

Visie | Deli en Shell terrein te Haarlem

Een nieuw aantrekkelijk woonmilieu voor de Haarlemse woningmarkt

Juni 2014



Samen werken aan een nieuw aantrekkelijk woonmilieu voor de Haarlemse woningmarkt

Inhoudsopgave

Voorwoord	p 5
1 Analyse van de plek	p 7
2 Gebiedsontwikkeling	p 17
3 Markt	p 21
4 Ruimtelijke kwaliteit	p 25
5 Middelen	p 39
Colofon	p 45



Artist impression uit de presentatie Arons & Gelauff voor architectenselectie Shell locatie februari 2014

Voorwoord

Met genoegen doen wij u hierbij onze visie toekomen voor de locaties Deli en Shell aan het Spaarne in Haarlem. Een binnenstedelijke locatie die alles in zich heeft om zich te ontwikkelen tot een interessante plek om te wonen. Deze visie omvat beide locaties omdat wij van mening zijn dat door de verwevenheid het beste ruimtelijk resultaat behaald kan worden. Dit boekwerk gaat in op zowel markt, planinhoud als middelen. Om de Deli en Shell locatie snel tot een succes te brengen geven wij een eerste aanzet voor een voorstel van een beoogd proces, over de omgang met potentiële kopers, de buurt en onze samenwerking met de gemeente Haarlem, op basis waarvan wij denken dat het beste resultaat kan worden bereikt.

AM bv
Juni 2014

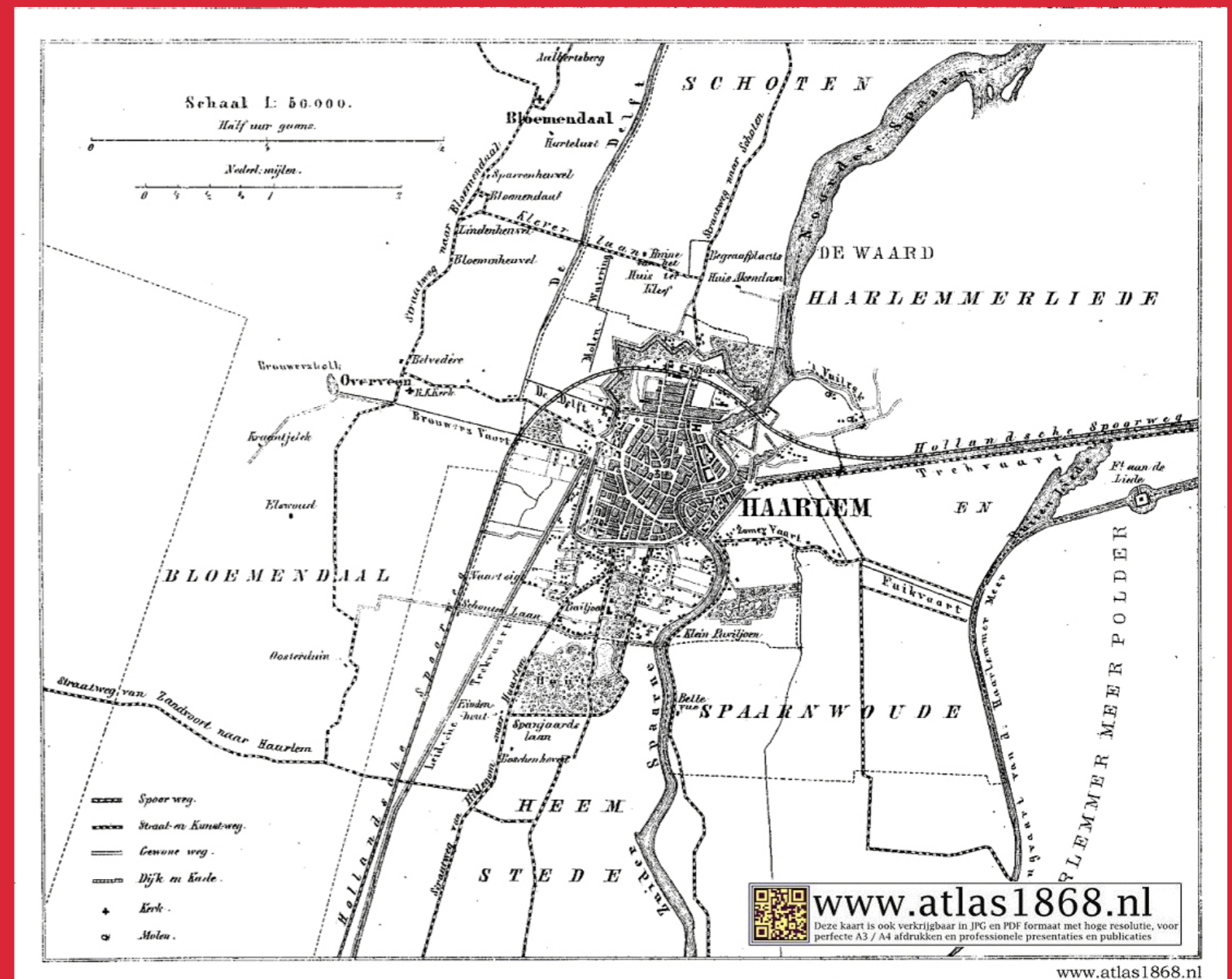
1

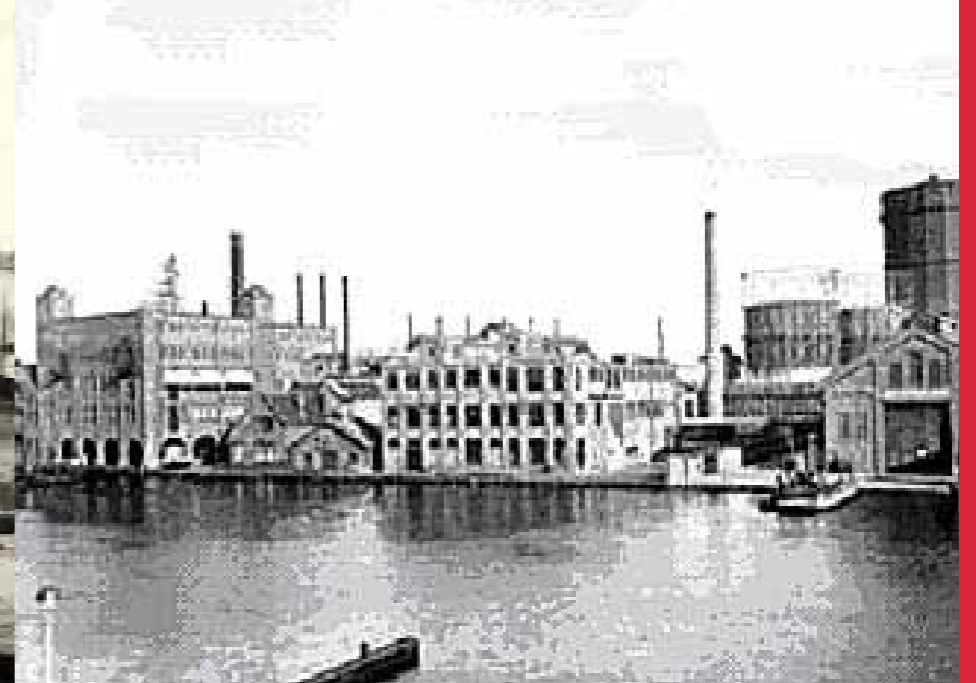
ANALYSE VAN DE PLEK

Historie van de locatie

De voormalige gemeente Schoten (nu Haarlem-Noord) kreeg in 1908 zijn eigen gasfabriek op het Deli-terrein. Zestien jaar later werd de fabriek gesloten. Op het terrein kwam later een stortplaats, een houthandel en zelfs een Shell verlaadepot. Ook de herontwikkeling van het Deli-terrein kende een lange geschiedenis. Maar in 2006 begon de sanering van het terrein en kon er plek komen voor woningen en bedrijfsruimten.

Bron: Dichtbij.nl





Regionale positie

Stad en land - wat ligt Haarlem toch mooi! Midden tussen economische groeikernen als Schiphol en de IJmond, vlakbij Amsterdam, pal aan de kust met mooie duingebieden en stranden.

10

Deze beelden zijn ontleend uit de presentatie Arons & Gelauff voor architectenselectie Shell locatie februari 2014



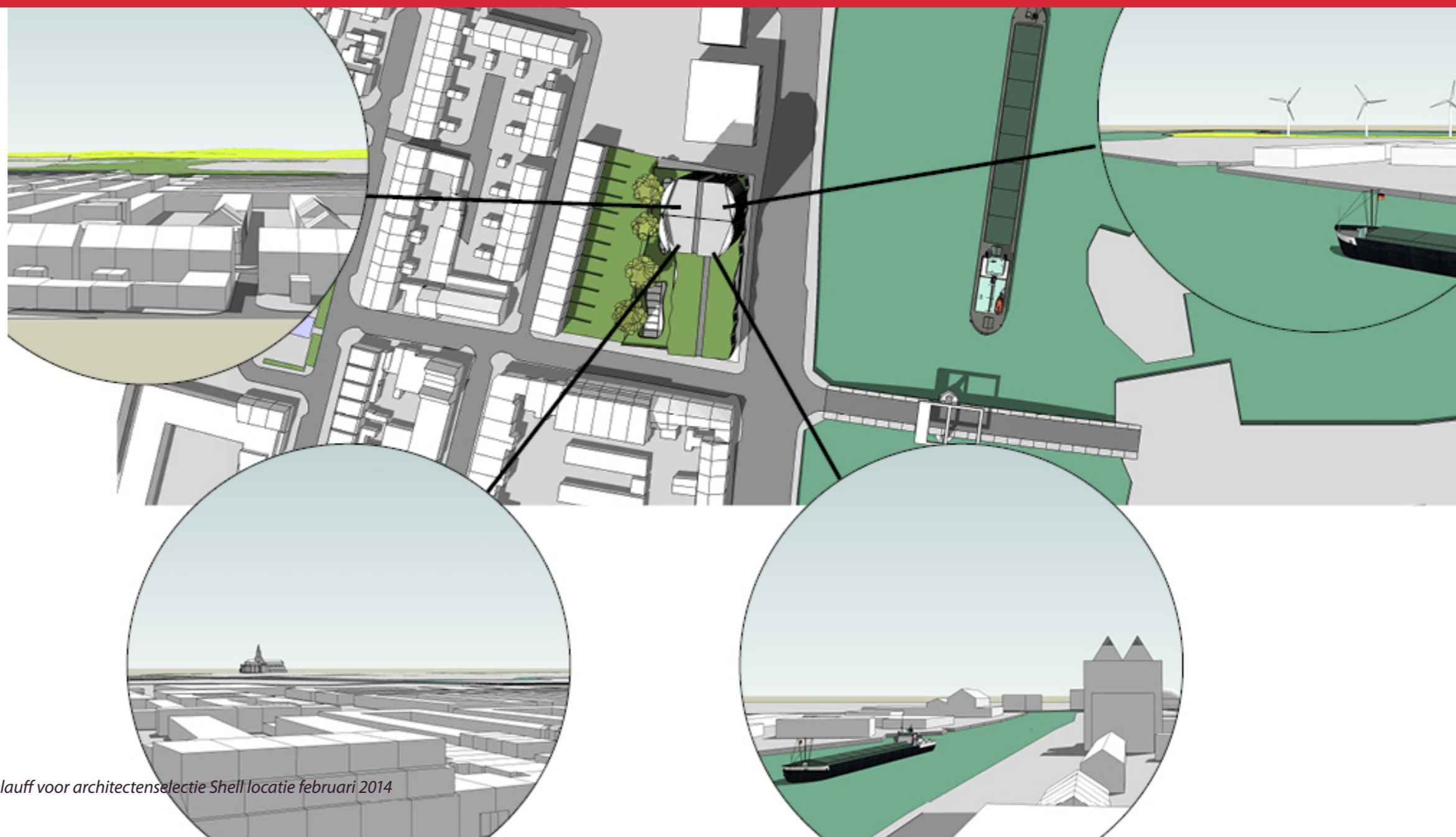
Haarlem-Noord, het Spaarne en Kleverpark dichtbij. De Waarderpolder ook...



Het uitzicht vanaf de woontoren

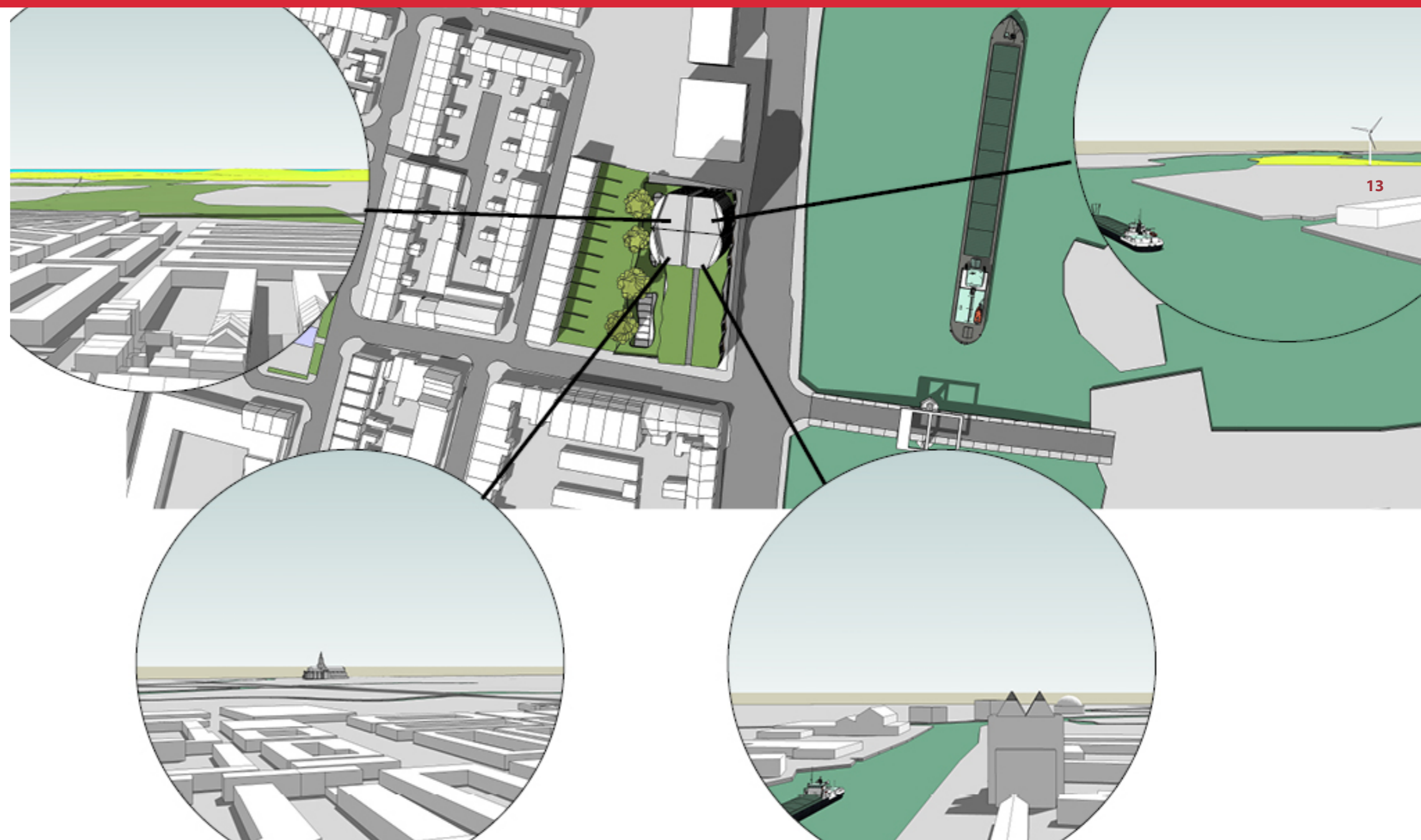
Uitzicht vanaf 20 meter hoogte

12



Deze beelden zijn ontleend uit de presentatie Arons & Gelauff voor architectenselectie Shell locatie februari 2014

Uitzicht vanaf 40 meter hoogte

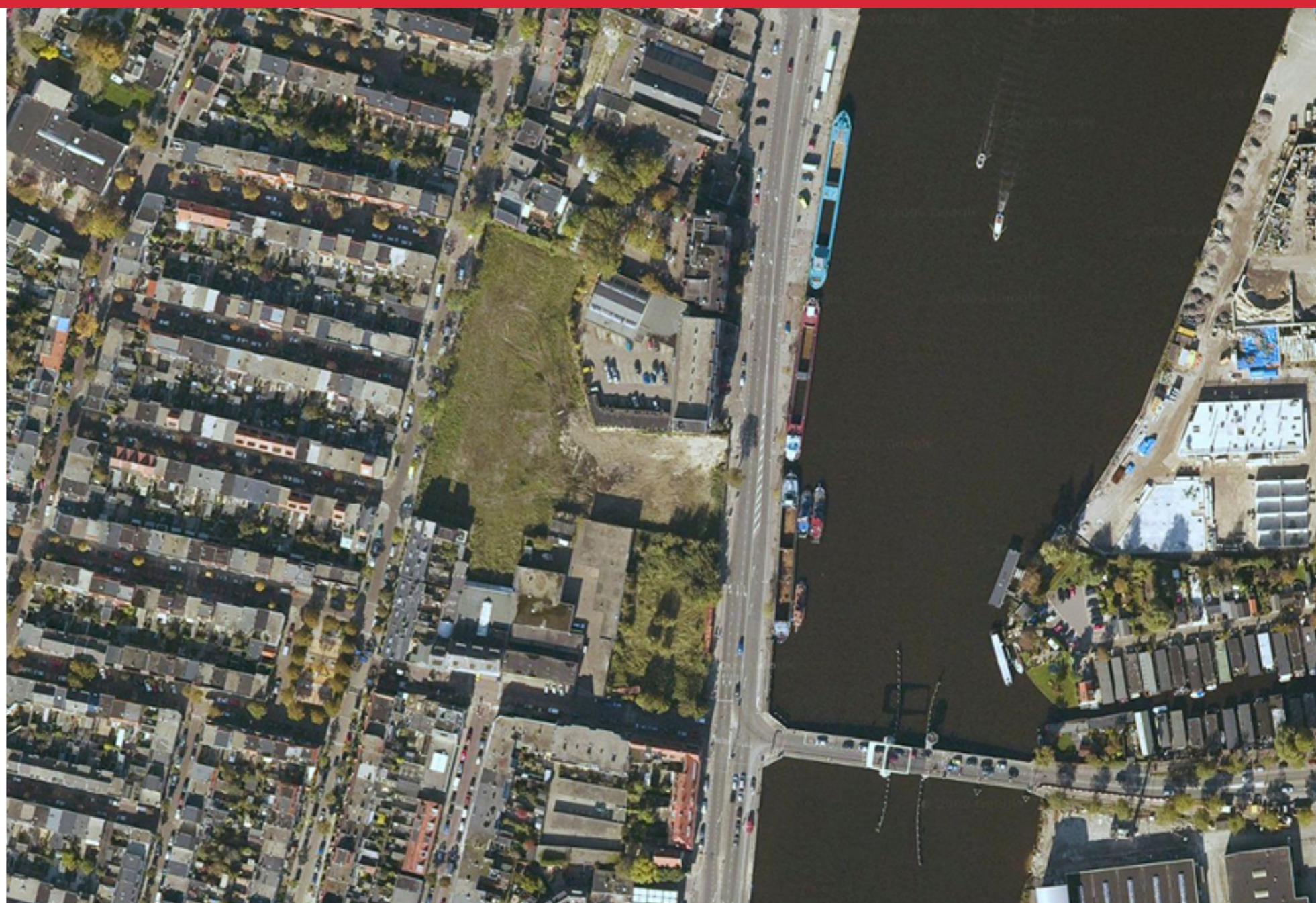


Kwaliteit directe omgeving

14

De Deli en Shell locatie is een fraaie binnenstedelijke locatie. Het centrum van Haarlem is op circa drie kilometer afstand gelegen. De ontsluiting is enorm verbeterd met de nieuwe Schoterbrug. Ook de herprofilering van de Spaarndamseweg heeft de wijk goed gedaan. De omliggende buurt kent enkele bedrijven en hoofdzakelijk eengezinswoningen. Een andere kwaliteit van de Deli locatie is de ligging aan het Spaarne. Dat er in de stedenbouwkundige plannen wordt uitgegaan van merendeel laagbouw eengezinswoningen en hoogbouw aan de zijde van het Spaarne is dus evident.

Wij zien deze locatie dus als de perfecte plek om woningen te realiseren die, samen met de woningen op de Shell locatie, een nieuw aantrekkelijk woonmilieu vormen voor de Haarlemse woningmarkt.





Veel variatie in architectuur..



Bestaande flat en muur..



Ligging aan het Spaarne

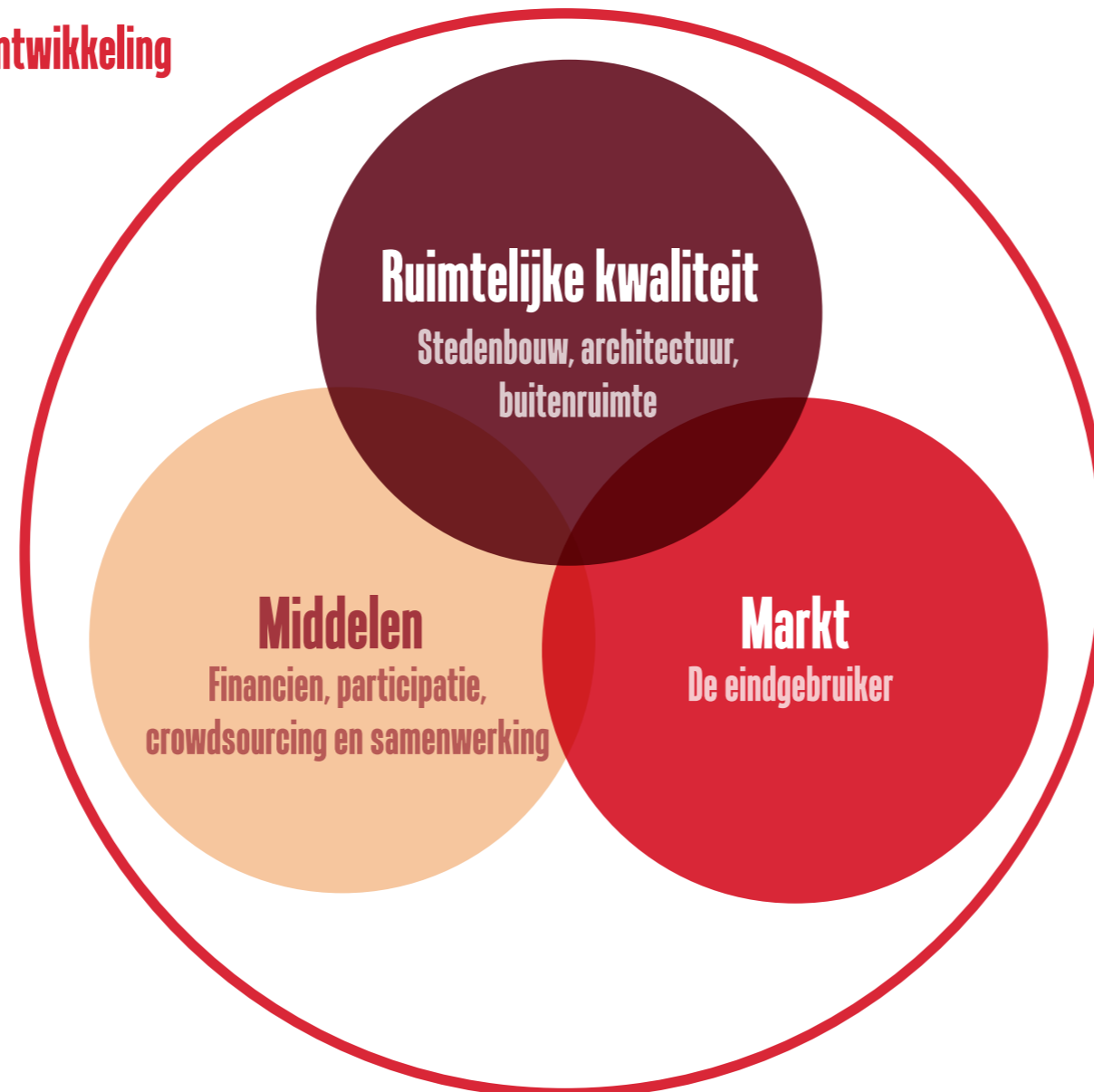


Sobere architectuur eenvoudige details

2

GEBIEDSONTWIKKELING

Gebiedsontwikkeling



Gebiedsontwikkeling

I AM YOU

**De klant centraal met haar woonwensen
die op de locatie ingepast worden.**

Bij iedere gebiedsontwikkeling wordt door ons een afweging gemaakt tussen ruimtelijke kwaliteit, middelen en markt. Deze elementen verhouden zich ten alle tijden tot elkaar. Het is de kunst om hierin een gezamenlijk gedragen optimum te vinden, waarbij de belangen van de gemeente, bewoners en de marktpartijen allemaal tot hun recht komen.

De ruimtelijke kwaliteit omvat de stedenbouw, de architectuur van de woningen, het ontwerp van de buitenruimte. Wat als kwaliteit wordt gezien is dus een samenstel van meerdere aspecten. Een stedenbouwer wil bijvoorbeeld zichtlijnen, een architect mooie details, de bewoners functionele indelingen en omwonenden groen en speelvoorzieningen.

Onder middelen worden financiën verstaan, maar ook de kennis en kunde die nodig is voor de planontwikkeling om uiteindelijk te komen tot realisatie van een plan. De financiën omvat het geheel van grondexploitatie en opstalontwikkeling.

Met markt wordt de eindgebruiker bedoeld. Belangrijk is dat gene te realiseren wat de kopers en/of huurders wensen. Dit is het uitgangspunt van het business model van AM: I AM YOU. De klant staat centraal in een product op de locatie gerealiseerd dient te worden. Daarom wordt de klant vanaf een vroeg stadium betrokken in het ontwerpproces teneinde zo hun wensen op tijd in de productontwikkeling mee te nemen. Dit principe passen we o.a. ook toe op de locatie Deo Neo te Haarlem. Omdat het product aansluit bij de wensen van de betrokken kopers zijn de verschillende fasen in een goed tempo verkocht.

Aan de hand van deze drie elementen gaan wij nader in op de Deli en Shell locatie.

3

MARKTVISIE

Marktvisie

22

De ontwikkeling van de Deli en Shell locaties geeft verder invulling aan de visie die de gemeente Haarlem heeft voor de gehele bebouwing aan het Spaarne. Tevens draagt deze ontwikkeling bij aan de beweging op de Haarlemse woningmarkt. Dit was ook het thema van Bouwend Haarlem op 7 februari 2014. Door de ontwikkeling van de locaties kunnen woningzoekenden een eerste of nieuwe stap zetten in hun wooncarrière. Zowel appartementen als grondgebonden eengezinswoningen voorzien in de behoefte die leeft bij de Haarlemse woningzoekenden. Deze locatie is goed geschikt voor de ontwikkeling van middeldure woningen in de koop- of de huursector. Juist voor de middeninkomens is het lastig een geschikte woning te vinden in Haarlem. De Deli en Shell locatie zijn de juiste plek om deze doelgroep te voorzien in hun woonwensen.

Grondgebonden woningen

De markt voor grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector in Haarlem is gunstig. Er is relatief weinig aanbod aan kwalitatieve (nieuwbouw) rijwoningen voor handen. Terwijl de belangstelling voor eengezinswoningen groot is. Dit geldt zowel voor doorstromers binnen Haarlem als bij de instroming van jonge gezinnen vanuit de regio Amsterdam. De Transvaalbuurt en Buitenspaarne zijn redelijke wijken. Op dit moment is doorstroming binnen de buurt slechts beperkt mogelijk. Wij denken dat in de huidige markt VON prijzen van circa € 2.500 / m² mogelijk zijn. Gezien de doelgroep middeninkomens is het zaak de eengezinswoningen niet te groot te maken zodat ze betaalbaar blijven. Voor deze locatie ligt het huurplafond voor grondgebonden huurwoningen op circa € 1.000,= per maand.

Appartementen

Op basis van de door Measure uitgevoerde marktscan (2014) van Haarlem blijkt dat in de Transvaalbuurt en Buitenspaarne de aangeboden bestaande appartementen vaak verouderd zijn en het aanbod van kwalitatief goede appartementen in de bestaande bouw met een recent bouwjaar (na 2000) klein is. De verkoop van nieuwbouwprojecten in Haarlem, ook langs het Spaarne, is de afgelopen jaren evenwel bijzonder moeizaam gebleken. Het is daarom belangrijk om een juiste prijsstelling te kiezen. Het segment van € 180.000 v.o.n. tot € 250.000 v.o.n., met uitzondering van eventuele specials, zal succesvol dienen te zijn. De huurmarkt voor appartementen blijkt het goed te doen in Haarlem. Om deze reden wordt beoogd, op deze locatie ongeveer de helft van het programma in de middel dure huur te realiseren met huren van € 750 tot € 1000 per maand. Deze combinatie van koop- en huur is aantrekkelijk omdat hierdoor het zogenaamde beoogde voorverkooppercentage sneller wordt behaald.

De invulling van de plint van de appartementen dient ruim bestemd (zoals commercieel, maatschappelijk en wonen) te worden. Onderkend wordt dat de levendigheid van de plint bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van deze locatie. Het geniet niet de voorkeur om de realisatie van deze visie afhankelijk te maken van de financiële haalbaarheid van de plint. Naar gelang de daadwerkelijk functie zal een marktconforme prijs bepaald worden.



De Doelgroep



Voor de grondgebonden eengezinswoningen: tweeverdienende stellen en startende gezinnen uit vooral Haarlem maar ook Amsterdam, Heemstede, Zandvoort en Bloemendaal.

Voor de appartementen: empty nesters, 55/60+ plussers, alleenstaanden vanaf circa 40 jaar en tweeverdieners zonder kinderen vanaf circa 30 jaar. Veelal afkomstig uit Haarlem zelf (doorstromers uit de Transvaalbuurt en Buitenspaarne).

4

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Ruimtelijke kwaliteit

26

De ruimtelijke hoofdopzet is met het door de gemeente Haarlem uitgereikte stedenbouwkundig plan al in grote lijnen vastgesteld. Voor het totale gebied is er eerder een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2007) opgesteld en overlegd met de buurt. Aan de zijde van de Delistraat is al een vastgesteld bestemmingsplan. Voor de westzijde moet rekening worden gehouden met de visie op Spaarne waarbij gestreefd wordt naar een beeld van stedelijke allure in de vorm van functie verdichting met incidentele slanke hoogbouw accenten.

Voor de oostzijde van het plan kan snel worden doorgepakt met de planontwikkeling. Hiermee wordt ingespeeld op het stijgende consumentenvertrouwen in de markt. De gekozen maatvoering van de grondgebonden woning biedt de mogelijkheid tot kiezen van een rationele invulling van de locatie. Op basis van de gekozen beukmaat van 5,4 meter en een woonoppervlak van circa 118 m² GBO kan de gewenste woning worden gerealiseerd in het beoogde middensegment. Om een hoge kwaliteit te kunnen realiseren tegen een betaalbare prijs voor het middensegment wordt gebruik gemaakt van het systeem BAM Waarde & Riant. Met dit systeem kan de te selecteren architect een efficiënte prijs / product / kwaliteit verhouding realiseren die ten goede komt aan de betaalbaarheid van de woningen en de grondopbrengst.

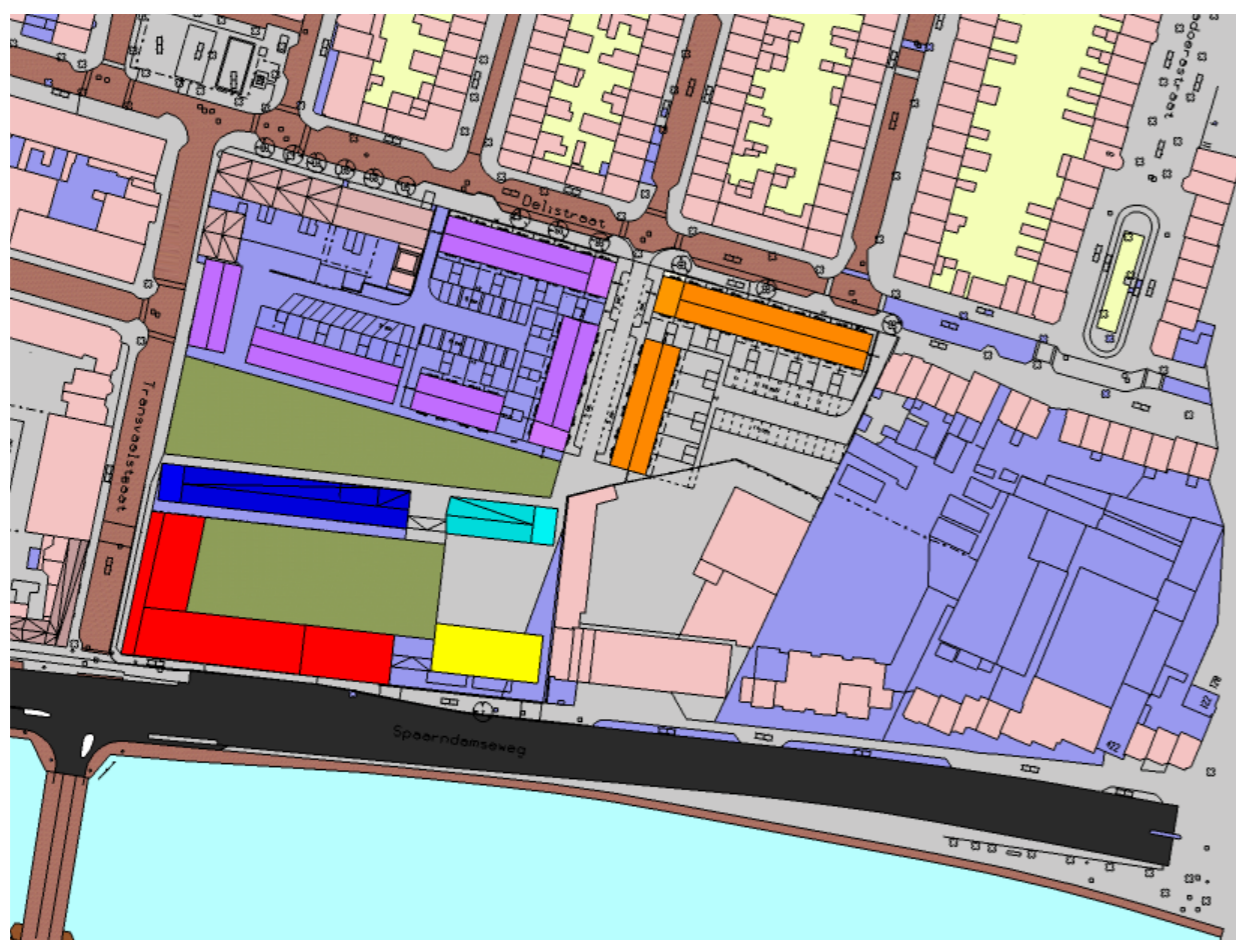
Wij stellen voor om, conform het SPVE (2007), een groene scheg te realiseren in het midden van het plangebied, omsloten door alleen voorzijden van woningen. Door op deze plek lucht, groen en ruimte te creëren ontstaat een extra kwaliteit voor zowel de aangrenzende woningen als voor de bewoners van de omliggende straten.

In onze visie komt er aan het Spaarne een appartementencomplex dat bestaat uit een laagbouw gedeelte van 4 lagen, een slanke toren van 17 lagen en een laagbouw gedeelte van 6 lagen. Dit gebouw voegt zich in een lint van bebouwing aan de Spaarndamseweg. Voor de woontoren denken wij aan de alzijdige vierspanner die door Arons & Gelauff is voorgesteld bij de architectenselectie in februari 2014 (selectie voor ontwikkeling van alleen het Shell terrein).

Door deze in het midden te positioneren ontstaat een gepaste afstand met de bestaande hoogbouw aan het Spaarne waardoor de toren ruimtelijk beter tot zijn recht komt in de "skyline" van de Spaarne bebouwing. Tevens krijgen op gebouw niveau hierdoor zoveel mogelijk woningen een goede oriëntatie en uitzicht. Tussen het appartementencomplex (6 bouwlagen) en het bestaande flatgebouw aan de Spaarndamseweg wordt een ruimte gelaten van circa zeven meter, waardoor een ruime directe toegang vanuit de achterliggende buurt naar het Spaarne ontstaat. Aan de zijde van de Transvaalstraat worden niet 5 maar 4 lagen gecreëerd en is ruimte om bredere trottoirs te maken dan eerder voorzien.

Belangrijke punten voor uitwerking in architectuur:

- Parkeeroplossingen en posities van bergingen bij grondgebonden woningen
- Voorzijde woningen aan de scheg; prive zone, erkers?
- Wandvorming bij Transvaalstraat
- Vormgeving laagbouw en hoogbouw aan de Spaarndamseweg.



SPvE 2007 Gemeente Haarlem



Aangepast SPvE Gemeente Haarlem 2014

Programma Deli / Shell

Woningen

Type	Grootte ca m2 GBO	Aantal
Reguliere grondgebonden eengezinswoningen		
tussenwoning met zadeldak	118	29
hoekwoningen met zadeldak	118	9
hoekwoningen drielaags plat	127	3
		<hr/> 41
Eengezinswoningen aan groene scheg		
tussenwoningen	145	13
hoekwoningen	145	4
		<hr/> 17
Appartementen		
koopappartementen galerij	80	15
koopappartementen portiek	80-90	28
huurappartementen galerij	72	20
huurappartementen portiek	85-90	28
		<hr/> 91
Totaal aantal woningen		149

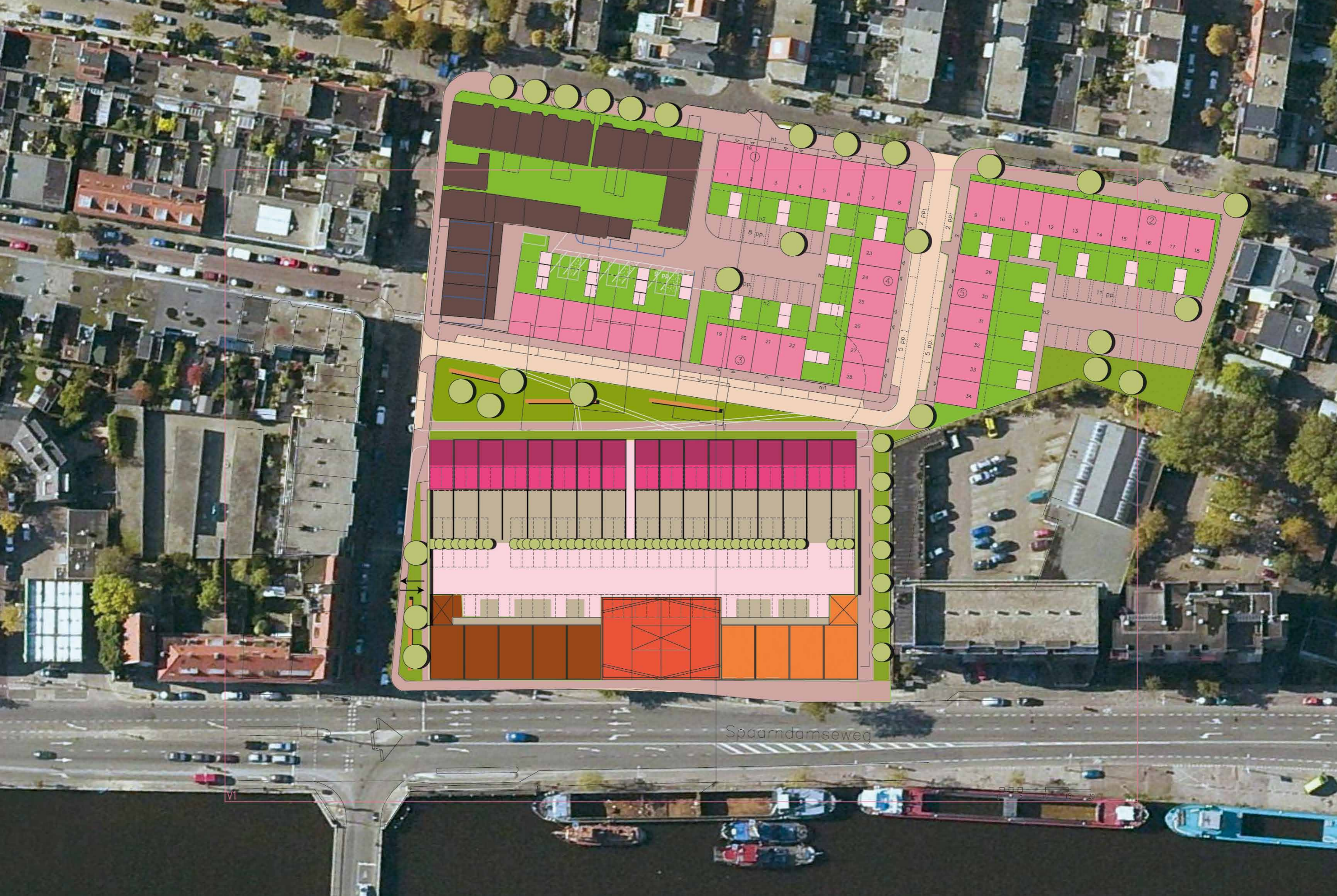
Parkeren

Benodigd aantal parkeerplaatsen bij parkeernorm 1,2	179
Parkeerplaatsen in openbaar gebied (excl Delistraat en Transvaalstraat)	78
Parkeerplaatsen binnenterrein	118
Te realiseren aantal parkeerplaatsen	<hr/> 196
Behaalde norm	1,3

Volkshuisvestingscategorien

Sociale huur / koop	0
Vrije sector koop	101
Middeldure huur	48

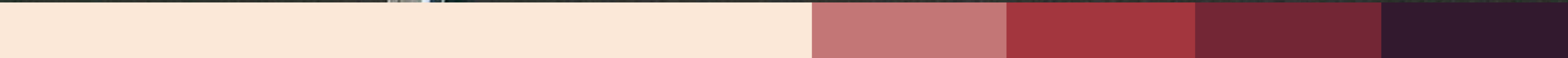
Dit programma is indicatief en kan nog wijzigen

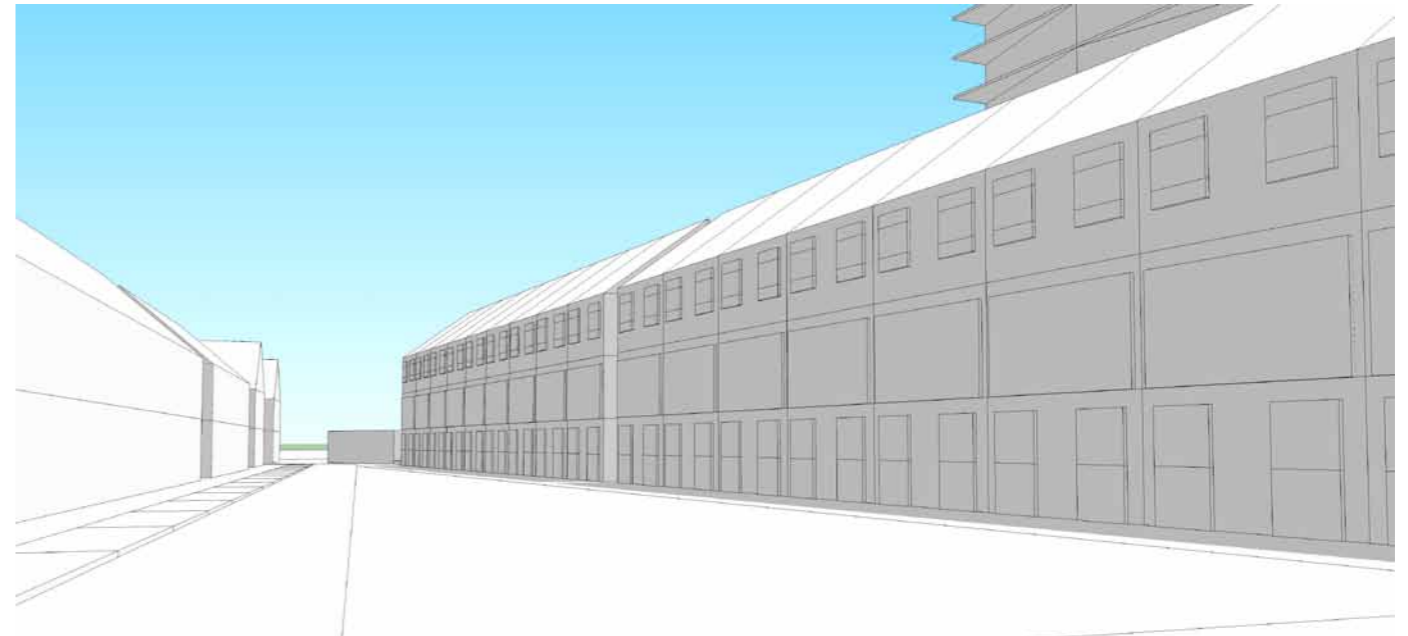
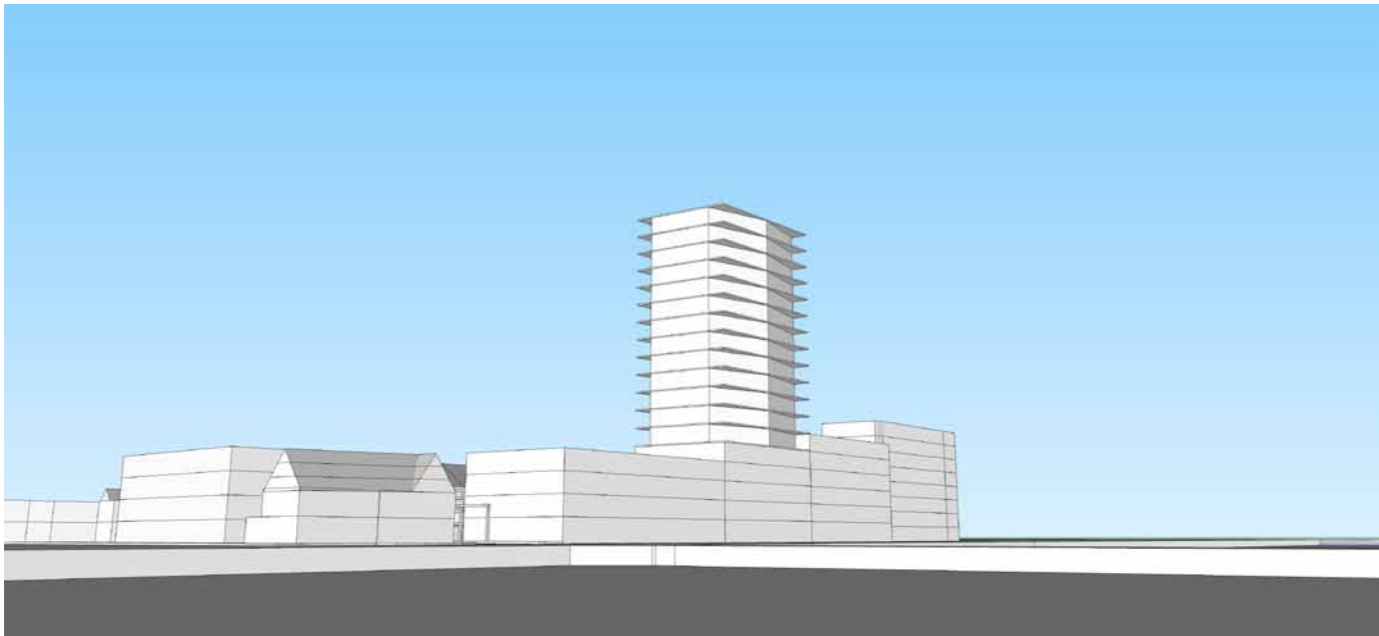
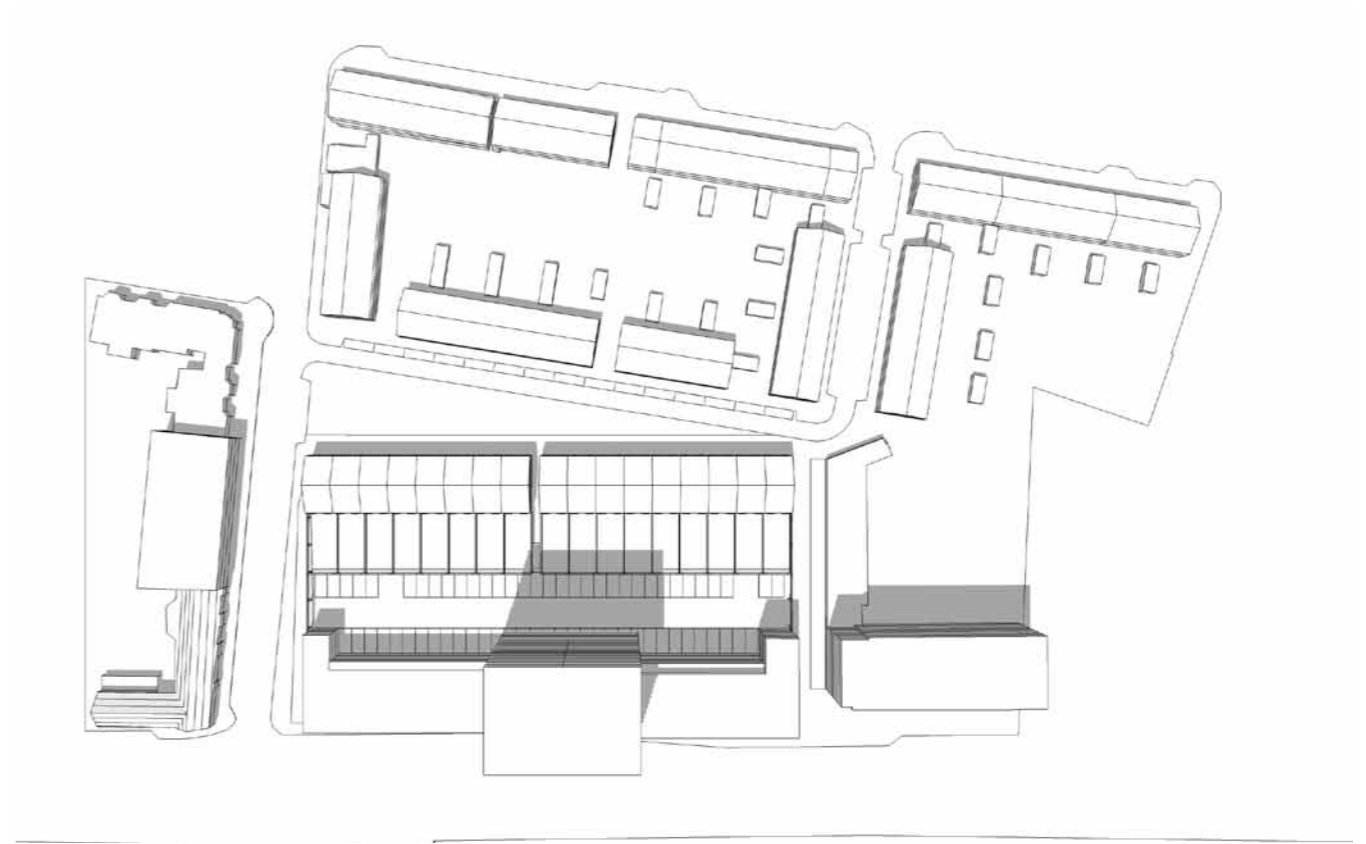
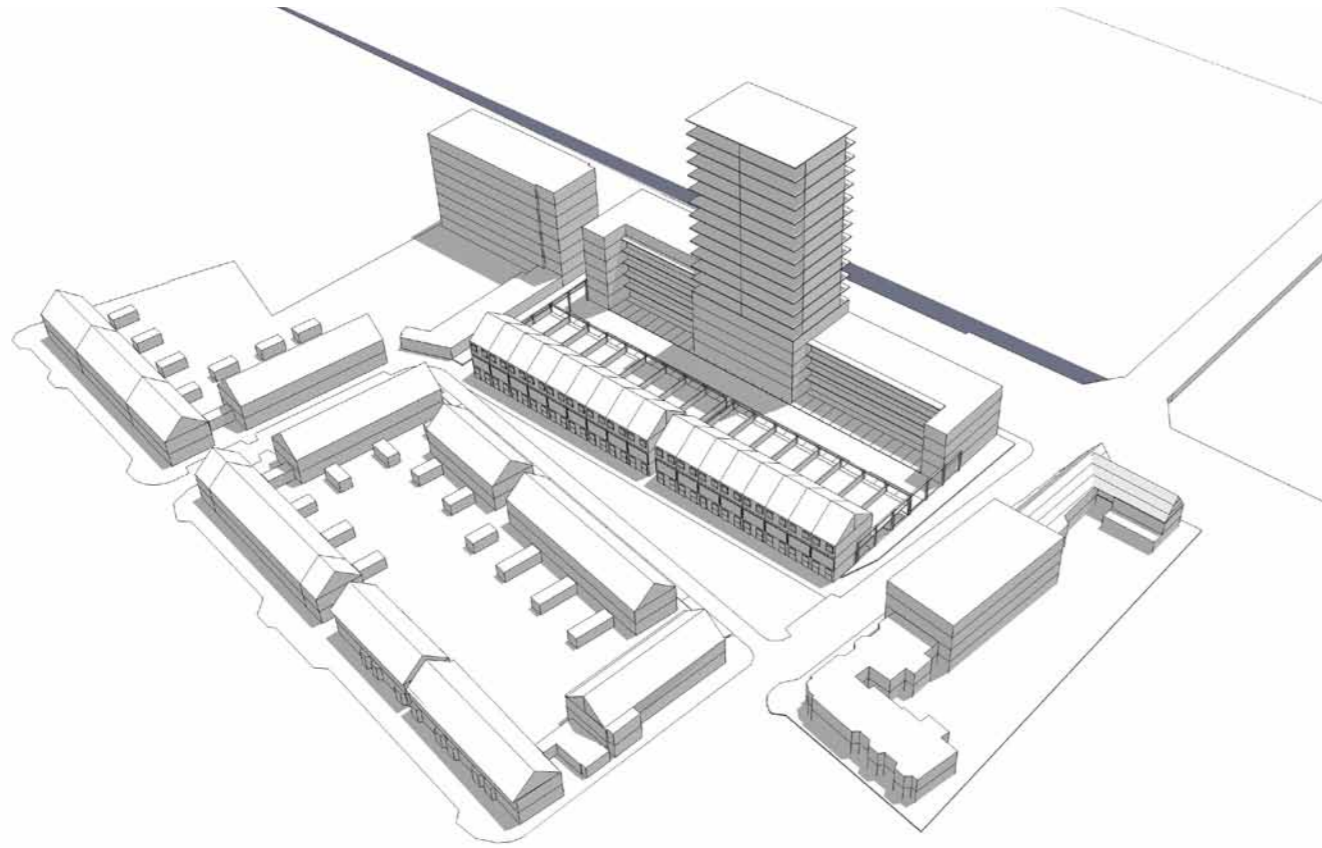


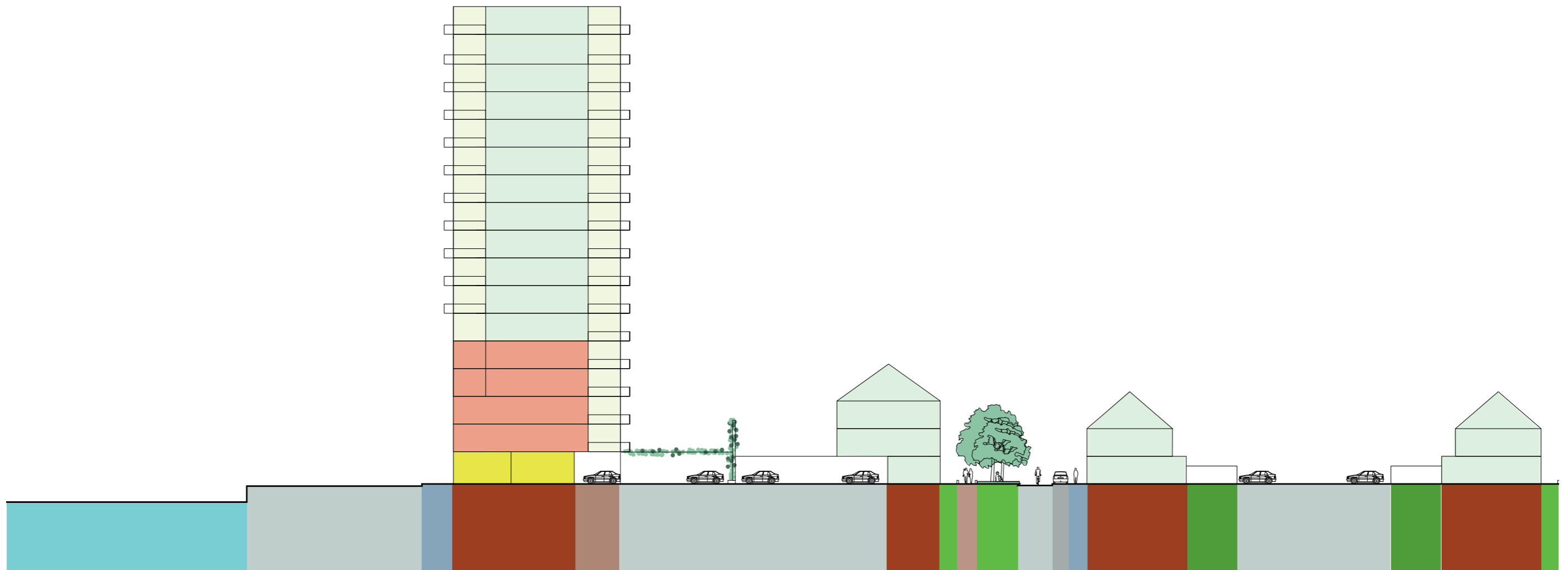
Sparndamseweg

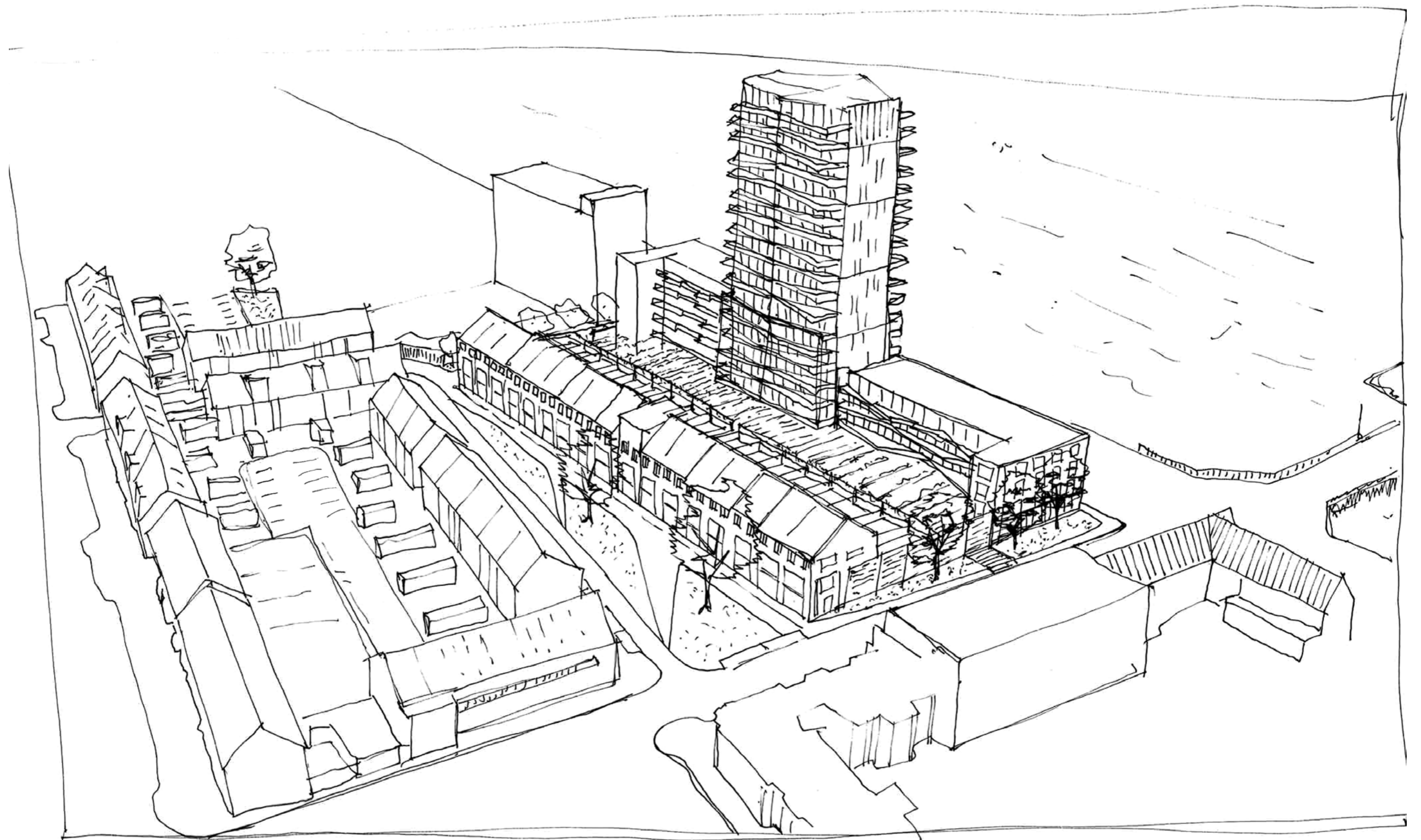


M













Woningtypen

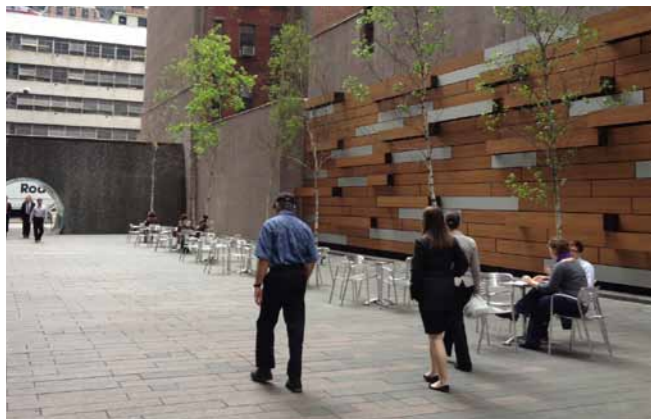


Binnen het business model I AM YOU heeft AM een uitgebreid markt-onderzoek gedaan naar de wensen en behoeften van een brede groep potentiële kopers. Er is ook specifiek onderzoek gedaan naar de wensen van de kopers in het middensegment. De resultaten van dit onderzoek zijn vertaald naar verschillende woninggroottes en plattegronden, die een antwoord geven op verschillende vragen uit de markt. Naast de BAM W&R woning is er de AM Wooncollectie. Deze woning is met een oppervlak vanaf 127 m2 GBO iets groter, maar is vooral optimaal indeelbaar door de consument. Daarnaast is het mogelijk om bij deze woningen een binnenhuis architect de woning geheel naar eigen smaak in te laten richten. Voor dit plan zal eerst in de vorm van crowdsourcing onderzocht worden welke inrichting van de openbare ruimte en woonproducttypes, uiteraard met een indicatie van de bijbehorende prijs, de voorkeur geniet van de consument. De woningen aan de groene scheg kennen een stedelijk karakter. Zij beschikken op de begane grond over ruimte voor wonen, werken of koken, berging en parkeren. Het leven zal zich vooral afspelen op de eerste verdieping. Hier is ook de toegang tot de ruime achtertuin van circa 11 meter diep, op het dek boven een rijbaan en parkeerplaatsen. Op de tweede en derde verdieping bevinden zich de slaap- en badkamers. Deze woning is circa 145 m2 GBO groot en wordt gekenmerkt door zijn vele mogelijkheden qua indelingen. De woning ontleent zijn kwaliteit mede aan de ligging aan de groene scheg.

Voor de appartementen wordt een gedifferentieerd aanbod beoogd van zowel koop- als huurappartementen. Zowel de ligging aan het Spaarne als de middag- en avond zon zijn kwaliteiten die voortkomen uit de ligging. Voor de appartementen in de 'laagbouw' wordt gedacht aan appartementen met een balkon op het oosten en een brede galerijontsluiting op het westen, waar ook geleefd kan worden. In de woontoren kunnen vier appartementen worden gerealiseerd met een portiekontsluiting. Alle vier de appartementen krijgen op de hoek een terras, waardoor elke woning optimaal uitzicht heeft.



Nieuwe openbare ruimte



Aan de kwaliteit van de openbare buitenruimte zijn door de gemeente Haarlem nog geen nadere eisen gesteld. Ervaring met andere projecten in Haarlem (zoals DEO NEO en De Entree) leert dat er vanuit de afdeling beheer nadere randvoorwaarden zijn. Elementen als groen, speelvoorzieningen en verlichting zijn voor zowel de nieuwe bewoners als omwonenden van groot belang voor het woongenot.

De ervaring leert ook dat de keuzen hierin van groot belang zijn voor het krijgen van draagvlak bij de huidige en toekomstige bewoners; deze worden middels participatie en Crowdsourcing betrokken bij te maken keuzes.

De groene scheg dient een plek te zijn waar nieuwe bewoners en bestaande bewoners van de omliggende straten gebruik van maken. Naast het ontmoeten van burens dient deze plek ook een functionele invulling te krijgen (bijvoorbeeld een speelplaats).

De ruimte aan de Transvaalstraat, tussen de bebouwing aan het Spaarne en de Groene Scheg, dient nader ontworpen te worden. Het is niet gewenst om de woningen aan de Transvaalstraat op deze plek een vrij uitzicht te geven op het tussen de nieuwe bebouwing gelegen parkeerterrein. Doordat meer ruimte gecreëerd is voor het trottoir, op deze plek is het ook mogelijk om bomen te plaatsen. Aanvullend aan de bomen zal een wand gebouwd worden om het parkeren definitief uit het zicht te nemen. Deze wand is onderdeel van het integrale ontwerp van het gehele bouwblok.

5

MIDDELEN

Middelen

40

Vanuit de kennis en ervaring met andere ontwikkelingen probeert AM iedere opgave zo specifiek mogelijk te benaderen teneinde de gekozen ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen te combineren met de gewenste financiële doelstelling (business case). Eerder is aangegeven dat deze locatie goed geschikt is voor het middeldure segment.

Voor de afname van de huurwoningen in dit middeldure huursegment binnen Haarlem heeft AM contact met verschillende geïnteresseerde institutionele beleggers. Op basis van de gevoerde gesprekken kunnen we stellen dat de interesse bij beleggers voor betaalbare eengezinswoningen in Haarlem hoog is. De Deli locatie wordt als positief beoordeeld door een aantal beleggers. Aangezien beleggers, net zoals kopers, kijken naar de waardeontwikkeling van de woningen op de langere termijn is dit een positief signaal voor de locatie Deli en het Shell terrein.

Niet alleen hechten wij als AM belang aan betrekken (crowdsourcing) van toekomstige kopers en huurders bij onze plannen, maar voor ons zijn ook

de bestaande omwonenden belangrijk. In de plan uitwerking zullen wij nadrukkelijk aandacht besteden aan participatie met de omwonenden. Dit zorgt voor het noodzakelijk draagvlak bij de planontwikkeling en de acceptatie van de nieuwe wijk in de bestaande stedelijke omgeving.

Wij zijn er van overtuigd dat er uiteindelijk een beter plan ontstaat wanneer dit gezamenlijk met de gemeente, de buurt en toekomstige bewoners wordt ontwikkeld. Door belangen duidelijk op tafel te leggen, door transparant te zijn en door gezamenlijk te rekenen en tekenen, kan er gezocht worden naar een optimum in zowel financiën als ruimtelijke kwaliteit. Het draagvlak voor het plan zal worden vergroot als er samen wordt ontworpen in plaats van alleen door de marktpartij. AM heeft met het business model I AM YOU inmiddels bij diverse projecten ervaringen opgedaan over hoe de voorkeuren uit de omgeving en uit de markt kunnen worden ingezet in het ontwerp.



Artist impression uit de presentatie Arons & Gelauff voor architectenselectie Shell locatie februari 2014

Participatie

42

In het proces zijn drie processen te benoemen:

- Participatie met bewoners en bedrijven uit de directe omgeving.
- Crowdsourcing met potentiële klanten.
- Samenwerking met gemeente Amstelveen

Participatie

De ligging van het plangebied geeft de kans om, in dialoog met de omwonenden het plan beter te maken.

Doelstelling participatie:

Het doel is om door participatie een bijdrage te krijgen voor een beter plan (kennis, wensen en ideeën) en de mensen betrokkenheid te geven bij het proces van planvorming voor een deelgebied (draagvlak en vertrouwen). De nadruk zal worden gelegd op een positieve eigen inbreng in plaats van (negatief) reageren op de plannen. Participatie gaat niet over kant-en-klare oplossingen (ontwerp) maar over inventariseren van wensen en ideeën. Na de participatie volgt namelijk nog de formele inspraak op het bestemmingsplan. Participeren buurt (klankbordgroep omwonenden).

Voorafgaand aan de uitwerking van het stedenbouwkundigplan zal een inloopdag voor bewoners/bedrijven vanuit de omgeving worden georganiseerd. Tijdens deze inloopdag zullen wij informatie verstrekken over de visie.

Voor de inbreng van wensen en ideeën wordt één themabijeenkomst gehouden, waar aan de hand van thematafels de inbreng wordt vergaard. De inhoudelijke discussie met omwonenden en belanghebbenden zal

primair met de ontwerpers plaatsvinden, waardoor een directe vertaling van de ideeën en wensen kan plaatsvinden ('schetsen en beelden uitwisselen'). Aansluitend op de themabijeenkomst zal AM overleg voeren aangaande hun wensen en ideeën. Voor deze bijeenkomsten worden de bewoners en belanghebbenden uit de omliggende straten uitgenodigd.

Terugkoppelen

Op basis van het conceptontwerp zal tijdens een tweede bijeenkomst worden uitgelegd wat met de inbreng is gedaan. In overleg wordt de opzet van de bijeenkomst nader bepaald. Daarbij is van belang dat bij de terugkoppeling met name aandacht wordt gegeven aan de participatie inbreng en waar en hoe deze de planvorming heeft beïnvloed, maar ook welke goede ideeën helaas niet meegenomen konden worden en waarom niet. De bijeenkomst heeft niet tot doel de tussenstand van het stedenbouwkundigplan toe te lichten respectievelijk te verantwoorden.

Informatiemarkt

Na de participatie en de afronding van het stedenbouwkundigplan en goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders zal het stedenbouwkundigplan worden gepresenteerd aan de inwoners en belanghebbenden. Bij deze avond is het gewenst ook een wethouder aanwezig te laten zijn.

Organisatie

De verantwoordelijkheid voor het initiëren en de organisatie van de participatie tijdens het stedenbouwkundigplan ligt bij AM. De gemeente

en AM werken intensief samen (faciliterend en kaderstellend conform participatiebeleid gemeente Haarlem) en zullen gezamenlijk naar buiten treden voor de herkenbaarheid naar de bewoners en belanghebbenden. AM treft in samenwerking met het ontwerp bureau en de gemeente de voorbereidingen voor de bijeenkomsten.

Naast het participatieproces op hoofdlijnen is het wenselijk om een klankbordgroep voor omwonenden op te richten. In deze klankbordgroep dient ook de wijkraad vertegenwoordigd te zijn. De klankbordgroep zal maandelijks bijeenkomen om de voortgang en keuzen in het ontwerp te bespreken.

Deelnemers aan de klankbordgroep zijn:

- 5-8 omwonenden en belanghebbenden
- ontwerp bureau
- Gemeente Haarlem
- AM

De klankbordgroep zal na afronding van het stedenbouwkundigplan haar rol behouden om aspecten in het vervolgtraject (ruimtelijke ordeningsprocedure en realisatie) met elkaar te kunnen bespreken. De intensiteit van de bijeenkomsten zal dan gezamenlijk bepaald worden.

Crowdsourcing

Door middel van het inzetten van "Crowdsourcing" wordt tijdens het opstellen van de schetsontwerpen van de woningen vroegtijdig inzicht verkregen in de vraag vanuit de markt.

De definitie van "Crowdsourcing" is het uitbesteden van traditionele businessactiviteiten aan mensen buiten het bedrijf. We laten de crowd oftewel de klant meedenken in de ontwikkeling. Hierdoor ontstaat inzicht in wat het participerende deel van de beoogde doelgroep denkt en wat hun wensen zijn, zonder zelf aannames te doen op basis van de resultaten uit het recente verleden.

De insteek van de Crowdsourcing is de consument centraal te stellen in het ontwikkelingsproces. Enerzijds willen we zoveel mogelijk woonconsumenten mobiliseren die aangeven interesse te hebben in de plek. Anderzijds is het van belang te weten wie onze consument is en wat deze belangrijk vindt om de wensen van deze consument te kunnen vertalen naar een project.

Door vroegtijdig de mening te vragen van de crowd kan in de ontwikkeling worden ingespeeld op de wensen van de belangstellenden tot een

marktconform product. Door deze klantgerichte aanpak van ontwikkelen neemt het verkooprisico af en het resultaat en de grondwaarde toe. Daarnaast is de ervaring dat de crowd, door de input die door de doelgroep geleverd is, meer verbondenheid heeft met het project en hierdoor eerder geneigd is tot aankoop van een woning.

De crowdsourcing start met een (online) campagne waarin zoveel mogelijk woonconsumenten worden gemobiliseerd die aangeven interesse te hebben in de plek. Deze woonconsumenten worden vervolgens periodiek bevraagd over onder andere de stedenbouwkundige opzet, invulling van de openbare ruimte en woningtypen. Op basis van deze inbreng wordt het plan gedurende het ontwikkelingstraject verder aangescherpt. Tegelijkertijd bouwen we een database op met belangstellenden die door periodieke campagnes continue wordt gevuld hetgeen inzicht biedt in de kwantitatieve interesse in het project.



Samenwerking gemeente Haarlem en AM

Om tot realisatie van de plannen te kunnen komen zal samen met de gemeente Haarlem eerst gezamenlijk de businesscase opgesteld dienen te worden.

44

In deze businesscase worden afspraken gemaakt zoals, wie doet wat en wie heeft welke verantwoordelijkheid. Tevens worden de kaders vastgelegd waaraan de planvorming tenminste dient te voldoen.

In samenspraak met de gemeente, de klankbordgroep, de potentiële kopers ("crowd") worden in opdracht van AM de producten ten behoeve van het bestemmingsplan uitgewerkt. De klankbordgroep en de "crowd" hebben hierbij een adviserende rol en de gemeente een participerende en toetsende rol. De uiteindelijke besluitvorming zal plaatsvinden bij de gemeenteraad van Haarlem en de directie van AM.

Colofon



De ter beschikking gestelde referentiebeelden zijn enkel voor eigen intern gebruik en mogen niet aan derden ter beschikking worden gesteld of hergebruikt worden. Met referentiebeelden bedoelen wij de sfeer foto's die gebruikt zijn en waarvan wij de eigenaar niet hebben kunnen traceren. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor het vermenigvuldigen of herpubliceren van dit beeldmateriaal.

Uitgave: juni 2014

