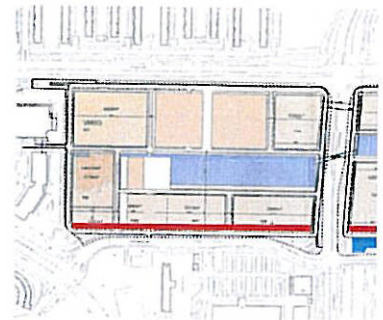
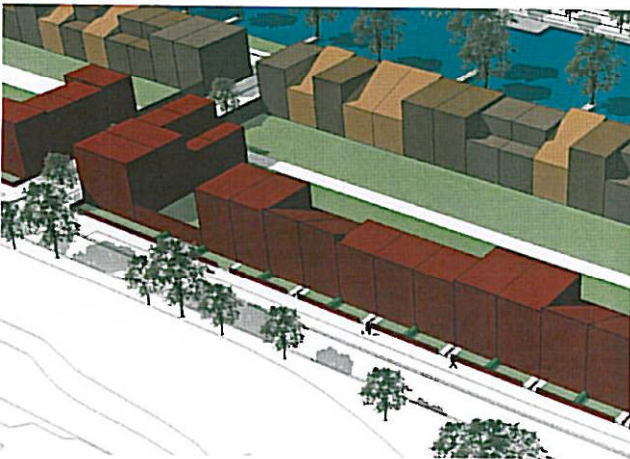
De Boerhaavelaan is de zuidelijke hoofdontsluitingsstraat van het gebied 023 West. Het is een brede groene laan met een breed profiel en grotere bomen aan beide zijden van de straat. De wijk 023 West presenteert zich op een stedelijke manier. Je vindt hier diverse grondgebonden woningen met stedelijke voortuinen aan de straat.

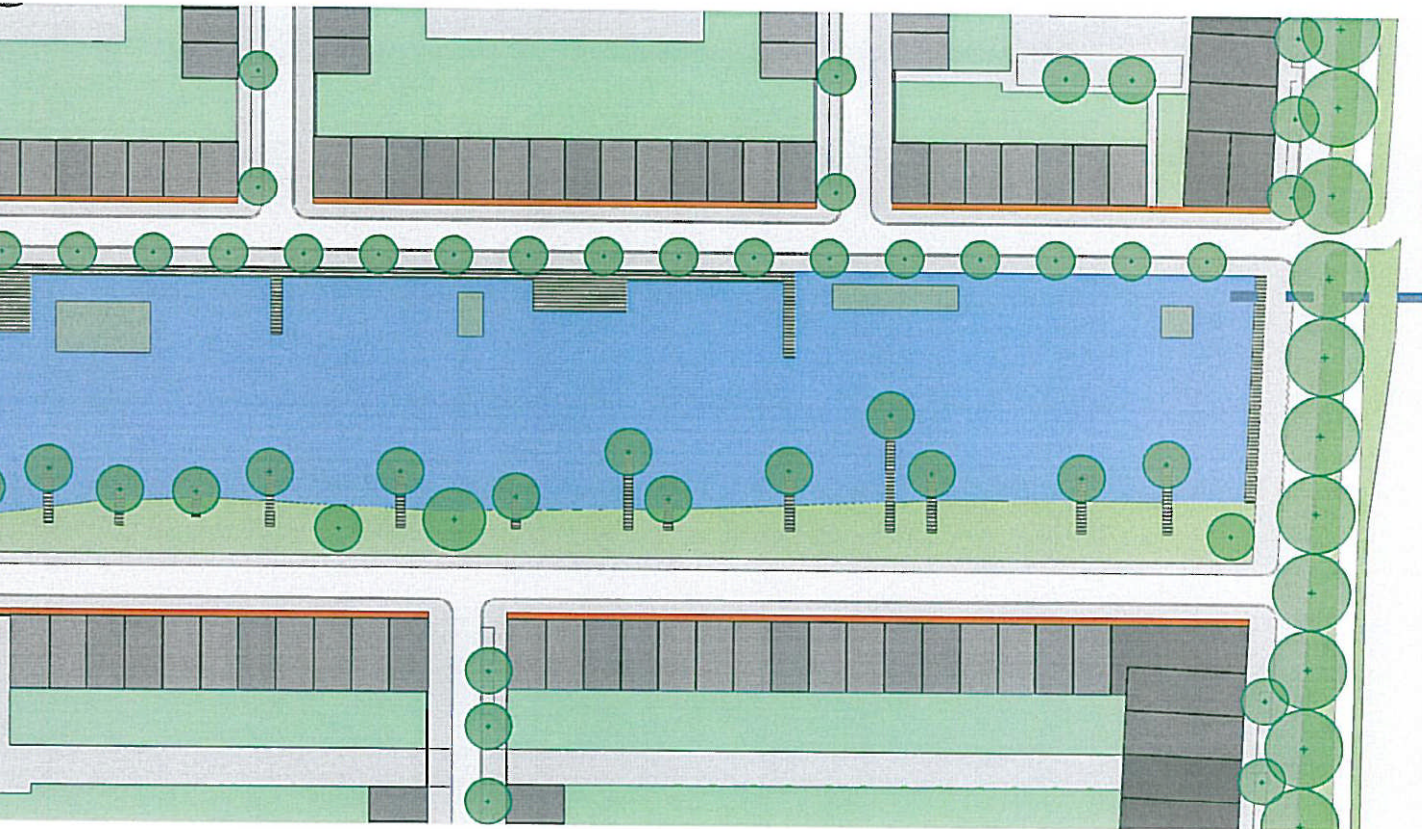
### Typologie:

- Groene laan met moderne 'herenhuizen'

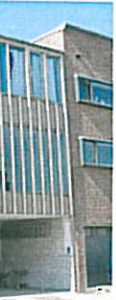
### Plint:

- Woningen hebben voortuinen van 2,5m diep aan de straat; erfafscheidingen zijn laag en integraal ontworpen (lage muurtjes, hagen of hoogwaardige hekwerken)
- In de voortuinen zijn erkers en veranda's toegestaan (maximale diepte 1 m)





utsnede Masterplan 023 West 2011 Waterbassin



## Het Waterplein

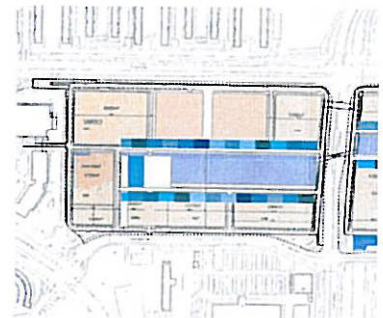
Het hart van het gebied 023 West wordt gevormd door het grote waterbassin. Je kan er wandelen en op een mooie dag pootje baden of vissen. De woningen zijn individueel herkenbaar. De woningen zijn gemaakt van metselwerk gekozen uit een onderling afgestemd pallet aan stenen. De woningen zijn met hun verblijfsruimten gericht op de straat en hebben kleine stoeppluintjes aan deze straat. Deze margestroken zijn een verlengstuk van het wonen. De wanden rond het bassin hebben daardoor een stedelijke maar groene en levendige uitstraling.

### Typologie:

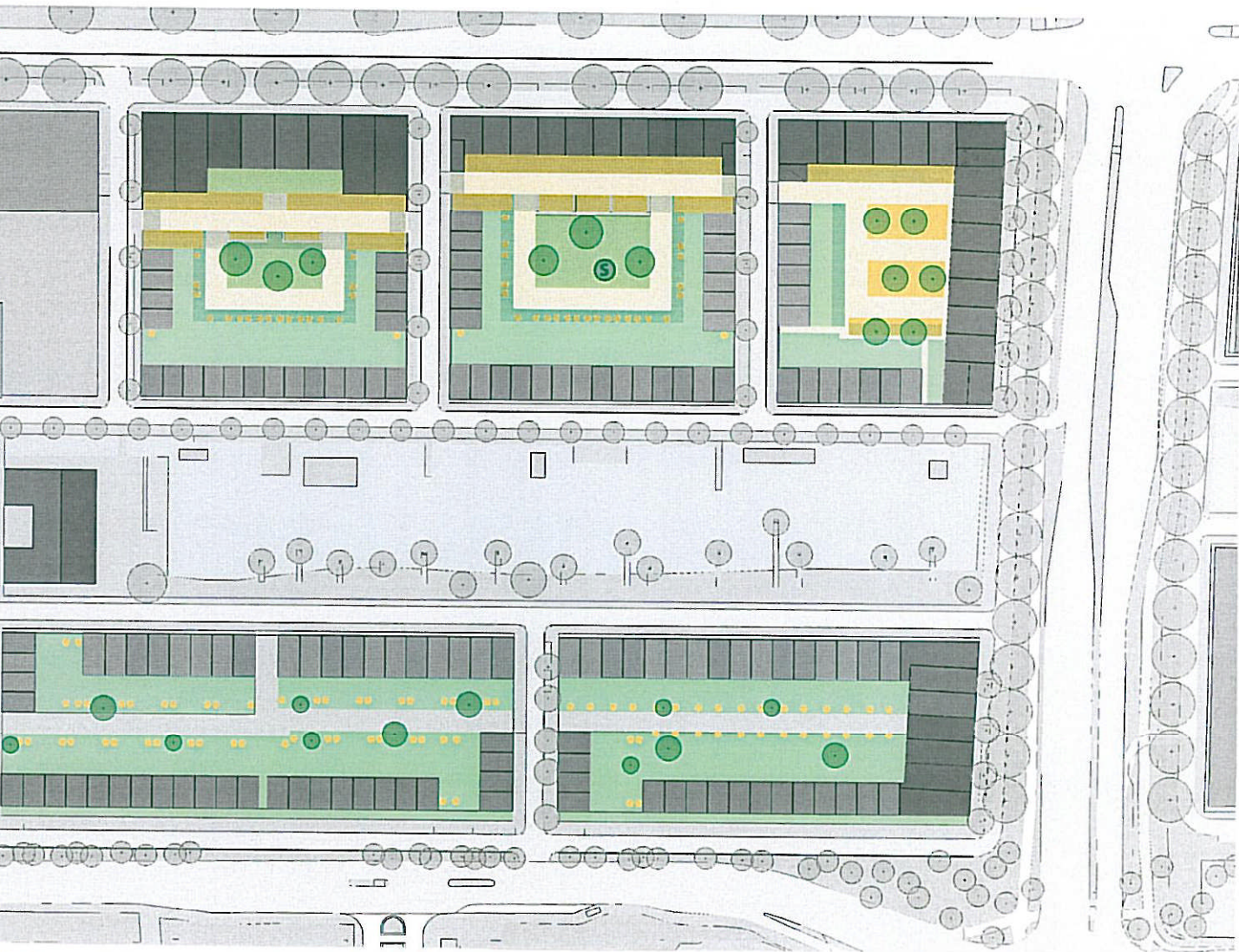
- 'moderne grachtenhuizen aan het water'

### Plint:

- Bij voorkeur wonen op de begane grond
- Gebouwen staat op de rooilijn (lichte verspringing van geveldelen en loggia's toegestaan)
- Woningen hebben een stoepje/voortuintje van 1m diep aan de straat; geen erfafscheidingen toegestaan. In de voortuin zijn erkers en veranda's toegestaan (maximaal 40 cm buiten de gevelrooilijn).
- Op een enkele plek is, als variatie op de erker, een open pergola toegestaan (maximaal 1 m buiten de rooilijn)

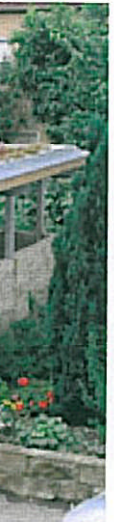






023 West Masterplan 2011 binnentuinen

- Parkeren
- Parkje / bloementuin
- bomen
- Mogelijkheid speelvoorziening



## Binnenterreinen

Het plan 023 West kenmerkt zich door een typologie van smalle stedelijke straatjes. In de structuur van grotendeels gesloten bouwblokken zijn grote binnenterreinen gerealiseerd.

In de zuidelijke blokken hebben de tuinen een maximale maat, het straatje binnen het blok is alleen toegankelijk voor bewoners. Dit straatje maakt het mogelijk om op eigen erf te parkeren maar biedt ook ruimte om te spelen.

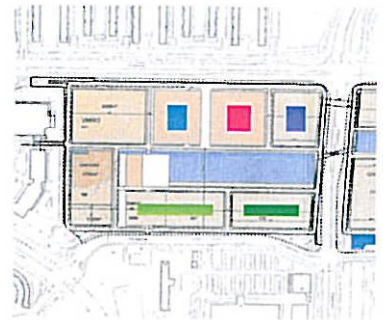
De binnenruimtes in de noordelijke blokken hebben een grotere maat, zij hebben een uitgesproken groen karakter en een hoogwaardige gemeenschappelijke groene buitenruimte met voldoende ruimte voor speelvoorzieningen. De parkeervoorzieningen zijn integraal onderdeel van het ontwerp van deze groene ruimte en maken gebruik van warme, natuurlijke materialen. De binnenterreinen zijn alleen toegankelijk voor de bewoners.

### Typologie:

- Rustige binnenhoven, privé-karakter

### Inrichting

- Typologie: tuinen, om een hof met parkeren
- Materiaal: standaard bestratingsmateriaal, met zorg gedetailleerd
- Inrichting parkeerhof: inrichting met bomen en informele speelvoorzieningen
- Inrichting privé tuinen: vrij voor bewoners (uitbouwen en aanbouwen aan woning mogelijk).
- Optionele gebouwde parkeervoorzieningen: hoogwaardig ontwerp, geïntegreerd in bebouwing.
- Erfafscheiding: hoogwaardig ontwerp overgang tuinen en parkeerhof. Hoogwaardig ontwerp van de entree tot de parkeerhof.
- Verlichting: normaal verlichtingsniveau





Impressia Waterbarzin



## Het 'Icoon'

Logo van het gebied.

### Typologie:

- 'eigenzinnige gebouw'
- twee voorkanten, één gebouw

### Architectuur en sfeer:

- Als solitair object ontworpen.
- Eenheid in architectuur
- Bijzondere contour

### Plastiek:

- Bijzondere plastiek en dakvorm
- Minimaal 9 m hoog (of in ieder geval hoger dan de wanden rond het Bassin)

### Materiaal:

- Basismateriaal vrij

### Plint:

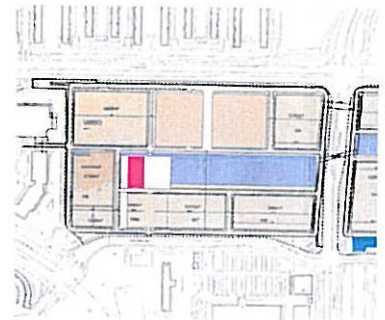
- Levendige plint, bij voorkeur commerciële functie(s) op de begane grond
- Geen grote gesloten gevelvlakken maar rondom levendige gevels maken

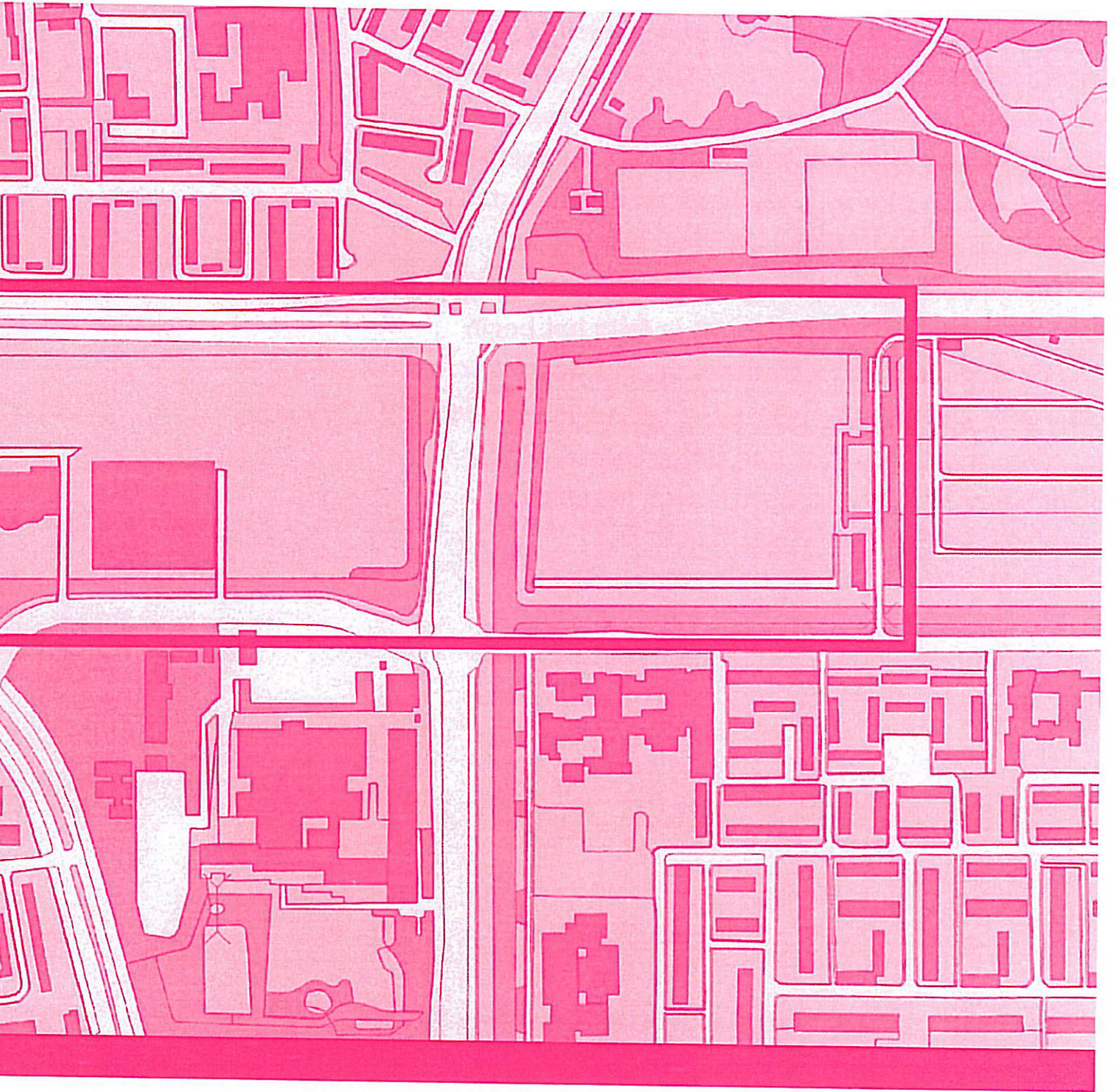
### Dakrand:

- Sterke contourwerking
- Bijzondere aandacht voor dakopbouw en installatie gerelateerde dakdoorvoeren; deze meeontwerpen en bij voorkeur in de bouwmassa integreren.

### Openbare ruimte

- Typologie: Ontmoetingsplek, aan het water





## Erratalijst Masterplan 023 West d.d. 8 juli 2011

Onderdeel van Raadsstuk Aanpassing Masterplan 023-west (Reg.nummer: 2011/209621)

### **Algemeen**

Alle teksten en afbeeldingen over parkeeroplossing en inrichting binnenhof W4 zijn indicatief. Voor de parkeeroplossing en inrichting binnenhof W4 komt een separaat voorstel.

### **blz. 11**

tweede kolom, laatste alinea onder parkeren:

- 1e zin: aanvullen met: ... , mits dit per blok tot een parkeervrij groen middengebied leidt met speelruimte.
- 2e zin: achtertuinen i.p.v. tuinen
- 3e zin: 'overdag' weglaten
- laatste zin wijzigen: Mocht het programma binnen een bepaald bouwblok toch vragen om in de bebouwing geïntegreerde parkeervoorzieningen, dan is het van belang deze parkeervoorzieningen hoogwaardig vorm te geven met behoud van verblijfskwaliteit voor het binnengebied.

### **blz. 15**

- in de tabel inzake blok W4 cijfers en tekst met gele arcering weglaten. Wat van toepassing is, is de tekst over blok 4 van blz 10.

### **blz. 15 en 16**

- legenda geel: woordje "of" weglaten

### **blz. 18**

- De parkeeroplossing rond W5 alsmede de weg aan de westzijde zijn verkeerd weergegeven en inmiddels correct aangepast in het DO openbare ruimte voor deze locatie.

### **blz. 19**

eerste kolom:

- 6e zin vervangen: Bewonersparkeren geschiedt op eigen terrein en het bezoekersparkeren krijgt een plek op straat. Mede vanwege de omringende faciliteiten (zwembad, ziekenhuis, zuidtangent e.d) is het daarvoor wenselijk een parkeerregime in te voeren om het bezoekersparkeren te reguleren.
- laatste regel: achtertuinen i.p.v. tuinen

tweede kolom:

- tweede regel: "gebouwd tegen" vervangen door "anderszins geïntegreerd met"

### **blz. 29**

- tweede bolletje (achter typologie): "tuinen om een hof met parkeren" aanpassen naar "achtertuinen met privé parkeerplaatsen rond een groen hof".
- derde bolletje: hof i.p.v. parkeerhof

### **blz. 31**

- 9e bolletje vervangen door: levendige plint, met (commerciële) publieksfunctie(s) op de begane grond

10 augustus 2011