



**Gemeente
Haarlem**

Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat

09-10-2018 bijlage 2 bij BBV 2018/ 639926
omgevingsbeleid

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Plannen Ontwikkelzone Zuidwest	3
Plannen Stephensonstraat Hoorne	5
Het Alternatief	7

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 17 mei 2018 is door PvdA, Sp, Groen links, Christenunie, OPHaarlem, de actiep partij, het CDA en Trots een motie vreemd ingediend.

Op 07 juni 2018 heeft er een technische sessie plaatsgevonden met als doel de gemeenteraad bij te praten over de ontwikkelingen rondom de afronding van de Remise.

Hoorne geeft aan met een alternatieve plan een aantal wensen van de gemeente en ook van Horne in te lossen

- Bouw van blok 6 is niet gewenst vanwege inboeten van ruimtelijke kwaliteit en zicht op de Vomar Voordeelmarkt;
- De wens van de gemeente Haarlem om sociale huurwoningen te realiseren in Haarlem West;
- De wens van Horne Vastgoed om parkeerplaatsen op maaiveld voor de deur van Vomar Voordeelmarkt te kunnen maken;
- De wens van de gemeente om een alternatieve ontsluiting van de parkeerkoffer in de Boogstraat te maken om zo de verkeerdruk in deze straat te verminderen;

De gemeenteraad staat op het standpunt dat Horne de afspraken na moet komen en de sociale koopwoningen moet gaan realiseren op de plek die daarvoor bestemd is in bestemmingsplan en is overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

In de tussentijd wordt er gewerkt aan de ontwikkelzone zuidwest een ontwikkeling waar naast een ambitie van 2100 woningen ook ca 40.000m² aan niet woonfuncties wordt gedacht. Deze nieuwe ontwikkeling en aansluiting van de Remise daarop is aanleiding om de bouw van blok 6 te heroverwegen.

Het eerdere voorstel dat door Horne is ingediend vindt ambtelijk geen goedkeuring omdat de aansluiting bij de Remise qua bouwstijl en bouwvolume niet acceptabel is. Dit wil echter niet zeggen dat er geen alternatieve mogelijkheden zijn. In dit document wordt een alternatief voorstel voorgelegd. Dit alternatief sluit goed aan op de Remise en het toekomstbeeld van de Ontwikkelzone Zuidwest.

Plannen Ontwikkelzone Zuidwest



werkgelegenheid



stad in balans



groen aanzicht



bestaande kwaliteit



bereikbaar



2100 woningen



duurzaam



50% sociale huur

Uitgangspunten

OZZW is een restzone die **gefaseerd** is **ingevuld** met verschillende functies en bebouwing. Herinrichting en verandering van het gebruik van deze zone geeft de kans **eigentijdse kwaliteit toe te voegen**. Daarbij blijft de **bestaande kwaliteit, diversiteit en identiteit van omliggende buurten behouden** en wordt deze ook onderdeel van de zone.

Het ruimtelijk model dat in overleg met het meedenkteam is tot stand is gekomen heet 'ontmoeten en verbinden'. Dit is gebaseerd op het concept van een brede, groene langzaamverkeersroute met waterpartijen in verschillende vormen die oud- en nieuw Zuidwest van elkaar scheidt.

Deze route verbindt het gebied met station Heemstede en het Centrum van Haarlem. Daarnaast verbindt deze singelroute alle bijzondere plekken zoals parken, pleinen en voorzieningen binnen de ontwikkelzone. Het Remisepantsoen met in het verlengde daarvan het Remiseplein is daarin een belangrijke Oost- west verbinding.



Nieuwbouw ontwikkelzone Zuidwest

Stephensonstraat 38-46

Vomar

Buurtcentrum



Plannen Stephensonstraat Hoorne

variant 2 (4 lagen)

BVO wonen (BVO inc. bergingen en verkeersruimtes)

elan wonen	4.150m ²
procoatings	1.350m ²
totaal	5.500m²

BVO bedrijfsruimte

elan wonen	1.200m ²
procoatings	300m ²
totaal	1.500m²

BVO totaal

7.150m²

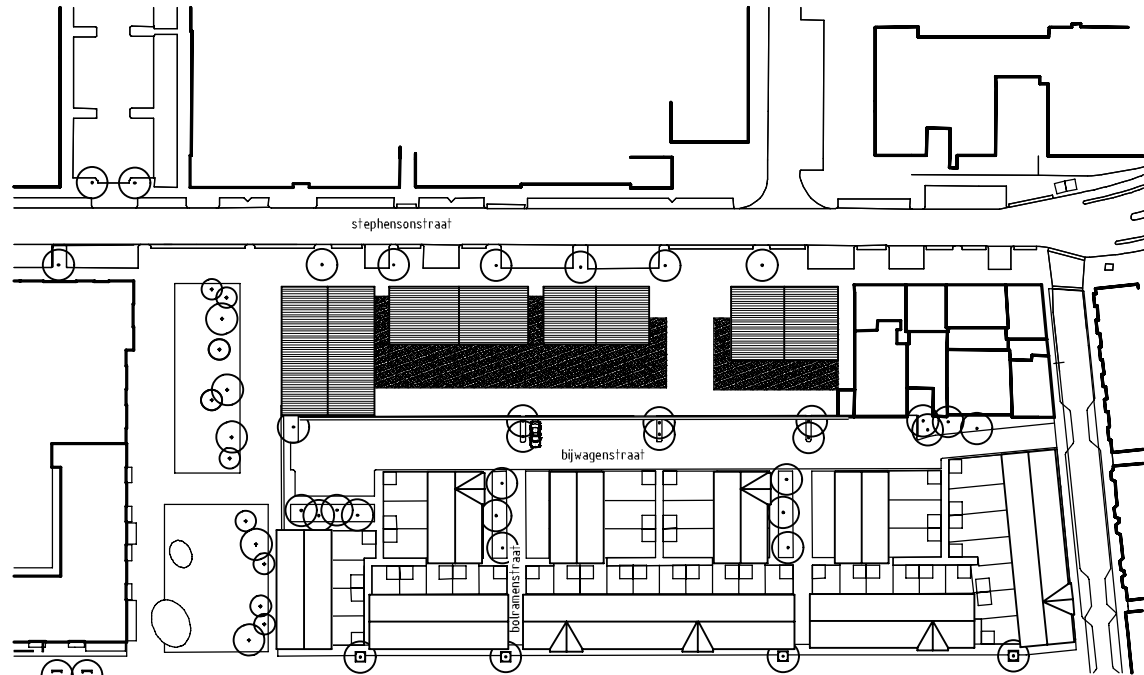
aantal appartementen

elan wonen	<50m ²	42 appartementen
	>60m ²	12 appartementen
totaal		54 appartementen

procoatings	<50m ²	12 appartementen
	>60m ²	3 appartementen
totaal		15 appartementen

GO wonen

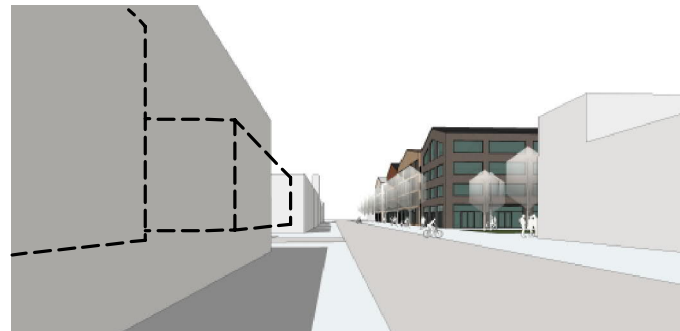
elan wonen	ca. 2.850m ²
procoatings	ca. 800m ²



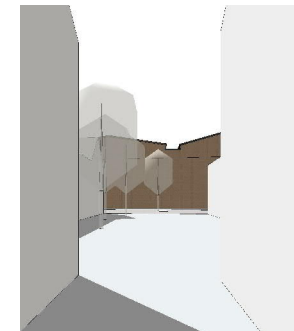
Situatie
1:1000



vogelvlucht



vanuit stephensonstraat



vanuit bolramenstraat

Het alternatief

Op basis van de plattegronden van variant 2 van het plan van Hoorne is een alternatief bedacht dat aansluit bij de typologie van de Leidsevaartbuurt.

Het plan omvat een geleidelijke overgang van twee lagen met een kap naar drie lagen met kap. Deze schaalsprong is beperkt en wordt aan de randen van een wijk vaker toegepast, zo ook aan de Leidsevaart. Daarnaast is het beeld voor dit

deel van de ontwikkelzone dat het meer een stedelijke functie krijgt. De gewenste singel krijgt hier een stedelijk karakter, in de plint zitten bedrijven/ voorzieningen met naar het plein toe meer detailhandel en gezellige wijkfuncties rondom een plein.

Om deze verbinding tussen het Remiseplantsoen en het plein te verbijzonderen is een accent gedacht op de hoek van de Stephensonstraat en het plein.

In de volgende beelden, die een impressie geven van de gedachten die er



Beeld: Spoor richting Remiseplantsoen met blok 6

momenteel leven voor dit deel van de ontwikkelzone, is te zien wat het effect is in relatie tot blok 6.

De groene, open verbinding tussen het Remiseplantsoen en het nieuw te maken plein is een kwaliteit op zich. Eén van de plekken langs de singel waar in één ruimte de bestaande en de nieuwe kwaliteit samenkomen en waar ruimte is voor ontmoeting.



Beeld: spoor richting Remiseplantsoen alternatief



Beeld: Remiseplantsoen richting spoor met blok 6



Beeld: Remiseplantsoen richting spoor zonder blok 6



Beeld: Bovenaanzicht alternatief



Beeld: bovenaanzicht, met blok 6

Uit deze studie blijkt dat niet bouwen van blok 6 stedenbouwkundig kansen biedt om meer volume en meer woningen aan de Stephensonstraat te bouwen. De extra massa in het hoogteaccent maar ook de rooilijn die het plein opschuift en de wand met woningen langs het plein kunnen extra worden gerealiseerd.



Beeld: spoor richting Remiseplantsoen, met blok 6

Het grotere volume dat kan worden gebouwd als gebouw 6 niet wordt gerealiseerd is hieronder aangeduid in het rood. De totale oppervlakte van dit volume is ca. 1200 m² BVO. Dat komt dat neer op ca 15 woningen van 50 a 60 m².



Beeld: spoor richting Remiseplantsoen verschil blok 6 en alternatief





Blok 6

This image shows a horizontal architectural elevation of a building facade. The facade is composed of several rectangular blocks of varying heights and widths, rendered in a light gray color. Small green trees are placed along the base of the facade. The background is a clear blue sky with a few wispy clouds. The text 'Blok 6' is written in white, sans-serif font in the upper right corner.



Het Alternatief

This image shows a horizontal architectural elevation of a building facade, similar to the one above. It features a series of rectangular blocks in light gray, with small green trees at the base. The background is a blue sky with clouds. The text 'Het Alternatief' is written in white, sans-serif font in the upper left corner.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
09-10-2018

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

www.haarlem.nl