



Nadere overeenkomst Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020

*strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de
Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 van 29 september 2005 ten behoeve van
project Aart v.d. Leeuwstraat
d.d. 26 oktober 2020*

De ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem**
met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
dhr. H Vriend, in zijn hoedanigheid van Gebiedsmanager Haarlem Noord binnen de afdeling
Programma's en Gebieden van de gemeente Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit
van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem 2020/517024 d.d. ----/----/2020
en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht,

hierna te noemen: De Gemeente,

en
2. **De Stichting Elan Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34009775, ten dezen
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, mevrouw M. Heilbron,
Verder te noemen: Elan Wonen.
3. **De Woningstichting Pré Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728 ten dezen
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw A.L.J. Huntjens,
Verder te noemen: Pré Wonen.
4. **Stichting Ymere**
gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34159324, ten
dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw
K. Laglas en mevrouw H. Pragt, lid Raad van Bestuur,
Verder te noemen: Ymere.

Partijen sub 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen: de Corporaties

Partijen sub 1, 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk genoemd: Partijen

Vaststellende dat:

- Tussen de Gemeente en de Corporaties, op 29 september 2005 een
Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met 6 bijlagen (verder te noemen: SO Delftwijk
2020) (Bijlage 2.1) is gesloten;
- Op 30 november 2015 de Nadere Overeenkomst op de SO Delftwijk 2020 (verder te noemen:
Nadere Overeenkomst) (Bijlage 2.2) is gesloten;

Nadere overeenkomst Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020/ Aart van der Leeuwstraat / Corporaties d.d. 26 oktober 2020 -
2020/717777

Pagina 1/5

Paraaf gemeente Haarlem

Paraaf Elan Wonen

Paraaf Pré Wonen

Paraaf Ymere



- Ymere door fusie in de rechten is getreden van de Woonmaatschappij Haarlem en derhalve geldt als volledige rechtsopvolger van de Woonmaatschappij inzake de SO Delftwijk 2020.

Overwegende dat:

- In de considerans van de SO Delftwijk 2020 is aangegeven dat Partijen met deze samenwerkingsovereenkomst een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader hebben willen vastleggen voor hun samenwerking bij de integrale aanpak van de woonwijk Delftwijk in de periode tot en met 2020, welke integrale aanpak is vastgelegd in de tussen Partijen gesloten raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Wijken van 29 maart 2002 (verder: Trafo 2002).
- Het doel van de SO Delftwijk 2020 is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie Delftwijk 2020 d.d. 8 april 2004.
- Van de in artikel 2 van de SO Delftwijk 2020 genoemde 8 deelgebieden de onderstaande projecten inmiddels zijn afgerond:
 - Delftlaan Noord
 - Slauerhoffstraat
 - Winkelcentrum (verder aangeduid als Marsmanplein)
 - Wijkpark
 - Delftlaan Zuid
 - Arthur van Schendelplantsoen
 - Van Moerkerkenstraat
- Voor het nog niet afgeronde deelgebied Aart v.d. Leeuwstraat thans het stedenbouwkundig plan (Bijlage 2.4) en het woonprogramma bekend is en voor dit deelgebied onderhavige nadere overeenkomst is opgesteld.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 SO Delftwijk 2020

De SO Delftwijk 2020 inclusief de daarbij horende 6 bijlagen en de Nadere Overeenkomst d.d. 30 november 2015 blijven onverkort van toepassing op de rechtsverhouding tussen Partijen, tenzij daarvan in de onderhavige overeenkomst wordt afgeweken.

Artikel 2 Wijziging bouwprogramma Aart v.d. Leeuwstraat

Partijen komen overeen dat het deelgebied Aart van der Leeuwstraat, waarvoor in artikel 3 van de SO Delftwijk 2020 een nieuwbouwprogramma van 225 woningen was opgenomen, wordt gewijzigd in het volgende bouwprogramma: minimaal 275 woningen sociale huur. Er worden 224 woningen gesloopt. De tekening, nummer 20017 van het plangebied is opgenomen in Bijlage 2.3 van deze nadere overeenkomst.

Artikel 3 Gevolgen van de wijzigingen Aart v.d. Leeuwstraat

Partijen zijn, ten aanzien van de gevolgen die moeten worden verbonden aan het bepaalde in artikel 2 over de wijziging van het bouwprogramma voor het deelgebied Aart v.d. Leeuwstraat, het volgende overeengekomen:

- Ten aanzien van de kosten van herinrichting van de woonomgeving, is in de Trafo 2002 en de SO Delftwijk 2020 gekozen voor het beginsel dat de Gemeente aan deze kosten bijdraagt per te realiseren nieuwbouwwoning (maximaal 225 stuks) en de Corporaties per te slopen woning (224 stuks).
- De trafobijdragen van Gemeente en Pré Wonen conform bovengenoemde overeenkomsten zijn maximaal als volgt:

Gemeente	: € 2.125.998,- (prijspeil 2021)
Woningstichting Pré Wonen	: € 1.208.743,- (prijspeil 2021)

Gemeente en Pré Wonen komen ten aanzien van deze trafo bijdragen het volgende overeen:

- a. De Gemeente en Pré Wonen stellen in overleg een planning en faseringsplan voor de nieuwbouw en aanleg van de openbare ruimte vast.
- b. De Gemeente maakt het ontwerp van de openbare ruimte en is verantwoordelijk voor de (gefaseerde) aanleg van de openbare ruimte conform het vastgelegde faseringsplan.
- c. De Gemeente maakt een kostenraming van het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte inclusief faseringsplan.
- d. Pré Wonen laat de kostenraming toetsen door een onafhankelijke civiele kostendeskundige.
- e. De Gemeente en Pré Wonen zullen in overleg treden om tot akkoord over de raming en de evenredige bijdrage te komen.
- f. Als de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte hoger zijn dan de bovengenoemde, gaan Gemeente en Pré Wonen met elkaar in overleg over de kosten. Uitgangspunt is dan een evenredig verhoogde bijdrage van partijen.
- g. Als de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte lager zijn dan de bijdragen van partijen, zullen deze bijdragen per partij evenredig verminderd worden. De afstemming en verantwoording over de aanleg openbare ruimte zal als volgt plaatsvinden:
 - Afstemming over het stedenbouwkundig plan inclusief concept inrichting openbare ruimte.
 - Afstemming over voorlopig ontwerp openbare ruimte inclusief faseringsplan en planning.
 - Afstemming over raming voor het voorlopig ontwerp (interne en externe kosten) en de concept verdeling van de kosten op basis van de uitgangspunten in de samenwerkingsovereenkomst.
 - Afstemming over definitief ontwerp van de openbare ruimte.
 - Afstemming over directieraming definitief ontwerp openbare ruimte (interne en externe kosten).
 - Inzage in het financiële aanbestedingsresultaat en de definitieve verdeling van de kosten.

De afstemming vindt plaats binnen het reguliere overleg alsmede de van toepassing zijnde planning. Indien Gemeente en Pré Wonen binnen dit afstemmingsproces tot onverenigbare inzichten komen wordt zo nodig nader overleg gevoerd.

- h. Betaling van de trafobijdrage vindt gefaseerd plaats, voorafgaand aan start uitvoering werkzaamheden aanleg openbaar gebied. Hiertoe wordt door de gemeente een betalingsschema vastgesteld op basis van het gezamenlijk vastgestelde faseringsplan.
- i. Overleg over kosten en betalingen zullen uitsluitend tussen gemeente en Pré Wonen gevoerd worden en niet met derde partijen. Ditzelfde geldt voor discussies die zich tijdens de uitvoering van het werk voordoen. De SO Delftwijk 2020 blijft gelden voor De Corporaties totdat de projecten in Delftwijk zijn afgerond.
 - De lump sum betaling die Pré Wonen aan de Gemeente verschuldigd is op grond van de SO Delftwijk 2020 wordt gehandhaafd (Bijlage 2.5). De financiële consequenties van de gemeentelijke verwerving van de grond voor het deelgebied Van Moerkerkenstraat vervalt (en wordt verrekend met de door Pré Wonen te betalen lump sum voor dit deelgebied). Betaling van dit resterende lump sum bedrag vindt plaats binnen 6 weken na verkrijging onherroepelijke omgevingsvergunning conform prijspeil datum afgeven omgevingsvergunning.
 - In artikel 10 van de SO Delftwijk 2020 zijn afspraken gemaakt over de grondprijzen. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is conform SO Delftwijk 2020 € 100,- p/m2, richtprijs voor grond met bestemming wonen is conform SO € 200,- per m/2.
 - Met inachtneming van deze richtprijzen maken Gemeente en Pré Wonen definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties in de Anterieure Overeenkomst. De kosten koper voor de eventuele beide transacties (aankoop/verkoop) zijn voor rekening van Pré Wonen.

Artikel 4 Overige bepalingen

De artikelen 10, 11 en 12 van de SO Delftwijk 2020 zijn van overeenkomstige toepassing op deze nadere overeenkomst.

1. De Gemeente en Pré Wonen zijn uitgangspunten overeengekomen inzake de feitelijke uitvoering van het project Aart v.d. Leeuwstraat. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in Bijlage 2.3 (tekening plangebied).
2. Het is bij Partijen bekend dat de Belastingdienst de in artikel 3 genoemde grondprijzen (in casu artikel 10 SO) ter discussie stelt. Indien Partijen gedwongen worden, met terugwerkende kracht, andere grondprijzen te hanteren in Delftwijk, is het uitgangspunt dat de btw/overdrachtsbelasting over deze verhoogde grondprijzen en eventuele boeteheffingen, betaald wordt door Pré Wonen voor Slauerhoff en Aart van der Leeuwstraat en Ymere voor Delftlaan Noord en Delftlaan Zuid.

Artikel 5 **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 6 **Ondertekening**

Aldus overeengekomen op -----/-----/ 2020 en in viervoud opgemaakt door Partijen, per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend te Haarlem.

1. De Gemeente Haarlem

Namens deze,
Dhr. H. Vriend

2. De Stichting Elan Wonen

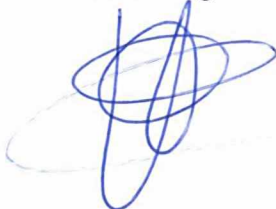
Namens deze,
Mw. M. Heilbron

**3. De Woningstichting Pré Wonen**

Namens deze,
Mw. A.L.J. Huntjens

**4. Stichting Ymere**

Namens deze,
Mw. K. Laglas



en

Mw. H. Pragt





Bijlagen

- Bijlage 2.1 : SO Delftwijk 2020
Bijlage 2.2 : Nadere Overeenkomst Delftwijk 2020 Delftlaan Zuid d.d. 30 november 2015
Bijlage 2.3 : Tekening Plangebied d.d. 16 april 2020, nummer 20017
Bijlage 2.4 : Stedenbouwkundig plan Pré Wonen d.d. mei 2020
Bijlage 2.5 : Trafo- / lump sum bijdragen prijspeil 2021

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020

Partijen

1. De gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw A.M. Rietdijk, krachtens volmacht ex art. 171 van de Gemeentewet, en handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2004 met nummer 245, hierna te noemen "de gemeente"
2. De Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer G. Lowinsky, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Elan Wonen"
3. De Woningstichting Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Schuil, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Pré Wonen"
4. De Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer L.A. Bosveld, Raad van Bestuur, hierna te noemen "de Woonmaatschappij"

Partijen 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen "de corporaties"

Overwegende

1. Dat partijen op 26 maart 2002 een raamovereenkomst hebben gesloten omtrent hun onderlinge samenwerking bij de transformatie van Haarlemse woonwijken (hierna te noemen "Transformatieovereenkomst")
2. Dat partijen in de Transformatieovereenkomst het voornemen hebben vastgelegd om voor de wijk Delftwijk een integrale aanpak tot stand te brengen
3. Dat partijen daartoe in de afgelopen jaren nauw hebben samengewerkt om een integrale visie op de gewenste aanpak van de wijk te ontwikkelen
4. Dat partijen thans een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader willen vastleggen voor hun samenwerking bij de aanpak van Delftwijk in de periode 2005 t/m 2020.

Komen overeen als volgt

Artikel 1. Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Doelstelling van de samenwerking is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie "Delftwijk 2020" (d.d. 8 april 2004) die als **bijlage 1** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "de Toekomstvisie").
2. De stedenbouwkundige vertaling van genoemde Toekomstvisie is vastgelegd in de nota "Stedenbouwkundig Kader Delftwijk" (d.d. 1 oktober 2004) die als **bijlage 2** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "het Stedenbouwkundig Kader").

3. De bijlagen 1 en 2 vormen tezamen het afsprakenkader op grond waarvan partijen de voorbereiding en uitvoering van plannen voor deelgebieden en projecten gestalte geven.
4. De afspraken in deze overeenkomst hebben uitsluitend betrekking op de periode 2005 t/m 2020.
5. Het plangebied waarop de afspraken betrekking hebben is het herstructureringsdeel van Delftwijk, begrensd door Randweg, Jan Gijzenkade, Generaal Spoorlaan, Rijksstraatweg en Delftplein.
6. Tenzij in deze overeenkomst anders wordt bepaald, is de Transformatieovereenkomst, mede van toepassing op de samenwerking in het kader van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en de Transformatieovereenkomst, prevaleert deze overeenkomst.
7. Teneinde sturing te geven aan de uitvoering van deze overeenkomst stellen partijen de Stuurgroep Delftwijk in. In de Stuurgroep Delftwijk zijn alle partijen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. De Stuurgroep is bevoegd tot het nemen van alle besluiten die strekken tot uitvoering van deze overeenkomst en die niet zijn voorbehouden aan bestuurlijke organen van partijen. Besluiten worden uitsluitend genomen bij consensus van alle vertegenwoordigde partijen. De samenstelling van de Stuurgroep Delftwijk bij ondertekening van deze overeenkomst is vastgelegd in **bijlage 5**. In het kader van artikel 9 lid 8 leggen partijen nog nadere afspraken vast omtrent taken en werkwijze van de Stuurgroep.

Artikel 2. Deelgebieden en wijkprojecten

1. Ter realisatie van de Toekomstvisie willen partijen een aantal hierna benoemde deelgebieden en wijkprojecten tot uitvoering brengen. Over de uitvoering van deze deelgebieden en wijkprojecten maken partijen, in aanvulling op deze overeenkomst, nog definitieve afspraken in een per deelgebied of wijkproject door de Stuurgroep Delftwijk vast te stellen projectovereenkomst of projectopdracht. In **bijlage 3** is een korte omschrijving gegeven van de hierna vermelde deelgebieden en wijkprojecten; daarin is tevens vermeld welke partij de primaire verantwoordelijkheid draagt voor de voorbereiding van de projectovereenkomst of projectopdracht. Die partij wordt hierna aangeduid als "projectverantwoordelijke"
2. De deelgebieden die in het Stedenbouwkundig Kader gedefinieerd zijn, betreffen:
 - a. Delftlaan Noord
 - b. Slauerhoffstraat
 - c. Het Winkelcentrum
 - d. Het Wijkpark (de Groene Scheg)
 - e. Aart van der Leeuwstraat
 - f. Delftlaan Zuid
 - g. Arthur van Schendelplantsoen (na 2020)
 - h. Van Moerkerkenstraat
3. Wijkprojecten zijn uit de Toekomstvisie voortvloeiende (niet fysieke) projecten, gericht op doelstellingen die voor het gehele herstructureringsdeel van Delftwijk belangrijk zijn. De volgende wijkprojecten zijn thans in voorbereiding:
 - a. Uitvoering IPSV-programma
 - b. Reductie snelheid op Randweg
 - c. Verkenning noodzaak en haalbaarheid Waterplan
 - d. Delftwijk Danst-festival



- e. Ontwikkeling structurele publiekstrekker(s)
- f. Informatie- en servicecentrum voor bewoners
- g. Interim Beheerplan
- h. Café De Vriendschap / wijksteunpunt
- i. Grenscorrectie Velsen
- j. Langzaam verkeersstructuur
- k. Sociale draagkracht tijdens Transformatie
- l. Beeldkwaliteitsplan
- m. Programma Maatschappelijke voorzieningen
- n. Programma van Eisen Openbare Ruimte

Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen partijen besluiten andere wijkprojecten toe te voegen.

4. Uitvoering van deelgebieden vindt pas plaats nadat op voorstel van de projectverantwoordelijke een uitgewerkte projectovereenkomst door de Stuurgroep Delftwijk is goedgekeurd. Na goedkeuring en ondertekening door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen, wordt de tekst van de projectovereenkomst toegevoegd aan deze overeenkomst. Uitvoering van wijkprojecten vindt pas plaats na goedkeuring van de projectopdracht daartoe door de Stuurgroep Delftwijk.
5. De Stuurgroep Delftwijk zal uitsluitend projectovereenkomsten en projectopdrachten goedkeuren die inhoudelijk en financieel passen binnen de kaders die deze overeenkomst stelt. Partijen kunnen aan hun goedkeuring van een projectovereenkomst of projectopdracht in de Stuurgroep Delftwijk, het voorbehoud verbinden dat het bevoegde bestuursorgaan van hun organisatie hieraan instemming verleent.
6. Voor de uitvoering van deelgebieden en wijkprojecten zullen partijen, in aansluiting op de in Toekomstvisie en Stedenbouwkundig Kader vastgelegde hoofdlijnenplanning, vóór 1 juli 2005 een gedetailleerde uitvoeringsplanning laten opstellen. Deze uitvoeringsplanning zal daarna periodiek worden geactualiseerd en in het kader van deze overeenkomst door alle partijen worden gebruikt als sturings- en bewakingsinstrument.
7. Partijen zijn zich er van bewust dat er een (nauwe) onderlinge samenhang is tussen de deelgebieden en deels tussen deelgebieden en wijkprojecten. Het niet of niet conform afgesproken planning en inhoud voorbereiden en uitvoeren van een deelgebied of wijkproject, kan gevolgen hebben voor de inhoud, planning en uitvoering van andere deelgebieden of wijkprojecten. Partijen realiseren zich hun verantwoordelijkheid voor deze integrale planontwikkeling en zullen de andere partijen steeds zo snel mogelijk informeren over en betrekken bij besluitvorming over eventuele (dreigende) afwijking van gemaakte afspraken.
8. Partijen zullen zowel tijdens de voorbereiding als na vaststelling van de projectovereenkomst of projectopdracht, al het mogelijke doen om de bedoelde deelgebieden en wijkprojecten te realiseren conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. De gemeente zal met behulp van het haar ter beschikking staande publiekrechtelijk instrumentarium de in de Toekomstvisie beoogde ontwikkelingen steunen en hiermee strijdige ontwikkelingen in en om de deelgebieden tegengaan.



9. Met het oog op de beoogde integrale kwaliteit en samenhang willen partijen de toekomstige ontwikkeling van het deelgebied Delftplein bij de ontwikkeling van Delftwijk betrekken. De gemeente zal daartoe de corporaties uitnodigen een voorstel te doen voor de ontwikkeling van een woningbouwprogramma van 300 tot 400 woningen op het gebied Delftplein. Tussen partijen zullen daartoe afspraken worden gemaakt aangaande de procedures leidend tot gronduitgifte en de ontwikkeling van dit woningbouwprogramma; deze afspraken zullen in een separate overeenkomst vastgelegd worden. Het is partijen bekend dat het besluit tot gronduitgifte is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Artikel 3. Programma woningbouw (Vastgoedexploitatie)

1. In de Toekomstvisie en het Stedenbouwkundig Kader hebben partijen hun voornemens t.a.v. het woningbouwprogramma qua aantallen en differentiatie op hoofdlijnen vastgelegd.
2. De corporaties zullen in het kader van de Toekomstvisie en de uitwerking daarvan in het Stedenbouwkundig Kader, in de onderscheiden deelgebieden voor eigen rekening en risico het volgende nieuwbouwprogramma uitvoeren:

a. Delftlaan Noord	200 woningen	de Woonmaatschappij
b. Slauerhoffstraat	210 woningen	Pré Wonen
c. A. v.d. Leeuwstr.	225 woningen	Pré Wonen
d. Delftlaan Zuid	200 woningen	de Woonmaatschappij
e. V. Moerkerkenstr.	225 woningen	Pré Wonen
f. A. v. Schendelpl.	PM	Elan Wonen

Voor dit programma geldt de volgende differentiatie naar categorie en prijsklasse:

Huur (prijsspeil 1-1-2004)		Koop (prijsspeil 1-1-2004)	
Goedkoop (< € 450/mnd)	30%	Goedkoop (€ 125.000 < € 170.000 VON)	15%
Middenduur (€ 450 < € 600/mnd)	60%	Middenduur (€ 170.000 < € 250.000 VON)	75%
Duur (> € 600/mnd)	10%	Duur (€ 250.000 < € 350.000 VON)	10%
	100%		100%

3. De corporaties hebben de vrijheid) af te wijken van het in lid 2 vermelde programma (qua aantallen, categorie of prijsklasse) mits zij de andere partijen hierover vooraf (door middel van de projectovereenkomst voor het betreffende deelgebied) informeren en deze afwijking niet meer dan 15% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 15% t.o.v. het in de Toekomstvisie vermelde referentieprogramma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen vereist.
4. Conform de Toekomstvisie zullen de corporaties voor alle vermelde woningen in het woningbouwprogramma 1,0 gebouwde parkeervoorziening (is ook parkeervoorziening op eigen terrein) realiseren. Dit brengt voor hen een onrendabele investering van ca. Euro 8 miljoen* mee. De verplichtingen van de corporaties t.a.v. de realisatie van parkeerplaatsen zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.
5. Ter ondersteuning van hun plannen op het gebied van woningbouw hebben de corporaties ter uitwerking van het Algemeen Sociaal Plan (ASP) een "Sociaal Kader Delftwijk" in concept vastgesteld. Dit document maakt als **bijlage 4** deel uit van deze

overeenkomst en zal definitief worden vastgesteld nadat partijen hierover met de partners in het Convenant Volkshuisvesting overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 4. Aanpak openbaar gebied (Grondexploitatie)

1. In aansluiting op Toekomstvisie, Stedenbouwkundig Kader en woningbouwprogramma, zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van Delftwijk nader vastleggen in een Beeldkwaliteitsplan (hierna "BKP") en een Programma van Eisen Openbaar gebied (hierna "PvE-OG"). De gemeente is verantwoordelijk voor de opstelling van beide documenten. Na vaststelling van BKP en PvE-OG door de Stuurgroep Delftwijk, worden de plannen toegevoegd aan deze overeenkomst.
2. Het BKP en PvE-OG leggen vast welke visie en beleid van toepassing zijn op de ingrepen in het openbaar gebied van de onderscheiden deelgebieden. Op basis van het BKP en het PvE-OG vindt bij de ondertekening van de projectovereenkomsten voor de deelgebieden definitieve besluitvorming plaats over bedoelde ingrepen.
3. Voor zover de ingrepen in het openbaar gebied betrekking hebben op de deelgebieden Wijkpark en Winkelcentrum, zullen deze ingrepen in separate projectovereenkomsten (naast BKP en PvE-OG) tussen partijen nader worden vastgelegd.
4. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering, bekostiging en risico's van alle beoogde ingrepen in het openbaar gebied. De corporaties dragen bij in de kosten volgens de afspraken vastgelegd in artikel 5.
5. Voor de uitvoering van de ingrepen in het openbaar gebied, investeert de gemeente een taakstellend budget van 17 miljoen euro *. De gemeente is gehouden tot besteding van deze middelen, indien en voor zover de corporaties uitvoering geven aan het in artikel 3 vermelde woningbouwprogramma en zij, conform de in artikel 5 vermelde financiële afspraken, bijdragen aan de kosten van het openbaar gebied.
6. De gemeentelijke verplichtingen t.a.v de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.

Artikel 5. Financiering en risico's grondexploitatie

1. De corporaties dragen bij in de kosten van de woonomgeving (= de gemeentelijke grondexploitatie) zoals omschreven in artikel 4, door **per sloopwoning de** woonomgevingsbijdrage te betalen die in de Transformatieovereenkomst is vastgelegd (artikel 7 betr. woonomgevingsbijdragen voor b-projecten). De corporaties zijn deze bijdrage uitsluitend verschuldigd voor de te slopen woningen, niet voor de woningen die extra worden gebouwd ten opzichte van de bestaande woningaantallen
2. De corporaties zullen daarnaast aan de gemeente de volgende aanvullende bijdragen betalen :
 - a. Een bijdrage van 50% in het tekort van de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied in het deelgebied Wijkpark (ook wel de Groene Scheg of het Middengebied genoemd) tot een maximum van Euro 2,5 miljoen*. De afspraken betreffende dit project en de berekening van het

bedoelde tekort op de grondexploitatie worden tussen partijen nog nader uitgewerkt en vastgelegd in de projectovereenkomst.

- b. Een bijdrage in de vorm van een lump sum van max. Euro 2 miljoen* ter oplossing van een resterend tekort op de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied. Hierbij geldt als afspraak dat de corporaties daarmee aan hun eventuele verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 17 en 18 van de Transformatieovereenkomst hebben voldaan.
3. Met inachtneming van de in lid 1 en 2 vermelde bijdragen van de corporaties zijn alle kosten en risico's verbonden aan de in artikel 4 bedoelde ingrepen in het openbaar gebied voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 6. Maatschappelijke Voorzieningen

In aansluiting op de Toekomstvisie bevestigen partijen het belang dat zij hechten aan een adequaat voorzieningenaanbod in Delftwijk. Zij zullen hun concrete voornemens voor de aanpak van de maatschappelijke voorzieningen in de wijk vastleggen in een Programma dat na goedkeuring door de Stuurgroep Delftwijk wordt toegevoegd aan deze overeenkomst.

Artikel 7. Wijkeconomie; winkelcentrum

In aansluiting op de toekomstvisie zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van de wijkeconomie vastleggen in de projectovereenkomst voor het deelgebied Winkelcentrum.

Artikel 8. Betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden

1. De gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening alsmede de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurdersorganisaties geldende regels en afspraken, zijn voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van de deelgebieden.
2. Partijen zullen zorg dragen voor instelling van een informatie- en servicecentrum ten behoeve van bewoners en belanghebbenden in Delftwijk. Zo mogelijk wordt daarbij aansluiting gezocht bij andere initiatieven (Noordketen, Loket Noord). Een projectovereenkomst waarin de afspraken hiertoe worden vastgelegd wordt vóór 1 januari 2006 tussen partijen overeengekomen.
3. Om goed overleg over de integrale uitvoering van de Toekomstvisie te waarborgen zullen partijen gezamenlijk zorg dragen voor de instelling van een wijkbreed periodiek (halfjaarlijks tot jaarlijks) overleg met bewoners en belanghebbenden, onder de naam Delftwijk Forum.

Artikel 9. Betalingsverplichtingen en organisatie van de samenwerking

1. De afspraken over de betalingsverplichtingen (kasstromen) van de corporaties aan de gemeente voortvloeiend uit de in artikel 5 vermelde bijdragen, zijn tussen partijen vastgelegd in **bijlage 6**.

2. De Stuurgroep Delftwijk wijst een procesmanager aan die zorg draagt voor stimulering, begeleiding en bewaking van de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst. De Stuurgroep Delftwijk legt de rol en taakomschrijving van de procesmanager in een schriftelijke opdracht vast. De Stuurgroep evalueert jaarlijks de inhoud en uitvoering van deze opdracht en neemt op grond daarvan een besluit over continuering.
3. De Stuurgroep Delftwijk vergadert ten minste vier maal per jaar en voorts zo vaak als partijen nodig achten.
4. Iedere partij wijst een accountmanager aan die bevoegd is namens hem op te treden jegens de andere partijen, bij voorbereiding of uitvoering van besluiten van de Stuurgroep Delftwijk aangaande de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.
5. De gemeente stelt een projectsecretariaat in ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst. Dit projectsecretariaat ondersteunt de procesmanager en de accountmanagers en draagt zorg voor convocatie en secretariaat van de Stuurgroep Delftwijk.
6. De voorbereidings- en proceskosten van de samenwerking in het kader van deze overeenkomst (waaronder kosten procesmanager, projectsecretariaat, integrale planning en communicatiebeleid), beschouwen partijen als "kosten voor gemene rekening", hetgeen zij in een overeenkomst nader zullen vastleggen. Voor zover deze kosten niet toegerekend kunnen worden aan deelgebieden of wijkprojecten, komen deze voor rekening van partijen volgens de volgende verdeelsleutel:
 - a. De gemeente 50%
 - b. De corporaties 50%
7. De rechten en verplichtingen die de corporaties met deze overeenkomst gezamenlijk aangaan, zijn gebaseerd op onderlinge afspraken tussen de corporaties over het aandeel in de rechten en verplichtingen van ieder der corporaties afzonderlijk. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijlage 6.
8. Nadere afspraken omtrent de uitvoeringsorganisatie en de kosten daarvan worden vastgesteld en gewijzigd door de Stuurgroep Delftwijk.

Artikel 10. Grondtransacties

Indien en voor zover voor de realisatie van de in deze overeenkomst vermelde plannen grondtransacties tussen gemeente en corporaties aan de orde zijn, gelden tussen partijen de volgende afspraken:

- a. Bij grondleveranties van de corporaties aan de gemeente t.b.v. openbare ruimte geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- b. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. huurwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968

- c. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. koopwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in bewerkte staat, zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- d. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is € 100 per m², richtprijs voor grond met bestemming wonen is € 200 per m². Met inachtneming van deze richtprijzen maken partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties.
- e. Partijen stellen een uit deskundigen van gemeente- en corporatiezijde bestaande "begeleidingsgroep grondtransacties" in, die partijen adviseert t.a.v. de uitvoering van grondtransacties in het kader van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.

Artikel 11. Wijziging en aanvulling van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt. Onder "wijziging" wordt ook verstaan de overdracht aan derden van rechten en verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
2. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door partijen is ondertekend.
3. Partijen hebben begin 2005 opdracht gegeven tot evaluatie van de Transformatieovereenkomst. Deze evaluatie wordt thans uitgevoerd door het zogeheten "Kwartiermakersteam" dat partijen hebben ingesteld en dat binnenkort advies zal uitbrengen aan het bestuurlijk GECO. Partijen komen overeen dat zij de door het bestuurlijk GECO overgenomen adviezen van dit Kwartiermakersteam, bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen toepassen, tenzij bedoelde adviezen strijdig zijn met deze overeenkomst. In geval van strijdigheid prevaleert deze overeenkomst.

Artikel 12. Duur, evaluatie, geschillen en beëindiging

1. Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt per 31 december 2020, tenzij partijen besluiten de overeenkomst voort te zetten omdat de afgesproken deelgebieden en wijkprojecten nog niet gerealiseerd zijn.
2. Partijen komen overeen de voortgang en resultaten van de overeenkomst driejaarlijks te evalueren, voor het eerst in de eerste helft van 2008. Evaluatie kan leiden tot afspraken tussen partijen over bijstelling van de in deze overeenkomst vastgelegde voornemens voor ontwikkeling van deelgebieden en wijkprojecten en de daaraan verbonden afspraken inzake investeringen en bijdragen. Indien zich substantiële wijzigingen voordoen in de woningmarkt- of projectomstandigheden, kan dit reden zijn de afspraken ter discussie te stellen.
3. Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is niet mogelijk, tenzij partijen daartoe unaniem besluiten, of in een van de volgende gevallen:

- a) indien er tussen de gemeente en de betrokken corporatie(s), ook na arbitrage als bedoeld in lid 4, geen overeenstemming wordt bereikt over een projectovereenkomst voor een van de in deze overeenkomst benoemde deelgebieden;
 - b) indien de raad van de gemeente Haarlem of de Raad van Commissarissen van een betrokken corporatie niet instemt met de projectovereenkomst voor een deelgebied;
 - c) Indien partijen het bij een in lid 2 bedoelde evaluatie niet eens worden over een voorgestelde afwijking van de thans vastgelegde plannen voor een deelgebied;
 - d) indien een woningcorporatie noodgedwongen en met succes een beroep doet op het Centraal Fonds Volkshuisvesting, in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt en voorts indien een woningcorporatie wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op haar roerende en/of onroerende zaken en/of rechten;
 - e) indien voor de gemeente krachtens de gemeentewet de artikel 12-status van toepassing wordt verklaard.
4. Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst zullen partijen hun wederzijdse betalingsverplichtingen, zoals vastgelegd in artikel 9, volledig nakomen, indien en voor zover de wederpartij(en) in het kader van deze overeenkomst reeds verplichtingen is aangegaan en/of kosten heeft gemaakt.
5. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door middel van arbitrage door arbiters van het Nederlands Arbitrage Instituut op basis van het op dit moment geldende arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Deze geschillenregeling laat onverlet de mogelijkheid van partijen tot het vragen van een voorziening in kort geding of tot het nemen van conservatoire maatregelen.

Artikel 13. Publiekrechtelijke positie gemeente

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de corporaties (of in opdracht van de corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan, wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de corporaties (of in opdracht van de

corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 14. Aard samenwerking

Partijen beogen met deze samenwerkingsovereenkomst uitdrukkelijk geen Vennootschap onder Firma tot stand te brengen en zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.

Aldus overeengekomen te Haarlem op 29 september 2005,

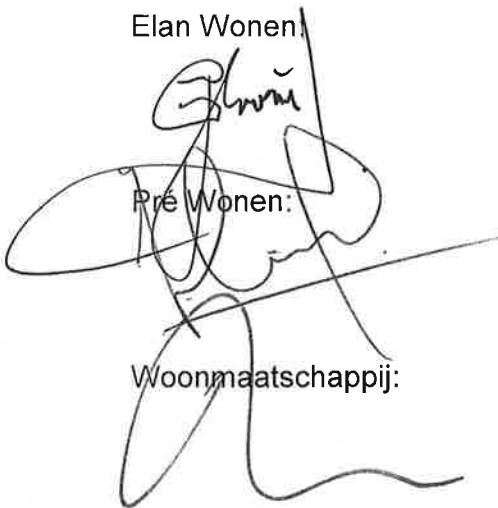
Gemeente Haarlem:



Elan Wonen:



Pré Wonen:



Woonmaatschappij:



Bijlagen:

1. Toekomstvisie (separaat)
2. Stedenbouwkundig Kader (separaat)
3. Overzicht deelgebieden en wijkprojecten (bijgevoegd)
4. Sociaal Kader Delftwijk (separaat)
5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk (bijgevoegd)
6. Betalingsverplichtingen corporaties (separaat)

Bijlage 3 Overzicht deelgebieden en wijkprojecten

A. Deelgebieden

Deelgebied	Actie	Projectverantw. partij
1. Delftlaan Noord	Projectovereenkomst	Woon- maatschappij
2. Slauerhoffstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
3. Winkelcentrum	Projectovereenkomst	Gemeente
4. Het Wijkpark	Projectovereenkomst	Gemeente
5. A. v.d. Leeuwstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
6. Delftlaan Zuid	Projectovereenkomst	Woon maatschappij
7. V. Moerkerkenstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
8. A. v. Schendelpl.	Projectovereenkomst	Elan Wonen

B. Wijkprojecten

Wijkproject	Actie	Projectverantw. partij
5. IPSV-programma	Opstellen Projectopdracht	Gemeente
6. Reductie snelheid Randweg	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
7. Waterplan	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
8. Delftwijk Danst	Projectopdracht in Comm.-plan	Procesmanager (i.o.m. partijen)
9. Struct. Publieks trekkers	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
10. Wijk-infocentrum	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
11. Interim Beheerplan	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
12. Cafe de Vriendschap	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
13. Grenscorrectie Velsen	Voortgangsrapportage	Gemeente
14. Langzaam verkeers- structuur	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
15. Sociale draagkracht in Transformatie	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
16. Beeldkwaliteitsplan	Opstellen	Gemeente
17. Programma Maatsch. Voorzieningen	Opstellen	Gemeente
18. PvE Openbare ruimte	Opstellen	Gemeente

Bijlage 5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk

Bij ondertekening van deze overeenkomst is de Stuurgroep Delftwijk als volgt samengesteld:

- Mevrouw A.M. Rietdijk, wethouder gemeente Haarlem
- De heer R.P. Grondel, wethouder gemeente Haarlem
- Mevrouw T. Lepeltak-Brinkman, hoofd Beleid gemeente Haarlem
- De heer G. Lowinsky, directeur Elan Wonen
- De heer G. van Noort, directeur De Woonmaatschappij Haarlem
- De heer J. Schuil, directeur Pré Wonen
- De heer F. van Nimwegen, procesmanager
- De heer M. van Baarsen, projectmanager gemeente Haarlem



Haarlem

**Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van
verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk
2020 van 29 september 2005**

Versie d.d. 30 november 2015

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Spijk handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem van..... en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht, te noemen: De Gemeente.

en

2. **De Stichting Elan Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34009775, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer C. Schaapman,
Verder te noemen: Elan Wonen.
3. **De Woningstichting Pré Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728 ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer ir. B. L. van Zijll,
Verder te noemen: Pré Wonen.
4. **Stichting Ymere**
gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34159324, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw K. Laglas en de heer B. Bosveld lid Raad van Bestuur,
Verder te noemen: Ymere.

Partijen sub 1, 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk genoemd: Partijen

Vaststellende dat:

- Tussen de Gemeente en de 3 partijen Elan Wonen, Pré Wonen en de Stichting Woonmaatschappij Haarlem (verder: de Woonmaatschappij) hierna ook te noemen: "de Corporaties", op 29 september 2005 een Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met 6 bijlagen (verder te noemen: SO Delftwijk 2020) (bijlage 1) is gesloten;
- Ymere door fusie in de rechten is getreden van de Woonmaatschappij Haarlem en derhalve geldt als volledige rechtsopvolger van de Woonmaatschappij inzake de SO Delftwijk 2020.

Overwegende dat:

- In de considerans van de SO Delftwijk 2020 is aangegeven dat Partijen met deze samenwerkingsovereenkomst een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader hebben willen vastleggen voor hun samenwerking bij de integrale aanpak van de woonwijk Delftwijk in de periode tot en met 2020, welke integrale aanpak is vastgelegd in de tussen Partijen gesloten raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Wijken van 29 maart 2002 (verder: Trafo 2002).
- Het doel van de SO Delftwijk 2020 is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie Delftwijk 2020 d.d. 8 april 2004.
- Ter realisatie van de Toekomstvisie in artikel 2 van de SO Delftwijk 2020 door Partijen is bepaald welke deelgebieden en wijkprojecten Partijen tot uitvoering willen brengen.
- Van de in artikel 2 van de SO Delftwijk 2020 genoemde 8 deelgebieden de onderstaande projecten zijn afgerond:
 - Delftlaan Noord
 - Slauerhoffstraat
 - Winkelcentrum (verder aangeduid als Marsmanplein)
 - Wijkpark
- Partijen medio 2014/2015 hebben vastgesteld dat het, om voldoende woningdifferentiatie in de wijk te realiseren, alsmede vanwege veranderende omstandigheden in de wet- en regelgeving voor corporaties en de woningmarkt noodzakelijk is voor de overige 4 deelgebieden:
 - Aart v.d. Leeuwstraat
 - Delftlaan Zuid
 - Arthur van Schendelplantsoen
 - Van Moerkerkenstraatnadere afspraken te maken die leiden tot een wijziging dan wel aanvulling op de SO Delftwijk 2020.
- Voor het deelgebied Aart v.d. Leeuwstraat echter het gewenste woon- en ruimtelijk programma nog nader dient te worden onderzocht en voor dit deelgebied dus in een later stadium een nadere overeenkomst zal worden gesloten cf. de uitgangspunten zoals gehanteerd in de onderhavige nadere overeenkomst.
- Partijen na deze vaststelling hebben overlegd en op grond van dit overleg overeenstemming hebben bereikt over het navolgende.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**Artikel 1 SO Delftwijk 2020**

De SO Delftwijk 2020 inclusief de daarbij horende 6 bijlagen, blijft onverkort van toepassing op de rechtsverhouding tussen Partijen, tenzij daarvan in de onderhavige overeenkomst wordt afgeweken.

Artikel 2 Wijziging bouwprogramma deelgebieden

Partijen komen overeen dat:



Haarlem

1. Het deelgebied Arthur van Schendelplantsoen, waarover in bijlage 3 behorend bij de SO Delftwijk 2020 reeds was bepaald dat dit deelgebied pas na 2020 tot uitvoering zou komen, en waarin in artikel 3 ook slechts een p.m. voor het nieuwbouwprogramma was opgenomen, definitief komt te vervallen en derhalve geen onderdeel meer uitmaakt van enige verplichting tussen Partijen op grond van de SO Delftwijk 2020.
2. Het deelgebied Van Moerkerkenstraat, waarvoor in artikel 3 van de SO Delftwijk 2020 een nieuwbouwprogramma van 225 woningen was opgenomen, geen nieuwbouw wordt; hier heeft groot onderhoud plaatsgevonden.
3. Het deelgebied Delftlaan Zuid, waarvoor in artikel 3 van de SO Delftwijk 2020 een nieuwbouwprogramma van 225 woningen was opgenomen, geen nieuwbouw wordt maar dat hier renovatie van de bestaande 120 woningen zal plaatsvinden. Hiervan zullen 46 woningen in het sociale huursegment blijven en 72 woningen worden na renovatie verkocht. De plankaart is opgenomen in bijlage 2 van deze nadere overeenkomst.

Artikel 3 Gevolgen van de wijzigingen in de deelgebieden

1. Partijen zijn, ten aanzien van de gevolgen die moeten worden verbonden aan het bepaalde in artikel 2 over de wijziging van het bouwprogramma voor een deelgebied, het volgende overeengekomen:
 - Ten aanzien van de kosten van herinrichting van de woonomgeving, is in de Trafo 2002 en de SO Delftwijk 2020 gekozen voor het beginsel dat de Gemeente aan deze kosten bijdraagt per te realiseren nieuwbouwwoning.
 - Dat voor de deelgebieden Arthur van Schendelplantsoen en Van Moerkerkenstraat Partijen geen bijdrage doen voor de herinrichting van de woonomgeving.
 - Voor het deelgebied Delftlaan Zuid zal de Gemeente haar bijdrage voor de herinrichting van de woonomgeving wijzigen naar een bijdrage voor 120 te renoveren woningen.
 - Ten aanzien van de bijdragen door de Corporaties in de kosten van de herinrichting van de woonomgeving, is in artikel 5 van de SO Delftwijk 2020 gekozen voor het beginsel dat de Corporaties een bijdrage als bedoeld in de Trafo 2002, betalen per te slopen woning.
 - De bijdrage van de Corporaties voor de herinrichting van de woonomgeving voor de deelgebieden wordt als volgt:
 - Delftlaan Zuid : 120 renovatiewoningen x trafobijdrage voor renovatie
 - Alle voor de Corporaties vastgestelde lump-sum betalingen die aan de Gemeente verschuldigd zijn op grond van de SO Delftwijk 2020 worden gehandhaafd, dus ook die ten aanzien van de Van Moerkerkenstraat;
 - Het uitgangspunt in de SO Delftwijk 2020 was dat de Gemeente de volgende gronden verwerft:
 - Delftlaan Zuid : 160 m² x € 100,- per m²
 - Van Moerkerkenstraat : 2.274 m² x € 100,- per m²

- De verwerving grond voor het deelgebied 'Van Moerkerkstraat' wordt verrekend met de door Pré Wonen te betalen lump sum voor dit deelgebied. Dit betekent dat er voor Pré Wonen een lagere lump sum betaling resteert.

Indien de bouw- en/of renovatieplannen voor de deelgebieden Delftlaan Zuid en Aart van der Leeuwstraat een andere grondruil noodzakelijk maken, dient de Gemeente door de Corporaties gecompenseerd te worden in de meerkosten van de verwervingen.

Artikel 4 Overige bepalingen

1. De artikelen 10, 11 en 12 van de SO Delftwijk 2020 zijn van overeenkomstige toepassing op deze nadere overeenkomst.
2. Partijen zijn uitgangspunten overeengekomen inzake de feitelijke uitvoering van het in artikel 3 genoemde in Delftwijk Zuid. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in bijlage 2 (tekeningen plangebied).
3. In artikel 10 van de SO Delftwijk 2020 zijn afspraken gemaakt over de grondprijzen. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is conform SO Delftwijk 2020 € 100,- p/m², richtprijs voor grond met bestemming wonen is conform SO € 200,- per m². Met inachtneming van deze richtprijzen maken Partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties. Het is bij Partijen bekend dat de Belastingdienst deze prijzen ter discussie stelt. Indien Partijen gedwongen worden, met terugwerkende kracht, andere grondprijzen te hanteren in Delftwijk, is het uitgangspunt dat de btw/overdrachtsbelasting over deze verhoogde grondprijzen en eventuele boeteheffingen, betaald wordt door Pré Wonen voor Slauerhoff en Aart van der Leeuwstraat en Ymere voor Delftlaan Noord en Delftlaan Zuid.

Artikel 5 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt door partijen, per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend te Haarlem op 2015,

1. **De Gemeente Haarlem**
Namens deze,

2. **De Stichting Etan Wonen**
Namens deze,

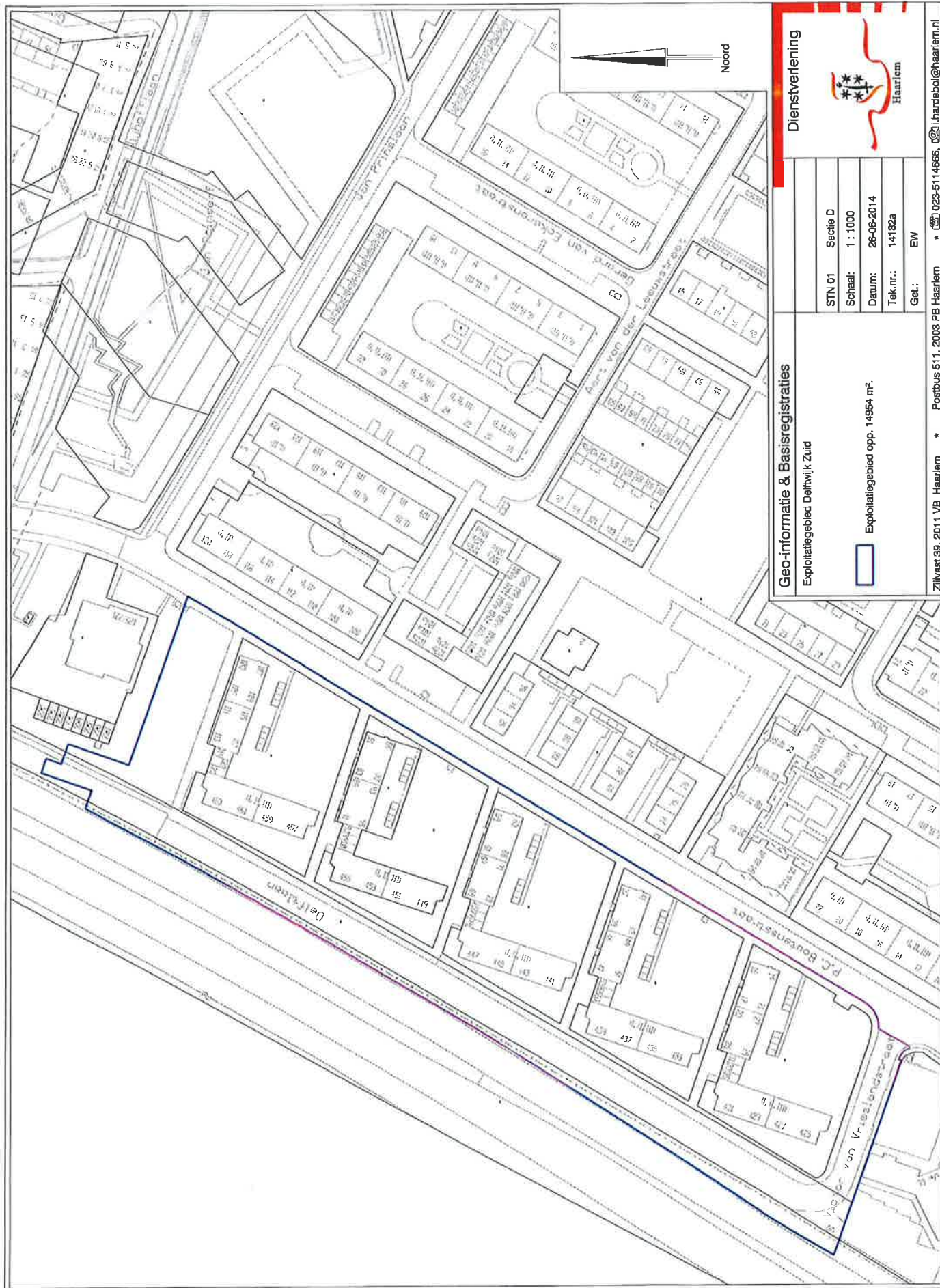
3. **De Woningstichting Pré Wonen**
Namens deze,

4. **Stichting Ymere**
Namens deze,



Haarlem

Bijlage 1 : SO Delftwijk 2020
Bijlage 2 : Tekening Plangebied Delftlaan Zuid



Dienstverlening



STN 01	Sectie D
Schaal:	1:1000
Datum:	26-06-2014
Tek.nr.:	14182a
Get.:	EW

Geo-informatie & Basisregistraties

Exploitatiegebied Delft Zuid

Exploitatiegebied opp. 14954 m².



Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * 023-5114656, info@haarlem.nl

Handwritten signature and initials in blue ink.

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020

Partijen

1. De gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw A.M. Rietdijk, krachtens volmacht ex art. 171 van de Gemeentewet, en handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2004 met nummer 245, hierna te noemen "de gemeente"
2. De Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer G. Lowinsky, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Elan Wonen"
3. De Woningstichting Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Schuil, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Pré Wonen"
4. De Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer L.A. Bosveld, Raad van Bestuur, hierna te noemen "de Woonmaatschappij"

Partijen 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen "de corporaties"

Overwegende

1. Dat partijen op 26 maart 2002 een raamovereenkomst hebben gesloten omtrent hun onderlinge samenwerking bij de transformatie van Haarlemse woonwijken (hierna te noemen "Transformatieovereenkomst")
2. Dat partijen in de Transformatieovereenkomst het voornemen hebben vastgelegd om voor de wijk Delftwijk een integrale aanpak tot stand te brengen
3. Dat partijen daartoe in de afgelopen jaren nauw hebben samengewerkt om een integrale visie op de gewenste aanpak van de wijk te ontwikkelen
4. Dat partijen thans een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader willen vastleggen voor hun samenwerking bij de aanpak van Delftwijk in de periode 2005 t/m 2020.

Komen overeen als volgt

Artikel 1. Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Doelstelling van de samenwerking is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie "Delftwijk 2020" (d.d. 8 april 2004) die als **bijlage 1** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "de Toekomstvisie").
2. De stedenbouwkundige vertaling van genoemde Toekomstvisie is vastgelegd in de nota "Stedenbouwkundig Kader Delftwijk" (d.d. 1 oktober 2004) die als **bijlage 2** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "het Stedenbouwkundig Kader").

3. De bijlagen 1 en 2 vormen tezamen het afsprakenkader op grond waarvan partijen de voorbereiding en uitvoering van plannen voor deelgebieden en projecten gestalte geven.
4. De afspraken in deze overeenkomst hebben uitsluitend betrekking op de periode 2005 t/m 2020.
5. Het plangebied waarop de afspraken betrekking hebben is het herstructureringsdeel van Delftwijk, begrensd door Randweg, Jan Gijzenkade, Generaal Spoorlaan, Rijksstraatweg en Delftplein.
6. Tenzij in deze overeenkomst anders wordt bepaald, is de Transformatieovereenkomst, mede van toepassing op de samenwerking in het kader van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en de Transformatieovereenkomst, prevaleert deze overeenkomst.
7. Teneinde sturing te geven aan de uitvoering van deze overeenkomst stellen partijen de Stuurgroep Delftwijk in. In de Stuurgroep Delftwijk zijn alle partijen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. De Stuurgroep is bevoegd tot het nemen van alle besluiten die strekken tot uitvoering van deze overeenkomst en die niet zijn voorbehouden aan bestuurlijke organen van partijen. Besluiten worden uitsluitend genomen bij consensus van alle vertegenwoordigde partijen. De samenstelling van de Stuurgroep Delftwijk bij ondertekening van deze overeenkomst is vastgelegd in **bijlage 5**. In het kader van artikel 9 lid 8 leggen partijen nog nadere afspraken vast omtrent taken en werkwijze van de Stuurgroep.

Artikel 2. Deelgebieden en wijkprojecten

1. Ter realisatie van de Toekomstvisie willen partijen een aantal hierna benoemde deelgebieden en wijkprojecten tot uitvoering brengen. Over de uitvoering van deze deelgebieden en wijkprojecten maken partijen, in aanvulling op deze overeenkomst, nog definitieve afspraken in een per deelgebied of wijkproject door de Stuurgroep Delftwijk vast te stellen projectovereenkomst of projectopdracht. In **bijlage 3** is een korte omschrijving gegeven van de hierna vermelde deelgebieden en wijkprojecten; daarin is tevens vermeld welke partij de primaire verantwoordelijkheid draagt voor de voorbereiding van de projectovereenkomst of projectopdracht. Die partij wordt hierna aangeduid als "projectverantwoordelijke".
2. De deelgebieden die in het Stedenbouwkundig Kader gedefinieerd zijn, betreffen:
 - a. Delftlaan Noord
 - b. Slauerhoffstraat
 - c. Het Winkelcentrum
 - d. Het Wijkpark (de Groene Scheg)
 - e. Aart van der Leeuwstraat
 - f. Delftlaan Zuid
 - g. Arthur van Schendelplantsoen (na 2020)
 - h. Van Moerkerkenstraat
3. Wijkprojecten zijn uit de Toekomstvisie voortvloeiende (niet fysieke) projecten, gericht op doelstellingen die voor het gehele herstructureringsdeel van Delftwijk belangrijk zijn. De volgende wijkprojecten zijn thans in voorbereiding:
 - a. Uitvoering IPSV-programma
 - b. Reductie snelheid op Randweg
 - c. Verkenning noodzaak en haalbaarheid Waterplan
 - d. Delftwijk Danst-festival

- e. Ontwikkeling structurele publiekstrekker(s)
- f. Informatie- en servicecentrum voor bewoners
- g. Interim Beheerplan
- h. Café De Vriendschap / wijksteunpunt
- i. Grenscorrectie Velsen
- j. Langzaam verkeersstructuur
- k. Sociale draagkracht tijdens Transformatie
- l. Beeldkwaliteitsplan
- m. Programma Maatschappelijke voorzieningen
- n. Programma van Eisen Openbare Ruimte

Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen partijen besluiten andere wijkprojecten toe te voegen.

4. Uitvoering van deelgebieden vindt pas plaats nadat op voorstel van de projectverantwoordelijke een uitgewerkte projectovereenkomst door de Stuurgroep Delftwijk is goedgekeurd. Na goedkeuring en ondertekening door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen, wordt de tekst van de projectovereenkomst toegevoegd aan deze overeenkomst. Uitvoering van wijkprojecten vindt pas plaats na goedkeuring van de projectopdracht daartoe door de Stuurgroep Delftwijk.
5. De Stuurgroep Delftwijk zal uitsluitend projectovereenkomsten en projectopdrachten goedkeuren die inhoudelijk en financieel passen binnen de kaders die deze overeenkomst stelt. Partijen kunnen aan hun goedkeuring van een projectovereenkomst of projectopdracht in de Stuurgroep Delftwijk, het voorbehoud verbinden dat het bevoegde bestuursorgaan van hun organisatie hieraan instemming verleent.
6. Voor de uitvoering van deelgebieden en wijkprojecten zullen partijen, in aansluiting op de in Toekomstvisie en Stedenbouwkundig Kader vastgelegde hoofdlijnenplanning, vóór 1 juli 2005 een gedetailleerde uitvoeringsplanning laten opstellen. Deze uitvoeringsplanning zal daarna periodiek worden geactualiseerd en in het kader van deze overeenkomst door alle partijen worden gebruikt als sturings- en bewakingsinstrument.
7. Partijen zijn zich er van bewust dat er een (nauwe) onderlinge samenhang is tussen de deelgebieden en deels tussen deelgebieden en wijkprojecten. Het niet of niet conform afgesproken planning en inhoud voorbereiden en uitvoeren van een deelgebied of wijkproject, kan gevolgen hebben voor de inhoud, planning en uitvoering van andere deelgebieden of wijkprojecten. Partijen realiseren zich hun verantwoordelijkheid voor deze integrale planontwikkeling en zullen de andere partijen steeds zo snel mogelijk informeren over en betrekken bij besluitvorming over eventuele (dreigende) afwijking van gemaakte afspraken.
8. Partijen zullen zowel tijdens de voorbereiding als na vaststelling van de projectovereenkomst of projectopdracht, al het mogelijke doen om de bedoelde deelgebieden en wijkprojecten te realiseren conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. De gemeente zal met behulp van het haar ter beschikking staande publiekrechtelijk instrumentarium de in de Toekomstvisie beoogde ontwikkelingen steunen en hiermee strijdige ontwikkelingen in en om de deelgebieden tegengaan.



9. Met het oog op de beoogde integrale kwaliteit en samenhang willen partijen de toekomstige ontwikkeling van het deelgebied Delftplein bij de ontwikkeling van Delftwijk betrekken. De gemeente zal daartoe de corporaties uitnodigen een voorstel te doen voor de ontwikkeling van een woningbouwprogramma van 300 tot 400 woningen op het gebied Delftplein. Tussen partijen zullen daartoe afspraken worden gemaakt aangaande de procedures leidend tot gronduitgifte en de ontwikkeling van dit woningbouwprogramma; deze afspraken zullen in een separate overeenkomst vastgelegd worden. Het is partijen bekend dat het besluit tot gronduitgifte is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Artikel 3. Programma woningbouw (Vastgoedexploitatie)

1. In de Toekomstvisie en het Stedenbouwkundig Kader hebben partijen hun voornemens t.a.v. het woningbouwprogramma qua aantallen en differentiatie op hoofdlijnen vastgelegd.
2. De corporaties zullen in het kader van de Toekomstvisie en de uitwerking daarvan in het Stedenbouwkundig Kader, in de onderscheiden deelgebieden voor eigen rekening en risico het volgende nieuwbouwprogramma uitvoeren:
- | | | |
|----------------------|--------------|---------------------|
| a. Delftlaan Noord | 200 woningen | de Woonmaatschappij |
| b. Slauerhoffstraat | 210 woningen | Pré Wonen |
| c. A. v.d. Leeuwstr. | 225 woningen | Pré Wonen |
| d. Delftlaan Zuid | 200 woningen | de Woonmaatschappij |
| e. V. Moerkerkenstr. | 225 woningen | Pré Wonen |
| f. A. v. Schendelpl. | PM | Elan Wonen |

Voor dit programma geldt de volgende differentiatie naar categorie en prijsklasse:

Huur (prijsspeil 1-1-2004)		Koop (prijsspeil 1-1-2004)	
Goedkoop (< € 450/mnd)	30%	Goedkoop (€ 125.000 < € 170.000 VON)	15%
Middenduur (€ 450 < € 600/mnd)	60%	Middenduur (€ 170.000 < € 250.000 VON)	75%
Duur (> € 600/mnd)	10%	Duur (€ 250.000 < € 350.000 VON)	10%
	100%		100%

3. De corporaties hebben de vrijheid af te wijken van het in lid 2 vermelde programma (qua aantallen, categorie of prijsklasse) mits zij de andere partijen hierover vooraf (door middel van de projectovereenkomst voor het betreffende deelgebied) informeren en deze afwijking niet meer dan 15% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 15% t.o.v. het in de Toekomstvisie vermelde referentieprogramma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen vereist.
4. Conform de Toekomstvisie zullen de corporaties voor alle vermelde woningen in het woningbouwprogramma 1,0 gebouwde parkeervoorziening (is ook parkeervoorziening op eigen terrein) realiseren. Dit brengt voor hen een onrendabele investering van ca. Euro 8 miljoen* mee. De verplichtingen van de corporaties t.a.v. de realisatie van parkeerplaatsen zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.
5. Ter ondersteuning van hun plannen op het gebied van woningbouw hebben de corporaties ter uitwerking van het Algemeen Sociaal Plan (ASP) een "Sociaal Kader Delftwijk" in concept vastgesteld. Dit document maakt als **bijlage 4** deel uit van deze

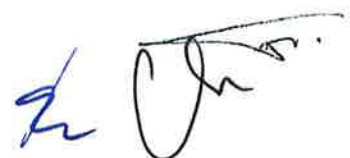
overeenkomst en zal definitief worden vastgesteld nadat partijen hierover met de partners in het Convenant Volkshuisvesting overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 4. Aanpak openbaar gebied (Grondexploitatie)

1. In aansluiting op Toekomstvisie, Stedenbouwkundig Kader en woningbouwprogramma, zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van Delftwijk nader vastleggen in een Beeldkwaliteitsplan (hierna "BKP") en een Programma van Eisen Openbaar gebied (hierna "PvE-OG"). De gemeente is verantwoordelijk voor de opstelling van beide documenten. Na vaststelling van BKP en PvE-OG door de Stuurgroep Delftwijk, worden de plannen toegevoegd aan deze overeenkomst.
2. Het BKP en PvE-OG leggen vast welke visie en beleid van toepassing zijn op de ingrepen in het openbaar gebied van de onderscheiden deelgebieden. Op basis van het BKP en het PvE-OG vindt bij de ondertekening van de projectovereenkomsten voor de deelgebieden definitieve besluitvorming plaats over bedoelde ingrepen.
3. Voor zover de ingrepen in het openbaar gebied betrekking hebben op de deelgebieden Wijkpark en Winkelcentrum, zullen deze ingrepen in separate projectovereenkomsten (naast BKP en PvE-OG) tussen partijen nader worden vastgelegd.
4. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering, bekostiging en risico's van alle beoogde ingrepen in het openbaar gebied. De corporaties dragen bij in de kosten volgens de afspraken vastgelegd in artikel 5.
5. Voor de uitvoering van de ingrepen in het openbaar gebied, investeert de gemeente een taakstellend budget van 17 miljoen euro *. De gemeente is gehouden tot besteding van deze middelen, indien en voor zover de corporaties uitvoering geven aan het in artikel 3 vermelde woningbouwprogramma en zij, conform de in artikel 5 vermelde financiële afspraken, bijdragen aan de kosten van het openbaar gebied.
6. De gemeentelijke verplichtingen t.a.v de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.

Artikel 5. Financiering en risico's grondexploitatie

1. De corporaties dragen bij in de kosten van de woonomgeving (= de gemeentelijke grondexploitatie) zoals omschreven in artikel 4, door per sloopwoning de woonomgevingsbijdrage te betalen die in de Transformatieovereenkomst is vastgelegd (artikel 7 betr. woonomgevingsbijdragen voor b-projecten). De corporaties zijn deze bijdrage uitsluitend verschuldigd voor de te slopen woningen, niet voor de woningen die extra worden gebouwd ten opzichte van de bestaande woningaantallen
2. De corporaties zullen daarnaast aan de gemeente de volgende aanvullende bijdragen betalen :
 - a. Een bijdrage van 50% in het tekort van de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied in het deelgebied Wijkpark (ook wel de Groene Scheg of het Middengebied genoemd) tot een maximum van Euro 2,5 miljoen*. De afspraken betreffende dit project en de berekening van het



- bedoelde tekort op de grondexploitatie worden tussen partijen nog nader uitgewerkt en vastgelegd in de projectovereenkomst.
- b. Een bijdrage in de vorm van een lump sum van max. Euro 2 miljoen* ter oplossing van een resterend tekort op de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied. Hierbij geldt als afspraak dat de corporaties daarmee aan hun eventuele verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 17 en 18 van de Transformatieovereenkomst hebben voldaan.
3. Met inachtneming van de in lid 1 en 2 vermelde bijdragen van de corporaties zijn alle kosten en risico's verbonden aan de in artikel 4 bedoelde ingrepen in het openbaar gebied voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 6. Maatschappelijke Voorzieningen

In aansluiting op de Toekomstvisie bevestigen partijen het belang dat zij hechten aan een adequaat voorzieningenaanbod in Delftwijk. Zij zullen hun concrete voornemens voor de aanpak van de maatschappelijke voorzieningen in de wijk vastleggen in een Programma dat na goedkeuring door de Stuurgroep Delftwijk wordt toegevoegd aan deze overeenkomst.

Artikel 7. Wijkeconomie; winkelcentrum

In aansluiting op de toekomstvisie zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van de wijkeconomie vastleggen in de projectovereenkomst voor het deelgebied Winkelcentrum.

Artikel 8. Betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden

1. De gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening alsmede de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurdersorganisaties geldende regels en afspraken, zijn voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van de deelgebieden.
2. Partijen zullen zorg dragen voor instelling van een informatie- en servicecentrum ten behoeve van bewoners en belanghebbenden in Delftwijk. Zo mogelijk wordt daarbij aansluiting gezocht bij andere initiatieven (Noordketen, Loket Noord). Een projectovereenkomst waarin de afspraken hiertoe worden vastgelegd wordt vóór 1 januari 2006 tussen partijen overeengekomen.
3. Om goed overleg over de integrale uitvoering van de Toekomstvisie te waarborgen zullen partijen gezamenlijk zorg dragen voor de instelling van een wijkbreed periodiek (halfjaarlijks tot jaarlijks) overleg met bewoners en belanghebbenden, onder de naam Delftwijk Forum.

Artikel 9. Betalingsverplichtingen en organisatie van de samenwerking

1. De afspraken over de betalingsverplichtingen (kasstromen) van de corporaties aan de gemeente voortvloeiend uit de in artikel 5 vermelde bijdragen, zijn tussen partijen vastgelegd in **bijlage 6**.

2. De Stuurgroep Delftwijk wijst een procesmanager aan die zorg draagt voor stimulering, begeleiding en bewaking van de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst. De Stuurgroep Delftwijk legt de rol en taakomschrijving van de procesmanager in een schriftelijke opdracht vast. De Stuurgroep evalueert jaarlijks de inhoud en uitvoering van deze opdracht en neemt op grond daarvan een besluit over continuering.
3. De Stuurgroep Delftwijk vergadert ten minste vier maal per jaar en voorts zo vaak als partijen nodig achten.
4. Iedere partij wijst een accountmanager aan die bevoegd is namens hem op te treden jegens de andere partijen, bij voorbereiding of uitvoering van besluiten van de Stuurgroep Delftwijk aangaande de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.
5. De gemeente stelt een projectsecretariaat in ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst. Dit projectsecretariaat ondersteunt de procesmanager en de accountmanagers en draagt zorg voor convocatie en secretariaat van de Stuurgroep Delftwijk.
6. De voorbereidings- en proceskosten van de samenwerking in het kader van deze overeenkomst (waaronder kosten procesmanager, projectsecretariaat, integrale planning en communicatiebeleid), beschouwen partijen als "kosten voor gemene rekening", hetgeen zij in een overeenkomst nader zullen vastleggen. Voor zover deze kosten niet toegerekend kunnen worden aan deelgebieden of wijkprojecten, komen deze voor rekening van partijen volgens de volgende verdeelsleutel:
 - a. De gemeente 50%
 - b. De corporaties 50%
7. De rechten en verplichtingen die de corporaties met deze overeenkomst gezamenlijk aangaan, zijn gebaseerd op onderlinge afspraken tussen de corporaties over het aandeel in de rechten en verplichtingen van ieder der corporaties afzonderlijk. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijlage 6.
8. Nadere afspraken omtrent de uitvoeringsorganisatie en de kosten daarvan worden vastgesteld en gewijzigd door de Stuurgroep Delftwijk.

Artikel 10. Grondtransacties

Indien en voor zover voor de realisatie van de in deze overeenkomst vermelde plannen grondtransacties tussen gemeente en corporaties aan de orde zijn, gelden tussen partijen de volgende afspraken:

- a. Bij grondleveranties van de corporaties aan de gemeente t.b.v. openbare ruimte geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- b. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. huurwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968



7

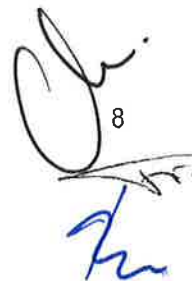
- c. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. koopwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in bewerkte staat, zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- d. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is € 100 per m2, richtprijs voor grond met bestemming wonen is € 200 per m2. Met inachtneming van deze richtprijzen maken partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties.
- e. Partijen stellen een uit deskundigen van gemeente- en corporatiezijde bestaande "begeleidingsgroep grondtransacties" in, die partijen adviseert t.a.v. de uitvoering van grondtransacties in het kader van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.

Artikel 11. Wijziging en aanvulling van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt. Onder "wijziging" wordt ook verstaan de overdracht aan derden van rechten en verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
2. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door partijen is ondertekend.
3. Partijen hebben begin 2005 opdracht gegeven tot evaluatie van de Transformatieovereenkomst. Deze evaluatie wordt thans uitgevoerd door het zogeheten "Kwartiermakersteam" dat partijen hebben ingesteld en dat binnenkort advies zal uitbrengen aan het bestuurlijk GECO. Partijen komen overeen dat zij de door het bestuurlijk GECO overgenomen adviezen van dit Kwartiermakersteam, bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen toepassen, tenzij bedoelde adviezen strijdig zijn met deze overeenkomst. In geval van strijdigheid prevaleert deze overeenkomst.

Artikel 12. Duur, evaluatie, geschillen en beëindiging

1. Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt per 31 december 2020, tenzij partijen besluiten de overeenkomst voort te zetten omdat de afgesproken deelgebieden en wijkprojecten nog niet gerealiseerd zijn.
2. Partijen komen overeen de voortgang en resultaten van de overeenkomst driejaarlijks te evalueren, voor het eerst in de eerste helft van 2008. Evaluatie kan leiden tot afspraken tussen partijen over bijstelling van de in deze overeenkomst vastgelegde voornemens voor ontwikkeling van deelgebieden en wijkprojecten en de daaraan verbonden afspraken inzake investeringen en bijdragen. Indien zich substantiële wijzigingen voordoen in de woningmarkt- of projectomstandigheden, kan dit reden zijn de afspraken ter discussie te stellen.
3. Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is niet mogelijk, tenzij partijen daartoe unaniem besluiten, of in een van de volgende gevallen:

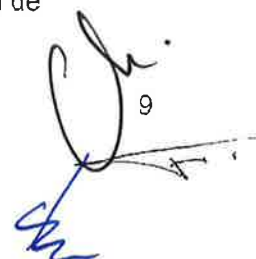


- a) indien er tussen de gemeente en de betrokken corporatie(s), ook na arbitrage als bedoeld in lid 4, geen overeenstemming wordt bereikt over een projectovereenkomst voor een van de in deze overeenkomst benoemde deelgebieden;
 - b) indien de raad van de gemeente Haarlem of de Raad van Commissarissen van een betrokken corporatie niet instemt met de projectovereenkomst voor een deelgebied;
 - c) Indien partijen het bij een in lid 2 bedoelde evaluatie niet eens worden over een voorgestelde afwijking van de thans vastgelegde plannen voor een deelgebied;
 - d) indien een woningcorporatie noodgedwongen en met succes een beroep doet op het Centraal Fonds Volkshuisvesting, in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt en voorts indien een woningcorporatie wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op haar roerende en/of onroerende zaken en/of rechten;
 - e) indien voor de gemeente krachtens de gemeentewet de artikel 12-status van toepassing wordt verklaard.
4. Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst zullen partijen hun wederzijdse betalingsverplichtingen, zoals vastgelegd in artikel 9, volledig nakomen, indien en voor zover de wederpartij(en) in het kader van deze overeenkomst reeds verplichtingen is aangegaan en/of kosten heeft gemaakt.
5. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door middel van arbitrage door arbiters van het Nederlands Arbitrage Instituut op basis van het op dit moment geldende arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Deze geschillenregeling laat onverlet de mogelijkheid van partijen tot het vragen van een voorziening in kort geding of tot het nemen van conservatoire maatregelen.

Artikel 13. Publiekrechtelijke positie gemeente

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de corporaties (of in opdracht van de corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan, wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de corporaties (of in opdracht van de

9



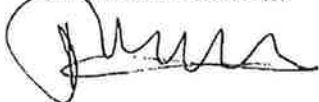
corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 14. Aard samenwerking

Partijen beogen met deze samenwerkingsovereenkomst uitdrukkelijk geen Vennootschap onder Firma tot stand te brengen en zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.

Aldus overeengekomen te Haarlem op 29 september 2005,

Gemeente Haarlem:



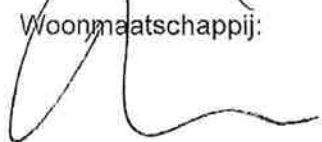
Elan Wonen:



Pre Wonen:



Woonmaatschappij:



Bijlagen:

1. Toekomstvisie (separaat)
2. Stedenbouwkundig Kader (separaat)
3. Overzicht deelgebieden en wijkprojecten (bijgevoegd)
4. Sociaal Kader Delftwijk (separaat)
5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk (bijgevoegd)
6. Betalingsverplichtingen corporaties (separaat)



11



Bijlage 3 Overzicht deelgebieden en wijkprojecten

A. Deelgebieden

Deelgebied	Actie	Projectverantw. partij
1. Delftlaan Noord	Projectovereenkomst	Woon- maatschappij
2. Slauerhoffstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
3. Winkelcentrum	Projectovereenkomst	Gemeente
4. Het Wijkpark	Projectovereenkomst	Gemeente
5. A. v. d. Leeuwstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
6. Delftlaan Zuid	Projectovereenkomst	Woon maatschappij
7. V. Moerkerkenstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
8. A. v. Schendelpl.	Projectovereenkomst	Elan Wonen

B. Wijkprojecten

Wijkproject	Actie	Projectverantw. partij
5. IPSV-programma	Opstellen Projectopdracht	Gemeente
6. Reductie snelheid Randweg	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
7. Waterplan	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
8. Delftwijk Danst	Projectopdracht in Comm.-plan	Procesmanager (i.o.m. partijen)
9. Struct. Publieks trekkers	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
10. Wijk-infocentrum	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
11. Interim Beheerplan	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
12. Cafe de Vriendschap	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
13. Grenscorrectie Velsen	Voortgangsrapportage	Gemeente
14. Langzaam verkeers- structuur	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
15. Sociale draagkracht in Transformatie	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
16. Beeldkwaliteitsplan	Opstellen	Gemeente
17. Programma Maatsch. Voorzieningen	Opstellen	Gemeente
18. PvE Openbare ruimte	Opstellen	Gemeente

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020, 29 september 2005

* Alle bedragen nominaal, prijspeil 1 januari 2005

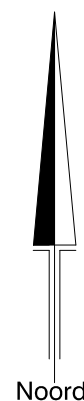
Bijlage 5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk

Bij ondertekening van deze overeenkomst is de Stuurgroep Delftwijk als volgt samengesteld:

- Mevrouw A.M. Rietdijk, wethouder gemeente Haarlem
- De heer R.P. Grondel, wethouder gemeente Haarlem
- Mevrouw T. Lepeltak-Brinkman, hoofd Beleid gemeente Haarlem
- De heer G. Lowinsky, directeur Elan Wonen
- De heer G. van Noort, directeur De Woonmaatschappij Haarlem
- De heer J. Schuil, directeur Pré Wonen
- De heer F. van Nimwegen, procesmanager
- De heer M. van Baarsen, projectmanager gemeente Haarlem



13



Data, Informatie en Analyse

Plangebiedtekening:

-  Plangebied Aart van der Leeuwstraat
oppervlakte ca. 25.378. m²
-  openbaar, opp. ca. 10.520m²
-  semi openbaar, opp. ca. 8.662m²

Kad. gem.: STN 01

Sectie: D

Schaal: 1 : 2000

Datum: 16-04-2020

Tek. nr.: 20017

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**



Ontdekking van de Tuinstad

**Stedenbouwkundig plan
Aart van der Leeuwstraat**

Eindrapportage
Amsterdam, mei 2020
www.must.nl

Inhoud

ONTDEKKING VAN DE TUINSTAD  Aart van der Leeuwstraat

- 1. Inleiding **3**
- 2. Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen **11**
- 3. Stedenbouwkundige uitwerking **17**
- 4. Participatie **32**

Bijlage

- 1. Bomeninventarisatie Mense Groen, februari 2018
- 2. Nader onderzoek Pluimlepen Mense Groen, februari 2018
- 3. Parkeeronderzoek Telwerk, april 2018
- 4. Parkeernormering herontwikkeling Aart van der Leeuwstraat, Goudappel Coffeng, maart 2019
- 5. Bezonningsstudie MUST, augustus 2019



Nieuwe tijd, nieuwe opgave

1 INLEIDING

De stedelijke vernieuwing van Delftwijk heeft een flinke impuls gegeven aan de ruimtelijke en programmatische kwaliteit in de wijk. Met het nieuwe Simon Vestdijkpark en het vernieuwde Marsmanplein heeft de wijk een mooi en levendig kloppend hart gekregen. Maar de stedelijke vernieuwing is nog niet voltooid. Het zuidelijke deel van de wijk moet nog aangepakt worden.

Een belangrijke vervolgstap in de vernieuwing van Delftwijk is de sloop van 224 portieketageblokken, 24 garageboxen en 4 bedrijfsruimten ten zuiden van de Jan Prinslaan, direct grenzend aan het Simon Vestdijkpark en het Marsmanplein. Dit deelplan heeft de naam Aart van der Leeuw gekregen. Pré Wonen is de eigenaar van de bebouwing en de tussenliggende groene binnentuinen.

Bewoner van de Aart van der Leeuwstraat geniet van het groen rondom de gebouwen.

Goede betaalbare sociale huur

De bouwkundige en woontechnische staat van de woningen in het deelgebied Aart van der Leeuw is zo slecht dat renovatie geen optie is. Daarom is er besloten om na sloop van de bestaande 224 woningen minimaal evenveel sociale huurwoningen terug te bouwen, vooral voor een- en tweepersoonshuishoudens. Dit sluit goed aan op de gemeentelijke doelstellingen om meer woningen te realiseren voor starters, alleenstaanden en senioren. Ook bij de huurders van Pré Wonen leeft een groeiende behoefte aan betaalbare, kleinere en levensloopbestendige woningen.

Een nieuw evenwicht

Deelplan Aart van der Leeuw is de laatste grotere herstructurering in Delftwijk. De omliggende wooncomplexen zijn of worden door andere woningcorporaties gerenoveerd. Daarmee rijst de vraag hoe de herontwikkeling van Aart van der Leeuw goed kan aansluiten op zowel het noordelijke deel van de wijk dat ingrijpend is vernieuwd en het te renoveren deel ten

zuiden van het plangebied. De zoektocht naar een goed evenwicht tussen beide werelden in Delftwijk vormt de kern van deze visie.

Ontdekking van de tuinstad

Gezien vanuit het nieuwe Simon Vestdijkpark toont Aart van der Leeuw zijn slechtste gezicht. De achterkant van 24 garageboxen bepaalt het beeld. Maar wie de buurt vervolgens inloopt wordt verrast door het overweldigend ruime en groene karakter. In de ruime binnenhoven staan aantrekkelijke volwassen bomen. Ook de overgangszone tussen de straten en de woningen zijn ruim en groen van opzet, goed onderhouden en zichtbaar goed gebruikt door de bewoners. Bij verschillende voordeuren staan mooie picknicksets en tuinstoelen. Kortom, lopend over de Aart van der Leeuwstraat ontdekten wij weer de kwaliteit van de tuinstad.

Oude buurt, nieuwe waarden

Delftwijk is op leeftijd, maar bij nadere beschouwing blijkt de oorspronkelijke struc-

tuur van deze tuinstad een stuk vitaler dan enkele jaren geleden nog werd gedacht. Wij zien veel kansen om een oude buurt te laden met nieuwe waarden en klaar te maken voor een mooie en lange toekomst. Drie waarden spelen in onze visie een belangrijke rol:

1. **Klimaatbestendig.** Het klimaat wordt niet alleen warmer, maar er zal ook steeds meer hevige regenval komen. Met hittestress en wateroverlast tot

De buurt is overweldigend ruim en groen van opzet



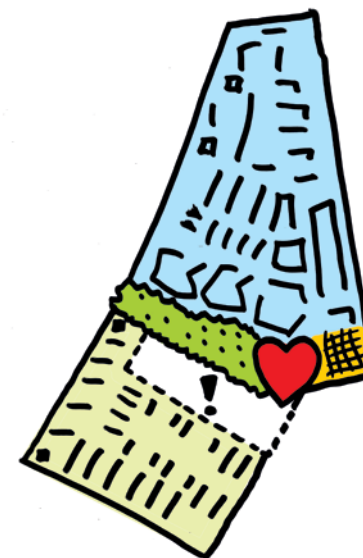
1 Nieuwe tijd, nieuwe opgaven

gevolg. Aart van der Leeuw is door het vele groen en de volwassen bomen goed bestand tegen de klimaatveranderingen. De bomen geven schaduw en de grasvelden hebben veel bergingscapaciteit om tijdens zware regenval het water een tijdje vast te houden.

2. Energiezuinig. De energietransitie vraagt om woningen die aanzienlijk zuiniger met energie omgaan dan de huidige. Hier ligt een grote vernieuwingsopgave. Maar de stedenbouwkundige opzet van Aart van der Leeuw is gunstig. De woningen zijn goed georiënteerd en er is veel ruimte tussen de gebouwen, wat goed is voor de passieve zonne-energie die op de gevels valt. Daarnaast bieden de platte daken van de relatief langgerekte bouwblokken heel veel ruimte voor zonnepanelen.

3. Gezond. Wij willen graag een buurt maken waar ook de lagere inkomens de kans krijgen om een gezond leven te leiden. Ook hier biedt de ruimtelijke

structuur van Aart van der Leeuw een goed startpunt. Het groen in de buurt heeft niet alleen een positief effect op de gezondheidsbeleving, maar zorgt ook daadwerkelijk voor een betere luchtkwaliteit. Daarnaast liggen alle noodzakelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand. Dit betekent in onze visie dat wij een buurt moeten ontwikkelen die mensen uitnodigt om te lopen en te fietsen en de auto te laten staan. De bestaande ruime opzet van de straten met een goede aansluiting op de loop- en fietsroutes in de omgeving vormen daarvoor een cruciale basis.



Het noordelijke deel van de wijk is vernieuwd (blauw). Ook is er een park en een nieuw hart voor de wijk gerealiseerd: het Marsmanplein. De vernieuwing van het zuidelijke deel is uitgebleven. Alleen de Aart van der Leeuw wordt nog gesloopt.



De heldere
orthogonale opzet
van de buurt tussen
Simon Vestdijkpark
en Schoterbos.



- | | |
|------------------|----------|
| — — Plangrens | Stoep |
| - - Erfgrens Pre | Asfalt |
| Wonen | Klinkers |
| Hof | Water |
| Groen | |
| Tuin | |

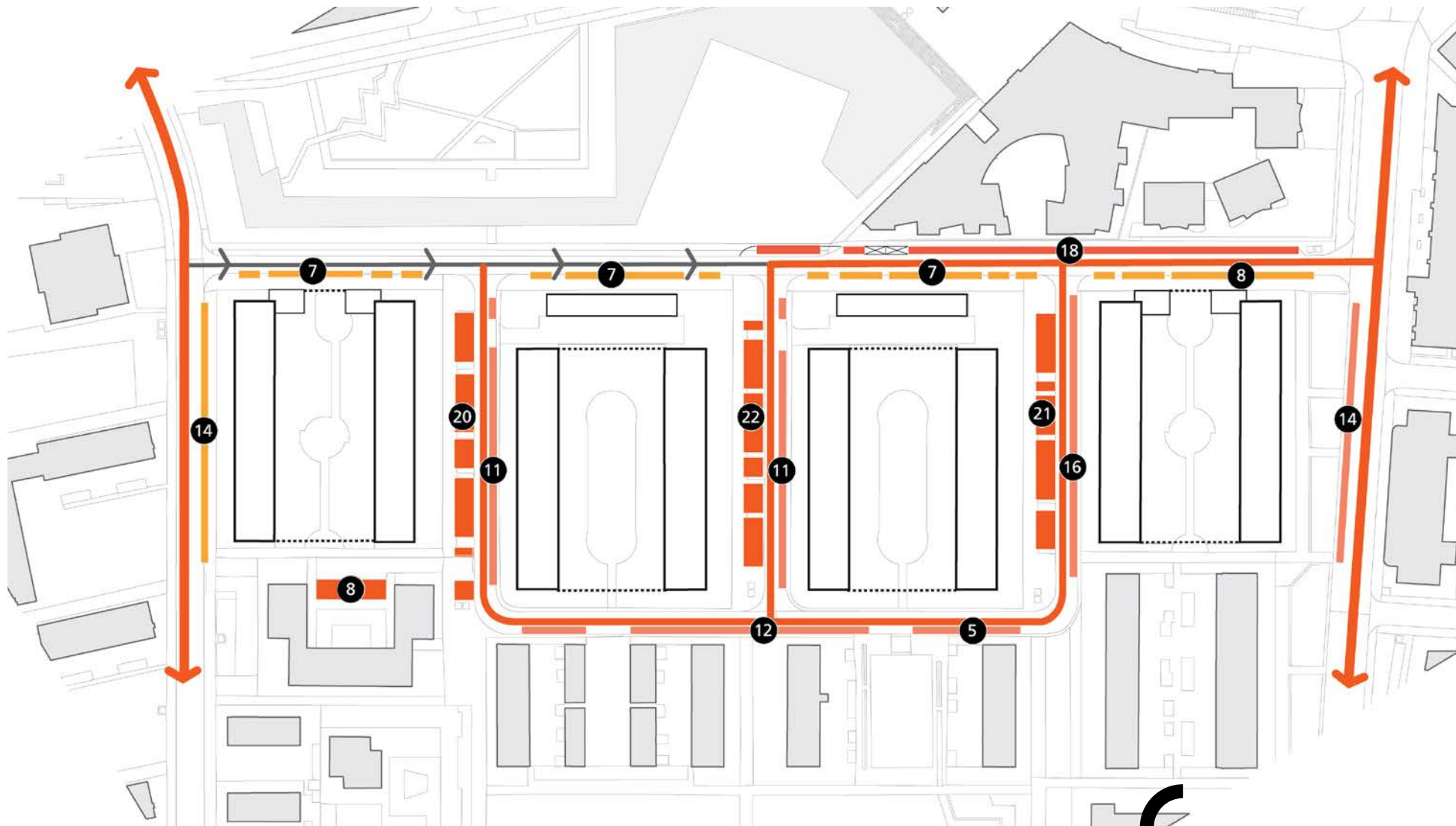
Het pangebied Aart van der Leeuw met de acht portieketageblokken, 24 garageboxen en 4 bedrijfsruimten.



Bomeninventarisatie, bron: Groen Advies Amsterdam bv. 26.02.2018

- Goed
- Redelijk
- Matig
- Slecht

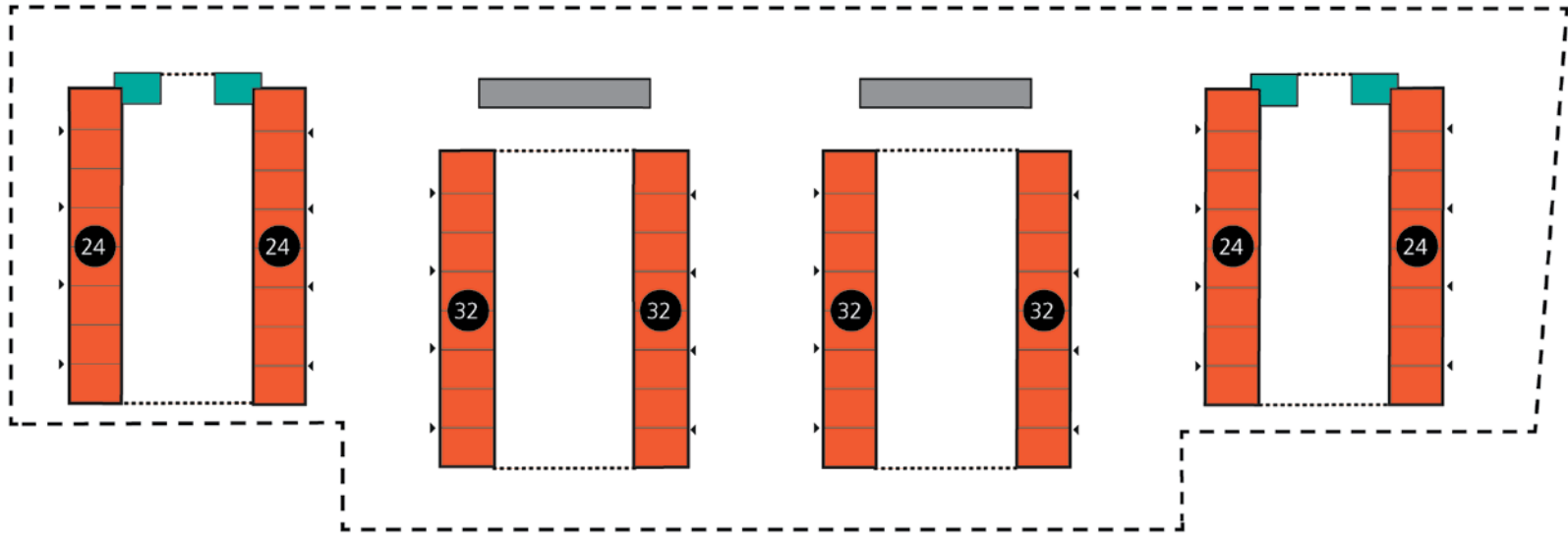
De bomeninventarisatie laat zien dat vooral de bomen in de straten van slechte kwaliteit zijn.



Ontsluiting en parkeerplaatsen, bron: Telwerk B.V. april 2018

- p. vakken haaks / langs
- p. plaatsen half op de stoep
- p. plaatsen op de rijbaan

Ontsluiting en parkeren binnen het plangebied. Opvallend detail: een deel van de Jan Prinslaan is nu eenrichtingsverkeer.



Bebouwing

- Portiek
- Garage
- Bedrijfsruimte



De variatie in positionering van de
bouwblokken en de bouwhoogte.



Ruimte voor een nieuwe tijd

2 **STEDENBOUWKUNDIG PLAN OP HOOFDLIJNEN**

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van Aart van der Leeuw is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Met een nieuw gezicht naar het Simon Vestdijkpark en Marsmanplein sluit het goed aan op de grootschalige stedelijke vernieuwing die al heeft plaatsgevonden. Met ruime groene straten en binnenterreinen wordt goed aangesloten op het deel van Delftwijk dat grotendeels de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van de wijk zal behouden.

Anderzijds is gezocht naar een logische aansluiting op de bestaande loop- en fietsroutes door de wijk en de ruimtelijke opbouw en positionering van de bebouwing. Zo is een robuust en stedenbouwkundig raamwerk ontstaan waarbinnen alle ruimte is om een aantrekkelijk en passend woonmilieu te realiseren voor de toekomstige bewoners en de wijk als geheel te verbeteren.

Behoud van bomen

Op basis van een uitgebreide bomeninventarisatie is bepaald welke bomen het behouden waard zijn. Vervolgens is gekeken op welke wijze het bouwvolume het best gepositioneerd kan worden om zoveel mogelijk bomen, met toekomstwaarde, te kunnen behouden. Dit heeft geleid tot een verkaveling die dicht bij de bestaande verkaveling blijft. Een belangrijke uitzondering is de bebouwing langs de Jan Prinslaan. Hier staan zestien markante Pluimiepen die door de sloop van de garageboxen aanzienlijk beter tot hun recht zullen komen. Daarom wordt hier geen nieuwe bebouwing gerealiseerd maar komt er juist meer ruimte voor groen, aansluitend op het Simon Vestdijkpark.

Mooie groene binnenterreinen

De meeste waardevolle bomen staan op de groene binnenterreinen van Aart van der Leeuw. Mede door deze volwassen bomen hebben de groene binnenterreinen de woonomgeving een enorme kwaliteit. Daarom wordt in ons plan ingezet op

het behoud en versterken van de groene binnenterreinen. De vernieuwde binnenterreinen krijgen een collectief karakter, afgeschermd van de openbare ruimte door brede groene hagen. Pré Wonen is verantwoordelijk voor het beheer, mogelijk in samenwerking met de huurders. De direct aanwonenden hebben vanuit de trappenhuisen direct toegang tot de binnenterreinen waardoor zij er volop van kunnen genieten.

Aantrekkelijke straten

De ruime inrichting van de huidige straten blijft ongewijzigd. De collectieve voortuinen die grenzen aan de bebouwing blijven behouden en geven de straten een groen karakter. De straten van noord naar zuid worden ingericht voor eenrichtingsverkeer zodat de rijbaan smaller kan worden en er ruimte ontstaat om aan een zijde goed gemarkeerde langspakeerplaatsen te realiseren. Hierdoor wordt het straatbeeld nog rustiger. In dit plan gaan wij er ook vanuit dat de geïmproviseerde parkeerplekken op de stoep van de Jan Prinslaan verdwijnen.

Zo ontstaat er een plan op hoofdlijnen met voldoende ruimte om alle parkeerplaatsen op straat te realiseren, waardoor de groene binnenterreinen gespaard kunnen blijven.

Groene binnentuinen en aantrekkelijke straten



2 Ruimte voor een nieuwe tijd

Vier nieuwe bouwblokken

Binnen het stedenbouwkundig raamwerk met groene binnenterreinen en aantrekkelijke straten is ruimte voor vier bouwblokken. Door de bestaande bomenstructuur liggen de buitenste twee bouwblokken dichtertegen de Jan Prinslaan aan en liggen de middelste twee er juist verder vanaf. Hierdoor zijn de blokken aan de zuidzijde ook versprongen ten opzichte van elkaar, dit past goed in de bestaande ruimtelijke structuur van de omliggende bebouwing. Belangrijkste wijziging ten opzichte van de huidige verkaveling is dat twee van de vier bouwblokken een U-vorm krijgen. Zo ontstaat er ook langs de Jan Prinslaan een straatgevel, die de straat een meer formeel karakter geeft, passend bij de uitstraling van het Simon Vestdijkpark en de nieuwbouw rondom het winkelcentrum.

Goede sociale huurwoningen

Het plan biedt ruimte voor ongeveer 280 sociale huurwoningen (mede afhankelijk van de woninggrootte). In de berekening is er vanuit gegaan dat de meeste woningen

55m² of 65m² gebruiksoppervlak hebben, geschikt voor een- en tweepersoons huishoudens. Ongeveer 14 woningen zullen groter zijn: 75m² gebruiksoppervlak.

Het merendeel van de woningen is met een lift toegankelijk, dus ook toegankelijk als je slecht ter been bent. De woningen hebben allemaal een collectieve inpandige fietsenstalling bij de hoofdentree. Hier is ook ruimte gereserveerd voor de stalling van scootmobielen. Iedere binnentuin is voor de aanwonende bewoners bereikbaar zodat maximaal geprofiteerd kan worden van het groen. Dit alles bij elkaar levert vier bouwblokken op met sociale huurwoningen van hoge kwaliteit.



Stedenbouwkundig plan

-  Bebouwing
-  Groenstrook met buffer voor hemelwater
-  Gras met beplanting
-  Collectieve binnentuin
-  Brede groene haag afscheiding collectieve binnentuin
-  Te behouden boom
-  Te planten boom (afhankelijke van inrichtingsplan)
-  Boom buiten plangebied
-  Hoofdentree
-  Entree begane grondwoning (indicatief)
-  Terras begane grondwoning
-  Balkons buiten gevelvlak
-  Gallerij binnen gevelvlak

Openbare ruimte

-  Asphalt
-  Klinkers
-  Stoep
-  Groen
-  Water



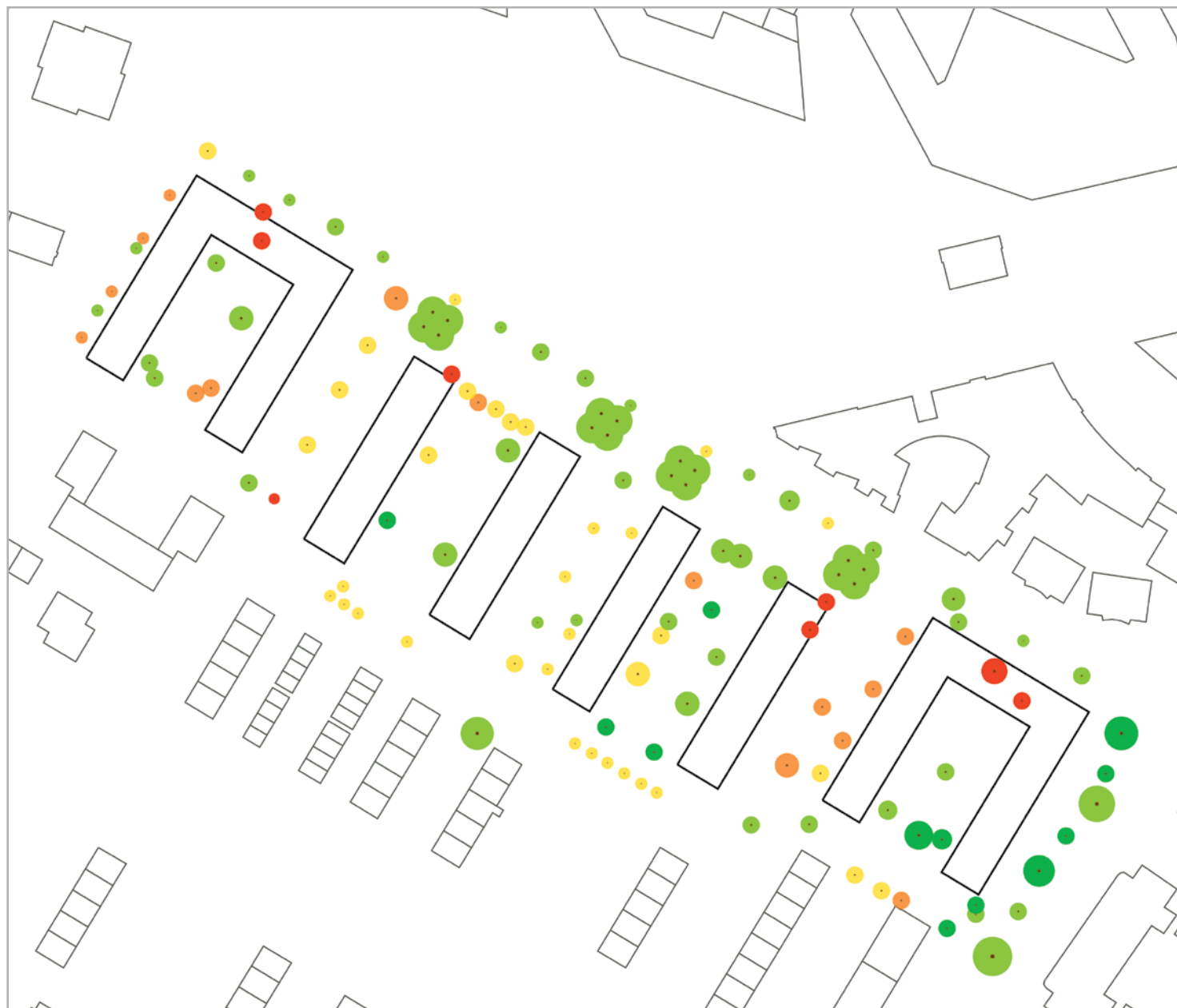
Ontsluiting en parkeren

216 Parkeerplaatsen

- Parkeervak
- Parkeren in de straat
- Parkeren half op de stoep
(bestaande situatie).

Ontsluiting

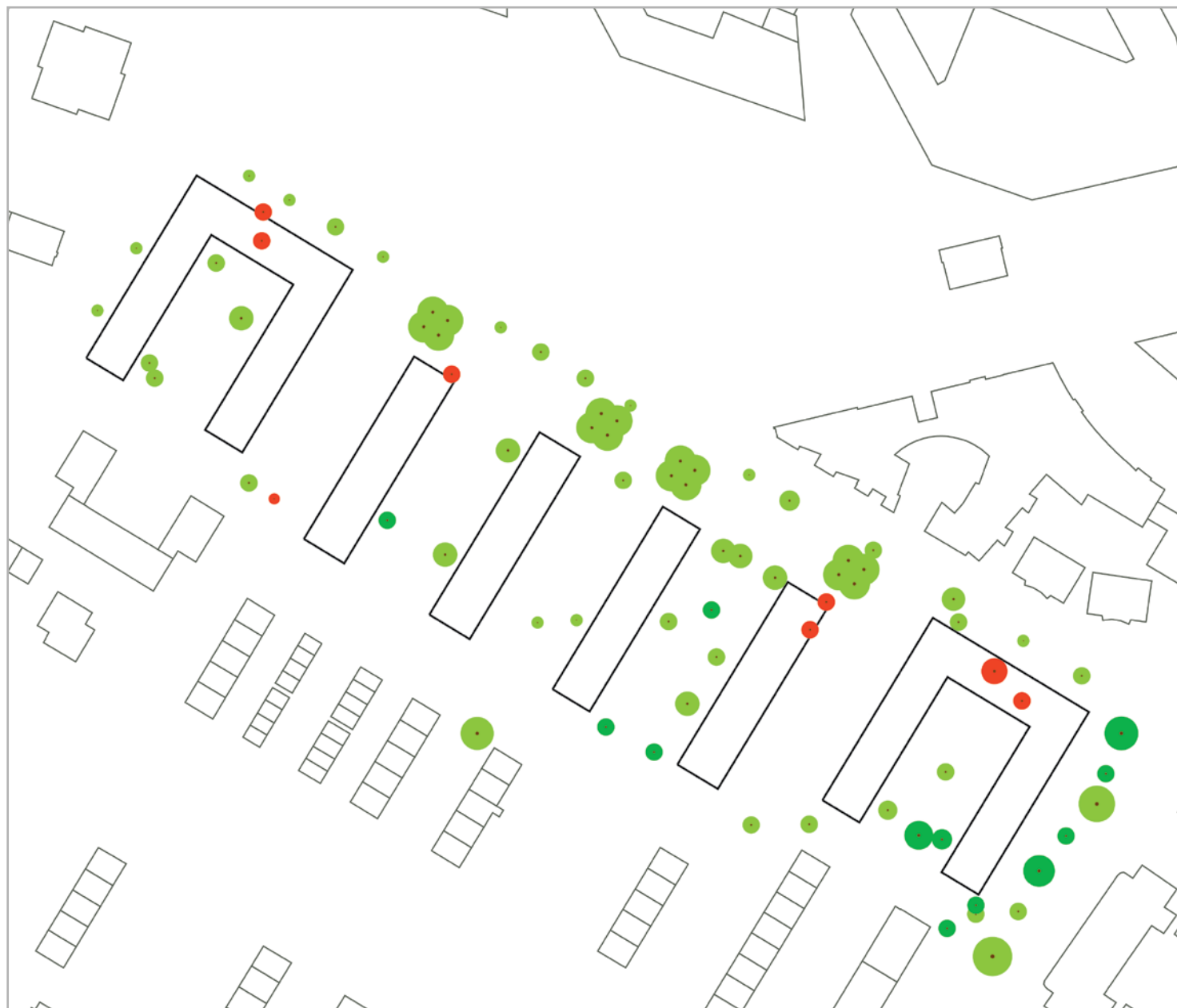
- Eenrichtingsverkeer
- Tweerichtingsverkeer



Consequenties voor bestaande bomen

Bron: Groen Advies Amsterdam bv
26.02.2018

- Te behouden: Goede boom
- Te behouden: Redelijke boom
- Te kappen: goede of redelijke boom ten behoeve van nieuwbouw.
- Te kappen: matige boom
- Te kappen: slechte boom



Consequenties voor bestaande goede en redelijke bomen

Bron: Groen Advies Amsterdam bv

26.02.2018

- Goed
- Redelijk
- Te kappen: goede of redelijke boom ten behoeve van nieuwbouw.



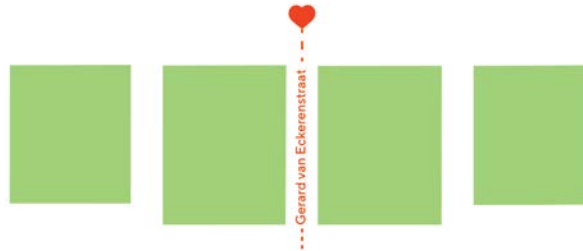
Regelmaat en verbijzondering

3 **STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING**

Het plangebied kent op hoofdlijnen een symmetrische opzet, aansluitend op de bestaande symmetrische opzet van Delftwijk-Zuid. Typerend voor de naoorlogse woonwijk is echter dat er tegelijkertijd allerlei bewuste afwijkingen zijn bedacht in deze symmetrie. Denk bijvoorbeeld aan het bestaande asymmetrische straatprofiel of afwijkingen vanwege aansluitingen op de omgeving of de wens dat zoveel mogelijk woningen goed zijn georiënteerd op de zon.

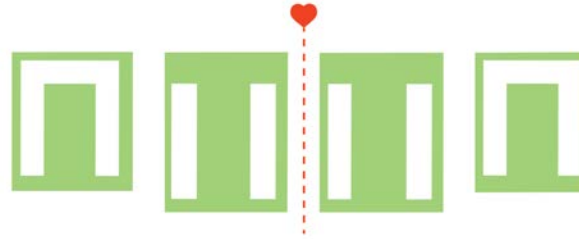
Dit spel tussen symmetrie en verbijzondering is een belangrijk ruimtelijk en beeldbepalend principe dat in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is meegenomen.

1. Symmetrische buurt



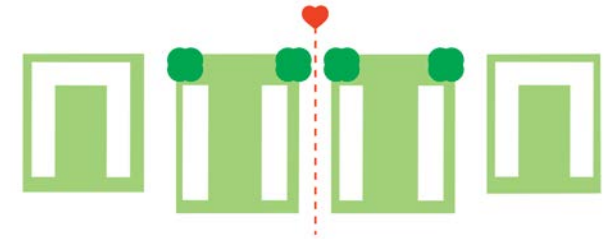
Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vier kavels van elkaar gescheiden door drie woonstraten. De Gerard van Eckerenstraat is de middelste en verbindt door de gehele wijk het nieuwe Marsmanplein en Simon Vestdijkpark met het Schoterbos. Deze straat is daarom belangrijker dan de andere twee. Dit is dan ook de straat die de spiegel-as van de buurt is. Dat is in de huidige situatie het geval en zal ook in de toekomst zo blijven.

2. Symmetrische bouwblok



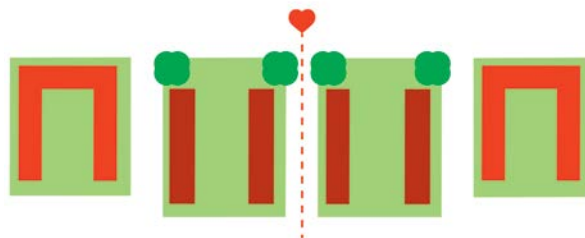
De rooilijnen van de bebouwing op de kavels is net als de kavels gespiegeld op de Gerard van Eckerenstraat. De buitenste twee bouwblokken staan dicht op de Jan Prinslaan, de middelste twee staan op grotere afstand van de Jan Prinslaan en steken aan de zuidkant door, net als in de huidige situatie. De buitenste twee bouwblokken zijn U-vormig en markeren zo ook de hoekpunten van de buurt. Bovendien zijn deze nadrukkelijk geadresseerd aan de Jan Prinslaan. De middelste twee bouwblokken bestaan uit strokenbouw, terugliggend ten opzichte van de Jan Prinslaan.

3. Vier groepen pluimiepen



De Pluimiepen spelen een belangrijke rol in het straatbeeld van de buurt. Er zijn vier groepen van vier bomen die de symmetrie van de buurt onderstrepen. Opnieuw is de Gerard van Eckerenstraat de spiegel-as. Door de huidige garageboxen te verwijderen ontstaat er volop ruimte voor de bomen en neemt de betekenis voor het straatbeeld toe.

4. Midden hoger, buiten lager



Net als in de bestaande situatie is de bouwhoogte per bouwblok identiek en zijn de middelste twee bouwblokken hoger dan de buitenste twee. De regel is dat de middelste twee bouwblokken altijd een of twee verdiepingen hoger zijn dan de buitenste twee. De maximale hoogte voor de middelste bouwblokken is maximaal vijf verdiepingen en minimaal vier verdiepingen. De buitenste twee blokken zijn minimaal drie verdiepingen en maximaal vier verdiepingen (als de middelste vijf verdiepingen zijn).

5. Asymmetrie stratenprofielen



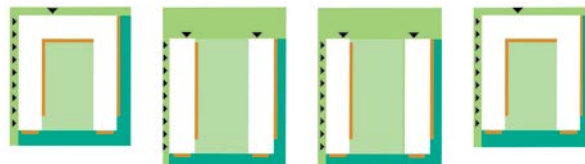
De woonstraten van noord naar zuid kennen een asymmetrisch straatprofiel, net als in de huidige situatie. Maar de inrichting verandert wel door de toepassing van eenrichtingsverkeer, waardoor de rijbaan smaller wordt, de straat minder uitnodigt om hard te rijden en er minder verharding nodig is. Aan de westzijde is er een brede stoep met daarlangs schuinparkeren en aan de oostzijde een smallere stoep met langsparkeren.

6. Asymmetrie groenstroken



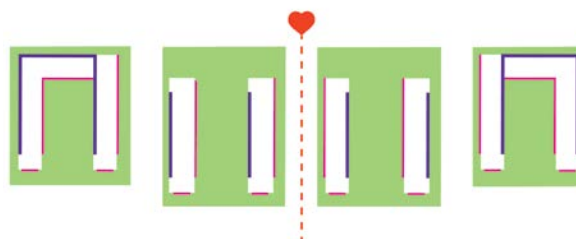
De collectieve groenstroken tussen de stoepen en de woningen sluiten aan op het asymmetrische straatprofiel. De bredere groenstroken aan de westzijde krijgen een ruiger en ecologischer karakter. Hier is ook ruimte voor waterberging bij zware regenval. De groenstroken aan de zuidzijde sluiten hierop aan en vormen een brede buffer tussen openbare ruimte en collectieve binnentuinen. De groenstroken aan de oostzijde krijgen een parkachtig karakter met gras en solitaire heesters en blokhagen tegen de gevel. De groenstroken onder de pluimiepen sluiten hierop aan en vormen zo de overgang naar het aangrenzende park.

7. Koppeling begane grond en maaiveld



De orientatie en ontsluiting van de woningen op de begane grond is zorgvuldig afgestemd op de inrichting van de groenstroken en de openbare ruimte. De woningen aan de westzijde van de straten krijgen een terras op de begane grond. De brede natuurlijk ingerichte groenstroken garanderen voldoende privacy en een aantrekkelijk uitzicht. De woningen aan de oostzijde van de straat krijgen een individuele entree op de begane grond. De voordeuren zijn via voetpaden door de smallere groenstroken bereikbaar. Dit versterkt de levendigheid op straat.

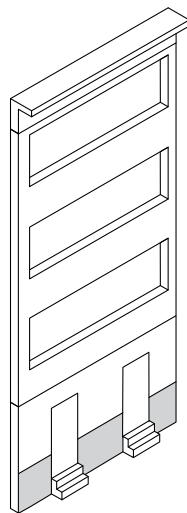
8. Variatie op de verdiepingen



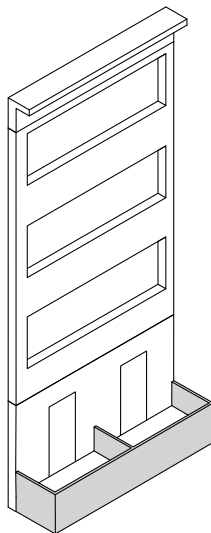
Het gevelbeeld van de bovenliggende verdiepingen wordt bepaald door de ontsluitingstypologie en de situering van de belangrijkste verblijfsruimten in de woningen. Om dit verschil te benadrukken worden de navolgende hoofdprincipes toegepast:

- Voor de gevels met een collectieve ontsluiting (portieken of galerijen) is de rooilijn dominant in het gevelbeeld. Portieken of galerijen liggen achter het gevelvlak, dat in de rooilijn staat.
- De gevels waarachter woonkamers zijn gesitueerd krijgen een plastisch karakter door de balkons die nadrukkelijk op het gevelvlak zijn geplaatst. Deze steken dus door de rooilijn heen.

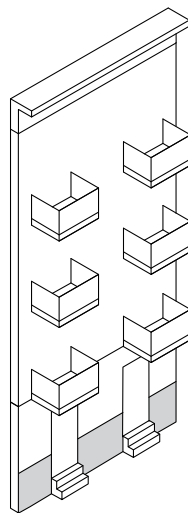
Dit principe wordt toegepast conform de spiegeling op buurniveau. Hierdoor krijgen de meest oostelijke en westelijke gevel van het complex een formele uitstraling naar de omliggende buurten. De woningen langs de Gerard van Eckerenstraat krijgen op de verdiepingen aan beide zijden van de straat woonkamers met balkons. Daarmee wordt de bijzondere betekenis van deze straat, als informele wandelroute door de wijk, ook in het gevelbeeld benadrukt. De andere twee woonstraten krijgen volgens dit principe een asymmetrisch gevelbeeld op zowel de begane grond als de verdiepingen.



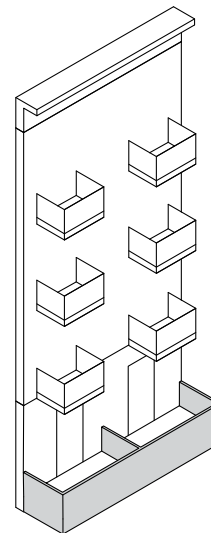
Gallerij binnen gevelvlak
Directe entree woningen
op maaiveld



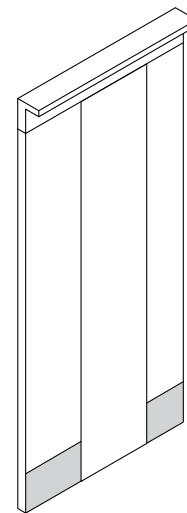
Gallerij binnen gevelvlak
Terras op maaiveld



Balkons
Directe entree woningen
op maaiveld



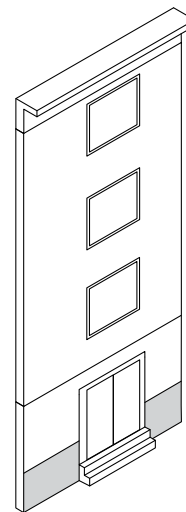
Balkons
Terras op het maaiveld



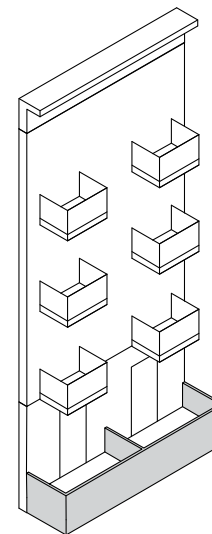
Hoofdentree
Herkenbaar als verticaal
element



Verschillende gevels van
het gallerijblok



Entree portiek binnen
gevelvlak

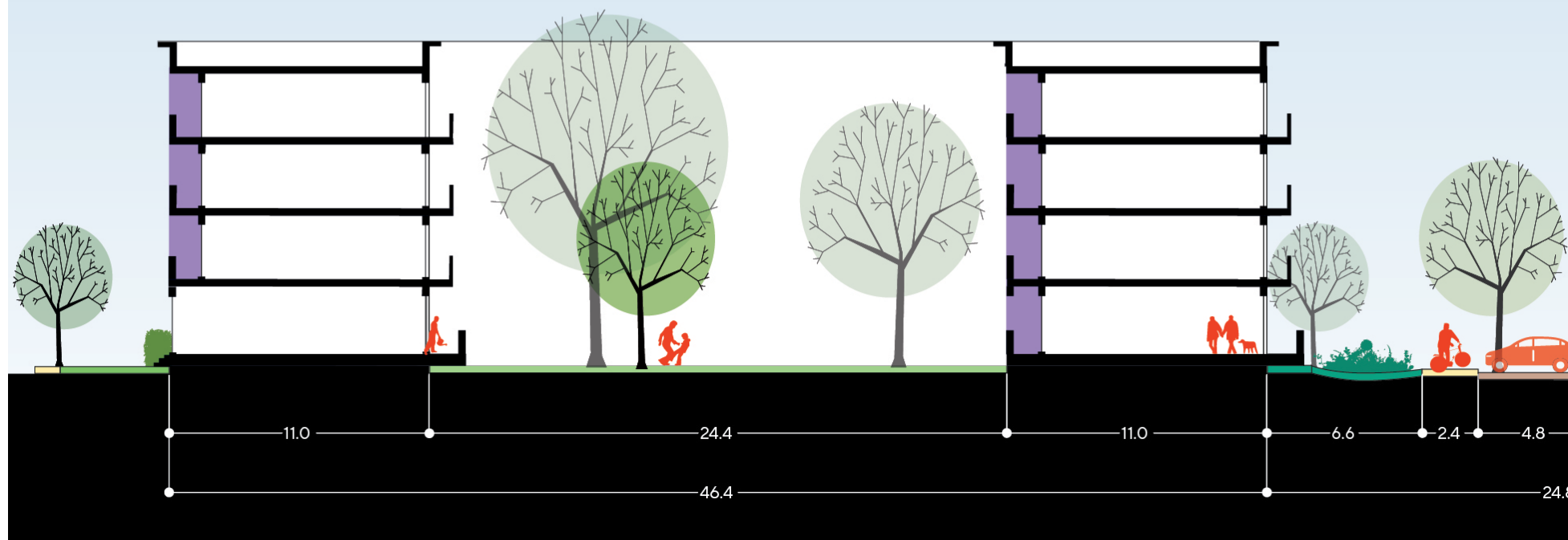


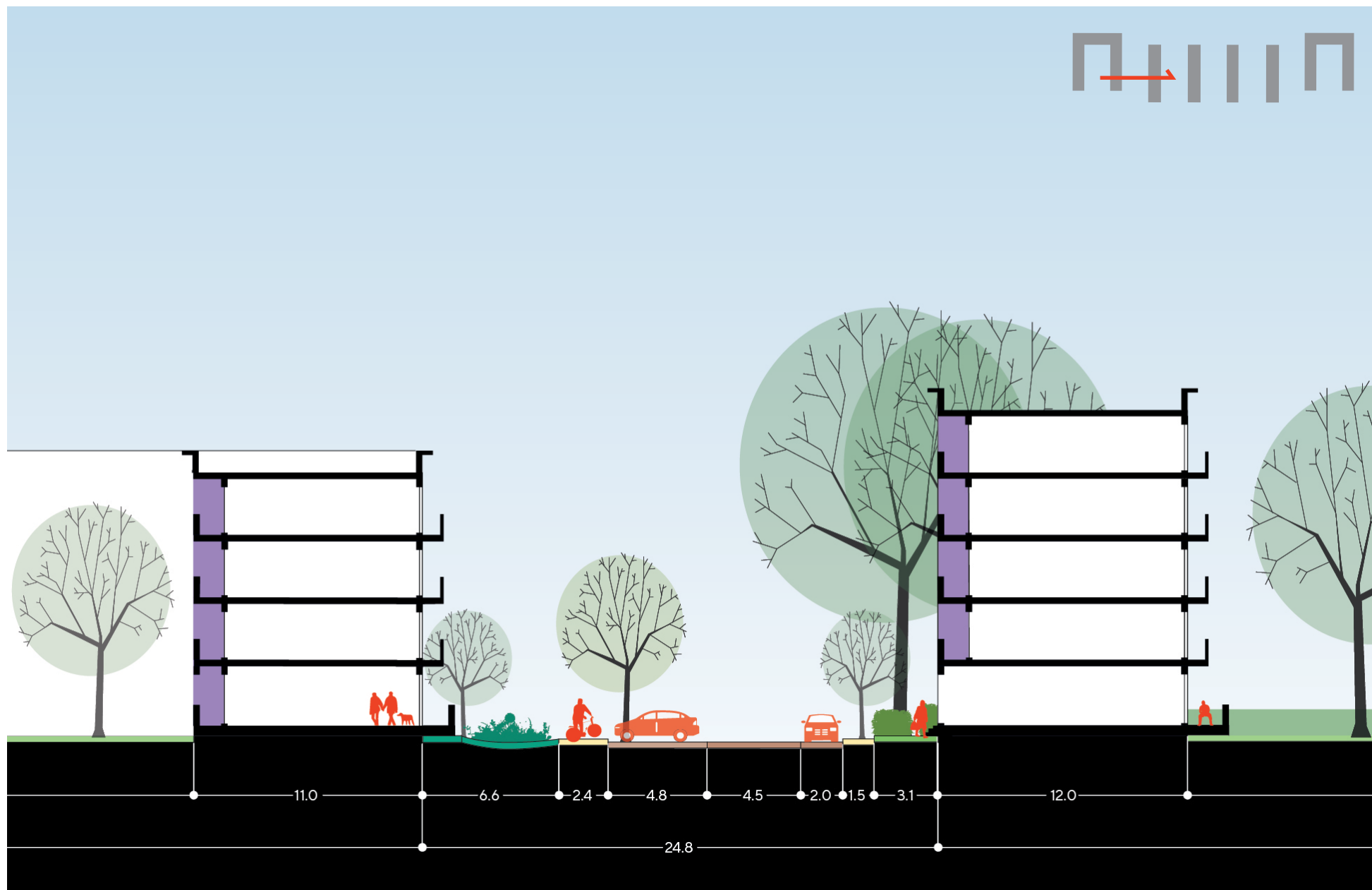
Balkons
Terras op het maaiveld



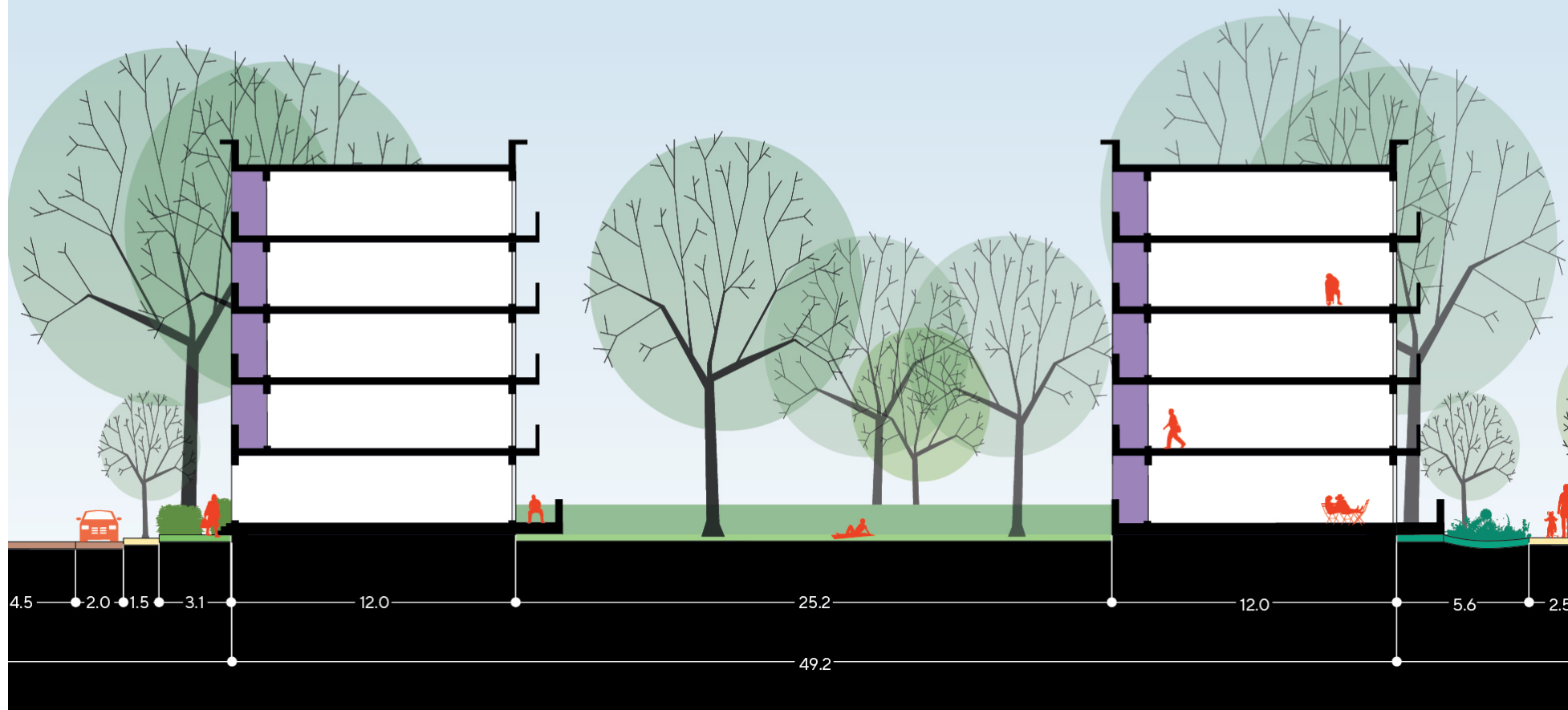
Verschillende gevels bij
toepassing van portieken

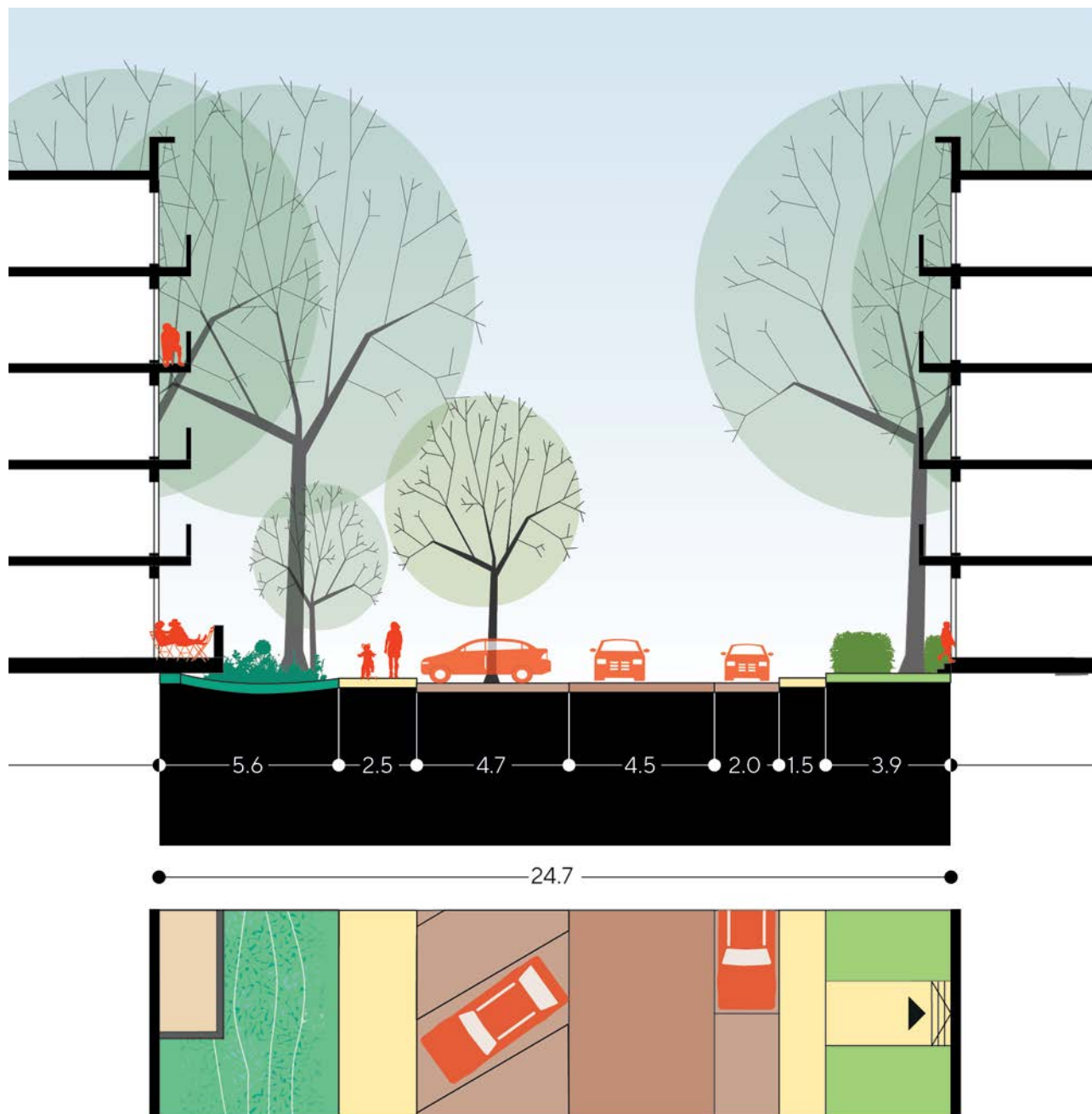






חוויה



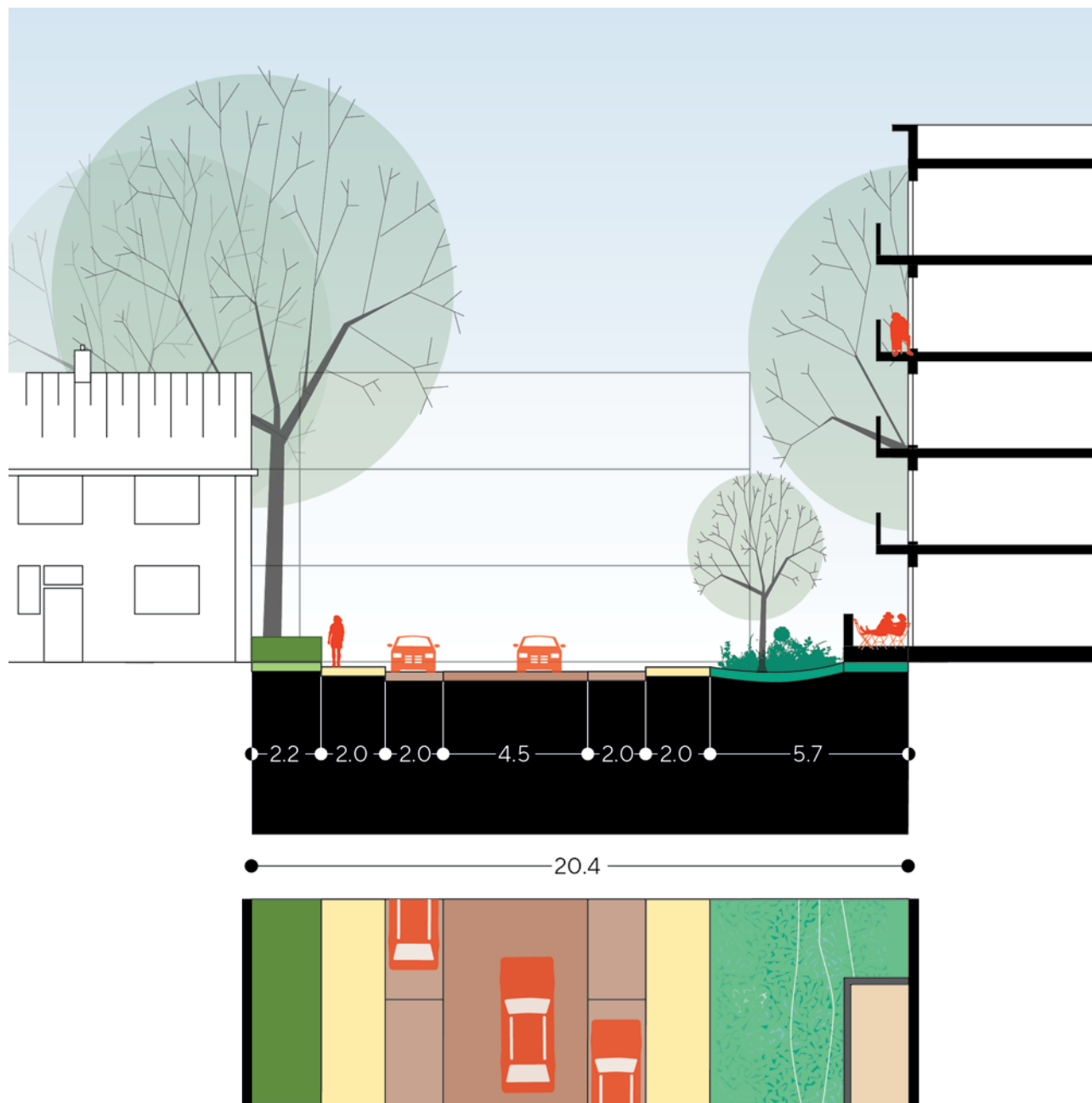


Gerard Van Eckerenstraat

Deze straat is de belangrijkste route van de wijk die het nieuwe hart rondom het Marsmanplein met het Schoterbos verbindt. Het is de enige straat waar de bebouwing aan weerszijden even hoog is en alle gevels op de verdiepingen balkons hebben.

Aan de oostzijde worden de woningen op de begane grond direct ontsloten vanaf de straat via een eigen opgang. Deze zijn via voetpaden door de parkachtige groenstrook bereikbaar. De woningen op de begane grond aan de westzijde van de straat hebben een ruim terras. De brede groenstrook met een landschappelijke inrichting geeft de terrassen privacy. Hier is ook ruimte om hemelwater te bufferen.



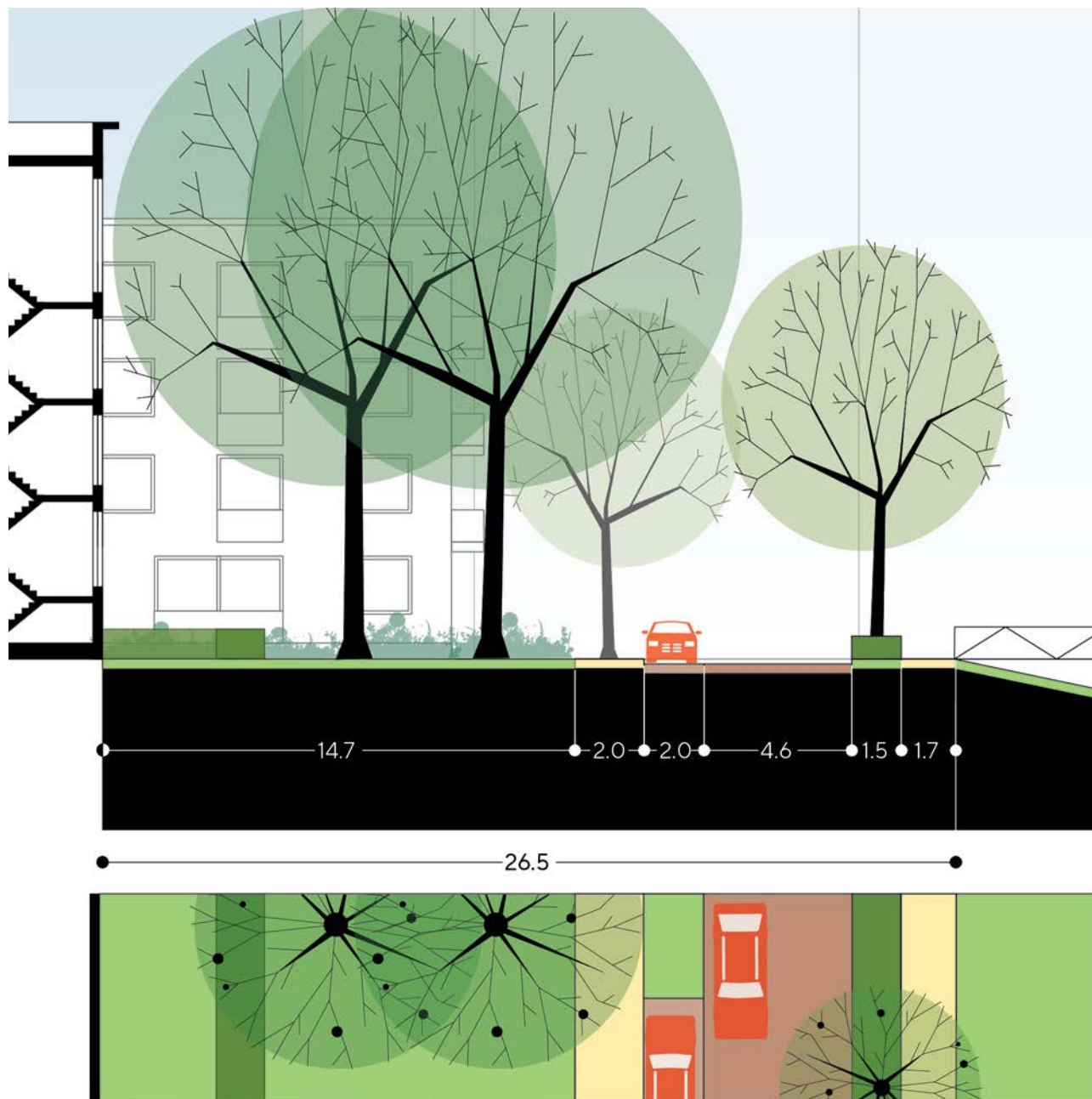


Aart van der Leeuwstraat

Het zuidelijke deel van de Aart van der Leeuwstraat grenst aan de eengezinswoningen van Elan Wonen. Het is een ruime woonstraat met langsparkeren en ruimte voor groen.

Aan de (zonnige) noordzijde van de straat is een collectieve groenstrook met een natuurlijk karakter waarin hemelwater wordt opgevangen. Deze wordt beheerd door Pre Wonen.

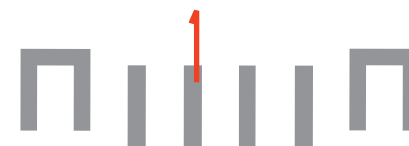


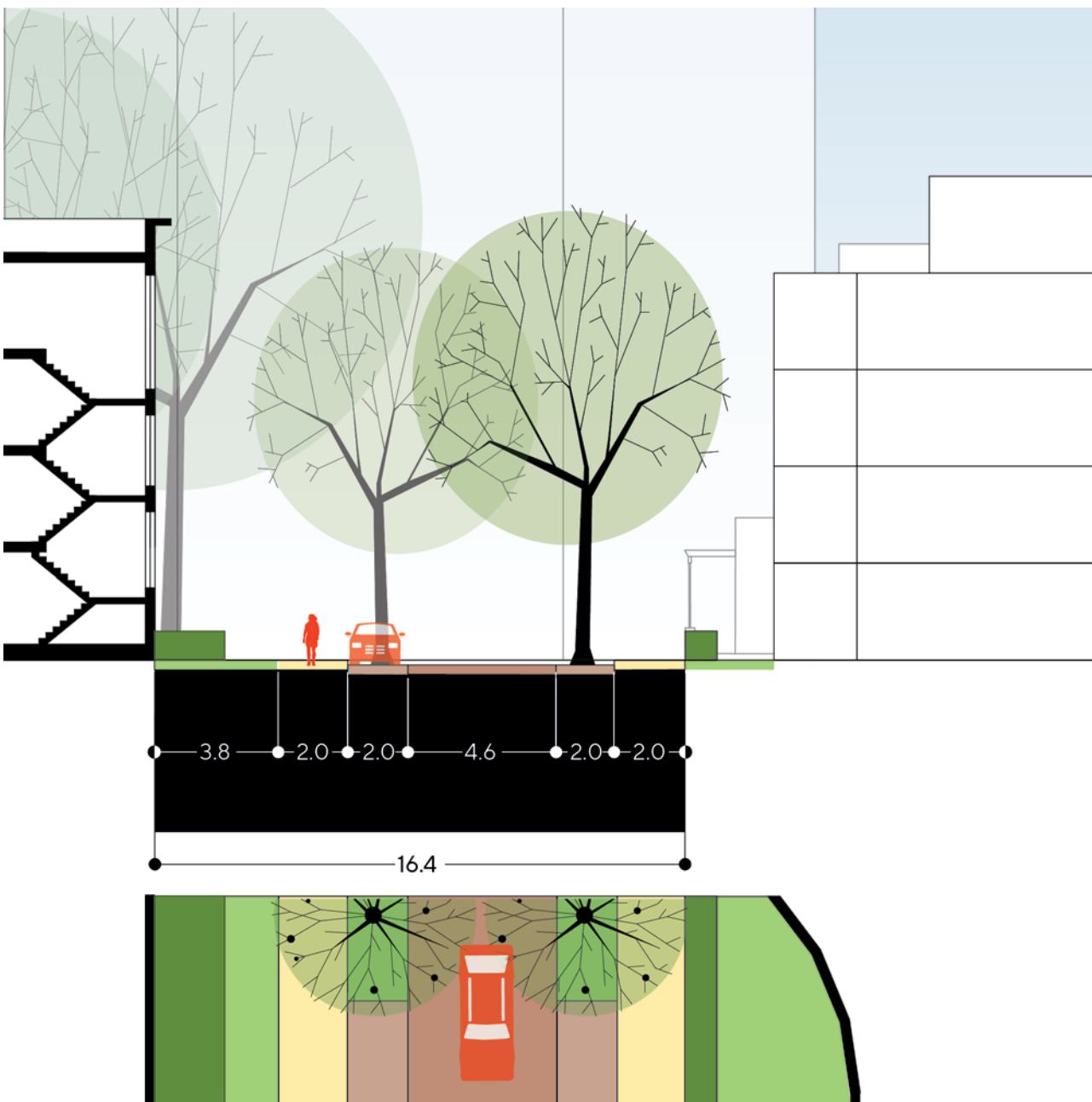


Jan Prinslaan parkzijde

De woningen zijn in het middendeel van de Jan Prinslaan teruggelegd om alle ruimte vrij te maken voor een plantsoen rondom de waardervolle pluimiepen, aansluitend op het aangrenzende park.

Er is een brede stoep en een rijbaan in twee richtingen met aan een zijde langsparkeren. Een groene haag langs het park voorkomt dat men hier op de stoep parkeert. Aan weerszijden van de straat komt een bomenrij waardoor dit een echte laan langs het park wordt.





Jan Prinslaan winkelcentrumzijde

Dit is het meest compacte deel van de Jan Prinslaan. De nieuwbouwwoningen zijn geadresseerd aan de Jan Prinslaan, maar hebben nog wel een smalle groenstrook langs de gevel. Er is voldoende ruimte voor een goede stoep aan weerszijden van de straat, langsparkeren aan beide zijden en tussen de parkeervakken is ruimte om bomen te planten, waardoor dit een echte laan kan worden.





Participatie traject Pré Wonen

4 PARTICIPATIE

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er door Pré Wonen een participatietraject vormgegeven en in uitvoering gebracht. Hiertoe zijn vanaf de start van de ontwikkeling de navolgende verschillende betrokkenen geïnformeerd:

- Wijkraad
- (Terugkerende) huurders
- Klankbordgroep (afvaardiging bewoners)
- Individuele bewoners in de nabijheid van de ontwikkeling
- Individuele ondernemers in de nabijheid van de ontwikkeling

Er is veel betrokkenheid in de buurt. Veel mensen maken gebruik van het groen in de straten.

Ten behoeve van de totale aanpak van de Delftwijk waar deze ontwikkeling onderdeel van uitmaakt is in het verleden een uitgebreide gebiedscommunicatie gevoerd. Hierbij is met behulp van o.a. nieuwsbrieven en website de omgeving geïnformeerd.

Na het sloopbesluit vanuit de corporatie voor het complex Aart van der Leeuw zijn de betreffende huurders geïnformeerd via een informatiebijeenkomst. Vervolgens is met een afvaardiging van de bewoners tot een Sociaal Projectplan gekomen. Op basis van deze set aan rechten en plichten worden op individueel niveau gesprekken met de huurders gevoerd om tot een tijdelijke dan wel definitieve woning elders te komen, die aansluit bij hun specifieke woonwensen en huishoudenssituatie. In een kantoorruimte op locatie in het complex is tevens iedere 2 weken een spreekuur waar de huurders kunnen binnenlopen met vragen.

Na de afronding van het concept steden-

bouwkundig plan zijn met de bovengenoemde betrokkenen de volgende stappen doorlopen:

1. **Informeren** - De betrokkenen zijn geïnformeerd over het beoogde stedenbouwkundige plan. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn de eerste reacties op het stedenbouwkundige plan geïnventariseerd.
2. **Inventariseren en analyseren reactie** - Schriftelijke en mondelinge reacties zijn door gemeente en Pré Wonen geïnventariseerd en geanalyseerd. Een viertal reacties vanuit omwonenden zijn ontvangen, waarbij de reacties zich richten op het verlies aan uitzicht en de breedte van de Jan Prinslaan
3. **Nader onderzoek en planbijstelling** - Om de situatie ter plaatse goed in te schatten zijn de gemeentelijke stedenbouwkundige en Pré Wonen bij de betreffende omwonenden op huisbezoek geweest. De beoordeling van situatie ter plekke heeft geen aanleiding gegeven tot planbijstelling. De Jan Prinslaan wordt breder en

aangepast aan de eisen van de huidige tijd. En hoewel sprake is van een beperking aan uitzicht voor 7 huishoudens, is de afstand tussen de bestaande en nieuwbouw beoordeeld als acceptabele afstand tussen bebouwing in een stedelijk gebied.

4. **Informeren naar aanleiding van planbijstelling** - Bijstelling heeft niet plaatsgevonden. De omwonenden die een reactie hebben verzonden zijn via een brief geïnformeerd.

Must Stedebouw

Hein Coumou
Bjorn Mensink
Wouter Veldhuis

Lutmastraat 191 G+H
Postbus 16631
1001 RC Amsterdam
T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl
www.must.nl

Deze rapportage is in opdracht van
Pré Wonen opgesteld in nauw overleg met
de Gemeente Haarlem. De navolgende
mensen zijn betrokken geweest bij het op-
stellen van dit Stedenbouwkundig Plan:

Ger de Boer
Stichting Pré Wonen

Yvonne van den Elsen
Stichting Pré Wonen

Simea Knip
Gemeente Haarlem

Jolien Prins
Gemeente Haarlem

Benno Riteco
Stichting Pré Wonen

Hugo Rots
Gemeente Haarlem

Gert Wesseling
Gemeente Haarlem

Contactpersoon

Benno Riteco
Stichting Pré Wonen
bennoriteco@prewonen.nl



Bijlage 1



Bomeninventarisatie Mense Groen

Bijlage
Stedenbouwkundig plan
Aart van der Leeuwstraat

Amsterdam, november 2019
www.must.nl

INVENTARISATIELIJST



									open grond; gras					
						goed			open grond; heestervak			goed		
						redelijk			bostamvoetak	niet opgedrukt		redelijk	<1 jaar	
					jong	matig			voetpad	licht opgedrukt		matig	1-5 jaar	
					halfwas	slecht			parkeerstrook	matig opgedrukt		slecht	5-10 jaar	ja
					volgroeid	stagnerend			halfverharding	zwaar opgedrukt		dood	>10 jaar	nee
boom nummer	stam omvang	stam diameter	kroon diameter	takvrije hoogte	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	kwaliteit verharding	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplantb aar
	in cm	in cm	in m	in m										
1	178	57	6	2,5	volgroeid	matig	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	niet opgedrukt	Tonderzwam	slecht	1 tot 5 jaar	nee
2	106	34	10	2	volgroeid	redelijk	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	niet opgedrukt	Inrotting op 2m	redelijk	>10 jaar	nee
3	134	43	9	2	volgroeid	matig	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	niet opgedrukt	Inrotting op 2m. Tonderzwam	slecht	1 tot 5 jaar	nee
4	142	45	8	2	volgroeid	matig	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
5	114	36	7	2,5	volgroeid	matig	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	niet opgedrukt	Tonderzwam	slecht	1 tot 5 jaar	nee
6	143	46	6	2,5	volgroeid	slecht	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	niet opgedrukt	Tonderzwam	matig	5-10 jaar	nee
7	84	27	8	3	volgroeid	slecht	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	matig opgedrukt	instervende top	matig	>10 jaar	nee
8	31	10	3	3	jong	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	ja
9	31	10	5	2	jong	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	niet opgedrukt	Geen doorgaande spil	redelijk	>10 jaar	ja
10	126	40	9	5	volgroeid	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	matig opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
11	42	13	4	4	halfwas	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	licht opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
12	172	55	12	6	volgroeid	matig	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	voetpad	zwaar opgedrukt	zware kastanjebloedingsziekte; aantasting fluweelpootje	slecht	<1 jaar	nee
13	131	42	10	6	halfwas	slecht	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	Heestervak	matig opgedrukt	zware kastanjebloedingsziekte; afstervende bast	matig	1 tot 5 jaar	nee
14	94	30	7	6	halfwas	matig	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	Heestervak	licht opgedrukt		matig	>10 jaar	nee
15	104	33	7	6	halfwas	redelijk	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	Heestervak	niet opgedrukt	zware kastanjebloedingsziekte; stamvoetschade	matig	5 tot 10 jaar	nee
16	31	10	2	2	jong	redelijk	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	parkeerstrook	licht opgedrukt	rijsporen in boomspiegel	redelijk	>10 jaar	nee
17	61	19	12	1	volgroeid	redelijk	inlandse vogelkers	Prunus padus	gras	licht opgedrukt	twee stammig	redelijk	>10 jaar	nee
18	88	28	5	3	volgroeid	stagnerend	meidoorn	Crataegus cv.	gras	niet opgedrukt	Perenprachtkever. Zo goed als dood.	slecht	<1 jaar	nee
19	80	25	7	3	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	gras	niet opgedrukt	perenprachtkever; licht dood takhout; 1/3 stamomtrek afgestorven	slecht	1 tot 5 jaar	nee
20	210	67	16	4	volgroeid	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior	gras	niet opgedrukt	licht dood takhout	redelijk	>10 jaar	nee

INVENTARISATIELIJST



boom nummer	stam omvang	stam diameter	kroon diameter	takvrije hoogte	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	kwaliteit verharding	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplant aar
	in cm	in cm	in m	in m										
21	84	27	10	1	volgroeid	redelijk	Meidoorn	Crataegus cv.	verharding	matig opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
22	98	31	8	2	volgroeid	redelijk	meidoorn	Crataegus cv.	Heestervak	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
23	37	12	5	n.v.t.	halfwas	redelijk	Nordmannspar	Abies Nordmanniana	gras	niet opgedrukt	top ontbreekt	redelijk	>10 jaar	nee
24	43	14	5	n.v.t.	halfwas	redelijk	Hartbladige els	Alnus cordata	gras	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
25	54	17	8	1	volgroeid	redelijk	amberboom	Liquidambar styraciflua	gras	niet opgedrukt	Dubbele top	redelijk	>10	nee
26	45	14	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	Holte stamvoet	matig	5-10 jaar	nee
27	53	17	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	Zwam stamvoet	matig	5-10 jaar	nee
28	57	18	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	scheefstand	matig	5-10 jaar	nee
29	50	16	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	Holte stamvoet. stamschade	matig	5-10 jaar	nee
30	159	51	9	2,5	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	licht opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
31	190	60	12	4	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	matig opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
32	168	53	10	4	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	licht opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
33	135	43	10	2,5	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	matig opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
34	59	19	6	4	halfwas	matig	gewone es	fraxinus excelsior	voetpad	licht opgedrukt	Zwaar doodhout. Stamschade 15x40cm	matig	>10 jaar	nee
35	64	20	7	5	halfwas	matig	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	licht opgedrukt	stamschade	redelijk	>10 jaar	nee
36	111	35	11	5	volgroeid	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	zwaar opgedrukt	oppervlakkige wortels; wurgwortels	redelijk	>10 jaar	nee
37	24	8	3	2	jong	goed	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	ja
38	43	14	6	4	halfwas	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	matig opgedrukt	licht dood takhout	redelijk	>10 jaar	nee
39	192	61	12	3	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	niet opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
40	154	49	8	4	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	niet opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
41	153	49	9	2	volgroeid	redelijk	Pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	niet opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
42	150	48	11	2	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	niet opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
43	86	27	9	4	volgroeid	redelijk	Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	Heestervak	zwaar opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
44	39	12	5	4	halfwas	slecht	Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	parkeerstrook	licht opgedrukt	Geen doorgaande spil	matig	1 tot 5 jaar	nee
45	42	13	6	5	halfwas	matig	Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	parkeerstrook	matig opgedrukt	Stamschade 6x68cm	matig	5 tot 10 jaar	nee
46	30	10	3	2	halfwas	redelijk	Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	parkeerstrook	matig opgedrukt	Stamschade 4x15cm	redelijk	>10	nee
47	115	37	6	4	halfwas	matig	Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	verharding	matig opgedrukt	wurgwortel	matig	>10	nee
48	190	60	14	1	volgroeid	redelijk	Hartbladige els	Alnus cordata	gras	niet opgedrukt		redelijk	>10	nee

INVENTARISATIELIJST



boom nummer	stam omvang	stam diameter	kroon diameter	takvrije hoogte	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	kwaliteit verharding	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplant aar
	in cm	in cm	in m	in m										
49	184	59	10	2	volgroeid	matig	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	matig opgedrukt	klinkt hol	matig	5-10 jaar	nee
50	155	49	9	2	volgroeid	redelijk	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	niet opgedrukt	Tonderzwam	matig	1-5 jaar	nee
51	112	36	8	2	volgroeid	redelijk	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	licht opgedrukt		redelijk	>10	nee
52	170	54	8	2	volgroeid	redelijk	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	gras	licht opgedrukt	Tonderzwam	matig	1 tot 5 jaar	nee
53	156	50	11	4	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	matig opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
54	116	37	11	3	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	matig opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
55	180	57	10	4	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	licht opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
56	166	53	10	3	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	licht opgedrukt	laag veredeld, toekomstverwachting pas te geven na nader onderzoek kwaliteit beworteling	redelijk	?	nee
57	28	9	2	6	jong	slecht	Gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	licht opgedrukt	Scheefgroei	matig	1 tot 5 jaar	nee
58	21	7	3	4	jong	matig	Gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	niet opgedrukt	Stamschade 3x5cm	redelijk	>10 jaar	nee
59	121	39	14	5	volgroeid	redelijk	Gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	matig opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
60	43	14	6	5	halfwas	slecht	Gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	licht opgedrukt	instervende top	matig	>10 jaar	nee
61	84	27	9	5	volgroeid	matig	Gewone es	Fraxinus excelsior	voetpad	zwaar opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
62	140	45	9	3	volgroeid	redelijk	Pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
63	179	57	14	6	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
64	186	59	12	4	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	licht opgedrukt	licht dood takhout	redelijk	>10 jaar	nee
65	174	55	13	3	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	gras	zwaar opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
66	37	12	6	1	volgroeid	goed	Kronkelwilg	Salix babylonica	Heestervak	licht opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
67	44	14	6	1	volgroeid	matig	Meidoorn	Crataegus cv.	Heestervak	niet opgedrukt	Perenprachtkever	redelijk	5 tot 10 jaar	nee
68	77	25	7	2	halfwas	stagnerend	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	parkeerstrook	zwaar opgedrukt	matige kastanjebloedingsziekte	slecht	<1 jaar	nee
69	168	53	16	5	volgroeid	slecht	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	Heestervak	zwaar opgedrukt	matige kastanjebloedingsziekte, aangetast door oesterzwam	slecht	<1 jaar	
70	29	9	1	1	jong	matig	paardekastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumani'	Heestervak	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	ja
71	43	14	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	maaischade stamvoet	matig	5 tot 10 jaar	nee
72	35	11	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	maaischade stamvoet	matig	5 tot 10 jaar	nee
73	41	13	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	maaischade stamvoet	matig	5 tot 10 jaar	nee
74	38	12	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	maaischade stamvoet	matig	5 tot 10 jaar	nee
75	36	11	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	maaischade stamvoet	matig	5 tot 10 jaar	nee
76	39	12	1	1	volgroeid	redelijk	Bolacacia	Rob. Pseu. 'Umbraculifera'	gras	niet opgedrukt	maaischade stamvoet	matig	5 tot 10 jaar	nee
77	52	17	4	1	halfwas	goed	Ruwe berk	Betula pendula	gras	niet opgedrukt	Boompaal verwijderen	goed	>10 jaar	nee
78	95	30	6	2	volgroeid	redelijk	Meidoorn	Crataegus cv.	gras	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
79	162	52	12	7	volgroeid	redelijk	Gewone es	Fraxinus excelsior	gras	niet opgedrukt	Vogelnest in kroon	redelijk	>10 jaar	nee
80	176	56	16	5	volgroeid	redelijk	Veldesdoorn	Acer campestre	Heestervak	niet opgedrukt	Klimop door kroon	redelijk	>10 jaar	nee
81	184	59	20	3	volgroeid	redelijk	Veldesdoorn	Acer campestre	Heestervak	niet opgedrukt	Klimop door kroon	redelijk	>10 jaar	nee
82	161	51	15	4	volgroeid	redelijk	Veldesdoorn	Acer campestre	Heestervak	niet opgedrukt	Klimop door kroon	redelijk	>10 jaar	nee
83	146	46	10	3	volgroeid	redelijk	winterlinde	Tilia cordata	Heestervak	niet opgedrukt	korsthoutskoolzwam rond 1/3 stamomtrek, tot 15 cm inrottend	slecht	1-5 jaar	nee
84	88	28	7	3	volgroeid	matig	Meidoorn	Crataegus cv.	gras	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee

Oprichtgever: AW Mense groen
 Locatie: Aart van der Leeuwstraat e.o. te Haarlem
 Datum: 5 februari 2018
 Keuringsmethode: VTA+
 Keuring uitgevoerd door: T. Oosterom/ N. Vernooij

INVENTARISATIELIJST



boom nummer	stam omvang	stam diameter	kroon diameter	takvrije hoogte	leeftijd	groe	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	kwaliteit verharding	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplantb aar
	in cm	in cm	in m	in m										
85	91	29	8	2	volgroeid	matig	Meidoorn	Crataegus cv.	gras	niet opgedrukt	Scheefstand. Tonderzwam.	matig	1 tot 5 jaar	nee
86	140	45	3	n.v.t.	halfwas	goed	Nordmannspar	Abies Nordmanniana	voetpad	niet opgedrukt		goed	>10 jaar	nee
87	62	20	9	5	volgroeid	redelijk	winterlinde	Tilia cordata	gras	niet opgedrukt	korsthoutskoolzwam en (vermoedelijk) dikrandtonderzwam	matig	5-10 jaar	nee
88	54	17	5	1	halfwas	goed	Ruwe berk	Betula pendula	gras	niet opgedrukt	Boompal verwijderen. Zuiger	goed	>10 jaar	ja
89	106	34	9	3	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; gazon	licht opgedrukt	scheefstand; schade aan gesteltak	matig	5-10 jaar	nee
90	68	22	6	2	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; gazon	niet opgedrukt	scheefstand; slechte verankering; perenprachtkever	slecht	1-5 jaar	nee
91	71	23	5	3	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; gazon	licht opgedrukt	gescheurde plakoksel, inrottend, perenprachtkever	slecht	1-5 jaar	nee
92	84	27	7	2	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; heestervak	licht opgedrukt	aantasting platte tonderzwam, inrottende wonden in de kroon	slecht	1-5 jaar	nee
93	110	35	11	4	volgroeid	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior cv.	voetpad	zwaar opgedrukt	oppervlakkige wortels met schade	redelijk	>10 jaar	nee
94	39	12	3	0	volgroeid	goed	hulst	Ilex aquifolium	open grond; heestervak	n.v.t.	inrottende wond stamvoet	redelijk	>10 jaar	nee
95	50	16	5	4	volgroeid	matig	gewone es	Fraxinus excelsior cv.	voetpad	niet opgedrukt	licht dood takhout	redelijk	>10 jaar	nee
96	130	41	14	5	volgroeid	redelijk	gewone es	Fraxinus excelsior cv.	voetpad	licht opgedrukt	wurgwortel	redelijk	>10 jaar	nee
97	211	67	8	2	volgroeid	goed	moerascipres	Taxodium distichum	open grond; gazon	licht opgedrukt		goed	>10 jaar	nee
98	48	15	6	1,5	halfwas	goed	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	open grond; gazon	n.v.t.		goed	>10 jaar	ja
99	201	64	13	3	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	open grond; gazon	matig opgedrukt	dood takhout	redelijk	>10 jaar	nee
100	56	18	6	1	halfwas	goed	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	open grond; gazon	n.v.t.		goed	>10 jaar	ja
101	205	65	9	2	volgroeid	goed	moerascipres	Taxodium distichum	open grond; gazon	n.v.t.	maaischade	goed	>10 jaar	nee
102	53	17	5	1,5	halfwas	goed	Japanse sierkers	Prunus serrulata 'Kanzan'	open grond; gazon	n.v.t.	oppervlakkige wortel met schade	redelijk	>10 jaar	nee
103	209	67	15	4	volgroeid	redelijk	pluimiep	Ulmus glabra 'Exoniensis'	open grond; gazon	matig opgedrukt	dood takhout; oppervlakkige wortel met schade; wurgwortel	redelijk	>10 jaar	nee
104	73	23	5	1	halfwas	redelijk	zwarte den	Pinus nigra	open grond; heestervak	n.v.t.	zuiger	redelijk	>10 jaar	nee
105	47	15	6	0	volgroeid	goed	venijnboom	Taxus baccata	open grond; heestervak	n.v.t.	tweestammig	goed	>10 jaar	nee
106	54	17	4	2	halfwas	goed	Amerikaanse linde	Tilia americana	open grond; heestervak	niet opgedrukt	achterstand begeleidingssnoei	goed	>10 jaar	ja
107	42	13	4	3	volgroeid	stagnerend	gouden regen	Laburnum anagyroides	open grond; heestervak	niet opgedrukt	aftakelend	slecht	1-5 jaar	nee
108	85	27	5	3	volgroeid	slecht	gouden regen	Laburnum anagyroides	open grond; heestervak	niet opgedrukt	tweestammig, één met inrottende wonden	matig	5-10 jaar	nee
109	83	26	6	3	volgroeid	slecht	gouden regen	Laburnum anagyroides	open grond; heestervak	niet opgedrukt		matig	5-10 jaar	nee
110	42	13	5	0	volgroeid	redelijk	hulst	Ilex aquifolium	open grond; heestervak	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
111	158	50	10	2	volgroeid	goed	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	open grond; gazon	licht opgedrukt		goed	>10 jaar	nee
112	49	16	5	1	volgroeid	goed	bolesdoorn	Acer platanoides 'Globosum'	open grond; heestervak	n.v.t.		goed	>10 jaar	ja
113	35	11	2	0	halfwas	redelijk	Nordmannspar	Abies nordmanniana	voetpad	niet opgedrukt		redelijk	>10 jaar	nee
114	85	27	6	1,5	volgroeid	redelijk	eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	open grond; heestervak	n.v.t.	oppervlakkige wortel	redelijk	>10 jaar	nee
115	132	42	10	1,5	volgroeid	goed	eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	voetpad	matig opgedrukt	eksternest	goed	>10 jaar	nee
116	80	25	5	1	halfwas	redelijk	amberboom	Liquidambar styraciflua	open grond; heestervak	n.v.t.	overwoekerd door klimop; boomband verwijderen	redelijk	>10 jaar	nee
117	155	49	9	2	volgroeid	goed	Zweedse meelbes	Sorbus intermedia	open grond; gazon	n.v.t.	inrottende snoeiwonden; 2x stamvoetschade; gekandelaberd	redelijk	>10 jaar	nee
118	162	52	8	2	volgroeid	goed	Zweedse meelbes	Sorbus intermedia	open grond; gazon	n.v.t.	stamvoetschade; gekandelaberd	redelijk	>10 jaar	nee
119	100	32	6	2	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; heestervak	n.v.t.	overwoekerd door klimop	matig	5-10 jaar	nee
120	100	32	6	2	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; heestervak	n.v.t.	overwoekerd door klimop	matig	5-10 jaar	nee
121	80	25	5	2	volgroeid	slecht	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; heestervak	n.v.t.	overwoekerd door klimop	matig	5-10 jaar	nee

Opdrachtgever: AW Mense groen
 Locatie: Aart van der Leeuwstraat e.o. te Haarlem
 Datum: 5 februari 2018
 Keuringsmethode: VTA+
 Keuring uitgevoerd door: T. Oosterom/ N. Vernooij

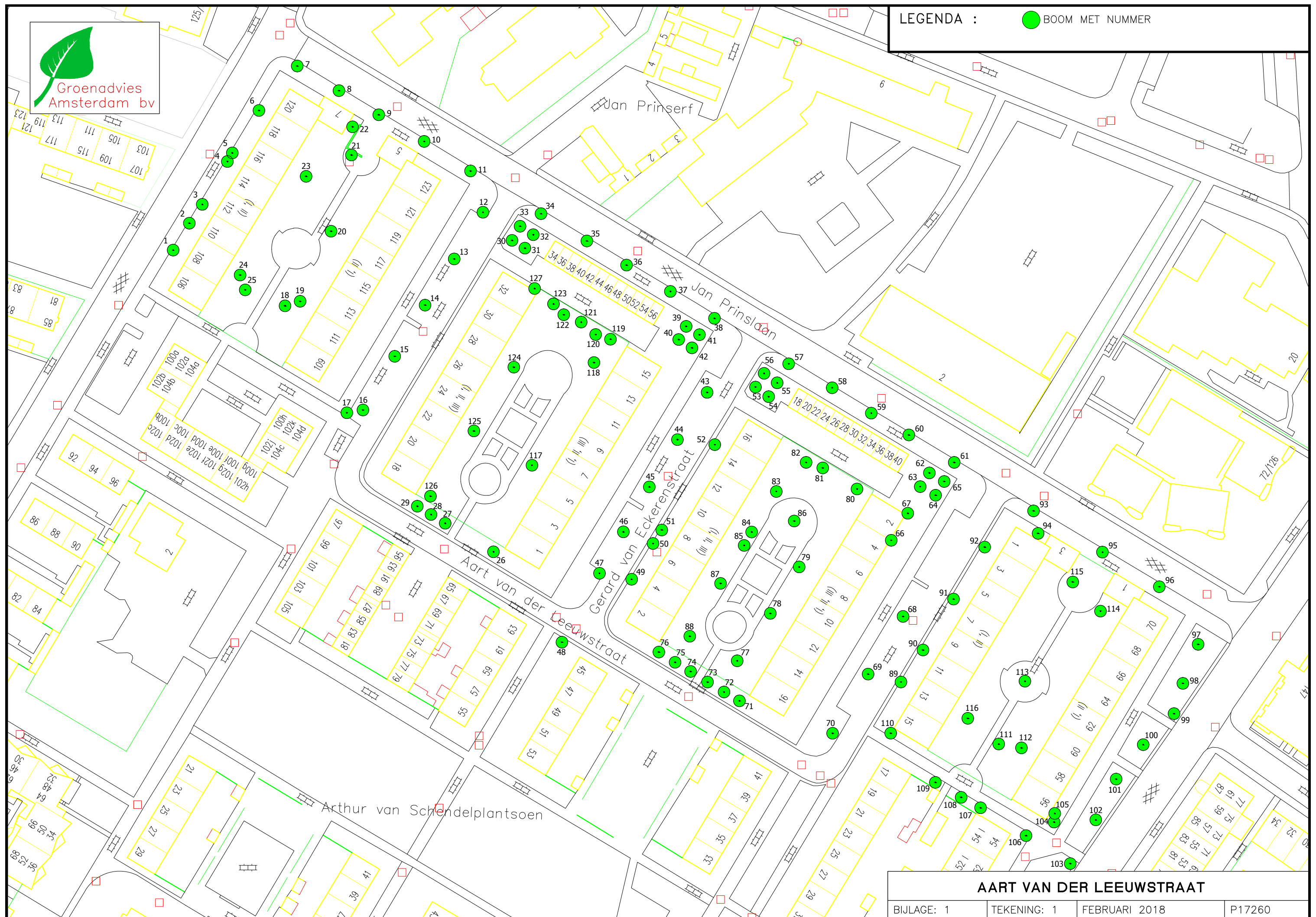
INVENTARISATIELIJST



boom nummer	stam omvang	stam diameter	kroon diameter	takvrije hoogte	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	kwaliteit verharding	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplantb aar
	in cm	in cm	in m	in m										
122	100	32	7	2	volgroeid	stagnerend	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; heestervak	n.v.t.	overwoekerd door klimop; afstervende kroon	slecht	1-5 jaar	nee
123	80	25	6	2	volgroeid	matig	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; heestervak	n.v.t.	overwoekerd door klimop	matig	5-10 jaar	nee
124	93	30	7	2	volgroeid	matig	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; heestervak	n.v.t.	afstervende top	matig	5-10 jaar	nee
125	55	18	4	0	halfwas	goed	Nordmannspar	Abies nordmanniana	open grond; gazon	n.v.t.		goed	>10 jaar	nee
126	49	16	6	1	volgroeid	matig	meidoorn	Crataegus cv.	open grond; gazon	n.v.t.	inrottende stamvoetschade; stamschade	matig	5-10 jaar	nee
127	62	20	4	2	volgroeid	goed	hulst	Ilex aquifolium	open grond; heestervak	n.v.t.		goed	>10 jaar	nee



LEGENDA :  BOOM MET NUMMER



AART VAN DER LEEUWSTRAAT

Bijlage 2

Nader onder-
zoek

Pluimiepen
Mense Groen

Bijlage
Stedenbouwkundig plan
Aart van der Leeuwstraat

AW Mense Groen
T.a.v. de heer I. Lute
Leidsevaartweg 15
2106 NA Heemstede

Briefnr
18049.B.61

Projectnr
P18049

Onderwerp
Nader technisch onderzoek
Aart van der Leeuwstraat te Haarlem

Behandeld door
N. Vernooy

Datum
26 februari 2018

Telefoonnr
06-1743 2923

Bijlage(n):
foto's

Geachte heer Lute,

Januari 2018 is een inventarisatie en boomveiligheidsonderzoek uitgevoerd aan de bomen in het projectgebied Aart van der Leeuwstraat te Haarlem. Bij een aantal bomen kon op basis van het uitgevoerde onderzoek geen goede inschatting van de toekomstverwachting gedaan worden. Het betreft zestien pluimiepen (*Ulmus glabra* 'Exoniensis'), welke in vier groepen van vier stuks zijn geplant op de straathoeken in de Jan Prinslaan. Naar aanleiding hiervan hebben wij nader technisch onderzoek uitgevoerd, met als doel een realistische toekomstverwachting te kunnen bepalen. In deze brief beschrijven wij onze bevindingen en adviezen met betrekking tot deze vraag.

Achtergrond

Pluimiepen worden vermeerderd door een stekje van een moederboom met de gewenste eigenschappen te enten op een goedkoop te verkrijgen onderstam van een andere iepensoort die voor een goede wortelkluit kan zorgen. Ent en onderstam moeten goed aan elkaar hechten (verenigbaar zijn). Meestal blijkt op de kwekerij al welke combinatie van ent en onderstam goed verenigbaar is.



De bomen zijn in groepen van vier geplant.

Dit product van Groenadvies Amsterdam BV mag alleen geheel of gedeeltelijk worden vermenigvuldigd, openbaar gemaakt of ter beschikking van derden worden gesteld, na toestemming van Groenadvies Amsterdam BV en met bronvermelding.

Soms blijkt dit pas na verloop van jaren, als de ent 'spontaan' van de onderstam af valt. In deze gevallen is sprake van 'uitgestelde onverenigbaarheid'. De entplaats is vaak zichtbaar als een verdikking op ooghoogte om de gehele stam.

Normaliter worden pluimiepen geënt op een hoge onderstam (circa 1,80 m hoogte) en zijn er geen problemen bekend met de onderlinge hechting tussen de onderstam en de ent. De onderzochte iepen zijn echter op een lage onderstam geënt. De kenmerkende verdikking bevindt zich net boven maaiveld. De afwijkende wijze van veredelen kan gepaard zijn gegaan met de keuze voor een andere onderstam. Er lijken namelijk adventiefwortels vanuit de ent te ontspruiten, maar misleiding door de lage verdikking is ook mogelijk. Al met al dient uitgestelde onverenigbaarheid uitgesloten te worden alvorens een toekomstverwachting te kunnen geven.

Uitgevoerd onderzoek

Per groepje pluimiepen is bij één boom een deel van de stamvoet vrij gegraven. Drie maal is gekozen voor een boom waarbij een tekort lijkt aan gezonde wortelaanzetten (namelijk de nummers 33, 40 en 54). Ter vergelijking van het beeld is ook bij één goed ogende stamvoet (boom 64) gegraven.

Bevindingen

Bij de bomen 33, 40 en 54 is gegraven aan de zijde waar wortelaanzetten bovengronds afwezig leken. De bodem is hier vanuit de onderstam intensief doorgroeid met fijne en matig grove wortels. Bij alle drie de bomen zijn wurgwortels van variabele dikte aangetroffen. Deze wortels groeien rondom de wortelaanzetten en kunnen de sapstroom in de wortels verstoren. In het uiterste geval kunnen deze hierdoor afsterven.

De diameter van het ondergrondse stamdeel neemt naar beneden toe snel af. De houtkwaliteit van de onderstam is goed. De bovengronds zichtbare wortelaanzetten aan de rand van de kluiten zijn gezond en goed gehecht aan de onderstam. Op 20 á 30 cm diepte ontspruiten ook zwaardere wortels van 4 cm tot meer dan $\varnothing$ 10 cm aan de onderstam.

Bij de onverdachte boom 64 wijkt het beeld weinig af van de overige bomen: intensieve, fijne beworteling vanuit de stamvoet, een afnemende ondergrondse stamdiameter, gezonde wortelaanzetten en een onaangetaste onderstam. Alleen de wurgwortels zijn niet aangetroffen.

Conclusie

Van alle onderzochte bomen zijn de onderstam en de wortelaanzetten van goede kwaliteit. Vanuit de onderstam groeien dicht aan de oppervlakte fijne wortels en vanaf 20 á 30 cm diepte ook zwaardere wortels. Er dus geen sprake van uitgestelde onverenigbaarheid. Ondanks dat de wortelaanzetten niet gelijkmatig rond de stamvoet groeien, is er geen reden om uit te gaan van een verminderde stabiliteit van de bomen.

De ongelijkmatige verdeling van de wortelaanzetten kan zijn veroorzaakt door de wurgwortels.

Advies

Op basis van de bevindingen stellen wij de toekomstverwachting van de pluimiepen op meer dan tien jaar. Soms wordt bij boomveiligheidscontroles ook de categorie "meer dan 25 jaar" gehanteerd. Er is momenteel geen reden om aan te nemen dat de iepen deze leeftijd niet kunnen bereiken.

Met betrekking tot het mogelijke effect van de wurgwortels is geen nader onderzoek noodzakelijk. Wij adviseren de bovengrondse wurgwortels met een handzaag door te zagen. Zorg voor een onderbreking van minimaal een centimeter, om te voorkomen dat de zaagsnede heelt. Voorkom schade aan de wortel waarover een wurgwortel groeit. Bij de reguliere, periodieke boomveiligheidscontroles kunnen de kwaliteit van de wortelaanzetten en het verloop van de conditie worden gevolgd.

Met vriendelijke groet,



B. Stoffer
Groenadvies Amsterdam

BIJLAGE: FOTO'S



De stamvoet van boom 33.



Beworteling van boom 33. Bij de pijl een wurgwortel.



De stamvoet van boom 40.



Beworteling van boom 33. Bij de rode pijl een wurgwortel. Bij de groene een wortel vanuit de onderstam.



De stamvoet van boom 54.



Beworteling van boom 54. Bij de pijl dunne wurgwortels en wortels vanuit de onderstam.



De stamvoet van boom 64.



Beworteling van boom 64.



Bijlage 3

A thick yellow curved line, similar to the one in the MUST logo, is positioned to the left of the main title.

Parkeeronderzoek Telwerk

Bijlage
Stedenbouwkundig plan
Aart van der Leeuwstraat

Amsterdam, november 2019
www.must.nl

PARKEERONDERZOEKEN

AART VAN DER LEEUWCOMPLEX e.o. IN HAARLEM

APRIL 2018

INHOUDSOPGAVE

Inleiding en onderzoeksopzet	Pagina 2
Visuele weergave van het onderzoeksgebied met sectienummers	Pagina 3
Onderzoeksresultaten	Pagina 4

INLEIDING EN ONDERZOEKSOPZET

INLEIDING

In opdracht van Pré Wonen heeft Telwerk B.V. parkeeronderzoeken verricht bij het Aart van der Leeuwcomplex en omgeving in Haarlem.

ONDERZOEKSOPZET

De onderzoeken zijn gehouden in de volgende straten/straatdelen:

- > Jan Prinslaan;
- > Aart van der Leeuwstraat;
- > Gerard van Eckerenstraat;
- > Generaal Spoorlaan;
- > P.C. Boutensstraat.

De onderzoeken zijn gehouden op twee dagen en verschillende tijdstippen:

- > Donderdag 5 april 2018: tussen 19:00 uur en 20:00 uur
- > Donderdag 5 april 2018: tussen 23:00 uur en 05:00 uur
- > Dinsdag 10 april 2018: tussen 09:00 uur en 12:00 uur
- > Dinsdag 10 april 2018: tussen 12:00 uur en 16:00 uur

BIJZONDERHEDEN

In geval van straatparkeren wordt als capaciteit het volgende aangehouden: zes meter is één parkeerplaats. Parkeerplaatsen voor gehandicapten op kenteken zijn buiten beschouwing gelaten.

VISUELE WEERGAVE ONDERZOGSGEBIED MET SECTIENUMMERS



ONDERZOEKSRESULTATEN

Straatnaam	Sectie Nr.	Sectie Straatdeel	Cap.	05-01 - 19:00		05-04 - 23:00		10-04 - 09:00		10-04 - 12:00	
				Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.
Jan Prinslaan	1	P.C.Boutensstraat-Aart vd Leeuwstraat west - noordzijde	0	0	-	0	-	0	-	0	-
	2	P.C.Boutensstraat-Aart vd Leeuwstraat west - zuidzijde	7	4	57%	5	71%	3	43%	2	29%
	3	A.vd Leeuwstraat west-G.v Eckerenstraat - noordzijde	0	0	-	0	-	0	-	0	-
	4	A.vd Leeuwstraat west-G.v Eckerenstraat - zuidzijde	7	4	57%	5	71%	4	57%	5	71%
	5	G.v Eckerenstraat-A.vd Leeuwstraat oost - noordzijde	10	8	80%	12	120%	7	70%	7	70%
	6	G.v Eckerenstraat-A.vd Leeuwstraat oost - zuidzijde	7	2	29%	1	14%	5	71%	5	71%
	7	A.vd Leeuwstraat oost-Generaal Spoorlaan - noordzijde	8	5	63%	7	88%	4	50%	6	75%
	8	A.vd Leeuwstraat oost-Generaal Spoorlaan - zuidzijde	8	2	25%	2	25%	2	25%	2	25%
	9	Garageblok Jan Prinslaan oost	0	0	-	0	-	0	-	0	-
	10	Garageblok Jan Prinslaan west	0	0	-	0	-	0	-	0	-
Totaal			47	25	53%	32	68%	25	53%	27	57%
Aart van der Leeuwstraat	11	Jan Prinslaan-parkeerterrein west - oostzijde	11	10	91%	12	109%	7	64%	5	45%
	12	Jan Prinslaan-parkeerterrein west - westzijde	20	13	65%	16	80%	9	45%	8	40%
	13	Parkeerterrein west	8	4	50%	6	75%	4	50%	4	50%
	14	Parkeerterrein west-G.van Eckerenstraat - noordoostzijde	0	1	-	0	-	1	-	0	-
	15	Parkeerterrein west-G.van Eckerenstraat - zuidwestzijde	12	4	33%	9	75%	7	58%	5	42%
	16	G.van Eckerenstraat-parkeerterrein zuid - noordzijde	0	0	-	0	-	0	-	0	-
	17	G.van Eckerenstraat-parkeerterrein zuid - zuidzijde	5	4	80%	4	80%	2	40%	1	20%
	18	Parkeerterrein zuid-Jan Prinslaan - zuidoostzijde	16	14	88%	17	106%	10	63%	7	44%
	19	Parkeerterrein zuid-Jan Prinslaan - noordwestzijde	21	15	71%	16	76%	11	52%	11	52%
Totaal			93	65	70%	80	86%	51	55%	41	44%
Gerard van Eckerenstraat	20	Jan Prinslaan-Aart vd Leeuwstraat - oostzijde	11	11	100%	12	109%	7	64%	5	45%
	21	Jan Prinslaan-Aart vd Leeuwstraat - westzijde	22	17	77%	14	64%	14	64%	12	55%
Totaal			33	28	85%	26	79%	21	64%	17	52%
Gen. Spoorlaan	22	Jan Prinslaan-Reggestraat	14	10	71%	10	71%	4	29%	9	64%
Totaal			14	10	71%	10	71%	4	29%	9	64%
P.C. Boutensstr.	23	Jan Prinslaan-P-terrein oost P.C. Boutensstraat	11	10	91%	11	100%	5	45%	5	45%
Totaal			11	10	91%	11	100%	5	45%	5	45%

TOTAALOVERZICHT ALLE STRATEN

	Cap.	05-01 - 19:00		05-04 - 23:00		10-04 - 09:00		10-04 - 12:00	
		Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.
Totaal	198	138	70%	159	80%	106	54%	99	50%

Bijlage 4

Parkeernormering

Goudappel Coffeng

Bijlage
Stedenbouwkundig plan
Aart van der Leeuwstraat

Amsterdam, november 2019
www.must.nl

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam



Pré Wonen

Parkeernormering herontwikkeling Aart van der Leeuwstraat

Datum	29 mei 2019
Kenmerk	03789.20190301.N1.05
Eerste versie	13 maart 2019

1 Inleiding

Aan de Aart van der Leeuwstraat in Haarlem zijn een achttal woonblokken gesitueerd met daarin 224 sociale huurwoningen en bedrijvigheid. Deze huidige bebouwing en bijbehorende parkeergelegenheid wordt gesloopt en Pré Wonen is voornemens om op deze locatie opnieuw sociale huurwoningen te realiseren met openbaar parkeeraanbod. In het basisscenario van de nieuwbouwplannen is uitgegaan van enkele extra sociale huurwoningen ten opzichte van de huidige situatie. In verband met de hoge woningnood in Haarlem heeft de gemeenteraad aan Pré Wonen gevraagd of het mogelijk is om meer woningen te realiseren. Hiervoor zijn een aantal scenario's opgesteld:

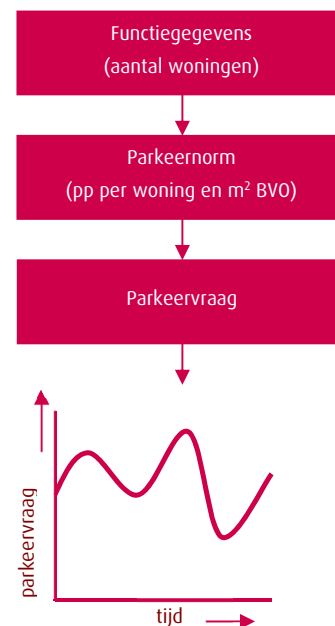
- basisvariant: realisatie van 228 woningen (toevoeging van 4 woningen);
- scenario 1: realisatie van 251 woningen (toevoeging van 27 woningen);
- scenario 2 realisatie van 265 woningen (toevoeging van 41 woningen);
- scenario 3 realisatie van 303 woningen (toevoeging van 79 woningen);
- voorkeursvariant: realisatie van 280 woningen (toevoeging van 56 woningen).

Pré Wonen heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd de onderbouwing met betrekking tot parkeren op te stellen behorende bij de nieuwe woningontwikkeling voor de verschillende scenario's. Daarbij wordt (deels) rekening gehouden met het autobezit van de specifieke doelgroep van jongeren in de sociale huursector. Circa 15 tot 20% van de woningen wordt mogelijk toebedeeld aan jongeren. In voorliggende notitie zijn de resultaten van de parkeeronderbouwing opgenomen.

2 Gemeentelijke parkeernormering

2.1 Aanpak

Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningen aan de Aart van der Leeuwstraat in Haarlem wordt de parkeervraag bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormering. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van de functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning). Onderscheid kan worden gemaakt naar bewoners en bezoekers van woningen, die niet op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereren. Bewoners kennen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor de bezoekers van de woningen de zaterdagavond is. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

Door de parkeervraag af te zetten tegen het te realiseren parkeeraanbod, ontstaat de parkeerbalans. In verband met volledige sloop van de huidige situatie inclusief parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de ontwikkeling volledig beschouwd als nieuwbouwproject. Bij het bepalen van de parkeervraag voor de verschillende scenario's is dan ook uitgegaan van het totaal te ontwikkelen woningaanbod.

2.2 Uitgangspunten

Functieprogramma

Bij de ontwikkeling aan de Aart van der Leeuwstraat in Haarlem wordt een basisvariant onderzocht plus drie scenario's met de toevoeging van meer woningen en een voorkeursvariant. De te realiseren woningen verschillen in omvang, in tabel 2.1 is het volledige functieprogramma opgenomen voor te realiseren woningen in verschillende scenario's.

	basisvariant	scenario 1	scenario 2	scenario 3	voorkeursvariant
					t
sociale huurwoningen (75 m²)	14	14	14	14	14
sociale huurwoningen (60 m²)	214	237	251	289	266
totaal woningen	228	251	265	303	280
toevoeging t.o.v. huidige situatie	+4	+27	+41	+79	+56

Tabel 2.1: Functieprogramma te realiseren woningen

Voor de varianten gelden verschillende mogelijkheden om de parkeervraag van de woningen op te lossen:

- basisvariant: huidige parkeersituatie inclusief uitbreiding waardoor 206 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden;
- scenario 1, 2 en 3: realiseren van eenrichtingsstructuur met haaksparkeren in de Aart van der Leeuwstraat waardoor 228 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden;
- voorkeursvariant: realiseren van eenrichtingsstructuur met langsparkeren in de Aart van der Leeuwstraat waardoor 216 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden.

Parkeernormen

De gemeente Haarlem heeft haar parkeernormen opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen, 2015, gemeente Haarlem'. De parkeernormen voor woonfuncties zijn op 31 januari 2019 aangepast, naar aanleiding van een onderzoek naar het autobezit in Haarlem. Deze parkeernormen zijn opgenomen in 'Getekend raadsbesluit Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem (2018/747877)'.

In de parkeernormering is onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. De Aart van der Leeuwstraat is hierbij gelegen in de schil, het overloopgebied. De parkeernorm voor sociale woningen in de schil, het overloopgebied is:

- 0,9 parkeerplaats per woning waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

In bijlage 1 is voor de huidige situatie de parkeerbalans met de vigerende parkeernormen weergegeven, ten opzichte van het daadwerkelijk aantal geparkeerde voertuigen. Geconcludeerd is dat de vigerende parkeernorm een goede indicatie is voor de te verwachten parkeervraag. De gehanteerde parkeernormen sluiten aan bij de praktijksituatie.

Aanwezigheidspercentages

In tabel 2.2 zijn de te hanteren aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers opgenomen. De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op kencijfers van CROW, landelijke richtlijnen, die gemeentelijk gehanteerd worden.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Tabel 2.2: Te hanteren aanwezigheidspercentages

2.3 Resultaat

Aan de hand van het functieprogramma, de te hanteren parkeernormen voor de woningen en de aanwezigheidspercentages, is de gemeentelijke parkeervraag berekend. De volledige parkeerbalans per scenario is opgenomen in bijlage 2. In tabel 2.3 is de parkeervraag op het maatgevende moment, zaterdagavond¹, weergegeven waarbij per variant rekening is gehouden met het te realiseren parkeeraanbod.

	basisvariant <i>(+4 woningen)</i>	scenario 1 <i>(+27 woningen)</i>	scenario 2 <i>(+41 woningen)</i>	scenario 3 <i>(+79 woningen)</i>	voorkeursvariant <i>(+56 woningen)</i>
woningen 75 m ² bewoners	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
woningen 75 m ² bezoekers	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
woningen 60 m ² bewoners	102,7	113,8	120,5	138,7	127,7
woningen 60 m ² bezoekers	64,2	71,1	75,3	86,7	79,8
parkeervraag <i>(afgerond)</i>	178	196	207	236	218
parkeeraanbod	206	228	228	228	216
overschot/tekort	28	32	21	-8	-2

Tabel 2.3: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans maatgevende moment per variant

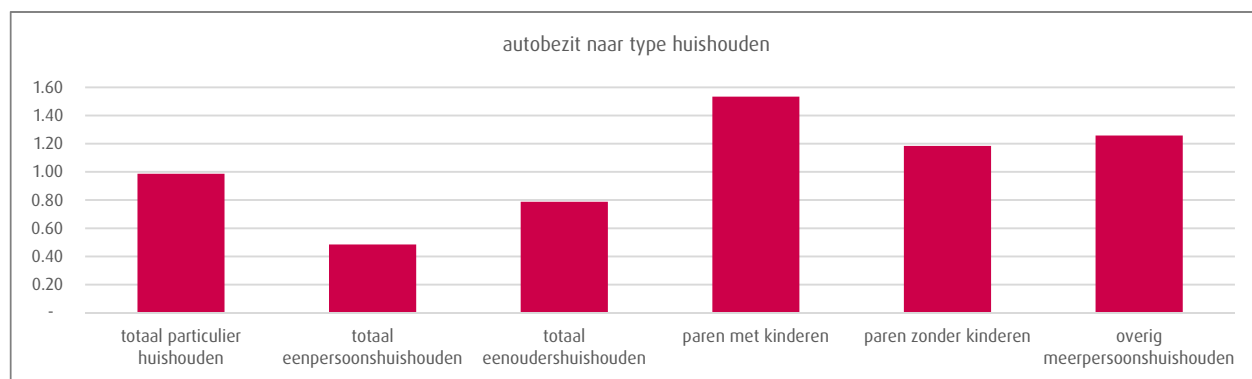
Uit tabel 2.3 blijkt dat conform gemeentelijke parkeernormering in de basisvariant, scenario 1 en scenario 2 voldoende parkeeraanbod aanwezig is om te voorzien in de parkeervraag. In scenario 3 en de voorkeursvariant blijkt dat niet voldoende parkeeraanbod beschikbaar is om te voorzien in de parkeervraag op het maatgevende moment. In scenario 3 ontstaat een tekort van 8 parkeerplaatsen, in de voorkeursvariant is het tekort 2 parkeerplaatsen.

¹ De werkdagavond en de zaterdagavond zijn beide maatgevend, de parkeervraag op deze momenten is gelijk in alle scenario's.

3 Zoektocht passende varianten

In hoofdstuk 2 is gebleken dat in scenario 3 en in de voorkeursvariant een tekort ontstaat bij het geplande functieprogramma. In scenario 3 worden 14 woningen van 75 m² gerealiseerd, en 289 woningen van 60 m², waar met de realisatie van 228 parkeerplaatsen een tekort van 8 parkeerplaatsen op de maatgevende momenten ontstaat. In de voorkeursvariant worden 14 woningen van 75 m² gerealiseerd, en 266 van 60 m², waarbij met de realisatie van 216 parkeerplaatsen een tekort van 2 parkeerplaatsen op de maatgevende momenten ontstaat. In dit hoofdstuk is voor deze varianten onderzocht welke mogelijkheden bestaan om het functieprogramma aan te laten sluiten bij het te realiseren parkeeraanbod.

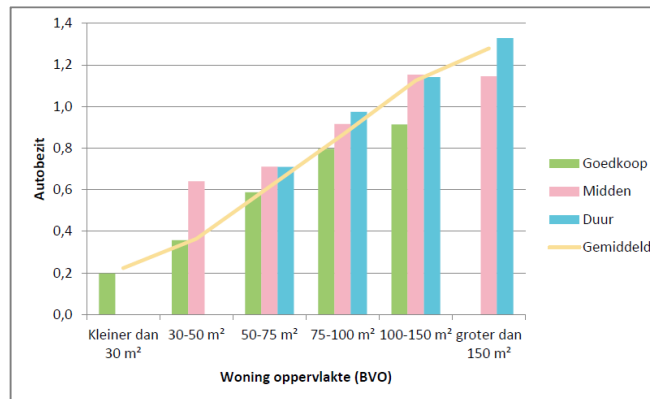
Pré Wonen heeft aangegeven om bij scenario 3 en de voorkeursvariant in te zetten op het aantrekkelijk maken van de woningen voor een specifieke doelgroep van jongeren en starters. Daarbij gaan ze uit van ongeveer 15 tot 20% van de woningen voor deze doelgroep. Gegeven de inzet op deze specifieke doelgroep en de oppervlakte van de kleine woningen (60 m²), zijn deze woningen in dit scenario met name geschikt voor 1- tot 2-persoonshuishoudens. Deze specifieke doelgroep kent een lager dan gemiddeld autobezit. Om het autobezit naar type huishouden te analyseren is gebruik gemaakt van de volgende tabel van CBS/Statline: 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudkenmerken, 2015'. Figuur 3.1 geeft het gemiddelde aantal auto's per huishoudtype weer².



Figuur 3.1: Gemiddeld aantal auto's per type huishouden, 2015

² Aangenomen is dat huishoudens in de categorie drie of meer auto's, gemiddeld drie auto's bezitten.

Uit figuur 3.1 blijkt dat het type huishouden van grote invloed is op het gemiddelde autobezit. Onderzoek van de gemeente Haarlem bevestigt dat de woningoppervlakte van grote invloed is op het autobezit³. Bij kleinere woningen is het autobezit lager, zoals figuur 3.2 laat zien.



Figuur 3.2: Autobezit per woningwaarde en oppervlakte gemeente Haarlem

Gegeven de specifieke doelgroep van starters en jongeren in de sociale huursector waar Pré Wonen zich in scenario 3 en de voorkeursvariant bij een deel van de woningen op richt, zijn de woningen specifiek gericht op alleenstaanden (eenpersoonshuishoudens) of samenwonenden (paren zonder kinderen). Het gewogen autobezit voor deze typen huishouden is, conform de gegevens van CBS/Statline 0,79 auto per huishouden. Dit is 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0,99 auto per huishouden). Op basis van deze specifieke doelgroep wordt de parkeervraag van 20% van de bewoners van de woningen met een oppervlakte van 60 m² gereduceerd met 20%.

Het opstellen van de parkeerbalans met een reductie van 20% op de parkeervraag van bewoners van 20% van de woningen met een oppervlakte tot 60 m², leidt voor:

- scenario 3 tot een evenwicht in de parkeersituatie op het maatgevende moment;
- de voorkeursvariant tot een overschot van 5 parkeerplaatsen op het maatgevende moment.

In tabel 3.1 en 3.2 zijn de resultaten van de parkeerbalans op het maatgevende moment (zaterdagavond) opgenomen voor respectievelijk scenario 3 en de voorkeursvariant. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de volgende parkeerbalansen:

- resultaat gemeentelijke parkeerbalans (zoals opgenomen in tabel 2.3);
- aangepaste parkeerbalans met voor 20% van de woningen van 60 m² een correctie van 20% op de parkeervraag voor bewoners, voor het overige deel van deze woningen geldt de standaard parkeervraag.

In bijlage 3 zijn de volledige parkeerbalansen voor aangepaste scenario's opgenomen.

³ 'Analyse naar autobezit in Haarlem 2018, gemeente Haarlem, 27 november 2018'.

	scenario 3 (+79 woningen)	scenario 3 aangepast (+79 woningen incl. correctie 20% bewoners woningen 60 m²)
woningen 75 m² bewoners	6,7	6,7
woningen 75 m² bezoekers	4,2	4,2
woningen 60 m² bewoners	138,7	130,3
woningen 60 m² bezoekers	86,7	86,7
parkeervraag (afgerond)	236	228
parkeeraanbod	228	228
overschot/tekort	-8	0

Tabel 3.1: Resultaat parkeerbalans maatgevende moment scenario 3 inclusief aanpassingen

	voorkeursvariant (+56 woningen)	voorkeursvariant aangepast (+56 woningen incl. correctie 20% bewoners woningen 60 m²)
woningen 75 m² bewoners	6,7	6,7
woningen 75 m² bezoekers	4,2	4,2
woningen 60 m² bewoners	127,7	119,9
woningen 60 m² bezoekers	79,8	79,8
parkeervraag (afgerond)	218	211
parkeeraanbod	216	216
overschot/tekort	-2	5

Tabel 3.2: Resultaat parkeerbalans maatgevende moment voorkeursvariant inclusief aanpassing

Bijlage 1 Huidige parkeersituatie

In de huidige situatie zijn op de ontwikkellocatie in de Aart van der Leeuwstraat in Haarlem sociale huurwoningen gelegen, plus vier panden bedrijvigheid. Voor deze functies is de theoretische parkeervraag berekend aan de hand van de vigerende parkeernormen van de gemeente Haarlem⁴. De theoretische parkeervraag is vergeleken met het daadwerkelijk aantal geparkeerde voertuigen, aan de hand van een parkeeronderzoek uitgevoerd door Telwerk⁵.

Functieprogramma

Momenteel zijn de volgende functies gesitueerd op de ontwikkellocatie.

- 224 sociale huurwoningen;
- 1.800 m² bvo bedrijvigheid.

Parkeernormen

De parkeervraag is berekend door de omvang van de functies te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernormering. De ontwikkellocatie is gelegen in de schil, het overloopgebied. De gehanteerde functies en parkeernormen voor de huidige situatie zijn:

- sociale huurwoning: 0,9 ppl per woning waarvan 0,3 ppl per woning voor bezoekers;
- kantoren: 1,0 ppl per 100 m² bvo.

Aanwezigheidspercentages

In tabel B1.1 zijn de te hanteren aanwezigheidspercentages voor bewoners, bezoekers en kantoor opgenomen. De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op kencijfers van CROW, landelijke richtlijnen, die gemeentelijk gehanteerd worden.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

Tabel B1.1: Te hanteren aanwezigheidspercentages

Huidige parkeersituatie

Aan de hand van het functieprogramma, de te hanteren parkeernormen en de aanwezigheidspercentages, is de theoretische parkeervraag berekend. Deze is vervolgens afgezet tegen de gemeten bezetting in de omgeving van de ontwikkeling, conform de gemeten bezetting op de verschillende momenten. Het resultaat is opgenomen in tabel B1.2.

⁴ 'Beleidsregels parkeernormen 2015, gemeente Haarlem' en 'Getekend raadsbesluit Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem (2018/747877)'.

⁵ 'Parkeeronderzoeken Aart van der Leeuwcomplex e.o. in Haarlem, april 2018, Telwerk B.V.'

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners	134	67	67	121	108	134	81	108	94
woningen bezoekers	67	7	13	54	47	0	40	67	47
bedrijvigheid	18	18	18	1	1	0	0	0	0
parkeervraag	220	92	99	176	155	134	121	175	141
Parkeeronderzoek		106	99	-	138	159	-	-	-
verschil		14	0	-	-17	25	-	-	-

Tabel B1.1: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans maatgevende moment scenario 1

Uit tabel B1.1 blijkt dat in de huidige situatie de parkeersituatie conform de vigerende parkeernormen een goede indicatie blijkt voor de te verwachten parkeervraag bij de ontwikkeling. De gehanteerde parkeernormen sluiten aan bij de praktijksituatie.

Bijlage 2 Gemeentelijke parkeerbalans per variant

In tabellen B2.1 tot en met B2.5 zijn de resultaten van de gemeentelijke parkeerbalans opgenomen per variant, rekening houdend met het bijbehorend aantal te realiseren parkeerplaatsen. Onderscheid is gemaakt naar de parkeervraag zonder dubbelgebruik, en de parkeervraag op de verschillende momenten.

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen 75 m ² bewoners	8	4	4	8	7	8	5	7	6
woningen 75 m ² bezoekers	4	0	1	3	3	0	3	4	3
woningen 60 m ² bewoners	128	64	64	116	103	128	77	103	90
woningen 60 m ² bewoners	64	6	13	51	45	0	39	64	45
parkeervraag	205	75	82	178	157	137	123	178	144
parkeeraanbod		206	206	206	206	206	206	206	206
overschot/tekort		131	124	28	49	69	83	28	62

Tabel B2.1: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans basisvariant

Uit tabel B2.1 blijkt dat in de basisvariant zonder dubbelgebruik de parkeervraag 205 parkeerplaatsen is. Toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen leidt tot een parkeervraag van 178 parkeerplaatsen op de maatgevende momenten (werkdagavond en zaterdagavond). Gegeven het parkeeraanbod van 206 parkeerplaatsen ontstaat een overschot van 28 parkeerplaatsen.

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen 75 m ² bewoners	8	4	4	8	7	8	5	7	6
woningen 75 m ² bezoekers	4	0	1	3	3	0	3	4	3
woningen 60 m ² bewoners	142	71	71	128	114	142	85	114	100
woningen 60 m ² bewoners	71	7	14	57	50	0	43	71	50
parkeervraag	226	83	90	196	173	151	136	196	158
parkeeraanbod		228	228	228	228	228	228	228	228
overschot/tekort		145	138	32	55	77	92	32	70

Tabel B2.2: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans scenario 1

Uit tabel B2.2 blijkt dat in scenario 1 zonder dubbelgebruik de parkeervraag 226 parkeerplaatsen is. Toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen leidt tot een parkeervraag van 196 parkeerplaatsen op de maatgevende momenten (werkdagavond en zaterdagavond). Gegeven het parkeeraanbod van 228 parkeerplaatsen ontstaat een overschot van 32 parkeerplaatsen.

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen 75 m ² bewoners	8	4	4	8	7	8	5	7	6
woningen 75 m ² bezoekers	4	0	1	3	3	0	3	4	3
woningen 60 m ² bewoners	151	75	75	136	120	151	90	120	105
woningen 60 m ² bezoekers	75	8	15	60	53	0	45	75	53
parkeervraag	239	87	95	207	183	159	143	207	167
parkeeraanbod		228	228	228	228	228	228	228	228
overschot/tekort		141	133	21	45	69	85	21	61

Tabel B2.3: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans scenario 2

Uit tabel B2.3 blijkt dat in scenario 2 zonder dubbelgebruik de parkeervraag 239 parkeerplaatsen is. Toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen leidt tot een parkeervraag van 207 parkeerplaatsen op de maatgevende momenten (werkdagavond en zaterdagavond). Gegeven het parkeeraanbod van 228 parkeerplaatsen ontstaat een overschot van 21 parkeerplaatsen.

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen 75 m ² bewoners	8	4	4	8	7	8	5	7	6
woningen 75 m ² bezoekers	4	0	1	3	3	0	3	4	3
woningen 60 m ² bewoners	173	87	87	156	139	173	104	139	121
woningen 60 m ² bezoekers	87	9	17	69	61	0	52	87	61
parkeervraag	273	100	109	236	209	182	164	236	191
parkeeraanbod		228	228	228	228	228	228	228	228
overschot/tekort		128	119	-8	19	46	64	-8	37

Tabel B2.4: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans scenario 3

Uit tabel B2.4 blijkt dat in scenario 3 zonder dubbelgebruik de parkeervraag 273 parkeerplaatsen is. Toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen leidt tot een parkeervraag van 236 parkeerplaatsen op de maatgevende momenten (werkdagavond en zaterdagavond). Gegeven het parkeeraanbod van 228 parkeerplaatsen ontstaat een tekort van 8 parkeerplaatsen.

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen 75 m ² bewoners	8	4	4	8	7	8	5	7	6
woningen 75 m ² bezoekers	4	0	1	3	3	0	3	4	3
woningen 60 m ² bewoners	160	80	80	144	128	160	96	128	112
woningen 60 m ² bezoekers	80	8	16	64	56	0	48	80	56
parkeervraag	252	92	101	218	193	168	151	218	176
parkeeraanbod		216	216	216	216	216	216	216	216
overschot/tekort		124	115	-2	23	48	65	-2	40

Tabel B2.5: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans voorkeursvariant

Uit tabel B2.5 blijkt dat in de voorkeursvariant zonder dubbelgebruik de parkeervraag 252 parkeerplaatsen is. Toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen leidt tot een parkeervraag van 218 parkeerplaatsen op de maatgevende momenten (werkdagavond en zaterdagavond). Gegeven het parkeeraanbod van 216 parkeerplaatsen ontstaat een tekort van 2 parkeerplaatsen.

Bijlage 3 Aanpassingen scenario 3 en voorkeursvariant

In scenario 3 en de voorkeursvariant ontstaan tekorten van respectievelijk 8 of 2 parkeerplaatsen. Om de tekorten op te lossen is onderzocht wat het effect is van het specifiek aantrekkelijk maken van 20% van de woningen van 60 m² voor jongeren en starters. Voor deze specifieke doelgroep ligt de parkeervraag voor bewoners 20% lager dan de parkeervraag conform gemeentelijke parkeernormering. Hierdoor blijkt in scenario 3 een evenwicht in de parkeersituatie te ontstaan (zie tabel B3.1). In de voorkeursvariant ontstaat een overschot van 5 parkeerplaatsen (zie tabel B3.2).

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen 75 m ² bewoners	8	4	4	8	7	8	5	7	6
woningen 75 m ² bezoekers	4	0	1	3	3	0	3	4	3
woningen 60 m ² bewoners 20% correctie	24	12	12	22	19	24	15	19	17
woningen 60 m ² bewoners 80% regulier	139	69	69	125	111	139	83	111	97
woningen 60 m ² bewoners	87	9	17	69	61	0	52	87	61
parkeervraag	262	95	104	227	201	171	157	228	184
parkeeraanbod		228	228	228	228	228	228	228	228
overschot/tekort		133	124	1	27	57	71	0	44

Tabel B3.1: Resultaat parkeerbalans scenario 3 aangepast

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen 75 m ² bewoners	8	4	4	8	7	8	5	7	6
woningen 75 m ² bezoekers	4	0	1	3	3	0	3	4	3
woningen 60 m ² bewoners 20% correctie	22	11	11	20	18	22	13	18	16
woningen 60 m ² bewoners 80% regulier	128	64	64	115	102	128	77	102	89
woningen 60 m ² bewoners	80	8	16	64	56	0	48	80	56
parkeervraag	242	88	96	210	185	158	145	211	170
parkeeraanbod		216	216	216	216	216	216	216	216
overschot/tekort		128	120	6	31	58	71	5	46

Tabel B3.2: Resultaat parkeerbalans voorkeursvariant aangepast



Bijlage 5

Schaduwstudie

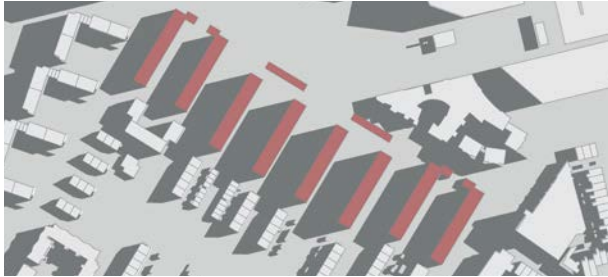
Bijlage
Stedenbouwkundig plan
Aart van der Leeuwstraat

Amsterdam, augustus 2019
www.must.nl

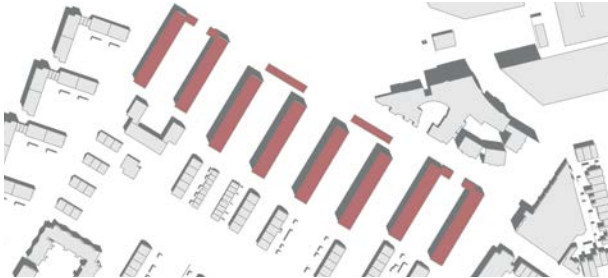
Bezonningsstudie Huidige Situatie

21 juni

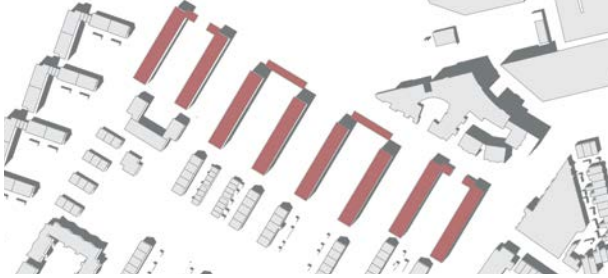
Zomer 07:00



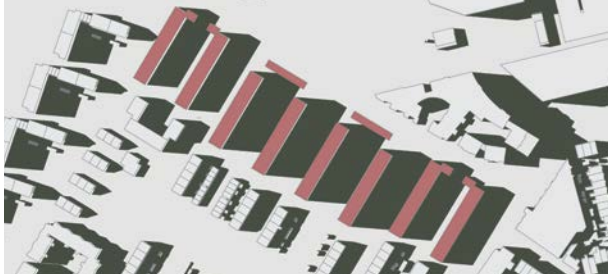
Zomer 12:00



Zomer 14:30

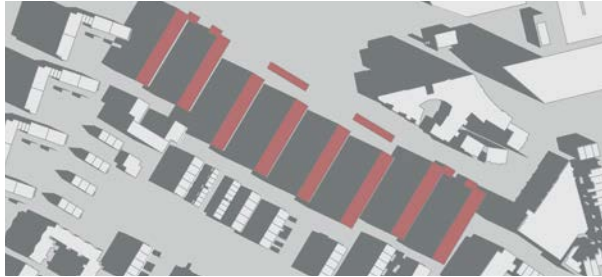


Zomer 18:00

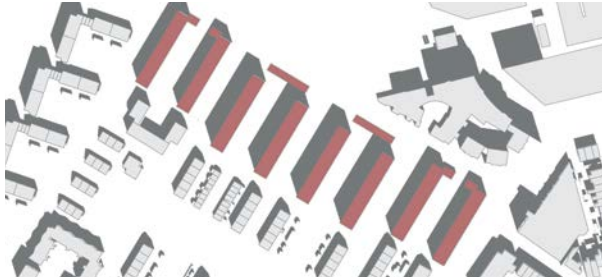


21 maart

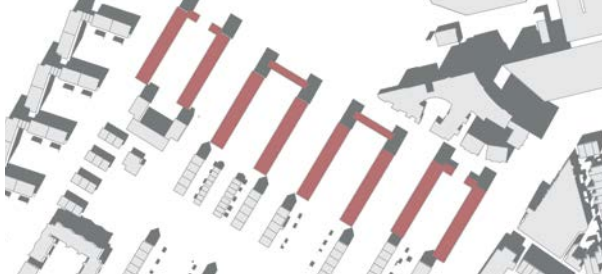
Lente / Herfst 09:00



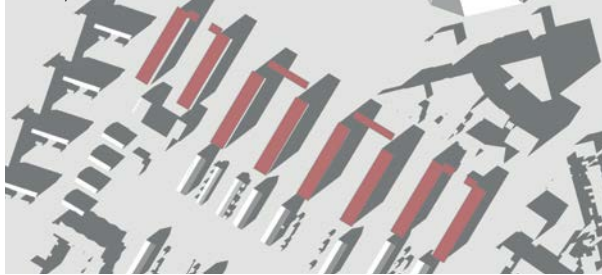
Lente / Herfst 12:00



Lente / Herfst 14:30



Lente / Herfst 16:00



21 december

Winter 10:00



Winter 12:00



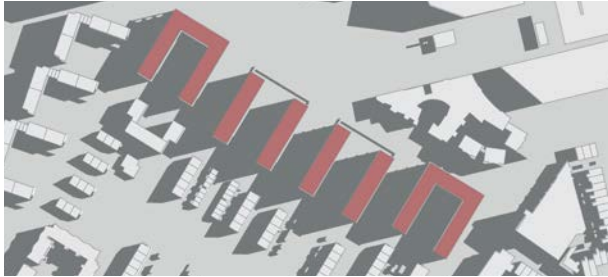
Winter 14:00



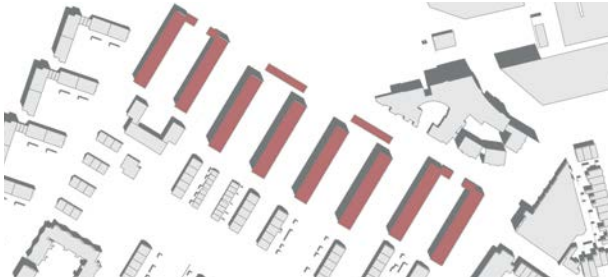
Bezonningsstudie Stedenbouwkundig plan

21 juni

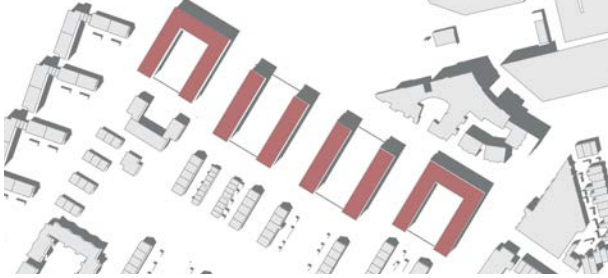
Zomer 07:00



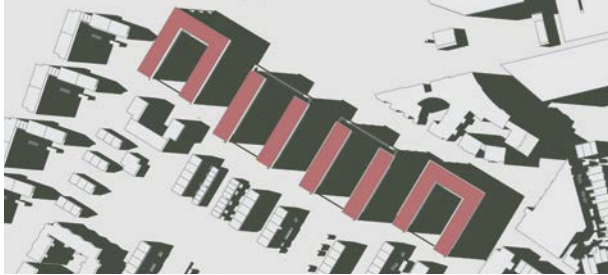
Zomer 12:00



Zomer 14:30

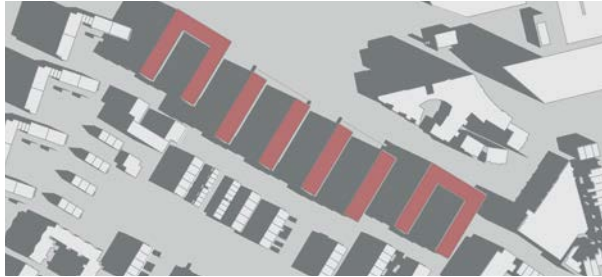


Zomer 18:00

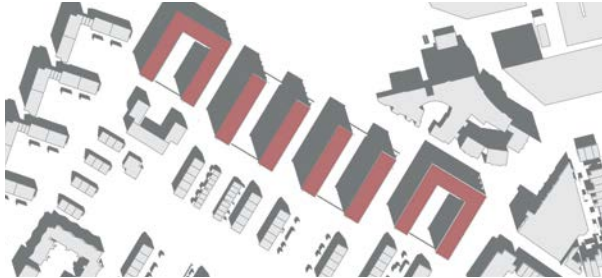


21 maart

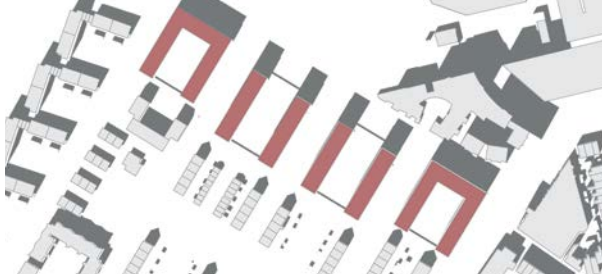
Lente / Herfst 09:00



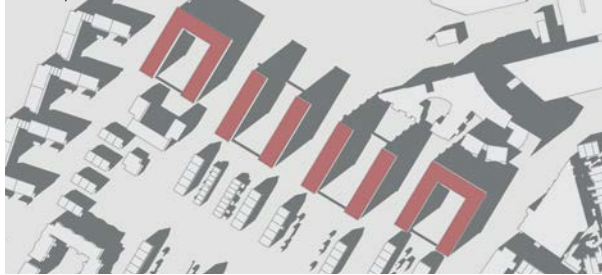
Lente / Herfst 12:00



Lente / Herfst 14:30



Lente / Herfst 16:00

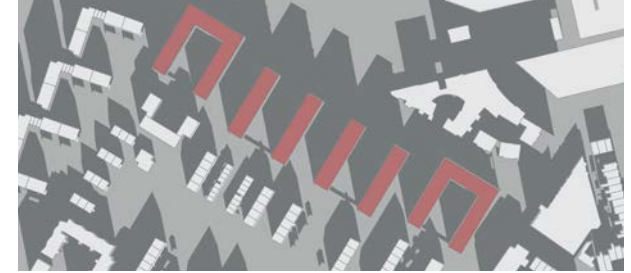


21 december

Winter 10:00



Winter 12:00



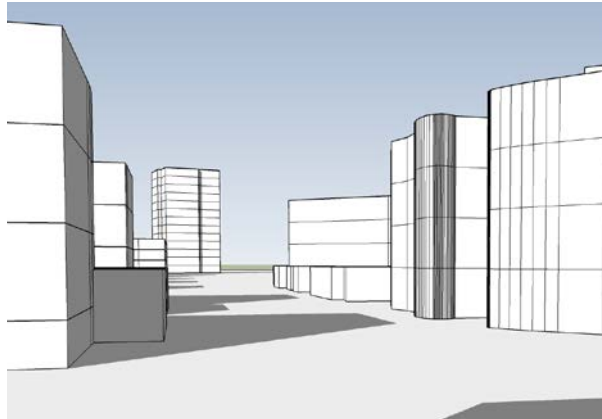
Winter 14:00



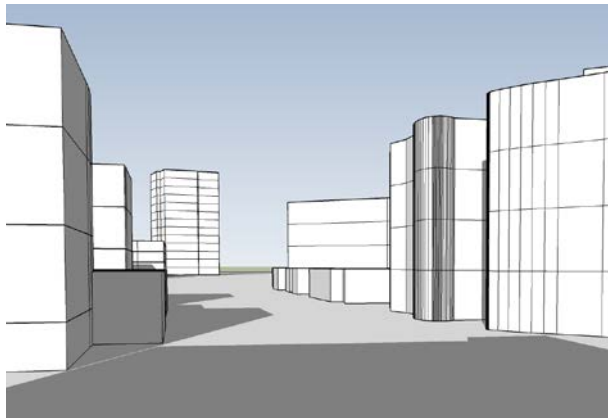
Bezonningsstudie Jan Prinslaan Huidige Situatie



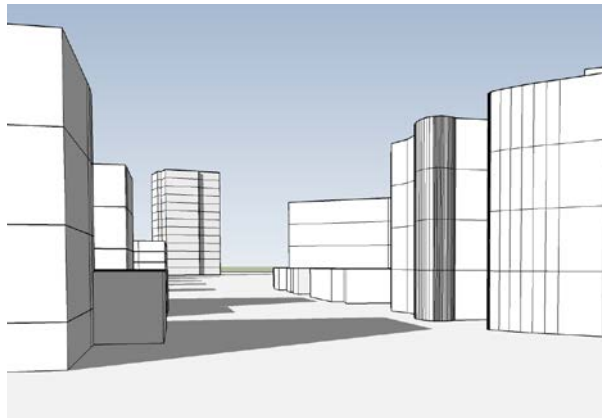
19-02: 10:00uur



19-02: 12:00uur



21-10: 10:00uur



21-10: 12:00uur

Bezonningsstudie Jan Prinslaan Stedenbouwkundig plan



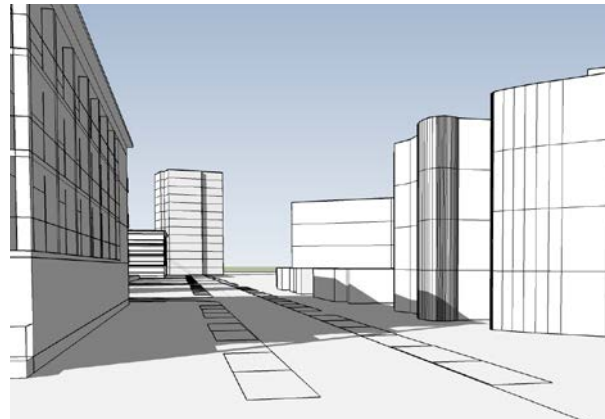
19-02: 10:00uur



19-02: 12:00uur



21-10: 10:00uur



21-10: 12:00uur

Schaduwwerking

- Met de ontworpen verdichting van 4, 5, 5 en 4 lagen voldoen de woningen die kans hebben op de meeste schaduwwerking ten noorden van de Jan Prinslaan aan de 'lichte' TNO-norm (waarbij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam) en niet aan de 'strengere' TNO-norm (waarbij tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari - 22 november in midden vensterbank binnenkant raam)



Delftwijk 2020**Bijdrage project Aart v.d. Leeuwstraat**

d.d. 25 mei 2020

Contractstukken

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020

Nadere overeenkomst Delftwijk 2020

Uitgangspunten Aart v.d. Leeuwstraat

index en bijdragen conform oude aantallen samenwerkingsovk DW 2020	2,5%
aantal woningen nieuwbouw	225
aantal woningen sloop	224
bijdrage per woning gemeente	6.365 prijspeil 2005
bijdrage per woning corporatie	3.635 prijspeil 2005

Trafobijdrage Gemeente

2012	1.702.347
2013	1.744.906
2014	1.788.528
2015	1.833.241
2016	1.879.072
2017	1.926.049
2018	1.974.201
2019	2.023.556
2020	2.074.144
2021	2.125.998

Trafobijdrage Pré Wonen

2012	967.875
2013	992.072
2014	1.016.874
2015	1.042.296
2016	1.068.353
2017	1.095.062
2018	1.122.438
2019	1.150.499
2020	1.179.262
2021	1.208.743

Lump sum bijdrage Pré Wonen

2012	364.710
2013	373.828
2014	383.173
2015	392.753
2016	402.572
2017	412.636
2018	422.952
2019	433.526
2020	444.364
2021	455.473

Vervallen grondaankoop door gemeente

2012	343.400	
2013	351.985	
2014	360.785	
2015	369.804	
2016	379.049	
2017	388.526	
2018	398.239	
2019	408.195	
2020	418.400	
2021	428.860	-/- wordt verrekend met lump sum van Pré Wonen

