

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. GJ Korten
Telefoon 023-5115251 E-mail: gjkorten@haarlem.nl
GOB/PM Reg.nr. 2013-149936
Bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 28 mei 2013

Onderwerp

Kredietaanvraag Aziëweg en vrijgave voor inspraak Parkzone
Aziëweg

DOEL: Besluiten

- Verstrekken krediet uit grondexploitatie Aziëweg is een bevoegdheid van de raad;
- Voorlopig Ontwerp vrijgeven voor inspraak is een bevoegdheid van college.

B&W

Het college stelt de raad voor:

1. kennis te nemen van het Voorlopig Ontwerp voor de parkzone Aziëweg en de vrijgave voor inspraak;
2. een krediet te verstrekken ten bedrage van:
 - a. € 55.000,- voor de ambtelijke kosten t/m 2014 ten behoeve van de verschillende verkooponderhandelingen en het opstellen van verkoopovereenkomsten;
 - b. € 115.000 voor het opstellen van het ontwerp, de begeleiding van de inspraakprocedure van het park;
 - c. € 90.000 voor de voorbereiding van het bouw- en woonrijpmaken van de eerste fase bij verkoop van kavel 2, toren 1;
 - d. € 75.000 voor het bouwrijpmaken ten behoeve van de verkoop van kavel 2, toren 1;
 - e. € 300.000 voor het woonrijpmaken ten behoeve van de verkoop van kavel 2, toren 1;
 - f. € 40.000 voor directievoering en toezicht ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken ten behoeve van kavel 2, toren 1.
3. Bovengenoemde bedragen zijn voorzien in de grondexploitatie Aziëweg, complex 042; dit krediet te dekken door de grondexploitatie Aziëweg complex 042.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja
☐ Gewijzigd	☐ Nee
☐ Aangehouden	
☐ Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Parkzone Aziëweg – Vrijgave Voorlopig Ontwerp voor inspraak en kredietaanvraag kosten grondexploitatie Aziëweg 2013-2014

Reg.nummer: 2013-149936

1. Inleiding

De grondexploitatie Aziëweg omhelst de herontwikkeling van het gebied tussen de Aziëweg en Spijkerboorpad, van de Briandlaan tot aan de moskee nabij de Bernadottelaan in Schalkwijk. Het project maakt onderdeel uit van het programma Schalkwijk 2000+ en is beschreven in het Stedenbouwkundig concept ‘de Pareltjes in het groen’. De werkzaamheden bestaan uit het realiseren van woningbouw op drie locaties, woonrijpmaken van het Spijkerboorpad en de aanleg van een park. De investeringen worden gefinancierd uit de opbrengsten van de verkoop van de verkooplocaties in het park, grondexploitatie complex 042 Aziëweg.

De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan een verbetering van de wijk. De kwaliteit van de gebouwen en de parkachtige buitenruimte rond het project zullen zorgen voor een positieve uitstraling op de omgeving.

In 2008 is met zicht op een definitief akkoord over verkopen aan Pré Wonen en Stichting Sint Jacob (SSJ) op korte termijn in het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk het plan Aziëweg al meegenomen. In juli 2008 bleek het ontwerp voor de ontwikkelaars te duur. Het plan is daarop aangepast met als resultaat dat Pré en SSJ begin 2012 een aangepast, haalbaar plan hebben voorgelegd. Doordat de verkoopopbrengsten en daarmee de GREX onder druk staat, is ook het ontwerp van het park ter discussie gesteld.

Met onderliggend besluit wordt het Voorlopig Ontwerp (VO) vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Door het vrijgeven van inspraak wordt bereikt dat belanghebbenden duidelijkheid en helderheid hebben over het gewenste park. Met het vaststellen van het VO wordt voor (potentiële) kopers van de verschillende verkooplocaties in het park duidelijk welke kaders zij mee krijgen bij hun ontwikkeling.

Kort na deze nota wordt het verkoopbesluit rondom kavel 2, bouwlocatie 1 aan het college voorgelegd (nota 2013/147369). Middels een zware voorhangprocedure wordt dat verkoopbesluit voor een zienswijze aan de raad voorgelegd.

Belangrijkste reden om het VO nu vast te stellen is dat naar verwachting op korte termijn de verkoopovereenkomst met Stichting Sint Jacob voor kavel 2, bouwlocaties 1 en 2 rondkomt. Echter, het park zal nu nog niet worden aangelegd, maar pas op het moment dat er vanuit verkopen voldoende opbrengst is gegenereerd. Wel wordt met het nemen van dit besluit krediet verstrekt voor het bouwrijp- en woonrijpmaken van kavel 2, bouwlocatie 1.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. kennis te nemen van het Voorlopig Ontwerp voor de parkzone Aziëweg en de vrijgave voor inspraak;
2. een krediet te verstrekken ten bedrage van:
 - a. € 55.000,- voor de ambtelijke kosten t/m 2014 ten behoeve van de verschillende verkooponderhandelingen en het opstellen van verkoopovereenkomsten;
 - b. € 115.000 voor het opstellen van het ontwerp, de begeleiding van de inspraakprocedure van het park;
 - c. € 90.000 voor de voorbereiding van het bouw- en woonrijpmaken van de eerste fase bij verkoop van kavel 2, toren 1;
 - d. € 75.000 voor het bouwrijpmaken ten behoeve van de verkoop van kavel 2, toren 1;
 - e. € 300.000 voor het woonrijpmaken ten behoeve van de verkoop van kavel 2, toren 1;
 - f. € 40.000 voor directievoering en toezicht ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken ten behoeve van kavel 2, toren 1.Bovengenoemde bedragen zijn voorzien in de grondexploitatie Aziëweg, complex 042;
3. dit krediet te dekken door de grondexploitatie Aziëweg complex 042.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van en het vrijgeven voor inspraak van het Voorlopig Ontwerp voor een kwalitatief hoogwaardig park langs de Aziëweg om daarmee bij te dragen aan de kwaliteit van Schalkwijk.

4. Argumenten

Beleid

- Het ontwerp van de Parkzone Aziëweg is een uitwerking van Schalkwijk 2000+.
- Het ontwerp sluit aan op de Hoofdlijnennotitie van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR).
- Het ontwerp past binnen de gouden regels en de specifieke voor het gebied geldende regieniveau en - gebiedstype van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- De Adviescommissie Ruimtelijk Kwaliteit heeft positief advies gegeven op het parkontwerp.

Planologisch

- Het VO past, op de gewijzigde parkeervoorzieningen na, binnen het bestemmingsplan. Voor de parkeervoorzieningen zal een Wabo procedure doorlopen moeten worden.

Heldere, vastgelegde kaders verkooplocaties

- Het park is altijd benoemd als de verbindende factor van het gebied, waarbij de torens 'te gast' zijn. Met de aanstaande verkoop van locatie 2, toren 1 aan Stichting Sint Jacob is het van belang het VO en daarmee de uitgangspunten van het park vast te leggen. Daarmee worden de kaders vanuit het park voor SSJ, maar ook voor toekomstige kopers van de overige verkooplocaties verankerd.

Communicatie

- Het VO voor de parkzone is gezamenlijk met de plannen van de verschillende ontwikkelaars gepresenteerd aan belanghebbenden op een informatiebijeenkomst d.d. 27 februari 2013. De reacties op die avond en achteraf zijn voor wat betreft het parkontwerp overwegend positief.

Inspraak

- Door het besluit ter inzage te leggen, wordt de mening van belanghebbenden over het ontwerp duidelijk en deze kunnen daarnaast bijdragen aan een verbetering van het ontwerp.

Financiële paragraaf

De voorgenomen investeringen zijn voorzien in de grondexploitatie Aziëweg. De aanlegkosten van het parkeerterrein (locatie 2, toren 1 en 2) worden betaald door Stichting Sint Jacob en verrekend via de koopsom van de gronduitgifte.

Kostensoort	Bedrag
Ambtelijke kosten t/m 2014 t.b.v. verkooponderhandelingen	€ 55.000
Opstellen ontwerp, t/m afronden inspraak en vaststelling DO	€ 115.000
Vorbereidingskosten fase I parkontwerp	€ 90.000
Bouwrijpmaken t.b.v. verkoop kavel 2, toren 1	€ 75.000
Woonrijpmaken t.b.v. verkoop kavel 2, toren 1	€ 300.000
Directie en toezicht t.b.v. bouwrijpmaken	€ 10.000
Directie en toezicht t.b.v. woonrijpmaken	€ 30.000
TOTAAL	€ 675.000

Meer informatie over de grondexploitatie wordt weergegeven in het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2013.

5. Kanttekeningen

Aanpassing parkeeroplossing

- Uitgangspunt was het parkeren bebouwd en half ondergronds aan te leggen. Als gevolg van de kredietcrisis in 2008 bleek dit financieel niet meer haalbaar. In het huidige VO worden de parkeerplaatsen op halfverdiept maaiveld aangelegd (0,50 meter onder het niveau van het Spijkerboorpad). De haag rondom het parkeerterrein zorgt er voor dat de auto's uit het zicht geparkeerd staan. Op deze wijze valt de oplossing binnen de randvoorwaarden van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Gefaseerde aanleg

- De financiële dekking van de investeringen komt voort uit de opbrengsten van de verkooplocaties. Daarmee ontstaat er een afhankelijkheid tussen (gedeeltelijke) aanleg van het park, in relatie tot het moment van verkoop en oplevering van de deellocaties.
- Vooralsnog wordt het park niet aangelegd.

- Als onderdeel van de (potentiële) verkoop van kavel 2, bouwlocatie 1 wordt;
 - o bouwrijp gemaakt (o.a. verwijderen van funderingsresten op kavel 1 én 2 en inzaaien);
 - o woonrijp gemaakt (o.a. aanleg deel parkeerterrein ten behoeve van kavel 2, toren 1) gemaakt.
- De volledige aanleg van het park en de herinrichting van het Spijkerboorpad zal pas plaats kunnen vinden na de laatste verkoop- en bouwactiviteiten.

6. Uitvoering

Daags na raadsbesluit:

- wordt het VO ter inzage gelegd voor wettelijke inspraak;
- worden belanghebbenden per brief geïnformeerd over de inspraak;
- wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden;
- wordt de media worden geïnformeerd door middel van een persbericht;
- wordt de definitieve nota op basis van de inspraakreacties ter besluitvorming voorgelegd aan de raad;
- wordt in geval van definitieve verkoop van kavel 2 locatie 1 aan SSJ een voorstel ingediend voor de aanleg van de 1^{ste} fase van het park.

7. Bijlagen

- VO Aziëweg d.d. 10 april 2013
 - o Boekwerk d.d. 10 april 2013;
 - o VO-tekening plankaart d.d. 10 april 2013;
 - o VO-tekening profielen d.d. 10 april 2013;
 - o VO-tekening bomenkaart d.d. 10 april 2013;

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. kennis te nemen van het Voorlopig Ontwerp voor de parkzone Aziëweg en de vrijgave voor inspraak;
2. een krediet te verstrekken ten bedrage van:
 - a. € 55.000,- voor de ambtelijke kosten t/m 2014 ten behoeve van de verschillende verkooponderhandelingen en het opstellen van koopovereenkomsten;
 - b. € 115.000 voor het opstellen van het ontwerp, de begeleiding van de inspraakprocedure van het park;
 - c. € 90.000 voor de voorbereiding van het bouw- en woonrijpmaken van de eerste fase bij verkoop van kavel 2, toren 1;
 - d. € 75.000 voor het bouwrijpmaken ten behoeve van de verkoop van kavel 2, toren 1;
 - e. € 300.000 voor het woonrijpmaken ten behoeve van de verkoop van kavel 2, toren 1;
 - f. € 40.000 voor directievoering en toezicht ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken ten behoeve van kavel 2, toren 1.Bovengenoemde bedragen zijn voorzien in de grondexploitatie Aziëweg, complex 042;
3. dit krediet te dekken door de grondexploitatie Aziëweg complex 042.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter



AZIËPARK

VOORLOPIG ONTWERP



Team Gemeente Haarlem

Gerben Korten (projectleider)
Joost van den Tilaart (stedenbouwkundige)
Saskia vermeulen (beheer)
Edwin Beth (beheer)
Martijn Dekker (landschapsarchitect)

i.s.m. REDscape

Patrick Mc Cabe, landschapsarchitect
David Habets, ontwerper
Aleksandra Zajac, grafisch ontwerp
Mark van der Bij, cultuurtechnicus
Hein van Lieshout, ontwerper

Grafische vormgeving, fotografie, tekeningen

REDscape Landscape and Urbanism

Amsterdam, 27 februari 2013
© REDscape Landscape and Urbanism (2013).
www.redscape.nl

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Colofon

document naam: Aziëpark, Voorlopig ontwerp
datum: 29-05-2013
auteur: REDscape Landscape & Urbanism
cliënt: Gemeente Haarlem



1. Inleiding

- 1.1 Hoofdgroenstructuur en uitvoeringsprogramma Schalkwijk
- 1.2 Locatie
- 1.3 Analyse

2. Concept

- 2.1 Drie lagen
- 2.2 Plankaart

3. Parkontwerp

- 3.1 Bestaande bomen
- 3.2 Te kappen bomen
- 3.3 Nieuwe bomen
- 3.4 Spijkerboorweg wordt Spijkerboorlaan
- 3.5 Water
- 3.6 Hoogteverschillen
- 3.7 Bollen en Stinzenbeplanting
- 3.8 Grasvlak
- 3.9 Padenstructuur
- 3.10 Fietspaden
- 3.11 Ontsluiting en Parkeren
- 3.12 Services en veiligheid
- 3.13 Tuinen en thema's
- 3.14 Tuinhagen
- 3.15 Meubilair
- 3.16 Verlichting
- 3.17 Eigendom en beheer

4. Fasering

- 4.1 Fase 1
- 4.2 Fase 2

Bijlage 1 Kostenraming

Bijlage 2 Technische tekeningen: Plankaart en details, Profielen, Bomenkaart.

AZIËPARK

VOORLOPIG ONTWERP

1. Inleiding

Aziëpark voorlopig ontwerp

*Vogelvlucht plangebied
Aziëpark*

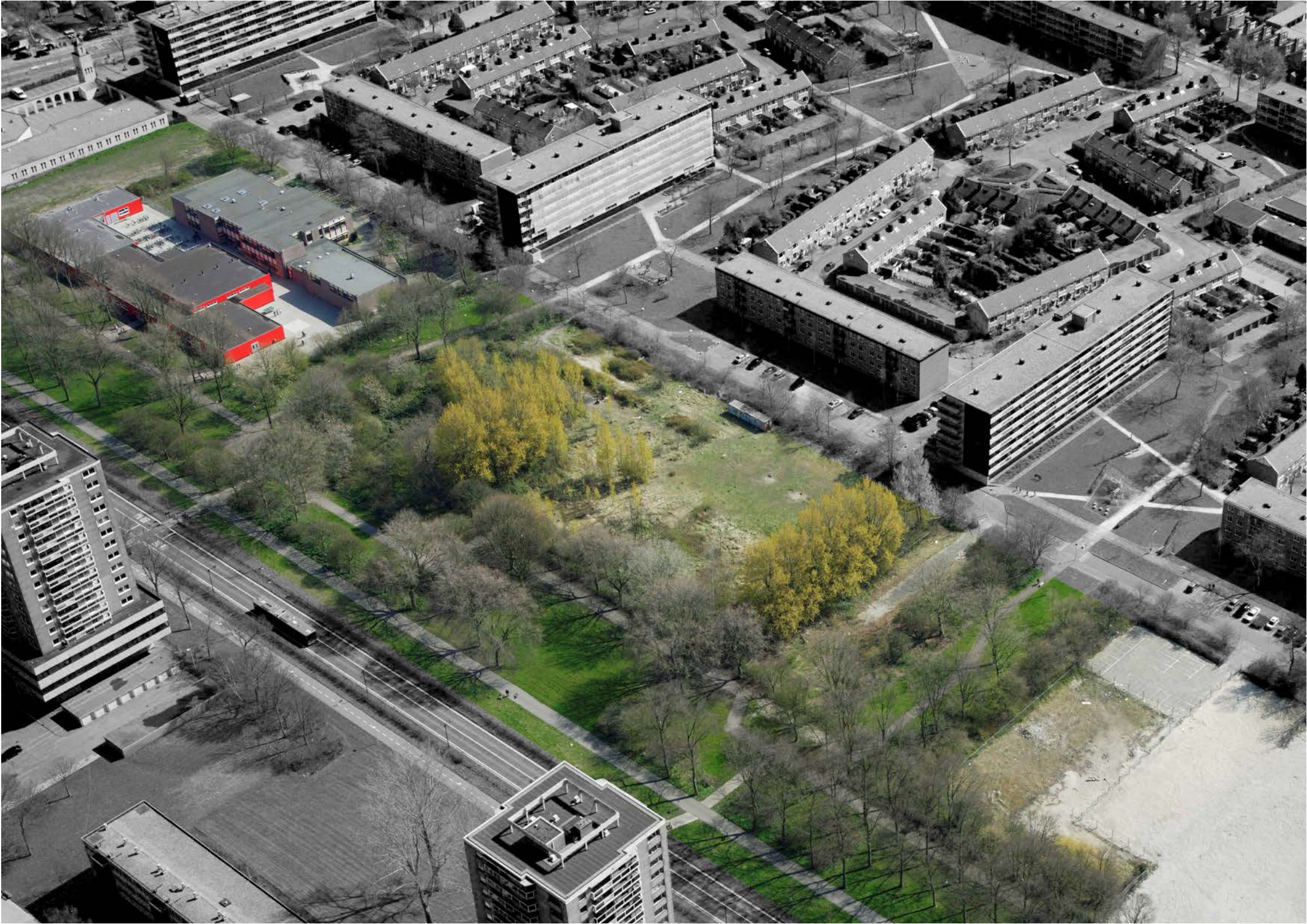
Na het uitnemen van het doorgaand verkeer over de Aziëweg en de sloop van de oude schoolgebouwen aan het Spijkerboorpad is er een grote herontwikkelingslocatie tussen Boerhaavewijk en Meerwijk ontstaan. In het gebied is inmiddels het tracé voor de Zuidtangent aangelegd. In het Uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ is de strook aangemerkt om omgevormd te worden tot een hoogwaardig groengebied. In dit groengebied worden een aantal woontorens ('pareltjes in het groen') gebouwd. Het nieuwe park zal voorzien in een sterkere koppeling tussen de beide aangrenzende woonwijken, een recreatieve uitloop vormen van het toekomstige Stadsdeelhart naar de Poelpolder en de woonfuncties in Schalkwijk versterken.

Het bureau REDscape is gevraagd om een voorstel te doen om een nieuwe identiteit voor het park te creëren en zo een impuls te geven aan de kwaliteit van Schalkwijk en de omliggende wijken; Boerhaavewijk en Meerwijk. De voorliggende visie op het park biedt, naast het ontwerp voor het park

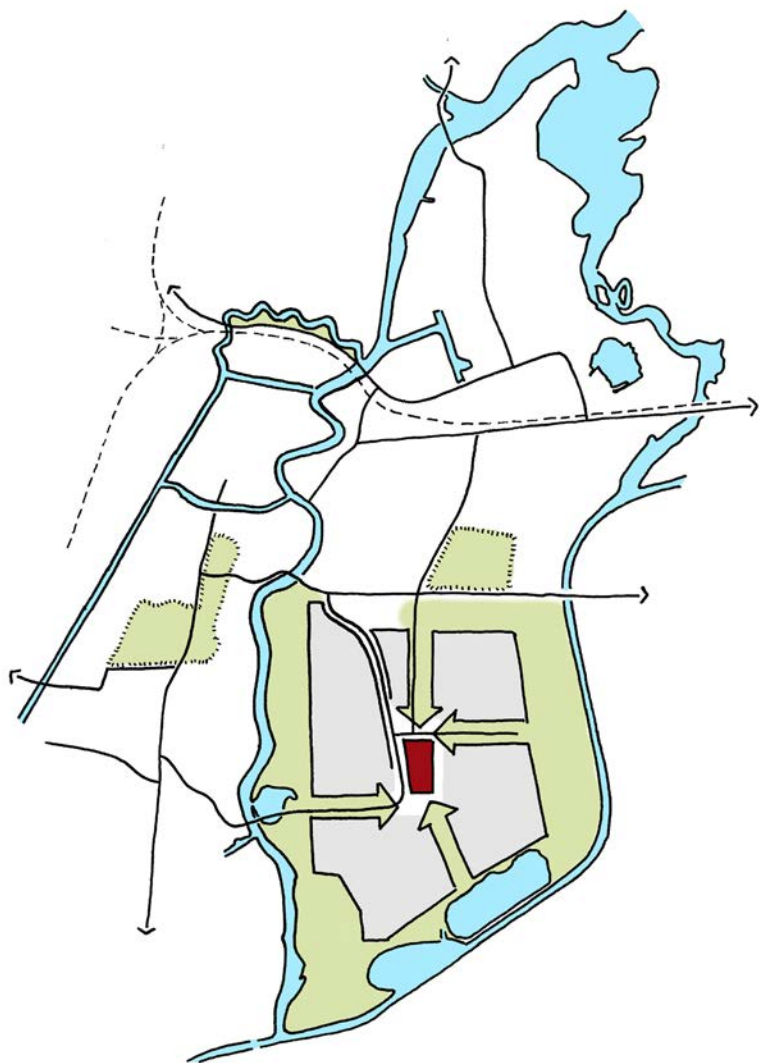
zelf, een kader voor de ontwikkeling van de bebouwing in het park.

Toekomstige situatie

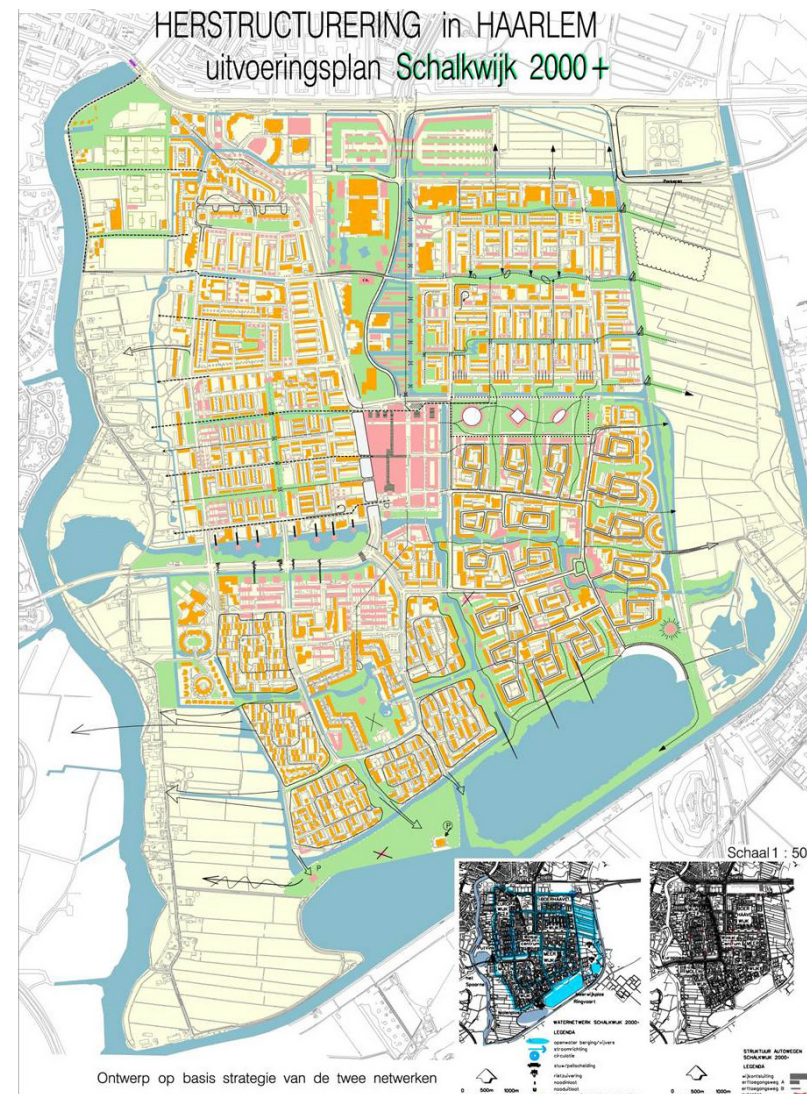
In de toekomst zal het gebied worden omgevormd tot een doorlopend openbaar parkgebied van de Kochlaan in de Boerhaavewijk tot en met de park lobben in Meerwijk. Het park is vrij toegankelijk vanuit Boerhaavewijk, Meerwijk en het Stadsdeelhart. Alleen het tracé van de Zuidtangent doorsnijdt de locatie van oost naar west. In het parkgebied ligt nu al de nieuwe moskee op de hoek met de Bernadottelaan. In het park worden op drie locaties nieuwe gebouwen toegevoegd. Deze 'Pareltjes in het groen' staan als losse objecten in het openbare parkgebied. De bebouwing profiteert zo optimaal van de mooie groene omgeving en draagt op haar beurt bij aan een aangenaam verblijfs- en gebruiksklimaat.



Concept Schalkwijk 2000+



Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+



Historische Stadsplattegrond Haarlem 1974



1.1 Hoofdgroenstructuur en Uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+

Ten zuiden van de Aziëweg ligt een brede groene zone. Het is een van de groene vingers die vanuit de groene zoom om Schalkwijk het stadsdeel in steekt in de richting van het stadsdeelhart. In het verleden bood dit gebied ruimte voor diverse onderwijsfuncties. Deze zijn in de loop der tijd echter grotendeels verdwenen, waarna de schoolgebouwen zijn gesloopt. Nu wacht deze zone op een nieuwe functie.

Uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+

In 1999 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ vastgesteld. Het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ beschrijft de noodzakelijke ingrepen die in Schalkwijk moeten leiden tot een duurzame, kwalitatief hoogwaardige leefomgeving voor de daarop volgende 30 jaar.

Het plan is gebaseerd op een ontwikkelstrategie voor het waternetwerk en het verkeersnetwerk. Deze 2 netwerken vormen de basis voor een ecologische stedelijke ontwikkeling. Daarnaast bevat

het Uitvoeringsprogramma deelplannen en ontwikkelzones waarin bebouwing aan de wijk wordt toegevoegd. De Aziëweg is een van die ontwikkelzones.

Doel voor de Aziëweg is om de aanwezige groenstructuur van het noordelijke deel van Meerwijk te versterken en om te vormen tot een hoogwaardig groengebied. Nieuwbouw in dit gebied moet hieraan een bijdrage leveren.

Voor dit deelplan is er een waterdoelstelling; het realiseren van een waterverbinding tussen de Amerikavaart en de Poelpolder (hierover worden verderop in dit document in het kader van het parkontwerp uitspraken gedaan). Daarnaast is er voor dit deelplan een verkeersdoelstelling; het afsluiten van de Aziëweg voor verkeer en de aanleg van de Zuidtangent (deze is inmiddels gerealiseerd).

Deellocaties Aziëpark



Ligging en begrenzing Aziëpark



1.2 Locatie

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor de Aziëweg bevindt zich tussen de wijken; Boerhaavewijk en Meerwijk (van oorsprong één van de groene scheggen die de groene zoom met het centrum van Schalkwijk verbindt). Het nieuwe woongebied omvat 6,2 ha waarvan 4,3 ha een openbaar park zal worden. Aan de westzijde grenst het aan het centrum van Schalkwijk. Het huisvest een aantal maatschappelijke functies zoals een school en een moskee. Door nieuwe woontorens van een hoge kwaliteit in het gebied te realiseren wordt er een nieuwe impuls aan het gebied gegeven, dit zal naar de directe omgeving moeten uitstralen.

De begrenzing van het te ontwikkelen plangebied bestaat uit de Aziëweg (noordgrens), de Spijkerboorweg (zuidgrens), de Briandlaan (west) en de Bernadottelaan (oost). Als studiegebied voor dit project wordt er naar een ruimer (groen)gebied gekeken; van de Robert

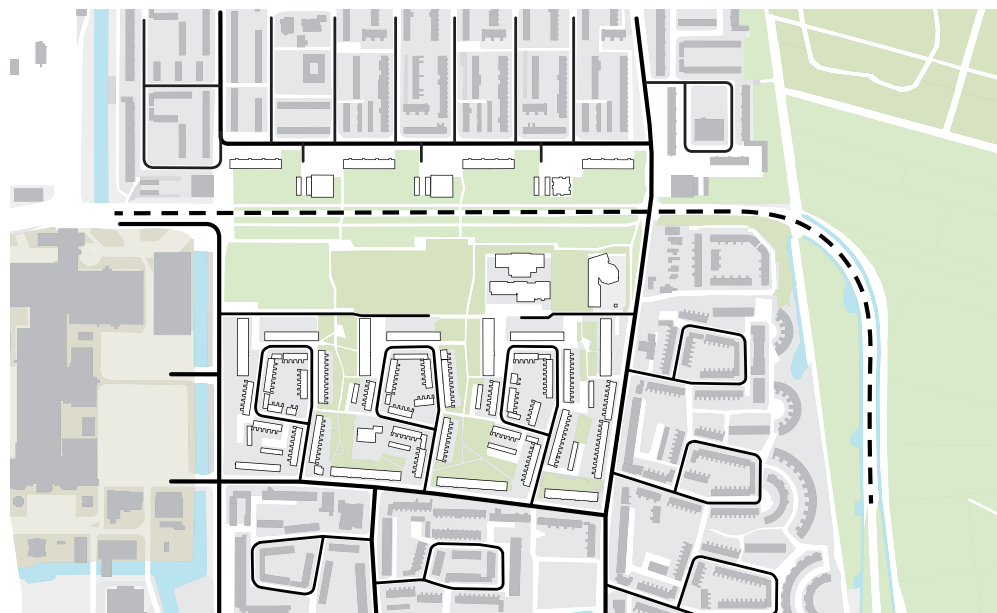
Kochlaan in het noorden tot aan de groene lobben die in zuidelijke richting Meerwijk in gaan.

Deellocaties

De strook is, van west naar oost, op te delen in vier locaties waarin bebouwing een plaats moet krijgen. Op locatie 4 is inmiddels een nieuwe moskee gekomen. Op locaties 1 en 2 zal een woningbouw- en zorgprogramma worden ontwikkeld. Deze bebouwing staat als losse, bijzondere objecten in het doorlopende openbaarparkgebied. Op locatie 3 zal de schoolfunctie voorlopig gehandhaafd worden, maar op termijn zal ook deze locatie in aanmerking voor woningbouw komen.



Schema groenstructuur



Schema verkeersstructuur

1.3 Analyse

1.3.1 Groenstructuur

In de huidige situatie is het groen in het gebied en directe omgeving in drie delen te beschrijven: de groene ‘kamers’ aan de zuidrand van Boerhaavewijk, de identiteitsloze groene strook ten zuiden van de Aziëweg (het plangebied) en de groene lobben van Meerwijk.

Groene ‘kamers’ Boerhaavewijk

‘Kamers’ gevormd door de flats aan de Robert Kochlaan en de beplanting aan de Aziëweg. Gras met bomen en verharde zitpleintjes.

Groene strook Aziëweg (het plangebied)

Een verouderde groenstrook met resten van een zware boomstructuur langs de Aziëweg. Een onduidelijke ruimtelijke structuur met braakliggende slooplocaties.

Groene lobben Meerwijk

De groene lobben zijn intensief met de bebouwing verweven buurtparkjes, afwisselend parkachtig (voorkant gebouwen, gras en ‘gestrooide’ bomen) en pleinachtig (aan de achterkanten). De haagjes en zithoekjes zorgen voor een intiem karakter.

De braakliggende gronden en de slechte onderhoudsstaat van de Aziëweg zorgen ervoor dat het gebied weinig uitnodigend

is om doorheen te lopen. In de huidige situatie werkt het gebied ‘Aziëweg’ dan ook voornamelijk als een scheiding tussen de wijken Boerhaavewijk en Meerwijk. De bomenrijen (en bijbehorende onderbegroeiing) evenwijdig aan de Aziëweg zorgen ervoor dat er een minieme ruimtelijke relatie (doorkijk op ooghoogte) tussen de beide wijken is.

1.3.2 Verkeersstructuur

Bereikbaarheid auto

Het plangebied is voor autoverkeer bereikbaar vanaf de Spijkerboorweg. De Spijkerboorweg is vervolgens direct aangesloten op de wijkontsluitingswegen Briandlaan (west) en de Bernadottelaan (oost). Dit zorgt ervoor dat de locatie goed bereikbaar is. In de Spijkerboorweg bevindt zich een verkeerskundige knip welke ervoor zorgt dat de deellocaties 1 en 2 enkel bereikbaar zijn vanaf het westen en de deellocaties 3 en 4 vanuit het oosten.

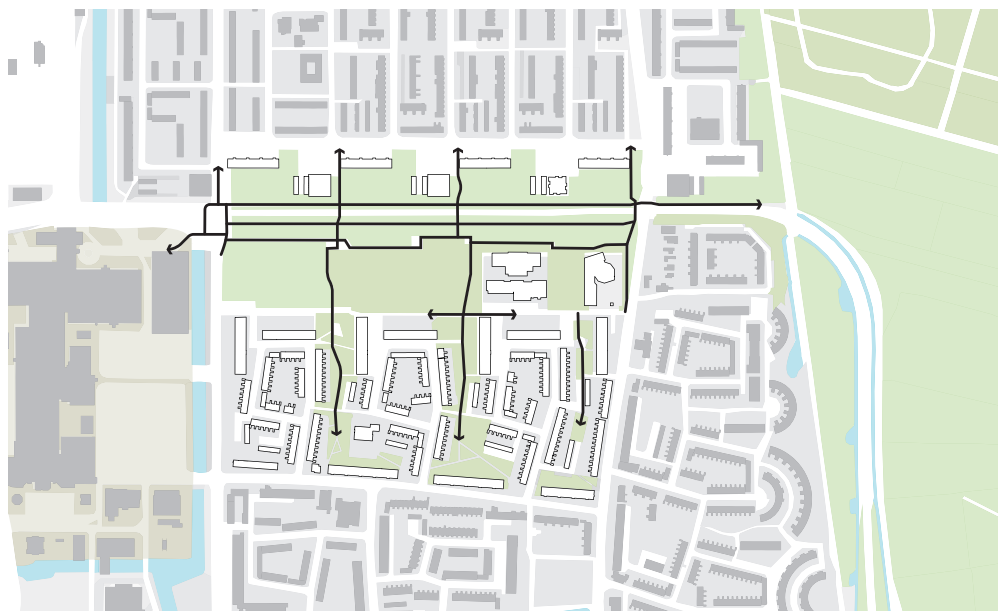
Bereikbaarheid openbaar vervoer

De nabijheid van het busstation bij het Stadsdeelhart ‘Schalkstad’ zorgt ervoor dat de locatie goed met het openbaarvervoer te bereiken is. Op dit busstation stopt ook de Zuidtangent (tegenwoordig R-net), de HOV busverbinding tussen Haarlem en Amsterdam Bijlmer-Arena, via Schiphol. Daarnaast bevinden zich aan de oostzijde

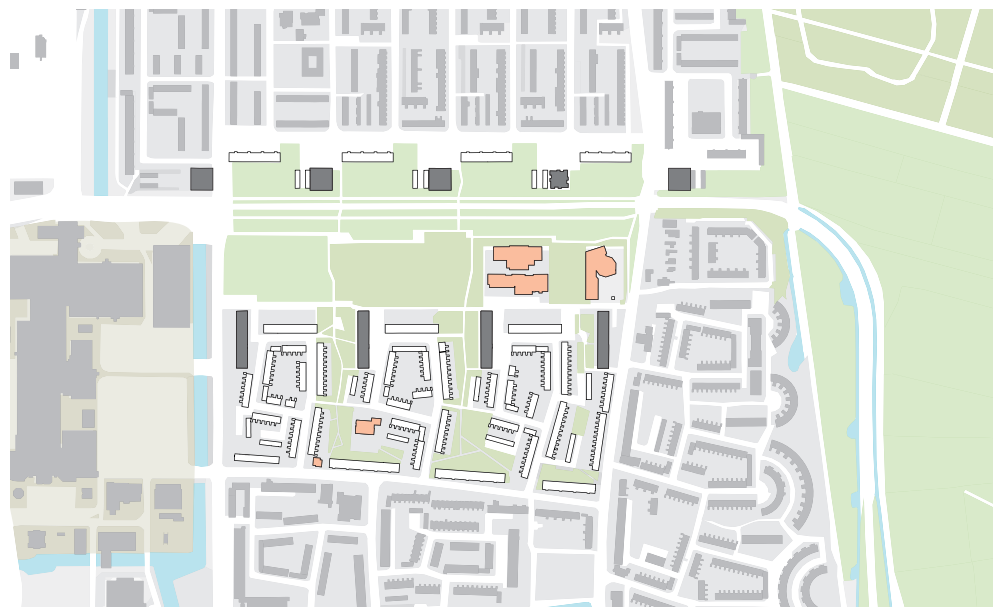
in de directe nabijheid van het plangebied twee bushaltes aan de Bernadottelaan.

Bereikbaarheid langzaam verkeer

Het gebied is behoorlijk dooraderd met langzaamverkeerroutes welke van oost naar west en van noord naar zuid door het gebied lopen. De noord-zuid routes worden echter doorsneden door het tracé van de Zuidtangent over de Aziëweg. Naast de kruisingen van de Aziëweg bij de Briandlaan en de Bernadottelaan, zijn er twee mogelijkheden om de Aziëweg over te steken. Er zijn een tweetal routes die vanaf de Robert Kochlaan (in het noorden) door het gebied lopen tot in de groene lobben van Meerwijk. Deze routes spelen een belangrijke rol in het op elkaar aan laten sluiten van de groengebieden ten noorden en ten zuiden van de Aziëweg. De langzaamverkeerroutes van oost naar west zorgen ervoor dat het stadsdeelhart en de groene zoom/Poelpolder via het plangebied goed verbonden zijn. Hiermee kan het plangebied functioneren als een groen voorportaal voor het polderlandschap aan de oostrand van Schalkwijk. Over het algemeen zijn de langzaamverkeersroutes in het gebied vooral functionele routes welke niet echt uitnodigen om een recreatief ommetje te maken, hierdoor wordt de potentiële parkkwaliteit van het plangebied onvoldoende benut.



Schema fietsstructuur



Schema voorzieningen

1.3.2 Bebouwing en park

Accenten

Samengevat kan gezegd worden dat de groene 'kamers' aan de zuidrand van de Boerhaavewijk en de groene lobben van Meerwijk sterk gerelateerd zijn aan de aangrenzende bebouwing (ruimtevormend en begrenzend). Door de positie van veelal hoge bebouwing (de accenten) bestaat er een duidelijke relatie tussen het groen en de hoogte van de bebouwing. Hoge bebouwing zou in het plangebied daarom niet misstaan.

Voorzieningen

De meeste voorzieningen bevinden zich uiteraard in het Stadsdeelhart 'Schalkstad' direct ten westen van het plangebied. Hier bevinden zich voornamelijk winkelfuncties. Het plangebied zelf was oorspronkelijk ingericht als een scholenstrook. Ten zuiden van het plangebied liggen aan de groene lobben nog enkele voorzieningen op buurniveau. Een opmerkelijk constatering is dat de voorzieningen allemaal een relatie hebben met het groen en het

verzorgingsgebied van de voorzieningen gekoppeld is aan de hiërarchie van de groenvoorziening. In het plangebied zal de voorzieningenfunctie in de vorm van de moskee en de school gehandhaafd blijven. Daarnaast zorgt het introduceren van de woonfunctie in het gebied ervoor dat er ook in de avonduren activiteit in het gebied zal zijn, wat bijdraagt aan een verbetering van de sociale veiligheid.

Schema ruimtelijk concept



1.3.3 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijke concept gaat uit van het verwezenlijken van de onbenutte potenties van het gebied om te functioneren als parkgebied en als groene schakel op wijk en stadsdeelniveau. Daarnaast moet het gebied een eigen identiteit krijgen en daarmee een kwaliteitsimpuls geven aan de veelal eenvormige groengebieden in Schalkwijk. Daarom geldt voor dit gebied een hoog ambitieniveau.

1: Eén gebied: park legt verband tussen groengebieden met verschillend karakter. Het plangebied moet zo worden ingericht dat er een waarneembaar landschappelijk verband wordt gelegd tussen de zuidrand van Boerhaavewijk en de noordzijde van Meerwijk. De drie losse groengebieden vormen zo een landschappelijk geheel. Het plangebied tussen de Aziëweg en de Spijkerboorweg vormen in dit geheel de centrale parkzone met uitlopers naar het noorden en het zuiden.

2: Afzwakken ruimtelijke barrière Aziëweg en ruimtelijke relaties leggen.

In de huidige situatie vormt de Aziëweg door de verkeersfunctie en de dichte beplanting een ruimtelijk-visuele barrière. In de nieuwe situatie moet deze ruimtelijke barrière, door het openen van zichtlijnen en het verbeteren van de noord-zuid langzaamverkeerroutes sterk afgezwakt worden. Om een 'doorlopende' open ruimte

te creëren die vrij blijft van bebouwing of parkeren.

3: Nieuwe bebouwing en park eenheid

Binnen de planstrook komt bebouwing in de vorm van torens. De torens staan als losse objecten in het park en zijn alzijdige georiënteerd. Het park loopt tussen de bebouwing door tot aan de gevels. De directe omgeving van de bebouwing moet vrij (van hekken, terrassen, balkons, paden etc.) en groen gehouden worden. Mochten de ontwikkelpartijen of toekomstige bewoners zulke elementen toe willen voegen dan moeten de plannen hiervoor aan een gemeentelijke kwaliteitstoets voldoen. Hoogwaardige architectuur en materialen zorgen voor een unieke woonplek midden in het openbare park. De entrees van de torens sluiten helder aan op de padenstructuur. Containers en bergingen zijn aan de binnenkant van de bebouwing verwerkt om verrommeling in het park te voorkomen.

4: Functie en gebruik

Het park moet fungeren als wijkpark met uitloofunctie voor Meerwijk en Boerhaavewijk. Functioneel vormt het park de groene verbinding tussen het hart van Schalkwijk en het buitengebied (Poelpolder). De voornaamste gebruiksfuncties van het park zijn fietsen, wandelen en verblijven. Een belangrijke

doelgroep voor de nieuwe bebouwing zijn senioren. In het park moet extra rekening worden gehouden met een goede toegankelijkheid voor senioren en rolstoelgebruikers (hellingshoeken etc.). Naast een groene plek voor tal van gebruiksfuncties heeft het gebied door zijn bijzondere verschijningsvorm ook een functie als 'kijkgroen' vanuit de nieuwe woontorens.

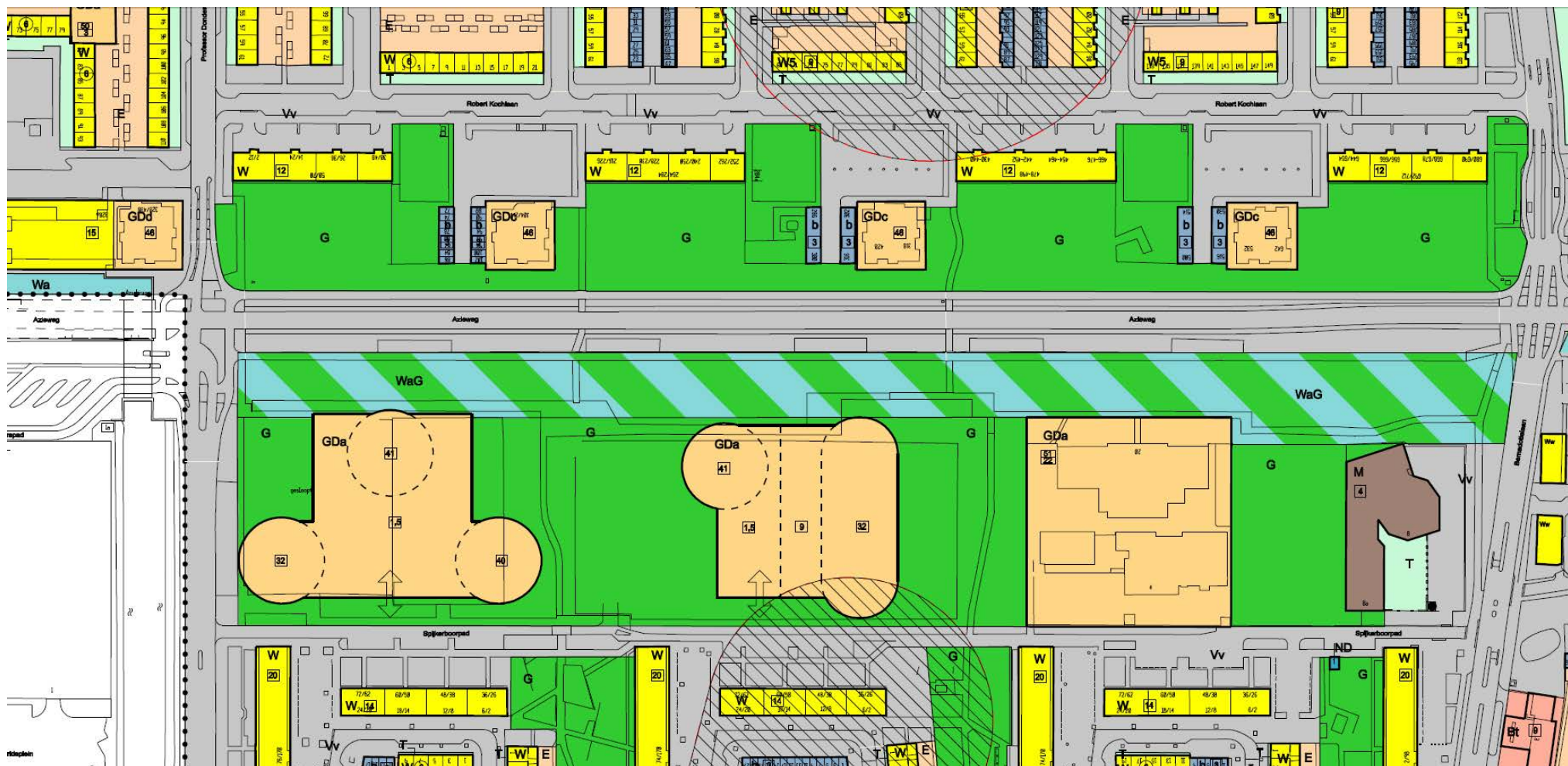
5: Sociale veiligheid

Als uitloofgebied voor twee stadswijken met een divers gebruik is sociale veiligheid een zeer belangrijk aspect van het nieuwe park. Dit wordt mede bereikt door bebouwing welke uitkijkt op het park te realiseren en door het creëren van overzichtelijke routes door het park. Daarnaast zal er terughoudend om gegaan moeten worden met heestergroepen en zullen bomen worden opgekroond om een zo transparant mogelijke parkruimte te creëren.

6: Beheerbaarheid

De hoge ruimtelijke kwaliteit die in het park nagestreefd wordt, staat of valt met de mate van beheerbaarheid. Beheerbaarheid moet daarom vanaf het begin van het ontwerpproces meegenomen worden.

Uitsnede bestemmingsplan Schalkwijk



1.4 Bestemmingsplan

Eind 2008 is het bestemmingsplan Schalkwijk door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied van de Aziëweg valt binnen dit bestemmingsplan. De contouren die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen komen voort uit het toenmalige stedenbouwkundige en architectonische plan van het architectenbureau VMX. Inmiddels hebben zich weliswaar veranderingen in het plan voorgedaan maar gelden er nog steeds de bebouwingsmogelijkheden (zoals de hoogte en de positie van de torens) die in het bestemmingsplan worden toegestaan. De toegestane hoogte van de torens op de deellocaties 1 en 2 varieert hierbij tussen de 32 meter en de 41 meter.

Uit het bestemmingsplan blijkt de intentie om op termijn ook de derde locatie te bebouwen. De GDa bestemming maakt ook een verandering van de schoolfunctie naar een woonfunctie of een andere maatschappelijke functie voor locatie 3 mogelijk. Verder blijkt uit de grofstoffelijke vierkante vorm van het bestemmingsplan op locatie 3 dat de plannen voor deze locatie nog niet helder zijn. Het bebouwingspercentage van 51 geeft aan dat slechts iets meer dan de helft van het bestemmingsvlak bebouwd mag worden, tot een hoogte van maximaal 22 meter.

2. Parkconcept

Aziëpark voorlopig ontwerp

*concept afbeelding
Aziëpark*

Het ontwerp bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van de locatie en bestaat uit drie ruimtelijke lagen: de bomenkraag, het doorlopend grasvlak en de cirkelvormige tuinen. Het park kan zo verschillende type torens in zich opnemen door een eenduidige en heldere inrichting. Het park is het bindende element dat er voor zorgt dat het gebied een geheel vormt.

2.1 Drie lagen

De bomenkraag

De prachtige bomenkraag aan de Noordzijde van het park representeert een tijdsinvestering van meer dan dertig jaar. Zo lang duurde het om te verworden tot de aantrekkelijke beboste grens die we nu in het gebied aantreffen. Dit romantische gedeelte van het park wordt thans goed bezocht en wordt zeer gewaardeerd door de bewoners van de omliggende wijken.

REDscape stelt daarom voor zoveel mogelijk bomen te behouden en de bomenrand uit te breiden tot een bomenkraag. De bomenkraag krijgt aan de zuidzijde de vorm van een laanbeplanting langs de Spijkerboorweg. De bomen vormen de overgang met de groengebieden in de omgeving. Doordat onder de boomkruinen door zicht is op de omgeving vormt de bomenkraag geen visuele barrière. Daarnaast onttrekken de bomen de torens deels aan het directe zicht. Waardoor de nieuwe bebouwing subtiel wordt opgenomen in de beplanting van het park. De torens zijn derhalve niet in een oogopslag zichtbaar. Ook zal een nieuwe waterverbinding gecreëerd worden tussen de busroute en de bestaande bomen om zo een nieuwe aansluiting tot stand te brengen met de waterstructuur van Schalkwijk.



concept schema Aziëpark

bomenkraag

+

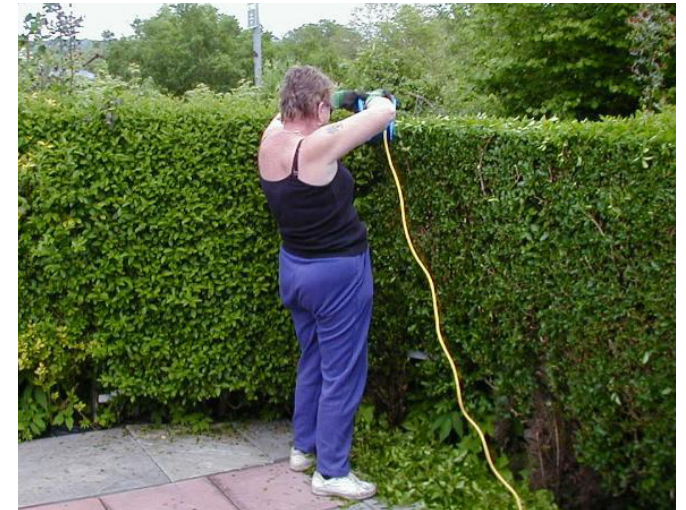


doorlopende grasvlak

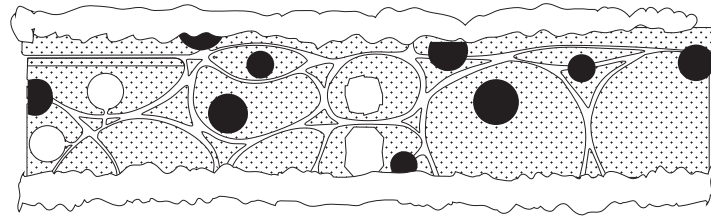
+



tuinen



=



park concept

Het doorlopend grasvlak

Het grasvlak is de groene vloer van het park. Een continuüm dat door het hele park heen vloeit. Het grasvlak is in het voorjaar bedekt met bloembollen. Dit vloeiende oppervlak creëert eenheid in het park. Het hoogste punt ligt op 2,4 meter boven het maaiveld. Vanaf deze plek heeft de bezoeker een mooi uitzicht over het park. Het grasvlak 'stroomt' voort naar beneden om het oorspronkelijke maaiveld te bereiken waar de bestaande bomenlaag is geïntegreerd in het nieuwe ontwerp. Omdat de hellingen slechts een flauw stijgingspercentage (1:20) hebben zijn deze ook geschikt voor fietsers en mensen met een rolstoel of rollator.

De cirkelvormige tuinen

De cirkelvormige tuinen vormen kamers en geven het park een menselijke maat. Ze doorbreken de grote schaal van het park en kunnen op twee manieren ervaren worden:

door de bezoeker vanuit het park en door de bewoners vanuit hun appartementen in de woontorens. De tuinen worden omsloten door hagen en beplant met planten (voornamelijk roze en paarse) en bomen die het hele jaar een ware 'uitbarsting' van kleur verzorgen. De cirkelvormige tuinen zijn openbaar toegankelijk. Door een tuinclub op te richten kunnen omwonenden gestimuleerd worden te participeren in het onderhouden van de tuinen. De cirkeltuinen kunnen ook voor andere functies worden gebruikt, zoals een kinderspeelplaats en een schooltuin.

2.2 Plankaart

Plankaart Aziëpark



-  gras
-  boom
-  paden
-  parkeren

-  tuinen
-  hagen
-  weg (fase 2)
-  water (fase 2)

-  hoogtelijn
-  ondergrondse afvalcontainers
-  zitbanken
-  afvalbak

10

50

100







Vogelvlucht Aziëpark fase 2

3. Parkontwerp

Aziëpark voorlopig ontwerp

Impressie Spijkerboorweg

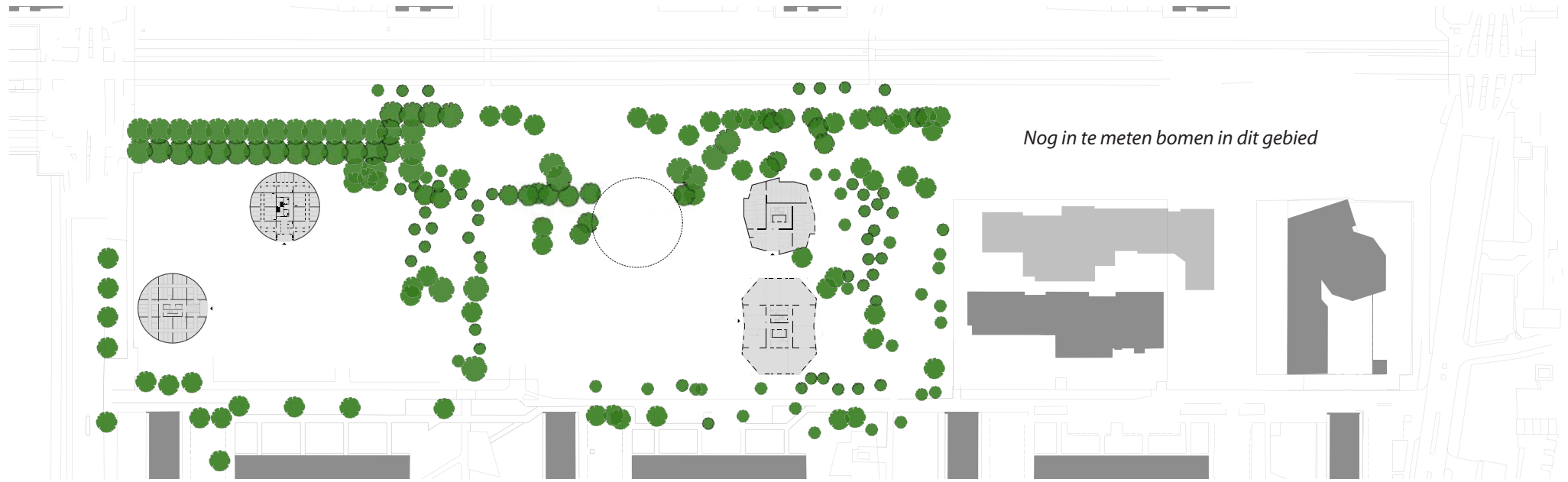
In de afgelopen jaren zijn er meerdere visies voor het park gemaakt en veel veranderingen in de ontwikkeling van deze locatie voorgesteld. Er is steeds meer behoefte aan een concreet uitvoerbaar plan. Het nieuwe park biedt een plek voor ontmoeting en vrije recreatie voor de bewoners van de omliggende wijken, alsmede voor de toekomstige bewoners van de woontorens.

Het wordt een plek waar iedereen zich thuis zal voelen. Het ontwikkelen van draagvlak op lokaal niveau is daarom van groot belang. Er is daarom gekozen voor een benadering van onderaf. Om draagvlak te creëren wordt er aansluiting gezocht bij lokale groepen om deze nieuwe initiatieven in het park te laten ontplooiën. De tuinen bieden talloze mogelijkheden voor gemeenschappelijke initiatieven vanuit de omgeving; een schooltuin voor de aangrenzende school, een trapveld, een

vlindertuin voor natuurliefhebbers en nog veel meer. Al wandelend door het groen zal het park ontelbare verrassingen onthullen.

Zoals in het concept is toegelicht bestaat de structuur van het park uit drie verschillende onderdelen. Hiermee wordt er een nieuwe encenering van het park ontwikkeld. De bomenlaag, die uitgaat van de kwaliteit van de bestaande bomen. De gemeenschappelijke tuinen met hun bijzondere hagen zullen de tussenschaal vormen en de menselijke maat in het park introduceren. Hiermee worden er intieme plekken tussen de hoge torens gemaakt om comfortabel te kunnen zitten, en te recreëren. Ten slotte zal het licht glooiende grasvlak het park aan elkaar binden. Het nieuwe park is ongeveer 4 ha groot en wordt in dit hoofdstuk in diverse thema's uit elkaar gerafeld.





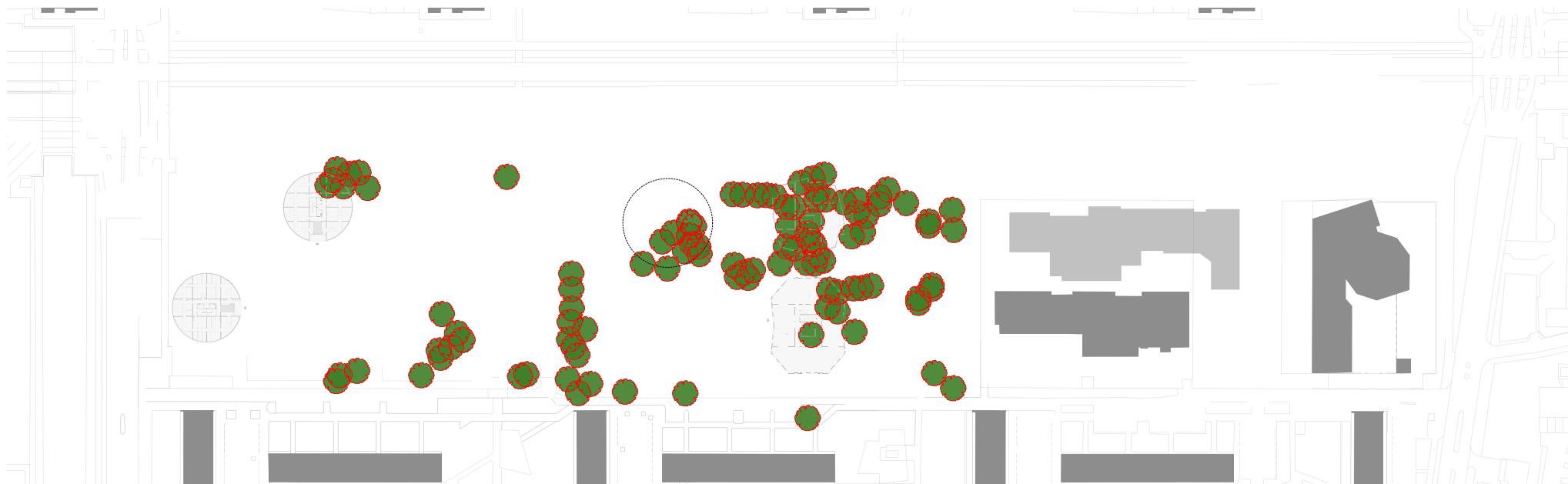
Kaart bestaande bomen



3.1 Bestaande bomen

Het park bevat circa 380 mooie bestaande bomen waarvan is er een aantal beeldbepalend en monumentaal. Het uitgangspunt is zo veel mogelijk bomen te behouden en indien niet mogelijk de

bomen elders in het gebied te compenseren of zelfs te verplanten. Bij de inpassing en plaatsing van de torens, padenstructuur en tuinen is er daarom rekening gehouden met de locaties van de bestaande bomen.



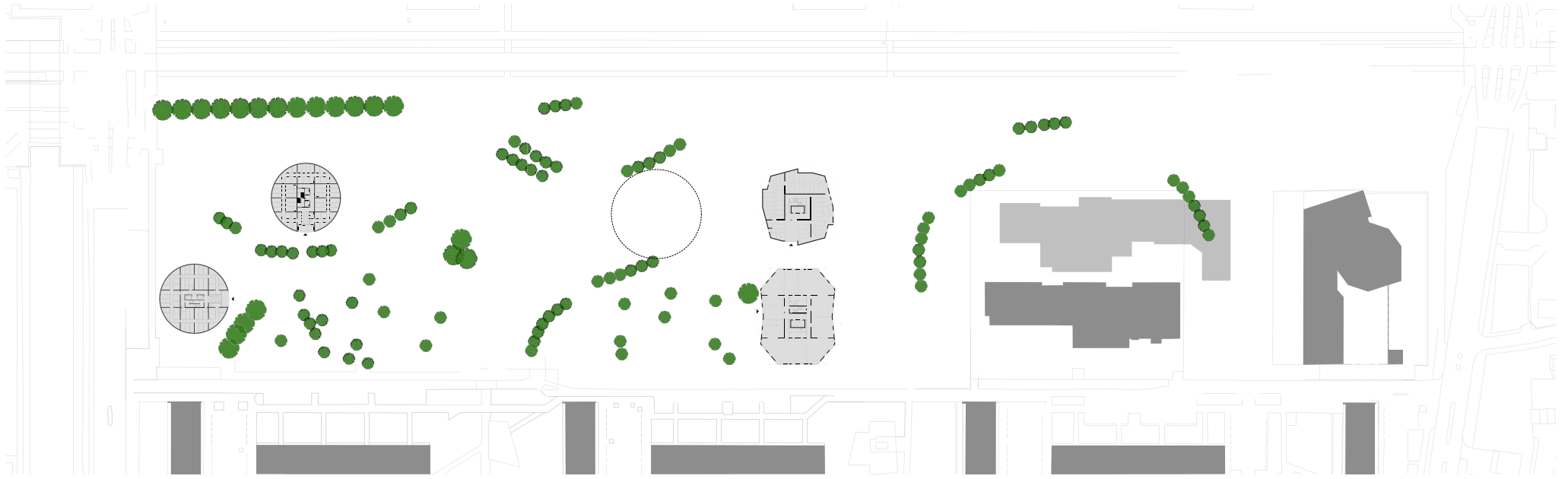
Kaart te kappen bomen



3.2 Te kappen bomen

Een aantal bomen (ongeveer 20) is ongezond verklaard en wordt daarom gekapt. Met de bouw van de torens is het onvermijdelijk dat er een aantal gezonde bomen gekapt moeten worden. Het wordt aanbevolen om alle bomen waarvan de kroonprojectie samenvalt met de contour van het geplande gebouw te kappen, aangezien deze bomen een te hoog overlijdensrisico hebben. Om dezelfde reden wordt er geen extra grond opgebracht onder de kroonprojectie van de bomen. Bij de bouw van de torens lijkt het erop dat er 124 bomen verwijderd moeten worden (nieuwe aanplant zie 3.3

Nieuwe parkbomen). Voor locatie 1 zijn dit er 33. Voor locatie 2 zijn dit er 89. Bij deze cijfers is uitgegaan van het aantal te kappen bomen ten behoeve van de eindsituatie. In de tussentijd zullen een aantal te kappen bomen nog blijven staan tot het moment dat ze echt moeten wijken voor de bouw van de nieuwe torens. Voor het resterende gedeelte van het park ten westen van cluster 1 en 2 en ten zuiden van de Spijkerboorweg zijn de bomen nog niet geïnventariseerd. We raden aan om een precieze bomeninventarisatie voor de kapvergunning in het vervolg te organiseren.



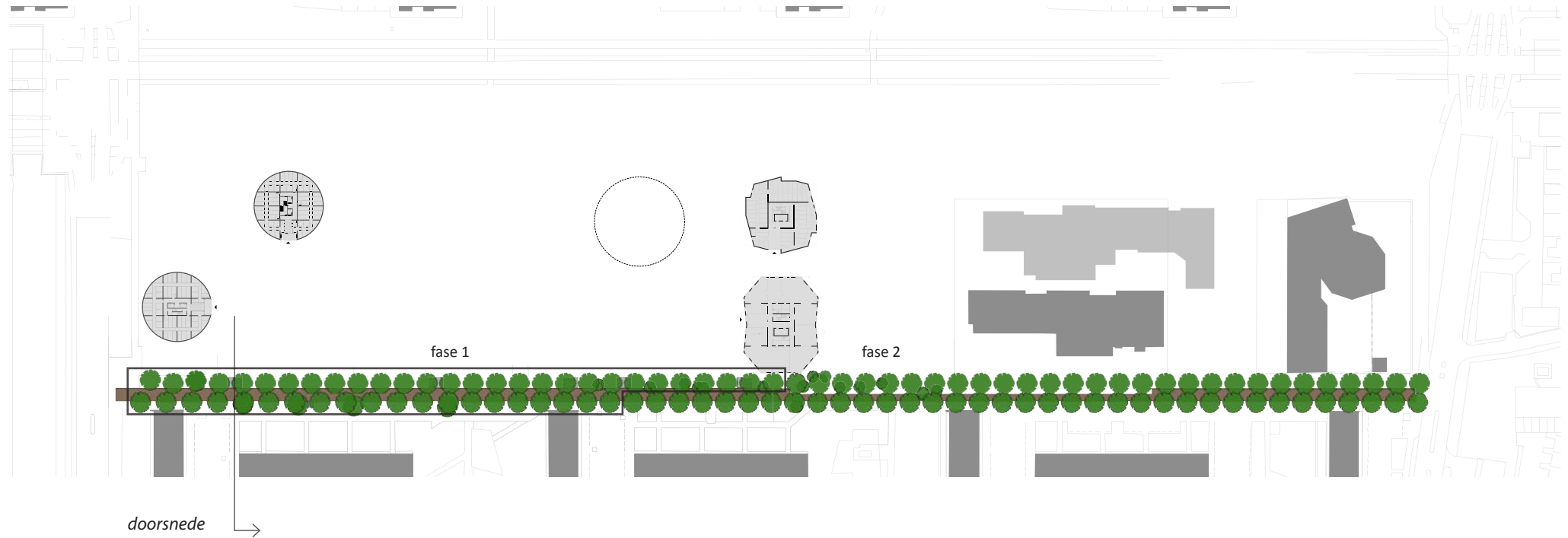
Kaart nieuwe parkbomen



3.3 Nieuwe parkbomen

De gekapte bomen zullen door nieuwe aanplant vervangen worden. Er is rekening gehouden met de aanplant van 170 nieuwe parkbomen. Bij park Aziëweg wordt vooral ingezet op de aanplant van bomen in de randen en langs de noord-zuid verbindingen die het gebied in het midden doorkruisen. Bomen van de eerste orde worden deels in clusters aangeplant en langs de slingerende padenstructuur om een informele sfeer te creëren. De nieuwe aanplant zal uit een mix van boomsoorten bestaan: iep, zilveresdoorn, plataan, moseik, linden en essen. Deze boomsoorten zijn nu al in het

gebied te vinden. Bij de uitwerking van de tuinen worden er mogelijk kleinere bomen aangebracht. Vanwege de hoge grondwaterstand en bodem opbouw is het van belang om aanplant van boomsoorten zoals beuk bij de lagere en nattere gedeeltes van het park te vermijden. In de parkeertuinen wordt er Platanus of Prunus spp (kersenboom soorten) aangebracht. Omdat de diepte van de grondlaag waarin de bomen kunnen wortelen beperkt is moet er in de parkeerterreinen per boom een plantgat aangebracht worden.



Kaart nieuwe laanbomen



3.4 Nieuwe laanbomen Spijkerboorweg

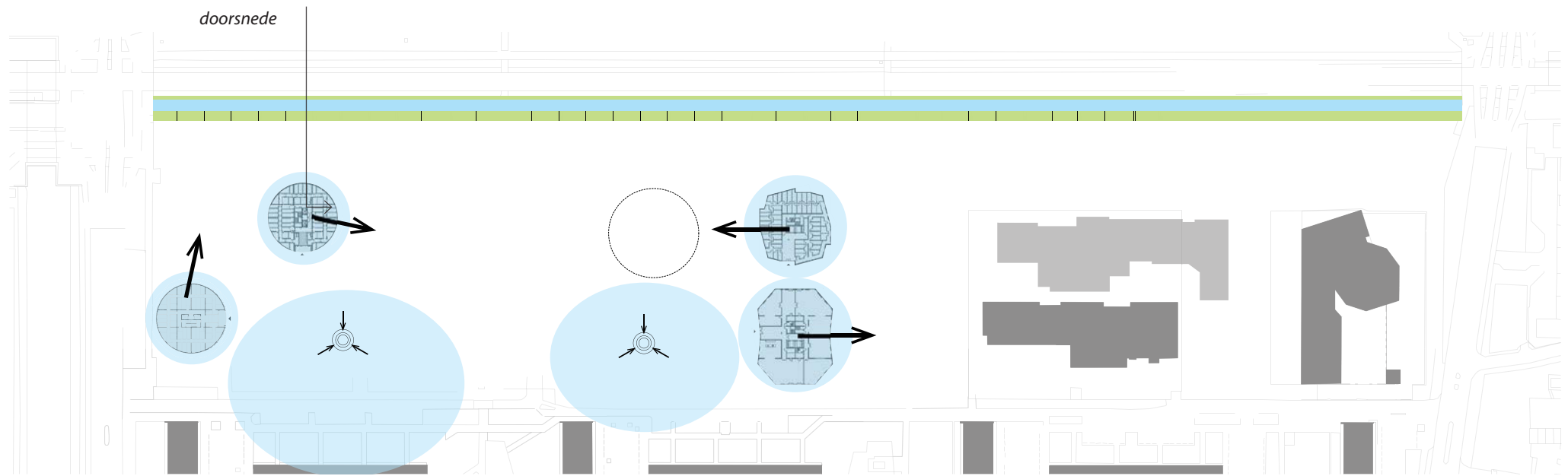
In de huidige situatie ziet de Spijkerboorweg er als ingang ongestructureerd en rommelig uit. Een nieuw profiel zal de huidige achterkantsituatie omtoveren tot een aantrekkelijk aankomstgebied. De vernieuwde Spijkerboorweg zal op de bestaande plek blijven liggen. Aan weerszijden zal de weg met rijen Lindes worden ingeplant. Hiermee krijgt de grens van het park een nieuwe groene kwaliteit. Een prachtige rechte laan van oost naar west langs de zuidrand van het park.

De nieuwe Spijkerboorweg wordt door een grasstrook met bomen begrensd. Aan de noordkant komt er een voetpad. De aangrenzende parkeerplaatsen worden van de directe omgeving door een haag afgeschermd. De nieuwe weg zal met donkerrode klinkers en hoge betonnen randen conform de HIOR voor Schalkwijk ingericht worden.

Foto huidige inrichting Spijkerboorweg

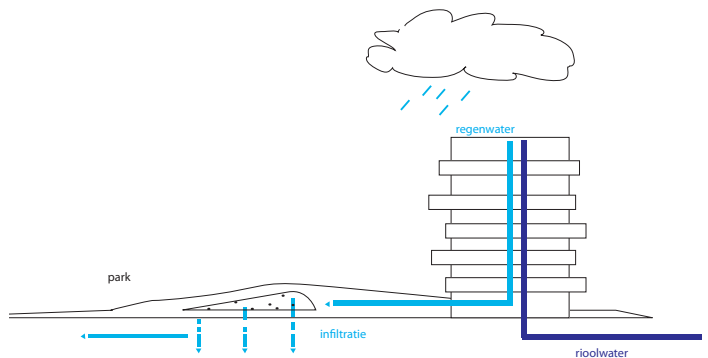
Impressie laanbeplanting langs de Spijkerboogweg





Kaart water





3.5 Water

Als ontwerpmiddel wordt water weinig ingezet in het parkontwerp. Dit heeft te maken met de beperkte oppervlakte die over blijft als de bestaande bomen (met kroonprojectie) behouden worden. In het 'Ontwerp Masterplan Water Schalkwijk', is een nieuwe waterverbinding aan de noordkant van het park geprojecteerd om de hoofdwaterstructuren van Schalkwijk met elkaar te verbinden. Hiervoor is in overleg met de gemeente een principeprofiel gemaakt. Deze nieuwe waterverbinding zal een aantrekkelijk route voor wandelaars aan de noordkant van het park vormen en zal pas in een latere fase aangelegd worden.

Het grondwater ligt gemiddeld vrij hoog t.o.v. maaiveld. Omdat er geen inmeting in het park is uitgevoerd, kan dit niet exact vastgesteld worden. Uit bestaande gegevens is de gemiddelde hoogwaterstand op -0,60NAP. Het maaiveld ligt gemiddeld op 0,00 NAP. Beheerders van het terrein geven aan dat er in het algemeen relatief weinig wateroverlast is vanwege de zandige

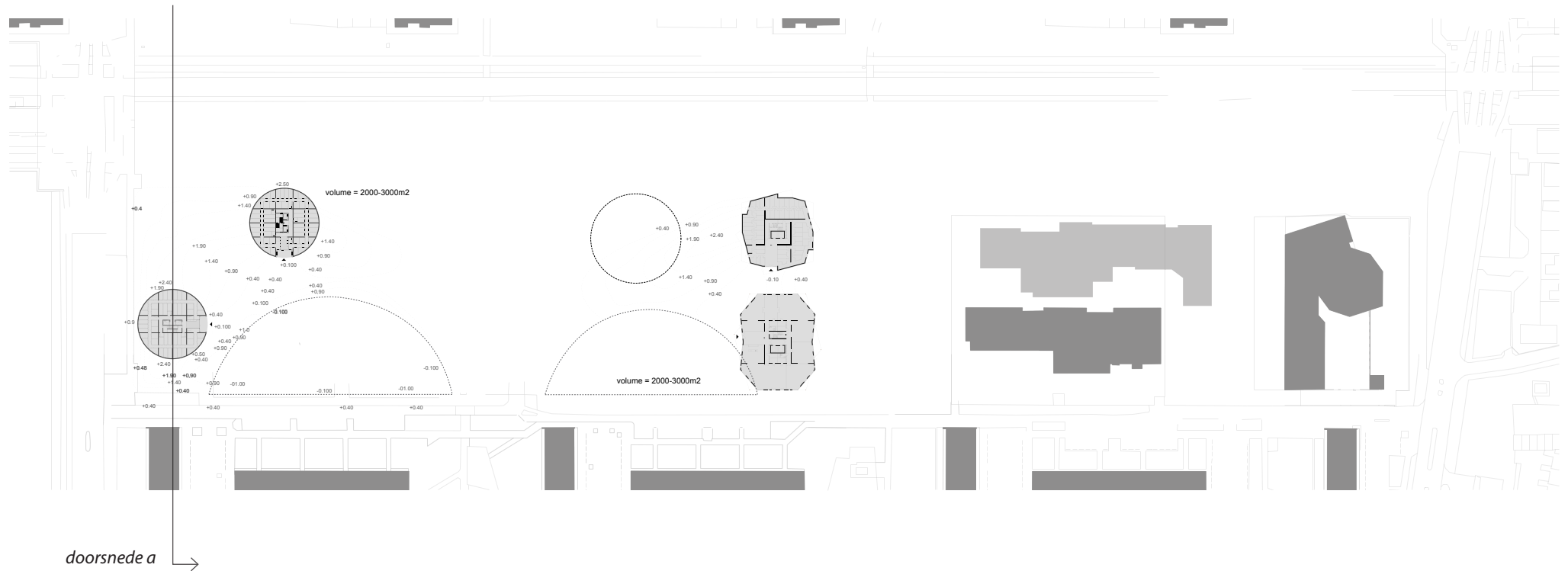
ondergrond.

Hemelwaterafvoer voor de bebouwing

Uitgangspunt voor het park is om het hemelwater van de bebouwing af te koppelen van het rioolsysteem en de afwatering vertraagd in de omgeving te laten verlopen. Dit kan worden gefaciliteerd door bijvoorbeeld ondergrondse zandvangen in het park aan te brengen. De precieze oplossing zal door de ontwikkelpartijen in de volgende fase worden aangedragen. De planning en aanleg van de hemelwaterafvoer voor de bebouwing zal door de ontwikkelpartijen zelf geregeld moeten worden in overeenstemming met het parkontwerp.

Hemelwaterafvoer parkeren

De verharding van de voorgestelde parkeerlocaties is niet waterdoorlatend. Hiermee kan het water niet vertraagd afgevoerd worden. Dit betekent dat er een apart afwateringssysteem in de parkeerterreinen moet worden aangelegd.



Kaart hoogteverschillen

3.6 Hoogteverschillen

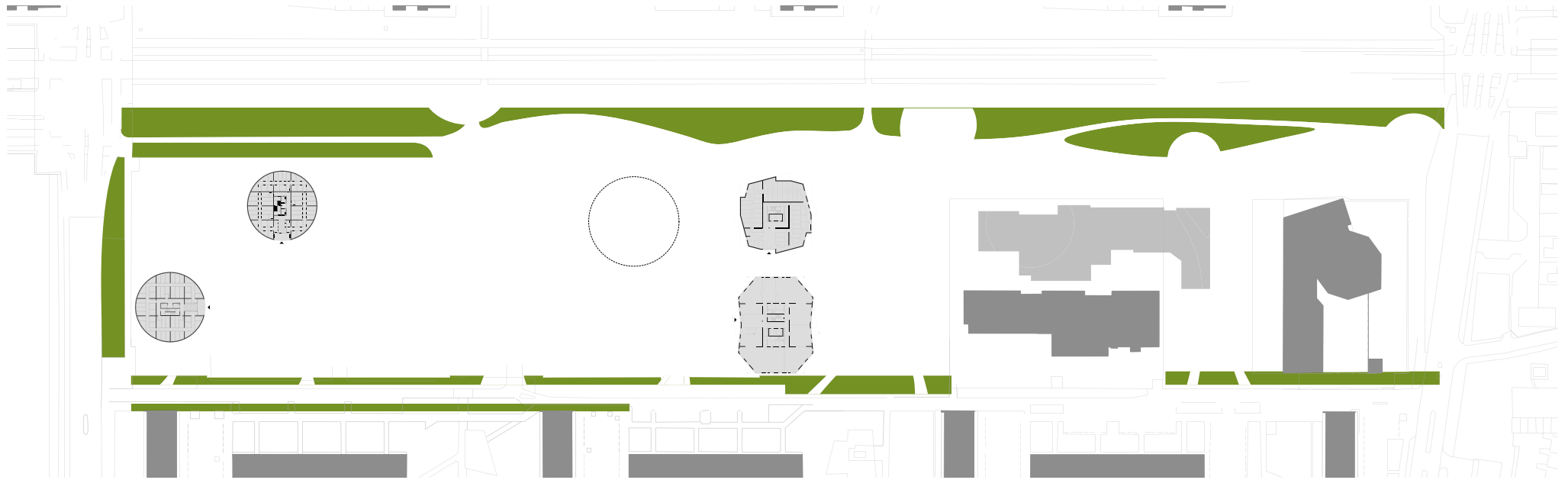
Het grasvlak van het park vormt een licht glooiend landschap. Bij de torens komt het omhoog om op de entrees (+0,10NAP) van de gebouwen aan te sluiten. Een uitzondering hierop is de entree van de eerste toren van Sint Jacob, deze bevindt zich op gelijke hoogte met de verdiepte parkeerplaatsen (-0,40 NAP). Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk grond uit het gebied in het gebied te behouden zonder de bestaande bomenlaag schade aan te doen. Er zijn hier beperkingen aan vanwege de grote hoeveelheid bestaande bomen in het park. Daarom zal er niet gestreefd worden een gesloten grondbalans te maken voor dit project. In samenwerking met de architecten is er een ontwerp voor de twee hogere gedeelten rondom de woonclusters gemaakt om de aansluiting van het park op de woontorens

te versterken. Bij locatie 1 is er een globale inschatting van 3000 m³ aan benodigd grondvolume gemaakt. Voor locatie 2 is dat vergelijkbaar. De grond die vrijkomt bij de aanleg van het park (vb. parkeerplaats, paden en wegen) zal als eerste gebruikt worden in de hogere gedeelten rondom de woonclusters. Dit zal worden aangevuld met grond die vrijkomt bij de bouw van de torens. Indien er een overschot is zal deze door de ontwikkelpartijen buiten het gebied hergebruikt moeten worden. Het grasvlak loopt vanaf het bestaande maaiveld (+0,00 t/m 0,47 NAP...niet ingemeten) op met een maximale helling van 1:20 (i.v.m. rolstoeltoegankelijkheid). De licht glooiende helling brengt je uiteindelijk op een hoogte van circa twee meter veertig (2,40m) boven het bestaande maaiveld. Vanaf dit punt heb je een mooi uitzicht over het park.





Doorsnede a (aangegeven
op pagina 42)



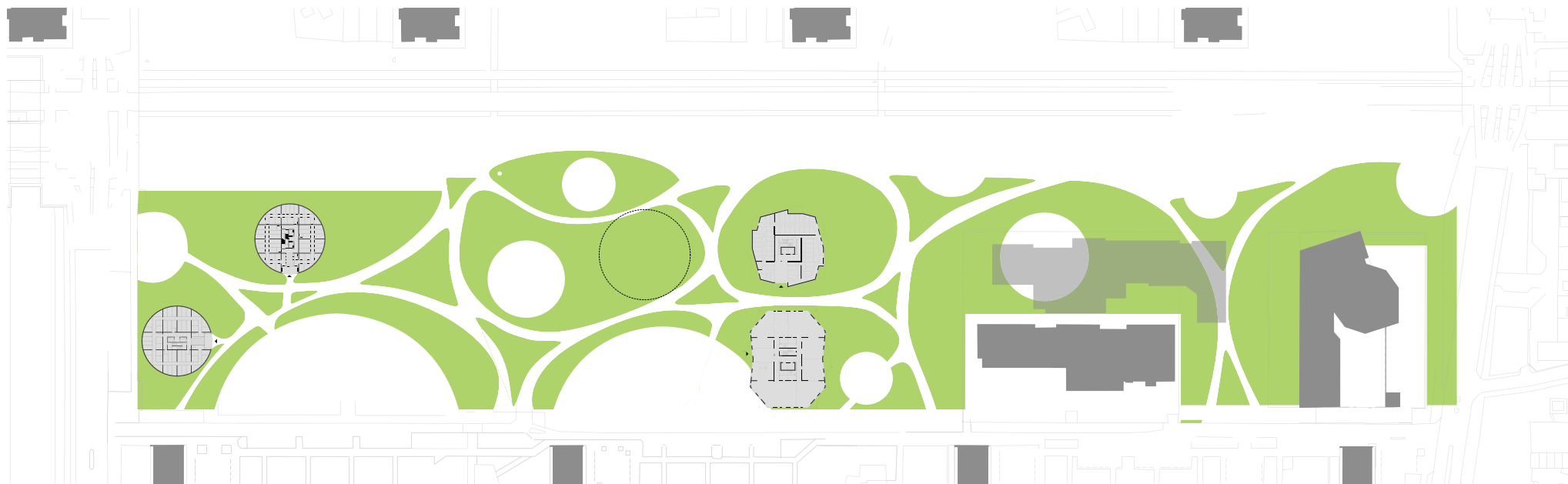
Kaart bollen en stinzenbeplanting



3.7 Bollen en stinzenbeplanting

De bomenkraag bestaat uit een bosrand aan de noordkant en een laan aan de zuidkant. De onderlaag wordt aan de noordkant ingezaaid met stinzenbeplanting die in een dergelijke bomenrijke omgeving past. De stinzenbeplanting is rijk aan bloemen en geeft veel kleur in het voorjaar. Samen met de toekomstige waterverbinding langs de Zuid Tangent denken wij een verhoogde ecologische betekenis te geven aan dit deel van het park. Er wordt voorgesteld om het bosplantsoen voor een deel te

verwijderen. Dit is helaas onvoldoende in beeld gebracht en zal in de volgende fase nader uitgezocht moeten worden. Aan de zuidkant van het gebied stellen we voor om langs de grasranden van de nieuwe laan van Spijkerboorweg bollen in te zaaien. Een beplanting van wit getinte bollen zal tijdens het voorjaar het gazon omvormen tot een kleurrijke bloemenzee. Hiermee wordt het gehele gebied in het voorjaar door kleur omringd.



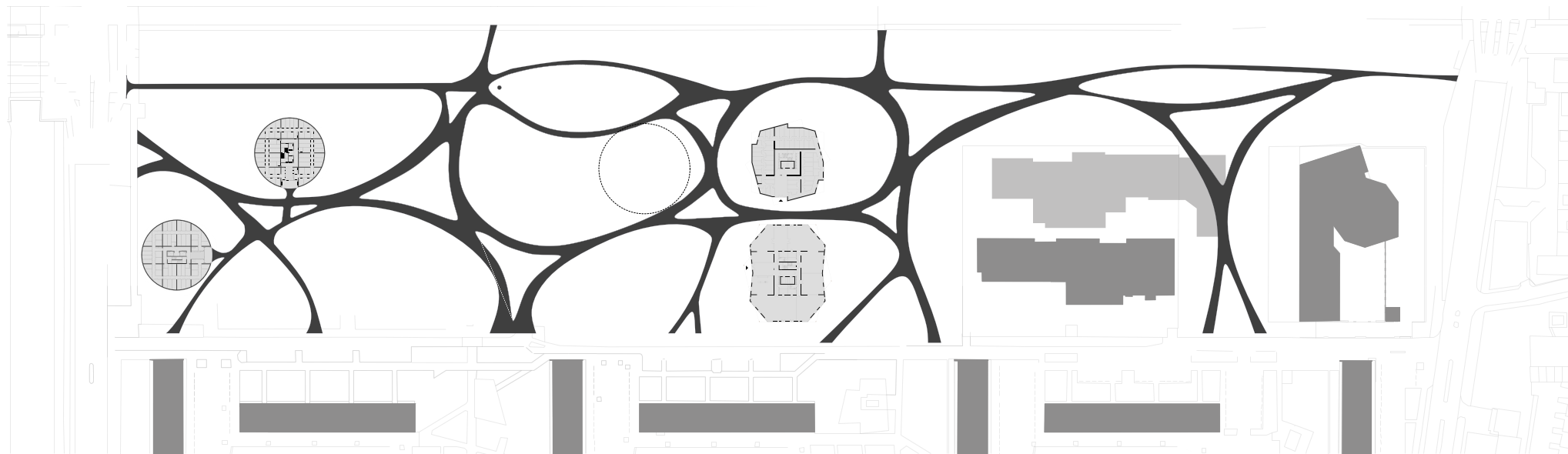
Kaart grasvlak



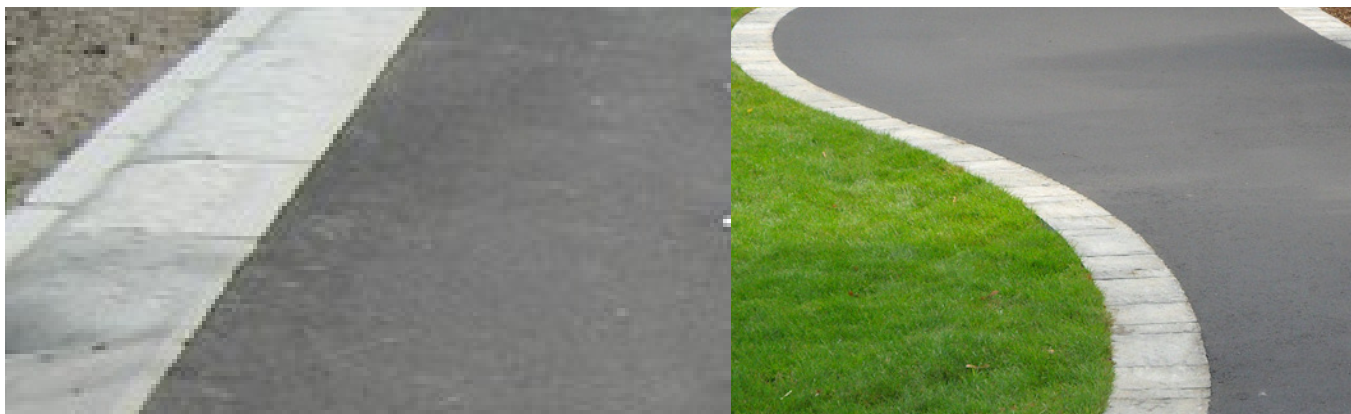
3.8 Grasvlak

Het gazon wordt ongeveer 15 tot 22 keer per jaar gemaaid. We stellen ook voor om delen (aan de noord en oostkant van het

park) extensief te beheren. Een zonering wordt in de volgende fase in overleg met de beheerders uitgewerkt.



Kaart padenstructuur

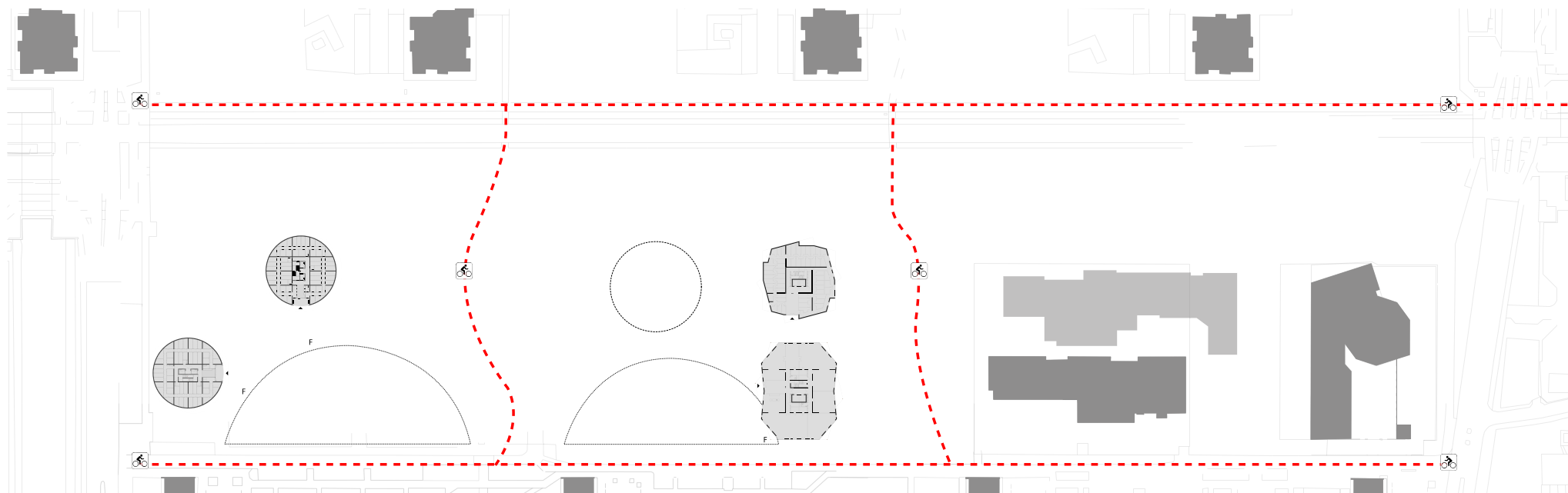




3.9 Paden

De wegen en paden vormen een eenduidige structuur van vloeiende lijnen door het park. Een verademing t.o.v. de strakke lijnen in de omgeving. Ze vormen de fysieke verbinding met de groengebieden ten noorden en ten zuiden van het Aziëpark. In de toekomst is het wenselijk de hier voorgestelde paden qua materialisatie door te zetten in deze groene keten. Om te zorgen dat de paden multifunctioneel blijven is er voor asfalt gekozen met een afwerking van de randen in betonnen

elementen. Hiermee krijgen de paden een scherpe en uitgesproken vorm. De paden zijn hoofdzakelijk voor wandelaars bestemd maar door de gemiddelde breedte van drie meter (3m, inclusief betonnen randen) is er ook voldoende ruimte voor fietsers. De betonnen elementen zijn 30cm breed en bevinden zich aan weerszijden van de paden. Het asfalt zorgt voor een hoge gebruikswaarde (b.v. fietsen, skaten, rolstoelen) van het park.



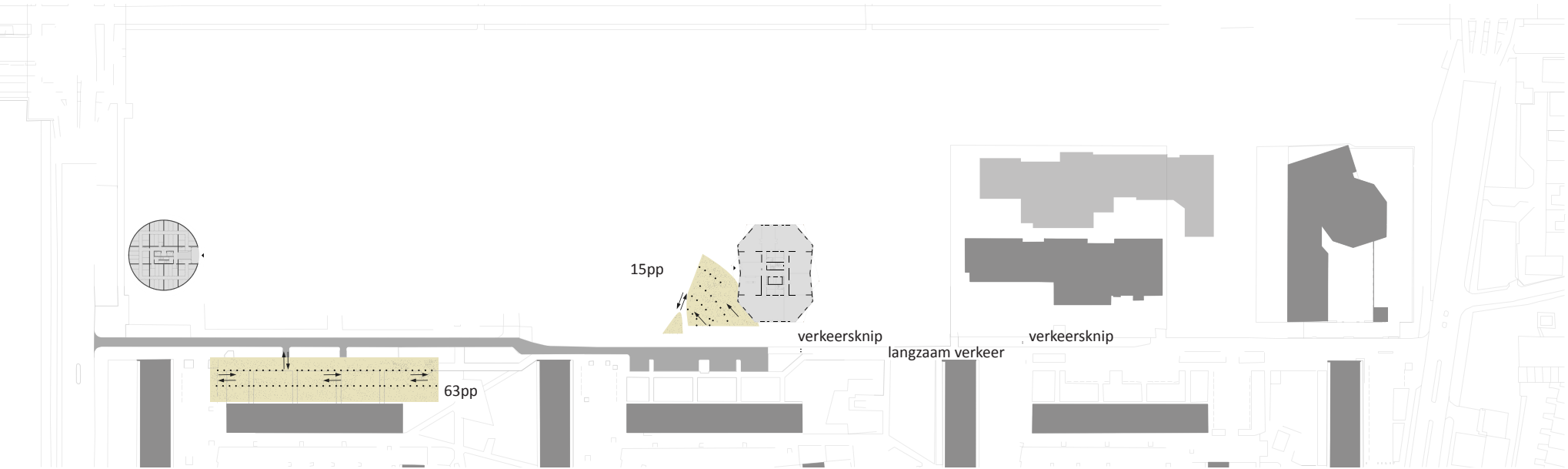
Kaart fietsstructuur



3.10 Fietsstructuur

Het gebied is goed bereikbaar vanuit de omgeving door een netwerk van doorgaande fietspaden. De fietspaden lopen aan de noord- en zuidkant van het

park. Deze worden, door het park heen, verbonden met paden die aansluiten op de oversteekplaatsen van de Zuid Tangent.



Kaart parkeren fase 1

Locatie 2				71
Toren 1	12 woongroepen 3 praktijkruimten	0,5 / woongroep 3 / praktijkruimte	15	15
Toren 2	54 woningen	0,3	16	16
Toren 3	Nog onbekend Dit aantal is omgekeerd evenredig met het aantal beschikbare parkeerplaatsen	Afhankelijk van het programma	Nog onbekend Maximaal 40	40

¹ Dit is een tekort van 5 plaatsen, bovendien gaan er ten behoeve van het bouwplan 29 bestaande parkeerplaatsen verloren. Hiermee kan het bouwplan op locatie 1 voor 34 plaatsen niet aan de eis van voldoende parkeerplaatsen voldoen. Voor deze 34 parkeerplaatsen is een vrijstelling mogelijk aangezien uit een verkeerstelling op het maatgevende moment (= hier 's nachts) ruimte in de omliggende openbare ruimte beschikbaar is zonder dat dit tot onredelijke overlast voor de omgeving leidt.

Overzicht parkeerbalans voor Locaties 1 e 2 voor het Aziëpark.

	Programma	Parkeernorm	Parkeervraag	Gerealiseerd
Locatie 1	122 woningen	1,4	171	166 ¹
Toren 1	55 woningen	1,4	77	93
Toren 2	67 woningen	1,4	94	73

3.11 Ontsluiting en Parkeren

Alle autoverkeer wordt beperkt tot de Spijkerboorweg daardoor blijft het park autovrij. Het profiel van de Spijkerboorweg wordt bewust smal gehouden om de snelheid van het bestemmingsverkeer af te remmen, dit wordt versterkt door het plaatsen van verkeersdrempels ter hoogte van de ingangen bij het park. In eerste instantie zal de Spijkerboorweg in de huidige vorm gehandhaafd worden, inclusief de verkeersknip (waardoor het geen doorgaande route wordt). De locaties voor de nieuwe woontorens zullen via de Spijkerboorweg ontsloten worden. De bestaande weg heeft een knik in het midden van het park. Op termijn zal de Spijkerboorweg recht worden doorgetrokken, daarvoor wordt deze knik (gefaseerd) eruit gehaald. Door een verkeerspaal te plaatsen zal de verkeersknip worden behouden. Hierdoor blijft de Spijkerboorweg ook in de toekomst geen doorgaande route voor autoverkeer.

Laden en Lossen

Laden en lossen, brandweerauto's en taxi's kunnen allemaal via de centrale weg van de parkeercirkels de gebouwen bereiken. Een afzet paal zal de fiets- en wandelpaden van de wegen scheiden. De interne

padenstructuur van het park is alleen voor fietsers en wandelaars bestemd.

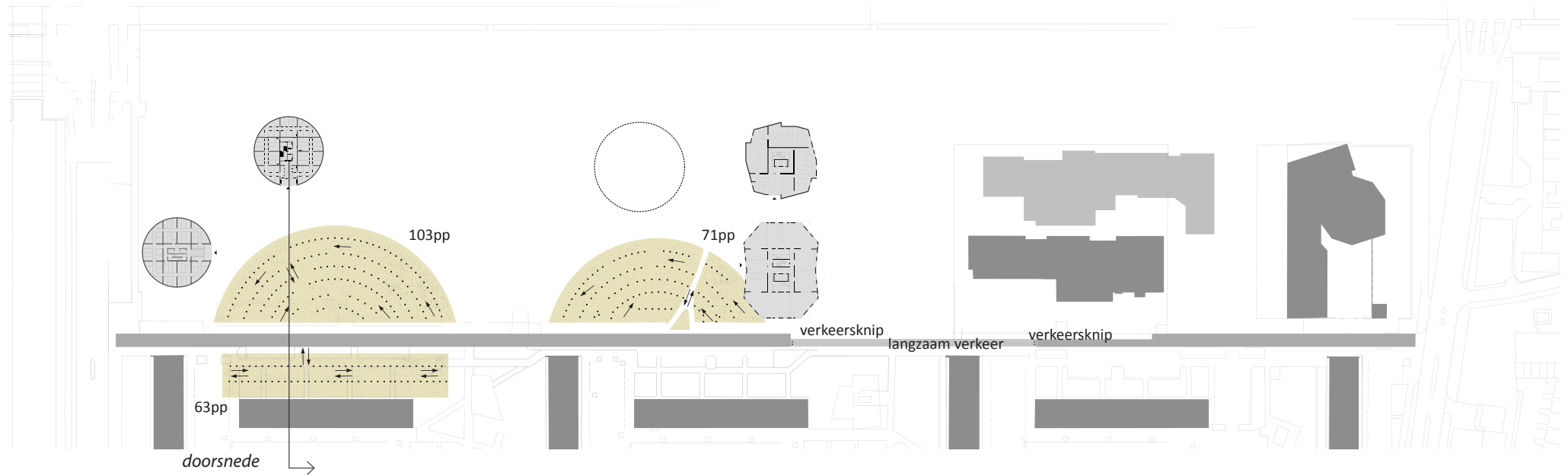
Parkeerplaatsen

Voor de parkeerplaatsen is er gezocht naar een hoogwaardige inrichting met aansluiting op de sfeer van het park. Hiervoor zijn er ontwerpprincipes bedacht en zijn deze omgezet in ruimtelijke uitgangspunten. Deze zijn aan de betrokken ontwikkelpartijen van de torencomplexen meegegeven. Zie bijlage 'Ruimtelijke uitgangspunten parkeerbakken'.

Alle parkeerplaatsen worden op het maaiveld rondom de torens ingepast. Er worden twee clusters aangeduid voor het parkeren. Bij locatie 1 bestaat het parkeercluster uit; een half cirkelvormige deels verdiepte parkeerplaats in het park ten noorden van de Spijkerboorweg en een rechthoekige parkeerplaats ten zuiden van de Spijkerboorweg. Op deze locatie is er een parkeerbehoefte van 172 parkeerplaatsen aangeduid. Het merendeel (103pp) wordt in de halve cirkelvormige parkeerplaats gerealiseerd. Het restant ten zuiden van de Spijkerboorweg. Bij locatie 2 zal er ook een half cirkelvormige, deels verdiepte parkeerplaats in het park ten noorden van

de Spijkerboorweg worden aangelegd. Voor deze locatie is er een parkeerbehoefte van 71 plaatsen berekend. Bij de bouw van de eerste toren op locatie 2 zal er een deel van de halve cirkel (15 pp) worden aangelegd.

De parkeerplaatsen in het park zullen ongeveer een halve meter verdiept worden (-0,40m NAP). Ze zullen worden omringd door hagen. In de parkeervelden/tuinen zullen bomen aangeplant worden in een informeel verband. De afwerking van het hoogteverschil wordt doormiddel van een Cortenstalen wand gerealiseerd. Het oppervlak van de parkeerbak wordt in asfalt uitgevoerd en afgestrooid met parelgrind. Het resultaat is een parkachtige uitstraling. Deze toepassing is tevens te vinden in andere parken in Schalkwijk. Er zullen geen verticale elementen (behalve verlichting) of obstakels zoals aanduiding van parkeerplaatsen of bollards op de parkeerplaats komen te staan. Het uitgangspunt is een aaneengesloten vlak dat ook incidenteel voor evenementen (v.b. een markt) gebruikt zou kunnen worden.

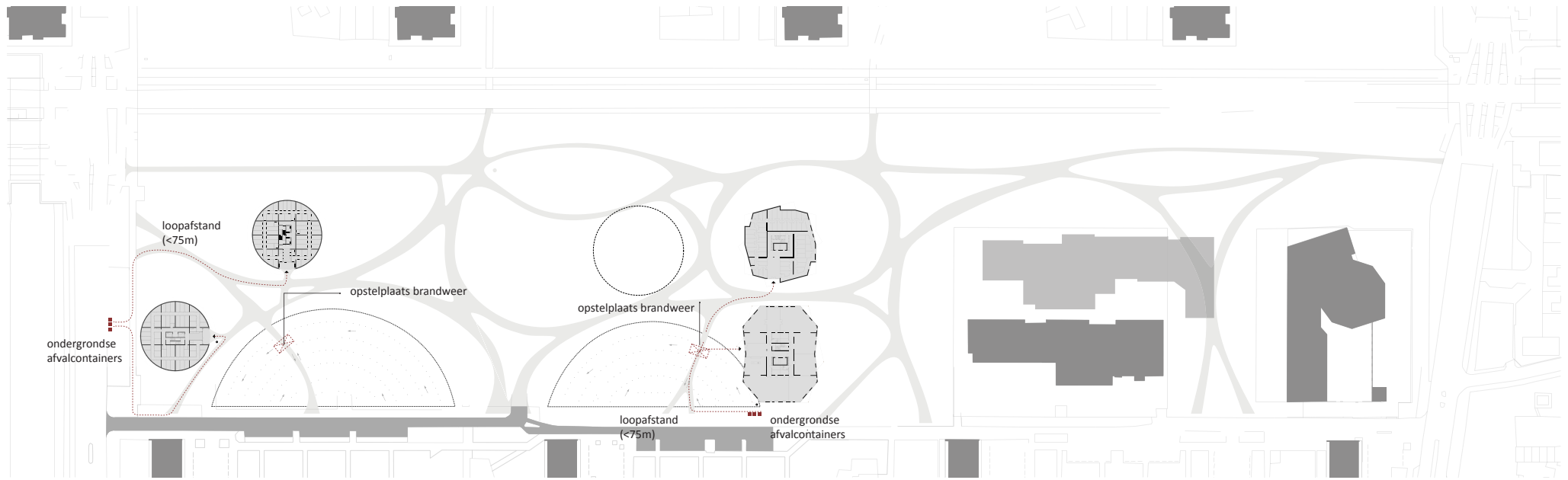


Kaart parkeren fase 2



Impressie parkeerruimtes





Kaart services en veiligheid



3.12 Services en veiligheid

Afval

Voor locatie 1 zullen de ondergrondse afvalcontainers langs de Briandlaan geplaatst worden. Langs de Spijkerboorweg zullen deze voor locatie 2 wordt geplaatst. Deze kunnen opgehaald worden door de gemeentelijk diensten. Een toets voor afstanden t.o.v. bomen en verlichtingsmasten dient nader uitgewerkt te worden. De gemiddelde loopafstand vanuit de torens is circa 65m.

Brandweer

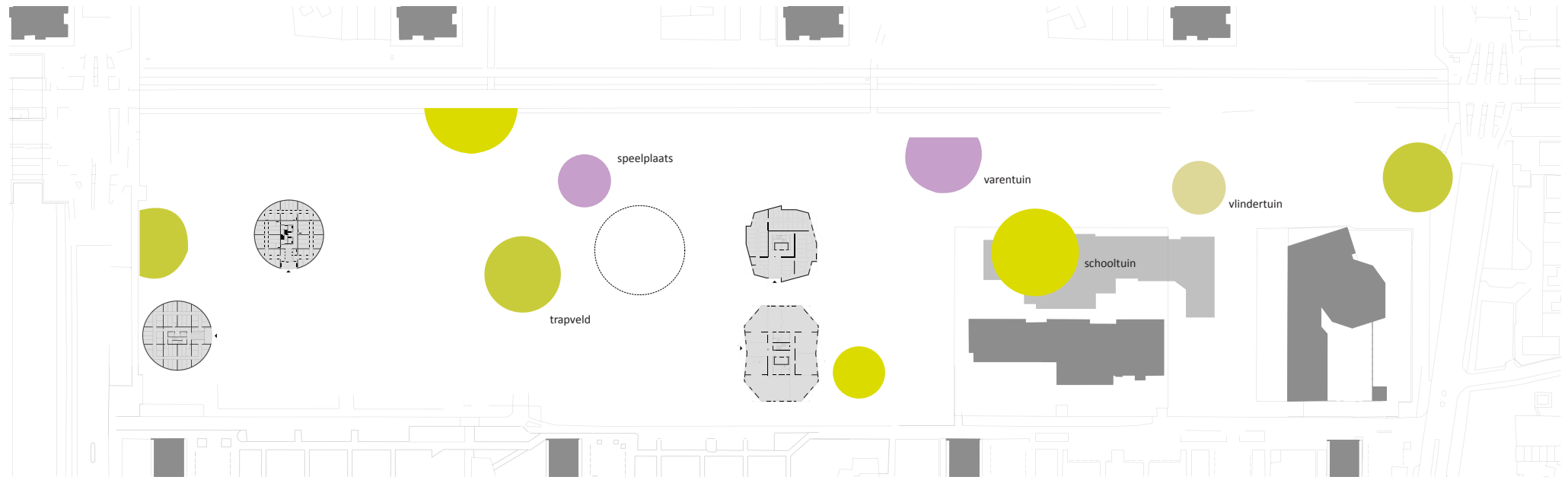
Er wordt rekening gehouden met het parkeren van een brandweerwagen binnen een afstand van 40m vanaf de entrees van de drie torens. Een water hydrant wordt geïntegreerd in de structuur van de parkeeroplossing. De opstelplaats zal een markering van tegels krijgen op de weg van de parkeerplaats.

Ambulance

De ambulancewagens kunnen stoppen bij de opstelplaats van de brandweer. In een noodgeval kan de ambulance het park binnenrijden langs de wandelpaden naar de entrees van de torens.

Taxi

Taxi's kunnen de parkeerplaats binnenrijden om bewoners op te halen.



Kaart tuinen en thema's

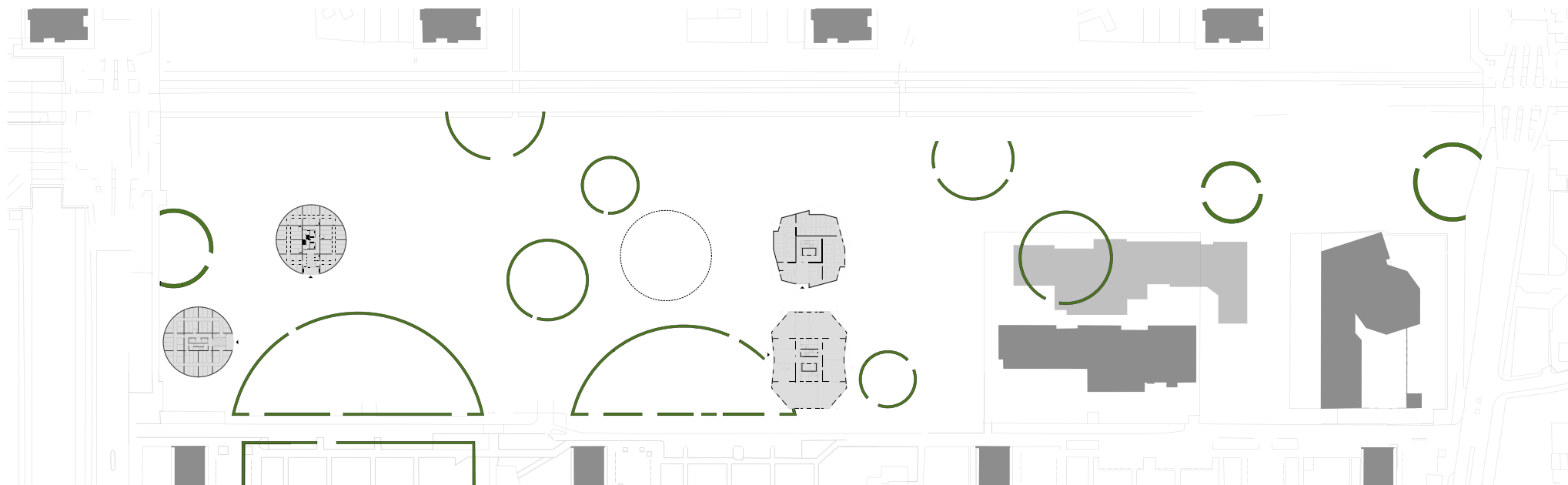




3.13 Tuinen en thema's

Op een aantal locaties zullen cirkelvormige tuinen worden aangelegd. De door een haag omsloten tuinen vormen intieme ruimtes waar men kan gaan zitten en tot rust kan komen. Als referentie van de sfeer van de tuinen, denken wij aan de intimiteit van de omsloten patio'tuin. Ons voorstel is om de tuinen te koppelen aan diverse

thema's (kruidentuin, schooltuin, speeltuin enz.) en daarmee diversiteit in het park te introduceren. Iedere tuin krijgt zijn eigen karakter. Door publieke participatie zullen de omwonenden de mogelijkheid krijgen om de thema's en de invulling van de tuinen te beïnvloeden.



Kaart tuinhagen

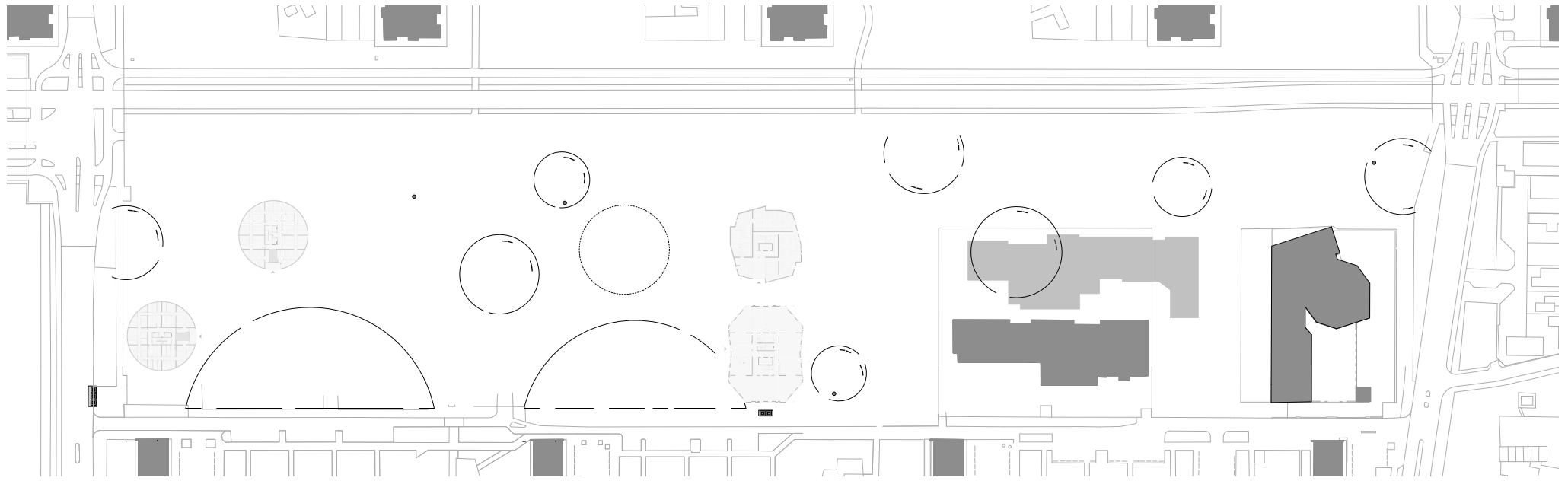




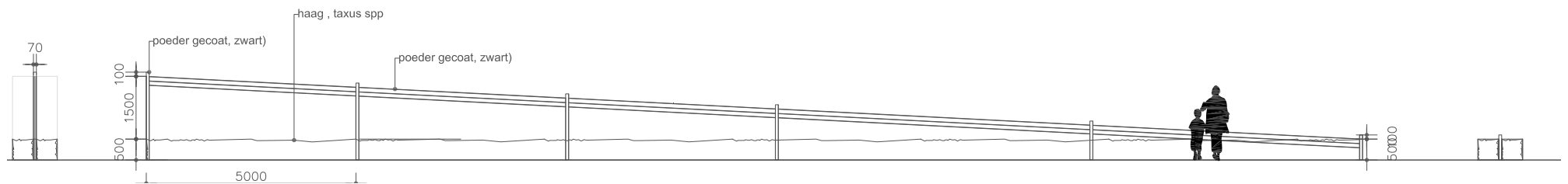
3.14 Tuinhagen

De hagen zullen het beeldmerk van het park worden. Ze maken de plek uniek. Om de hagen een eigentijdse vormtaal mee te kunnen geven is er 3d studie uitgevoerd. Er zijn vele varianten onderzocht. Onze voorkeur gaat uit naar een model waar de hagen oplopen van een halve meter tot twee meter hoog. De bovenkant zal strak gesnoeid worden. De hagen krijgen een breedte van 1,00 à 1,50m. Daardoor zijn de tuinen niet geheel omsloten, zo bieden

deze ook inkijk om de sociale veiligheid te behouden. Om een eenheid te vormen zullen alle hagen in dezelfde soort (Taxus) worden ingeplant. In overleg met de beheerders van de Gemeente Haarlem is er besloten een zone van 3 meter rond de hagen (aan de buitenkant) vrij te houden, zodat de hagen machinaal beheerd kunnen worden.



Kaart meubilair

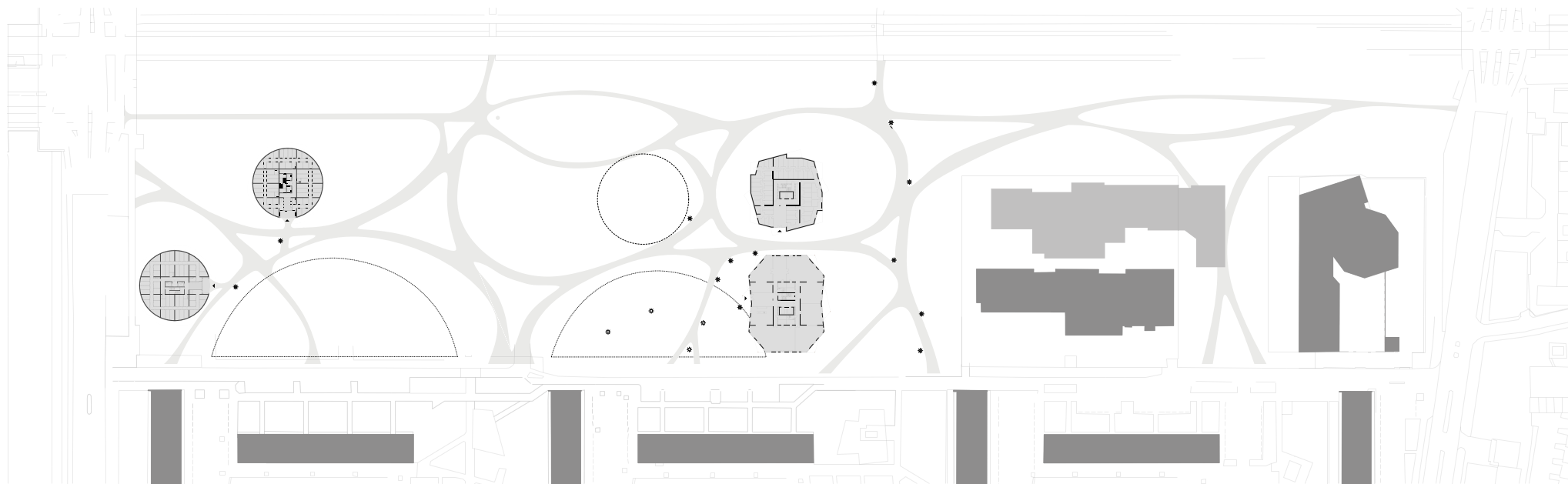




3.15 Meubilair

Het meubilair van het nieuwe park bestaat grotendeels uit standardelementen (conform het HIOR tullips schalkwijk) zoals; verlichting, afvalbakken, ondergrondse containers, fietsnieten. Per tuin wordt er

een bijzonder hekwerk gemaakt om zowel de hagen te beschermen als de vorm van de hagen op lange termijn aan te geven. De hekken worden van zwart poeder gecoat staal vervaardigd.

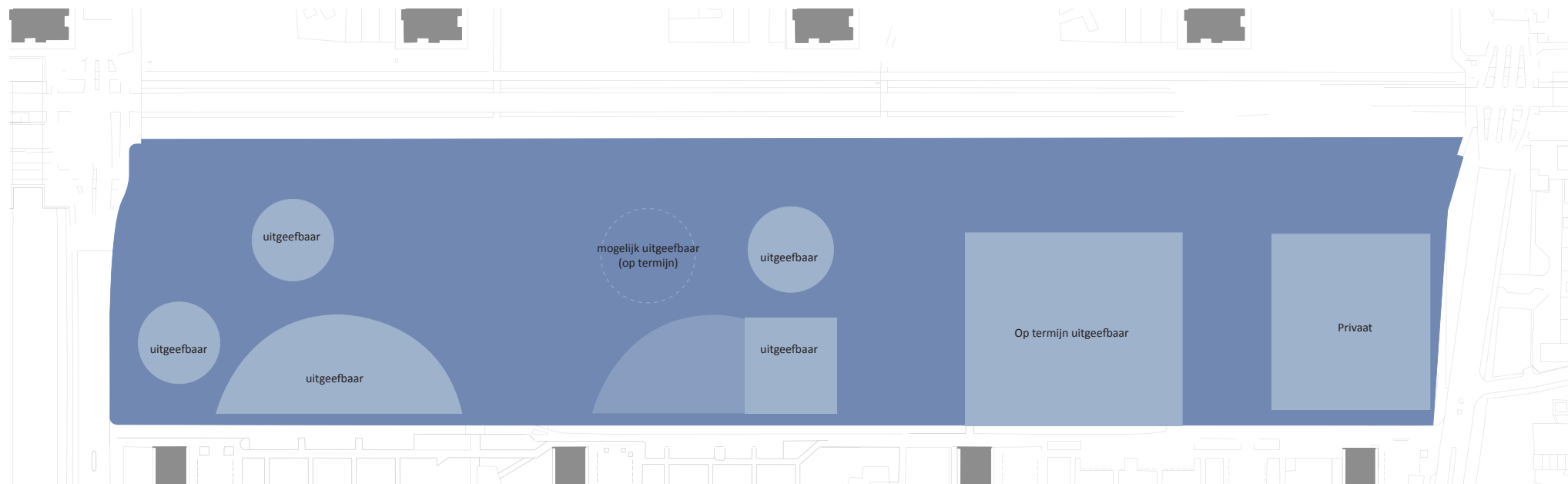


Kaart verlichting

3.16 Verlichting

De verlichting van het nieuwe park zal conform het HIOR tulips worden uitgevoerd. De verlichting van de parkeerterrein bij locatie 1 die in fase 2 zal worden aangelegd

wordt niet door de gemeente uitgevoerd (en is daarom niet in het verlichtingsschema opgenomen).



 Eigendom van de Gemeente Haarlem

Kaart eigendom en beheer

3.17 Eigendom en beheer

Parkeertuinen

De eigendomsgrenzen van de parkeertuinen worden bepaald door de hagen. Alles wat buiten de buitenste lijn van de hagen van de parkeertuinen ligt wordt door de Gemeente Haarlem beheerd. Om de hagen heen wordt een zone van 3 meter vrij gehouden ten behoeve van beheer.

Tuinen

In overleg met bewoners is er bedacht om een aantal van de cirkelvormige tuinen door de bewoners zelf te laten beheren en mogelijke aanleggen (zoals voor de schooltuin).

4. Fasering

Aziëpark voorlopig ontwerp

*Impressie circelvormige
tuin*

De financiering van het park is mede afhankelijk van de bouw van de torens. Daarom zal het Aziëpark in meerdere fases worden aangelegd. Hiervoor is een globale fasering opgesteld.

Fase 1

Fase 1 gaat uit van de bouw van 2 torens waarbij slechts een deel van het parkeren gerealiseerd wordt. Bij de eerste toren van locatie 2 zal de parkeerbehoefte vrij gering blijven met 15 parkeerplaatsen in totaal. Bij de eerste toren van locatie 1 zullen er meerdere parkeerplaatsen aangelegd worden. Het aantal is nog niet exact bekend maar kan ongeveer de helft van het totaal zijn voor de twee torens voor deze locatie. Voor het park hopen we in deze fase de hoofdpadenstructuur en een aantal tuinen aan te leggen. Hiermee zal het park begaanbaar en ervaarbaar gemaakt worden.

Fase 2

Met de realisatie van de twee andere torens bij locatie 1 en 2 wordt het mogelijk het park grotendeels aan te leggen. Hierbij kan ook mogelijk de Spijkerboorweg opnieuw ingericht worden. Hiervoor is een globale fasering opgesteld. In deze fase kan ook

het idee om de waterverbinding aan de noordkant aan te leggen opgepakt worden. Om zo aan te sluiten bij de ambitie van de gemeente om de waterstructuur van Schalkwijk op de lange termijn aanzienlijk te verbeteren. Kortom het park is een flexibel landschap dat in de komende jaren ingevuld kan worden als de middelen ter beschikking komen. We denken dat dit een voordeel is door op de juiste momenten in te spelen op de diverse initiatieven en wensen van de bewoners in een organisch groeiproces. Hiermee kan zich samen met het park een sterk draagvlak binnen de buurt ontwikkelen.

Fase 3

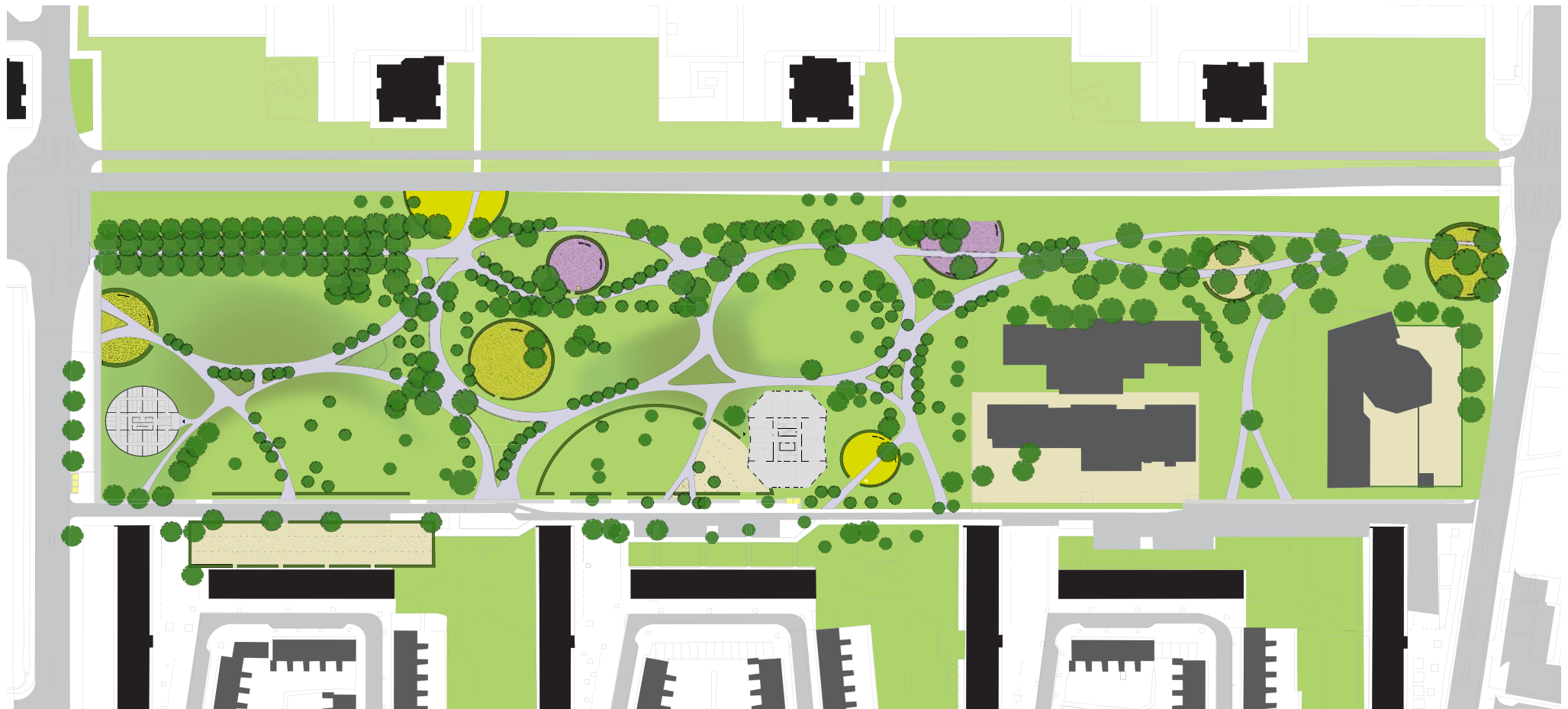
Er is een mogelijkheid in het bestemmingsplan een derde toren te realiseren bij locatie 2. Op de plankaart is een indicatie van de invulling van deze locatie aangeven.

Fase 4

Een derde locatie ter hoogte van de school zou mogelijk in de toekomst ontwikkeld kunnen worden. Deze locatie maakt onderdeel uit van een lange termijn fasering voor het park.



Plankaart Aziëpark fase 1



10 50 100



	gras		tuinen		hoogtelijn
	boom		hagen		ondergrondse afvalcontainers
	paden		weg (fase 2)		zitbanken
	parkeren		water (fase 2)		afvalbak

Vogelvlucht Aziëpark fase 1



Plankaart Aziëpark fase 2



Vogelvlucht Aziëpark fase 2







Vogelvlucht Aziëpark fase 1

