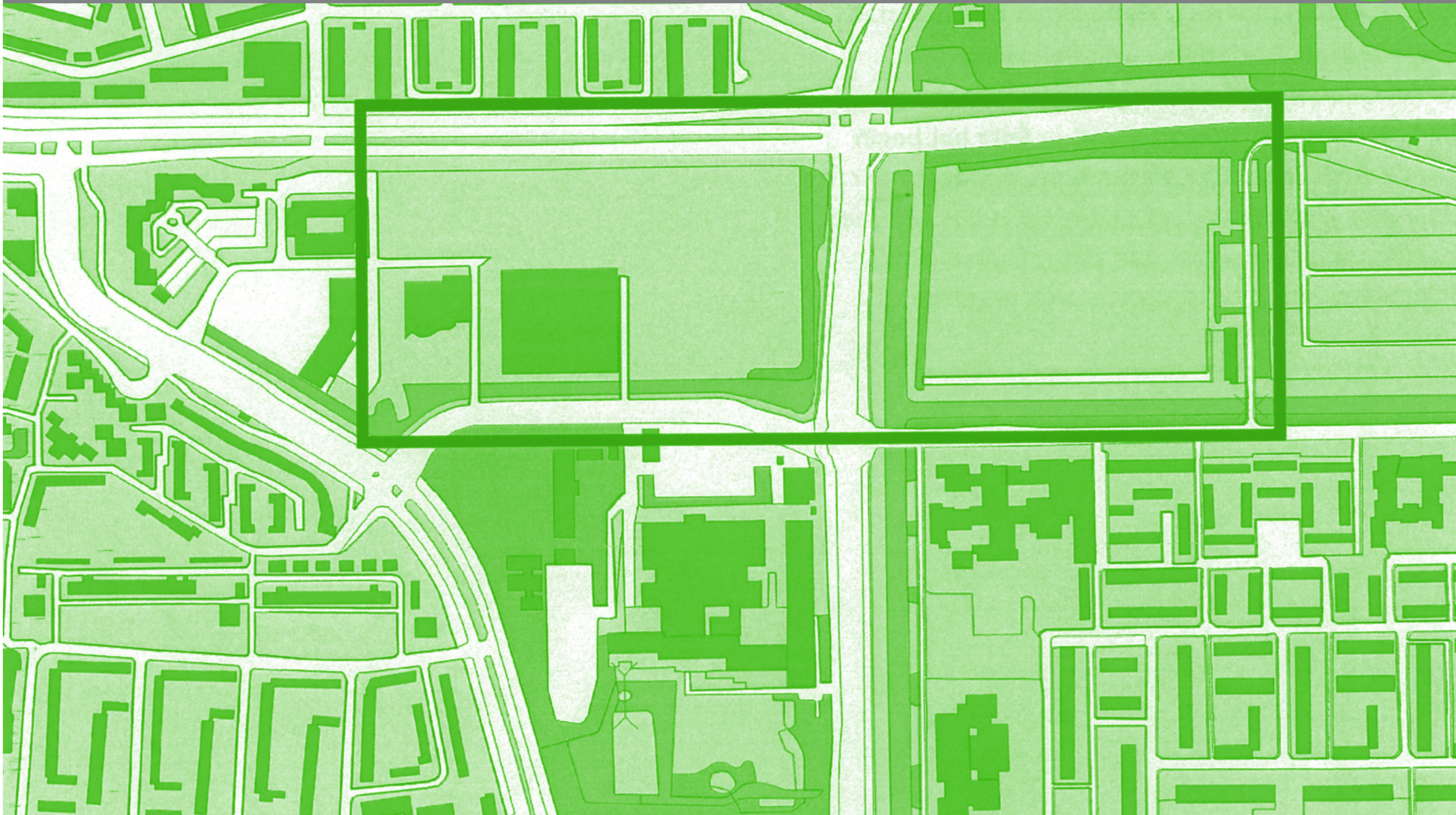


MASTERPLAN De Entree Oost 2015

023
Haarlem



Maart 2015

Haarlem, Masterplan De Entree Oost (2015)
25 Maart 2015

Colofon:

- Opdrachtgever:*
- Ontwikkelingscombinatie 023 Haarlem
 - Gemeente Haarlem

- Uitwerking:*
- Soeters Van Eldonk architecten
(Amsterdam)



Inhoud

Inleiding	5
Masterplan De Entree Oost	7
Terugvalsscenario	21
Beeldkwaliteit	23
Essentiekaart	33





Locatie plangebied De Entree

Inleiding

Voor u ligt het nieuwe *Masterplan* voor het gebied De Entree Oost in Haarlem. Het is een gewijzigd plan. Het oorspronkelijke masterplan voor het gebied (Masterplan 023 Haarlem) stamt uit 2003. De naam van het gebied 023 Haarlem is een aantal jaar geleden gewijzigd in De Entree. In december 2007 hebben gemeente Haarlem en de Ontwikkelcombinatie 023 (OC 023) een koopovereenkomst afgesloten voor de gronden.

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

In 2011 worden de doelstellingen voor De Entree door de gemeente en OC 023 geherdefinieerd. Partijen streven naar een verbetering van de plankwaliteit, in aansluiting op de marktvraag en passend bij de gewijzigde marktomstandigheden, om zo de afzet te stimuleren en een oplopend financieel tekort zoveel mogelijk te beperken. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het masterplan voor het westelijk deel in 2011 en voor u ligt de aanpassing van het masterplan voor het oostelijk deel van het plangebied De Entree.

Aan deze aanpassing ligt een heronderhandeling ten grondslag over de grondaafname en de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden. Begin 2014 is hierover een akkoord bereikt en zijn

de kaders voor de aanpassing van het masterplan geformuleerd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat er meer flexibiliteit gewenst is, zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het eerder opgenomen kantorenprogramma kan vervallen en de ontwikkelcombinatie krijgt meer vrijheid om de woningtypologieën te bepalen, afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag. Daarnaast wordt het plan groener en minder stedelijk van opzet. De kwaliteit van de openbare ruimte volgt de afspraken zoals die in 2013 zijn gemaakt voor De Entree West. De effecten van dit alles zijn weergegeven in het nieuwe masterplan.

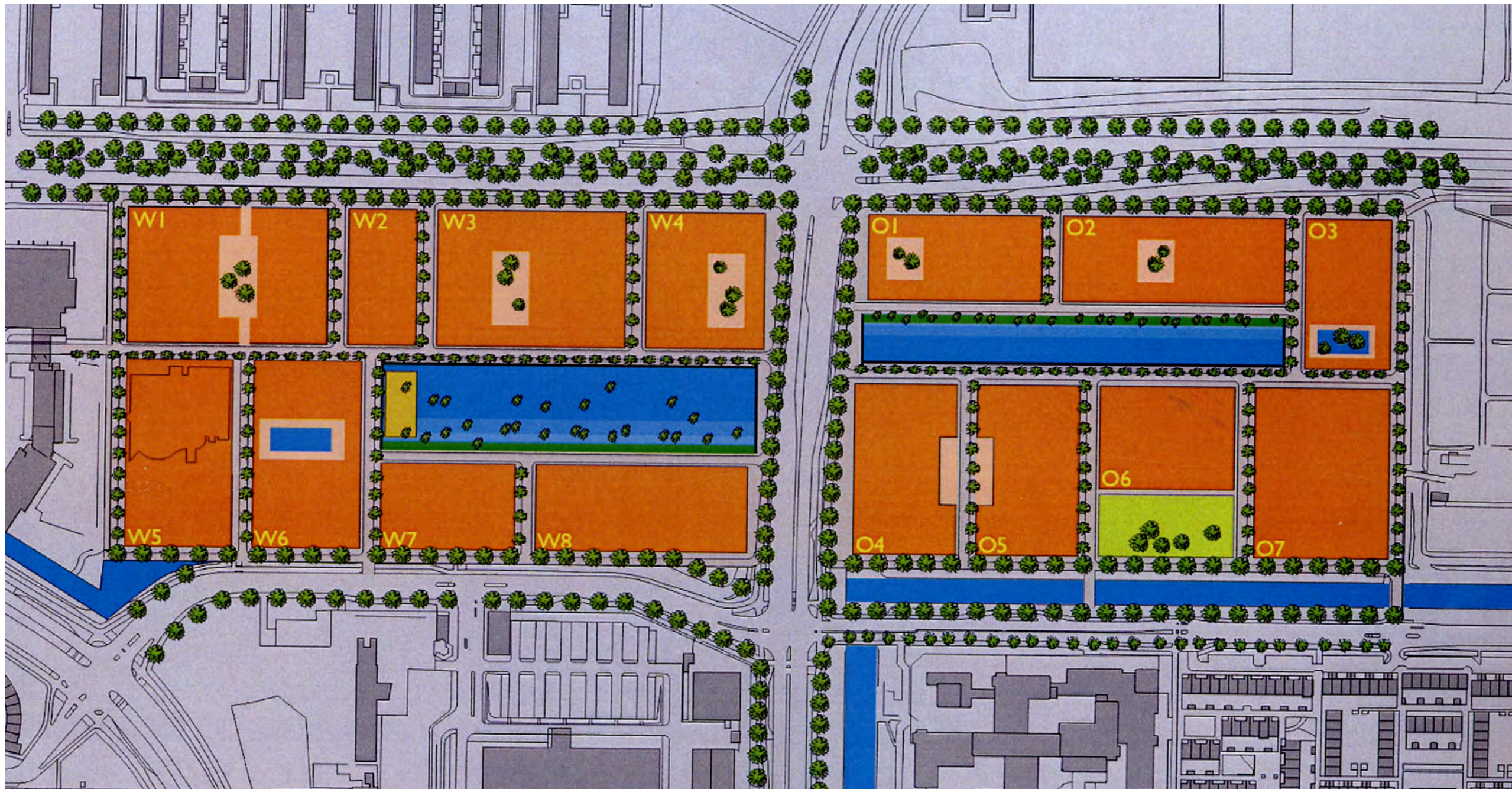
Leeswijzer

In het hoofdstuk *Masterplan De Entree Oost* wordt het nieuwe masterplan, als uitwerking van de door gemeente en ontwikkelaars gezamenlijk, geformuleerde uitgangspunten verbeeld.

In het hoofdstuk *Terugvalscenario* wordt het scenario geschetst als er geen overeenstemming wordt bereikt met de provincie over de inrichting van de Schipholweg.

In het hoofdstuk *Beeldkwaliteit* wordt op hoofdlijnen in gegaan op de architectonische kaders voor de verdere uitwerking van het gebied.

In het hoofdstuk *Essentiekaart* wordt de ruimtelijke enveloppe geschetst waarbinnen de verdere uitwerking van het gebied zich de komende jaren zal ontwikkelen.



Masterplan 023 Haarlem (2003)

Masterplan De Entree Oost

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

Tussen 2003 en 2007 hebben verschillende ontwikkelingen geleid tot aanpassingen en optimalisaties van het oorspronkelijke masterplan. Daarnaast hebben financiële afspraken tussen gemeente en ontwikkelaars in die periode ook geleid tot het aanpassen van de architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan. Eind 2007 is Jos van Eldonk geselecteerd als supervisor voor het gebied. Het aangepaste stedenbouwkundig plan en de overeengekomen uitgangspunten vormden voor hem en de partijen in 2008 de basis voor de verdere ontwikkeling van het plan. De economische crisis heeft gemaakt dat het plan in de nieuwe opzet niet uitvoerbaar bleek. Vanaf 2011 is er onder aansturing van de supervisor, eerst voor West en nu ook voor Oost, in overleg met OC 023 en de gemeente, gewerkt aan een verdere optimalisatie van het masterplan.



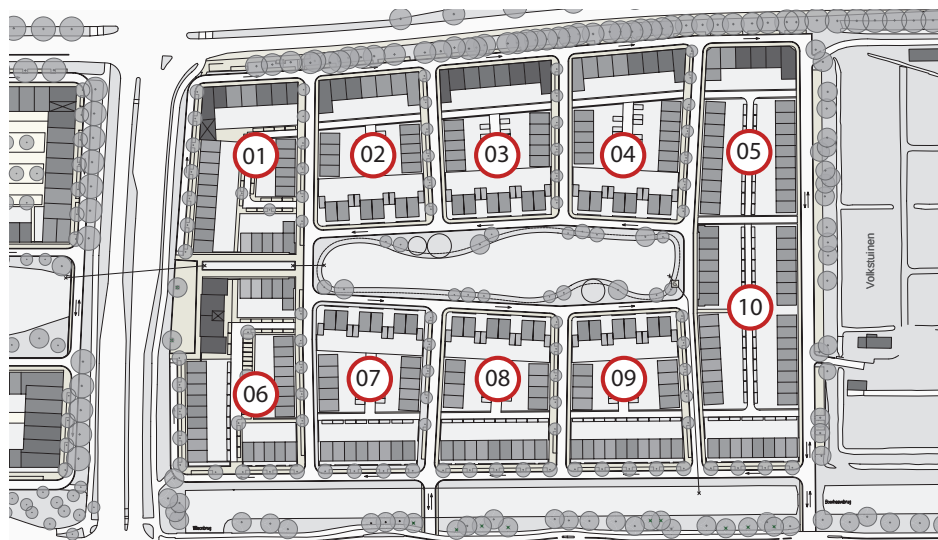
 Bomen nieuw
 Grondgebonden wonen

 Appartementen
 Mogelijkheid speelvoorziening

 Bestaande bomen
 Bestaande monumentale boom

 Water en groene inrichting.
 Duiker / pomp onder maaiveld

Principe verkaveling De Entree Oost



De Entree Oost Masterplan 2015 bloknummering

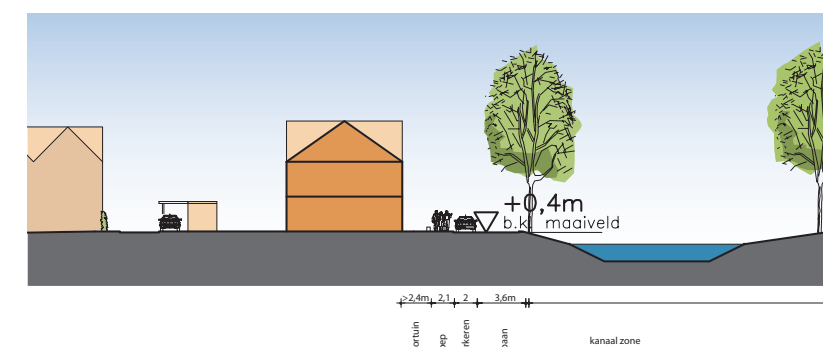
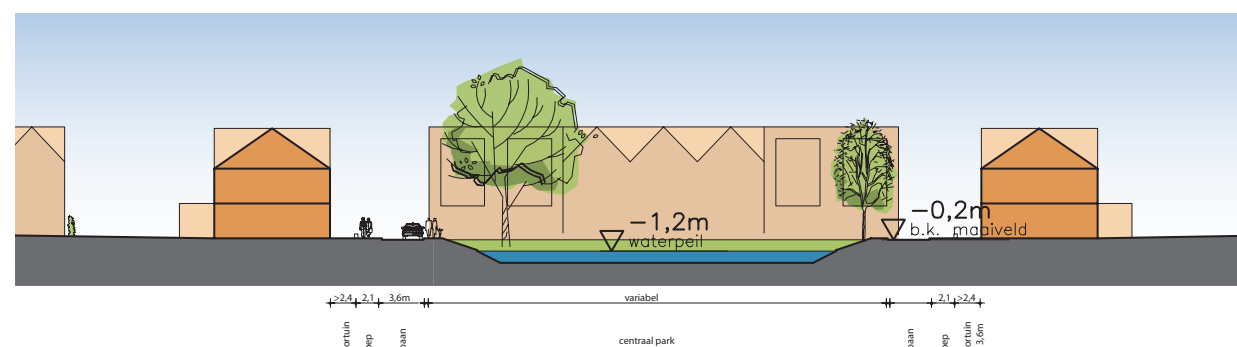
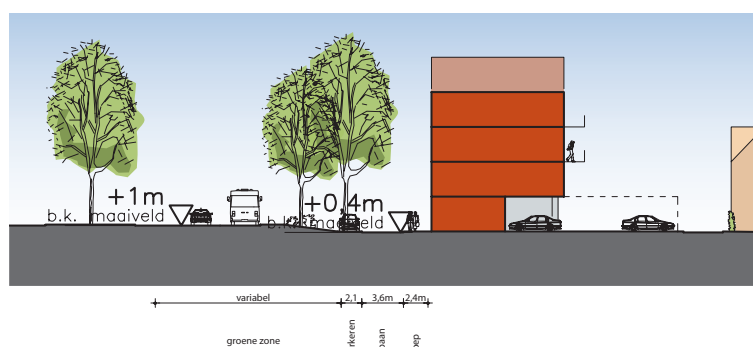
Masterplan

Bij de ontwikkeling van het plangebied van De Entree is altijd ingezet op een duidelijke stedelijke ontwikkeling. De Entree Oost en West vormen samen, rijdend op de Schipholweg, de entree van de stad. Dwars daarop krijgt langs de Amerikaweg de stedelijke ring van Haarlem vorm. Het binnengebied van plandeel Oost is rationeel van opzet. Het centrale bassin vormt daar het hart van het plangebied. Het binnengebied van plandeel Oost is minder stedelijk en rationeel dan de woongebieden in De Entree West. Hier is een kleinstedelijk woonmilieu ontstaan met een groene en ontspannen sfeer rond een centrale parkzone met grote vijver.

Het stedenbouwkundig plan voor De Entree Oost wordt gekenmerkt door een kleinschalige structuur van bouwblokken. Om aansluiting

te vinden bij het Westelijk deel van De Entree heeft het plan aan de Amerikaweg een stedelijk 'Entreeplein' met een bijzonder gebouw. Dit gebouw vormt de beëindiging van het grote waterplein in deelgebied West en gaat een relatie aan met het andere kopgebouw in west.

Ook in plandeel Oost staat de kwaliteit van de openbare ruimte voorop in de uitwerking van het gebied. Ook hier vind je bouwblokken met voorkanten en voordeuren rondom. Zo veel mogelijk zijn de 'ogen' gericht op de straat. Het gebied kent door de structuur van bouwblokken een heldere scheiding tussen openbaar en privé. Het nieuwe De Entree Oost ontwikkelt zich tot een gevarieerd, ontspannen en sfeervol groen woonmilieu.



Principe doorsnede over blokken 03 en 08

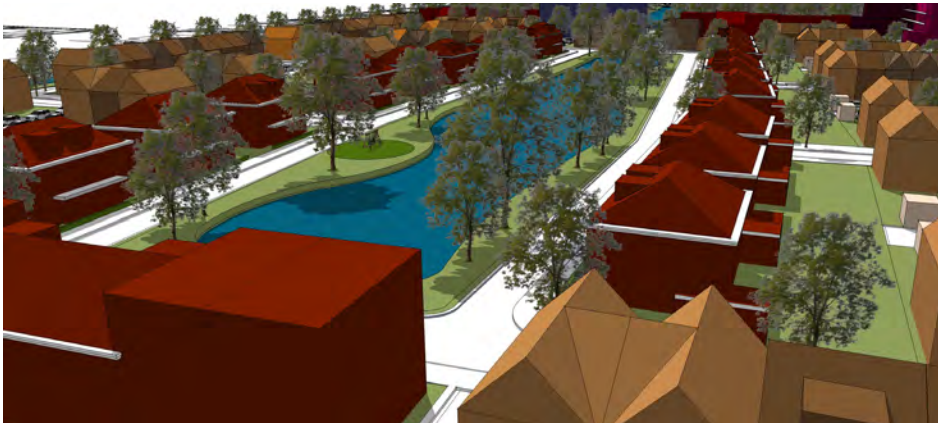


- Grondgebonden woningen
- Appartementen

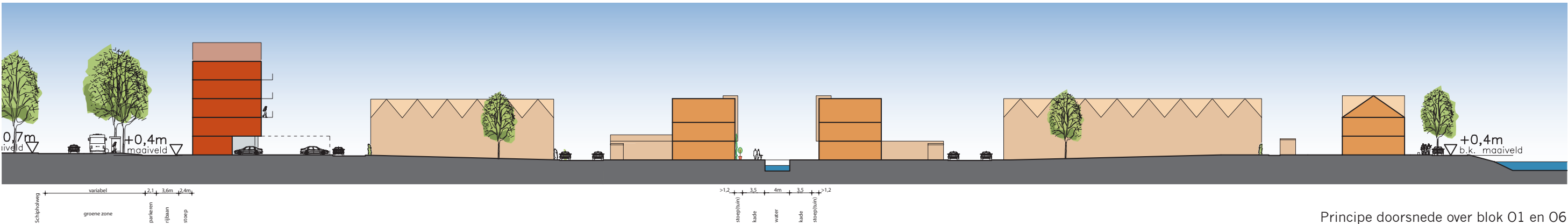
De Entree Oost Masterplan 2015
themakaart wonen



Impressie Masterplan



Impressie Masterplan



Principe doorsnede over blok O1 en O6

Woonklimaat

Wonen is het belangrijkste programmaonderdeel voor De Entree Oost. Er is ingezet op een grote diversiteit aan typen en klassen om vooral een gevarieerd woonmilieu te laten ontstaan. Er wordt een mix gerealiseerd van koop en huur, in verschillende prijsklassen. Zowel grondgebonden woningen met een tuin als appartementen met ruime balkons zullen in het plan voorkomen. OC 023 zal ook de mogelijkheden onderzoeken om ruimte te bieden aan collectief of particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente en de OC 023 zijn overeengekomen dat in De Entree in het sociale segment in totaal 145 woningen zullen worden gerealiseerd (80 sociale huur en 65 sociale koop). Het is aan de OC om de verdeling over beide plandelen te bepalen.

Voor De Entree Oost zal het woonprogramma vooral toegespitst zijn op jonge gezinnen met kind(er)en, doorstromers uit de appartementen uit de omgeving, één- en tweepersoonshuishoudens, senioren en terugkeerders uit nabijgelegen gemeenten. Dit is vertaald in een woningbouwprogramma dat vooral bestaat uit grondgebonden woningen en een beperkt aantal appartementen. Gemeente en OC 023 hebben verder geen specifieke afspraken gemaakt over de woningbouwtypologie in het gebied. De ontwikkelcombinatie kan, mede afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt, per bouwphase bepalen welke woningtypen voor welke doelgroepen zullen worden gebouwd.

Waar in voorgaande plannen in de zone in het gebied langs de Schipholweg ruimte gereserveerd was om kantoren te huisvesten wordt hier in het huidige masterplan ingezet op stedelijke woonvormen.

De woningen in het Oostelijk deel van de Boerhaavelaan krijgen net als in het westelijk deel voortuinen aan de straat. Door de toepassing van lage hagen, als erfafscheiding naar de straat ontstaat een ontspannen groen woonmilieu. In deze voortuinen kunnen vanwege de gunstige zonligging erkers, serres of veranda's worden toegepast.

Langs de Amerikaweg wordt ingezet op een verhoogde begane grond zodat hier ook een meer stedelijke woonvorm kan ontstaan (bel-etage, hoge plint, werkwoning, praktijkwoning etc).

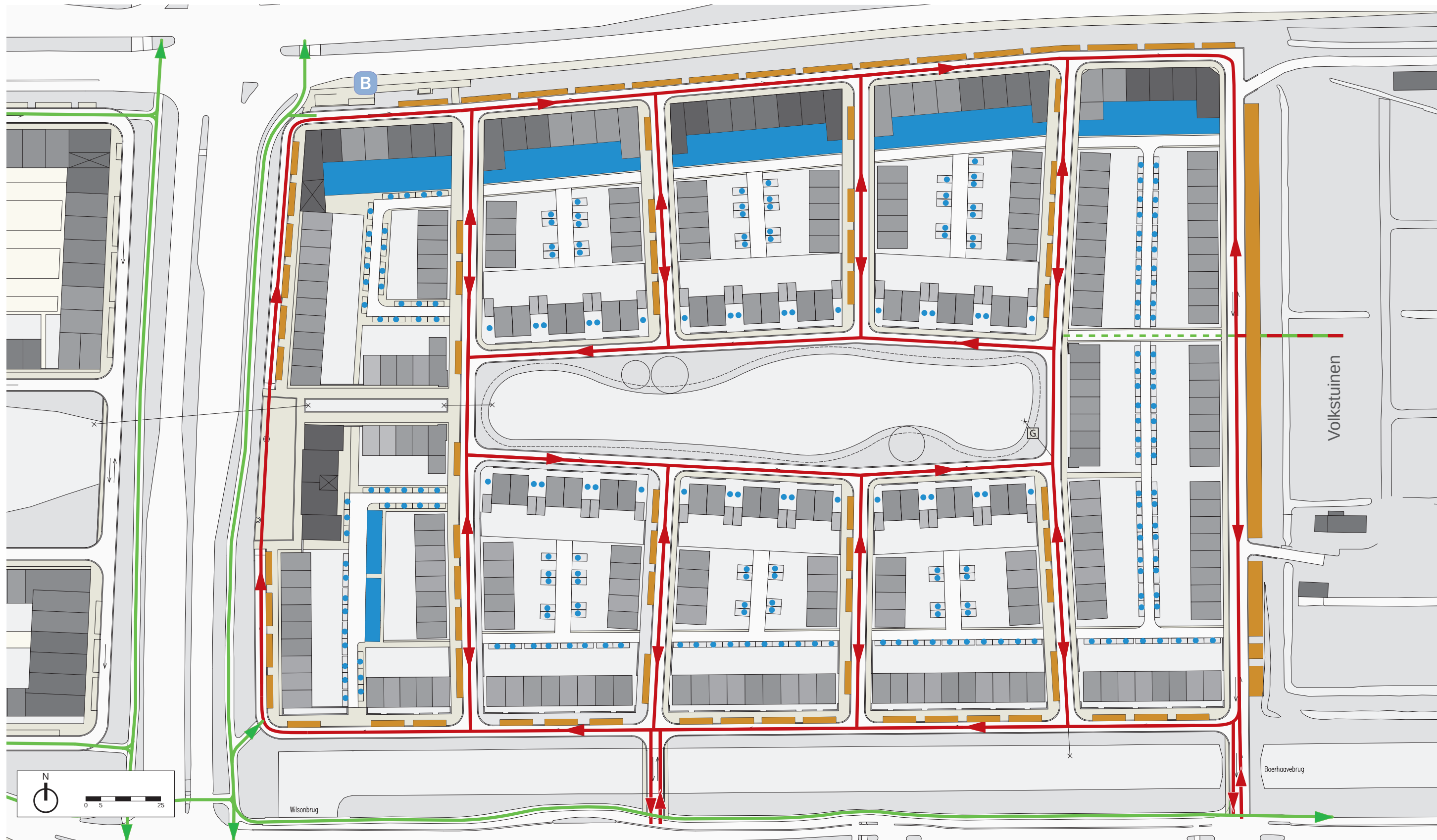
Het centrale park met de grote waterpartij is het hart van De Entree Oost. Rond het park vind je in de principeverkaveling twee-onder-één-kap woningen met voortuinen. Juist door de toepassing van dit type wordt het losse, groene karakter van het hart van de wijk versterkt.

In de principeverkaveling worden globaal 375-425 woningen gerealiseerd. Daarmee is een indicatie gegeven voor het uiteindelijk aantal te realiseren woningen in het plangebied. Dit aantal kan in de definitieve uitwerking nog naar boven of beneden worden bijgesteld, afhankelijk van de woningtypologie, woninggrootte, bouwhoogte en verkaveling.

Om de levendigheid van het woongebied te vergroten is het wenselijk om ook ander programma na te streven in de verdere uitwerking. Op de begane grond langs de Amerikaweg en de Schipholweg zijn ook andere functies toegestaan, mits zij niet tot hinder leiden. Hierbij valt te denken aan praktijkruimten, kleine bedrijfstjes of kantoor-tjes, kantoor aan huis, ateliers etc.

Programma voorbeelduitwerking	
appartementen aan plein	16
appartementen op hoek Schipholweg	30
appartementen noordelijke strook (4 lagen)	130
Grondgebonden woningen	226
TOTAAL aantal woningen in voorbeelduitwerking	402

Programma Voorbeeld uitwerking



- | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|----------------------------------|--|-----------------------------|--|------------|
| | Verkeer 30km/u | | Mogelijke toekomstige verbinding | | Langzaamverkeers verbinding | | Fietsroute |
| | Openbare parkeerplaatsen | | Prive parkeerplaatsen | | Bushalte | | |

De Entree Oost Masterplan 2015
themakaart verkeer en parkeren



Mogelijke route vuilnisauto

Parkeren aanwezig in voorbeelduitwerking	
parkeren bij 2 onder 1 kap	36
parkeren binnen blokken	190
parkeren bij appartementen	176
bezoekers parkeren in de straat	159
parkeren volkstuinen	78
TOTAAL parkeren in voorbeelduitwerking	639

Parkeren benodigd t.b.v. programma voorbeelduitwerking		zaterdag middag		zondag middag	
bewonersparkeren benodigd (1 per woning)	402		402		402
bezoekers parkeren benodigd (0,5 per woning)	201	60%	121	70%	141
parkeren volkstuinen nodig (0,3/tuin)	78	100%	78	100%	78
TOTAAL parkeren benodigd t.b.v. voorbeelduitwerking		voldoet	601	voldoet	621

Parkeer balans bij voorbeeld uitwerking



Verkeer en parkeren

Het gebied De Entree Oost is voor auto's te bereiken via twee entreewegen vanaf de Boerhaavelaan. Vanuit deze aansluitingen zijn alle parkeervoorzieningen op straat en de parkeervoorzieningen op de binnenhoven te bereiken. In eerdere plannen werd uitgegaan van een aansluiting op de Schipholweg om de kantoren te ontsluiten. Met het vervallen van de kantoorfunctie zijn ook de extra aansluitingen op de Schipholweg vervallen.

Bij de vormgeving van de openbare ruimte in het plangebied is gekozen voor een stedelijke uitstraling met relatief smalle straatjes (vergelijkbaar met deelgebied West). De ringstraten zijn (met uitzondering van de straat aan de oostzijde van het plangebied) éénrichtingsverkeer. De tussenstraten kennen verkeer in twee richtingen.

In de bochten worden bij de kruispunten bochtstralen gerealiseerd van 4 m (ter plaatse van de route van de vuilniswagen wordt een straal van 5 m gerealiseerd).

Voor het parkeren is er in de hoofdopzet een verschil gemaakt tussen het bezoekersparkeren en het bewonersparkeren. Het bezoekersparkeren krijgt een plek op straat en wordt gereguleerd door middel van een nader te bepalen parkeerregime. Bij de verdere uitwerking van het plan en de definitieve keuze voor de woningtypologie zal een gemiddelde parkeernorm van 1,5 per woning worden gehanteerd (1 op eigen terrein en 0,5 voor bezoekers in het openbaar gebied). Voor overig programma wordt aangesloten op de parkeernormering zoals die binnen de gemeente wordt gehanteerd. Aanvullend zijn voor de bezoekers van het volkstuinencomplex, aan de oostzijde van het plangebied, in de telling 78 parkeerplaatsen opgenomen. Deze plaatsen zijn niet specifiek gereserveerd voor de volkstuinen maar zullen ook door andere bezoekers van het gebied gebruikt kunnen worden. De huidige parkeerplaatsen aan de oostzijde van de entreestraat zullen daartoe geoptimaliseerd en uitgebreid worden.

Het parkeren voor bewoners wordt binnen de bouwvlekken opgelost en grotendeels aan het zicht onttrokken. Bij tweekappers wordt geparkeerd naast de woning. Voor de overige grondgebonden woningen en appartementen wordt het bewonersparkeren op de binnenterreinen opgelost. De parkeeroplossingen dienen in de nadere uitwerking hoogwaardig te worden vormgegeven. Het is daarbij van belang dat de parkeeroplossingen worden geïntegreerd in de bebouwing en dat het binnengebied haar verblijfskwaliteit behoudt.

In de tabel is de parkeerbalans opgenomen voor de voorbeelduitwerking. De verdere uitwerking van het programma en de verkaveling zal steeds opnieuw moeten leiden tot een sluitende parkeerbalans.

Openbaar vervoer

Het gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Aan de Schipholweg bevindt zich ter hoogte van het plangebied een bushalte in het regionale R-net. Vanaf de halte Reinaldapark worden frequente vervoerverbindingen aangeboden naar Amstelveen, Amsterdam-Zuid, Amsterdam-Centrum en Haarlem-Centrum. Het ligt in de verwachting dat de stallingsruimte voor fietsen (klemmen en kluizen) hier zal worden uitgebreid. De positionering hiervan zal worden afgestemd in het inrichtingsplan.

Fietsen

Het plangebied ligt centraal in Haarlem. Veel voorzieningen bevinden zich op fietsafstand. Om het gebruik van de fiets te stimuleren is ingezet op goede fietsverbinden met de omgeving. Het plangebied sluit aan op de bestaande fietsroutes langs de Amerikaweg en de Boerhaavevaart. De kruising met de Schipholweg zal worden ingericht voor overstekende fietsers. Alle wegen in het plangebied zijn voor fietsers toegankelijk. In voorbereiding op mogelijke toekomstige ontwikkelingen is er ook in de bebouwing langs de oostrand een fietsverbinding voorzien (3,5m).



Principe doorsnede over blokken O6, O7 en O8



 Bomen nieuw
 Tuinen

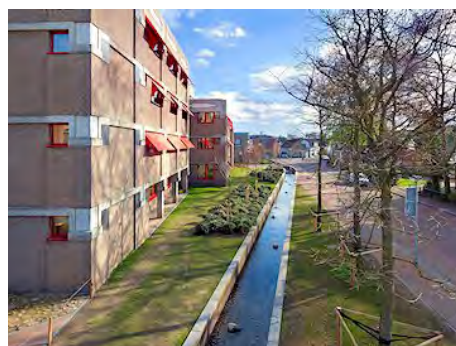
 Bestaande bomen
 Bestaande monumentale boom

 'Stoeptuintjes'
 Mogelijkheid speelvoorziening

 Water en groene inrichting.
 Tuin muren en hagen

 Duiker / pomp onder maaiveld

De Entree Oost Masterplan 2015
themakaart openbare ruimte



Openbare ruimte

Het openbaar gebied voor het gehele plangebied van De Entree heeft een hoogwaardige inrichting. Het 'Entreeplein' vormt de verbinding tussen Oost en West. De grote centrale parkzone werkt als drager van het gebied en geeft het oostelijk deel van het plan een sfeervolle groene woonkwaliteit. De beide openbare ruimtes zijn onderling verbonden door middel van een straat met een stedelijke 'beek'.

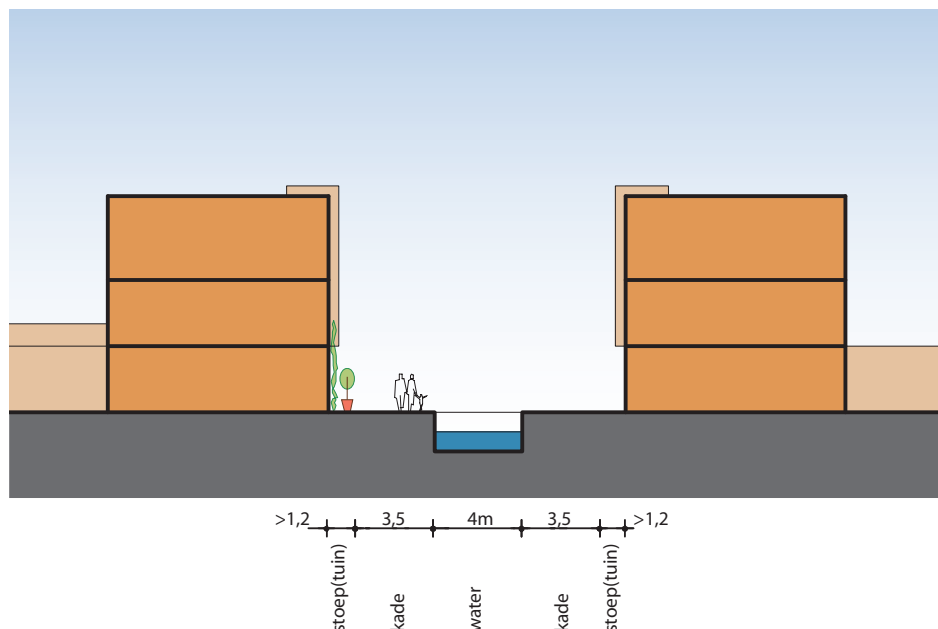
In het hele gebied zijn de voorkanten gericht op de openbare ruimte. De bouwblokken hebben rondom voorkanten en door de structuur van ventwegen langs de Schipholweg, Amerikaweg en Boerhaavelaan ook een adres aan de buitenranden van het plan. Aan de Schipholweg krijgt de entree naar Haarlem vorm. De bebouwing krijgt hier, in aansluiting op de Entree West en de nieuwe bebouwing aan de overkant, vorm als een gedifferentieerde stedelijke wand. Aan de Amerikaweg opent het plan zich met het 'Entreeplein' op de kop van het grote waterbassin als stedelijk toneel. Langs het water van de Boerhaavevaart zie je tussen de bomen diverse individuele woonhuizen met terrassen en veranda's in groene voortuinen.

Het plan kent een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Hiertoe hebben de verschillende blokken op plaatsen tuinmuren en (beuk)hagen met poorten naar de binnengebieden gekregen. Door te kiezen voor de typologie van het bouwblok krijgt het plan

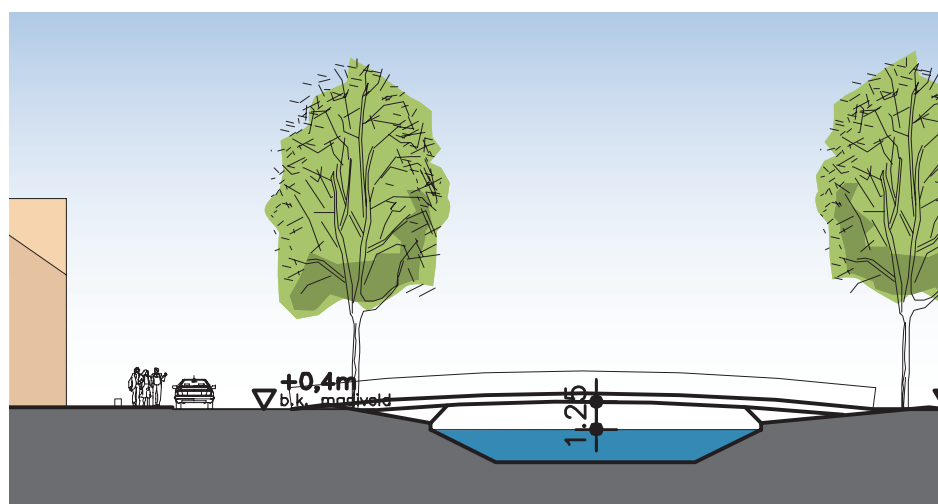
een kleinstedelijk en tegelijkertijd groen en ontspannen karakter. Het behoud van dit karakter is essentieel. Om de woonkwaliteit te vergroten is er gekozen voor overgangszones tussen de straat en de woning. Langs de Boerhaavelaan heeft deze overgang de vorm gekregen van een voortuin. De centrale parkzone heeft een sterke eigen vorm. Om de ruimtebeleving van deze ruimte te vergroten is er gekozen om bij de woningen rond het park eenduidige erfafscheidingen naar de openbare ruimte te maken, zoals bijvoorbeeld lage hagen. In de zijstraten hebben de woningen stoeptuintjes of voortuintjes.

Net als in het Westelijk deel is het wenselijk om voldoende verblijfsplekken te maken langs het water. Waar in West de waterpartij als bassin een meer stedelijk karakter heeft, wordt in Oost gekozen voor de typologie van de vijver met zachte overgangen tussen land en water (groene oevers, golvend landschap, gecurvde oeverlijn). De vijver in het centrale park heeft groene, met gras ingezaaide, oevers en diverse kleinere en grotere parkbomen. Om afkalving van de oevers te voorkomen zal een lage beschoeiing worden opgenomen. Je kunt er wandelen rond de grote vijver en er zijn op verschillende plekken verblijfsruimtes aan het water gemaakt. In de groene oevers van het park is ruimte voor een centrale speelvoorziening. Het ontwerp van de openbare ruimte zal nog verder worden uitgewerkt.

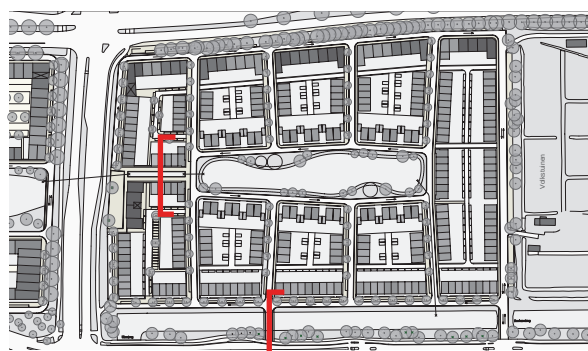




Principe doorsnede over de stedelijke "beek"



Principe doorsnede over de brug naar De Entree Oost



Water

Het wonen in De Entree Oost ontleent zijn kwaliteit aan het centrale park met de vrij gevormde waterpartij. De maat van de waterpartijen is in het oorspronkelijke masterplan bepaald door de vereiste opvang- en buffercapaciteit van regenwater in het gebied. Berekeningen tonen aan dat het nieuwe masterplan ook voldoet aan de gestelde eisen. Het bassin in west en de vijver in oost zijn onderling verbonden met een duiker onder de Amerikaweg in combinatie met de stedelijke beek. Het regenwater zal worden afgevoerd naar deze waterstructuur en uiteindelijk worden weggepompt naar de Boerhaavevaart. Het oppervlaktewater in het plangebied zal in beheer komen van het Hoogheemraadschap. De verdere uitwerking en inrichting zal in overleg met het Hoogheemraadschap vorm krijgen.

Voor het (toekomstig) gebruik van de Boerhaavevaart door pleziervaartuigen is de gemeente Haarlem bevoegd gezag. Het past in het gemeentelijk beleid om de Boerhaavevaart als recreatieve waterverbinding te versterken. Op dit moment is onder andere de bestaande duiker onder de toegangsweg naar de volkstuinten een barrière. Het is de intentie om deze duiker te vervangen door een brug. Ook de nieuwe ontsluiting van het plangebied over de Boerhaavevaart zal worden uitgevoerd als een brug. In aansluiting op de bestaande bruggen in de omgeving is een vrije doorvaarthoogte van minimaal 1.55 m wenselijk. In de uitwerking wordt er naar gestreefd dit te realiseren mits het ook technisch mogelijk is (toegankelijkheid, constructie, hoogte maaiveld). De minimale doorvaarthoogte voor deze bruggen is bepaald door Rijnland als waterbeheerder. In verband met onderhoud is een doorvaarthoogte van minimaal 1,25 m vereist.

Groen

Met het nieuwe masterplan wordt ingezet op een verdere 'vergroening' van het gebied. Waar het oorspronkelijke Masterplan 023 Haarlem voor het oostelijk deel het karakter had van een steenachtig, stedelijk milieu wordt in het nieuwe masterplan het beeld van een tuinstad opgeroepen. Het centrale bassin is vervangen door de grote vijver met de groene oevers. In de straten zijn voortuintjes, delftse stoepen en geveltuintjes geïntroduceerd. Voor het gebied zijn de monumentale bomen in kaart gebracht. Er staan meerdere monumentale bomen aan de rand van het plangebied langs de Boerhaavevaart. Met de aanleg van de nieuwe brug lijkt het mogelijk deze bomen te behouden. In de verdere uitwerking wordt dit nader onderzocht. Op de plantekening zijn zowel de bestaande (te behouden) bomen opgenomen als de nieuw aan te planten bomen. Uitgangspunt bij de verdere uitwerking is

de herplantplicht voor elke kapvergunningsplichtige boom. Om het groene karakter van het gebied al direct te versterken zullen langs de randen van het plan zo veel mogelijk bestaande bomen behouden blijven.

Spelen

Met het masterplan wordt een indruk gegeven van de verdere uitwerking van het gebied. De exacte woningtypologie wordt in deze fase nog niet vastgelegd. Het is in deze fase dan ook niet mogelijk om een precieze invulling te geven aan de speelvoorzieningen in de buurt. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat met de toename van het aantal grondgebonden woningen er met name voor kleine kinderen, meer speelruimte is in de tuinen. Ook de geprivatiseerde binnenterreinen zullen overdag, als veel auto's weg zijn, ruimte bieden voor informeel spelen. In het openbaar gebied is voor de grotere kinderen op de brede trottoirs, op het pleintje aan de Amerikaweg en in de groenzone rond de vijver, ruimte geboden om (informeel) te spelen. Rond de vijver zullen twee plekken in de nadere uitwerking, mogelijk in overleg met bewoners, worden ingericht als speelvoorziening. De vijver zelf kan ook als speelvoorziening worden gebruikt (vissen, pootjebaden, varen met een opblaasbootje). Voor de grootste kinderen zijn geen specifieke voorzieningen in de buurt opgenomen. Zij kunnen gebruik maken van voorzieningen in het Burgemeester Reinaldapark en de Boerhaavewijk.

Ecologie

De gemeente heeft recentelijk het Ecologisch Beleidsplan vastgesteld. In het beleidsplan worden een aantal doelstellingen geformuleerd voor de inrichting van plangebieden. Onderdelen daarin zijn onder andere: natuur inclusief bouwen (ruimte voor vogels in gebouwen), natuurvriendelijke oevers, toepassen van inheemse soorten in de openbare ruimten. Het is het streven om bij de verdere uitwerking van het masterplan onderdelen uit het Ecologisch Beleidsplan in te passen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op de maatschappelijke agenda. Per 1 januari 2015 zijn de wettelijke eisen op gebied van duurzaamheid in het bouwbesluit opnieuw verder aangescherpt. Het betreft hier vooral de EPC-waarde van woningen. OC 023 wil zich inzetten om in het plangebied ook aandacht te besteden aan bovenwettelijke eisen. Bij de nadere uitwerking van de woningen zal dit vorm krijgen. Zo is het denkbaar dat kopers hun woning zo samen kunnen stellen dat ze energieneutraal zijn.



verschillende mogelijke uitwerkingen bouwblok O8



Flexibiliteit

Gezien de huidige lastige afzetmarkt zullen de plannen voor De Entree in een langere periode gerealiseerd worden dan in eerste instantie bedacht. Dit masterplan biedt de kaders waarbinnen het plan verder uitgewerkt zal worden. De masterplankaart is te lezen als een principeverkaveling. Enerzijds worden daarmee kaders aangegeven om de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te waarborgen. Anderzijds laat de principeverkaveling toe om op onderdelen in de woningopzet en typologie te muteren. Andere vormen van verkaveling, stramienmaten en woningdiepten zijn daarbij denkbaar. De essenties van het plan zijn vastgelegd in de essentiekaart. Deze kaart vormt het kader voor de verdere uitwerking in de tijd en is als bijlage bij dit masterplan gevoegd. Het is denkbaar dat ontwikkelingen in de tijd (kleine) aanpassingen vragen van de essentiekaart. Om te voorkomen dat de kwaliteit en samenhang in het gebied verloren gaat, zijn aanpassingen alleen toegestaan na goedkeuring van de supervisor.

Fasering

Masterplan Oost zal in maximaal tien fasen worden gerealiseerd. In de uitwerking zal de specifieke volgorde worden bepaald. Een en ander is niet alleen afhankelijk van de actuele marktvraag; ook een veilige en logische bouwlogistiek speelt daarin mee.

Voor de noordelijke zone langs de Schipholweg hebben gemeente en OC 023 aanvullende afspraken gemaakt. Waar de gemeente graag vasthoudt aan het stedenbouwkundig principe van de stedelijke wand langs de Schipholweg met daarin appartementen, twijfelt OC 023 aan de marktvraag voor dit grote aantal appartementen. Mocht het realiseren van appartementen niet lukken, dan zal in overleg gekozen worden voor een alternatieve invulling van deze strook.

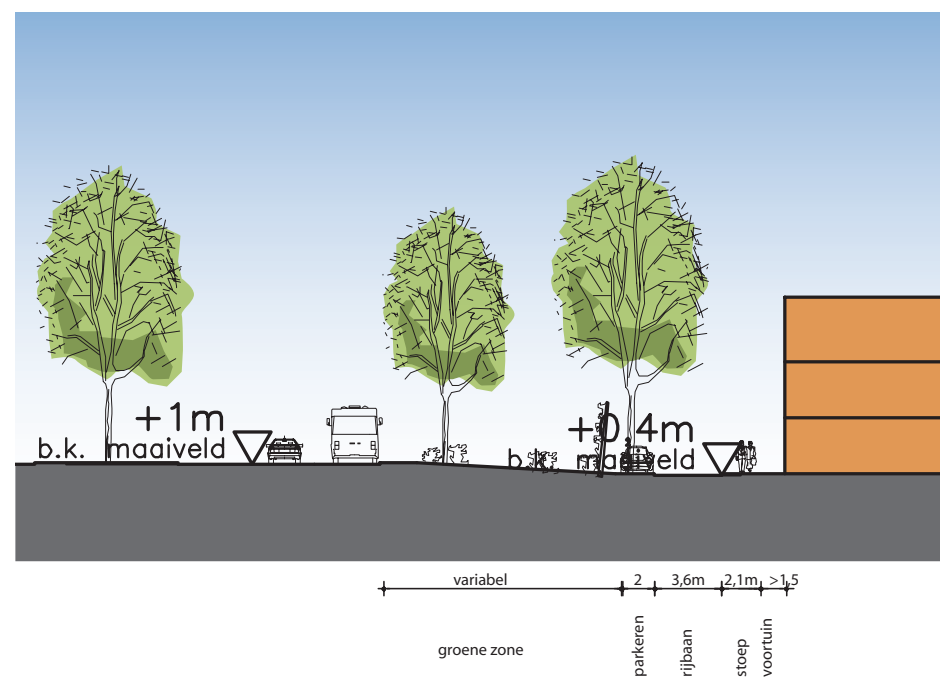
Geluidsbelasting

Bij de opstelling van het masterplan is er vanuit gegaan dat de bestaande groenstrook langs de Schipholweg (eigendom Provincie) inclusief het bijbehorende wegvlak, verworven zou kunnen worden. In het verlengde van deze grondaankoop, verschuift de gemeentegrens en kan het snelheidsregime in deze strook worden aangepast. De Schiphoweg kan dan ter hoogte van De Entree Oost als 50km-weg binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd. De geluidsbelastingen op de gevel zijn in dat geval ook beduidend lager waardoor woningbouw langs de Schipholweg mogelijk wordt. Op deze manier krijgt de entree van Haarlem met de realisatie van de stedelijke wand een uitnodigend gezicht.



- | | | | | |
|--|---|--|--|--|
|  Bomen nieuw |  Appartementen |  Mogelijkheid speelvoorziening |  Bestaande monumentale boom |  Duiker / pomp onder maaiveld |
|  Grondgebonden wonen |  Geluidswerende voorziening |  Bestaande bomen |  Water en groene inrichting. | |

De Entree Oost Masterplan 2015
alternatieve invulling Schipolweg



Principe doorsnede alternatieve invulling Schipolweg



Impressie alteratieve invulling Schipholweg

Terugvalscenario

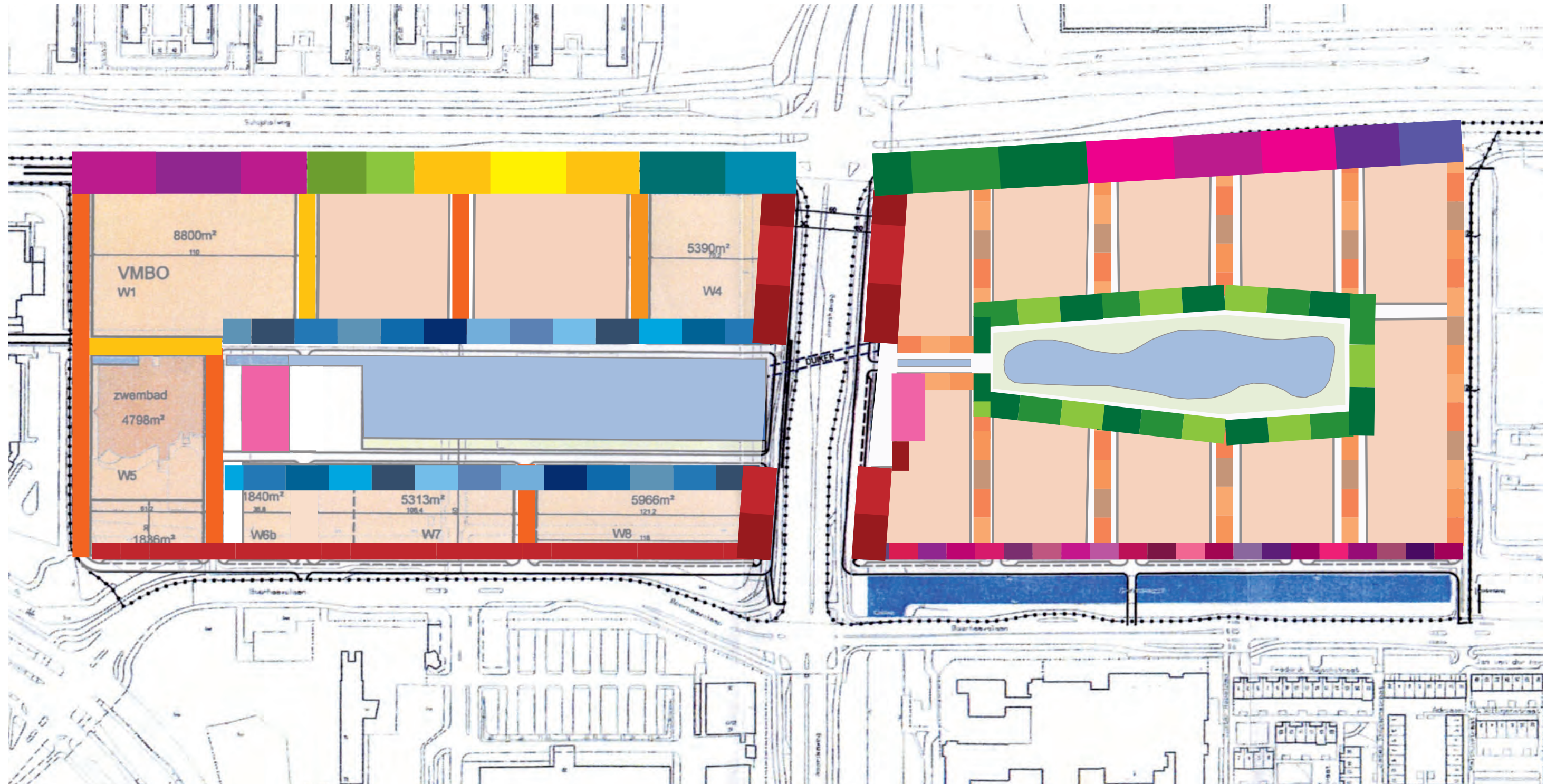
De gemeente is op dit moment nog in onderhandeling met de Provincie over de verwerving van de groenstrook inclusief het wegvak van de Schipholweg ter hoogte van De Entree Oost. Indien deze gronden niet worden verworven en het snelheidsregime niet kan worden aangepast, zal een volledig ander beeld ontstaan langs de Schipholweg.

In dit terugvalscenario zal de geluidbelasting op de gevel dermate hoog blijven dat langs de Schipholweg, zonder zware aanvullende geluidsmaatregelen, geen reguliere woningbouw mogelijk is. Ook het aantal woningen zal afnemen omdat een deel van het gebied niet bebouwd kan worden.

Het zal in dat scenario noodzakelijk zijn om langs de Schipholweg geluidswerende voorzieningen te plaatsen of de woningen uit te voeren met dove gevels. In dit scenario is de bebouwing, achter de brede groenstrook en de geluidwerende voorzieningen, niet langer zichtbaar vanaf de Schipholweg. Het idee van een stedelijke wand, als entree van Haarlem, verliest hiermee haar betekenis.

In dit scenario ligt het veel meer voor de hand om de strook langs de Schipholweg, achter de groenstrook en de geluidsvoorzieningen, te ontwikkelen als een grondgebonden woonmilieu. Het idee van de stedelijke wand wordt in dat geval verlaten en het aantal te realiseren woningen zal fors verminderen.

In de plankaart 'alternatieve invulling Schipholweg' zijn de consequenties van dit beleidsmatig onwenselijke terugvalscenario in beeld gebracht.



Beeldkwaliteitplan De Entree West & Oost 2015

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan van juli 2008 was opgesteld als leidraad voor de verdere uitwerking van het masterplan. Vrij gedetailleerd werd daarin de gewenste uitwerking voor het totale plangebied beschreven. Bij de nieuwe opzet van het masterplan voor De Entree Oost wordt meer vrijheid geboden aan de markt in de verdere uitwerking van het plan. Ook op het vlak van beeldkwaliteit zijn de regels versoepeld. Dit past in de algemene tendens in Nederland waarin de overheid zich terugtrekt en er meer vrijheid wordt geboden aan de individuele burger bij de vormgeving van zijn woning en woonomgeving. De burger blijft ook behoefte houden aan enig houvast bij de vormgeving van de woonomgeving; al is het maar om niet onaangenaam verrast te worden door plannen van de burens. Ook blijkt steeds opnieuw dat woongebieden met een eigen karakteristieke signatuur vaak populair zijn.

In dit evenwicht tussen kaders stellen en vrijheid bieden, zijn de aspecten van beeldkwaliteit in dit hoofdstuk beschreven. Het onderdeel beeldkwaliteit is ook opgenomen in de essentiekaart.

Voor de uitwerking van de Schipholweg en de Amerikaweg wordt aansluiting gezocht bij de regels op gebied van beeldkwaliteit zoals deze in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan zijn beschreven. Voor beide straten is het van belang dat de relatie tussen De Entree Oost en West wordt versterkt. Voor de uitwerking van het binnengebied wordt ingezet op de eigen karakteristieken van het gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied in deelgebied oost worden dezelfde kwaliteitsniveaus en principes gehanteerd als eerder, in 2013, tussen gemeente en OC 023 zijn overeengekomen voor deelgebied West.

Supervisie

Supervisie is nodig om de beeldkwaliteit te bewaken en de verdere uitwerking te begeleiden. De supervisor richt zich vooral op de

integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan. De supervisor heeft als taak de ontwerpers zo te begeleiden dat zij de gedachte van het plan versterken. Hij zal streng moeten zijn als er met fundamentele regels van de essentiekaart gebroken wordt. De supervisor zal de randvoorwaarden echter niet dogmatisch volgen. Hij zal soepel zijn, en betere oplossingen accepteren, indien een architect ideeën heeft die het plan met voortschrijdend inzicht aanscherpen en verbeteren. Jos van Eldonk heeft in dit proces de rol van supervisor. Het voorlopig ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning zullen ter goedkeuring aan de supervisor worden voorgelegd. De supervisor heeft daarnaast een adviserende rol aan Stuurgroep De Entree.

ARK

De ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert over ruimtelijke kwaliteit. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de ARK. Zij bewaakt en stimuleert de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang in ontwikkelingen en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid.

Voor de uitwerking van De Entree Oost zijn de kaders op gebied van beeldkwaliteit in dit document beschreven. Deze kaders zijn besproken met de ARK en zullen daarna als formeel toetsingskader fungeren voor welstandsbeoordeling. De ARK brengt een advies uit aan het College, gebaseerd op de dialoog met de supervisor over de door hem voorgelegde plannen.

In de dialoog tussen ARK en supervisor wordt steeds informatie uitgewisseld, die de commissie de gelegenheid geeft kennis te nemen van de planontwikkeling. De supervisor zal samen met de betrokken architect, de plannen presenteren in ARK.



Impressie Schipholweg Stedelijke Wand

Schipholweg

De Schipholweg is een belangrijke entree van Haarlem. Het is de meest stedelijke voorkant van het gebied. In de architectonische uitstraling wordt er een sterke verbinding gelegd tussen De Entree Oost en West. De Schipholweg is een straat met een stedelijke uitstraling en met een sterke eigen identiteit. Differentiatie in de stedelijke wand is daarbij het uitgangspunt. De hoeken zijn daarbij hoger dan het tussengedeelte.

Typologie:

- 'moderne eigenninnige stadshuizen'

Architectuur en sfeer:

- Verschillende stadsblokken onderverdeeld in grotere individuele panden.
- Er is een zekere onderlinge verwantschap in materiaal en plastiek.
- Klassiek van opbouw, eigentijds in taal

Ritme en schaal:

- Stedelijke wand (minimaal 4 bouwlagen), hoek Amerikaweg minimaal 5 bouwlagen
- Geen herhaling maar individualiteit
- Een mix van grote eenheden (15-35 m breed)
- Onderlinge verschillen in hoogte tussen eenheden
- De korrel wordt mede bepaald door de woningtypologie

Plastiek:

- Minimale plastiek aan de noordgevel (franse balkons, erkers, loggia's), geen uitkragingen van meer dan circa 0,5-0,6m.
- Aangehangen balkons toegestaan aan de zuidgevel

Accenten:

- Geen grote gesloten gevelvlakken maar levendige gevels maken, gebouwen gaan de hoek om.
- De hoeken met de Amerikaweg verbijzonderen; geen zijgevels maar voorgevels maken.
- Het meest oostelijke blok overhoeks verbijzonderen.

Materiaal:

- Verschillen in kleur, materiaal, voegwerk, textuur tussen de verschillende panden.
- In hoofdzaak metselwerk, definitieve keuze in materiaal en kleur zal tijdens het schetsontwerp in overleg met de andere architecten, de opdrachtgever en de supervisor worden gemaakt.

Plint:

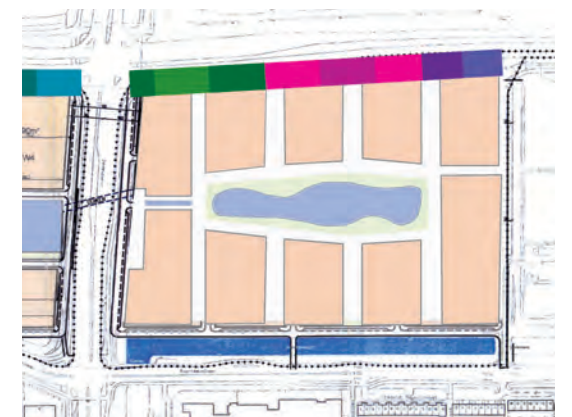
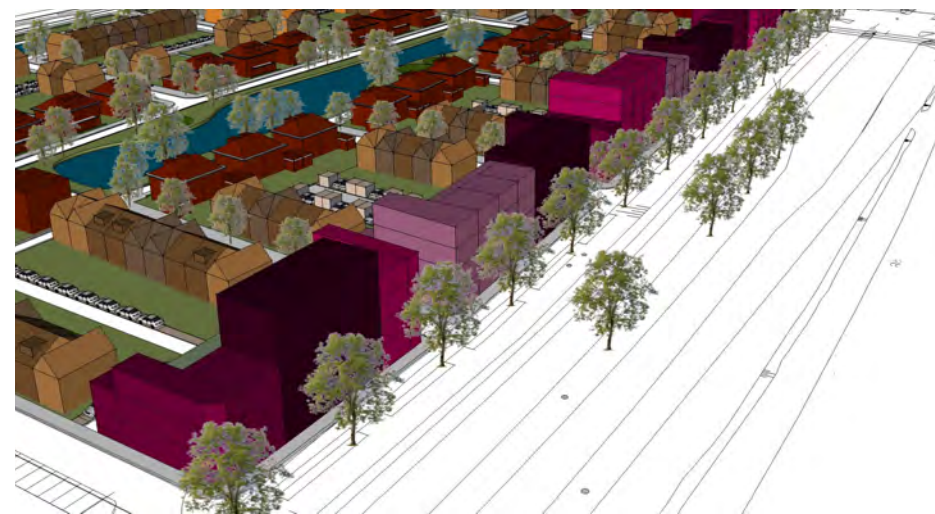
- transparante begane grond; geen blinde gevels; geen zicht op inpandig parkeren
- Voordeuren op de begane grond aan de Schipholweg.
- Werkruimtes/ateliers/bedrijfsruimten op de begane grond toegestaan, eventueel koppelen aan de bovenliggende woning
- Opgetild wonen toegestaan (bel-etage)

Dakrand:

- Diversiteit in hoogte en vorm

Openbare ruimte

- Typologie: hoofdentree van Haarlem
- Hoofdrijweg asfalt.
- Ventweg en trottoirs in klinkers, conform uitwerking West
- Boomstructuur langs de ventweg
- Materialisering, meubilair en verlichting conform uitwerking De Entree West





Amerikaweg

De Amerikaweg vormt net als de Schipholweg een belangrijke voorkant van het plangebied. Beide plandelen worden via de Schipholweg verbonden. Er is gezocht naar een architectonische verwantschap tussen beide plandelen. Het appartementengebouw neemt daarin een bijzondere positie in, op de kop van het bassin in het westelijk deel.

Typologie:

- moderne 'stadshuizen'

Architectuur en sfeer:

- Verschillende stadsblokken onderverdeeld in grotere individuele panden. In hun kleurstelling onderling sterk verwant.

Ritme en schaal:

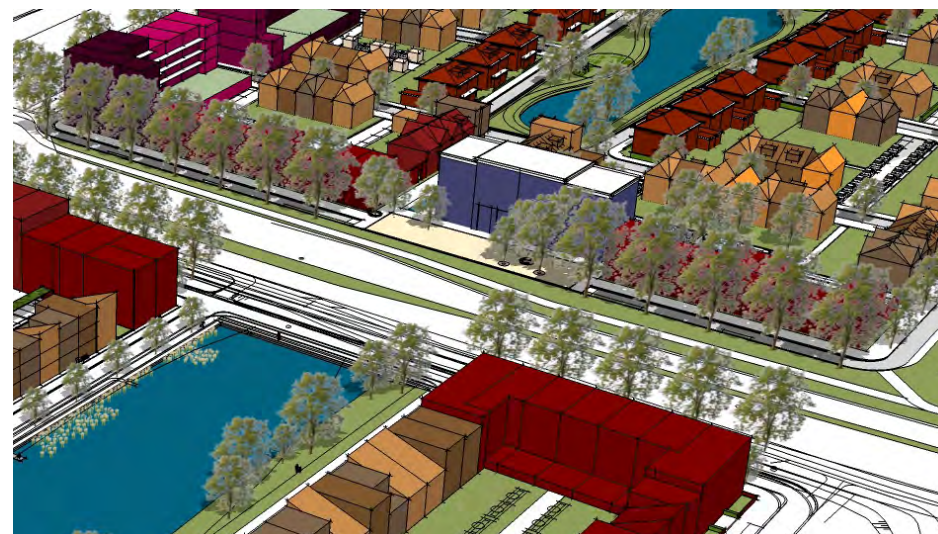
- Geen herhaling maar individualiteit
- Een mix van grote eenheden
- Verticale eenheden circa 15-25m breed

Plastiek:

- Minimale plastiek (erkers, loggia's, licht overhangende gevels), geen uitkragingen van meer dan circa 0,5-0,6m
- Franse balkons mogelijk, geen volledig aangehangen balkons in de straat.

Accenten:

- Hoeken licht verbijzonderen en zo veel mogelijk gesloten maken; bij voorkeur geen grote gesloten gevelvlakken maar levendige gevels maken (gebouwen gaan de hoek om)
- Het appartementengebouw op de kop van het bassin verbijzonderen tot accent (afwijkend in hoogte, kleur en materialisering)



Materiaal:

- Basismateriaal is metselwerk in de kleur orangerood tot bruinrood in een rijke detaillering
- Genuanceerde verschillen in kleur, materiaal of textuur tussen de verschillende panden.

Plint:

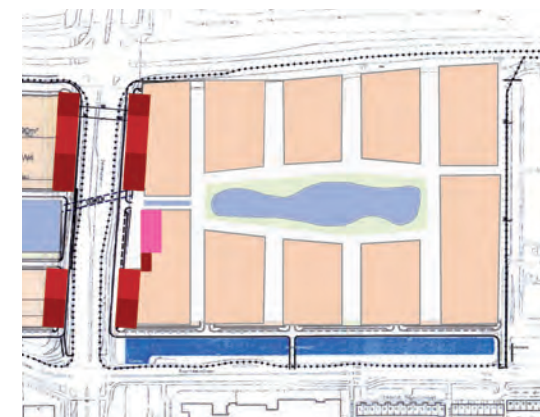
- Geen blinde gevels
- Mogelijkheid voor werkruimtes/ateliers op de begane grond
- Extra verdiepingshoogte onderste bouwlaag (minimaal 3500 mm) of opgetild wonen op een bel-etage

Dakrand:

- Diversiteit in hoogte en vorm

Openbare ruimte

- Stedelijke voortuinen (delftse stoep, geveltuin, stoeptuin)
- Hoofdrijweg asfalt.
- Ventweg en trottoirs in klinkers conform uitwerking De Entree West
- Boomstructuur langs de Ventweg
- Materialisering, meubilair en verlichting conform uitwerking De Entree West





Boerhaavelaan Oost

De Boerhaavelaan Oost is de zuidelijke ontsluitingsstraat van het gebied De Entree Oost. Het is een groene laan met een breed profiel en grotere bomen aan beide zijden van de straat. De wijk De Entree Oost krijgt van afstand het gezicht van een singel. Je vindt hier diverse grondgebonden woningen met voortuinen aan de straat. In de voortuinen is ruimte voor terrassen, veranda's en erkers.

Typologie:

- Groene singel

Architectuur en sfeer:

- Diversiteit in gevel beëindigingen en traditionele kapvormen

Ritme en schaal:

- maximaal 3 bouwlagen met een kap (langs of dwars) aan de straat

Voortuinen:

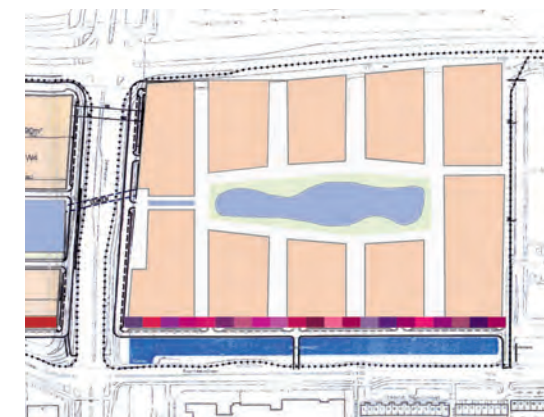
- Woningen hebben voortuinen van 2,5m - 4m diep aan de straat; erfafscheidingen zijn laag en integraal ontworpen (lage hagen of hoogwaardige hekwerken)
- In de voortuinen zijn erkers toegestaan (maximale diepte 2 m)
- Bij toepassing van een veranda dient een strook van minimaal 1m langs de stoep vrij te blijven.
- Parkeren in de voortuin niet toegestaan (behalve bij twee onder een kap woningen)

Materiaal:

- Basismateriaal is metselwerk in verschillende oranje, rood en (donker)bruin tinten (aarde-rood) in een rijke detaillering

Openbare ruimte

- Typologie: singel
- Rijbaan en trottoirs in klinkers conform uitwerking De Entree West
- Parkeren: bewoners parkeren op eigen achterterrein en beperkt langsparkeren voor bezoekers in de straat onder de bomen
- Groen: groene oevers aan het water (noord-oever ecologisch). Diverse grotere en kleinere parkbomen in het gras.
- Materialisering, meubilair en verlichting conform uitwerking De Entree West





uitsnede Masterplan De Entree Oost 2015 "Centrale Park"



Het Centrale park

In het hart van het plandeel De Entree Oost ligt een ruim sfeervol park met een grote vijver. De vijver heeft groene oevers waardoor er op verschillende plekken verblijfsruimtes aan het water gemaakt kunnen worden. Je kunt er wandelen rond de vijver en op een mooie dag pootje baden, met een bootje varen of vissen. In het park is ruimte voor een centrale speelvoorziening.

De wanden rond het park zijn licht gekromd zodat er een prettige besloten ruimte ontstaat. Rond het park vind je verschillende typen los geschakelde woningen in het groen (bijvoorbeeld twee-onder-één-kap woningen). De woningen zijn gemaakt van metselwerk gekozen uit een onderling afgestemd pallet aan stenen. De woningen zijn met hun verblijfsruimten (woonkamer of woonkeuken) gericht op de straat en het park en hebben voortuinen aan de straat. De onderlinge architectonische verwantschap tussen alle woningen rond het park is van groot belang. Juist hierdoor krijgt de wijk een karakteristiek en kwalitatief hoogwaardig hart.

Typologie:

- karakteristieke losse geschakelde woningen (vrijstaand, tweekappers of korte rijtjes)

Architectuur en sfeer:

- Grote verwantschap tussen panden onderling
- Klassiek van opbouw, klassiek in architectuur
- Traditionele kapvormen

Ritme en schaal:

- Herkenbaar ritme van losse geschakelde woningen
- Wanden aan het park; dubbelhuizen hebben de maat van 'villa's
- De korrel wordt bepaald door de woningtypologie
- Twee lagen met een kap



Plastiek:

- Grote mate van plastic toepassen (verspringingen, erkers, loggia's, dakkapellen)

Accenten:

- Hoeken licht verbijzonderen; zo veel mogelijk gebouwen gaan de hoek om; bij voorkeur geen grote gesloten gevelvlakken maar levendige gevels maken (aanbouwen, tuilmuren, gemetselde schuren en achterhuizen)

Materiaal:

- Basismateriaal gevel is metselwerk in rood tinten in een rijke detaillering
- Definitieve kleuren en typen van het metselwerk wordt in goed overleg tussen de verschillende architecten, de opdrachtgever en de supervisor bepaald.
- Basismateriaal dak zijn keramische pannen, kleur zwart
- Sterke verwantschap tussen de panden.
- Erfafscheidingen naar het park voor de woningen rond het park gelijk; als eenheid ontwerpen

Plint:

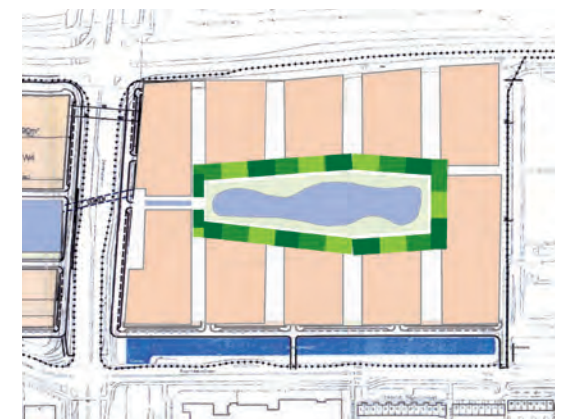
- Wonen op de begane grond

Dakrand:

- Diversiteit in hoogte en vorm van de kap

Openbare ruimte

- Typologie: parkstraat
- Parkeren: bewonersparkeren op eigen (achter)terrein. Tweekappers parkeren in de zijtuin. Geen openbaar parkeren rond de vijver.
- Groen: groene oevers, gedeeltelijk met riet, met kantplank aan het water. Diverse grotere en kleinere parkbomen in het gras.
- Materialisering, meubilair en verlichting conform uitwerking De Entree West





De Tussenstraatjes

Het plan voor De Entree Oost kent verschillende korte tussenstraatjes. In de tussenstraatjes vind je verschillende grondgebonden woningen met voortuintjes of margestroken aan de straat. Het levendige straatbeeld in deze straatjes wordt bepaald door een diversiteit in detaillering, steenkeuze en kapvormen. Waar de regels op gebied van beeldkwaliteit voor de woningen rond de vijver en aan de randen wat strenger zijn, wordt juist in de tussenstraatjes meer vrijheid geboden.

Typologie:

- woonstraatjes met (grote) diversiteit

Architectuur en sfeer:

- Onderlinge verschillen in kleur
- Gezamenlijk een pallet aan gevelstenen / dakpannen bepalen.

Ritme en schaal:

- Herkenbare eenheden circa 4,5-6,6m breed
- De korrel wordt bepaald door de woningtypologie

Plastiek:

- Plastiek beperkt
- Franse balkons, loggia's mogelijk, geen volledig aangehangen balkons aan de straatzijde.

Accenten:

- Hoeken licht verbijzonderen; zo veel mogelijk gebouwen gaan de hoek om; geen grote gesloten gevelvlakken maar levendige gevels maken



Materiaal:

- Verschillen in kleur, voegwerk of textuur tussen de verschillende panden.
- Definitieve kleur pallet en type van metselsteen in goed overleg tussen de verschillende architecten, de opdrachtgever en de supervisor bepalen.

Plint:

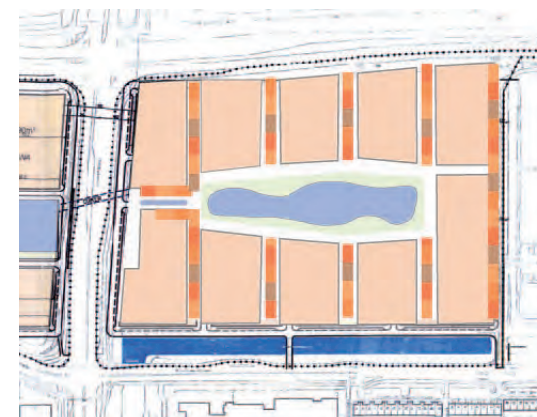
- Wonen tot aan de straat; geen blinde gevels
- Parkeren in het bouwblok

Dakrand:

- Keuze van dakvorm is vrij

Openbare ruimte

- Typologie: woonstraatje
- Rijbaan en trottoirs in klinkers conform uitwerking De Entree West
- Parkeren: binnen de bouwblokken; beperkt langsparkeren in de straat
- Groen: voortuintjes of delftse stoepen aan de straat, kleinere bomen in de straten
- Parkeren in de voortuinen niet toegestaan (behalve bij twee onder een kap woningen)
- Materialisering, meubilair en verlichting conform uitwerking De Entree West.





Binnenterreinen

Het plan De Entree Oost kenmerkt zich door een typologie van smalle groene straatjes. In de structuur van besloten bouwblokken zijn binnenterreinen gerealiseerd waarop wordt geparkeerd. De parkeervoorzieningen zijn integraal onderdeel van het ontwerp van deze ruimten en maken gebruik van warme, natuurlijke materialen. De binnenterreinen zijn alleen toegankelijk voor de bewoners.

Typologie:

- Rustige binnenhoven, privé-karakter

Inrichting

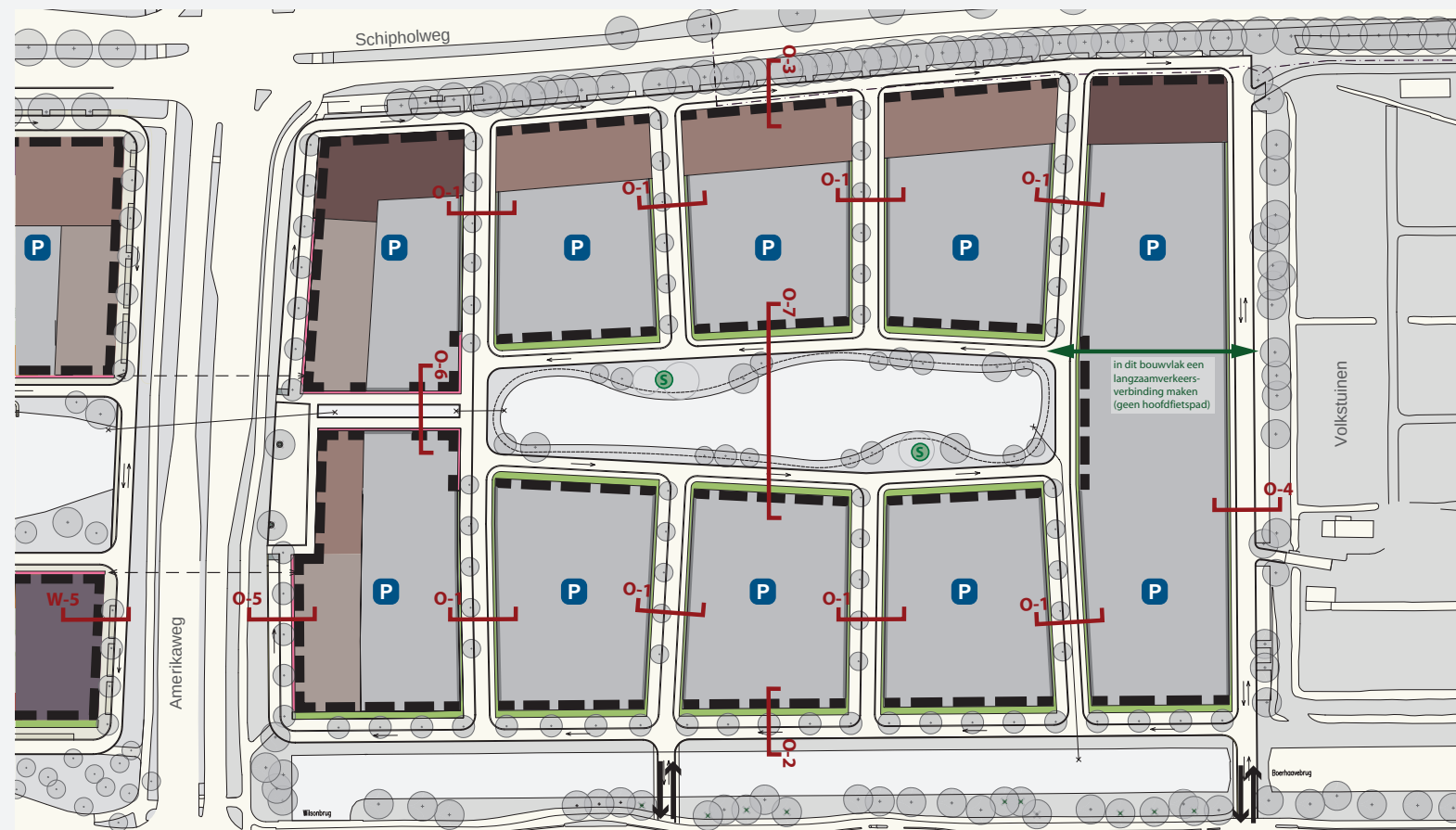
- Typologie: tuinen, om een hof met parkeren
- Inrichting parkeerhof: inrichting met bomen en informele speelvoorzieningen
- Inrichting privé tuinen: vrij voor bewoners (uitbouwen en aanbouwen aan woning mogelijk).
- Erfafscheiding: groene overgang tussen tuinen en parkeerhof. Entree tot de parkeerhof met aandacht vormgeven.
- Materialisering, meubilair en verlichting conform uitwerking De Entree West.



023

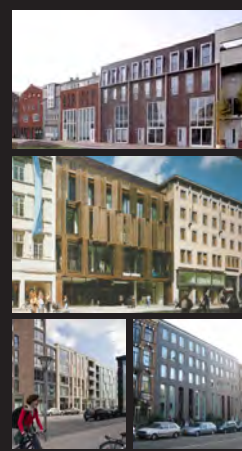
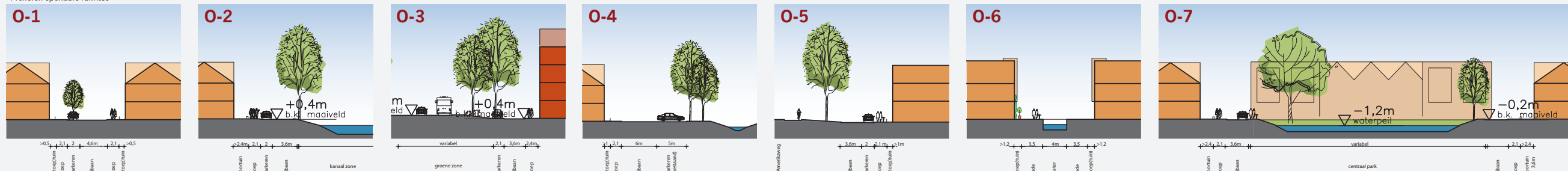
Haarlem

Essentiekaart Plandeel Oost



25 Maart 2015

Profielen openbare ruimtes



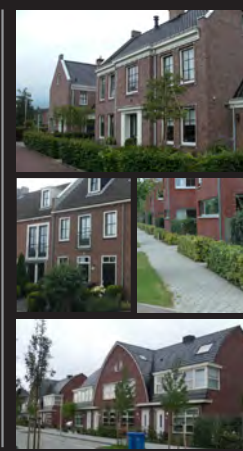
Schipholweg

- Regels & richtlijnen**
- Stadsblokken onderverdeeld in individuele panden (15-25 m)
 - Panden onderling sterk verschillend (hoogte, taal, materiaal, kleur)
 - Transparante begane grond (geen zicht op parkeren; geen blinde gevels)



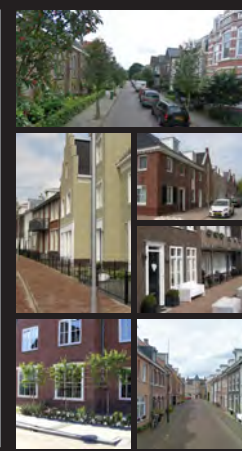
Amerikaweg

- Regels & richtlijnen**
- Stadsblokken onderverdeeld in grotere panden (15-25 m)
 - Panden onderling sterk verwant (kleur, materiaal)
 - Extra hoogte begane grond 3,5m, mogelijkheid werkruimte/ateliers; geen blinde gevels
 - Basismateriaal is metselwerk in de kleur oranje-rood tot bruinrood in een rijke detaillering



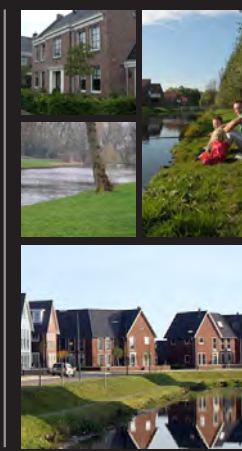
Boerhaavelaan Oost

- Regels & richtlijnen**
- Traditionele woonhuizen met traditionele kapvormen
 - Voorgevel Boerhaavelaan maximaal 3 bouwlagen met kap
 - Voortuinen (minimale diepte 2,5 m), erkers en verandas toegestaan; parkeren in voortuinen niet toegestaan
 - Erfscheidingen integraal ontworpen
 - Basismateriaal is metselwerk in de kleur oranje-rood tot bruinrood in een rijke detaillering



De Tussenstraatjes

- Regels & richtlijnen**
- Traditionele woonhuizen
 - Architectonische vrijheid (materiaal, kleur, detail, kapvorm)
 - Voortuinen of Delfse stoepen aan de straat; parkeren in voortuinen niet toegestaan



Het Centrale park

- Regels & richtlijnen**
- Samenhangend ensemble van traditionele woonhuizen
 - Traditionele kapvormen
 - Rijke plastiek (verspringingen, erkers, dakkapellen)
 - Basismateriaal is metselwerk in rood tinten in een rijke detaillering
 - Groene erfscheiding naar het park integraal ontworpen (hagen)



Essentiekaart De Entree Oost

Essentiekaart

In de voorgaande hoofdstukken zijn de gewenste ontwikkelingen voor De Entree Oost beschreven. In de masterplankaarten is ook een voorbeelduitwerking voor het gebied geschetst om dit eindbeeld te illustreren.

De afgelopen jaren werd duidelijk dat de nieuwe economische situatie om andere kaders vraagt dan de traditionele masterplannen kunnen bieden. Waar in het traditionele masterplan aan de voorkant van het proces de verkaveling van een gebied vaak al volledig wordt vastgelegd, vraagt de nieuwe tijd juist om veel grotere vrijheid in woningtypen en woningsoorten. Door de langere ontwikkeltijd, de veranderende vraag en de toenemende invloed van kopers op het eindproduct is er behoefte aan een grotere vorm van flexibiliteit in de planuitwerking. Tegelijkertijd is er ook behoefte aan een heldere borging van kwaliteit bij de ontwikkeling van gebieden. De traditionele stedenbouwkundige plannen schieten hierbij tekort.

Bij de uitwerking van De Entree West is in een eerder stadium gekozen voor het opstellen van een essentiekaart. In de essentiekaart (het woord zegt het al) worden de kwaliteiten van het masterplan teruggebracht tot hun essenties. Een goede essentiekaart biedt enerzijds vrijheid om in te spelen op veranderende wensen uit de markt maar borgt anderzijds de kwaliteiten van het gebied naar overheid, burgers en (toekomstige) bewoners van het gebied. ‘Vrijlaten wat kan en vastleggen wat moet’ zou het adagium kunnen zijn van een goede essentiekaart.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is, net als in De Entree West, de drager van het plan. Door het helder definiëren van de structuur van de straten en het park wordt de basis gelegd voor een samenhangend stedelijk gebied. Deze structuur werkt ordenend, definieert de plankwaliteit en biedt vrijheid in de ontwikkelingen en veranderingen in de tijd. Op deze manier is ook een gefaseerde ontwikkeling in de tijd zeer goed mogelijk.

Het is voorstelbaar dat de nu vastgelegde structuren nog enigszins kunnen schuiven indien blijkt dat daarmee de algehele plankwaliteit verbeterd. Om de integrale kwaliteit te kunnen blijven bewaken zullen nieuwe voorstellen in nauw overleg met de supervisor tot stand komen en ze dienen altijd het gehele plangebied te omvatten.

Bouwenveloppe

De bebouwingsmogelijkheden worden niet exact gedefinieerd. Er is gekozen voor het definiëren van een ‘bouwenveloppe’ per kavel. De bouwenveloppe geeft de maximale bouwgrenzen aan van een ontwikkeling, zowel in het platte vlak als in de hoogte.

Vrijheid in programma

In de essentiekaart wordt ruimte geboden om een divers woonprogramma te realiseren. Er wordt ruimte geboden aan de

OC 023 om de exacte woninginvulling binnen de enveloppe te bepalen. Afzetbaarheid en haalbaarheid zijn daarbij belangrijke toetscriteria.

Fasering

De essentiekaart kent geen vast eindbeeld. Het biedt als instrument vooral de mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen. Aan de OC 023 is de vrijheid geboden om het gebied, in 10 stappen, gefaseerd tot ontwikkeling te brengen. Om dat mogelijk te maken is voor een planopzet gekozen die ook gefaseerd te realiseren is. Aan de OC is de vrijheid geboden de realisatievolgorde van de verschillende deelgebieden te bepalen.

Beeldkwaliteit

Om te zorgen dat De Entree Oost een sterke en samenhangende eigen identiteit krijgt zijn er op hoofdlijnen richtlijnen gedefinieerd ten aanzien van de beeldkwaliteit. De hoofdlijnen vormen het verbindende kader, waarbinnen architecten de vrijheid hebben om plandelen in de tijd vorm te geven. Er is daarbij een verschil aangebracht in de gewenste sfeer langs de randen en in het binnengebied.

Randvoorwaarden en vrijheden

Voor de essentiekaart van De Entree Oost zijn met name de kwaliteit en uitstraling van het openbaar gebied duidelijk gedefinieerd.

Voor De Entree Oost zijn de volgende kernwaarden vastgelegd in de essentiekaart:

- Hoofdstructuur van het openbaar gebied
- Profielen van de openbare ruimte
- Hoofdropzet van de centrale groen en waterpartij
- Overgang tussen openbaar en privé (hagen, stoepen, tuinen)
- Hoogte opbouw van de stedelijke randen (Schipholweg en Amerikaweg)
- Verplichting om te parkeren op eigen terrein (in de hoven)
- Positie van de voorgevelrooilijn van bouwblokken
- Positie van voordeuren
- Gewenste beeldkwaliteit op hoofdlijnen
- Materialisering van het openbaar gebied

Bij de verdere uitwerking wordt in de essentiekaart vrijheid geboden in:

- Woningtypologie
- Woningbreedte en woningdiepte
- Verkavelingsstructuur binnen de bouwvlakken
- Parkeeroplossing op de binnenterreinen
- Woningaantallen
- Woningcategorieën (koop, huur)
- Architectonische uitwerking in detail

