

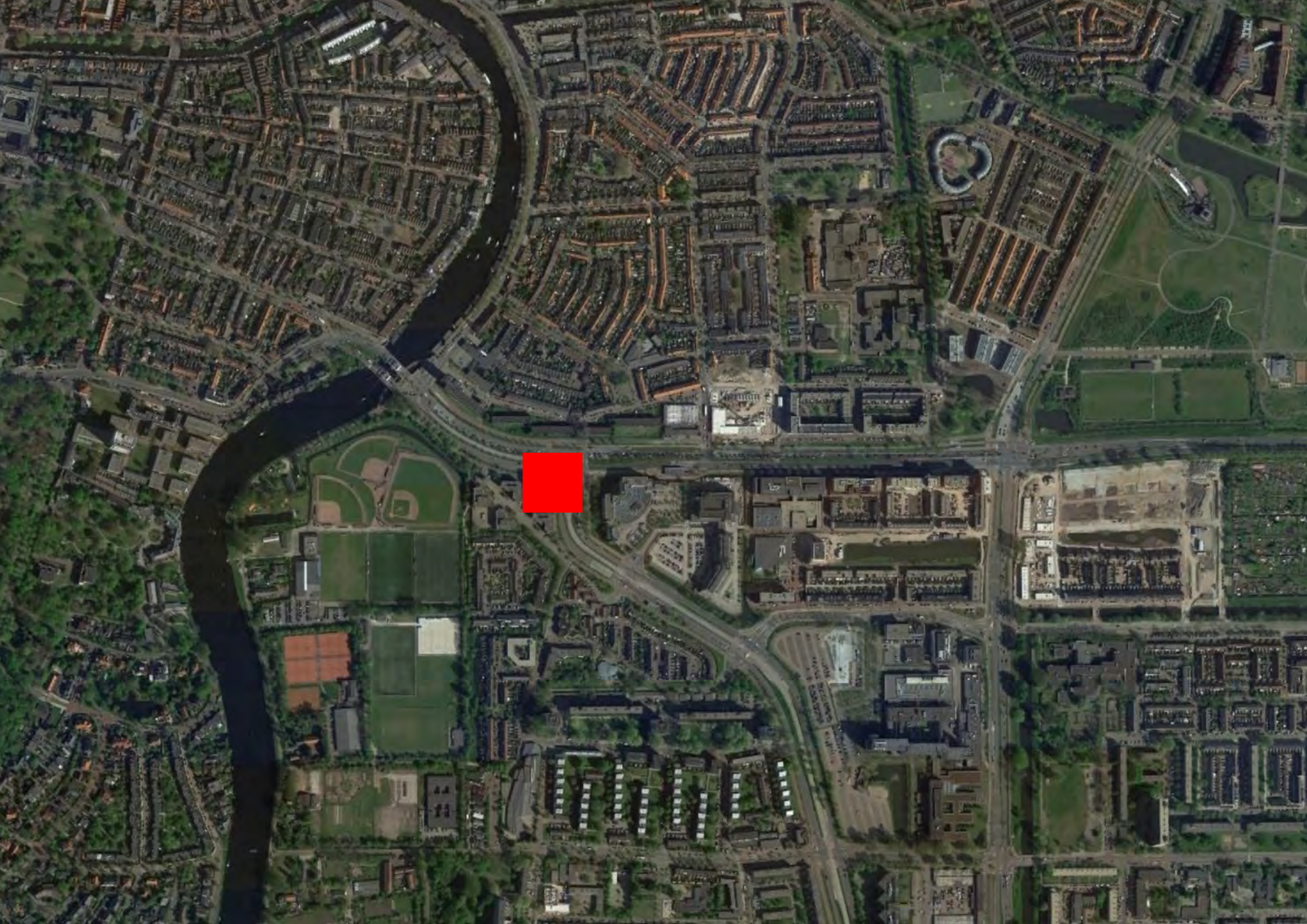
Ambitiedocument Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid
Juni 2022

▪ SITE

■ **SITE**

Inhoudsopgave

1	Introductie	6
2	Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid	16
3	Ambities & kernwaarden	34
4	Het gebiedsconcept	44
5	Samenwerking en sleutelprojecten	64
6	Vervolgstappen	72



Introductie

1

Aanleiding

Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid

Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid (hierna: KHNZ) vormt de poort naar Haarlem. Naast de Amsterdamsche Vaart is de Schipholweg de tweede belangrijke toegangsweg voor Haarlem-Oost en het achterland, waaronder Zandvoort, Heemstede, Aerdenhout en Bloemendaal. Naast woningbouw en kantoren huisvest KHNZ ook een aantal bijzondere functies zoals het Van der Valk Hotel Haarlem, het Haarlem College en het Spaarne Gasthuis. De komende jaren is in KHNZ een enorme verdichting voorzien vanuit grote gebouwtransformaties waarin er ca. 2000 nieuwe Haarlemmers bijkomen in het gebied. Waar nu het gevoel van 'stad' pas na de Buitenrustbrug begint, moet dit gevoel in de toekomst vanaf de Prins Bernhardlaan al beginnen. KHNZ wordt tevens gezien als de optimale plek voor een mobiliteitshub die de groei van de stad en de groei van het openbaar vervoer moet opvangen. Daarnaast heeft Haarlem zichzelf ten doel gesteld om de woon-werk ratio te verbeteren en juist op knooppuntlocaties te komen tot nieuwe – stuwende – werkgelegenheid.

Waarom een Ambitiedocument?

Dit ambitiedocument bouwt voort op eerdere gesprekken tussen de Gemeente Haarlem en de ontwikkelaars O.C. Spaarne 1 VOF, Being Development en Schonenvaert B.V. (hierna: 'ontwikkelaars'). Eind 2020 heeft SITE een advies opgesteld over het programmatische concept voor het knooppunt met als werktitel 'Urban Olympics'. Dit proces heeft invulling gegeven aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de ontwikkeling van de drie gebouwen (Schipholpoort, Schonenvaert en

Schipholweg 1) van de ontwikkelaars in KHNZ. Hoewel het SPvE zowel kwalitatieve als kwantitatieve kaders biedt mist er nog een overkoepelende visie over de gewenste invulling van het niet-wonen programma. Er is daarom behoefte ontstaan aan een door publiek en privaat gezamenlijk gedragen ambitiedocument waarin gepositioneerd is wat de grotere 'why' – de toekomstige betekenis en identiteit – van het gebied wordt en welke ambities en leidende principes ten grondslag moeten liggen aan de verdere programmatische invulling van het niet-wonen programma van de 3 gebouwen. Het ambitiedocument formuleert daarmee de belangrijkste ruimtelijk-programmatische uitgangspunten die kaderstellend zijn voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige programma's.

Het Ambitiedocument is vertaald naar een Gebiedsconvenant waarin concrete inhoudelijke- en procesafspraken tussen onder andere gemeente en ontwikkelaars zijn vastgelegd. Deze worden geborgd in de op te stellen anterieure overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaars welke samen met het ondertekende Ambitiedocument en Gebiedsconvenant worden aangeboden aan het college van B&W.

Totstandkoming Ambitiedocument

SITE is penvoerder van het ambitiedocument en werkt in opdracht van de Gemeente Haarlem. Middels bureauonderzoek, gesprekken met afdelingen binnen de gemeente en gesprekken met betrokken adviseurs, stakeholders binnen het gebied, ondernemende Haarlemmers, makelaars en bewoners zijn we tot

voorliggend product gekomen. Onder meer is met de volgende personen gesproken:

- Maare Zondervan en Jeroen Quee van Sweco
- Laurens Leenders van Being Development
- Jeroen Koops van Schonenvaert B.V.
- Maaïke Uttien van O.C. Spaarne 1 VOF
- Peter Jobse van Elan Wonen
- Martin Matser van Van der Valk Haarlem
- Bas de Wit van Sport Support Haarlem
- Michelle van de Bosch Gouka van het Spaarne Gasthuis
- Faridah Azimullah van ondernemersvereniging MKB Haarlem
- Merijn Everaarts van Dopper en Oceans Haarlem
- Participatiesessie met onder andere wijkraden, betrokken bewoners en belangengroepen
- Participatiesessie met sportverenigingen op het Sportpark

Leeswijzer

Ten eerste wordt de opgave van het gebied geschetst, waarbij de context van de bredere omgeving is meegenomen, de kaders en wensen van belangrijke spelers aan bod komen en de vraagstukken voor de ontwikkeling van het gebied worden gedefinieerd. Hierna worden de ambities voor de toekomstige KHNZ uitgebreid toegelicht. Daaropvolgend worden tot slot strategische opgaven gedefinieerd die cruciaal zijn voor het slagen van het gebiedsconcept.

Plan- en studiegebied

Het plangebied is gebaseerd op gedefinieerde grenzen in het SPvE (zie stippellijn). Het gebied in de directe omgeving van het plangebied zien we als een groter invloedsgebied. Dit invloedsgebied nemen we mee in het schrijven van dit Ambitiedocument.





Lopende plannen en ontwikkelingen

Vastgoedontwikkelingen in en rondom KHNZ

KHNZ krijgt er met de drie afzonderlijke bouwplannen ca. 1600 woningen met bijbehorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen bij (inclusief Elan Wonen zijn dit ruim 1800 woningen):

- Schonenvaert B.V. ontwikkelt op 'Toekanweg 7' 714 full-serviced appartementen voor studenten en starters, waarvan 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% vrijesector huur. Daarnaast is er 5.800m² bestemd voor het niet-wonen programma.
- Being Development ontwikkelt op 'Schipholpoort' 612 appartementen voor starters en jonge gezinnen, waarvan 60% sociale huur en 40% middenhuur.
- O.C. Spaarne 1 VOF ontwikkelt op 'Schipholweg 1' 243 appartementen, commerciële ruimtes en een restaurant.
- Elan Wonen ontwikkelt 297 appartementen langs de Schipholweg (sloop/nieuwbouw).
- Het Van der Valk Hotel werkt aan plannen voor uitbreiding langs de Europaweg met een 'city-hotel' concept.



Plannen ontwikkelaars in KHNZ



Toekanweg 7, Schonenvaert B.V.



Schipholpoort, Being Development



Schipholweg 1, O.C. Spaarne 1 VOF

Projecten in en rondom KHNZ

Parallel aan het woonprogramma lopen er nog drie andere projecten binnen het gebied die niet los van elkaar gezien kunnen worden:

1. De opgave voor Mobiliteitshub
2. De opgave voor een open Sportpark
3. De opgave voor het herprofilieren van de Europaweg

Deze drie projecten maken een integraal onderdeel uit van het gebiedsconcept.

1. Mobiliteitshub

Na een lang traject is er momenteel nog één variant over: de Noord-variant.

De Noord-variant met een busstation tussen het Spaarne en de Europaweg biedt kansen voor twee stedelijke pleinen aan weerszijden van de Schipholweg. Op deze pleinen is ruimte voor (nuts)voorzieningen voor de buschauffeurs, een fietsenstalling, wachtruimte, kleine winkels en horeca. Onderdeel van dit busstation is tevens een verbinding die over de Schipholweg heen gaat. Deze verbinding moet, volgens de studie van Sweco en VenhoevenCS naar de inpassing van de mobiliteitshub, van iconische aard zijn. Een goede oversteekbaarheid van de Schipholweg is op deze locatie essentieel.



Uitwerking Noord-Variant



Referentie Nørreport, Kopenhagen: integraal ontwerp mobiliteitshub en stedelijk plein

Lopende plannen en ontwikkelingen

2. Gebiedsvisie Sportpark

De gemeente Haarlem heeft de ambitie om het huidige Sportpark te transformeren naar een meer open stadspark met sportvoorzieningen voor zowel sportief als recreatief gebruik. In het nieuwe stadspark wordt het ruimtegebruik geïntensiveerd en is er ruimte voor nieuwe vormen van sport zoals urban sports. Het stadspark sluit goed aan op de omliggende buurten en heeft goede verbindingen van noord naar zuid (zoals het Engelandspark) en oost naar west (zoals het Spaarne). Zo wordt middels een motie van de gemeenteraad momenteel onderzocht hoe de kop van de Noord-Schalkwijkerweg kwalitatief versterkt kan worden als parkfunctie.

Naast sport is er in het stadspark juist ook veel ruimte voor ontspanning en verblijf en wordt er stevig ingezet op het versterken de biodiversiteit en herstellen van ecologische verbindingen in de vorm van (verblijfs)groen. Om het hoofd te bieden aan de steeds extremer wordende weersomstandigheden is het stadspark aangewezen als zoekgebied voor klimaatadaptieve maatregelen. Zo kan het stadspark middels de aanleg van groen zorgen voor verkoeling in tijden van extreme hitte en kan het middels de opvang van regenwater wateroverlast voorkomen in tijden van extreme regenval.

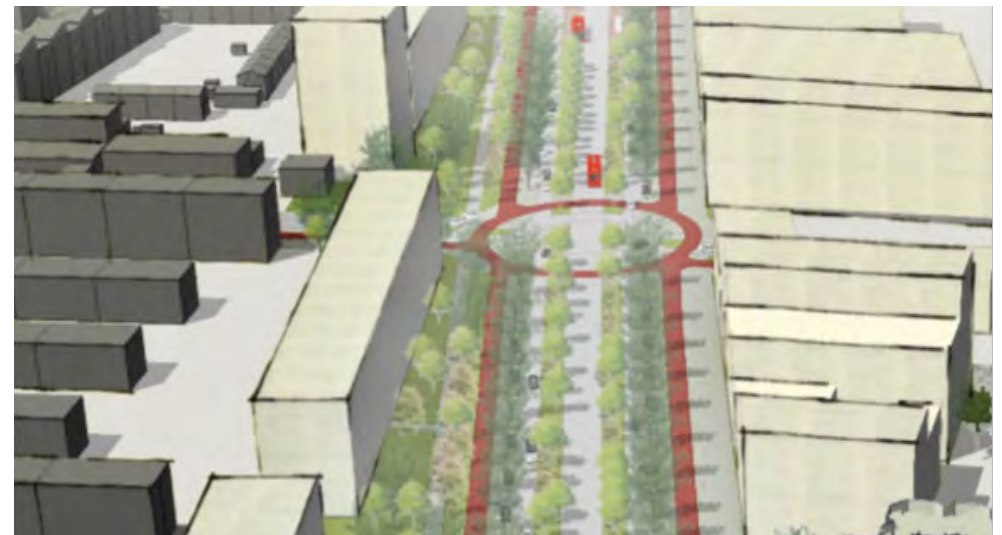
3. Herinrichting Europaweg

De herprofilering van de Europaweg vormt een belangrijk aangrijpingspunt voor het tot ontwikkeling brengen van de Europawegzone. Waar nu een brede autoweg met busbanen ligt moet in de toekomst een levendige stadsstraat voor bewoners en gebruikers komen. Het

afschalen van de Europaweg betekent meer ruimte voor de voetganger en fietser en minder ruimte voor de auto. Deze herinrichting moet ervoor zorgen dat de oversteekbaarheid van de Europaweg verbeterd en zo fungeert als verbinder van de verschillende wijken (Schalkwijk, Spaarne Gasthuisterrein en Schalkwijk-Midden) in plaats van als barrière.



Huidige sportpark in KHNZ

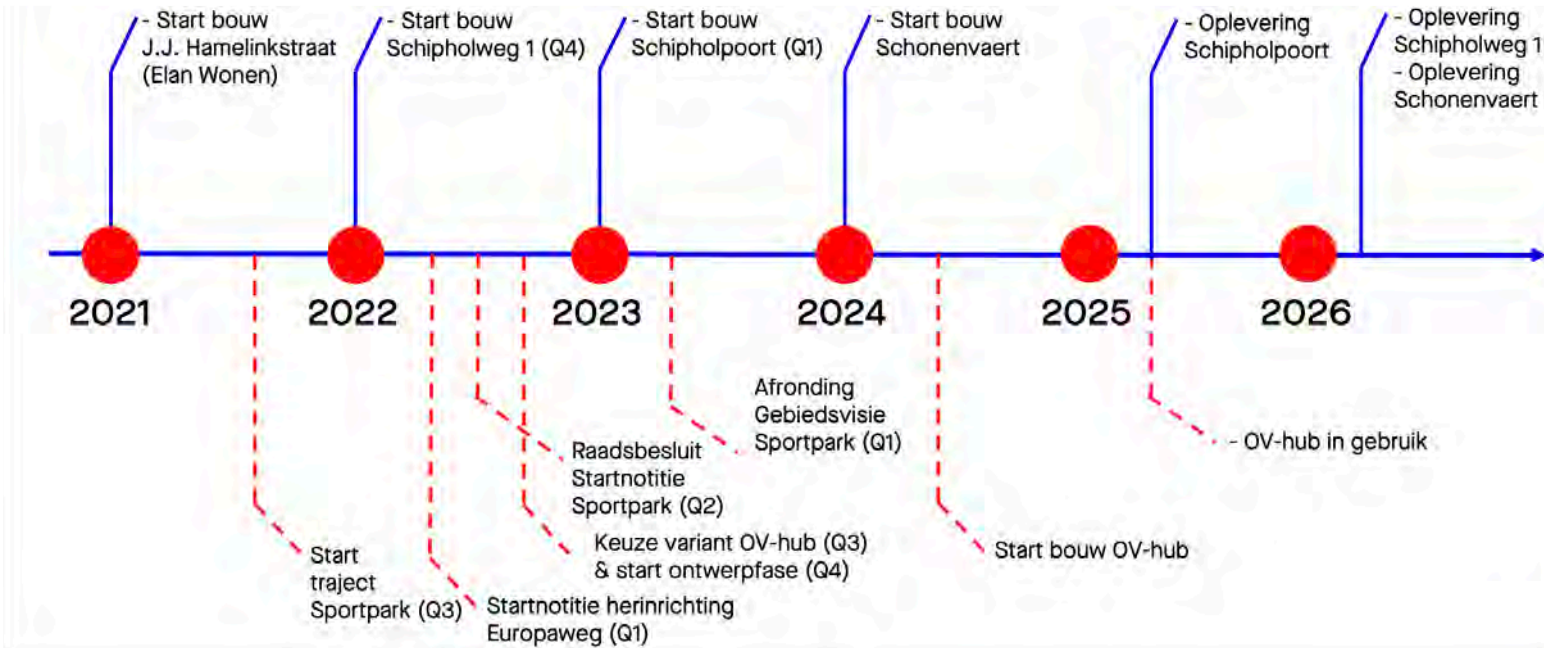


Impressie stadstraat Europaweg

Planning en Fasering

Hieronder de planning en fasering van de verschillende ontwikkelingen in het plangebied. Er lopen veel trajecten door elkaar heen. Om tot een samenhangend gebiedsconcept te komen is het daarom van belang oog te hebben voor de verschillende faseringen en deze op elkaar af te stemmen in de tijd.

Naar verwachting zullen medio 2022 bouwvergunningen worden ingediend voor de vastgoedontwikkelingen Schonenvaert, Schipholpoort en Schipholweg 1. Daarnaast bereidt de gemeente Haarlem zich voor op een besluit over de locatie van de mobiliteitshub en is het traject voor het open Sportpark met het schrijven van een startnotitie gestart. Het traject voor de herinrichting van de Europaweg is medio 2021 al begonnen.



Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Mede op basis van de uitgangspunten van het 'Urban Olympics' advies is verder invulling gegeven aan het SPvE voor de ontwikkeling van de drie gebouwen in KHNZ.

In het SPvE staan concrete eisen, zowel kwalitatief als kwantitatief, voor de drie vastgoedprojecten, waaronder het niet-woonprogramma. Daarnaast zijn er ook globale eisen opgesteld voor locaties in het plangebied waar nog geen concrete ontwikkeling voor is zoals het Sportpark en de mobiliteitshub.

Kwantitatieve criteria niet-woonprogramma volgens het SPvE:

- De eis dat minimaal 2 plintlagen van het gebouw zijn gereserveerd voor niet-woon-functies, wordt als volgt nader gespecificeerd:
 - a. Het totaal bruto vloeroppervlak van de twee plintverdiepingen, gemeten binnen de hoofdcontour van het gebouw, maar;
 - b. het oppervlak aan niet-woonfuncties hoeft niet groter te zijn dan 15% van het totaal bruto vloeroppervlak (exclusief eventueel gebouwd parkeren, en/of verhoogd maaiveld boven parkeren) van de gehele ontwikkeling.

De kwalitatieve criteria voor het niet-woonprogramma zijn:

- Bijdragen aan levendigheid in het gebied en op straatniveau
- Mate van (openbare) toegankelijkheid
- Toevoegen van werkplekken
- Bijdragen aan mobiliteitstransitie en relatie met mobiliteitshub

Dit betekent echter niet dat al het niet-woonprogramma in de plint dient te landen, het kan ook ergens anders binnen het gebouw een plek krijgen.



Spelregelkaart SPvE KHNZ

De Opgave

Een gebiedsconcept voor KHNZ

SITE heeft een gebiedsconcept ontwikkeld voor het project KHNZ. Dit gebiedsconcept moet richting geven aan de programmatische ontwikkeling van de mobiliteitshub en het gebied eromheen. Meer specifiek moet het gebiedsconcept zowel kwalitatief als kwantitatief kaders bieden voor het niet-wonen programma van de projecten Schonenvaert, Schipholpoort en Schipholweg 1.

Het gebiedsconcept heeft de volgende kenmerken:

- Geeft energie, heeft een positieve uitstraling, gebruikers van het gebied zijn trots op de plek;
- Vindt zijn grondslag in de intrinsieke kwaliteiten van Schalkwijk en Slachthuisbuurt als basis voor het ontwikkelen van de knooppuntwaarde, evenals van de ligging aan het Spaarne;
- Wordt omarmd en geïmplementeerd door alle partijen die het gebied ontwikkelen en gebruiken
- Sluit aan bij belangrijke waarden van Haarlem, zoals duurzaamheid, groen en een gezonde leefomgeving.
- Het gebiedsconcept leidt tot een weloverwogen positionering van het interactiemilieu OV- Knooppunt Nieuw-Zuid
- Het gebiedsconcept is mede ontwikkeld door stakeholders in het gebied
- Het gebiedsconcept bevat uitgangspunten waar plannen en initiatieven aan moeten voldoen
- Het gebiedsconcept is dynamisch en aanpasbaar: het kan in de loop van de jaren mee veranderen met maatschappelijke trends.
- Het gebiedsconcept bevat een voorstel waaraan de toekomstige programmatische invulling van de ontwikkelende partijen in kwalitatieve zin aan kan

worden getoetst.

- Het gebiedsconcept dient als basis voor een eventuele branding branding van het gebied in de vorm van een naam, slogans, pay-off etc.



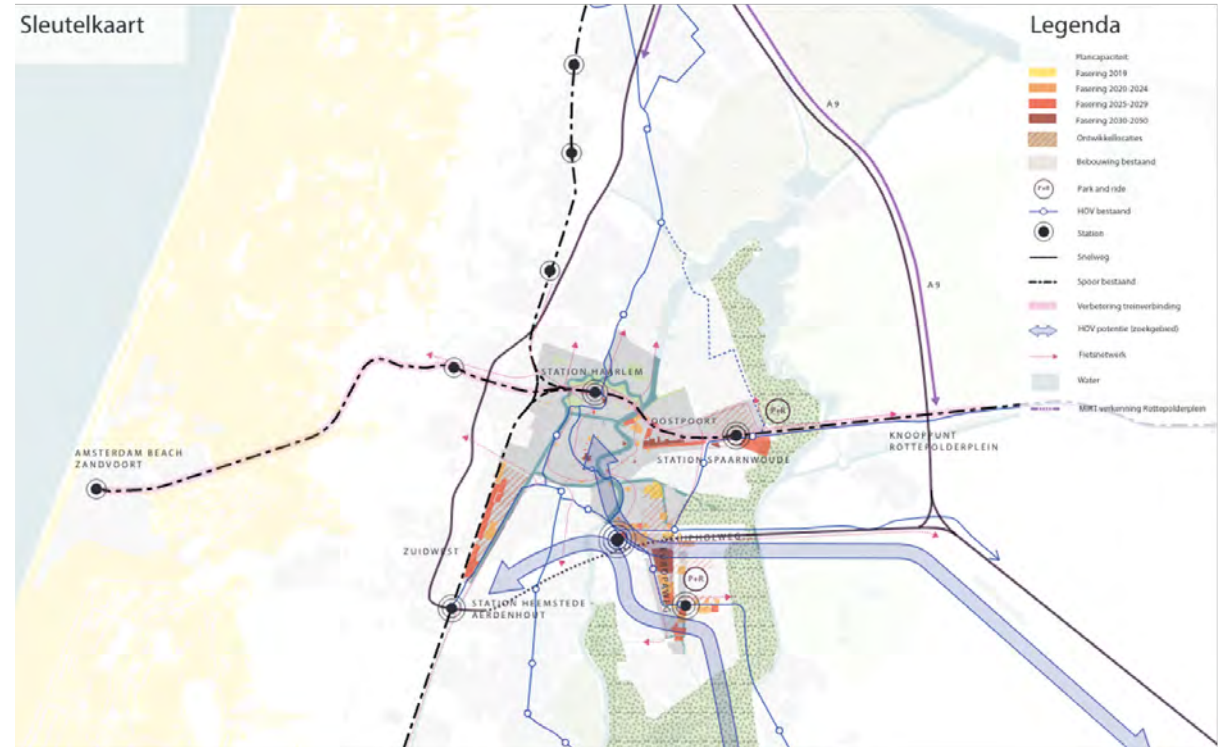
Een gebiedsconcept dat richting geeft aan de programmatische ontwikkeling van de mobiliteitshub en het gebied eromheen.

Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid

2

Ligging in MRA

Voordat de toekomstige identiteit en betekenis van KHNZ en omgeving aan bod komt, werpen we een blik op de plek vanuit diverse schaalniveaus. Binnen de MRA profileert Haarlem zich als goed gelegen woon- en werkstad tussen Amsterdam en de kust. Binnen Haarlem ligt de oostzijde van Haarlem (stadsdeel oost en Schalkwijk) ondanks de relatief goede bereikbaarheid (openbaar vervoer en auto) in sociaal-economisch opzicht nog achter op met name de stad ten westen van het Spaarne. Maar de oostzijde van Haarlem is nog volop in ontwikkeling. Rondom KHNZ doen zich de afgelopen jaren verschillende woningbouwprojecten voor, die de omgeving een impuls geven en heeft geleid tot meer differentiatie in doelgroepen.



Strategische ligging Haarlem tussen kust en Amsterdam: snelle fietsroutes en binnenstedelijk wonen verbinden met het landschap (Sleutelgebieden MRA, 2020)

De sprong over het Spaarne

Haarlem is een sterke woon- én werkstad

Haarlem vormt een zeer geliefde woonlocatie. Haarlem heeft de ambitie gesteld tot 2030 met 20.000 inwoners te groeien. Dit wordt gerealiseerd door 10.000 woningen te bouwen en 9.000 nieuwe banen te scheppen. Naast het zijn van een aantrekkelijke woonstad wil Haarlem zich sterker profileren als sterke werkstad en de aanwezige kennis en creativiteit vasthouden. Naast de al gevestigde formele werkmilieus is er behoefte aan kleinschaligere, informele, creatieve werkmilieus/hubs, óók op wijkniveau. Zo blijkt uit gesprekken met stakeholders binnen KHNZ.

Fijn wonen en werken

Haarlem kenmerkt zich vooral als een fijne woonstad, iets wat je ook terugziet in de hoge woon-werk pendel. Tegelijkertijd is het fijn werken in Haarlem getuige het relatief hoge aandeel zzp'ers (16% van de beroepsbevolking t.o.v. landelijk gemiddelde 12%) en start-ups. Daarnaast kent Haarlem een bijzonder gevarieerde mix aan bedrijven, maar blinkt het echt uit in de cultuur-, ICT- en grafimedia sector (ruim 20% van het totaal aantal banen). Wat ook opvalt is dat in Haarlem van de circa 68.000 banen (in 2019) ongeveer een derde van de banen voor theoretisch geschoolden (22.500) en tweederde (45.500) voor praktisch geschoolden zijn. Dit staat haaks op het relatief hoge aantal theoretisch geschoolden in Haarlem (51% van beoepsbevolking).

Ten oosten van het Spaarne

Haarlem is al langer de gedeelde stad met duidelijke sociaal-economische tegenstellingen tussen oost en west. Ondanks dat deze verschillen nog steeds zichtbaar zijn in de cijfers en achter de voordeur, heeft Haarlem een duidelijke sprong over het Spaarne gemaakt. Sterker nog, Oost is hot en kan wel eens een van de nieuwe gezichten van Haarlem gaan vormen met spraakmakende projecten als Oostpoort, Slachthuissterrein, Belcanto, Centrum Schalkwijk, Prinses Beatrixplein en de drie ontwikkelingen in KHNZ.

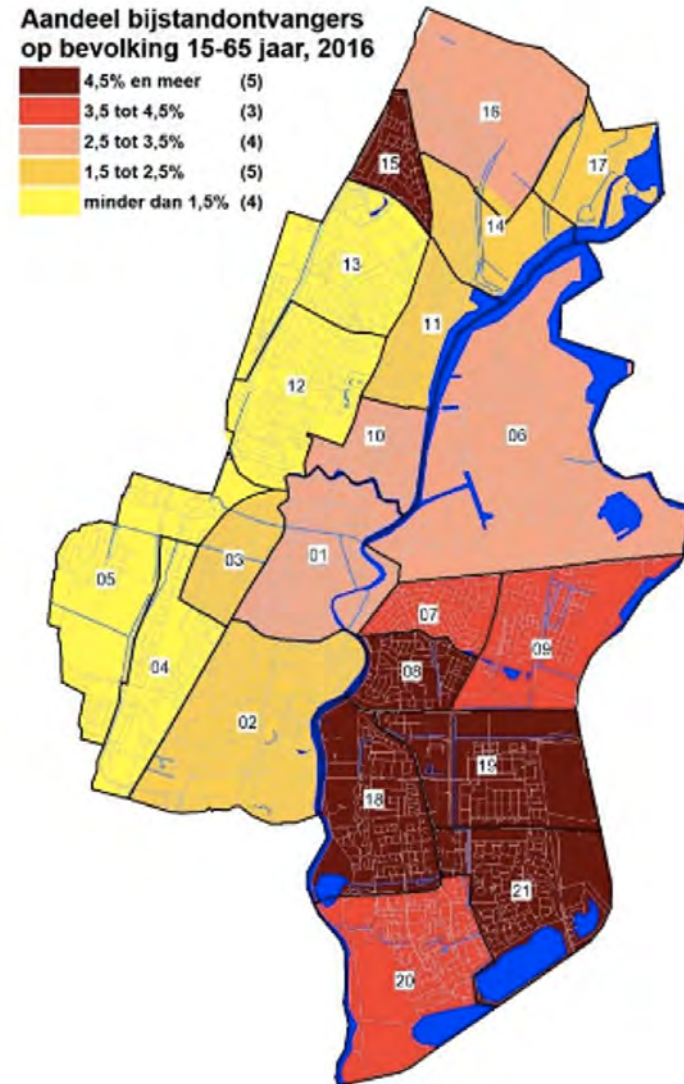
Luchtfoto binnenstad Haarlem



Ontwikkelgebieden Haarlem 10.000 extra woningen in 2025



Ongedeelde stad Haarlem: sociaal-economische verschillen tussen west en oost (Gemeente Haarlem)



Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid

De (toekomstige) poort van Haarlem

Het plangebied in zijn huidige vorm is een mengelmoes van typologieën en schaalniveaus. Grote kantoorpanden uit de jaren '70-80 worden afgewisseld met kleinschalige vooroorlogse woningen en buurten. Daarnaast is het de aloude toegangspoort naar Haarlem vanuit Amsterdam, waarbij opvalt dat het wegprofiel pas ná de Buitenrustbrug echt versmald en karakteristiek "Haarlems" wordt. Daar krijg je pas echt het gevoel in Haarlem te zijn.

Cruciale schakel binnen Haarlem

De omgeving Schipholweg en Europaweg is vanuit meerdere invalshoeken een sleutelproject voor Schalkwijk, voor Haarlem en voor de bredere regio. Dit is de plek waar een nieuw hoogstedelijk stukje Haarlem komt. Een goed bereikbare plek waar het prettig wonen en werken is met een aantrekkelijke openbare ruimte. Naast een entree van de wijk Schalkwijk vormt KHNZ ook de zuidelijke entree van de hele stad. Met de komst van de mobiliteitshub wordt KHNZ tevens een van de drie OV-knooppunten binnen Haarlem, naast station Haarlem en station Haarlem/Spaarnwoude. Deze OV-knooppunten fungeren als entreegebieden voor Haarlem en zijn belangrijk voor het creëren van Haarlemse werkgelegenheid. Ook in KHNZ worden er volop kansen gezien voor het toevoegen van kennisintensieve werkgelegenheid.



Een nieuw OV knooppunt met stedelijke allure

Het aantal bussen neemt toe

Met de komst van de mobiliteitshub krijgt Haarlem er een nieuw OV-knooppunt bij. Met de verwachting dat tot 2040 het aantal bussen van en naar Haarlem met 50% zal groeien dient de toch al overvolle binnenstad ontzien te worden. Deze groei zal geheel worden opgevangen op het busstation in KHNZ. Momenteel wordt onderzocht wat de overstapmodaliteiten moeten worden voor de mobiliteitshub in KHNZ.

Mobiliteitshub wordt maar deels als kans gezien

Binnen het gebied wordt de komst van de mobiliteitshub door de ontwikkelaars en het Van der Valk Hotel niet gezien als randvoorwaardelijk. De locaties waren immers al aangekocht voor de komst van de mobiliteitshub en zullen ook worden ontwikkeld indien de mobiliteitshub er niet zou komen. Dat neemt niet weg dat de ontwikkelaars en het Van der Valk Hotel voordelen zien in de komst van de mobiliteitshub. Door een betere OV-verbinding met de MRA liggen er kansen voor het vullen van het niet-wonen programma: meer traffic, grotere afzet en bredere doelgroep. Ook de toekomstige bewoners profiteren mee middels een sterke verbinding met de MRA. Desondanks wordt de nieuwe mobiliteitshub niet aangegrepen als kans voor het vullen van een bijzonder niet-woonprogramma in de plinten die niet van stadsverzorgende aard is. Sterker

nog, de komst van meer bussen kan er ook voor zorgen dat de Schipholweg nog meer ruis veroorzaakt, aldus de ontwikkelaars. Niettemin is de komst van de mobiliteitshub naast de investeringen van de ontwikkelaars een extra factor achter de ambitie om deze plek te transformeren naar samenhangend hoogstedelijk stuk stad.

Meer nodig dan een mobiliteitshub

De gemeente Haarlem grijpt de komst van de mobiliteitshub, in combinatie met de drie woningbouwontwikkelingen, met beide handen aan: Haarlem Nieuw Zuid wordt een knooppunt met stedelijke allure. Met enkel een mobiliteitshub en drie losse gebouwen ben je er echter nog niet. Je hebt ook andere sterke programmatische dragers nodig. Zonder deze dragers blijft de potentiële plek-waarde onbenut en bestaat het risico op een obligaat programma zonder toegevoegde waarde voor zijn omgeving.



De Knooppunten van Haarlem en omgeving (Gemeente Haarlem)

Veel vernieuwing in de directe omgeving

Gebied in transitie

Wat opvalt is dat deze plek niet op zichzelf staat en onderdeel is van de ontwikkelingen langs de Schipholweg en toekomstige transformatie van de Europawegzone. Onderdeel van transformatie aan de Schipholweg zijn de vervangende nieuwbouw aan de J.J. Hamelinkstraat en het Hof van Leijh van Elan Wonen en de Entree van Haarlem van ontwikkelmaatschappij O23. Onderdeel van de transformatie aan de Europaweg zijn de herinrichting van het Spaarne Gasthuisterrein, Schalkwijk-Midden (waaronder het Fluor terrein) en Centrum Schalkwijk. Een nieuw profiel van de Europaweg moet niet alleen gaan leiden tot een natuurlijke verbinding met de Haarlemse binnenstad, maar ook tussen de verschillende projecten in Schalkwijk-Midden en Schalkwijk-Centrum. KHNZ vormt hierin een cruciale schakel.



Schalkwijk Centrum



Stad tussen de bomen



Het Fluor-terrein



Het Hof van Leijh (Elan Wonen)



De Entree van Haarlem (Ontwikkelaarschap O23)



J.J. Hamelinkstraat (Elan Wonen)

Eiland temidden van diversiteit

Diversiteit aan sferen en functies

KHNZ wordt omringd door veel verschillende programma's zoals het Sportpark, het Van der Valk Hotel, het Haarlem College en het Spaarne Gasthuis. Het plangebied kent daarom ook een diversiteit aan sferen zoals natuur, educatie, gemeenschap en zakelijk (zie de pagina hiernaast). Wat verder opvalt is dat het plangebied (nog) weinig voorzieningen kent. De meeste voorzieningen zijn te vinden aan de noordzijde van de Schipholweg.

Plot versus gebied

Hoewel er tussen de plannen van de ontwikkelaars logische programmatische verbindingen aanwezig zijn, is er een behoefte aan grotere en verdergaande integraliteit tussen de drie vastgoedontwikkelingen, maar juist ook met de ruimere omgeving. Ook is men zich bewust van het belang van een gemeenschappelijke landschappelijke drager die de plots ruimtelijke tot een eenheid maakt. Om tot deze integraliteit in het niet-woonprogramma te komen is er meer nodig dan de optelsom van de verschillende plots.



Spaarne Gasthuis



Het Haarlem College



Van der Valk Hotel Haarlem



BINNENSTAD

GEMEENSCHAP
KLEINSCHALIG
VOOR-OORLOGS

ERFGOED
MIX
EVENTS

BINNENWERELD

GEMEENSCHAP

EDUCATIE
RECREATIE

BINNENWERELD
NATUUR

GASTVRIJ
ZAKELIJK

NATUUR
ACTIEF
OPEN

GEMEENSCHAP
GROENE OR
DUURZAAM

GESLOTEN
GROOTSCHALIG
FOCUS OP AUTO

HOOGBOUW
PORTIEKWONINGEN
GROENE OR

EDUCATIE

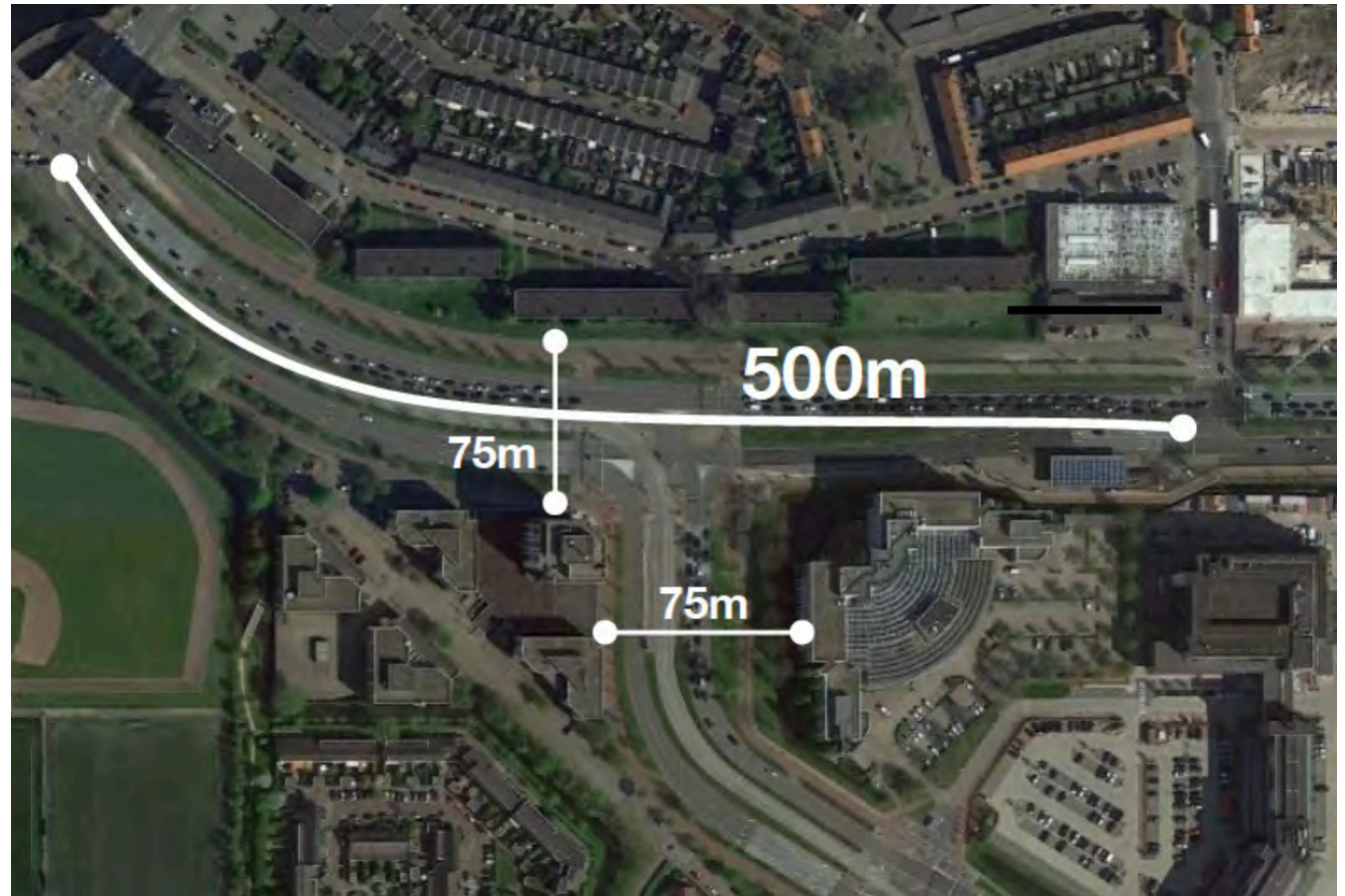
Schipholweg blijft een barrière

In het plangebied valt op hoe dominant de Schipholweg aanwezig is. Dit maakt het creëren van reuring en levendigheid langs de gehele Schipholweg lastig. Daarnaast zal de oversteekbaarheid omwille van doorstroming van het motorverkeer niet overal even aantrekkelijk zijn. Het ligt dan ook realistisch gezien voor de hand om de verbinding op een strategische plek te leggen. Hierbij is het van belang dat de oversteekbaarheid goed georganiseerd wordt.

De Schipholweg is niet de verbinder van alles omdat:

1. Onderlinge afstanden zijn groot

De afstanden tussen de bestaande functies zoals het Sportpark en Van der Valk Hotel en de drie projecten zijn dusdanig groot dat het lastig is om verbinding te leggen tussen alle projecten en functies.



Dominante infrastructuur en brede wegprofilering in KHNZ

2. Schipholweg blijft druk

Wat ook opvalt is de dominante rol die de infrastructuur hier inneemt. Met wegprofielen van 75 meter en vrije busbanen vormt de Schipholweg een hardnekkige barrière voor eenieder die te voet of te fiets zich een weg door het gebied probeert te wenen. Met ruim 55.000 voertuigen per etmaal (het dubbele t.o.v. de Wibautstraat in Amsterdam) vormt de Schipholweg een van de drukste wegen van Nederland, zie onderstaande referenties ter vergelijking. Het is een cruciale schakel in het wegennet van Haarlem en omgeving en het aantal voertuigen per etmaal zal naar verwachting tot 2040 met maximaal 30% toenemen.



Europalaan, Utrecht

Verkeersintensiteit: ca. 6000 voertuigen per etmaal

3. Monofunctionele woonplint aan noordzijde

Naast de brede wegprofieling en de drukte op de Schipholweg maakt ook de woonplint van Elan Wonen aan de J.J. Hamelinkstraat en Schipholweg het lastig om tot een verbindend programma te komen.



Woonplint Elan Wonen aan de J.J. Hamelinkstraat & Schipholweg



Wibautstraat, Amsterdam

Verkeersintensiteit: ca. 27.500 voertuigen per etmaal



Haarlemmerweg, Amsterdam

Verkeersintensiteit: ca. 20.000 voertuigen per etmaal

De verborgen parels van Haarlem

Unieke ligging Sportpark

Een sportpark van deze omvang zo dichtbij de binnenstad is uniek in Nederland. Het is een van de grootste binnenstedelijke sportparken van Nederland, maar dit gevoel heb je niet als je door het gebied beweegt. Het Sportpark is door rommelig groen onzichtbaar vanaf de Schipholweg en wordt daarnaast omringd door water en hekken. Hierdoor is het Sportpark slecht toegankelijk en krijg je niet het gevoel dat je langs een unieke plek in Haarlem beweegt.



Trends in de sportwereld

Nederland Europees kampioen stilzitten

De voortekenen zijn niet fraai: de gemiddelde Nederlander wordt steeds ouder, eenzamer en zwaarder. Ondanks het feit dat we mobieler dan ooit zijn, zit de Nederlander het meeste stil in Europa. Dit zorgt voor meer druk op de zorg, niet alleen door ouderdom maar ook door een toename van mensen met overgewicht, diabetes en hart- en vaatziekten.

Aantal sporters neemt toe, maar doet dat wel anders

Het aantal sportende Nederlanders is ondanks de twijfelachtige eer van Europees kampioen stilzitten tussen 2013 en 2019 met ruim 1,6 miljoen toegenomen tot ruim 9 miljoen sporters. Dat gebeurt wel steeds vaker in nieuwe sport- en organisatievormen. Zo sport

nu al twee-derde van de Nederlanders individueel of ongeorganiseerd. Dit betekent dat veel sporters niet meer lid zijn van een vereniging, maar juist sporten buiten verenigingsverband om. Bijvoorbeeld via pay-per-use concepten of abonnementen zoals Classpass. Deze nieuwe exploitatiemodellen zetten het verenigingsleven met haar traditionele exploitatiemodellen onder druk.

Opkomst nieuwe sportvormen en -parken

De nieuwe organisatievormen gaan ook gepaard met de opkomst van nieuwe ongeorganiseerde en vaak individuele vormen van sport zoals Padel, BEAT 81, Crossfit, Boulderen en fietsen. Daarbij gaat het zowel om in- als outdoor sporten. Daarnaast winnen ook de 'urban sports' zoals skaten, skeeleren en basketbal aan populariteit. Met deze veranderingen in sportlandschap kijken veel

gemeenten (4 op 10 gemeenten) nu naar open en multifunctionele sportparken. In een open Sportpark wordt middels meervoudig ruimtegebruik de traditionele sporten en opkomende sporten een plek naast elkaar gegeven.

Experience stores in opkomst

De experience store is de nieuwe manier van winkelen. In deze winkels staat de beleving van de consument centraal. Consumenten kunnen middels demo-modellen of parcours direct aan de slag met de aangeboden producten of diensten. Denk hierbij aan een proefrit op een racefiets of e-bike, maar ook het inlopen van wandelschoenen op ruig terrein. Op deze manier wordt getracht de merkbeleving van de consument te vergroten.

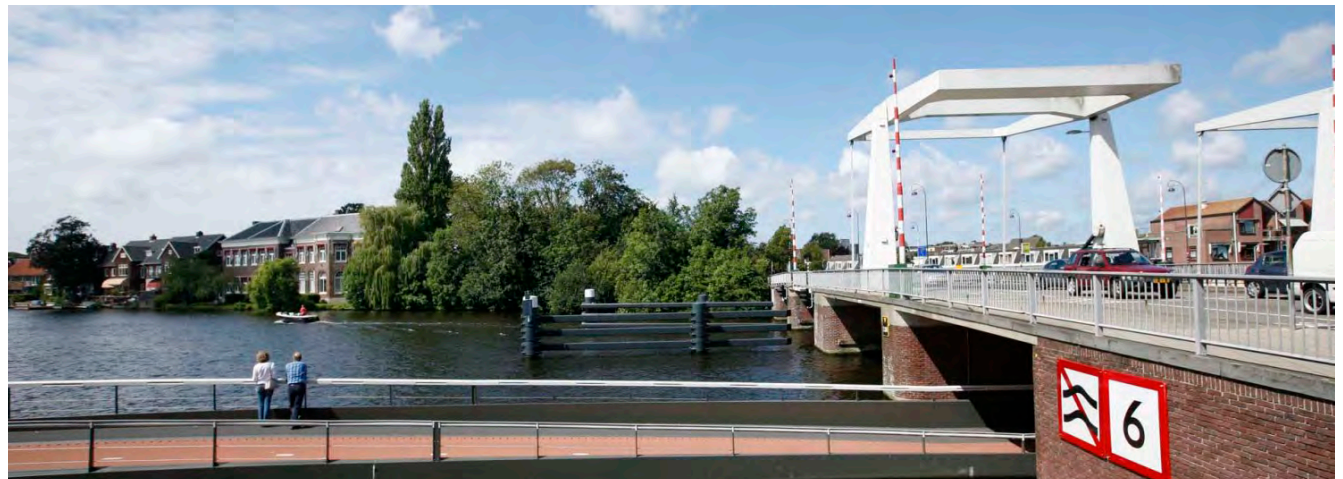
22 ha Sportpark midden in de Stad

Vergeleken met soortgelijke binnensteden valt op hoe bijzonder het is om een Sportpark van dergelijke omvang midden in de stad te hebben. Zie hiernaast hoe versteend de binnensteden van Delft, Enschede, Apeldoorn en Arnhem zijn vergeleken met die van Haarlem.



Een prachtig Spaarne

Het Spaarne wordt nog maar beperkt benut in Haarlem. Hoewel het onderdeel uit maakt van drukke regionale fietsroutes en plek biedt aan roei- en kanoverenigingen valt er verder weinig te beleven aan de Noord Schalkwijkerweg aan het Spaarne. Dit terwijl het water van het Spaarne, dat zich in een natuurlijke bocht om de sportvelden glooit, een potentiële kracht van het gebied is dat een groter podium verdient.



Potentie als werklocatie

Behoeftte aan nieuwe werklocaties

Hoewel Haarlem een relatief grote theoretisch geschoolde beroepsbevolking heeft is het geen kantorenstad. Ongeveer 90% van de bedrijven is consumentenverzorgend en er is maar weinig stuwende, kennisintensieve werkgelegenheid. De nabijheid van Amsterdam speelt een rol, maar de aard van de beschikbare Haarlemse werklocaties eveneens. Haarlem kenmerkt zich door een aantal grootschalige, meer formele en zakelijke werklocaties (zoals Waarderpolder en Oostpoort) en mist meer informele, kleinschalige en creatieve werkomgevingen (zoals de Koepel) als onderdeel van gemengd stedelijk gebied die meer aansluiten op nieuwe generatie bedrijven en behoeften van zzp'ers. Haarlem kent een relatief grote groep zelfstandig ondernemers en kleine bedrijven die bij dergelijke werkomgevingen meer aansluiting zouden kunnen vinden.

Daarnaast zijn de werklocaties, op een aantal grote bedrijven- en kantorenlocaties en nieuwe werkomgevingen zoals de Koepel na, veelal versnipperd over de stad met weinig 'body' en zijn niet alle stadsdelen qua werklocaties even goed vertegenwoordigd of is het werken nog ouderwets gescheiden van bijvoorbeeld een woonfunctie. Veel van de huidige werklocaties vragen om vernieuwing in type werkconcept, vermenging met andere functies en betere verbindingen met de stad.

Er is dus behoefte aan andersoortige werkomgevingen die plek bieden aan meerdere bedrijven. Hierin spelen interactie, ontmoeting en goede koffie een steeds prominere rol.

KHNZ biedt kansen

Het gebied stond lange tijd symbool voor de meer klassieke en introverte zakelijke dienstverlening van Haarlem-Oost. Met behoefte aan meer informele werklocaties, gemengd met andere functies in Haarlem liggen er hier kansen om invulling te geven aan de ambitie van de gemeente Haarlem om een interessante werkstad te zijn en werklocaties meer als interactiemilieu te ontwikkelen. Daarnaast loopt Haarlem-Oost ten opzichte van de rest van de stad achter in het aanbieden van flex-office werkconcepten (zie overzichtskaart op volgende pagina).

Wat betekent dit voor KHNZ?

Dit betekent dat KHNZ aan de voorwaarden van een interactie milieu moet voldoen: plekken waar reuring is, waar je andere type mensen tegenkomt, waar je een goede lunchwandeling kunt maken en na het werk nog even kunt sporten of loungen. Dit soort interactiemilieus vallen of staan bij een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, waar het prettig verblijven is, waar rondom voorzieningen in plinten zitten en waar ook 's avonds na 19 uur nog wat te beleven valt.

KHNZ biedt gezien haar omvang (drie nieuwe gebouwen) en strategische ligging binnen Haarlem, tussen de binnenstad en Haarlem-Oost en aan de Schipholweg, een mooie kans voor het ontwikkelen van een interactie milieu voor onder andere start- en scale-ups uit Haarlem en omgeving. Met het Van der Valk Hotel zijn de basis ingrediënten aan de zakelijke kant al aanwezig.

Trends in het werken

Nieuwe behoeften van bedrijven

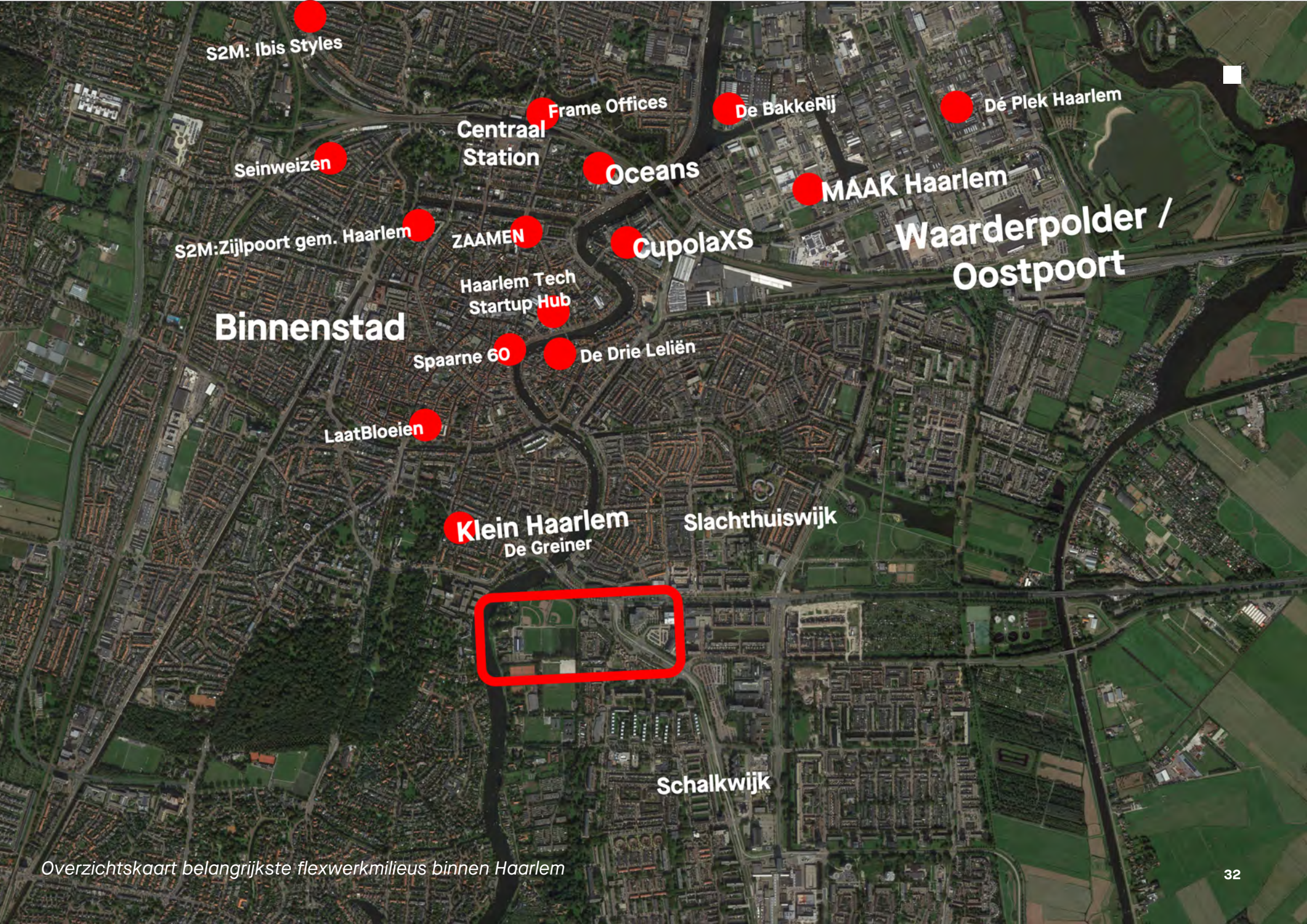
De behoeften van bedrijven zijn veranderd en daarmee ook de vestigingsplaatsfactoren. Waar in het verleden kantoorgebieden zich kenmerkten door een dominante werkfunctie, goed zichtbaar vanaf de autowegen en veel parkeren op maaiveld voor deur, heeft de laatste jaren een verandering plaatsgevonden waarbij kennisintensieve en innovatieve bedrijven behoefte hebben aan interactie; zogenaamde interactie milieus.

Wat zijn interactie milieus?

Dit zijn gemengde hoogstedelijke gebieden waar wonen, werken en stedelijke voorzieningen gemixt zijn en waar de verblijfswaarde (o.a. pleinen en parken) zeer hoog is. Enerzijds willen bedrijven dit omdat in dit soort gebieden de kans op toevallige ontmoetingen groot is, en er daarmee kansen voor het bedrijfsleven ontstaan. Anderzijds is het ook meer en meer een wens of zelfs eis van de kenniswerkers zelf.

Business Ecology

Een Business Ecology gaat nog een stap verder. Naast de voordelen van een interactiemilieu is er in een Business Ecology sprake van een mini-ecosysteem tussen de ondernemers onderling. In dit ecosysteem zitten ondernemingen van verschillende grote (van start-ups tot scale-ups) die elk in andere fases van hun ontwikkeling zitten. Door uitwisseling van kennis in de vorm van adviseurs/mentors of dienstverlening en kapitaal in de vorm van investeringen of leningen zijn jonge bedrijven in staat om door te groeien, terwijl deze jonge bedrijven ook als interessant investeringsobject of spin-off gelden voor de gevestigde orde. Op deze manier ontstaan er ook weer nieuwe ondernemingen en ideeën.



S2M: Ibis Styles

Seinweizen

S2M:Zijlpoort gem. Haarlem

Binnenstad

LaatBloeien

Klein Haarlem
De Greiner

Zaamen

Haarlem Tech
Startup Hub

Spaarne 60

De Drie Leliën

Centraal
Station

Oceans

CupolaXS

Frame Offices

De BakkeRij

MAAK Haarlem

Dé Plek Haarlem

Waarderpolder /
Oostpoort

Slachthuiswijk

Schalkwijk

Overzichtskaart belangrijkste flexwerkmilieus binnen Haarlem

Een SWOT-analyse van de locatie levert een aantal belangrijke hoofdconclusies op.

- **Infrastructuur auto en bus zijn dominant, voetganger en fietser zijn secundair:**

De dominante rol van infrastructuur voor auto en bus op deze plek doet veel schade aan de ruimte voor menselijk leven en langzaam verkeer.

- **Het gebied is een verzameling van diverse eilandjes:**

In zijn huidige vorm wordt het gebied gekenmerkt door een diversiteit aan sferen die op een harde manier van elkaar worden gescheiden. De grote kwaliteiten van het gebied zitten verborgen en missen een verbindende factor die ze tot uiting kan brengen.

- **KHNZ biedt enorme kansen:**

De toenemende druk op de woningmarkt zorgt ook hier voor grootste plannen voor woningbouw. Tegelijkertijd is er ook behoefte aan meer werkplekken in Haarlem. Als een van de acht ontwikkelzones binnen Haarlem waar nog op grote schaal wonen en werken toegevoegd kan worden biedt KHNZ veel kansen.

Strengths

- Plek waar nog veel ruimte is voor vernieuwing
- Groot sportpark zorgt voor aanwezigheid sportfaciliteiten
- Goede bereikbaarheid auto en OV
- Van der Valk Hotel zorgt voor aanwezigheid vergader- en conferentieruimtes

Weaknesses

- Dominante infrastructuur auto en bus
- Onderlinge afstanden zijn groot, zowel fysiek als mentaal
- Weinig onderscheidend aanbod voorzieningen binnen plangebied
- De kwaliteiten van de plek zijn goed verborgen

Opportunities

- Het maken van een nieuw stuk stad waarmee Haarlem-Oost beter verbonden is met zowel Schalkwijk en de rest van Haarlem
- De plek verbinden met het Spaarne
- Een open sportpark voor Haarlem en directe omgeving
- Bedienen groeisegment zzp'ers en thuiswerken
- Kansen voor stuwende werkgelegenheid vanuit een levendig stadsmilieu
- Met drie ontwikkelingen kans om massa te maken voor aantrekkelijk niet-woonprogramma

Threats

- Het huidige wegverkeer en eventuele toename daarvan
- Optelsom van alle opgaven vraagt om forse investering: mobiliteitshub, herprofilering Europaweg en open Sportpark
- Bij uitblijven van een samenhangend concept voor het niet-woonprogramma wordt de potentiële plek-waarde niet benut

Ambities en kernwaarden

3



KHNZ is het kruispunt van ontmoeting en beweging!

Nieuw interactiemilieu

Zoals hierboven beschreven heeft de gemeente Haarlem de ambitie om KHNZ te laten fungeren als derde entreegebied van de stad. Met de komst van een mobiliteitshub en robuuste hoogbouw met zowel woningen als bedrijvigheid markeert deze plek straks het begin van de Haarlemse binnenstad en Schalkwijk. Daarnaast biedt KHNZ als nieuw OV-knooppunt een oplossing voor toenemende mobiliteitsdruk op de de Haarlemse binnenstad.

Met de drie vastgoedprojecten, de komst van een multimodale mobiliteitshub, vernieuwing van het Sportpark en aanpak van de openbare ruimte is er onmiskenbaar momentum om van KHNZ een nieuw interactiemilieu te maken. Een gemengd hoogstedelijk milieu waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd met een fijne openbare ruimte.

Om deze unieke kans te benutten is er meer nodig deze projecten ieder voor zich te ontwikkelen. Er is een noodzaak en ambitie om de verschillende projecten binnen KHNZ in samenhang te ontwikkelen vanuit een gezamenlijke ambitie en kernwaarden.

Missing link in Haarlem

Met haar unieke ligging biedt deze plek veel potentie om uit te groeien tot een nieuw gemengd stuk stad binnen Haarlem. Behalve de vastgoedontwikkelingen en de komst van een derde mobiliteitshub van Haarlem is het ook de plek waar de volgende werelden samenkomen:

- De oude stad (Haarlem centrum en slachthuisbuurt)

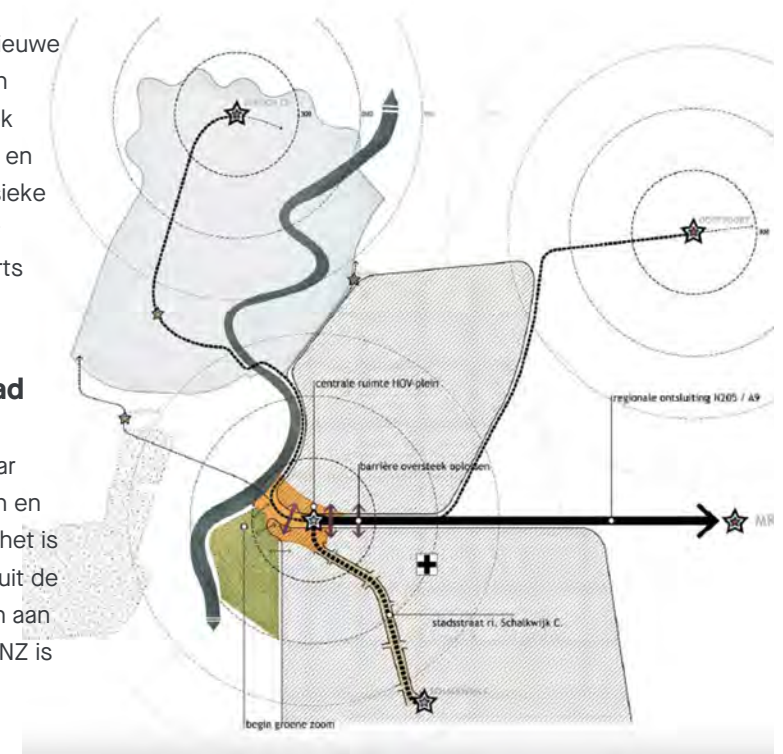
- De nieuwe stad (Schalkwijk)
- Het Sportpark
- Creativiteit, vernieuwing en ondernemerschap
- Het Spaarne als icoon
- Hoofdontsluiting met met MRA voor auto en bus

Kruispunt van ontmoeting en beweging

Als missing link fungeert KHNZ ook als kruispunt van Haarlemse ontmoeting en beweging. Dit is de plek waar veel wegen samenkomen en waar de verbinding wordt gemaakt tussen Haarlem oost en west. Het figuurlijke kruispunt met ruimte voor menselijke ontmoeting op straat; tussen de verschillende gebruikers, tussen nieuwe en oude bewoners, tussen generaties en ook tussen bedrijven. Als kruispunt van beweging kent deze plek ook veel dynamiek, met mensen die komen en gaan en tot gezond bewegen worden uitgenodigd. Naast fysieke beweging is dit ook de plek die mogelijkheden biedt om jezelf als persoon, bedrijf of ondernemer opwaarts bewegen en ontwikkelen.

Schakelfunctie en springplank voor de stad

KHNZ fungeert als fysieke en mentale plek dan ook als belangrijke schakel in Haarlem. Het is de plek waar jonge Haarlemmers hun wooncarrière kunnen starten en ondernemers aan hun bedrijf kunnen bouwen. Maar het is ook de plek waar de dromers, sporters, en talenten uit de oostzijde van Haarlem zichzelf kunnen ontplooiën en aan zichzelf, hun sporten of dromen kunnen werken. KHNZ is een plek met mogelijkheden.



Dromen over KHNZ

Naast de ambities en plannen van de gemeente Haarlem en ontwikkelaars hebben ook de bewoners hun dromen over KHNZ op tafel gelegd. Aan de hand van een opdracht om 'het droombeeld' voor het gebied te omschrijven zijn gesprekken gevoerd met betrokken bewoners en belangengroepen uit de omgeving. In de woordenwolk hiernaast zijn de terugkerende thematieken en belangrijke waarden van zowel de lokale betekenis als bovenlokale betekenis van KHNZ geduid.



Bron afbeelding: opgehaald in participatiesessie met wijkraden, omwonenden en belangengroepen van Haarlem Nieuw Zuid.

Dromen over KHNZ





KHNZ ligt op een unieke plek binnen Haarlem. Op een steenworp afstand van zowel de Haarlemse binnenstad als Schalkwijk vormt het niet alleen de **verbinding** tussen de oude en nieuwe stad, maar ook tussen generaties. De plek kenmerkt zich inmiddels als één van dé plekken in Haarlem met ruimte voor vernieuwing en ontplooiing. Het gebied is met zorg en aandacht opnieuw tot leven gebracht en dat maakt het fijn wonen, werken en recreëren in KHNZ. Deze plek zorgt goed voor iedereen en voorziet in alle dagelijkse gemakken. Middels een groene en actieve openbare ruimte is een blokje om of wandeling aan het Spaarne altijd een goed idee. Met een open sportpark om de hoek voorziet KHNZ jouw en de rest van Haarlem in alle sportbehoeftes. Als **gezonde** plek is KHNZ een herkenbaar begrip binnen Haarlem en een bezoekje waard. Het is een plek waar **flow** centraal staat. Bewegende gebruikers, het stromende water van het Spaarne en de langsrijdende auto's en bussen. Je vindt hier op deze manier ook zowel rust als reuring, ofwel vertraging en versnelling. Met fijne en veilige plekken om de drukte van de stad achter je te laten of juist plekken voor ontmoeting met mensen om je heen. In KHNZ is de keuze aan jou. Of je nou wilt werken, sporten, recreëren of mensen ontmoeten: veel is mogelijk KHNZ.

De kernwaarden van KHNZ

Om de positionering van deze plek verder te duiden is de gewenste identiteit van KHNZ samengevat in drie kernwaarden:

- Verbindend
- Gezond
- Flow

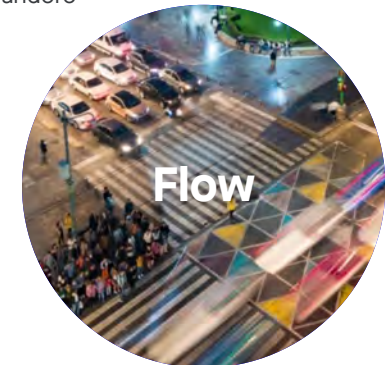
Deze kernwaarden zijn gebaseerd op de ambities voor deze plek, de huidige kwaliteiten die de plek momenteel heeft en de behoeftes van de verschillende gebruikers die dit gebied (in de toekomst) zal kennen. Ze vertellen in de meest basale vorm het 'verhaal' van KHNZ en kunnen tot ver in de gebiedsontwikkeling dienst doen als het gezamenlijke geweten. Het vertelt wat de plek moet zijn en waar het aan moet voldoen.



KHNZ is met haar vernieuwende karakter letterlijk en figuurlijk de schakel tussen de oude en nieuwe stad, verschillende elkaar versterkende functies en verbinding tussen bewoners, ondernemers en andere gebruikers.



KHNZ staat met haar unieke Sportpark, loop- en fietsroutes langs het Spaarne en activerende openbare ruimte voor een gezonde plek om te wonen en werken.



KHNZ staat voor versnellen en vertragen. Naast de ruis en reuring van de vele auto's en bussen, brengt het gebied ook zelf mensen tot beweging.

De gebruikers van KHNZ

Denken vanuit gebruikers

Als kruispunt van ontmoeting en beweging bedient deze plek veel verschillende gebruikers; de mobiliteitshub trekt reizigers aan, een interactiemilieu vereist de aanwezigheid van zowel start- als scale-ups, het Sportpark is er voor de lokale gebruikers en sportende Haarlemmers, en tot slot biedt het Spaarne kansen voor vertier en ontspanning voor de lokale bewoners en Haarlemse gezinnen.

Maar wie zijn deze gebruikers? Als kruispunt van ontmoeting en beweging wordt KHNZ een plek voor:

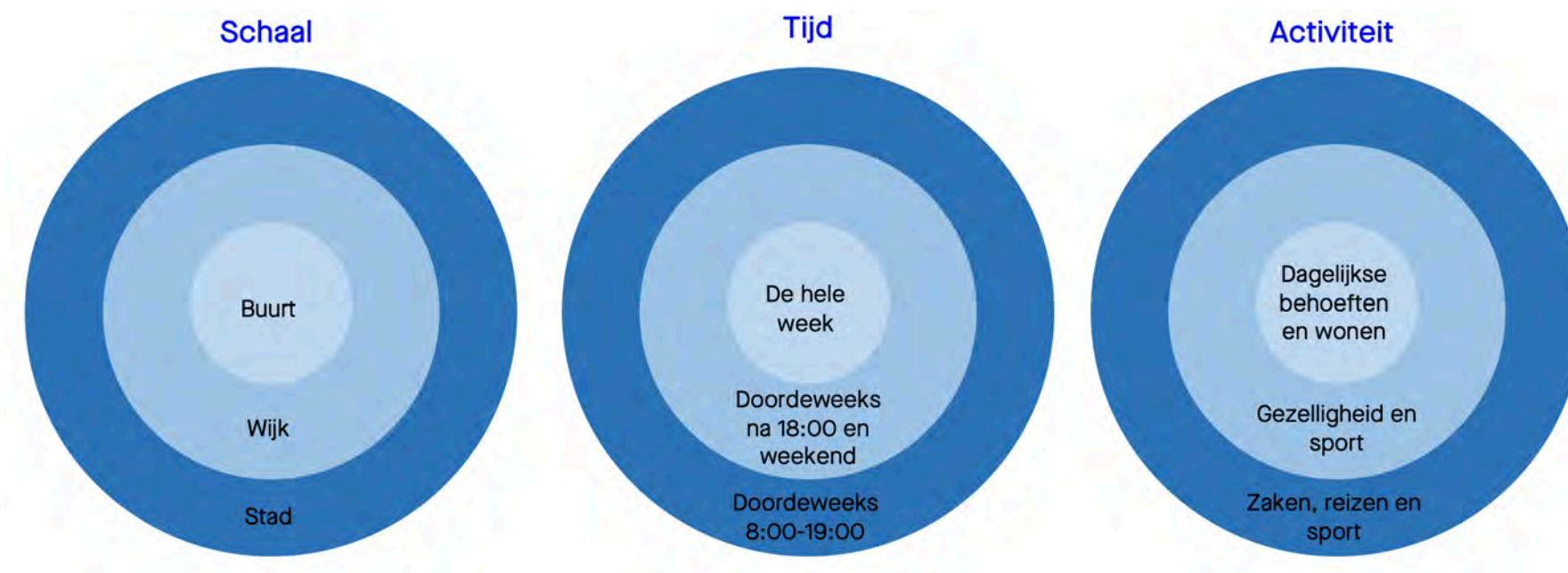
- Ondernemers en bedrijven uit Haarlem en omgeving
- Reizigers: in-, uit-, en overstappers mobiliteitshub
- De sportieve Haarlemmer

- De nieuwkomers: de nieuwe bewoners
- De lokale bewoners uit de directe omgeving
- De Haarlemse gezinnen
- De toeristen: de hotelgasten van het Van der Valk Hotel

Dit betekent dat KHNZ haar buurtfunctie overstijgt en ook op stadsniveau als trekker fungeert als bijvoorbeeld flexwerkplek, speelplek, sportplek, handige plek voor kort verblijf of gemak- en ontspanningszoekers uit de stad. Dat is ook de kracht van KHNZ: de verschillende functies van het gebied zorgen voor een kruisbestuiving tussen gebruikers.

Een week in KHNZ

In KHNZ is er de hele week, zowel doordeweeks als in het weekend, wat te doen en te zien. Zowel voor de lokale bewoners uit de directe omgeving als voor de bewoners uit de rest van Haarlem. Deze week is schematisch weergegeven in onderstaande illustratie waarin KHNZ wordt weergegeven in schaal, tijd en activiteit. Op buurtniveau gaan de activiteiten zoals boodschappen de hele week door. 's Avonds en in het weekend voorziet KHNZ ook de bredere omgeving in hun behoeften aan sport en gezelligheid middels een ruim sportaanbod en horeca. Tot slot biedt KHNZ doordeweeks van 's ochtends tot 's avonds plek aan de bewoners uit heel Haarlem. Deze Haarlemmers komen naar KHNZ voor de op- en overstap, om te werken en te sporten.



KHNZ door de bril van...



De lokale bewoner heeft vooral behoefte aan gezelligheid en contact. Met een aantrekkelijke openbare ruimte ingericht op ontmoeting via bankjes, maar ook via horeca en lokale winkels zoals de bakker, slager en visboer. Sporten voor de wat oudere bevolking zoals fitness en aquarobics vervullen hierin ook een belangrijke behoefte.



Voor het Haarlemse gezin functioneert deze plek doordeweeks vooral als flexibele werkplek. In het weekend is er juist behoefte aan een combinatie van vermaak en sport voor zowel de kinderen als ouders. Er moet iets te beleven zijn op deze plek, bijvoorbeeld met een terras aan het Spaarne, bijzondere speel- en sportvoorzieningen of kunst. Daarnaast is het ook een veilige plek waar gezinnen op een ontspannen manier doorheen kunnen bewegen.



De nieuwe bewoners, waaronder een groot deel studenten en starters, hebben vooral behoefte aan het dagelijkse zoals een supermarkt, sportvoorzieningen en een plek om te studeren, dat kan in de vorm van horeca waar tevens ruimte is voor een borrel met vrienden en huisgenoten. Daarnaast is ook de bereikbaarheid belangrijk, naar zowel het centrum van Haarlem als de verbinding met Amsterdam en Zuid-Kennemerland.

KHNZ door de bril van...



Voor de reiziger draait alles om snelheid en gemak. Voor reizigers vanuit KHNZ dienen er voldoende plekken te zijn in de bewaakte fietsenstalling. Voor overstappers geldt een overzichtelijke en veilige overstap. Voor, na of tussen het reizen door dient er ook ruimte te zijn voor een kopje koffie of een broodje in de vorm van grab&go concepten. Services als pakketkluisen voor online bestellingen vallen hier ook onder.



De ondernemers en bedrijven die in KHNZ actief zijn hebben veel aan elkaar. Naast elkaars aanwezigheid hebben zij behoefte aan voldoende flexibele en hybride werkruimte met doorgroeimogelijkheden. Ook het delen van ruimtes en voorzieningen zoals vergaderzalen, congresruimtes, ontvangst en horeca is een belangrijke voorwaarde. Tot slot dient ook de omgeving wat te bieden hebben zoals sportvoorzieningen, horeca en cultuur.



Voor de (zakelijke) toerist is vooral de bereikbaarheid van de plek van belang. Dit betekent niet alleen goede verbindingen met toeristische trekpleisters zoals het strand en de Haarlemse en Amsterdamse binnenstad, maar ook met werklocaties zoals de Zuidas en mainports zoals Schiphol en Amsterdam Centraal station. Daarnaast moet een veilige en schone openbare ruimte zorgen voor een prettige op- en overstap en zijn er na een drukke dag sightseeing voldoende leuke plekken in de buurt voor een drankje of een hapje eten. Tot slot biedt KHNZ de (zakelijke) toerist de mogelijkheid tot werken middels nieuwe werkconcepten.



Voor de sportieve Haarlemmer moet deze plek vooral draaien om sport en gezelligheid.

De plek dient een ruim in- en outdoor sportaanbod te hebben die aansluit op de sporttrends van vandaag de dag zoals fitnessclubjes, yoga of de mogelijkheid om zelf een veld af te huren. Na het sporten heeft de sportieve Haarlemmer altijd wel behoefte aan een borrel, bijvoorbeeld aan het Spaarne. Tot slot dient de plek ook goed bereikbaar te zijn, waaronder een bewaakte fietsenstalling met voldoende plek.

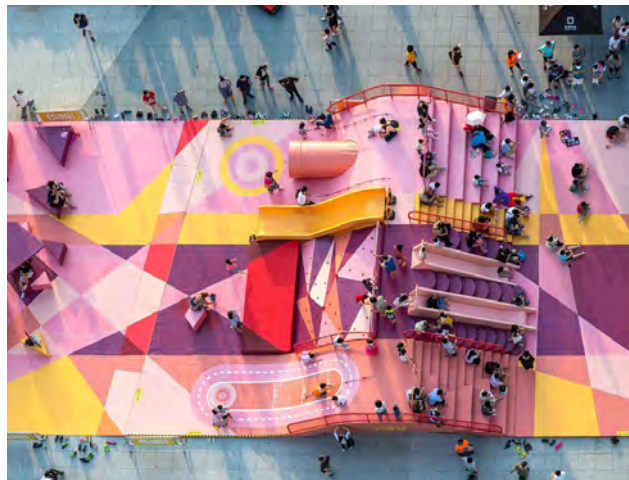
Waar moet KHNZ aan voldoen?

Kernwaarden doorvertaald naar prestaties

De vele (verschillende) gebruikers maken dat er enorme kansen liggen om te komen tot een divers en interessant programma waarbij functies van elkaar profiteren door onder andere dubbelgebruik en kruisbestuiving.

KHNZ biedt op zijn minst plek aan:

- Een snelle en veilige op- en overstap met plekken voor (kort) verblijf en voldoende plek voor fietsen;
- Een veilige plek waar iedereen zich op een ontspannen manier doorheen kan bewegen;
- Een ruim sportaanbod, met zowel georganiseerde als ongeorganiseerde sporten en zowel binnen als buiten;
- Gezelligheid: plek voor een kopje koffie en een borrel (uniek aan het Spaarne);
- Dynamische werkplek: flexibel en hybride met gedeelde ruimtes en voorzieningen zoals een restaurant, sportvoorziening en kinderopvang;
- Een plek om te studeren en lessen te volgen;
- Iets unieks wat deze plek op stadsniveau onderscheidt en publiek trekt;
- Een plek waar de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt binnen handbereik zijn (er opent binnenkort een Albert Heijn op de kruising tussen de J.J. Hamelinkstraat en Merovingenstraat).



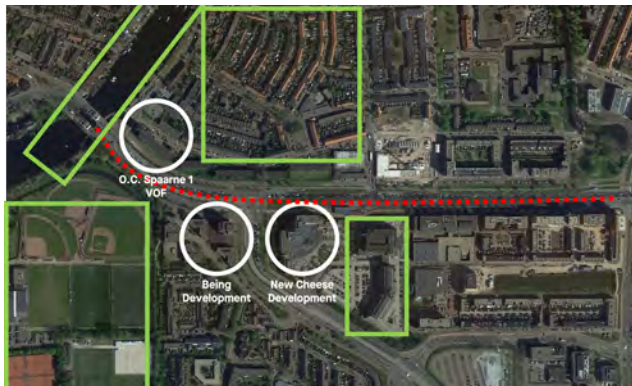
Het gebieds- concept

4

An abstract graphic design featuring a blue background. On the right side, there is a cluster of overlapping squares in white, black, red, and blue. A large black square is positioned at the bottom center, partially overlapping the blue background. The overall composition is minimalist and geometric.



In stappen naar een gebiedsconcept



1. Kwaliteiten in de omgeving

Om van drie gebouwen te komen tot een samenhangend gebied is het allereerst van belang om op zoek te gaan naar kwaliteiten in de omgeving. Zoals al geïntroduceerd in de analyse herbergt het gebied enkele kwaliteiten waar op voortgeborduurd kan worden:

- Het Sportpark met haar unieke ligging en omvang
- Het Spaarne met prachtige loop- en fietsroutes langs het water
- Slachthuisbuurt met een sterk gemeenschapsgevoel



2. Logische verbindingen met de omgeving

Kansen voor het maken van logische programmatische verbindingen:

- Voor Schipholpoort betekent dit een verbinding met het Sportpark en in het verlengde ervan ook het Spaarne. Het thema Sport & gezondheid past hierbij.
- Hospitality & business geldt als logisch thema voor Schonenvaart waarin het Van der Valk Hotel een ruim aanbod heeft aan vergader- en conferentiezalen.
- Bij Schipholweg wordt een knip wordt gemaakt



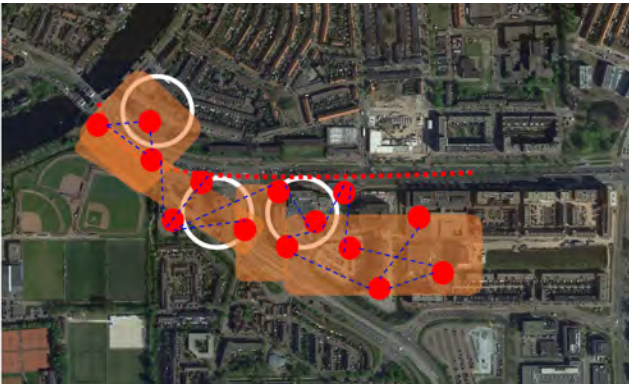
3. Programmatisch 2 complementaire gebieden

Deze thema's in combinatie met de dominante Schipholweg zorgt ervoor dat Noord en Zuid zowel functioneel als programmatisch van elkaar verschillen. Het zijn twee werelden met ieder eigen accent. Hierin neemt de wereld ten noorden van de Schipholweg een meer lokale rol en de wereld ten zuiden van de Schipholweg juist een meer bovenlokale rol. Belangrijke kanttekening is dat Schipholweg 1 beide werelden verbindt. Waar de plint voornamelijk een lokaal verzorgende rol heeft, geldt voor

- Van der Valk Hotel met een sterk aanbod in de hospitality en het hierachter gelegen onderwijscluster

tussen de plint en verdieping. De plint past vanwege de Slachthuisbuurt voornamelijk bij het thema Buurtgericht & verzorgend. Voor de verdieping geldt het thema Kennisintensief als een logische verbinding, vanwege het aantal m² beschikbaar commercieel programma en komst mobiliteitshub.

de verdieping dat er wel degelijk ruimte is voor stuwende en bovenlokale werkgelegenheid.



4. Één gezamenlijke humuslaag van interactie

Onlangs de twee complementaire werelden blijft het echter van belang dat noord en zuid als één gebied voelen. Dit moet gebeuren middels een gezamenlijke humuslaag van interactie en intimiteit. Hierin staan zichtbaar leven op straat, transparante en interactieve plinten en vertragende ruimtes centraal (plekken die aansporen tot verblijf). We omarmen de Schipholweg als barrière. We realiseren daarom niet alleen reuring en verblijfskwaliteit langs delen van de Schipholweg, maar



5. Een knoop aan het Spaarne

Bij de noord-variant van de hub komt het zwaartepunt van het gebied meer aan de west kant te liggen. Hierdoor wordt de ruimte tussen het sportpark, mobiliteitshub en het Spaarne als cruciale schakel een belangrijke identiteitdrager van het gebied. Het is de plek waar noord en zuid, bovenlokale en lokale werelden en zowel verzorgende als stuwende functies samenkomen. Deze variant kent de volgende overwegingen:

- Schipholweg 1 heeft een sterke fysieke relatie met de mobiliteitshub waardoor de plint hiervan ingezet kan worden ten behoeve van ondersteunend programma voor de mobiliteitshub om er een levendige en dynamische plek van te maken;

ook op de achterliggende wijken. Daarbij sluit het gebied aan op de langzaam verkeersnetwerken van de wijken zelf waardoor verdere verbinding met bijvoorbeeld het zwembad, het Haarlem College en het Spaarne Gasthuis, mogelijk wordt.

- Gewenste verbinding Slachthuisbuurt met het Sportpark en Spaarne is kansrijk middels een aantrekkelijke fysieke voetgangersverbinding over de Schipholweg;
- Europaweg blijft een doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer wat van invloed is op de oversteekbaarheid en verbinding tussen Schonenvaert en Schipholpoort;
- Mobiliteitshub ligt op grotere afstand van het gebied waar Schonenvaert, Van der Valk Hotel en het onderwijscluster gelegen zijn, met een potentieel grote gebruikersgroep van de mobiliteitshub.

Naar een gebiedsconcept voor KHNZ

Bouwstenen voor het gebiedsconcept

Met alleen deze thema's en werelden ben je er nog niet. Om tot een samenhangend gebied te komen is er behoefte aan een duidelijke programmatische laag. Een laag die energie geeft en de intrinsieke kwaliteiten van het gebied optimaal benut. Dit maakt het gebied aantrekkelijker voor zowel de huidige als toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied én voor bezoekers van buiten. Een gebiedsconcept dat wordt omarmd door gemeente, private ontwikkelaars en bovenal door de lokale bewoners, maatschappelijke instellingen en bedrijven is een knooppunt van zichzelf. Inpassing van een mobiliteitshub kan dan echt van toegevoegde waarde zijn.

Het gebiedsconcept is opgebouwd uit vijf bouwstenen:

1. Business Ecology
2. Urban Sports
3. De Oversteek
4. Welkom in Nieuw-Zuid
5. Unieke plek aan het Spaarne

Samenhang op meerdere niveaus

De bouwstenen bouwen voort op de intrinsieke kwaliteiten van het gebied en geven invulling aan de drie kernwaarden: verbindend, gezond en flow. De bouwstenen krijgen hun uitwerking op verschillende schaalniveaus:

- Bouwstenen 1 t/m 3 zijn gericht zijn op de programmatische verbinding van de drie gebouwen (Schipholweg 1, Schipholpoort, Schonenvaert) met hun 'achterland'.
- Bouwsteen 4 richt zich op het verbinden van de bouwstenen 1 t/m 3 onderling middels een netwerk van verblijfsplekken, die ervoor zorgt dat de gebouwen in het gebied een gezamenlijke humuslaag delen en aantakken op de reeds aanwezige functies. Onderdeel hiervan is het creëren van een gezonde en aantrekkelijke openbare ruimte.
- Bouwsteen 5 vormt een drager voor het gehele gebied door de aanwezigheid van het Spaarne als een unieke kwaliteit in te zetten.



Schematische weergave van de 5 bouwstenen van het gebiedsconcept voor KHNZ (bewerking van SITE)

1. Business Ecology





In KHNZ wordt volop gewerkt. Met haar unieke locatie wordt KHNZ dé plek waar de klassieke werkgelegenheid van Schonenvaert plaatsmaakt voor de nieuwe werkgelegenheid in opkomende markten en sectoren zoals ICT, grafimedia en marketing. Sectoren waar Haarlem sterk in is. Samen met andere nieuwe werklocaties in Haarlem, zoals de Koepel, vormt het een hippe en aantrekkelijke werkomgeving voor jonge, innovatieve en soms nog kleine bedrijven in combinatie met de zakelijke dienstverlening en hospitality die vanuit het Van der Valk Hotel geboden wordt. Samen vormen zij twee delen van een hecht ecosysteem die verschillende doelgroepen bedient. KHNZ is geen plek waar grote corporates zich zullen vestigen. Juist start-ups kunnen hier instappen en kunnen doorgroeien naar scale-ups en van elkaar profiteren.

In KHNZ is er geen gesloten kantoorgebouw met eigen voorzieningen zoals een kantoortuin of kantine, maar wordt er juist een open en transparante werkomgeving gecreëerd gebaseerd op een flexoffice concept, een open en toegankelijke werkomgeving. De werknemers van de start- en scale-ups vermengen zich met buurtbewoners en maken gebruik van dezelfde voorzieningen.

Deze voorzieningen zijn piekfijn op orde. Met ruimte voor horeca, sport, congressen en vergaderingen zijn de voorzieningen aan de zakelijke kant op orde. Buiten wordt er juist een gezonde werkomgeving gecreëerd waarin beweging en sport centraal staat.



2. Urban Sports





In KHNZ bevindt zich in de toekomst een van de meest complete stadsparken van Nederland zo dichtbij de binnenstad. Ooit aangelegd in tijden van krimp biedt deze plek met haar vele sportvoorzieningen en (verblijfs)groen alles wat de sportende en recreërende Haarlemmer maar kan wensen. KHNZ biedt de mogelijkheid om de werelden van het sport, ontspanning en het stedelijk leven in elkaar over te laten lopen. Het toevoegen van een open 'urban' sportomgeving aan de rand van het huidige Sportpark biedt KHNZ straks ruimte voor zowel de traditionele georganiseerde sporten alsmede de opkomende nieuwe en vrije vormen van ongeorganiseerde sport, spel en beweging. Met twee complementaire sportwerelden wordt er volop gesport in KHNZ.

Met in de openbare ruimte aan de rand van het Sportpark ruimte voor ontspanning, groen, sport en spel, voor zowel jong als oud, vervullen de plinten van Schipholpoort een rol in het indoor sportprogramma met opkomende sporten zoals Padel, Crossfit en Boulderen. Daarnaast is er ook ruimte voor sportwinkels in de vorm van *experience stores* afgestemd op de sporttrends van nu zoals hardlopen, wandelen of racefietsen. Deze winkels zijn verbonden aan het in- en outdoor sportprogramma, waardoor de producten meteen getest en gebruikt kunnen worden.

Naast het winkelen en sporten wordt ook de 'derde helft' gespeeld in KHNZ. Dit zijn de plekken waar de lokale bewoners, ondernemers en sporters samenkomen voor een borrel na het werk of sporten. Hierbij is een open en toegankelijke verbinding met het nieuwe Sportpark essentieel.



3. De Oversteek





Om tot een complementair stuk stad te komen dient het gebied ten noorden van Schipholweg goed verbonden te worden met het zuiden. Niet alleen voor de lokale bewoners, maar ook voor de vele reizigers en bezoekers die gebruik zullen maken van het busstation en de voorzieningen die KHNZ biedt, vormt het een essentiële schakel in het menselijk functioneren van het gebied. De oversteek staat niet alleen symbool voor de overgang van de oude naar nieuwe stad (vanuit het noorden), maar geeft de plek ook een eigen identiteit. Met deze oversteek krijgt KHNZ een herkenbaar icoon waar in heel Haarlem en omstreken over wordt gesproken en het bezoeken waard is. Behalve dat de oversteek verschillende bewegingen door het gebied faciliteert verbindt het ook de twee toekomstige stadspoleinen aan weerszijden van de Schipholweg met aan de noordzijde een plein voor het gebouw aan Schipholweg 1 en aan de zuidzijde een plein aan de rand van het Sportpark. Dit zijn de plekken waar juist ruimte is voor 'vertraging' middels plekken en voorzieningen voor kort verblijf en ontmoeting. De oversteek kan in verschillende gedaantes iconisch worden, van een ongelijkvloerse wandelbrug met zicht op het Spaarne tot aan een ondergrondse loop- en fietsroute die onderdeel wordt van de iconische mobiliteitshub zelf.



4. Welkom in Nieuw-Zuid





Ongeacht wie je bent, in een open en toegankelijk KHNZ voel jij je welkom. Middels een aantrekkelijk systeem van (korte) verblijfsruimtes, ontmoetingsplekken, sport en horeca wordt in een gebied van beweging en snelheid gezorgd voor vertraging en intimiteit. Zowel overdag als in de avond is het hier gezellig druk met gebruikers die zich zowel binnen als buiten door het gebied heen bewegen. Hierbij is het niet alleen binnen gezellig, maar juist ook buiten in de openbare ruimte.

Met aantrekkelijke openbare ruimtes worden de verschillende werelden en voorzieningen binnen KHNZ aan elkaar verbonden en vind je als gebruiker gemakkelijk de weg terwijl je terloops gestimuleerd wordt om op een gezonde manier te bewegen. Bankjes met uitzicht op groen faciliteren ontmoeting en ontspanning, terwijl sportvoorzieningen in de buitenruimte en hardloop- en fietsroutes juist inspanning stimuleren en zo bewegen aantrekkelijk en tegelijk functioneel maken. Daarnaast zorgt de nabijheid van (dagelijkse) voorzieningen zoals boodschappen, horeca en sport dat je te voet of fiets het snelste op je bestemming bent en je als bewoner de wijk niet uit hoeft.

Tot slot biedt de openbare ruimte eveneens plek voor tijdelijk gebruik voor het uitproberen van nieuwe ideeën. Dat kan door ondernemers of bewoners binnen het gebied de kans te bieden om zelf plek te maken en zo de openbare ruimte te activeren. KHNZ moet nu al leuk worden, niet pas nadat alle projecten zijn afgerond.



5. Unieke plek aan het Spaarne





In KHNZ biedt de oever aan het Spaarne ten zuiden van de Buitenrustbrug een unieke oase van rust en ontspanning in een druk en reurig gebied. Dit is de plek waar je kan ontsnappen van de drukte van de stad en waar je de ruis van de Schipholweg letterlijk en figuurlijk achter je laat liggen.

Naast horeca waar je als gebruiker kunt werken en ontspannen aan het water is er ook plek voor Haarlems vertier. Als uitloper van het Sportpark is er naast een ruim aanbod aan watersporten ook ruimte voor recreatief gebruik zoals een natuurzwembad. Daarnaast blijft het Spaarne dé plek voor een rondje hardlopen of fietsen als onderdeel van regionale hardloop- en fietsroutes.



Programmatische uitgangspunten gebiedsconcept

Het gebiedsconcept moet – samen met het SpVE – richting geven aan het te ontwikkelen niet-woonprogramma van de drie vastgoedontwikkelingen van de Knoop Haarlem Nieuw Zuid. Het in dit ambitiedocument geformuleerde gebiedsconcept leidt tot een aantal programmatische uitgangspunten die van belang zijn bij de verdere (ruimtelijke en programmatische) uitwerking van het gebiedsconcept, die duiden welke bijdrage het niet-woonprogramma van de drie toekomstige vastgoedontwikkelingen levert aan het gebied.

Zoals het SpVE stelt is de wijze waarop een (vastgoed) ontwikkeling bijdraagt aan de algehele levendigheid van KHNZ en versterking van het toekomstig gebiedsconcept, uiteindelijk belangrijker dan de hoeveelheid vierkante meters aan niet-woonfuncties die hiermee gemoeid gaat. Meer meters (in omvang) betekent niet automatisch ook meer impact, maar de impact op zich moet wel meetbaar zijn. Onderstaande uitgangspunten zijn met dit principe opgesteld en geven sturing op de prestaties die het niet-woonprogramma van de drie vastgoedontwikkelingen moet leveren. Omdat het SpVE ook een kwantiteitsprincipe stelt voor het niet-woonprogramma is tevens aangegeven in welke samenstelling (in %) het niet-woonprogramma kan worden ingedeeld en aan wat voor kansrijke functies gedacht wordt. Hieronder zijn voor de drie vastgoedontwikkelingen (Schonenvaert, Schipholpoort en Schipholweg 1) deze uitgangspunten uiteengezet.

Schonenvaert

- Schonenvaert maakt ruimtelijk en programmatisch onderdeel uit van de bouwsteen 'Business Ecology' en stelt haar niet-woonprogramma ondermeer ten dienste van een flex-werkconcept en aanverwante publiek toegankelijke voorzieningen.
- Het programma in de plintlagen wordt zoveel als mogelijk publiek toegankelijk en krijgt een publieke uitstraling behoudens noodzakelijke voorzieningen (niet zijnde privé fietsenstallingen en woningbergingen).
- Niet-woonprogramma dat zich enkel richt op bewoners en geen toegevoegde waarde heeft voor andere gebruikers van het gebouw en/of het werkconcept worden op de begane grond zoveel mogelijk vermeden. Diensten die zich specifiek richten op bewoners hebben bij voorkeur een dubbelfunctie voor de buurt en/of andere bezoekers van het gebouw.
- De programmering van het werkconcept in Schonenvaert functioneert aanvullend op de reeds aanwezige type werkvoorzieningen die door het vd Valk Hotel worden aangeboden.
- Schonenvaert kan daarmee als tegenhanger van het meer zakelijke, formele en grootschalige karakter van het vd Valk Hotel complementair zijn door als kleinschaligere werk- en ontmoetingsplek te richten op meer informele, kennisintensieve en creatievere bedrijven en zelfstandige ondernemers.
- Omdat de business ecology zich onderscheidt door in het bijzonder ruimte te bieden aan start- en scale ups (betaalbare, kleine werkruimtes) dienen de commercieel verhuurbare werkruimtes in omvang (ca. 20 m² t/m 200 m²) aan te sluiten op dit profiel.
- Horeca in Schonenvaert staat niet op zichzelf maar in dienst van het werkconcept. Het functioneert complementair aan de reeds aanwezige horeca in de omgeving van Schonenvaert, heeft een open karakter, presenteert zich aan de openbare ruimte en is belangrijk voor het samenbrengen van de verschillende type werkers, bewoners en bezoekers.
- Het plintprogramma van Schonenvaert, onderverdeeld in verschillende gebouwdelen, functioneert zoveel mogelijk als één geheel. Functies als werkplekken, ondersteunende voorzieningen (horeca/sport/hospitality/ontspannen) en ontmoetingsruimtes maken onderdeel uit van hetzelfde concept waarbij het opdelen van entrees voor verschillende programma-onderdelen zoveel mogelijk wordt vermeden.

Mogelijke invulling en samenstelling niet-woonprogramma Schonenvaert (= 100%)

- Flex office concept: ca. 80%, bestaande uit:
 - Gemeenschappelijke lobby voor bezoekers werkconcept en bewoners
 - Co-working en flex meeting rooms als onderdeel van lobby
 - Non-flex werkruimtes (verhuurbaar)
 - Koffiebar voor bezoekers werkconcept (dag) en bewoners (dag en avond)
 - Multifunctionele ontmoetingsplek met gemaksvoorzieningen gericht op de zakelijke gebruikers en bewoners (zoals wasserette/stomerij/pakketpunt)
- Daktuin/binnentuin als ontspanningsplek en stilteplek voor de bewoners en gebruikers werkconcept: ca. 5%
- Voorzieningen gerelateerd aan werken/onderwijs/IT zoals een verkoop en reparatiepunt voor IT producten: ca. 15%
- Eventueel een openbare fietsenstalling ten behoeve van de mobiliteitshub (afhankelijk van keuze variant)

Mogelijke invulling en samenstelling niet-woonprogramma Schipholpoort (= 100%)

- Compacte indoor sportvoorziening met bijv. crossfit, gym, klimmuur, tafeltennis: ca. 30%
- Urban outdoor sportplein met buurthoreca: ca. 15%
- Horeca zoals 'Wasbar' als multifunctionele ontmoetingsplek voor bewoners en de buurt (wasserette, study, koffiebar): ca. 20%
- Lichaamstherapeutische praktijkruimtes en voedingsadvies met medisch gebruik van sportvoorzieningen: ca. 20%
- Sportgerelateerde retail: ca. 15%

Schipholpoort

- Schipholpoort maakt ruimtelijk en programmtisch onderdeel uit van de bouwsteen 'Urban Sports' Het niet-woonprogramma (in o.a. de plint) wordt ingevuld met functies die gericht zijn op dienstverlening in sport, gezondheid en ontspanning. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden naar:
 - Kleinschalige sport- en spelvoorzieningen (indoor en outdoor)
 - Sportgerelateerde speciaalzaken (combinatie retail en kantoorfunctie)
 - Zorgvoorzieningen op gebied van sport en gezondheid zoals fysiotherapeut, huisarts, osteopaat, voedingsdiëtik
- Het programma in de plintlagen wordt volledig publiek toegankelijk en krijgt een publieke uitstraling behoudens noodzakelijke nutsvoorzieningen (niet zijnde privé fietsenstallingen en woningbergingen).
- Diensten die zich enkel richten op bewoners en geen toegevoegde waarde hebben voor andere gebruikers van het gebouw en/of het sportconcept worden op de begane grond niet toegestaan. Diensten die zich richten op bewoners hebben een dubbelfunctie voor de buurt en/of andere bezoekers van het gebouw
- De sportprogrammering van Schipholpoort werkt aanvullend op de binnensportvoorzieningen die reeds aanwezig zijn op het Sportpark en in de bestaande buurt.
- De sportprogrammering van Schipholpoort richt zich naast eigen bezoekers en bewoners van zowel Schipholpoort als Schonenvaert op de wijk en stadsdeel als geheel
- (Delen van) de directe buitenruimte/ binnentuin zijn behalve voor bewoners ook voor gebruikers van het gebied publiek toegankelijk
- De buitenruimte rondom Schipholpoort dient gezien te worden als een uitloper van het Sportpark en is hiernaar ingericht (bijv. onderdeel runtrack).

- Schipholweg 1 maakt ruimtelijk en programmatisch onderdeel uit van de bouwsteen 'De Oversteek' en focust haar niet-woonprogramma derhalve op drie verschillende aspecten:
 - Bovenlokaal: kennisintensieve en stuwende werkgelegenheid in de vorm van representatieve kantoorfuncties op verdieping in combinatie met restaurant.
 - Buurt: gezien de ligging aan de rand van de Slachthuisbuurt heeft het niet-woonprogramma deels een lokaal verzorgende functie met voorzieningen en dienstverlening die aansluit op de alledaagse behoefte van omwonenden
 - Mobiliteitshub: door de ligging aan (een deel van) de mobiliteitshub kunnen aanvullend op de reeds aanwezige dagelijkse voorzieningen voor de buurt gemakfuncties die zich richten op de forens (to-go kiosk, pakketpunt) van toegevoegde waarde zijn. Ook een publieke fietsenstalling ter ondersteuning van de mobiliteitshub draagt hier aan bij.
- Het programma in de plintlagen krijgt een publieke uitstraling en is zoveel mogelijk bestemd voor publiek gebruik, rekening houdend met benodigde nutsvoorzieningen, toegangen tot de woningen en tot de privé fietsenstalling die gerealiseerd wordt.
- De representativiteit van de kantoorfunctie en restaurant op verdieping dient ook in de plint ervaren te worden. Het programmeren en inrichten van de centrale lobby voor zowel bezoekers als bewoners draagt hier aan bij.
- Het restaurant zou qua concept een brug moeten slaan tussen de meer zakelijke, creatieve en lokale doelgroep van Haarlem Nieuw Zuid.
- De kennisintensieve kantoorfunctie kan zich op een bredere doelgroep van bedrijven richten dan een ecosysteem van kleinere jonge creatieve bedrijven (start- en scale ups) met een co-working concept zoals Schonenvaert dit doet.
- De dagelijkse voorzieningen voor de buurt werken complementair en versterkend op reeds aanwezige dagelijkse buurtvoorzieningen (supermarkt) in de Slachthuisbuurt en langs de Schipholweg.
- Wat betreft exploitatie van de commerciële ruimtes wordt zoveel mogelijk met lokale Haarlemse partijen gewerkt om de verbinding met het lokale te behouden en versterken.
- Het plintprogramma aan de zuidzijde richt zich in ieder geval op de bovenlokale functie en gemakfuncties gerelateerd aan de mobiliteitshub.
- De zuidzijde van het gebouw wordt benut als plek waar in combinatie met horeca een publiek terras georiënteerd op het zuiden kan komen.

Mogelijke invulling en samenstelling niet-woonprogramma Schipholweg 1 (= 100%)

- Kantoor- en werkfunctie: ca. 45% (op verdieping)
- Restaurant: ca. 5-10% (op verdieping)
- Gemakvoorzieningen (pakketpunt, koffie to-go, kiosk, stomerij etc.): ca. 15%
- Werklobby met koffiebar: ca. 5%
- Voorzieningen gericht op de buurtbewoners: (buurthuis, natuurwinkel, bloemist, slijterij, snackbar etc): ca. 15%
- Openbare fietsenstalling met fietsenmaker ten behoeve van de mobiliteitshub: ca. 10%



Spaces, Hofplein Rotterdam



Lobby Volkshotel, Amsterdam



Binnenplaats Industriegebouw, Rotterdam



Be Boulder, Amsterdam



Wasbar, Antwerpen



Van Moof winkel, Amsterdam



Dauphine, Amsterdam



Stach to-go, Amsterdam



Fietsenmaker, Arnhem Centraal

Samenwerking & sleutelprojecten

An abstract graphic design featuring a blue background. On the right side, there is a cluster of overlapping squares in white, black, and red, arranged in a somewhat grid-like pattern. The squares vary in size and are positioned to create a sense of depth and movement.

5

Meerwaarde van een integraal gebiedsconcept



Committeren aan de grotere 'why'

Het behoeft weinig betoog dat verdichting, transformatie, functiemenging en verandering in mobiliteit een complexe puzzel opleveren. De veelheid aan opgaven en belangen maakt al snel dat de essentie van de ontwikkeling – "waar doen we het ook alweer voor?" – onscherp wordt en processen en projecten dreigen te vertragen.

Om de gecombineerde opgave voor het plangebied KHNZ op een goede wijze te kunnen realiseren is dit gebiedsconcept cruciaal. Zonder een verbindende totaalpropositie is het onmogelijk om de verschillende agenda's en ambities voor wonen, werken, voorzieningen en de mobiliteitshub tegelijk te realiseren. En dus is het realiseren van gezamenlijk commitment de kans om een goed en onderscheidend Haarlems interactiemilieu te ontwikkelen.

Van drie losse brokstukken naar grotere 'plus'

Het gebiedsconcept vraagt erom voorbij te gaan aan het realiseren van drie op zichzelf staande goed functionerende woonwerelden. De potentie van KHNZ wordt pas echt benut zodra hierboven wordt uitgestegen en vanuit een gezamenlijk verlangen wordt nagedacht over de verdere uitwerking van het gebiedsconcept. Door vanuit integraliteit en gezamenlijkheid na te denken over de toekomstige programmatische invulling van

KHNZ kom je ook verder dan enkel het voorkomen van ongewenste onderlinge concurrentie, maar bouw je aan economische en maatschappelijk meerwaarde voor zowel de bewoners, ontwikkelaars, beleggers als de gemeente. Dat moet de drijfveer zijn voor het verder uitwerken van het gebiedsconcept.



Meerwaarde van een integraal gebiedsconcept



Knoop Haarlem Nieuw Zuid biedt een unieke kans om als plek economische en maatschappelijke meerwaarde te creëren:

- Rol van betekenis op stadsniveau
- Verbinding tussen de buurten
- Bouwen aan gezonde stad en beweging
- Toevoeging aan het palet van Haarlemse werkmilieus

Met een grotere rol van betekenis binnen de stad levert Knoop Haarlem Nieuw Zuid als geheel meer waarde op dan som der delen:

- Synergie tussen programma's
- Groter bereik en exposure in de regio
- Interessantere woonomgeving
- Meer onderscheidend niet-woonprogramma

Uitwerking van het gebiedsconcept: zeven sleutelprojecten



Zeven sleutelprojecten

De vijf bouwstenen van het gebiedsconcept schetsen samen het ruimtelijk-programmatische kader waarbinnen lopende en nieuwe ontwikkelingen binnen de KHNZ verder tot uitvoering kunnen worden gebracht. En, in het bijzonder waar het niet-woonprogramma van de drie vastgoedontwikkelingen op moeten aansluiten. Het gebiedsconcept vraagt om concrete uitwerking om de ambitie en integraliteit die hierachter schuilen ook daadwerkelijk waar te kunnen maken. Er is daarom een zevental sleutelprojecten benoemd die door de stakeholders uit het gebied al dan of niet in gezamenlijkheid opgepakt moeten worden:

1. Activering rand Sportpark
2. Iconische oversteek Schipholweg
3. Herinrichting Europaweg
4. Integraal ontwerp openbare ruimte
5. 'Schipholpoort' als verlengstuk van het open Sportpark
6. 'Schonenvaert' onderdeel maken van werkconcept Haarlem Nieuw Zuid
7. 'Schipholweg 1' onderdeel maken van de 'Oversteek'

Deze zeven projecten verwijzen soms, maar vervangen niet de reeds lopende gemeentelijke trajecten en projecten in het gebied (zie. hoofdstuk 1, pag. 10), zijnde de Gebiedsvisie Sportpark, Herinrichting Europaweg en Mobiliteitshub.

Publiek-privaat samenspel

De zeven sleutelprojecten staan niet op zichzelf en zijn zowel ruimtelijk als programmatisch met elkaar verbonden. Gezegd zou kunnen worden dat de projecten 1 t/m 4 een overwegend publiek karakter waarbij gemeente Haarlem de trekker is (eigen rekening en risico), waar projecten 5 t/m 7 specifiek de drie ontwikkelcombinaties aangaan. Tegelijkertijd kunnen ze niet los van elkaar gezien worden en zijn ze van invloed op elkaars succes. Op de volgende pagina's is per sleutelproject een aantal uitgangspunten en acties geformuleerd voor verdere uitwerking. Hierbij dient opgemerkt te worden dat, met name voor de projecten 1 t/m 4, gemeente deze zal verkennen in termen van benodigde investeringen en financiering, politiek draagvlak en proces en participatie (zie ook hoofdstuk 6. Vervolgstappen).

Locatiekeuze mobiliteitshub

Zoals aangegeven is het gebiedsconcept robuust voor de twee mogelijke varianten van de mobiliteitshub. De locatiekeuze voor de mobiliteitshub is wel bepalend voor de uitwerking van het gebiedsconcept. Hier dient in de uitwerking van de sleutelprojecten rekening mee gehouden te worden. Ten tijde van het schrijven van dit ambitiedocument is er nog geen besluit genomen over deze locatiekeuze. In afwachting van dit toekomstig besluit, naar verwachting in Q2 2022, kan de uitwerking van de zeven sleutelprojecten wel gestart worden (zie ook hoofdstuk 6, vervolgstappen).

Zeven sleutelprojecten



#1: Activering rand sportpark

- **Wat:** een aantrekkelijke entree creëren aan de noordzijde van het sportpark door het toevoegen van voorzieningen in de openbare ruimte. Deze entree activeert en geeft gezicht aan de Schipholweg. Hiermee wordt het sportpark écht onderdeel van KHNZ en kan het zijn potentie als veelzijdige plek voor sport, spel, beweging en ontmoeting waar maken.
- **Locatie:** noordrand van het Sportpark aan de Schipholweg
- **Trekker:** Gemeente Haarlem
- **In samenwerking met:** sportverenigingen Sportpark, Sport Support, Haarlemse ondernemers in sport & cultuur
- **Relatie met:**
 - Locatiekeuze mobiliteitshub
 - Iconische oversteek Schipholweg
 - Gebiedsvisie Sportpark
 - Integraal ontwerp openbare ruimte



#2: Iconische oversteek Schipholweg

- **Wat:** verbinding over de Schipholweg heen die op iconische wijze de noord- en zuidzijde van de Schipholweg verbindt voor langzaam verkeer en daarmee de Slachthuisbuurt, het Sportpark en het Spaarne met elkaar in verbinding brengt. De mobiliteitshub is een belangrijke 'stepping stone' in deze verbinding.
- **Locatie:** verhoogde of ondergrondse verbinding over/onder de Schipholweg ter hoogte van Schipholweg 1 en de noordrand van het Sportpark.
- **Trekker:** Gemeente Haarlem
- **In samenwerking met:** O.C. Spaarne 1 VOF, sportverenigingen, Being Development, Schonenvaert B.V.
- **Relatie met:**
 - Locatiekeuze mobiliteitshub
 - Invulling programmering rand Sportpark
 - Integraal ontwerp openbare ruimte

Zeven sleutelprojecten



#3: Herinrichting Europaweg

- **Wat:** Downgrading en herontwerp van de Europaweg zodat bijgedragen wordt aan de oversteekbaarheid en verblijfskwaliteit van het openbaar gebied;
 - **Locatie:** Europaweg, in het bijzonder ter hoogte van Schipholpoort en Schonenvaert
 - **Trekker:** Gemeente Haarlem
 - **In samenwerking met:** Stakeholders langs de Europaweg waaronder in ieder geval Being Development, Schonenvaert B.V., Van de Valk Hotel
- **Relatie met**
 - Locatiekeuze mobiliteitshub
 - Integraal ontwerp openbare ruimte



#4: Integraal ontwerp openbare ruimte

- **Wat:** Integraal landschappelijk ontwerp en programmering van de openbare ruimte dat als één systeem van routes en plekken moet gaan functioneren, gericht op beweging ontmoeting en verblijf;
 - **Locatie:** De openbare ruimte van het Spaarne tot aan het Van der Valk Hotel en van Schipholpoort tot aan de Slachthuisbuurt
 - **Trekker:** Gemeente Haarlem
 - **In samenwerking met:** Being Development, Schonenvaert B.V., O.C. Spaarne 1 VOF
- **Relatie met:**
 - Locatiekeuze mobiliteitshub
 - Herinrichting Europaweg
 - Programmering plinten Schonenvaert, Schipholpoort en Schipholweg 1

Zeven sleutelprojecten



#5: 'Schipholpoort' als verlengstuk Urban Sports

- **Wat:** 'Schipholpoort' inzetten als verlengstuk van het vernieuwde open sportpark met ruimte voor een (commerciële) invulling op het gebied van sportbeleving, beweging en gezondheid.
- **Locatie:** plintlaag en directe buitenruimte van 'Schipholpoort'
- **Trekker:** Being Development
- **In samenwerking met:** Sport Support, Gemeente Haarlem, sportverenigingen, ondernemers actief in de sportwereld uit Haarlem en omgeving
- **Relatie met:**
 - Locatiekeuze mobiliteitshub
 - Gebiedsvisie Sportpark
 - Invulling iconische oversteek (sleutelproject 2)
 - Integraal ontwerp openbare ruimte (sleutelproject 4)



#6: Nieuw werkconcept in 'Schonenvaert'

- **Wat:** 'Schonenvaert' inzetten als plek voor onderscheidend Haarlems werkconcept in de vorm van een Business Ecology die verbonden is met zakelijke dienstverlening en hospitality van het Van der Valk Hotel.
- **Locatie:** plintlaag van 'Schonenvaert'
- **Trekker:** Schonenvaert B.V.
- **In samenwerking met:** Gemeente Haarlem, Van der Valk Hotel
- **Relatie met:**
 - Locatiekeuze mobiliteitshub
 - Invulling iconische oversteek (sleutelproject 2)
 - Integraal ontwerp openbare ruimte (sleutelproject 4)

Zeven sleutelprojecten



#7: 'Schipholweg 1' onderdeel van de oversteek

- **Wat:** Schipholweg 1' onderdeel maken van de oversteek tussen de noord- en zuidkant van de Schipholweg en de hier gelegen mobiliteitshub als dynamische plek van komen, gaan en (kort) verblijf met met zowel een lokale dienstverlenende rol (in de plint) als bovenlokale rol met stuwende werkgelegenheid (op verdieping).
 - **Locatie:** plintlaag van 'Schipholweg 1'
 - **Trekker:** O.C. Spaarne 1 VOF
 - **In samenwerking met:** Gemeente Haarlem, (lokale) ondernemers in de stadsverzorgende aard en potentiële kantoorgebruikers
- **Relatie met:**
 - Locatiekeuze mobiliteitshub
 - Landschappelijk ontwerp en programmering openbare ruimte (sleutelproject 4)
 - Invulling iconische oversteek (sleutelproject 2)

Vervolgstappen

6



Van Ambitiedocument naar Gebiedsconvenant

Gebiedsconvenant

Het SPvE waarin een ambitieniveau en kwaliteitskader voor KHNZ zijn vastgesteld samen met Ambitiedocument met daarin het gebiedsconcept en de zeven publiek-private sleutelprojecten vormen de basis voor het maken van verdere gebiedsafspraken. Het is aan de betrokken partijen - ontwikkelaars, gemeente en eigenaren in het gebied (zoals het Van der Valk Hotel) - om gezamenlijk op te trekken in een proces van opbouwend commitment en verdere uitwerking. Het Ambitiedocument wordt gedragen door nevenstaande genoemde partijen.

De wederkerigheid van de opgaven en verschillende tijdspaden maakt dat bekrachtiging van de uitgesproken ambitie en benoemde sleutelprojecten noodzakelijk is als iets waarop teruggevallen kan worden. In de vorm van een 'Gebiedsconvenant' is deze bekrachtiging verder uitgewerkt in verschillende werk- en procesafspraken omtrent de vervolgstappen in de ontwikkeling van KHNZ.

Het Gebiedsconvenant kan gezien worden als een verlengsstuk van het Ambitiedocument. In het Gebiedsconvenant (zie bijlage) wordt vastgelegd dat partijen zich committeren aan de uitkomsten van het Ambitiedocument en daar naar handelen bij de uitvoering van beleid en (vastgoed) projecten. Hierin wordt concreet een aantal zaken voorgesteld:

- Bekrachtiging van de ambitie, kernwaarden en het gebiedsconcept;
- Bekrachtiging van de zeven sleutelprojecten als gezamenlijke publiek-private opgave;
- Verdere afspraken om tot uitwerking van de sleutelprojecten te komen.

Het Gebiedsconvenant wordt ondertekend door Gemeente Haarlem, de ontwikkelende partijen (Schonenvaert B.V., O.C. Spaarne 1 VOF (o.a. HBB), Being Development), Hotel Haarlem Van der Valk en Sport Support als vertegenwoordiger van het het sportpark. De ontwikkelende partijen zullen (ieder afzonderlijk) de afspraken uit het Gebiedsconvenant verwerken in de anterieure overeenkomsten met gemeente, welke samen met het stedenbouwkundige plan, voorlopig ontwerp ter besluitvorming aangeboden worden aan het college van B&W.



O.C. Spaarne 1 VOF

Een samenwerking van:



en Groeneweg Projecten



Opmaat naar gebiedsbranding

Gebiedsbranding

Het ambitiedocument dient ook als middel om tot een scherpere gebiedsbranding te komen. Hierin vormen de positionering van KHNZ en gedefinieerde kernwaarden in dit Ambitiedocument het uitgangspunt. Het gaat hierbij om de volgende uitwerkingen:

- **Benaming:** De huidige benaming met 'knooppunt' houdt ons inziens nog teveel vast aan de toekomstige rol als OV-knooppunt en de meer verkeerstechnische associatie met 'knoop'. Met het benoemen van het gebied tot 'kruispunt van ontmoeting en beweging' van Haarlem-Oost wordt er gerefereerd aan de figuurlijke en letterlijke rol die het gebied kan vervullen in ruimtelijke, functionele maar juist ook sociaal-culturele en emotionele zin. Een plek waar veel sferen van de stad samen komen, maar ook een plek vanuit waar je snel ergens bent, kunt komen of iets kunt bereiken. Samen met de kernwaarden wordt er hiermee lading gegeven aan identiteit voor het gebied die meer raakt aan de potentie van de plek. Benamingen als 'de Opstap' of 'de Schakel' zien wij als kansrijk om de koppeling te maken tussen de letterlijke en figuurlijke knooppuntfunctie die dit gebied heeft.
- **Zichtbaarheid:** de gebiedsbranding zou voelbaar en zichtbaar moeten zijn in de programmatische invulling van het gebied. In het bijzonder de plinten van de drie te ontwikkelen gebouwen, maar ook in de openbare

ruimte en wat je aan 'straatleven' ervaart. Zo zou in de zoektocht naar toekomstige exploitanten van de plint de match deels gemaakt kunnen worden op basis van het gebiedsmerk. Een sterk grafische beeldtaal die inspeelt op woorden als 'Knoop', 'Opstap', 'Springplank' of 'Schakel' zichtbaar gemaakt in de vorm van objecten in de openbare ruimte, gevels van gebouwen of routing door het gebied versterkt de gebiedsbranding. Ook kan met *brand urbanism* verbinding tussen (sport)merken en het gebied worden gelegd waarin merken bijvoorbeeld hun naam verbinden aan voorzieningen in de openbare ruimte.

- **Placemaking:** Het gebied is de komende 6 á 7 jaar in ontwikkeling. Deze periode moet benut worden om stapsgewijs lading en zichtbaarheid te geven aan de identiteit. De openbare ruimte speelt - straks, maar ook nu al - een belangrijke rol in het borgen van de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in dit gebied. In het ontwerp van de openbare ruimte dient ook aandacht te zijn voor tijdelijke ingrepen in het straatbeeld en activering van het publiek domein. Ook het privaat eigendom kan hiervoor ingezet worden. Zo zouden de tijdelijk leegstaande gebouwen een rol kunnen spelen in het tijdelijk huisvesten van bedrijven die passen binnen het beoogde gebiedsconcept en kunnen parkeerdekken ingezet worden voor gerichte events en programmering (bijv. tijdelijke horeca/sportactiviteiten) die bijdragen aan de



Red Carpet, Shanghai



Schieblock, Rotterdam



Branding en beeldtaal innovatiedistrict M4H, Rotterdam



KHNZ





Opdrachtgever:

Gemeente Haarlem

In samenwerking met:

Being Development

Schonenvaert B.V.

O.C. Spaarne 1 VOF

Sport Support

Van der Valk Hotel Haarlem

Met dank aan:

Wijkraden Haarlem Zuid

Sportverenigingen sportpark

Alle gesproken partijen in de totstandkoming van het Ambitiedocument (zie pag. 7)

SITE urban development

Leo Versteijlen

leo@site-ud.nl

+31 621 246 377

Steven Stolk

steven@site-ud.nl

+31 642 493 063

Mitchel Koppers

mitchel@site-ud.nl

+31 628 073 328

Auteursrechten

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE of zijn door SITE bewerkt. Deze zijn expliciet in de tekst benoemd. In dit boekwerk zijn ook beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd. Dit boekwerk is een samenvattend inspiratiedocument voor de opdrachtgever. Eventuele externe publicatie valt onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgevende partij.

**Juni 2022
Amsterdam**

