

Concept



Ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Prinses Beatrixplein en omgeving, Haarlem

17 mei 2022



BEA

Plangrens
SPvE

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	6	4.2.2. Kunst & cultuur	49	7.1.12. Geur	83
1.1. Inleiding	7	4.2.3. Gezondheid	50	7.2. Financiële haalbaarheid	84
1.2. Doel van dit document	8	4.2.4. Sociale veiligheid	51	7.3. Maatschappelijke haalbaarheid	85
1.3. Planproces	9	4.2.5. Rust, reuring, ruis	52	7.3.1. Inloopavond startnotitie	85
1.4. Leeswijzer	10	4.2.6. Windhinder & bezonning	53	7.3.2. Ambities en maatschappelijke scenario's	85
2. Analyse van het gebied	12	4.3. Richtlijn duurzaam bouwen	54	7.3.3. Informatiebijeenkomst maart 2022	86
2.1. Historie	13	4.3.1. Klimaatadaptatie	54	8. Ontwikkelstrategie en fasering	88
2.2. Positionering Parkwijk & Haarlem	16	4.3.2. Groen en ecologie	56	9. Vervolgproces en planning	90
2.3. Projectgebied	18	4.3.3. Energie, warmte en circulariteit	60	10. Colofon	92
2.4. Verkeerskundige situatie	19	4.3.4. Mobiliteit	61	11. Bijlagen	94
2.5. Huidig programma	20	5. Programma	64	11.1. Beleidskaders	95
2.6. Kwaliteiten	21	5.1. Nieuw programma	65	11.1.1. Omgevingsvisie Haarlem 2045	95
2.7. Uitdagingen	22	5.2. Werken & commerciële functies	66	11.1.2. Bestemmingsplan Zomerzone Noord	96
2.8. Kansen	24	5.3. Maatschappelijke voorzieningen	68	11.1.3. Structuurvisie Openbare Ruimte	97
3. Opgave en ambities	26	5.4. Openbare ruimte	69	11.1.4. Nota ruimtelijke kwaliteit	98
3.1. Opgave	27	6. Spelregelkaart	71	11.1.5. Nota hoogbouwprincipes	99
3.2. Ambitie	29	7. Haalbaarheid	76	11.1.6. Woonvisie Haarlem 2021-2025	100
3.3. Maatschappelijke voorzieningen	31	7.1. Milieu-technische haalbaarheid	77	11.1.7. Economische visie	101
3.4. Van ambities naar uitgangspunten	32	7.1.1. Bodemkwaliteit	77	11.1.8. Mobiliteitsbeleid	102
3.5. Beoogd programma	35	7.1.2. Geluid	78	11.1.9. Programma Groeipotentie: groei van Haarlem	103
4. Stedenbouw & landschap	37	7.1.3. Bedrijven en milieuzonering	78	11.2. Overige bijlagen	104
4.1. Stedenbouwkundige kaders	38	7.1.4. Luchtkwaliteit	79	11.2.1. Kabels en leidingen	104
4.1.1. Concept: autoluw woonpark	38	7.1.5. Archeologie en cultuurhistorie	79		
4.1.2. Concept: de dreef	40	7.1.6. Externe veiligheid	80		
4.1.3. Concept: Palazzo's	42	7.1.7. M.E.R.	80		
4.1.4. Concept: activeren openbare ruimte	44	7.1.8. Vliegverkeer	81		
4.1.5. Plancontour	46	7.1.9. Stikstof	81		
4.2. Deelaspecten	48	7.1.10. Niet gesprongen explosieven	82		
4.2.1. Ontmoeting	48	7.1.11. Afvalinzameling	82		

1. Aanleiding

1.1. Inleiding

In maart 2014 is de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (OHO) vastgesteld. Dit was het eindresultaat van een nauwe samenwerking tussen gemeente Haarlem en de woningcorporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen. In de OHO is de ontwikkeling rondom het Prinses Beatrixplein als urgent beoordeeld. In april 2020 is daarop de 'startnotitie Beatrixplein en omgeving' verschenen, waarin ook de verdere procedure wordt beschreven volgens het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP). Het vervolg op de startnotitie in dit proces is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), waarvan dit document de uitwerking is.

Als hart van Parkwijk moet het Beatrixplein op buurtniveau blijven opereren, maar tegelijkertijd met de omgeving meegroeien. Naast de urgentie voor vernieuwing vanuit de OHO blijft de woningbehoefte in Haarlem onverminderd groot. Het coalitieprogramma 'Duurzaam Doen 2018-2022' zet de woningbouwambitie van de gemeente neer. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt het verdichten en toevoegen van woningen langs de Prins Bernhardlaan ter hoogte van het Prinses

Beatrixplein kansen. De gebiedsontwikkeling levert niet alleen een bijdrage aan de woningbouwambities van Haarlem, maar biedt tegelijk kansen om de algehele leefbaarheid in de omgeving op te waarderen.

Ontwikkeling van het Beatrixplein en omgeving moet resulteren in een gemengd gebied met woningen, ondernemingen, nieuw winkelcentrum/ winkelaanbod, vernieuwde supermarktvestiging en sociaalmaatschappelijke voorzieningen in een Huis van de Wijk. Onderzoek naar het beoogd programma in het gebied houdt daarbij rekening met de actuele ruimtevraag van het naastgelegen Reinaldahuis. Het verzorgingstehuis behoeft uitbreiding met zorgwoningen voor een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld dementerende ouderen). In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is onderzocht of het totale programma in samenhang met elkaar binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Als werktitel wordt voor de totale ontwikkeling 'BEA' gebruikt.



Aanleg van het Beatrixplein 60 jaar geleden

1.2. Doel van dit document

In 2019 is besloten de gebiedsontwikkeling opnieuw te starten en conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP) een startnotitie in procedure te brengen. Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad de startnotitie 'Prinses Beatrixplein en omgeving' vastgesteld. In het verlengde van deze startnotitie is dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het gebied opgesteld.

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen legt de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Beatrixplein vast. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen geeft de ambities weer waaraan de ontwikkeling van het Beatrixplein moet voldoen. Resultaat is een analyse, visie en een omschrijving van de uitgangspunten en randvoorwaarden van het functioneel programma (wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen), de bebouwingsschaal, de openbare ruimte, de bereikbaarheid, het milieu en een vertaling daarvan in een spelregelkaart.

Het dient verder als kader voor de ruimtelijke uitwerking van het initiatief in de ontwerpfase (o.a.

Stedenbouwkundig Plan). Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen is op een iteratieve manier, met tussentijdse studies en overleggen tussen betrokken partijen samengesteld, waarbij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen functioneert als:

- medium voor het documenteren van ontwerpafwegingen en beslissingen
- instrument voor het inspireren en aansturen van het stedenbouwkundig ontwerp
- toetsinstrument ter beoordeling van het stedenbouwkundig ontwerp
- als leidraad bij het presenteren en toelichten van het stedenbouwkundig ontwerp



1.3. Planproces

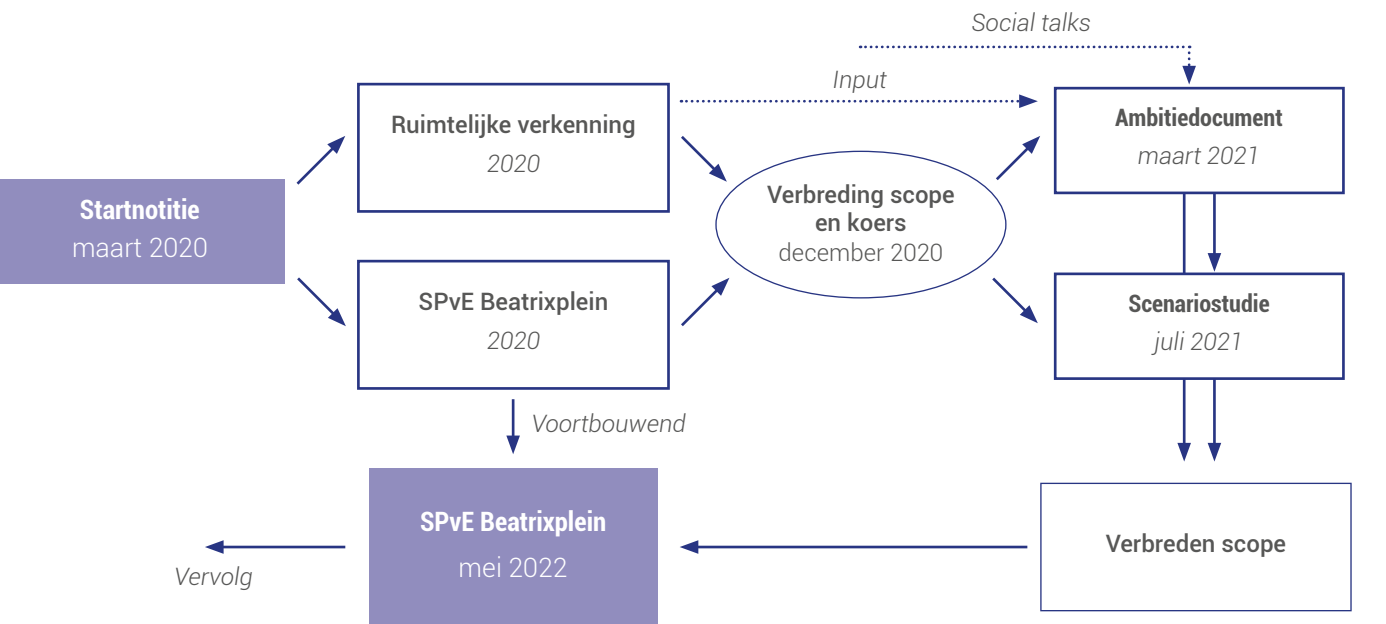
Volgend op de startnotitie is er in 2020 in opdracht van Dreef Beheer en Pré Wonen een ruimtelijke verkenning gedaan naar de mogelijkheden tot herontwikkeling en de kansen die dit oplevert. Tegelijkertijd startte de Gemeente Haarlem met het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit proces leidde echter niet tot een nieuw plan en een overkoepelende visie op de gewenste herontwikkeling ontbrak. Dit bracht partijen ertoe om gezamenlijk het proces opnieuw op te starten met een verbrede scope.

Er is vervolgens behoefte ontstaan aan een door publiek en privaat gezamenlijk gedragen Ambitiedocument waarin gepositioneerd is wat de grotere 'why' – de toekomstige betekenis en identiteit – van het gebied wordt en in welke ambities en leidende principes ten grondslag moeten liggen aan de verdere gebiedsontwikkeling. Het Ambitiedocument formuleert daarmee de belangrijkste ruimtelijk-programmatische uitgangspunten die de basis vormen voor de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, Stedenbouwkundig Plan en uiteindelijk een nieuw Omgevingsplan.

Gelijktijdig en op basis van verdere 'social talks' binnen het proces van het Ambitiedocument, is een scenariostudie naar maatschappelijke voorzieningen

uitgevoerd in juni 2021. Het doel van dit onderzoek was om, vanuit een integrale (ruimtelijke, programmatische, organisatorische en financiële) blik en met alle betrokken partijen, een aantal scenario's te ontwikkelen voor de maatschappelijke voorzieningen in het gebied, deze onderling te vergelijken en op basis van de vergelijking een voorkeursscenario te kiezen. Dit voorkeursscenario is vervolgens meegenomen in het opstellen van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Deze tussenstappen hebben ertoe geleid dat de scope van het project is verbreed en er een groter draagvlak is ontstaan voor de ontwikkeling.



1.4. Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is de aanleiding, het planproces en het doel van het document beschreven. In de komende hoofdstukken zal het Stedenbouwkundig Programma van Eisen stapsgewijs worden opgebouwd. Een overzicht van dit raamwerk is weergegeven in het schema op de volgende pagina.

In hoofdstuk 2 wordt door middel van een ruimtelijke analyse van het gebied de kwaliteiten, uitdagingen en kansen beschreven. Tevens wordt de ontwikkeling gepositioneerd binnen de huidige context.

In hoofdstuk 3 worden de opgave en de ambities nader gedefinieerd. De opgave volgt uit de startnotitie en eerdere stappen uit het ruimtelijk planproces Beatrixplein. Via een samenvatting van het Ambitiedocument, de scenariostudie maatschappelijke voorzieningen en de daaruit voortvloeiende leidende principes, is het beoogd programma opgesteld.

In hoofdstuk 4 worden alle voorgaande verzamelde aspecten verwerkt in vier ruimtelijke concepten. Dit leidt tot de plancontour, welke een uitkomst is van de ambities, het beoogde programma, de ruimtelijke concepten en kwalitatieve stedenbouwkundige studies en referenties. Daarnaast worden in dit hoofdstuk ook de deelaspecten uitgelicht waarin nader beschreven wordt welke kwaliteiten Beatrixplein nastreeft.

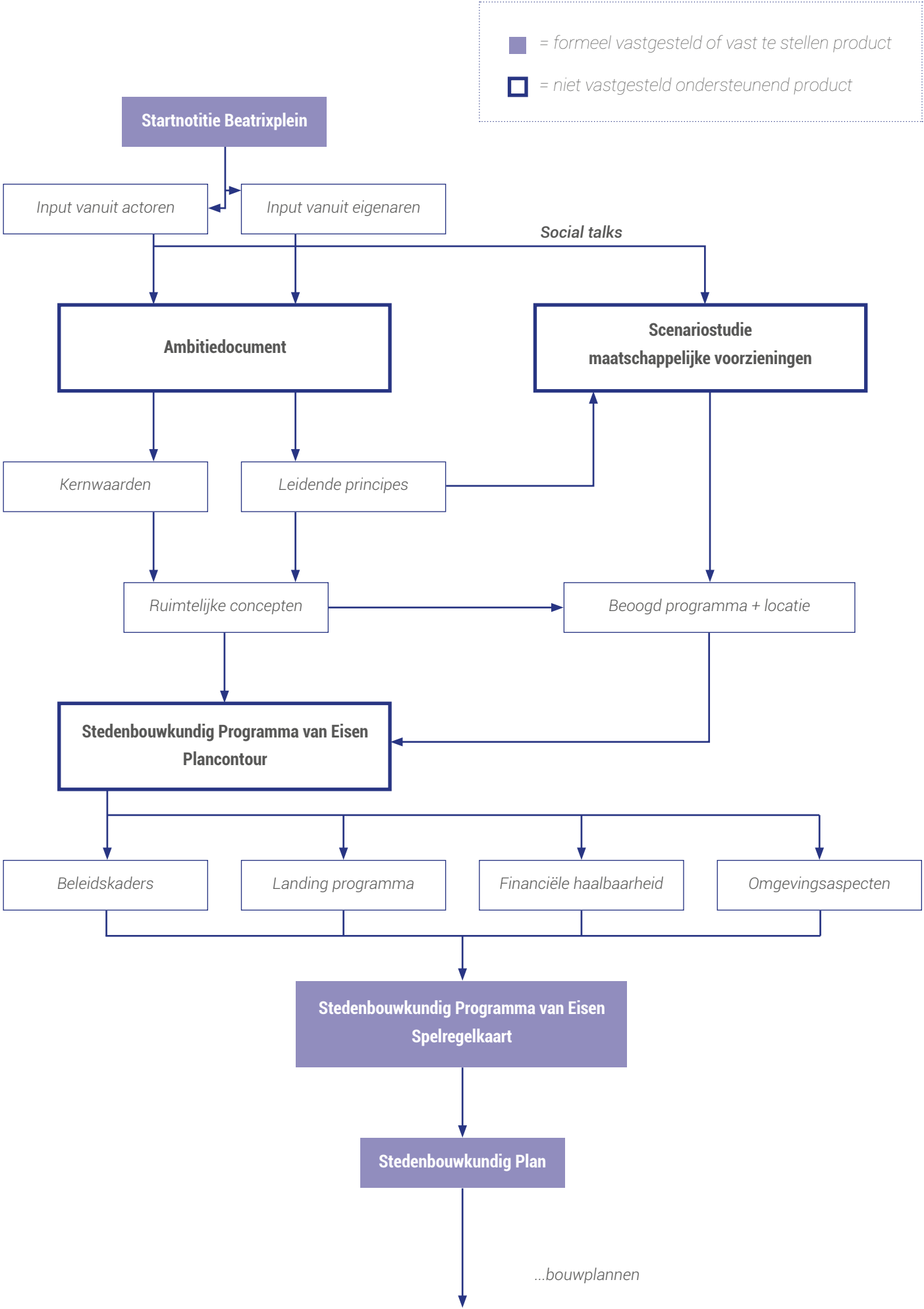
In hoofdstuk 5 wordt de landing van het programma in de plancontour verder uitgediept. Tevens worden de kaders omschreven voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

In hoofdstuk 6 wordt alle voorgaande informatie inclusief integratie van haalbaarheidsaspecten in een spelregelkaart samengevat. Hierbij is ook een paragraaf over beeldkwaliteit aanwezig.

In hoofdstuk 7 wordt de milieu-technische, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen toegelicht.

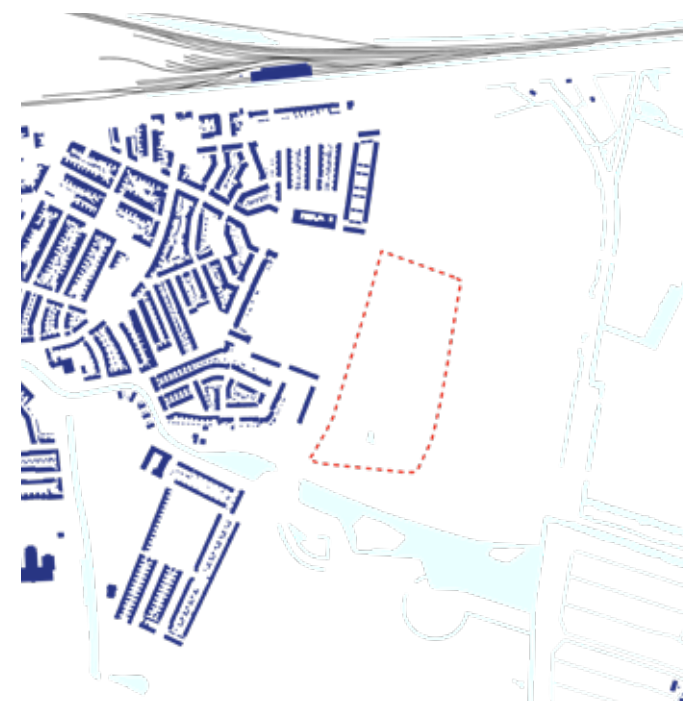
In hoofdstuk 8 wordt verder ingegaan op de ontwikkelstrategie en fasering, waarna hoofdstuk 9 het vervolgproces en de planning toelicht.

Tot slot worden in de bijlage de vigerende beleidskaders omschreven.



2. Analyse van het gebied

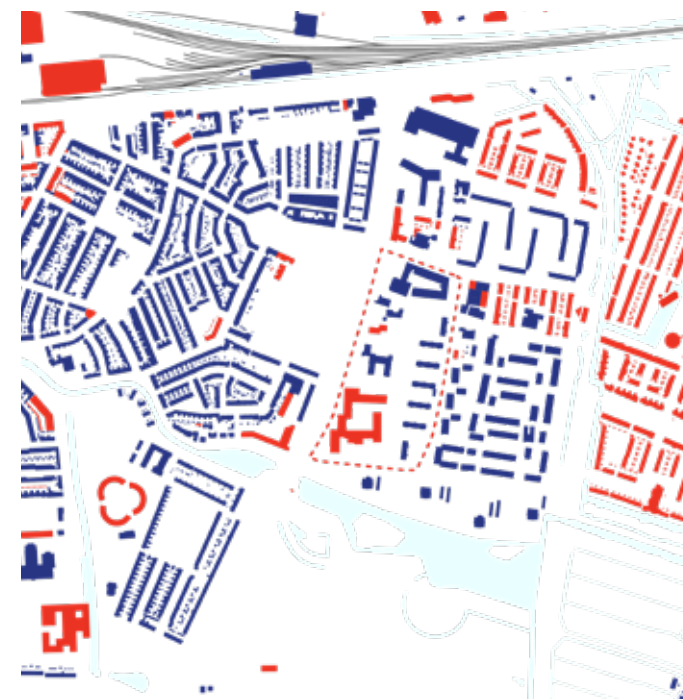
2.1. Historie



Voor 1955



1955 - 1980



1980 - 2000



2000 - 2021

■ Bestaande bebouwing

■ Nieuwe ontwikkeling

Geschiedenis en Historische Reeks

Met Parkwijk kwam de eerste buurt aan de oostzijde van de stad tot stand na de Tweede Wereldoorlog. Parkwijk is in de naoorlogse periode opgezet als een zogeheten satelliet, bedoeld om als zelfstandige wijk te functioneren in het oosten van Haarlem. Aan dit gebied ligt de wijkgedachte ten grondslag, waarbij wijken voor de meeste voorzieningen afzonderlijk van de stadscentra functioneren.

Aan de bouw van Parkwijk aan de oostzijde van Haarlem was al voor de Tweede Wereldoorlog begonnen, het werd als een tuinstad gezien. Voor Haarlem Oost was in 1937 een uitbreidingsplan opgesteld, dat echter nauwelijks uitvoering had gekregen. Na de bevrijding werd dit plan weer als leidraad genomen. Het plan kreeg in 1955 een gewijzigde vorm en kwam als Parkwijk tot uitvoering.

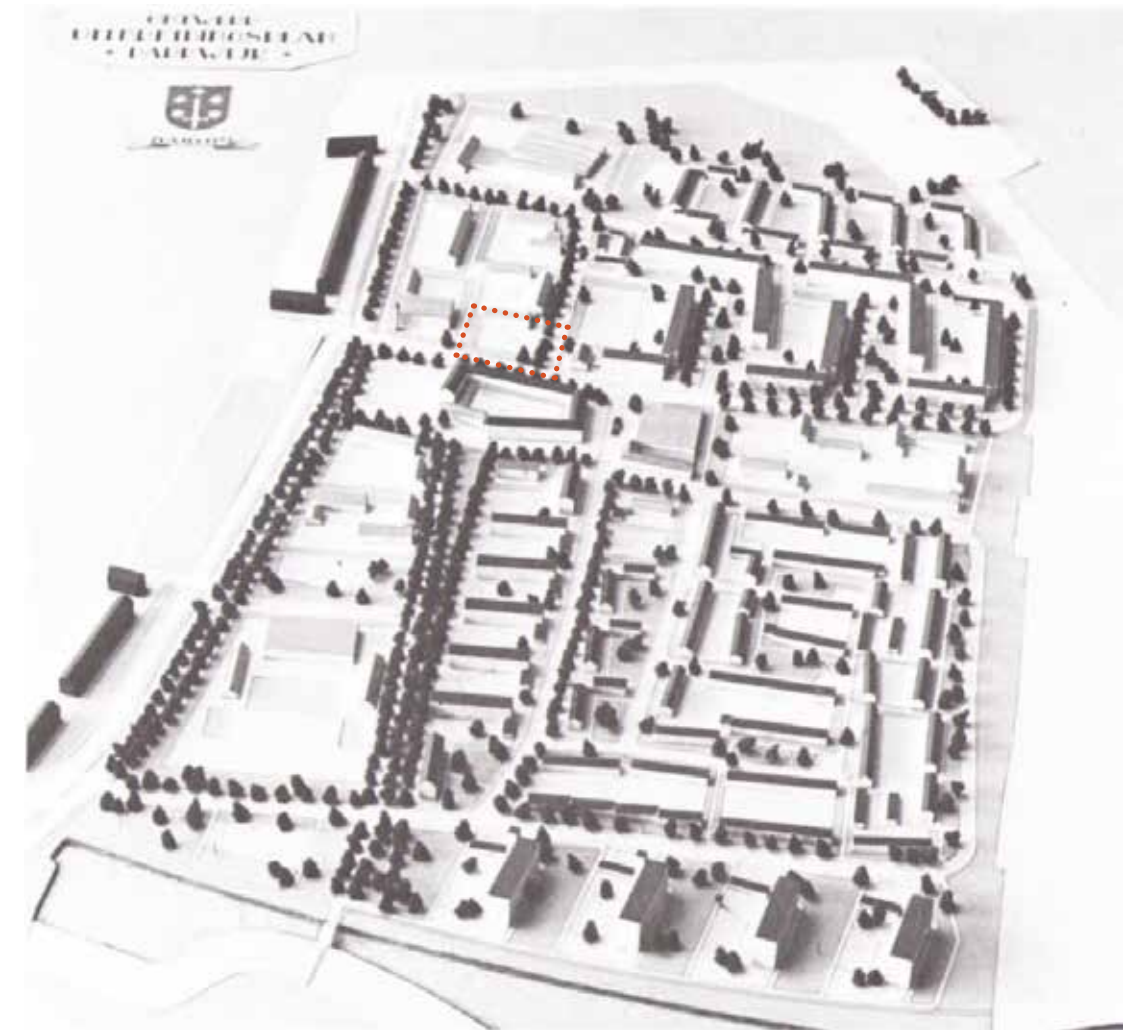
Het bestaat uit ongeveer 900-1000 woningen, grotendeels gerealiseerd in de periode 1956-1961. Dit is de eerste samenhangende wijk die niet meer is verkaveld als bebouwing langs straten en gesloten bouwblokken, maar hoofdzakelijk als bebouwingsstroken als composities op velden en een hiërarchisch verkeerssysteem dat de wijken ontsluit. Een zogeheten functionele stedenbouw, gebaseerd op functiescheiding.

De Prins Bernhardlaan vormt de fysieke scheiding tussen de vooroorlogse buurten en de naoorlogse buurten. Deze weg vormt de hoofdontsluiting van Parkwijk. Goed herkenbaar in Parkwijk zijn de opvattingen van het Nieuwe Bouwen: het realiseren van licht, lucht en ruimte in de woonwijk. Typerend is de strokenbouw met portiekflats. De woonstroken zijn overwegend twee en vier bouwlagen hoog. De tweelaagse stroken zijn overwegend eengezinshuizen met particuliere tuinen.

Bij deze woningen zijn ook garageboxen ontworpen en autopleinen. De etagewoningen in vier lagen zijn hoofdzakelijk portieketagewoningen, zoals gebruikelijk was in de naoorlogse jaren (1940-1965). Deze woonblokken staan als stroken, stempelverkaveling of hakenverkaveling gegroepeerd tot grotere eenheden op woonvelden: collectief ingerichte plantsoenen rondom de woonstroken, ontsloten door woonpaden en autostraten, die gescheiden van elkaar zijn aangelegd.

Essentieel onderdeel van die stempels is de integrale afstemming van de woningtypologie op de groenaanleg en inrichting van de openbare ruimte van het bebouwingsveld. De ruime hoeveelheid groenvoorzieningen is een kenmerk van diverse naoorlogse wijken. Groenaanleg is een grote kwaliteit in de naoorlogse wijken dat als een doorlopend veld kan worden ervaren, waarop de stroken zijn gepositioneerd.

Geheel in aansluiting op de naoorlogse wijkgedachte, om de sociale opbouw binnen buurten te versterken, kreeg de buurt een eigen winkelcentrum aan het Beatrixplein, gegroepeerd rond een hof. Het is opgebouwd met winkels in een plint en erboven in twee lagen wonen. Verdeeld over de wijk liggen ook andere collectieve voorzieningen, waarvan de kerk, de Pastoor van Arskerk (1962) ontworpen door architect Holt, inmiddels een naoorlogs Rijksmonument is.



2.2. Positionering Parkwijk & Haarlem



Grenzen en barrieres:

Grote infrastructurele en landschappelijke lijnen zorgen ervoor dat Parkwijk vanaf het begin los liggend is ontwikkeld van de omgeving.

De wijk ligt ingeklemd tussen de Amsterdamsevaart aan de noordzijde, de Prins Bernhardlaan aan de westzijde, aan de oostkant het Meerspoorpad. Aan de zuidzijde grenst Parkwijk over de hele lengte aan het Reinaldapark.

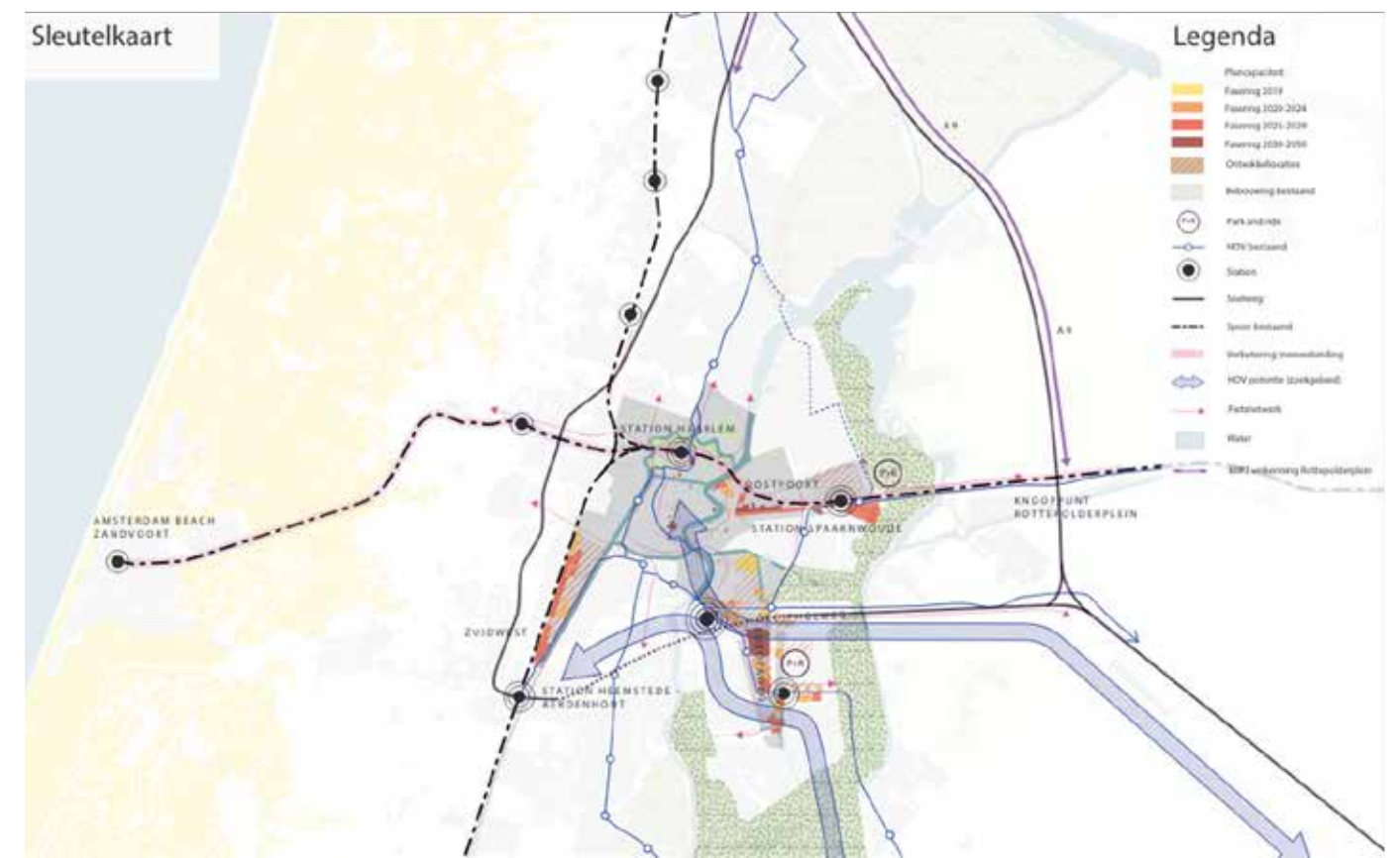
In tegenstelling tot de vooroorlogse buurten, lijkt de noordrand van Parkwijk met zijn bebouwing en stedenbouwkundige invulling het contact met de Amsterdamsevaart te mijden. Deels is dat in Parkwijk bepaald door de historisch gegroeide situatie met de Joodse begraafplaats. Ter hoogte van Parkwijk kan de Amsterdamsevaart niet overgestoken worden. De Prins Bernhardlaan kent een 2x2 baans verkeersader, met hoge stedelijke wanden en luwte aan de binnenzijde.

De zuidrand van Parkwijk is anders. Hier grenst de wijk aan het Reinaldapark, een stadspark dat een onderdeel

vormt van de Zomerzone, de belangrijkste groenstructuur in Haarlem Oost die vanuit het buitengebied doordringt tot aan het Spaarne.

Aan de oostzijde grenst Parkwijk aan het Meerspoorpad. Dit is een pad op het tracé van de voormalige spoorlijn tussen Haarlem en Haarlemmermeer en vormt een groene loper in het gebied.

Ligging tussen strand en Amsterdam



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

Regionale betekenis

Binnen de Metropool Regio Amsterdam profileert Haarlem zich als goed gelegen woon- en werkstad tussen Amsterdam en de kust. Haarlem-Oost ligt in sociaal-economisch opzicht achter op de rest van de stad, maar is volop in ontwikkeling. Rondom Parkwijk doen zich de afgelopen jaren verschillende woningbouwprojecten voor, die de omgeving een kwaliteitsimpuls geven en hebben geleid tot meer differentiatie in doelgroepen. Parkwijk blijft vooralsnog achter op deze ontwikkelingen. Met de ontwikkeling van het Beatrixplein en omgeving komt hier verandering in.

2.3. Projectgebied



Projectgebied

Met 'Beatrixplein' wordt zowel het besloten bouwblok met daarin een grote supermarkt, kleinere winkels en woningen, als de omliggende straten en openbare ruimte aangeduid qua adressering. De andere bebouwing ligt rondom de Prinses Beatrixdreef. De bebouwing is divers in alle opzichten: qua typologie, bouwmassa, bouwhoogte, orientatie en qua architectuur.

Met name in het zuidwestelijke kwadrant van Parkwijk is het oorspronkelijke idee van het "Nieuwe Bouwen" nog goed waarneembaar. De continue groene gras vloer met daarop in een vast stramien geplaatste portiekflats en de vele bomen geeft een parkachtige, zeer groene sfeer. Voorbij iedere hoek is het gezichtsveld anders en verandert de ruimtebeleving, maar zijn de ingrediënten hetzelfde. De centrale dominante ruimte (ongeveer 45m x 325 m, richting noord-zuid) wordt gevormd door de

2.4. Verkeerskundige situatie



Huidig parkeren

In de huidige situatie wordt de parkeervraag van het gebied over meerdere parkeervelden verdeeld. Er is een grote concentratie aan parkeren bij het winkelcentrum alsook bij het Reinaldahuis. Parkeren van de omliggende woningen wordt opgelost met parkeervakken in de straat en soms in een hof.

Nieuwe commerciële- en maatschappelijke functies hebben ook hun weerslag op de parkeerdruk. Om deze parkeerdruk niet af te wentelen op de omliggende wijken, zijn in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen meerdere scenario's onderzocht en doorgerekend.

2.5. Huidig programma



Bestaande situatie - gebruikers

1. Winkelcentrum Prinses Beatrixplein, met daarboven woningen van Pré Wonen
2. Dekamarkt en daarboven woningen Dreef Beheer
3. Wijkcentrum de Sprong
4. Gymzaal De Viersprong
5. Internationale Taalklas Haarlem
6. Reinaldahuis
7. Buurtmoestuin

Bestaande situatie - functies

- Winkelfunctie
- Winkel / woonfunctie
- Woonfunctie
- Maatschappelijke functie

2.6. Kwaliteiten

Het gebied kenmerkt zich door een uitgesproken groene sfeer die ruim is opgezet met royale afstanden tussen de gebouwen. Er is ruimte om te spelen, verpozen en te verblijven met voldoende sociaal toezicht vanuit de woningen. Wel valt dit groen vooral als 'kijkgroen' te karakteriseren.

De monumentale bomen completeren het groene casco en bieden schaduw en structurering in de ruimte.



De Beatrixdreef verbindt als autoluwe looper het winkelcentrum, portiekflats, Internationale Taalklas, Reinaldahuis en het Reinaldapark. Dit levert een natuurlijke prettige stroom van gebruikers op. De uitstraling is uitgesproken groen met monumentale bomen en bewoners/voorbijgangers maken dankbaar gebruik van de oase van rust. De aanwezig brede asfaltaag daarentegen is dominant aanwezig en kent weinig tot geen verblijfskwaliteit.

Het winkelcentrum kenmerkt zich door een gemixte en dynamische uitstraling van informele kraampjes, kleine winkels en een grotere supermarkt.

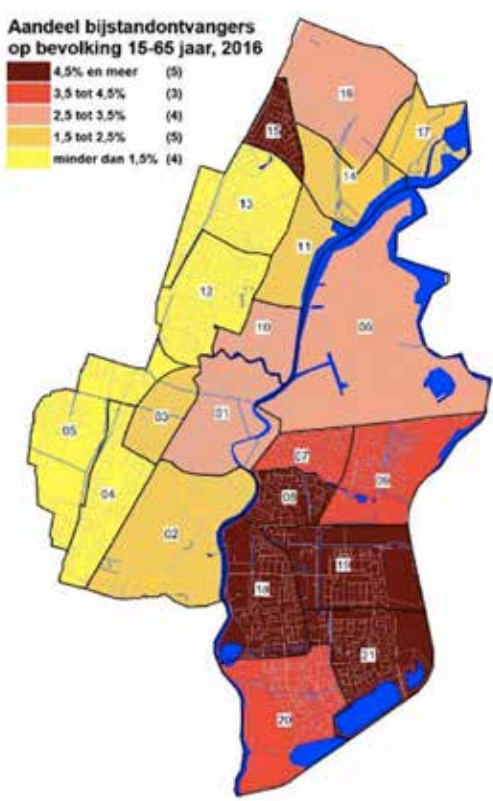
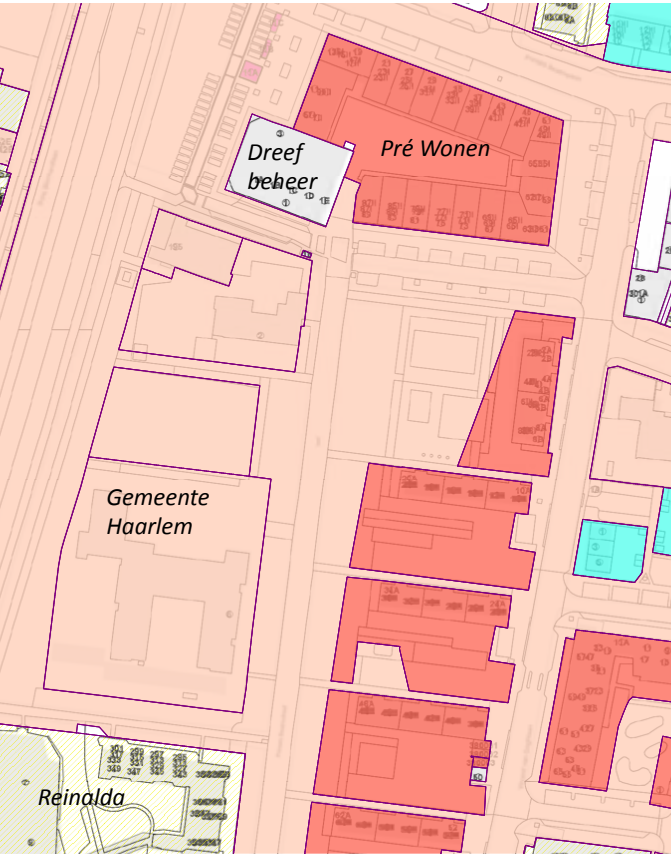
Het winkelcentrum heeft door haar functie als vanzelf een centraliserende werking in de wijk. Diverse bewoners komen hier samen om te winkelen. De verblijfsfunctie is momenteel nog slecht en biedt een duidelijke kans om het gebied te verbeteren.



De laan Platanen ten zuiden van het winkelcentrum Prinses Beatrixplein belichaamt met de monumentale bomen een grote kwaliteit van het gebied. Deze kwaliteit is nu onderbenut door de ligging van een parkeerplaats en een algeheel versteende openbare ruimte. De laan biedt een kans om als kwalitatieve verblijfsplek een rol in het nieuwe Stedenbouwkundig Plan te krijgen.

2.7. Uitdagingen

Het Beatrixplein en omgeving kenmerken zich door een aantal positieve en negatieve kwaliteiten. Het bestaande winkelcentrum is niet geconcentreerd en georiënteerd op een centrale openbare ruimte, waardoor er weinig sociale controle en concentratie van activiteiten is. Het openbaar gebied laat zich daarbij kenmerken door een rommelige inrichting op eigen terrein en gemeentelijk terrein aan de westzijde van de Prinses Beatrixdreef. Ook springt het dominante parkeren in het oog wat het straatbeeld verstoort. Het binnenhof op het Prinses Beatrixplein, dat bestemd is voor parkeren en laden en lossen, geeft een onaantrekkelijke beeld vanaf de Prinses Beatrixdreef. De ontsluiting van de parkeervelden leidt daarnaast op sommige momenten van de week zelfs tot overlast. Bovengenoemde negatieve kwaliteiten in combinatie met de verouderde uitstraling van het winkelcentrum, het eenzijdige woningaanbod en gebrek aan rooilijnen/ fronten aan de zijde van de Prins Bernhardlaan, maakt dat het gebied kwalitatief niet hoog scoort en verbetering behoeft.



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

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

Het groen kent weinig variatie. Het wordt overwegend vertegenwoordigd door gazon met de monumentale bomen. Meer lagen groen (toevoegen water/wadi's, kruidenlaag en struiklaag) zou de waarde van het groen een stuk kunnen verbeteren, zowel wat betreft de beleving als wat betreft de ecologie. Het winkelcentrum is versteend en hier is kans op hittestress en wateroverlast. Vergroenen zou hier gewenst zijn.

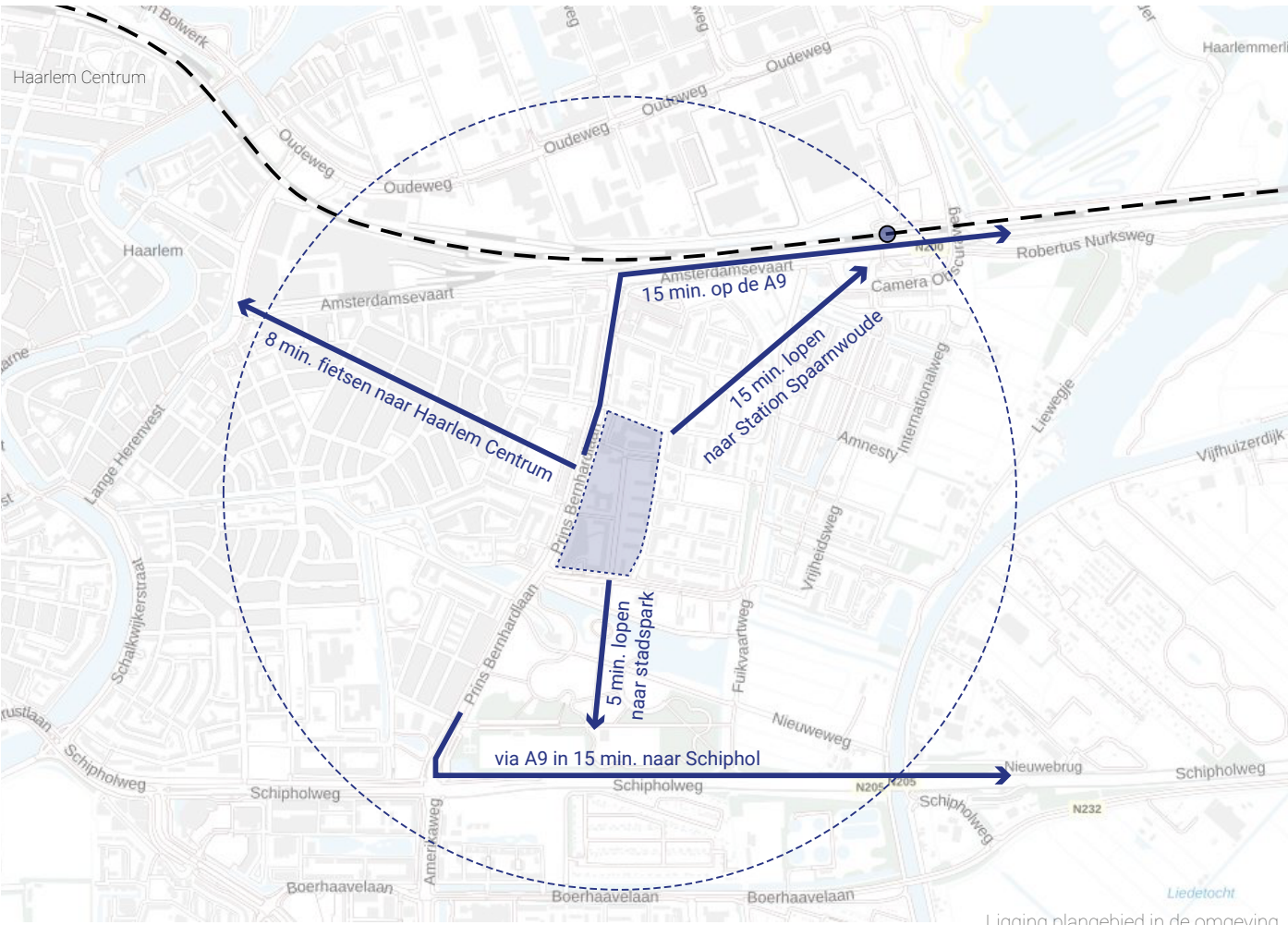
Het eiland dat Parkwijk heet

De wijk blijft (nog) achter op Haarlem en 'Oost'

Parkwijk manifesteert zich om meerdere manieren als een eiland in zijn omgeving. Ruimtelijk is de wijk naar binnen gekeerd en met nauwelijks een adres verbonden aan de Prins Bernhardlaan. Ook is het Beatrixplein niet goed aangesloten op de reeks publieke ruimten in oost–west richting. Daarnaast heeft het gebied een bovengemiddeld aantal sociale huurwoningen (70% Parkwijk – 50% stadsdeel Oost), is er nauwelijks aanbod in vrije sector huurwoningen en kent het relatief weinig 'eigenaarschap' (aandeel koopwoningen Parkwijk 28% - stadsdeel Oost 40%). Als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad zijn de WOZ-waarden en huishoudensinkomens beduidend lager dan de omgeving.

Parkwijk ligt centraler dan je denkt

Haarlem-Oost en Parkwijk in het bijzonder kent een uitstekende bereikbaarheid middels auto, bus en trein. Het gebied ligt qua uitvalswegen zeer centraal tussen de kust, de binnenstad van Haarlem, het buitengebied en Amsterdam. Ook het stadspark Reinaldapark vormt in potentie een aantrekkelijke bestemming op loopafstand. Ondanks de goede bereikbaarheid is het gebied maar beperkt onderdeel van het dagelijks systeem van Haarlem-Oost en kom je er (zeker zonder reden) niet snel.



2.8. Kansen

Toevoegen van stedelijkheid

Het Beatrixplein ligt aan de rand van Haarlem-Oost, een gebied waar voornamelijk gewoond wordt in relatief lage dichtheden. De nieuwbouwwijk Groene Linten is hier een recent voorbeeld van. De ambitie om Haarlem te verdichten is stevig, zet met projecten als Belcanto en Slachthuisterrein door naar Haarlem-Oost en bereikt de directe omgeving van Beatrixplein.

Sociale mix

Dé Parkwijker bestaat niet, maar is een mengelmoes van generaties, culturen en leefstijlen. Er is in Haarlem een grote vraag naar betaalbaar wonen en het vergroten van het aantal sociale woningen. Tegelijkertijd willen we Parkwijk met het aantrekken van koopkrachtige huishoudens meer in balans brengen.

Sociaal-duurzame gebiedsontwikkeling

De wijk kent een bovengemiddelde groep van kwetsbaren en verwarden, zorgbehoevende ouderen en mensen met afstand tot arbeidsmarkt. Het zelfversterkend effect dat concentratie hiervan met zich meebrengt is tevens een aandachtspunt. Daarom is een sociaal-duurzame gebiedsontwikkeling van groot belang. Er is een sterk zorg- en welzijnsnetwerk aanwezig, maar dit nog teveel gescheiden van het alledaagse en sociale leven (stigma van 'problematiek en 'het loket') Een 'nieuwetijds' Huis van de Wijk die deze werelden verbindt speelt een sleutelrol in het slagen van de gebiedsontwikkeling.

Aantrekkelijke en veilige publieke ruimte

Beatrixplein typeert zich als een rustige en groene plek. Aanwezige functies staan in het gebied echter eerder los van elkaar dan dat ze met elkaar een geheel vormen. De groene Beatrixdreef heeft absoluut de potentie om als identiteitsdrager van het gebied te gaan functioneren en een sterkere verbinding met het Reinaldapark te maken. De openbare ruimte wordt een belangrijke schakel in het organiseren van de voorzieningen en het leven van Beatrixplein, met al zijn verschillende functies en gebruiken.

Van wijkwinkelcentrum naar 'centrum voor de wijk'

Beatrixplein is voor veel Haarlemmers een belangrijk functioneel winkelcentrum om in dagelijkse behoeften te voorzien. Landelijk zien we een kentering in de klassieke winkelstructuur en de opkomst van kleinere wijkwinkelcentra die als ontmoetingsplek met verblijfswaarde, kwaliteit en beleving gaan fungeren. Supermarkten blijven hierin de belangrijkste trekkers, maar tegelijkertijd is er sprake van functiemenging van (lokale) retailconcepten en wordt het belang van een mix met andere functies zoals wonen, werkplekken en horeca groter.

Parkeren: de basis op orde, maar wel futureproof

Eén van de unique selling points van Beatrixplein is de goede bereikbaarheid, ook met de auto. Voldoende parkeerruimte is een feit, maar tegelijkertijd willen we ook verdichten en een aantrekkelijke, autoluwe en kindvriendelijke openbare ruimte. De vraag is middels welke parkeeroplossing we in al deze wensen kunnen voorzien, ook in een veranderende toekomst. Het nieuwe mobiliteitsbeleid van de gemeente maakt het mogelijk om toekomstige slimme mobiliteitsoplossingen in de volgende fase te verkennen.





3. Opgave en ambities

3.1. Opgave

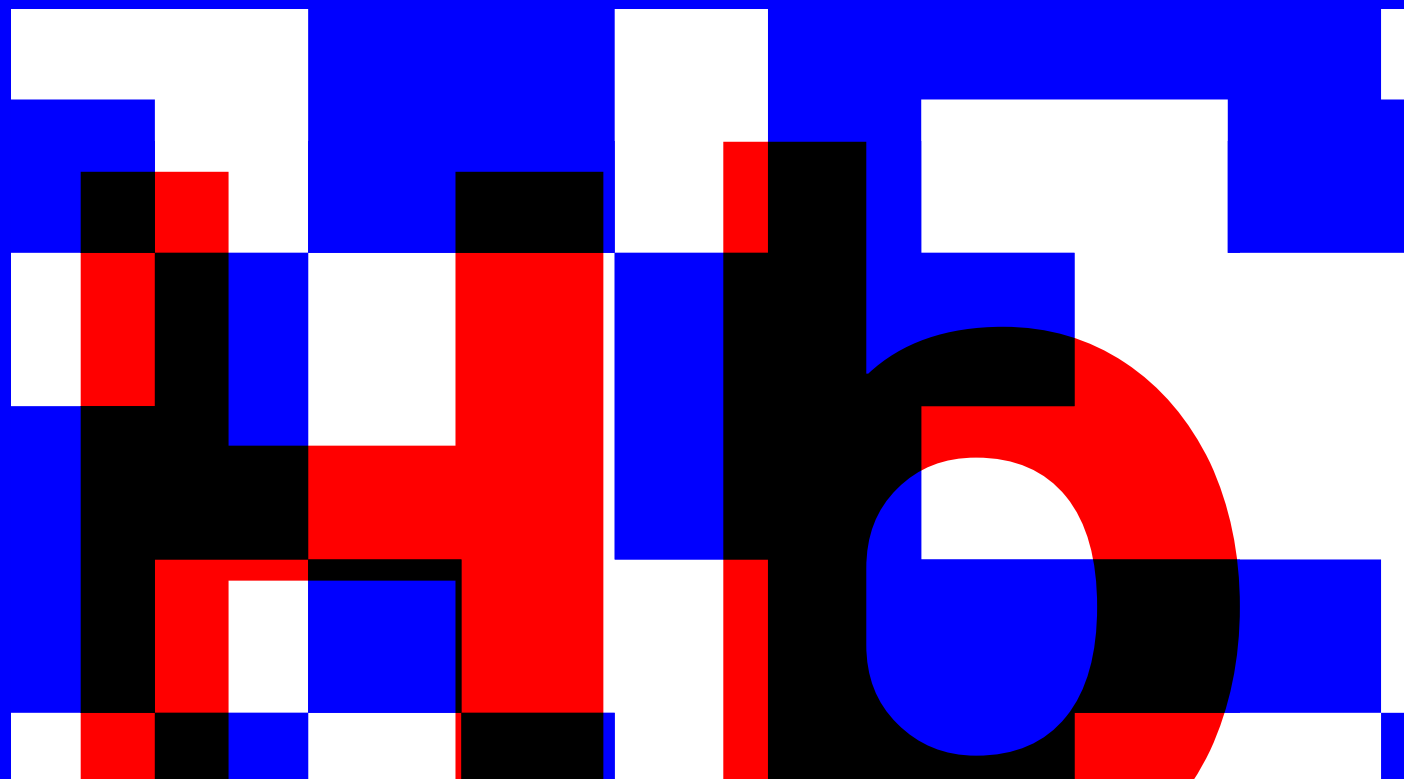
Gemeente Haarlem heeft in medio 2019 een ruimtelijk planproces gestart voor de herontwikkeling van Beatrixplein en omgeving. In de 'Startnotitie Prinses Beatrixplein en omgeving' zijn de volgende deelopgaven benoemd:

- Realisatie van circa 300 nieuwe woningen binnen het plangebied (exacte hoeveelheid is afhankelijk van volumestudie en integrale afweging van het totaal programma) in de categorieën sociale huur, midden segment (koop/huur) en vrije sector waarbij 40-40-20 uitgangspunt is voor het totale woningbouwprogramma;
- Ontwikkeling van zorgwoningen (waarbij het streven is minimaal circa 32 zorgwoningen) voor een specifieke doelgroep van het naastgelegen Reinaldahuis;
- Realisatie van een nieuwe huisvestingslocatie voor de Internationale Taalklas;
- Bouw van een nieuwe gymzaal die voorziet in de behoefte van sportfaciliteiten voor het onderwijs;
- Gelet op de groei van Haarlem is nadrukkelijk behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (sport, onderwijs en welzijn) in de stad. Voor de herhuisvesting van deze partijen en het aantrekken van eventueel aanvullende sociaal maatschappelijke voorzieningen streeft de gemeente naar de ontwikkeling van een Huis van de Wijk: een gebouw waar ruimte is voor een moderne buurtontmoetingsplek en waar je als wijkbewoner voorzieningen vindt op het gebied van gezondheid, gezin, scholing, sport en wonen. Voor dit Huis van de Wijk wordt een speciaal programma ontwikkeld in samenwerking met de welzijnspartners en de huidige gebruikers van De Sprong, om tot een verbeterd welzijnsaanbod te komen en een efficiëntie-slag te maken in het gebruik van maatschappelijk vastgoed in Haarlem Oost.
- Verkoop van gemeentelijke grondeigendommen langs de Prins Bernhardlaan tegen nader te bepalen voorwaarden;
- Realisatie van een nieuwe supermarkt;

- Realisatie van een nieuw winkelcentrum en daarmee vernieuwing van het voorzieningenpeil in de dagelijkse sector;
- Ruimtelijke inpassing van speelvoorzieningen voor kinderen in de buurt;
- Verkeerskundige ingrepen en gebiedsontsluiting als gevolg van het nieuwe programma;
- Realisatie van (nieuwe) veilige wandel- en fietsroutes door het gebied;
- Behoud en waar mogelijk uitbreiding van de groenwaliteit en boomstructuur in het gebied.

Het doel is het in gang zetten van een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij diverse functies in het gebied in samenhang met elkaar worden ontwikkeld.

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen levert ontwikkelkaders en uitgangspunten voor het plangebied. Een grondige afweging van de toekomstige verkeerskundige situatie is hiervan onderdeel.



**Ambitiedocument Prinses Beatrixplein Haarlem
Maart 2021**

'SITE

3.2. Ambitie

Ambitiedocument

In de periode december 2020 tot maart 2021 is het Ambitiedocument opgesteld in samenwerking met de Gemeente Haarlem, Pré Wonen en Dreef Beheer. Middels vele (digitale) werksessies en ontwerpend onderzoek is dit document tot stand gekomen. Bijzonder is de samenwerking tussen het ruimtelijk- en sociaal domein geweest. Middels meerdere 'Social Talks' is in dit document samen met stakeholders zoals Zorggroep Reinalda, Internationale Taalklas, beleidsafdelingen Jeugd, Onderwijs en Sport, Maatschappelijke Ondersteuning, Triple Threat en welzijnsorganisatie DOCK gezamenlijk vorm gegeven aan de maatschappelijke programmering van het gebied.

Het document begint met een schets van de opgave, waarbij de context van de bredere omgeving is meegenomen, de kaders en wensen van belangrijke spelers aan bod komen en de vraagstukken voor de ontwikkeling van het gebied worden gedefinieerd. Hierna worden de kernwaarden en ambities voor het toekomstige Beatrixplein toegelicht. Daaropvolgend de ruimtelijke- en programmatische uitgangspunten, die de ambities concretiseren met o.a. leidende principes, programma op hoofdlijnen en uitgangspunten voor ontwikkelstrategie.

De oogst van het document voor dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen zijn vier kernwaarden, zes leidende principes en een programma op hoofdlijnen die in de volgende paragrafen nader worden toegelicht. Deze vormen samen met de gelijktijdig uitgevoerde 'scenariostudie maatschappelijke voorzieningen' de input voor het beoogd programma.

Uitkomsten voor het programma vanuit het Ambitiedocument:

- De bijzondere mix van functies (Internationale Taalklas, Reinaldahuis) blijft behouden en wordt verrijkt met het toekomstig programma.
- Er komt meer variatie in woninggroottes en woningtypes. Beatrixplein biedt op die manier voor jong en oud, kleine huishoudens of juist opgroeiende

gezinnen uit Haarlem met een grotere ruimtebehoefte een plek om te wonen. De prijssegmentering van gemeente Haarlem geldt als uitgangspunt, dat wil zeggen: 40% betaalbaar, 40% middelduur en 20% in het duurdere segment.

- De samenstelling van het detailhandelprogramma (inclusief horeca) blijft grotendeels ongewijzigd, waarbij met name de supermarkt groeit in omvang.
- De in de startnotitie genoemde gymzaal is in het programma vervangen door een sportzaal.
- De uitbreiding van het Reinaldahuis met (intramurale) zorgwoningen, nieuwbouw van de Internationale Taalklas en sportzaal en de komst van een nieuwtijds Huis van de Wijk vormen samen belangrijke elementen van het maatschappelijk programma.
- In het gebied wordt rekening gehouden met een kleine schil van aanvullende programma's die soms commercieel van aard, soms meer maatschappelijk van aard zijn.

Kernwaarden



1. Sterke gemeenschap met oog voor elkaar
2. Publieke ruimte als identiteitsdrager
3. Beatrixplein nodigt je uit
4. Goed aangesloten en perfect bereikbaar



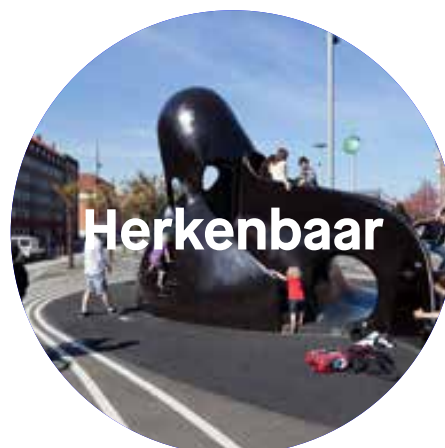
8. Beatrixplein houdt je gezond
9. Ogen op de straat, veilig voor jong en oud
10. De wijk als 'huis van de wijk'

De gewenste identiteit van Beatrixplein is in het Ambitiedocument samengevat in 4 kernwaarden: open, comfortabel, zorgzaam en herkenbaar. Deze kernwaarden vertellen in de meest basale vorm het 'verhaal' van Beatrixplein en kunnen tot ver in de gebiedsontwikkeling dienst doen als het gezamenlijke geweten.

Aan de hand van deze kernwaarden zijn door de Gemeente Haarlem, Pré Wonen, Dreef Beheer en eerder beneemde stakeholders 12 concrete ambities benoemd



5. Beatrixplein heeft een levendig hart
6. Ruimte voor rust en ontspanning
7. Hier kun je betaalbaar en fijn wonen



11. Intimiteit en menselijke maat
12. Een eigen (lokaal) gezicht

die verdere duiding geven aan waar Beatrixplein en de gebiedsontwikkeling voor staan. Deze staan onder elk van de vier kernwaarden weergegeven.

Vanuit de kernwaarden en de 'scenariostudie maatschappelijke voorzieningen' zijn vervolgens zes ruimtelijk leidende principes geïntroduceerd. Deze vormen de onderlegger voor de verdere ruimtelijke verkenning en vinden hun weg naar vier concreet ruimtelijke conceptkaarten in hoofdstuk 4.

3.3. Maatschappelijke voorzieningen

Tijdens het opstellen van het Ambitiedocument en de 'social talks' met de belangrijkste stakeholders werd er duidelijk welke maatschappelijke voorzieningen er, naast het nieuw Huis van de Wijk, in het gebied zijn of zijn gepland: de Internationale Taalklas, een nieuwe sportzaal, een bibliotheek en het woonzorgcomplex Reinalda.

De vraag die nu voorlag is hoe bestaande en toekomstige maatschappelijke voorzieningen in het gebied zich tot elkaar verhouden. En wat voor elke voorziening de beste ruimtelijke inpassing en exploitatievorm is.

Om hier antwoord op te geven is er een scenariostudie naar maatschappelijke voorzieningen uitgevoerd. Dit is gebeurd vanuit een integrale (ruimtelijke, programmatische, organisatorische en financiële) blik en met alle betrokken partijen. Er zijn in het rapport drie scenario's onderzocht en uiteindelijk een gedragen voorkeursscenario aangewezen.

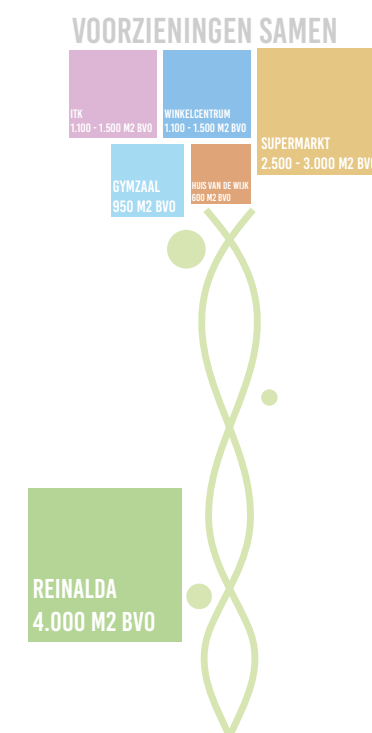
De drie scenario's die zijn onderzocht staan onderaan deze pagina schematisch weergegeven. Na vergelijking bleek scenario 2, waar gezamenlijke huisvesting van het Huis van de Wijk en de sportzaal, de Internationale

Taalklas apart op de zuidelijke kavel en de ruimten voor sociale ondernemingen dichtbij het winkelcentrum wordt nagestreefd, het beste te presteren op de getoetste indicatoren en kan rekenen op breed draagvlak bij betrokken welzijns- en maatschappelijke organisaties. De getoetste indicatoren waren programmatische samenhang, ruimtelijke inpassing, organisatorische samenwerking, financiële haalbaarheid, toegankelijkheid, identiteit, eigenaarschap, flexibiliteit, duurzaamheid en veiligheid.

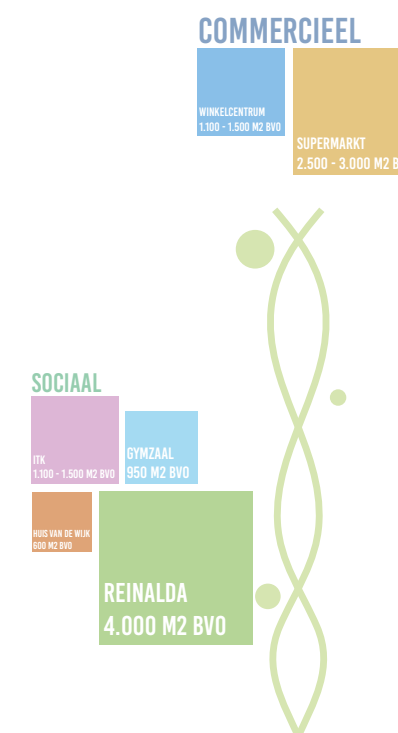
In de uitwerking van de verschillende maatschappelijke voorzieningen, die afhankelijk is van de planning van de ontwikkeling, dient er veel aandacht te zijn voor de precieze functies en organisaties die in het Huis van de Wijk samengaan en de verdeling van exploitatieverantwoordelijkheden tussen de welzijnsorganisatie en SRO.

Naar aanleiding van deze conclusie is er een eerste grove schets van de landing van het programma op de locatie opgesteld.

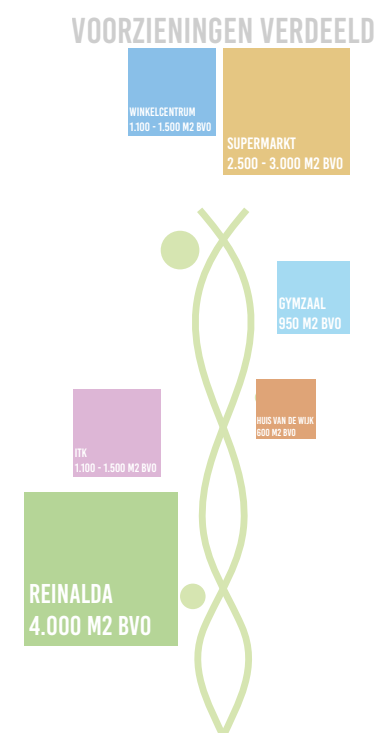
1 VOORZIENINGEN SAMEN



2 COMMERCEEL - SOCIAAL

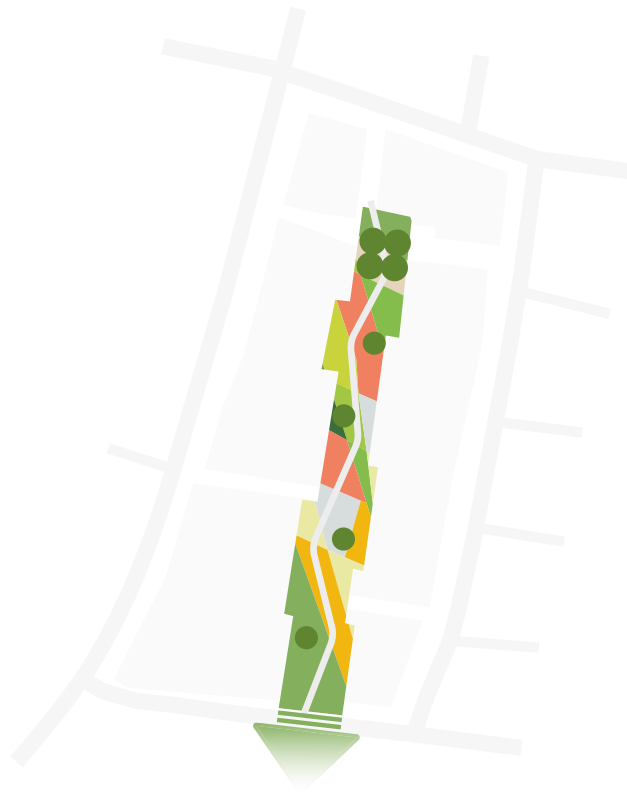


3 VOORZIENINGEN GEMENGD



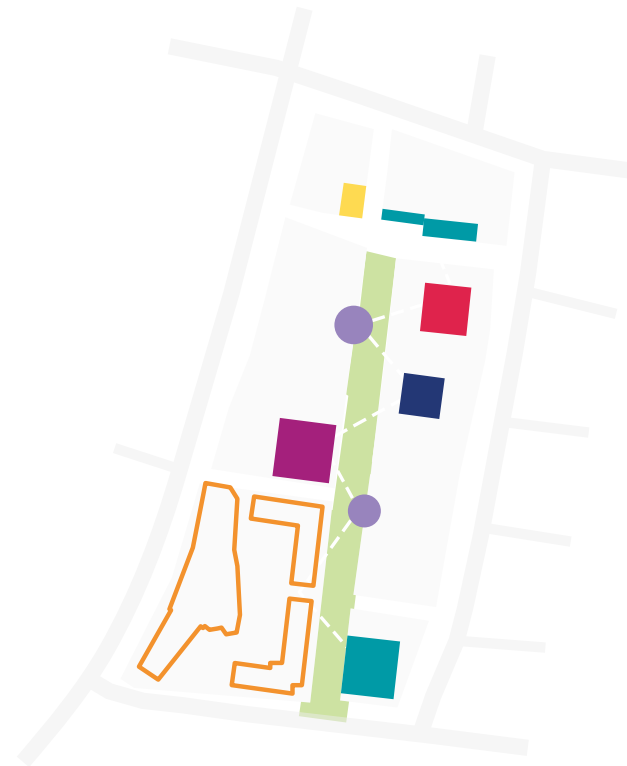
3.4. Van ambities naar uitgangspunten

Leidende principes



DE DREEF ALS IDENTITEITSDRAGER

- Herkenbaar door samenhangende en uitgesproken beeldtaal
- Beeld van de ruimte vormt een eenheid: open, kwalitatief hoogwaardig, groen en platanen als drager
- Verblijfsplek en drager van allerlei soorten gebruik
- Autoluw en ruimte voor langzaam verkeer
- Verbinding met Reinaldapark op veilige en landschappelijke wijze



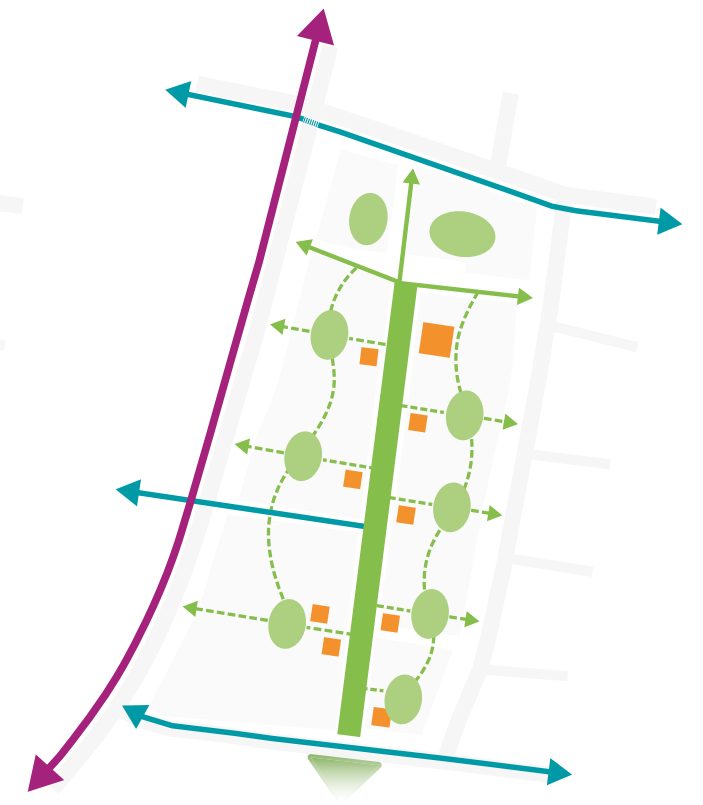
DE WIJK ALS PODIUM

- Samenhangend systeem van wijkvoorzieningen langs de Beatrixdreef
- Mix van programma's en sferen
- Samenhang door spreiding programma én voldoende nabijheid
- Zwaartepunt voorzieningen: commercieel hart aan noordzijde, Huis van de Wijk centrale plek aan de Dreef en Internationale Taalklas school aan zuidzijde
- Huis van de Wijk als wijkbreed netwerk van zorg en welzijn



LEVENDIG HART

- Bronpunt met verblijfswaarde, reuring, plek voor ontmoeting en samenkomst van traffic
- Compleet aanbod aan voorzieningen met ruimte voor local heroes
- Intieme ruimte en samen met het groene Platanenplein een geschakeerd geheel
- Levendige en transparante plinten een het Platanenplein

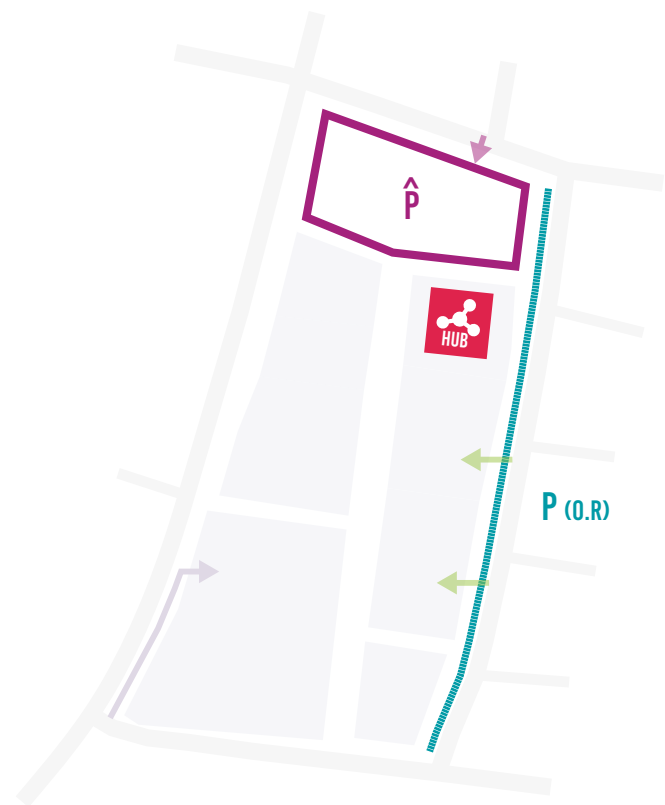


VERBONDEN

Beatrixplein is op 3 schaalniveaus verbonden:

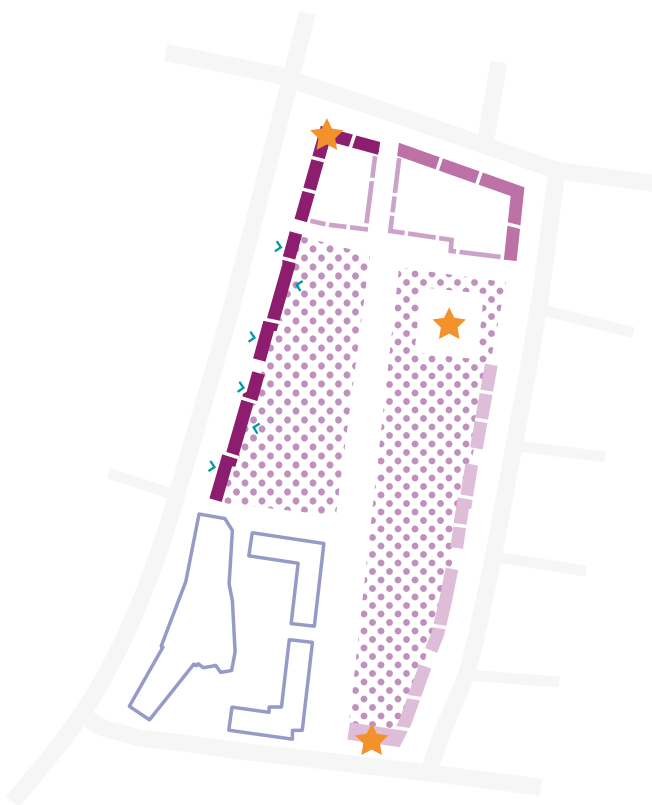
1. Met de stad
 - Herkenningpunten, stedelijke wand aan Prins Bernhardlaan, zichtbaarheid, menselijke maat en sfeer en uitnodigende verbinding winkelhart
2. Met de omgeving
 - Uitnodigende doorsteken en oversteekplaatsen, bij Reinaldahuis meest belangrijke verbinding met van Zeggelenbuurt
3. Binnen de buurt
 - Woningen en binnentuin Reinaldahuis verbonden met de Dreef, informele looproutes, onderscheid publiek en private ruimtes, groene buitenruimtes.

3.5. Beoogd programma



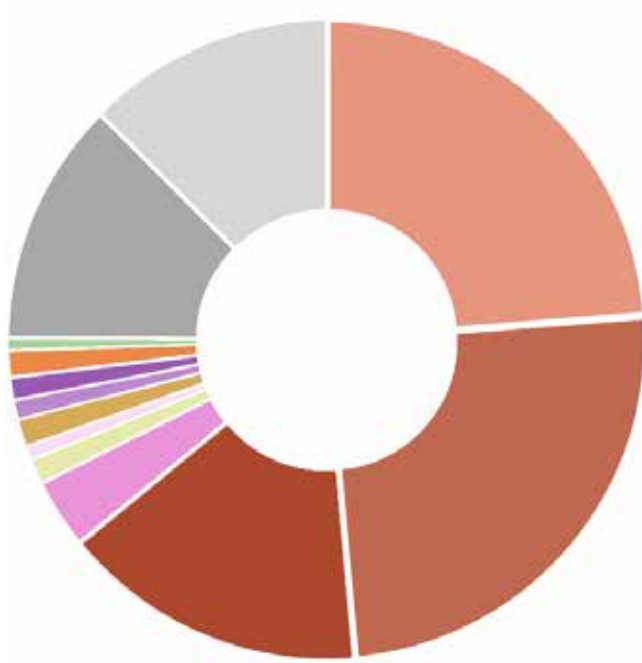
AUTOLUW

- Zo min mogelijk auto's in het straatbeeld
- Toegangen garages en expeditie via buitenzijde gebied
- Kiss & Ride Internationale Taalklas Vincent van Goghlaan
- De Dreef en het plein zijn alleen toegankelijk voor voertuigen van nood- en hulpdiensten. Sporadisch voor bijvoorbeeld een verhuizing
- Parkeren clusteren in ondergrondse garage, parkeerhub en langs randen van het gebied
- Parkeerhub als icoon met actieve plint



INTIEM EN MENSELIJK VAN SCHAAL

- Zorgvuldige opbouw van massa's en typologie
- Intieme en sociaal veilige straten en doorgangen met aandacht voor encroachment zones
- Ingangen wooncomplexen zijn transparant en uitnodigend
- Woningen met privé buitenruimte en aan Prins Bernhardlaan entree's
- Parkeerhub architectonisch icoon voor nieuwe visie op duurzame mobiliteit, gezondheid en natuurinclusiviteit.



Programma	Aantallen	
Sociale huur	Ca. 220-230	Woningen
Middensegment	Ca. 220-230	Woningen
Vrije sector / overig	Ca. 110-115	Woningen
Supermarkt	2.800	m2 BVO
Commercieel	1.000	m2 BVO
Commercieel (plint hub)	580	m2 BVO
Detailhandel	1.100	m2 BVO
Huis van de Wijk	800	m2 BVO
Sportzaal	900	m2 BVO
Internationale Taalklas	1.100	m2 BVO
Sociale ondernemingen	450	m2 BVO
Ondergrondse parkeergarage	358	Parkeerplaatsen
Mobiliteitshub	336	Parkeerplaatsen

Programma

In bovenstaand cirkeldiagram is het beoogd programma voor het plangebied weergegeven. Dit programma is samengesteld in onderhandeling en overleg met de betrokken partijen in het gebied. Het vormt de hoofdzakelijke randvoorwaarde voor de plancontour en geeft richting aan de omvang van de nieuwe gebouwvolumes.

In het programma van het plangebied valt 40% van de woningen -inclusief 32 (intramurale) zorgwoningen- in het sociale segment, 40% van de woningen in het middeldure segment en 20% van de woningen in de vrije sector. De middeldure woningen zijn huurwoningen. Over de (intramurale) zorgwoningen zijn Pré Wonen en Zorggroep Reinalda ten tijde van de opstelling van dit document in gesprek.

Zoals eerder in de opgave beschreven, zullen ook diverse commerciële- en maatschappelijk functies worden (her)ontwikkeld in het gebied. Het gaat hierbij om een supermarkt, detailhandel, commerciële functies, een huis van de wijk, een Internationale Taalklas-school, een sportzaal en sociale ondernemingen.

In de startnotitie Beatrixplein werd initieel uitgegaan van circa 300 woningen. In dit beoogde programma zijn rond de 570 woningen voorzien. Door de groei van Haarlem en het significante woningtekort, zijn partijen overeen gekomen om de ambitie voor de vervolgfase hoger te leggen. Dit betekent dat er naast de grotere mix aan voorzieningen ook een hoger aantal woningen zal worden gerealiseerd. Dit vergroot de draagkracht voor deze voorzieningen en de sociale veiligheid van het gebied. Tevens zien partijen op deze manier financiële ruimte om de hoge ambities wat betreft openbare ruimte en duurzaamheid waar te maken.

Voor het parkeren is in de verkenning gebleken dat dit zich het beste laat oplossen in een ondergrondse parkeergarage en een mobiliteitshub.

De vorm en configuratie van dit programma wordt na toevoeging van de ambities uit het Ambitiedocument en de leidende principes die daaruit zijn gedestilleerd, vertaald in conceptkaarten en een uiteindelijke plancontour met volumes en maten.



4. Stedenbouw & landschap

4.1. Stedenbouwkundige kaders

4.1.1. Concept: autoluw woonpark



Een autoluw woonpark

Voortbouwend op de leidende principes uit het Ambitiedocument zullen de omgeving van het Beatrixplein en de ruimtes rondom de Beatrixdreef worden herontwikkeld tot autoluw woonpark. Dit betekent dat de openbare ruimte zo groen en doorwaadbaar mogelijk wordt voor haar gebruikers. Hierin zijn auto's in principe niet toegestaan, maar zijn de blokken wel toegankelijk voor bijvoorbeeld verhuizingen, minder-validen en nooddiensten. Dat biedt de mogelijkheid om het park natuurlijk en ecologisch in te richten. Grote bomen gecombineerd met inheemse struiken en kruidenrijk grasland.

Het woonpark dat ontstaat door het langwerpige volume aan de Prins Bernhardlaan-zijde biedt rust en ontspanning. Los in de ruimte geplaatste gebouwvolumes (De palazzo's) ondersteunen deze doorwaadbaarheid

door hun vrije plaatsing in het park. Zo ontstaat een toegankelijk en gezond openbaar gebied, waar tegelijkertijd door slimme overgangen tussen privé en openbaar voor iedereen duidelijk is wat van wie is.

Door het maatschappelijke- en commerciële programma in het gebied slim te spreiden, ontstaan zowel rustzones, als zones waar reuring is. Een fijne afwisseling waarbij de drukte van de Prins Bernhardlaan wordt ingewisseld voor een groene oase waar veilig in kan worden gespeeld en geflaneerd. Er ontstaat een vriendelijk gebied dat zich ontfermt over haar bewoners en haar rol pakt als centrale ontmoetingsplek in de buurt waar je kunt spelen, sporten en evenementen kunt organiseren.

Het parkeren wordt centraal opgelost in een mobiliteits-hub en een ondergrondse garage aan de randen van het plangebied.

Bajeskwartier, Amsterdam - LOLA / OMA



GWL-terrein, Amsterdam - KCAP



Merwedekanaalzone, Utrecht - BURA



Funenpark, Amsterdam - Architecten Cie.



4.1.2. Concept: de dreef



De dreef

De Beatrixdreef vormt het letterlijke én figuurlijke middelpunt van Beatrixplein. De dreef heeft van zichzelf nu al een gewaardeerde groene identiteit, welke binnen dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen nog verder wordt onderstreept.

Als middelpunt van de ontwikkeling zal de dreef slim worden geprogrammeerd met diverse maatschappelijk en commerciële functies. Er ontstaat meer reuring op de dreef en de as zal zich ontwikkelen tot ontmoetingsplek voor de buurt. De openbare ruimte vormt de drager voor het openbare leven en profiteert ten volle van haar hoogwaardig groene inrichting.

De groene uitstraling zal zich ook steeds meer verspreiden door de rest van het gebied. Zo ontstaat een gezond stedelijke ontwikkeling waar ontmoeting

en beweging slim wordt gefaciliteerd en gestimuleerd, voortbouwend op het leidende principe van de wijk als podium. Dit draagt tevens bij aan de connectie tussen het Reinaldapark en het winkelcentrum. Deze wordt meer uitgesproken en meer geactiveerd, welke de verbondenheid van het gebied met de grotere schaal ten goede komt.

Wadi



Oosterspoorbaan, Utrecht - OKRA



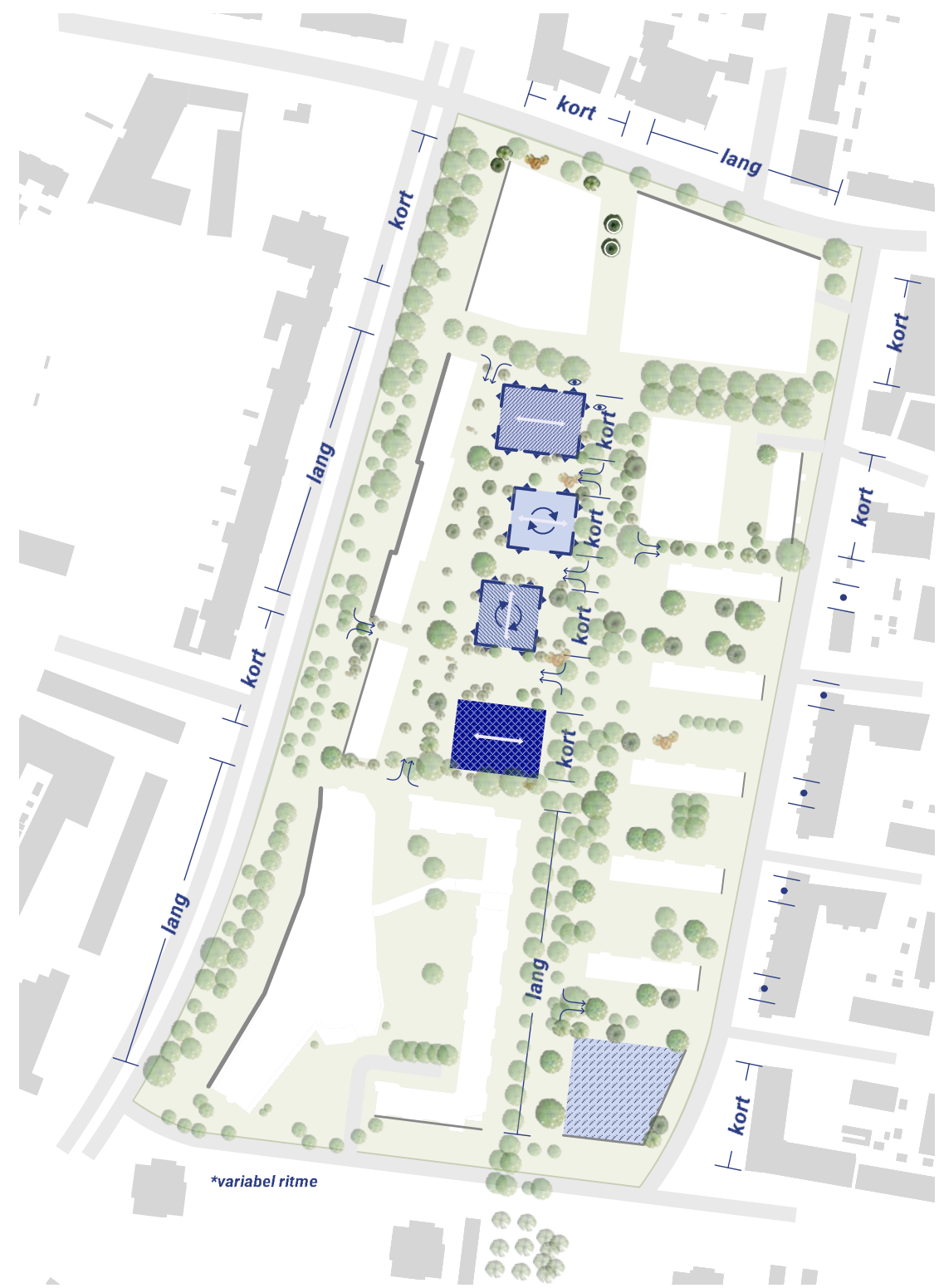
Actieve zijdes



Sport



4.1.3. Concept: Palazzo's



Palazzo's

Als eerder genoemd vormen losstaande gebouwvolumes in een parkomgeving een belangrijk onderdeel van de groene uitstraling en het open karakter van Beatrixplein. Deze Palazzo's hebben elk een eigen identiteit en bestaan uit een mix aan woningtypen en doelgroepen.

De Palazzo's zijn intiem en van een menselijke schaal. Ze vormen de ruimte en bepalen de uitstraling. Ze zijn alzijdig met appartementen in de hoeken. Ze vormen zo een contrast met de rechtlijnige wederopbouw blokken aan de andere zijde van de dreef.

De losse plaatsing bevordert de verbondenheid van Beatrixplein met de omliggende buurten. In tegenstelling tot de lange grote wanden langs de Prins Bernhardlaan, maakt het gebied juist hier ruimte voor fijnmazigheid en een menselijke schaal van ritmiek.

De Palazzo's zijn niet elitair. Juist de slimme mix van woningtypen en doelgroepen zorgen ervoor dat de gebouwen voor een diverse groep aan bewoners bereikbaar zijn. Zo ontstaat een inclusiever gebied.

Andreas Ensemble - Geurst en Schulze



Blokken in groene omgeving - Anatares



Sala Backe, Uppsala - Sjöberg



Sporthal op eerste verdieping - LIAG arch.



4.1.4. Concept: activeren openbare ruimte



Activeren van de openbare ruimte

Beatrixplein staat of valt met haar programmering. Zonder een mix van programma geen levendigheid en zonder levendigheid geen ontmoeting. De inzet van maatschappelijke-, commerciële- en zorgfuncties, zorgen ervoor dat de openbare ruimte wordt geactiveerd.

Naast een levendig hart met een compleet aanbod van voorzieningen met ruimte voor 'local heroes' en standhouders, wordt ook de dreef aangezet met functies. Er ontstaat zo reuring op verschillende plekken in het gebied, wat bijdraagt aan spontane ontmoetingen, veiligheid, geborgenheid en identiteit.

Wel blijft de nabijheid gewaarborgd: het gebied is compact en beloopbaar voor iedereen. Er is tevens samenhang in het systeem van wijkvoorzieningen langs de Beatrixdreef.

De activering van de openbare ruimte zorgt er zo voor dat het gebied naast haar functie als winkelcentrum ook haar ambitie als ontmoetingsplek kan waarmaken. Daarbij speelt kunst in de openbare ruimte een belangrijke rol.

Ons Dorp, Arnhem - Koschuch



Fontein Haarlemmerplein



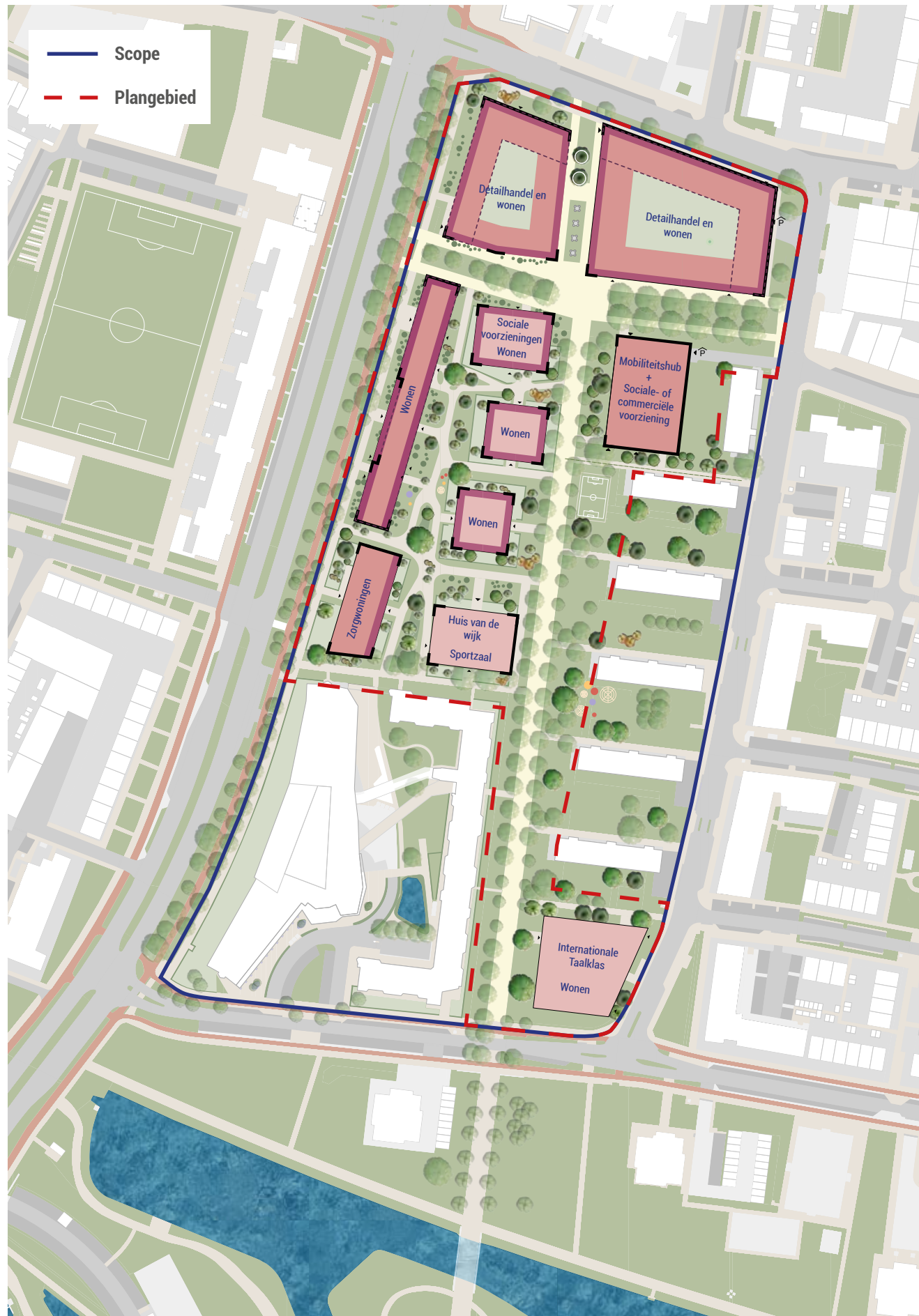
Kunst in de openbare ruimte



Mobiliteitshub, Kopenhagen - JAJA architects



4.1.5. Plancontour



Het vernieuwde Beatrixplein

Uit de vier voorgaande ruimtelijke concepten volgt de plancontour van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het Beatrixplein. Omdat deze concepten een verlengde zijn van de leidende principes uit het Ambitiedocument, krijgen de gestelde ambities zo een ruimtelijke consequentie.

Het vernieuwde Beatrixplein kenmerkt zich door de integratie van de 4 kernwaarden uit het Ambitiedocument: open, comfortabel, zorgzaam en herkenbaar.

Beatrixplein is **open** door het fijnmazige netwerk van openbare paden en plekken. Het nodigt uit om rond te dwalen en de groene omgeving te gebruiken. Door de mix van woningtypen en doelgroepen ontstaat er zo ook een inclusieve mix van bewoners. Het gebied is verder goed bereikbaar vanuit de omliggende buurten en nodigt uit om te verblijven en te ontmoeten.

Beatrixplein is **comfortabel** door de levendigheid die door het programma wordt veroorzaakt. Er is een vanzelfsprekende vorm van sociale controle door de gekozen bouwtypologieën en door de mix aan functies is er dag en nacht activiteit. De plancontour biedt tegelijkertijd ruimte voor rust en ontspanning. De drukte van de Prins Bernhardlaan wordt effectief afgeschermd en een groene oase strekt zich uit tussen de bouwblokken. Overal in het gebied is het fijn wonen door het autoluw principe en ruimte voor natuur.

Beatrixplein is **zorgzaam** door de opzet van de autoluwe zone welke zorgt voor een toegankelijke openbare ruimte voor iedereen. Ook bieden de maatschappelijke- en zorgfuncties in het gebied direct diensten aan haar bewoners en direct omwonenden. Zo zorgen het huis van de wijk, de zorgwoningen en de sportzaal voor vitaliteit. De Internationale Taalklas-school zorgen voor onderwijs en ontwikkeling.

Tot slot is Beatrixplein **herkenbaar** door haar eigen lokale gezicht met lokale winkels, voorzieningen en andere functies. De plancontour verzorgt een menselijke maat door niet te grote tussenmaten en beperkte hoogte van de gebouwen. De gevels zijn divers, open en gericht op de straat.

4.2. Deelaspecten

4.2.1. Ontmoeting



Ontmoeting wordt in Beatrixplein integraal gefaciliteerd door de opzet van de openbare ruimte en de aangrenzende functies. De routes door het gebied zorgen voor verschillende typen verblijfsplekken. Spontane ontmoetingen tussen buurtbewoners en andere gebruikers wordt zo aangemoedigd en gefaciliteerd. De programmering van de dreef heeft daarnaast een focus op een divers publiek. Zo zijn er sportgelegenheden

voor jongeren, zorgvoorzieningen voor ouderen en speelplekken voor kinderen.

4.2.2. Kunst & cultuur



Kunst en cultuur vormen in Beatrixplein een belangrijke pijler van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, waarbij gedacht wordt aan kunstobjecten (straatmeubilair, verlichting, muurschilderingen, beelden) in de openbare en publieke ruimte (zoals mobilitetishub, parkeergarage of maatschappelijke voorzieningen). Daarnaast is het de ambitie om kunstenaars te betrekken bij de inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Verder zijn

kleinschalige podia en cultureel aanbod in het huis van de wijk ook kansen voor het gebied.

Om dit te kunnen realiseren worden in de vervolgfase de financiële middelen voor nieuwe kunst in de openbare ruimte aan de voorkant in het totale budget voor het bouwproject meegenomen.

4.2.3. Gezondheid

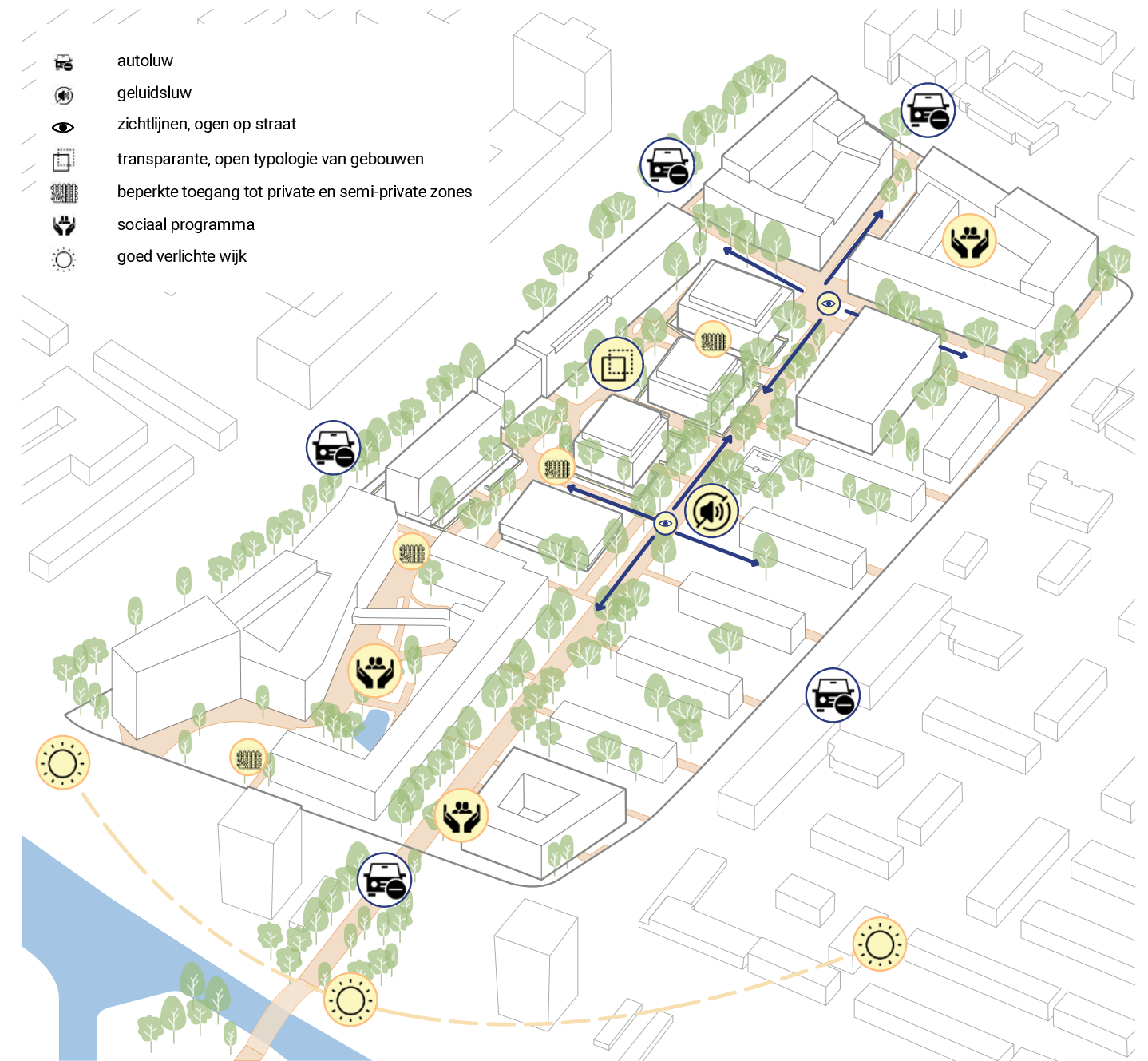


Het aspect gezondheid wordt in Beatrixplein op meerdere manieren ingevuld. Zo wordt lopen en fietsen gestimuleerd, zorgt de groene omgeving voor een beter gevoel van welbevinden en zuivering van de lucht, mogen vervuilde auto's het gebied niet meer in en zijn er diverse functies die zorgen voor een betere persoonlijke gezondheid als sportveldjes, een dokterspraktijk en zorgwoningen. Er kan gespeeld worden in het park, de

dreef en het schoolplein. Daarbij nodigt de voorgestelde inrichting ook bewoners van het Reinaldahuis uit om gebruik te maken van de openbare ruimte.

De huisartsen in het Reinaldahuis hebben behoefte aan uitbreiding. In de vervolgfase wordt uitgezocht welke kansen dit biedt voor het aspect gezondheid in het gebied.

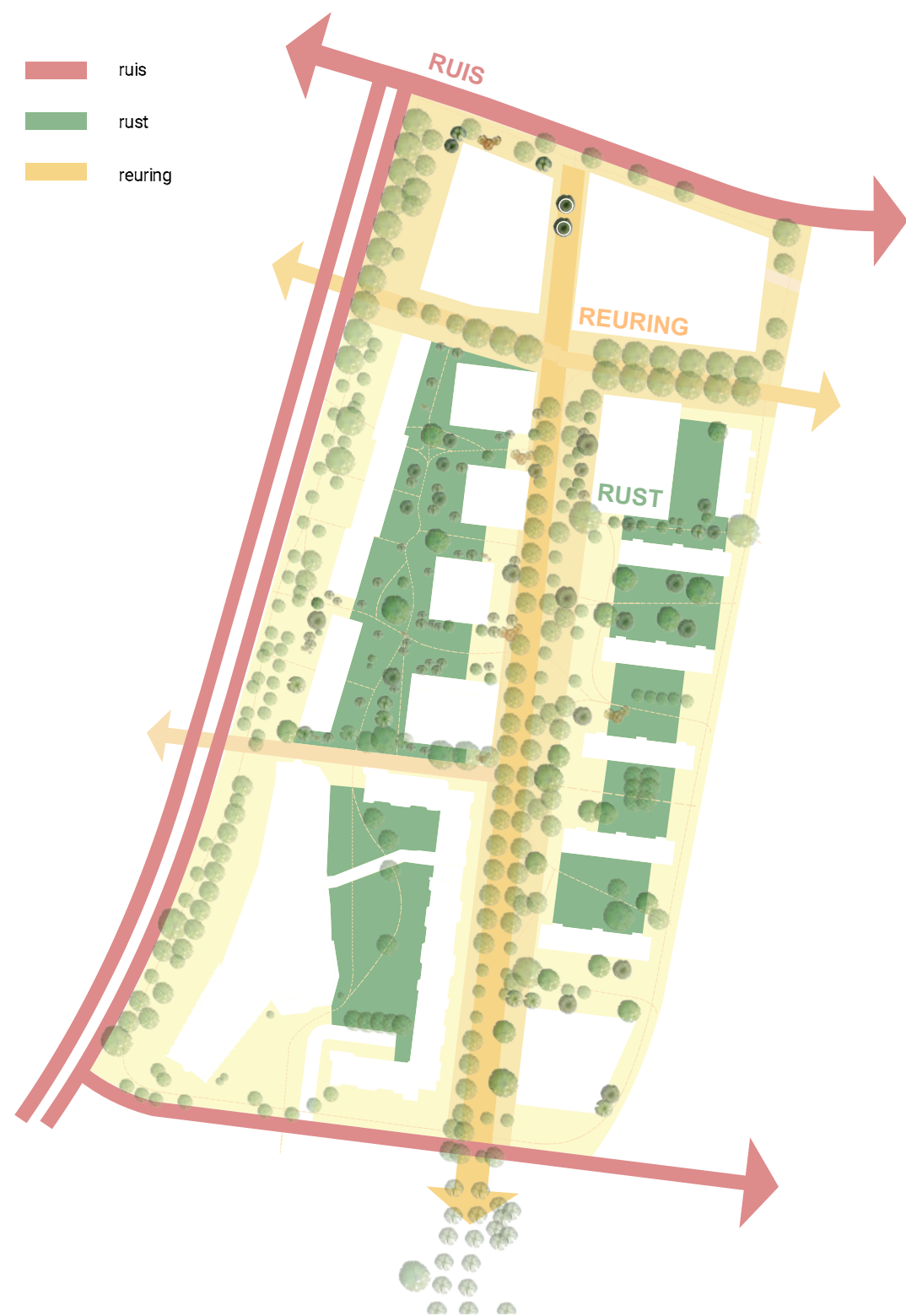
4.2.4. Sociale veiligheid



De sociale veiligheid wordt door de opzet van de plancontour en goede verlichting versterkt. Door meer woningen toe te voegen aan het gebied en tegelijkertijd functies verspreid door het gebied toe te voegen, ontstaat er zowel dag en nacht sociale controle. Belangrijk hierbij is dat de gebouvvolumes, in het bijzonder de Palazzo's, alzijdig worden vormgegeven. Dat wil zeggen dat er zo min mogelijk blinde gevels op straatniveau aanwezig zijn.

Speciale aandacht daarbij hebben functies waar blinde gevels vaak voorkomen, zoals de sportzaal, de supermarkt en de mobiliteitshub. Deze functies worden zodanig in het plangebied geplaatst en ontworpen, dat de sociale veiligheid gewaarborgd wordt.

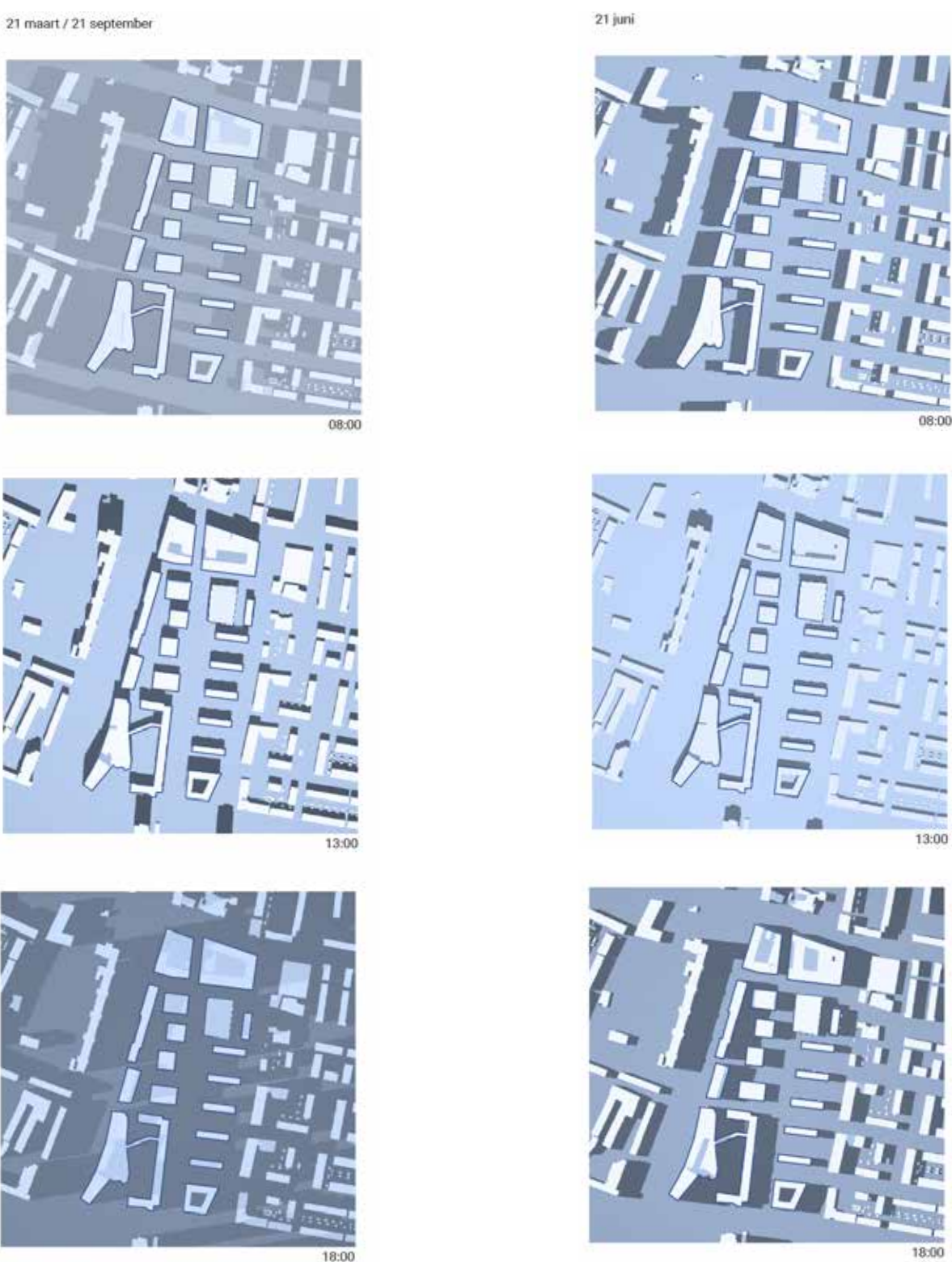
4.2.5. Rust, reuring, ruis



De principes rust, reuring, ruis uit de publicatie 'Guiding principles Metromix' van het College van Rijksadviseurs (2019) beschrijven goed de verschillende sferen in Beatrixplein. Waar de dreef en het plein vooral wordt

ingericht als gebied met reuring, zal het autoluwe woonpark functioneren als rustgebied. De Prins Bernhardlaan kan als ruisgebied worden bestempeld waar plek is voor de dynamiek van de stad.

4.2.6. Windhinder & bezonning



In bovenstaande studie is de schaduwsituatie in de zomer en de winter gemodelleerd. Zichtbaar is het effect van de vrije plaatsing van de blokken op het open houden van de omgeving zodat er voldoende zonlicht

het gebied kan bereiken. Windhinder is in het plan minder relevant omdat er geen hoogbouw wordt toegepast en er voldoende ruimte tussen de blokken zit om tochtgaten te voorkomen.

4.3. Richtlijn duurzaam bouwen

In 2040 wil Haarlem aardgasvrij en circulair zijn. Daarnaast moet in 2050 de openbare ruimte zo zijn ingericht dat deze klimaatbestendig is. Haarlem hanteert daarom één richtlijn voor Duurzaam Bouwen waarin de uitgangspunten die voortkomen uit het beleid, staan beschreven. Deze richtlijn formuleert op concrete wijze wat de gemeente vraagt aan bouwende partijen. Het gaat daarbij om alle plannen die een relevante omvang

4.3.1. Klimaatadaptatie

Eisen en ambities klimaatadaptatie

Om klimaatadaptatie goed mee te nemen in de verdere planvorming, committeren de partijen zich in het vervolg van het planproces aan de volgende eisen op dit vlak:

- Eis: watertoets en compensatie**
Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets. De ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de afen aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen/gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater. De watertoets is een wettelijke verplichting bij planvorming en moet uitwijzen of/ hoeveel gecompenseerd dient te worden. (Richtlijn : 100% van het verlies wateroppervlak en 15% van de toename van verhard oppervlak.) De watertoets is geen toets achteraf, maar een proces waarmee de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken bij het ontwerp.
- Eis: toekomstbestendig watersysteem**
Het extra hemelwater wordt bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water. Bij de nieuwbouw geldt dat er een toekomstbestendig watersysteem wordt aangelegd met waterbergingscapaciteit. Dat houdt concreet in dat de ontwikkeling minimaal 70 mm water per m2 moet kunnen bergen op eigen terrein gedurende een etmaal.

hebben en/of waarbij de gemeente in een vroeg stadium is betrokken.

Per duurzaamheidsthema uit de 'Richtlijn duurzaam bouwen' zijn daarom in deze paragraaf de eisen en ambities beschreven voor het Beatrixplein.

- Eis: aanpak droogte en hittestress**
De gebiedsontwikkeling Beatrixplein mag niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.

Huidige situatie



Plancontour-situatie



Stroombanen



Hittestress



Voor meer informatie: rijnland.klimaatatlas.net

In de bovenste kaartvergelijking is de verhouding groen van de plancontour in vergelijking met de huidige situatie te zien. Hieruit blijkt dat de hoeveelheid groen in het gebied hetzelfde blijft en dus niet achteruit gaat.

De stroombanen en hittestress themakaarten tonen de situatie in het plangebied. Hiermee dient rekening gehouden te worden in de verdere planvorming.

Als onderdeel van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen is de toekomstige situatie met Rijnland besproken. De uitkomst van dit gesprek was positief en er werden geen grote knelpunten geconstateerd op basis van de huidige plancontour

Rijnland wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte.

4.3.2. Groen en ecologie

Huidige situatie: bomen

Het gebied van het Beatrixplein omvat een centraal gelegen groengebied rondom de prinses Beatrixdreef dat bestaat uit gazon en bomen. De bomen betreffen Paardenkastanjes. Deels zijn dit bomen van 50 jaar of ouder, die een beschermde status genieten. In totaal zijn 31 van de bomen ouder dan 50, waarvan 29 zelfs een monumentale status hebben doordat ze 80 jaar of ouder zijn. De overige Paardenkastanjes zijn jonger dan 50 jaar. Een deel van de Paardenkastanjes is gekandelaberd.

Ook aan de zuidkant van het Prinses Beatrixplein staan Paardenkastanjes, waarvan vijf ouder dan 50 jaar en vier monumentaal. Langs dit plein staan verder Platanen. 22 hiervan genieten een beschermwaardige status vanwege hun leeftijd.

Naast de Paardenkastanjes staan er ook andere beschermwaardige bomen (van 50 jaar of ouder) in het gebied. Langs de Prins Bernhardlaan staan iepen, waarvan sommige exemplaren ouder dan 50 jaar. Verder gaat het onder andere om de soorten Tamme kastanje, Zomereik, Zwarte els, Veldesdoorns en Gewone vogelkers. Ook staan er exemplaren van voorgenoemde soorten zonder beschermwaardige status, alsook een veelheid aan andere soorten. In het gehele gebied zijn vrij veel boomsoorten vertegenwoordigd. Uit de bomeninventarisatie die is uitgevoerd is bovendien naar voren gekomen dat in het plangebied ook waardevolle platanen, populieren en een acacia aanwezig zijn.

Huidige situatie: overig groen

Langs de Prinses Beatrixdreef is een groot oppervlak gazon aanwezig. De variatie in dit groen is momenteel beperkt en verbetering is hier gewenst. Aan de kant van de Prins Bernhardlaan is bovendien extensief beheerd grasland aanwezig. Overig groen is slechts in een beperkte hoeveelheid aanwezig binnen het gebied en bestaat uit wat vaste beplanting en sierheesters, vooral gelegen in de noordelijke helft van het gebied.



Bomen binnen het plangebied met een leeftijd ouder dan 50 jaar (turquoise) en jonger dan 50 jaar (grijs). In rood zijn boomstobben aangegeven van bomen die niet langer aanwezig zijn.



Monumentale bomen in het plangebied

Eisen en ambities groen en ecologie

Er wordt gewerkt conform de Wet Natuurbescherming.

- Eis: natuurtoets**
Elke ruimtelijke ontwikkeling moet met een natuurtoets (ecologisch onderzoek) beoordeeld worden op ecologische effecten. Voor het Beatrixplein is een Quickscan op het gebied van ecologie uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het gebied gebouwen, boomholtes en struweel bevat die mogelijk een functie hebben voor beschermde diersoorten. Het gaat hierbij om broedvogels (waaronder gierzwaluw en huismus), vleermuizen en marters. Een aanvullend onderzoek in de vervolgfase moet uitsluitsel geven over de eventuele aanwezigheid van deze soorten. Het ecologisch onderzoek kan vervolgens als basis dienen voor een mitigatie- of compensatieplan in het kader van een ontheffingsaanvraag, indien deze nodig blijkt.
- Eis: gedragscode soortbescherming**
Bij werkzaamheden die van invloed zijn op flora en fauna wordt gewerkt volgens de Gedragscode soortbescherming van Stadswerk.
- Eis: Boom Effect Analyse**
Het uitvoeren van een Boom Effect Analyse is een vereiste. Dit is mogelijk zodra de ingrepen die zullen worden uitgevoerd bekend zijn. Op deze manier kan worden aangetoond of er sprake is van negatieve effecten op de bestaande bomen.
- Ambitie: groen, tenzij**
Huidig groen oppervlak voor de (her)inrichting/reconstructie dient minimaal gelijk gebleven te zijn en/of in kwaliteit zijn verbeterd.
- Ambitie: de 3-30-300 vuistregel**
Werk met het uitgangspunt aan de 3-30-300 vuistregel te voldoen, dat wil zeggen: vanuit elke woning zijn drie bomen te zien, ten minste 30 procent van het totale oppervlak van de wijk bestaat uit openbaar groen en in de nabijheid van 300 meter van een woning is een groen park of plantsoen toegankelijk.



Bomen in het plangebied die niet zijn opgenomen in de database van Haarlem Open Data.



Waardevolle bomen die niet zijn opgenomen als beschermwaardige houtopstand. De ambitie is deze bomen ook te behouden.

- Ambitie: behouden of verplaatsen**
In het algemeen geldt voor bomen dat deze behouden blijven, tenzij onderbouwd wordt op basis van een bomenonderzoek en/of Boom Effect Analyse dat instandhouding niet mogelijk is. Wanneer mogelijk worden bestaande bomen die niet op hun plek kunnen blijven staan verplaatst. Dit geldt nog eens in het bijzonder voor monumentale (80+) en beschermwaardige (50+) bomen. Indien een deel hiervan niet behouden kan worden is een kwalitatief compensatieplan een vereiste.
- Ambitie: natuurinclusief bouwen**
Bouw natuurinclusief met behoud van en in aansluiting op bestaande ecologische waarden. Wanneer aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is dan dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen. Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Aan natuurinclusief bouwen kan invulling worden gegeven door het aanbrengen van groene daken en gevels, voorzieningen voor insecten, nestgelegenheid, vleermuisverblijven en vogelvides. Het zijn kleine investeringen bij de bouw, maar van levensbelang voor soorten in de stad. Daarnaast streven we ernaar om in de openbare ruimte innovatieve vormen van groen toe te passen, zoals geveltuinen, vergroende lantaarnpalen en groenslingers.
- Ambitie: klimaatbestendige beplanting**
Het is van belang om bij het realiseren van nieuwe beplanting te kiezen voor een klimaatbestendig assortiment waarbij behoud en toepassing van gebiedseigen (inheemse/autochtone) soorten voorop staat. Deze kunnen zich vaak beter aanpassen aan de nieuwe omstandigheden en het veranderende klimaat, en autochtone soorten zijn bovendien van belang voor het behouden en versterken van de biodiversiteit. Vanuit het Ecologisch Beleid geldt dat ten minste 50 procent van de beplanting inheems dient te zijn in stedelijk

groen, en ten minste 80 procent in parken en ecologisch groen.



Situatie plancontour

In de kaart hiernaast zijn de bestaande bomen te zien en een indicatie van de gewenste nieuw toe te voegen bomen. Daarbij zullen ook enkele bestaande bomen worden verwijderd om plaats te maken voor de nieuwe bouwvolumes. Echter draagt het plan ervoor zorg dat monumentale bomen niet worden verwijderd. Bomen ouder dan 50 jaar worden indien mogelijk verplaatst. Tevens voegt het plan circa 100 nieuwe bomen toe.

Bomenbalans		
	bestaande bomen	Ca. 250
	nieuwe bomen	Ca. 100
	gekapte bomen	Ca. 20
	verschoven bomen	Ca. 16
	bomen in potten	Ca. 2 - 6

De groenstructuur van Beatrixplein heeft een hoog ambitieniveau op het gebied van ecologie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Het plan streeft het zogenaamde 'groen, tenzij' principe na: de openbare ruimte is standaard zo groen mogelijk ingericht, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. De open parkstructuur zorgt ervoor dat het groen zoveel mogelijk aaneengesloten wordt gerealiseerd zonder onderbrekingen. Hierin worden barrières die niet te passeren zijn voor flora en fauna sterk ontmoedigd.

Omdat het plan circa 100 nieuwe bomen toevoegt en significant inzet op een kwalitatieve vergroeningsslag van de openbare ruimte, is de verwachting dat het plan de hitte-eiland situatie verbeterd. Ook zal er meer luchtzuivering en co2-opslag plaatsvinden.

4.3.3. Energie, warmte en circulariteit

Beatrixplein heeft de ambitie om het warmte- en energieverbruik zo veel mogelijk te reduceren en de resterende vraag zo duurzaam mogelijk in te vullen. Ook op het gebied van circulariteit stellen de partijen voor deze gebiedsontwikkeling hoge eisen.

Eisen en ambities energie, warmte en circulariteit

Om de eisen en ambities wat betreft energie, warmte en circulariteit voor de gebiedsontwikkeling Beatrixplein concreet te maken, gelden de volgende eisen en ambities:

- **Eis: aardgasvrij bouwen**
Volgend op landelijke wetgeving mag nieuwbouw met een kleinverbruikersaansluiting niet meer worden aangesloten op het gasnet. Beatrixplein wordt daarom aardgasvrij.
- **Eis: bijna energieneutraal bouwen (BENG)**
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 jan 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).
- **Eis: Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)**
De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0.
- **Eis: toekomstbestendig ontwerpen**
In de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met functionele veranderingen van de gebouwen op de langere termijn. Denk aan maatregelen als een hogere plint, extra dragend vermogen, flexibel indeelbare plattegronden en overdimensioneren draagstructuur.
- **Eis: afvalinzameling integreren in ontwerp**
Voorzieningen zoals ondergrondse en in pandige containers worden in een vroege fase van het ontwerp geïntegreerd.

4.3.4. Mobiliteit

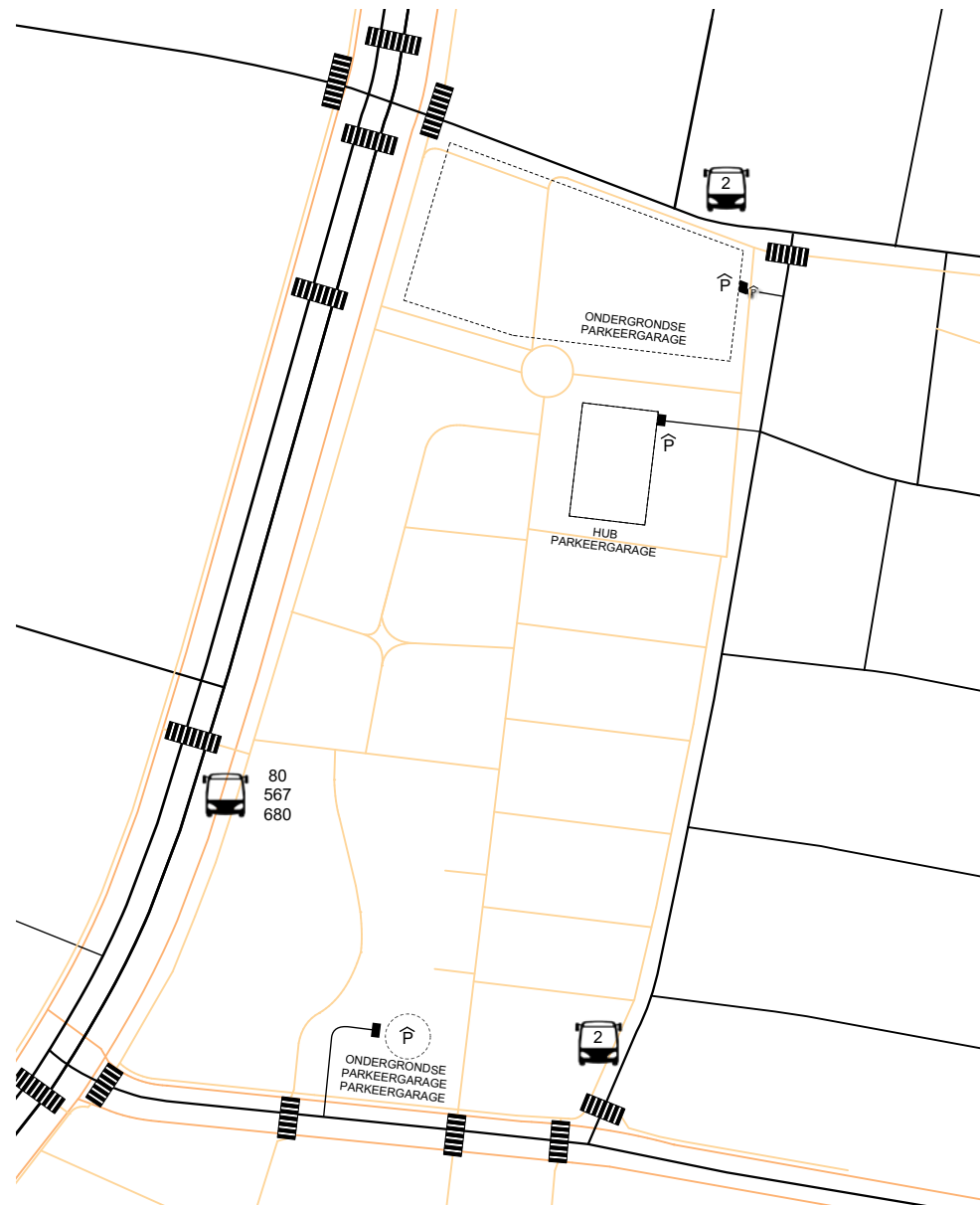
Mobiliteit is een zeer belangrijk thema binnen de gebiedsontwikkeling Beatrixplein. De groene parksfeer kan niet worden gerealiseerd zonder hoge eisen aan het mobiliteitsconcept.

Eisen en ambities mobiliteit

Om de eisen en ambities voor mobiliteit te waarborgen, zijn partijen de volgende punten overeengekomen:

- **Eis: stimuleren fiets en voetgangers door de bebouwing**
De bebouwing wordt zo ingericht dat het aanzet te voet, met de fiets of met het OV te gaan. Dit betekent dat we makkelijk toegankelijke bergingen voor het stallen van fietsen en scootmobielen realiseren.
- **Eis: fietsparkeren in ontwerp**
In het ontwerp moet er aandacht zijn voor het fietsparkeren voor bewoners, maar ook voor bezoekers. Goed ingepaste locaties, goed bereikbaar en zeer comfortabel waardoor gebruikers verleid worden de fiets te verkiezen boven de auto. Het fietsparkeren neemt minder ruimte in dan autoparkeren, maar het ruimtebeslag is niet nihil. Bovendien komen er steeds meer soorten fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen). Een goede integratie van (voldoende) fietsparkeren in het ontwerp moet als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit vergroten én om het gebruik van de fiets te stimuleren.
- **Eis: stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte**
De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het aanzet te voet, met de fiets of met het OV te gaan. Dit doen we met aantrekkelijk loop- en fietsroutes, autoparkeren op afstand en voldoende fietsbergingen. Tevens is de openbare ruimte goed toegankelijk.
- **Eis: laadpunten auto**
Elektrisch rijden wordt gestimuleerd door het vergroten van de laadinfrastructuur (laadvoorzieningen).

- **Ambitie in vervolgfase uit te zoeken: duurzaam mobiliteitsplan**
In de vervolgfase wordt de mogelijkheid onderzocht om een duurzaam mobiliteitsplan op te stellen. Hierin zal dan gespecificeerd worden hoe deelauto's, fietsparkeren en de nabijheid van OV een plek in het plan krijgen.



Referenties mobiliteitshub



Principes mobiliteit

Het mobiliteitsprincipe van het gebied focust zich voornamelijk op de fietser en de voetganger. Deze krijgen in het gebied ruim baan en worden zo goed mogelijk gefaciliteerd. Ook blijft er worden ingezet op een goede OV-verbinding via de bus naar het centrum en andere belangrijke bestemmingen als treinstation Spaarnwoude.

Wat betreft de auto wordt een gecentraliseerde oplossing nagestreefd. Dit betekent dat de parkeervraag zo veel mogelijk wordt opgelost op centrale locaties in het plangebied. Het programma is doorgerekend op basis van het vigerende parkeernormen beleid, wat leidt tot een totale parkeervraag afhankelijk van het scenario. Dit wordt in het geval van Beatrixplein opgelost in de ondergrondse parkeergarage en mobiliteitshub. Er is gekozen voor het scenario om de parkeervraag te bundelen in een ondergrondse garage en mobiliteitshub (autoluw). Conform de vigerende parkeernormen is er met het programma een parkeervraag van 676 plaatsen. Het parkeeraanbod is met de beoogde ondergrondse parkeergarage (circa 358) en mobiliteitshub (circa 388) ruim voldoende om de parkeervraag op te vangen. In de grondexploitatie wordt er voor de mobiliteitshub uitgegaan van 336 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een overmaat van circa 52 parkeerplaatsen aanwezig is. Deze overmaat kan in de vervolgfase worden ingezet om meer plintprogramma in de mobiliteitshub te realiseren of bijvoorbeeld een deel van het dak voor energie-opwekking of andere doeleinden te gebruiken. Tegelijkertijd geeft het marge tijdens de technische uitwerking van de parkeeroplossingen.

In de volgende fase wordt in lijn met het recent vastgestelde mobiliteitsplan gewerkt aan een duurzaam mobiliteitsplan.

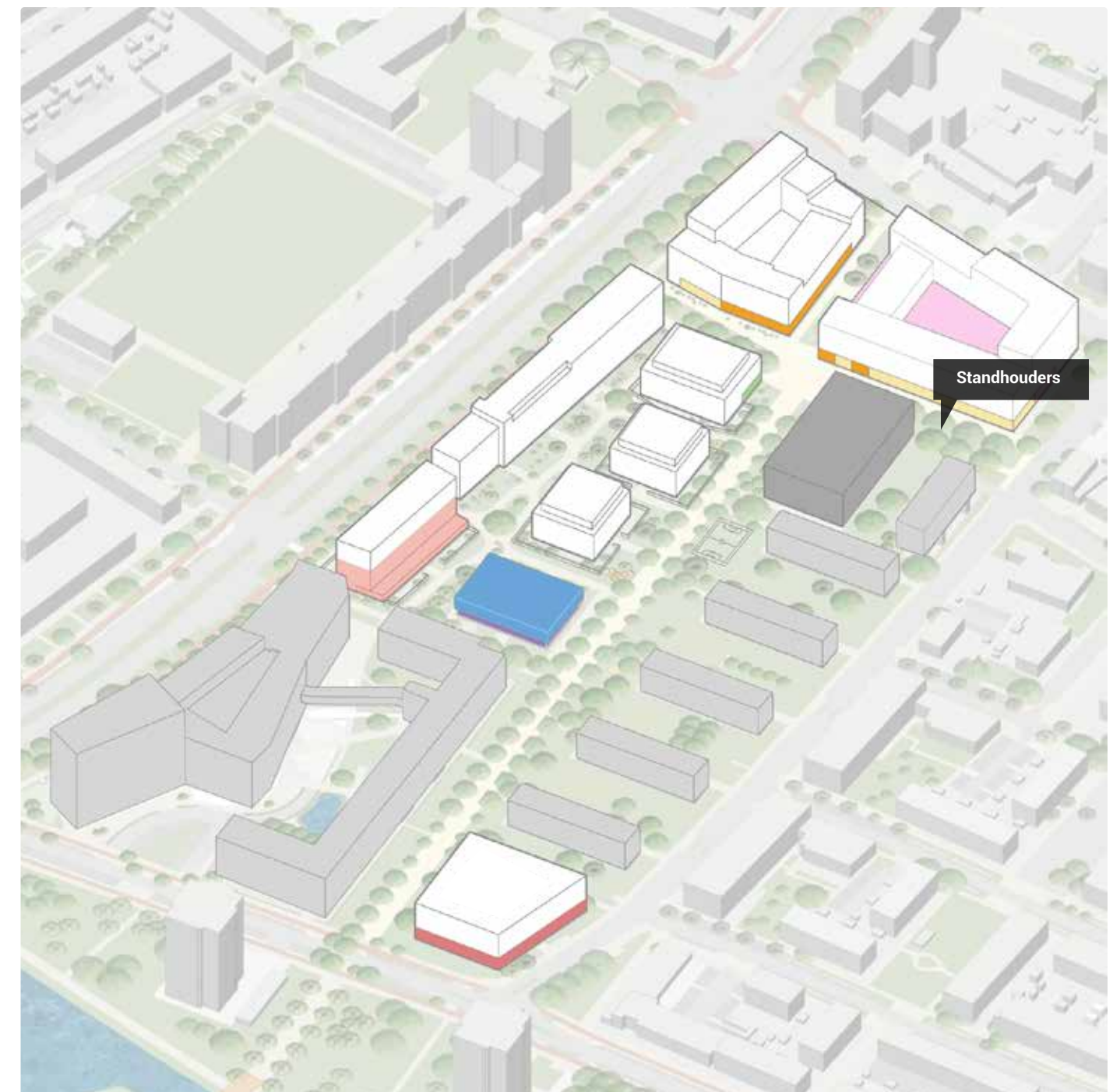
Planeffect verkeersgeneratie

voor het worst-case scenario zijn de planeffecten op de verkeersgeneratie doorgerekend. Hieruit blijkt dat in dit scenario in totaal ongeveer 4600 motorvoertuigen per etmaal worden gegenereerd door het plan. Dit is een toename van 3460 motorvoertuigen per etmaal. Tijdens het drukste uur zal dit uitkomen op ongeveer 346 ritten extra.

De beide kruispunten van de Prins Bernhardlaan in het plangebied behouden in dit scenario een cyclustijd van VRI's die acceptabel is. Wel heeft het aantal opstelvakken op beide punten uitbreiding nodig. Dit zal in samenspraak met raakvlakproject Prins Bernhardlaan nader afgestemd en uitgewerkt worden.

5. Programma

5.1. Nieuw programma



Voorlopige volumestudie toekomstig programma

In bovenstaand overzicht is in kleuren de programmering van de nieuwe volumes van Beatrixplein aangegeven. Zichtbaar is de diversiteit aan functies langs de dreef en de hoogte van de volumes. De vorm van de volumes is een optelsom van het beoogde programma, de concepten, de ambities en diverse kwalitatieve stedenbouwkundige studies.

■ Supermarkt	■ Sportzaal
■ Commercieel	■ Internationale Taal Klas
■ Wonen	■ Sociale ondernemingen
■ Detailhandel	■ Maatschappelijk
■ Huis van de wijk	■ Mobiliteitshub
■ (intramurale) zorgwoningen	

5.2. Werken & commerciële functies

Werken en commercieel

Als beschreven in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de gebiedsontwikkeling Beatrixplein een hoge ambitie op het gebied van werken in het gebied. De werkfunctie heeft daarbij ook een sociale impact: een gebied waar, naast gewoond en gewinkeld, ook gewerkt wordt zorgt voor dynamiek en gepaste activiteit op alle tijdstippen van de dag.

Winkelcentrum Beatrixplein is een wijkwinkelcentrum en functioneert in deze rol ook als letterlijk en figuurlijk middelpunt van de buurt. De supermarkt en andere aanbieders van food-gerelateerde zaken hebben daarin een grote aantrekkingskracht. De uitbreiding van de supermarkt is daarin dus een positieve ontwikkeling.

De bestaande winkeliers spelen in op de behoefte van de wijk. Het gaat om een aantal winkeliers die dagelijkse producten verkopen en winkeliers met een niet-dagelijks aanbod, zoals een kapper, horeca, dierenwinkel, fietsenwinkel. Deze voorzieningen worden in het plan versterkt met functies die eveneens aansluiten op de demografie in de wijk, zoals de Internationale Taalklas, de sportzaal en het Huis van de wijk. De ruimte voor standplaatsen wordt hierbij gehandhaafd.

Verder kunnen de commerciële functies een invulling krijgen met een compleet aanbod van speciaalzaken voor dagelijkse producten aangevuld met een aanbod van niet-dagelijkse producten, zoals een drogisterij, slijterij, huishoudelijk, bloemist of tweedehandswinkel. Ook is er ruimte voor nieuwe concepten. Te denken valt aan een creatieve hub, waar ZZP'ers en start-ups invulling geven aan Haarlems ambitie om de creatieve stad met toegepaste innovatie te zijn. Ook zijn er kansen voor een stadslab: een plek waar coöperaties, maatschappelijke organisaties en sociale ondernemers wekelijks samenkomen.

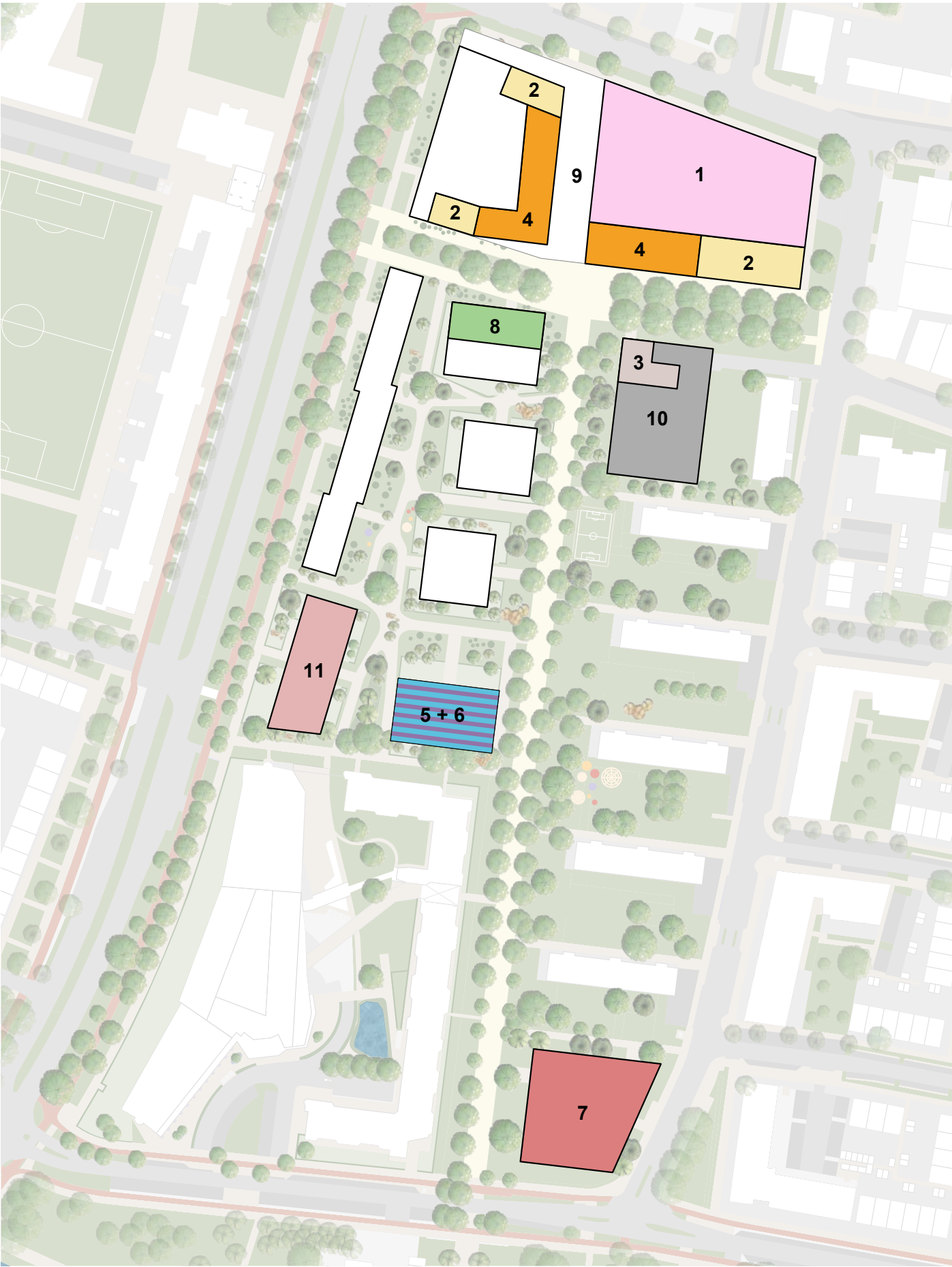
Tegelijkertijd is in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (blijvend) ruimte voor horeca, dienstverlening als een fysiotherapeut of dokter, kinderopvang en andere zorg-gerelateerde functies.

Kortom, het is ongewenst dat een handvol grotere functies het winkelcentrum invullen. De ruimte voor

commerciële functies moet worden gebruikt om kleinschalige winkeliers toe te voegen. Het gaat hierbij dus om meerdere kleinere units.

- 1. Supermarkt
- 2. Commercieel
- 3. Commercieel (in hub)
- 4. Detailhandel
- 5. Huis van de Wijk
- 6. Sportzaal (op verdieping)
- 7. Internationale Taalklas
- 8. Sociale ondernemingen
- 9. Ondergrondse garage
- 10. Mobiliteitshub
- 11. (intramurale) zorgwoningen

Commerciële-, sociale- en maatschappelijke functies



NB: De grootte en positie van de functies in deze kaart moeten worden gezien als indicatieve vlekken. De precieze invulling volgt in de vervolgfase en is onderhevig aan de kwaliteitseisen en ambities beschreven in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

5.3. Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke functies in BEA

De ambitie binnen het sociaal domein is om te komen tot een transformatie van een versnipperd, op maatwerkvoorzieningen gericht en stedelijk georiënteerd stelsel naar een samenhangend, integraal en laagdrempelig stelsel waarin het oplossen en verbinden van vragen van Inwoners in de wijk centraal staat: Gewoon in de Wijk.

In het gebied is een behoefte aan nieuwbouw voor de Internationale Taalklas school. Hierbij is een flexibele indeling van het gebouw wenselijk. Het aantal leerlingen is namelijk onvoorspelbaar en kent grote fluctuaties per jaar en over de jaren heen. Hierbij is leegstand van lokalen en een tekort aan lokalen allebei dus mogelijk. Daarom wordt voor de nieuwbouw van de Internationale Taalklas schaalbaarheid en multifunctionaliteit als uitgangspunt genomen.

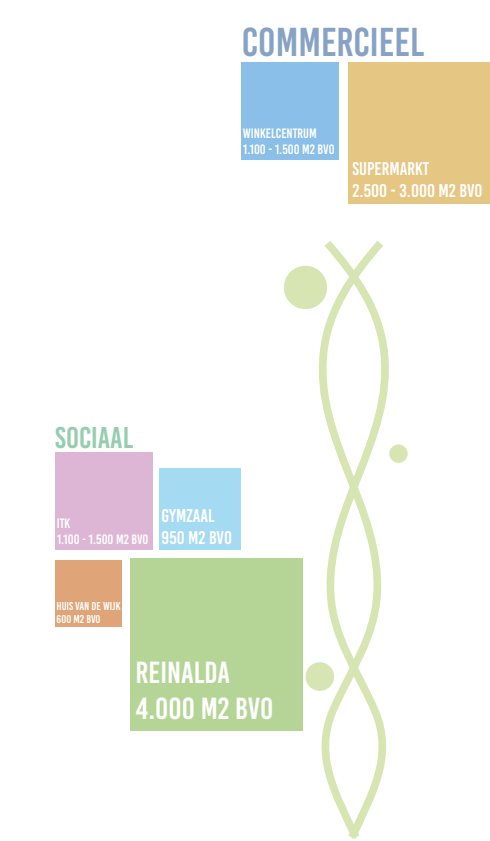
Binnen de huidige Internationale Taalklas is een gymzaal aanwezig. Daarnaast kent Haarlem een verouderd areaal voor binnensport en zijn in 2028 ongeveer 50-56 gymzalen benodigd. Het is daarom van belang om deze gymzaal ook als nieuwbouw op te nemen in het plan. De wens is om deze te vergroten naar twee zaal-delen voor gebruik in zowel de avonduren als de weekenden. Dit betekent dat er dus een sportzaal wordt gerealiseerd. De sportzaal hoeft hierbij niet in hetzelfde pand te zitten als de International Taalklas, maar wel op loopafstand. Een mogelijke extra combinatie kan gevonden worden in beweging/fysiotherapie voor ouderen van het Reinaldahuis. Door de omvang van deze functie (rond de 900m²) en het gesloten karakter van de gevel, wordt de sportzaal bij voorkeur niet op de begane grond gerealiseerd. In de plancontour van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen is daarmee rekening gehouden door de sportzaal boven het Huis van de Wijk te plaatsen.

De ontwikkeling van een Huis van de Wijk voor de huisvesting van sociaalmaatschappelijke organisaties is een essentieel onderdeel van BEA. Het allerbelangrijkste is het dat het Huis van de Wijk een plek is waar huidige en toekomstige bewoners zich thuis voelen. Zodat ze er graag en vaak komen. De exploitant speelt hierbij een

zeer grote rol. Daarnaast is het belangrijk dat het Huis van de Wijk een heldere signatuur heeft en programma biedt waar behoefte aan is en dat het op de goede plek ligt.

Er wordt tevens ruimte gereserveerd voor sociale ondernemingen waarvan de precieze invulling nog niet bekend is. De sociale ondernemingen kenmerken zich door zelfstandigheid en zijn gericht op productie. Dit soort voorzieningen passen niet zonder meer binnen een Huis van de Wijk. Daarom zijn deze voorzieningen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen op een andere locatie dan het huis van de wijk geplaatst, onder de noemer sociale ondernemingen, zonder daarbij een voorschot te nemen op welke voorzieningen hier in de toekomst landen.

In de mobiliteitshub zijn ruimtes geprogrammeerd met een nader te bepalen maatschappelijke functie.



5.4. Openbare ruimte

Kaders voor de openbare ruimte

Voor de gebiedsontwikkeling Beatrixplein is het de ambitie om voor de openbare ruimte het concept 'groen, tenzij' toe te passen: waar het kan vervangen we verharding door groen voor een prettige, gezonde en natuurlijke leefomgeving met ruimte voor ontmoeting.

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan bepaalde eisen. Deze eisen zijn opgenomen in het Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte. Het programma zal in ieder geval onderdeel uitmaken van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Naast het PvE heeft de gemeente ook het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Dit handboek geeft aan wat het streefbeeld voor de openbare ruimte in de wijk is en welke materialen in ieder geval toegepast kunnen worden. Waar nodig stemt de gemeente het PvE en HIOR op elkaar af.

De woningen moeten bereikbaar zijn voor nooddiensten en verhuizingen, de verharding moet zo worden uitgevoerd dat dit kan. De verharding is bijvoorbeeld zoals bij het Funen, waar de verharding onderdeel is van het openbare inrichtingsconcept en niet herkenbaar als route.

Trafo('s) dienen in pandig te worden opgenomen en niet naast, op, of onder verblijfsruimtes. Liander is gevraagd om op basis van het programma aan te geven hoeveel trafo's er nodig zijn in de toekomst, zodat deze in de Stedenbouwkundig Plan-fase goed opgenomen kunnen worden. Dit geldt in eerste instantie voor trafo's die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling/gebouwen. Ten tweede geldt dit voor trafo's die (onder meer) noodzakelijk zijn voor de omgeving. Ten derde geldt dit voor trafo's die verplaatst moeten worden.

Hemelwaterafvoer dient afgekoppeld te worden van gemengd stelsel en dient separaat te worden aangesloten op open water. Toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden.

Openbare ruimte dient conform HIOR Oost en Waarderpolder te worden ingericht. Hierbij geldt volgens huidige beleid onderhoudsniveau kwaliteit B. Het is echter de ambitie om hiervan af te wijken en een hogere kwaliteit openbare ruimte na te streven voor het plangebied.

Dit betekent dat onderhoudsniveau kwaliteit A van toepassing is. Dit heeft tot gevolg dat de toekomstige beheer- en onderhoudslasten voor de gemeente hoger worden. Daarom zal tijdens de Stedenbouwkundig Plan-fase een beheerkostenraming moeten worden opgesteld op basis van eerst een voorlopig en daarna een definitief ontwerp openbare ruimte.

Ondergrondse containers moeten in het ontwerp van de openbare ruimte worden meegenomen. Locaties en aantallen worden bepaald in overleg met Spaarnelanden. Spaarnelanden bepaald de uitgangspunten als aantallen, afstanden tot woningen en strategische punten.



6. Spelregelkaart



Toelichting op de spelregelkaart

Openbare ruimte

Overgangen openbaar – privé dienen zorgvuldig ontworpen te worden om aan te sluiten op de gewenste sferen en identiteiten van de verschillende plekken (de Dreef, het Beatrixplein, de hub, de Prins Bernhardlaan en de randen van het plangebied).

Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en vormen een logische component van groene ruimtes in de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Zowel bij bestaand als nieuw te planten bomen dient rekening te worden gehouden met locatie, kronen, spiegels, groeiruimte, afstand ten opzichte van de gevels (±6m vanuit het hart), verharde routes voor gemotoriseerd verkeer en beheer.

Legenda

- Proefbouwvlakken uit plancontour
- Aantrekkelijke plinten
- Maximale flexibele rooilijn
- Rooilijn afhankelijk van Bomen Effect Analyse
- Setback na 4 lagen
- Setback wenselijk
- Bestaande bomen met kroondiameters (gemeente)
- Bomen binnen proefbouwvlak
- Hoekaccent
- Voetgangersroute
- Fietsroute
- Belangrijke doorsteek

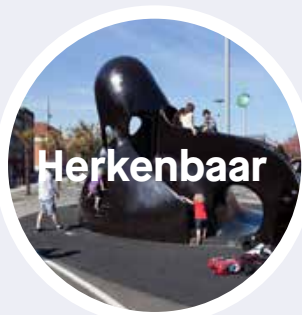
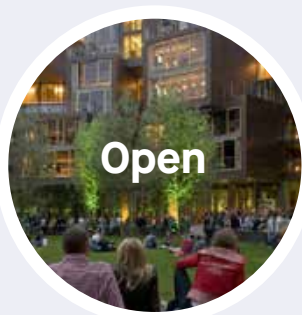
Volumes

Bouwhoogtes sluiten aan op de context. De bebouwing aan de Prins Bernhardlaan voegt zich met zes tot acht lagen en een heldere rooilijn in het beeld van de stadsstraat. Het langwerpige bouwvlak aan de Prins Bernhardlaan heeft een verspringende rooilijn. Waar deze verspringt, is tijdens de vervolgfase nader uit te werken. De bebouwing aan de dreef sluit met maximaal vier tot vijf (in geval van vijf lagen met een setback) lagen aan op de omgeving en bestaande portiekflats. Aan de noordzijde heeft de bebouwing gemiddeld zes lagen met variatie tussen minimaal vijf en maximaal acht lagen. Bescheiden accenten zijn mogelijk om bepaalde zichtlijnen te versterken.

De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd met aantrekkelijke plinten. De plinten van de supermarkt en de hub verdienen bijzondere aandacht en dienen zorgvuldig ontworpen te worden om aantrekkelijke plinten en sociaal veilige ruimten te waarborgen. De hoogte van de begane grond maakt flexibel gebruik (in de toekomst) mogelijk.

Het ruimtelijk concept en de gewenste kwaliteiten brengen uitdagingen mee voor het mobiliteitsconcept en aspecten als waterberging, (fiets)parkeren voor bewoners en bezoekers; ontsluiting van de parkeergarage en de hub; het laden & lossen van de supermarkt; routes voor bezorgdiensten; afvalbeheer; nood- & hulpdiensten; en bergingen, trafo's & technische ruimtes in gebouwen. In de ontwerpfase van het Stedenbouwkundig Plan dient rekening gehouden te worden met deze punten, het Haarlems ruimtelijk beleid en de bijbehorende technische randvoorwaarden.

Kernwaarden voor BEA



STREEFBEELDEN EN BEELDKWALITEIT



7. Haalbaarheid

7.1. Milieu-technische haalbaarheid

Vooruitlopend op de ontwikkeling zijn er al een aantal onderzoeken uitgevoerd, te weten: flora en fauna, mobiliteit en parkeren, stikstof en externe veiligheid. Voor de overige omgevingsaspecten is in dit stadium een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusies worden

hieronder toegelicht. Algemene conclusie is dat -met de kennis van nu- er geen grote knelpunten worden voorzien voor de ontwikkeling van het Beatrixplein. In het vervolgtraject worden de benodigde onderzoeken voor het op te stellen bestemmingsplan uitgevoerd.

7.1.1. Bodemkwaliteit

Op grond van de Wet bodembescherming is getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het gebied. Voor het gebied is dit beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op de aan-/afwezigheid van op bodemverontreiniging verdachte locaties afkomstig uit al uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied.

Voor gebiedsontwikkeling Beatrixplein e.o. zijn geen gegevens over ernstige bodemverontreiniging bekend. De huidige bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige functies. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning dient een actueel bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Wel is het belangrijk om te realiseren dat een gebiedsontwikkeling naast (zichtbaar) bovengronds werk ook een grote opgave voor de ondergrond betekent. Ruimteclaims die zoal spelen in de ondergrond zijn:

- Energietransitie: de aanleg van warmtenetten en bodemenergiesystemen (WKO systemen);
- Elektrificeren: de vraag naar elektriciteit neemt toe, ook willen we de door zonnepanelen opgewekte elektriciteit leveren aan het net;
- Klimaatadaptatie: de stad zowel in natte als in droge en hete tijden leefbaar en groen houden;
- Openbare ruimte: in de nieuwe woonwijken zijn ondergronds parkeren, gescheiden hemelwaterafvoer, ondergrondse afvalcontainers en nieuwe elektriciteit verdeelstations gepland;
- Netbeheerders: diverse vervangingsopgaven.

Daarnaast is de ondergrond ook al in meer of mindere mate gevuld met kabels, leidingen, riolen en boomwortels.



Bron: Gemeente Haarlem

En moet er rekening worden gehouden met onder andere archeologie, ruimte voor waterberging, stroming van grondwater en bodemverontreiniging. Dit vraagt regie op de ondergrond om te voorkomen dat schaarste aan ondergrondse ruimte ruimtelijke ontwikkelingen beperken.

De integrale benadering van de ondergrond is een belangrijk aandachtspunt voor het Stedenbouwkundig Plan en bijbehorende inrichtingsplan openbare ruimte.

7.1.2. Geluid

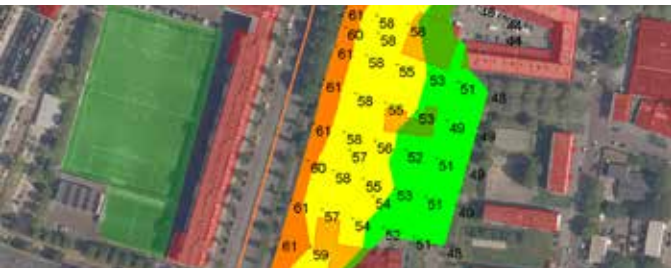
Er is voor het plangebied gerekend aan de geluidsbelasting in relatie tot woningen. Uit de berekeningen blijkt dat de Prins Bernhardlaan de grootste veroorzaker van geluid is in de planomgeving.

Uit de berekeningen blijkt verder dat de maximale ontheffingswaarde (63 dB) niet wordt overschreden. Echter de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ligt ver in het plangebied. Er is een hogere waardebeleid van toepassing.

Bij een geluidsbelasting groter dan 48 db vanwege wegverkeer, 55 db vanwege railverkeer of 50 db(a)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai, moet een woning ten minste één geluidsluwe zijde hebben. De buitenruimte(n) die als verblijfsruimte worden gebruikt moeten aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd. Bij een geluidsbelasting groter dan 53 db vanwege wegverkeer,

58 db vanwege railverkeer of 55 db(a)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai, gelden de volgende woningindelingseisen: 1. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. 2. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.

Voor de vervolgfase zal een akoestisch onderzoek deel van de planvorming zijn.



Geluidsbelasting - Bron: Gemeente Haarlem

7.1.3. Bedrijven en milieuzonering

Op basis van het huidige bestemmingsplan waartoe het gebied behoort is het gebied geschikt voor functiemenging met maximaal categorie B bedrijven (eventueel categorie C langs de Prins Bernhardlaan) volgens de VNG systematiek (Bedrijven en milieuzonering). Categorie C zijn daarbij bedrijven die op zich geen grotere hinder opleveren dan categorie B bedrijven, maar vanwege een grotere verkeersaantrekkende werking vaak alleen langs grotere wegen ("stadscorridors") worden toegestaan.

In de aanvankelijke gebiedsindeling van Haarlem (2002) was een deel van het gebied gereserveerd voor bedrijvigheid, maar er is geen bezwaar functiemenging over het totale studiegebied toe te staan. Want momenteel komen bedrijven zwaarder dan categorie C niet voor blijkens de bedrijvenlijst van het vigerende bestemmingsplan.

Wel dient bij het mengen van bedrijven en woningen rekening te worden gehouden met onderscheid tussen categorie A bedrijven/activiteiten, die aanpandig van woningen kunnen vinden, en categorie B, eventueel C bedrijven, die ruimtelijk gescheiden dienen te blijven van woningen. In geval van woningen nabij een supermarkt

is wenselijk de geluidssituatie concreet te beoordelen en eventueel aanpassingen zoals geluidisolatie of een andere indeling te overwegen.

7.1.4. Luchtkwaliteit

Voor de luchtkwaliteit moet worden voldaan aan de criteria voor NIBM (niet in betekenende mate) of aan de grenswaarden luchtkwaliteit.

De circa 570 woningen voldoen ruimschoots aan de grens van NIBM (1500 woningen). De ontwikkeling Beatrixplein voegt met name woningen toe. De supermarkt en detailhandel zijn al aanwezig.

Een aandachtspunt is de plaatsing van scholen, kinderdagverblijven en centra voor ouderenzorg langs de eerstelijnsbebouwing van de Prins Bernhardlaan. Er worden hier echter geen problemen verwacht, omdat het Reinaldahuis ook aanwezig is in deze zone. De GGD wordt in de vervolgfase hierover om advies gevraagd.

7.1.5. Archeologie en cultuurhistorie

Omdat in Haarlem de archeologische waarde van het grondgebied sterk uiteenloopt zijn er verschillende vrijstellingsgrenzen vastgesteld, weergegeven op de Archeologische Beleidskaart Haarlem. De Archeologische Beleidskaart Haarlem hanteert een indeling in verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek.

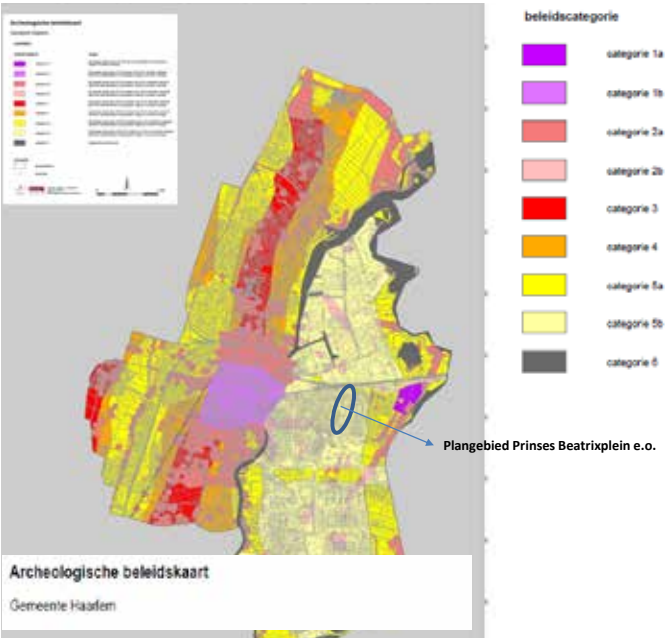
Het plangebied valt volgens de archeologische beleidskaart in categorie 5b. Deze categorie bestaat uit gebieden met een lage verwachting welke zijn afgedekt met een dik pakket recent ophoogmateriaal. Het uitgangspunt is het behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') na te streven. De gebieden in categorie 5b zijn planologisch beschermd. Er dient te worden gestreefd naar behoud van archeologische waarden, als die na onderzoek zijn aangetoond.

Gezien de beoogde realisatie van de ondergrondse parkeergarage vinden er bodem verstorende activiteiten in het plangebied plaats van 2.500 m2 of groter en dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld. Daarom is het benodigd om in de vervolgfase een waardestellend archeologisch onderzoek uit te voeren om te onderzoeken

In de vervolgfase wordt er daarnaast parallel aan het aanvullende mobiliteitsonderzoek onderzocht of de verkeerstoename binnen de NIBM valt. De verwachting is dat deze toename ruim aan de grenswaarden zal voldoen, aangezien heersende concentraties daar nu reeds ver onder liggen en de bijdrage uit het plan beperkt is. In het geval van goede ruimtelijke ordening, zal de verkeerstoename om die reden geen probleem opleveren.

of er geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. De vorm van dit onderzoek is afhankelijk van een QuickScan van de exacte voorgenomen plannen door de gemeentelijk archeologen.

Wat betreft cultuurhistorie is binnen het directe plangebied geen relevante beperking geconstateerd. Wel ligt aan de rand van het plangebied een beschermd kerkgebouw. Hiermee wordt rekening gehouden in de verdere planvorming.



7.1.6. Externe veiligheid

In dit plangebied vormen wegtransport van gevaarlijke stoffen (LPG) via de A9 en de Prins Bernhardlaan en een hoge druk aardgasleiding onder de Prins Bernhardlaan risicobronnen voor externe veiligheid. Deze risicobronnen zijn voor de gebiedsontwikkeling Beatrixplein gescand. In de Stedenbouwkundig Plan-fase zal dit onderzoek geactualiseerd moeten worden.

Hogedruk aardgastransportleiding

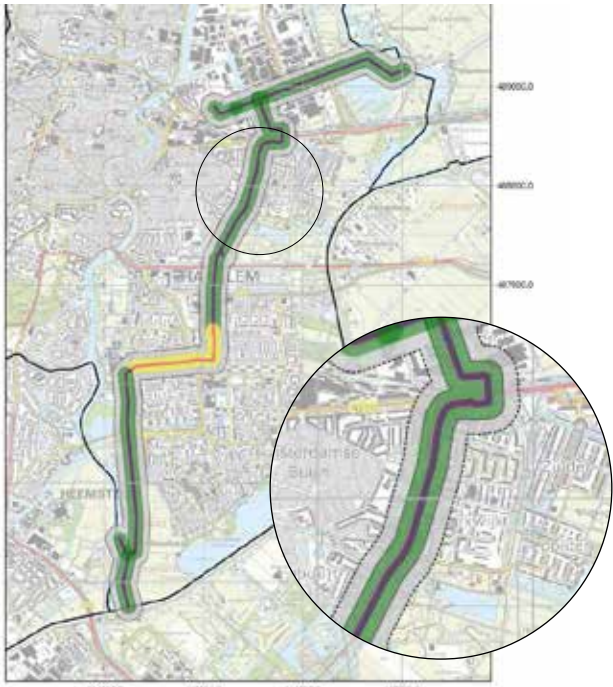
- De leiding heeft geen 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- De hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van deze leiding neemt in de toekomstige situatie toe;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

Rijksweg A9

- De maximale 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen belemmeringen op;
- De weg heeft een plasbrandaandachtsgebied dat niet tot het plangebied reikt;
- Beschouwing van het groepsrisico is niet nodig (afstand tussen plangebied en weg bedraagt meer dan 200 meter);
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

7.1.7. M.E.R.

Het plan is een stedelijke ontwikkeling, dus valt dit binnen besluit M.E.R. Echter omdat de planomvang kleiner is dan 2000 woningen, kan met een vormvrije M.E.R.-beoordeling volstaan worden. Omdat de stikstofdepositie naar alle verwachting verwaarloosbaar zal zijn is ook om die reden geen plan-M.E.R. nodig.



Ligging W-532 - Bron: Gemeente Haarlem

In de vervolgfase wordt het onderzoek geactualiseerd en de verantwoording van groepsrisico onderzocht.

Deze vormvrije M.E.R.- beoordeling kan worden opgesteld wanneer de onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing van het omgevingsplan of Omgevingvergunning voldoende ver gevorderd zijn om het uitblijven van ernstige milieueffecten te onderbouwen.

7.1.8. Vliegverkeer

Het plangebied valt niet binnen de LIB (luchthavenindelingbesluit)-5 contour van luchthaven Schiphol. Overlast door vliegverkeer is daarom niet te verwachten.

Hoogbouw is niet voorzien binnen de huidige plancontouren. Dit zal daarom ook geen belemmering vormen voor het vliegverkeer. Mocht hoogbouw in een latere fase alsnog worden voorzien, dan moet dit opnieuw worden afgewogen binnen de geldende richtlijnen qua beperkingen aan hoogbouw in het LIB-5.



LIB-5 contour - Bron: Provincie Noord-Holland

7.1.9. Stikstof

Er is geen vergunning Wnb nodig indien de stikstofdepositie niet de 0,00 mol N/ha,jr overschrijdt. Dit geldt voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase.

Voor de gebruiksfase is gelet op de ligging van het plangebied (bijna 4 km van Natura2000 gebied Zuid-Kennemerland) geen stikstofdepositie die hoger is dan 0,00 mol N/ha,jr te verwachten bij de aangegeven omvang van de herontwikkeling.

Voor de aanlegfase is dat niet op voorhand uitgesloten, maar wel onwaarschijnlijk en er zal door maatregelen in de bouwfase en wellicht interne saldering voldoende reductie van stikstof emissie mogelijk zijn. Voorts hanteert de provincie voor de aanlegfase onofficieel een drempelwaarde van 0,05 mol N/ha,jr. Een berekening blijft ook dan verplicht in elk geval voor de gebruiksfase. Dit zou in vroeg stadium kunnen, maar dan zal de berekening voor het omgevingsplan bijgewerkt moeten worden.

Er is een eerste stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Uit de berekening uitgevoerd met AERIUS Calculator blijkt dat zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase de ontwikkeling niet leidt tot een bijdrage van groter dan 0,00 mol N/ha/j op nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de maximaal berekende stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt tijdens zowel de gebruiksfase als de realisatiefase. Het aspect stikstofdepositie vormt geen verdere belemmering voor de procedure.

In de Stedenbouwkundig Plan-fase zal het onderzoek geactualiseerd moeten worden.

7.1.10. Niet gesprongen explosieven

In de gemeente Haarlem vinden regelmatig grondroerende werkzaamheden plaats. Voorafgaand aan deze werkzaamheden zijn door REASeuro op projectmatige basis diverse Historische Vooronderzoeken – Niet Gesprongen Explosieven uitgevoerd. Deze historische vooronderzoeken zijn uitgebreide updates van de in 2009 opgestelde NGE-Risicokaart voor de gehele gemeente Haarlem. De toenmalige risicokaart is opgesteld volgens de toenmalige richtlijnen zoals opgenomen in de BRL-OCE (Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven). De nieuwe richtlijnen stellen strengere eisen aan het HVO-NGE, zowel op het gebied van te raadplegen bronnen als op de wijze van afbakenen van risicogebieden.

Naar aanleiding van een bombardement op 16 april 1943 is in Haarlem een NGE-Risicogebied afgebakend, waarbinnen blindgangers van de kalibers 30, 250 G.P. en/ of 500 lbs M.C. in de bodem aanwezig kunnen zijn.

Het plangebied valt niet binnen het NGE-risicogebied aangegeven op deze kaart of andere risicogebieden. Het aantreffen van niet gesprongen explosieven is daarom niet te verwachten.



Ligging NGE-Risicogebied - Bron: REASeuro

7.1.11. Afvalinzameling

De afvalinzameling in het plangebied wordt centraal geregeld op vaste punten aan de randen van het gebied. Bij voorkeur is dit niet aan de Prins Bernhardlaan-zijde in verband met ongewenste stilstaande inzamelvoertuigen. Tevens is het autoluwe gebied van het plan om dezelfde reden ongeschikt.

De vorm van inzameling dient bij de woningen middels ondergrondse containers te geschieden. Bedrijfsafval moet in pandig worden verzameld.

Op dit moment zijn er alleen richtlijnen voor het plaatsen van ondergrondse containers in de openbare ruimte. Bij het verstrekken van de overige inzamelmiddelen en -voorzieningen is tot op heden geen gebruik gemaakt van vaste richtlijnen of randvoorwaarden. Wel zijn er vrijwillige richtlijnen opgesteld.

Deze richtlijnen en randvoorwaarden zijn te vinden in het

7.1.12. Geur

Er is geen bekende hinder van geur in het plangebied. Er zijn daarom geen specifieke aanvullende maatregelen benodigd. Wel wordt er in de voortzetting van het proces gelet op eventuele geur-producerende aspecten als afval en autoverkeer.

document 'Richtlijnen voor plaatsing inzamelmiddelen en -voorzieningen' van de Gemeente Haarlem.

7.2. Financiële haalbaarheid

Voor het project zijn Dreef Beheer, Pré Wonen en de Gemeente de initiatiefnemers. Zij zijn bereid voor eigen rekening en risico de investeringen te verrichten. Het project bestaat vanuit gemeentelijk financieel perspectief uit enerzijds gronduitgiften en anderzijds de ontwikkeling en realisatie van het maatschappelijk programma.

Bij de gronduitgifte wordt door de initiatiefnemers een grondwaarde betaald. Daarnaast dragen Dreef Beheer en Pré Wonen via het wettelijke kostenverhaal, een eenmalige bijdrage en de nota bovenwijks bij aan de herinrichting van de openbare ruimte, overige benodigde (bovenwijks)investeringen, waaronder de gebiedsontsluiting en de realisatie van de mobiliteitshub. De Gemeente sluit met Dreef Beheer en Pré Wonen een exploitatie-, koop- en/of realisatieovereenkomsten.

De financiële verkenning laat zien dat er een positief grondwaarderresultaat mogelijk is waarmee het plan economische uitvoerbaar is. Partijen hebben de uitgangspunten en (financiële)basisafspraken over de voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling vastgelegd in een Afsprakenbrief.

7.3. Maatschappelijke haalbaarheid

7.3.1. Inloopavond startnotitie

Eind november 2019 is in voorbereiding op de besluitvorming over de startnotitie een eerste inloopbijeenkomst georganiseerd voor gebruikers van het gebied, buurtbewoners en geïnteresseerden. De bijeenkomst is door de gemeente, Dreef Beheer en woningcorporatie Pré Wonen gezamenlijk georganiseerd. Tijdens de informatieavond werd duidelijk aangegeven dat het gebied vernieuwing behoeft en mensen met belangstelling uitkijken naar wat de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied zijn. Punten die ter sprake kwamen waren:

- Het gebied behoeft een upgrade en is onaantrekkelijk (verouderd);
- De verkeerssituatie is rommelig en gevaarlijk;
- Parkeren bij het winkelcentrum is onoverzichtelijk;
- Er is voldoende ruimte om nieuwe gebouwen neer te kunnen zetten;
- Behoeft aan een meer divers winkelaanbod;

- Er mist een plek waar mensen kunnen ontmoeten en waar het fijn is om te verblijven;
- Veel steen en een onaantrekkelijke uitstraling rondom de winkels en supermarkt;
- Behoeft aan een aantrekkelijker inrichting van de openbare ruimte
- Met de nieuwe plannen wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van het gebied.

De uitkomsten van de inloopavond zijn betrokken bij de opstelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

7.3.2. Ambities en maatschappelijke scenario's

Middels vele (digitale)werksessies, brainstormsessies en ontwerpend onderzoek hebben grondeigenaren, verschillende gebruikers uit het gebied en welzijns-, culturele- en sociaal-maatschappelijke organisaties in het afgelopen jaar meegedacht en meegepraat over de toekomstige ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein. Daaruit zijn ambities voortgekomen ten aanzien van meerdere thema's: identiteit, wonen, werken, openbare ruimte en verbindingen, voorzieningen, duurzaamheid en gezondheid. Ook bijzonder is de samenwerking tussen het ruimtelijke en sociale domein geweest. Middels meerdere 'Social Talks' is samen met stakeholders zoals Zorggroep Reinalda, Internationale Taalklas, beleidsafdelingen Jeugd, Onderwijs en Sport, Maatschappelijke Ondersteuning, Triple Threat en welzijnsorganisatie DOCK vormgegeven aan de maatschappelijke programmering van het gebied. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een voorkeursscenario. Het Ambitiedocument en de Scenariostudie maatschappelijke

voorzieningen zijn het uitgangspunt geweest voor de verdere ruimtelijke uitwerking in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

7.3.3. Informatiebijeenkomst maart 2022



Foto van de informatiebijeenkomst op 12 maart 2022 van het concept stedenbouwkundig programma van eisen Beatrixplein in het Reinaldahuis

Om alle betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de ontwikkeling van Prinses Beatrixplein, hebben de samenwerkende partners vooruitlopend op het vrijgeven van het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor inspraak een drukbezochte informatiebijeenkomst georganiseerd. Hierbij is het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen gepresenteerd en getoond hoe de onderwerpen en aandachtspunten van de informatiebijeenkomst in november 2019 in dit plan zijn meegenomen. Belanghebbenden en geïnteresseerden konden zich middels gesprekken en reactiekaarten uitspreken over de plannen en verschillende thema's (wonen en verkeer, ontmoeten en zorgen, winkelen en werken en bewegen en groen. Er zijn circa 35 reactiekaarten ontvangen.

De plannen zijn goed ontvangen en de reacties zijn overwegend positief. Bewoners zijn blij dat het verouderde Prinses Beatrixplein wordt aangepakt en

dat er wordt geïnvesteerd in groen, vernieuwing van de maatschappelijke en sociale voorzieningen, gezelligheid en ontmoetingsplekken in de wijk, ruimte voor kinderen om te spelen in een autoluwe wijk en een flink aandeel betaalbare woningen aan de wijk worden toegevoegd.

Er zijn echter ook bedenkingen en zorgen over enkele planonderdelen. Daarbij gaat het met name om:

- De hoogte van de appartementen langs de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixplein in relatie tot haar omgeving. De strook langs de Prins Bernhardlaan krijgt een vergelijkbare hoogte als het Reinaldahuis. Tussen de toekomstige bebouwing en De Flank (zes lagen) aan de overzijde van de Prins Bernhardlaan ligt – voor een binnenstedelijke locatie – nog een forse profielmaat en wellicht in de toekomst nog nieuwe bomenrijen. Aan de noordzijde heeft de bebouwing gemiddeld zes lagen met variatie tussen minimaal vijf en maximaal acht lagen. Bescheiden accenten

zijn mogelijk om bepaalde zichtlijnen te versterken. De precieze hoogte en vorm is nog uit te werken in de vervolgfase. De spelregels houden daarbij rekening met de hoogte, bezonning en privacy van omliggende bebouwing. Daarbij zullen nadere (technische) onderzoeken in de vervolgfase specifiekere randvoorwaarden voor de gebouwen opleveren.

- De positionering van de mobiliteitshub in relatie tot de achterliggende portiekflat. In de spelregels is opgenomen dat hier voldoende afstand moet worden gehouden. In de vervolgfase worden de bewoners nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van de mobiliteitshub.
- Het noodgedwongen slopen van het winkelcentrum en enkele bestaande woningen (boven de supermarkt, het winkelcentrum en de zuidelijke portiekflat aan de Leonard Springerlaan). Een deel van de bewoners en winkeliers zien graag de mogelijkheid om in de wijk terug te keren. In hoeverre dat mogelijk en wenselijk is voor individuele bewoners is onderwerp van gesprek tussen Pré Wonen en haar huurders in het kader van het Sociaal Plan dat voorbereidt wordt, de onderlinge afspraken tussen winkeliers en de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum (Dreef Beheer) en de (on)mogelijkheden in tijd dat samenhangt met de bouwfaserings- en uitvoeringsplan. Ook hiervoor geldt dat dit in nauwe samenspraak met winkeliers en bewoners wordt opgepakt. Uitgangspunt van partijen daarbij is zoveel mogelijk te doen om terugkeer te faciliteren. Voor de aanwezige sociaal maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze terugkomen in het gebied, maar op een nieuwe locatie.
- Er wordt tot slot aandacht gevraagd voor een zorgvuldige communicatie- en participatieproces gedurende de verdere planvorming en tijdens de uitvoering. Voor de komende planfase wordt wederom een communicatie en participatietraject opgezet waarin omwonende, ondernemers en andere belanghebbende in een vroeg stadium kunnen meepraten en denken over de verdere ontwikkeling van Prinses Beatrixplein en omgeving.

Het project is tijdens de jaarlijkse Zomermarkt Parkwijk ook aanwezig op het Prinses Beatrixplein om de plannen toe te lichten en vragen de beantwoorden.



8. Ontwikkelstrategie en fasering

Ontwikkelstrategie

In het Ambitiedocument is na afweging van verschillende samenwerkingsmodellen in samenspraak met betrokken grondeigenaren besloten om de ontwikkel- en samenwerkingsvorm ‘Developing Apart Together’ als uitgangspunt te hanteren, waar bij voorkeur geen complexen van meerdere eigenaren met kostbare VVE-constructies worden gecreëerd. Developing Apart Together gaat uit van samenwerking tussen grondeigenaren waar nodig en zelf doen wat kan. Grondeigenaren Pré Wonen, Dreef Beheer en de gemeente hebben gezamenlijk een ruimtelijk- en programmatisch kader opgesteld en vastgelegd (Stedenbouwkundig Programma van Eisen), maar ontwikkelen daarnaast zelf op eigen grond. Daarbij is een grondexploitatie opgesteld, die gericht is op een gecoördineerde aanpak en aanleg van de toekomstige openbare ruimte. Via onder anderen het wettelijke kostenverhaal en nota bovenwijkse voorzieningen dragen grondeigenaren hieraan bij. Partijen hebben hiertoe de samenwerkings- en (financiële)afspraken vastgelegd in een Afsprakenbrief.

Dit betekent op hoofdlijnen:

- Dreef Beheer B.V. verworft gronden van de gemeente en Pré Wonen, ontwikkelt en realiseert de ondergrondse parkeergarage, het nieuwe winkelcentrum, commerciële ruimtes en een deel van het woonprogramma (kavel 1).
- Gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan Pré Wonen voor de ontwikkeling en realisatie van het sociale woningbouw programma (kavel 2).
- Gemeente verworft grond van Pré Wonen voor de realisatie van onder andere de nieuwe Internationale Taalklas en woonprogramma (kavel 4). Daarnaast tendert de gemeente bouw kavels voor de realisatie van het resterende woonprogramma en het gemeentelijk vastgoed (nieuwe sportzaal en Huis van de Wijk, kavel 3) en de mobiliteitshub in kavel 5.
- Kavel 8 betreft de inrichting van het toekomstige openbare ruimte door gemeente.
- Kavels 6 en 7 blijven gehandhaafd. Wel is het noodzakelijk om de toekomstige openbare ruimte goed op elkaar te laten aansluiten. Niet uitgesloten is dat dit op plekken tot kleine ingrijpen leidt.

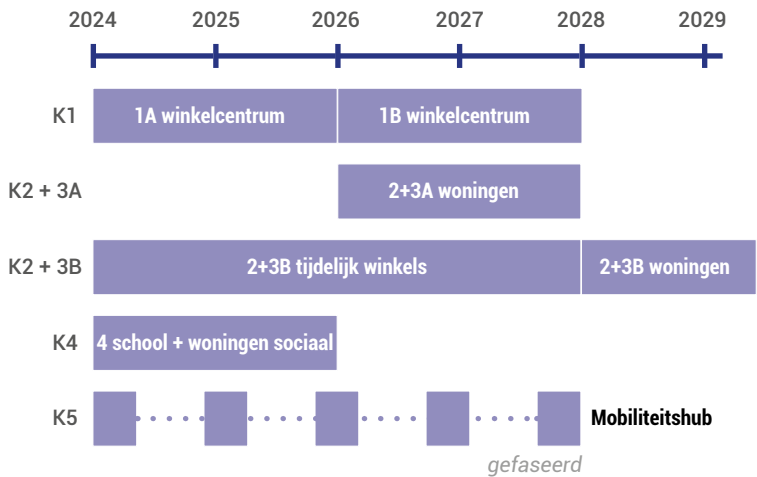
Fasering

Onderstaande kaart geeft op hoofdlijnen de fasering en tempo van de gebiedsontwikkeling weer. De fasering, het schuiven van bestaande en nieuwe functies en de hele bouwlogistiek daaromheen wordt in de volgende fase nader uitgewerkt.

Kavels:



Projecten bouw:





9. Vervolgproces en planning

Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, de ontwikkelstrategie en het (financiële)afsprakenkader dient als kader voor de vervolgstap: ruimtelijke uitwerking tot een Stedenbouwkundig Plan en een raamwerk voor de inrichting openbare ruimte. Het Stedenbouwkundig Plan biedt inzicht in de situering van toekomstige bebouwing, bouwvolumes, afstanden, de samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte en het programma. Het resultaat is een verkavelingsplan en een globaal ontwerp voor de openbare ruimte. Het Stedenbouwkundig Plan wordt ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

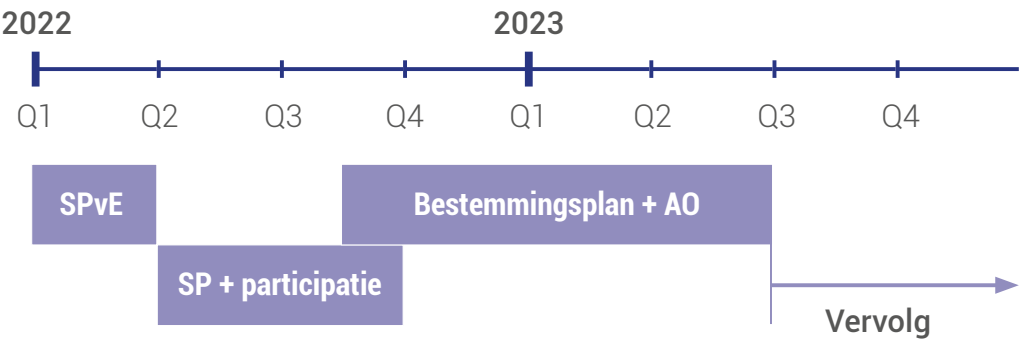
Omgevingsplan c.q. Bestemmingsplan

Het Stedenbouwkundig Plan vormt uiteindelijk de basis voor het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling, een nieuw omgevingsplan c.q. bestemmingsplan afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In dit plan legt de gemeente uiteindelijk vast wat de bestemming van de grond is qua bouw- en gebruiksmogelijkheden. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de afzonderlijke plannen – gefaseerd (zie de figuur hiernaast) – tot uitvoering worden gebracht.

Tijddlijn

Het beschreven vervolgproces is in het afgebeelde planningschema in tijd weergegeven.

Planning (indicatief):



Colofon

Ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Beatrixplein, Haarlem

Datum, 17 mei 2022



In opdracht van Gemeente Haarlem



In dialoog met Dreef Beheer B.V. en Pré Wonen

Samengesteld door:



+
BFAS
DE RUYTERKADE 107
1011 AB
AMSTERDAM

11.1. Beleidskaders

11.1.1. Omgevingsvisie Haarlem 2045



Jaar publicatie: 2020

Bron: Gemeente Haarlem

Het Beatrixplein is een belangrijke schakel in het sociale weefsel van Haarlem Oost. Door de centrale ligging in de wijk is het gebied zeer kansrijk om verder te ontwikkelen als hart van de wijk.

Een nieuw vitaal wijkwinkelcentrum, de bijdrage aan het sociaal weefsel in de wijk en het bouwen aan een vitale en zorgzame buurt staat daarom centraal. Dat wil zeggen dat het Beatrixplein zelf een ontmoetingsplek moet worden waar wonen en werken worden aangevuld met een sterk sociaalmaatschappelijk voorzieningenaanbod en waarin de publieke ruimte een belangrijke rol vervult als levensader in de wijk.

Daarnaast biedt de ontwikkeling van het plein, in combinatie met de Prinses Beatrixdreef, de groene omgeving van het Reinaldapark en de nabijheid van Station Haarlem-Spaarnwoude ook kansen met betrekking tot gezondheid, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. Het gaat bijvoorbeeld om het

versterken van het tien-minuten-netwerk, het versterken van de boezemwaterstructuur, het versterken van het ecologische netwerk en het zetten van stappen in de mobiliteitstransitie door fiets- en parkeergelegenheden te concentreren in wijkhubs. Het Beatrixplein is één van de icoonprojecten uit de omgevingsvisie van Haarlem.

11.1.2. Bestemmingsplan Zomerzone Noord



Jaar publicatie: 2012

Bron: Gemeente Haarlem

Het vigerende bestemmingsplan is consoliderend van aard, waarbij behoud en versterking van de huidige situatie uitgangspunt is. Dit betekent dat in principe bestaande bestemmingen en bouwregels in het bestemmingsplan zijn overgenomen. Wel wordt een aantal herontwikkelingen mogelijk gemaakt gericht op kwaliteitsverbetering. Voor toekomstige ontwikkelingen dienen afzonderlijke juridische procedures c.q. een nieuw bestemmingsplan, dan wel omgevingsplan te worden opgesteld. Toch bevat het bestemmingsplan een visie op de toekomstige ontwikkeling in het plangebied, die zijn betrokken bij het voorliggende plan.

Stedenbouwkundig

Op enkele plaatsen in het plangebied is sprake van behoefte aan verbetering van de vormgeving of gebruik van de ruimte. Verbetering kan plaatsvinden middels kleinschalige ingrepen, herstructurering of herinrichting. De belangrijke stedenbouwkundige aandachtspunten in dit gebied zijn o.a.:

- de barrièrewerking die uitgaat van de Prins Bernhardlaan
- de beperkte ruimtelijk relatie tussen Parkwijk en de Zuiderpolder
- het vergroenen van de groenarme buurten

Het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt voor het plangebied is het behoud van de bestaande structuur. Het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie en deze blijft ook behouden. De bestaande gronden en bestemmingen worden grotendeels conform het huidige gebruik bestemd. Dit neemt niet weg dat zich desondanks ontwikkelingen voor kunnen doen die passend zijn binnen de beschreven beleidskaders. Op verscheidene plekken, waar dat stedenbouwkundig niet bezwaarlijk is of sprake is van een historisch gegroeide situatie, worden extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt.

Functioneel

In de buurten rondom de binnenstad wordt functiemenging beoogd. Wonen is echter veruit de meest voorkomende functie binnen het plangebied. Op een aantal plaatsen zoals rond het Prinses Beatrixplein en het van Zeggelenplein, vindt men een concentratie voorzieningen, al dan niet in combinatie met wonen op verdiepingen. Uitgangspunt is dat het plangebied voornamelijk een woonbuurt blijft. Met name op locaties die gunstig liggen ten opzichte van voorzieningen, dient voorrang gegeven te worden aan woningen voor ouderen. Detailhandels-voorzieningen zijn geconcentreerd langs de Amsterdamstraat en aan het Prinses Beatrixplein. Nieuwe winkelvestigingen dienen in deze winkelconcentraties gevestigd te worden. Door het gehele gebied heen zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Meer dan aan uitbreiding van het huidige voorzieningenniveau, bestaat er behoefte aan clustering van maatschappelijke voorzieningen. Tevens dient er ingezet te worden op multifunctionele accommodaties. Een voorbeeld is de brede school die ook bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, voor- en naschoolse opvang en welzijn accommodeert. Eén en ander wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een gespecificeerde omschrijving van de functie maatschappelijke doeleinden.

11.1.3. Structuurvisie Openbare Ruimte



Jaar publicatie: 2017

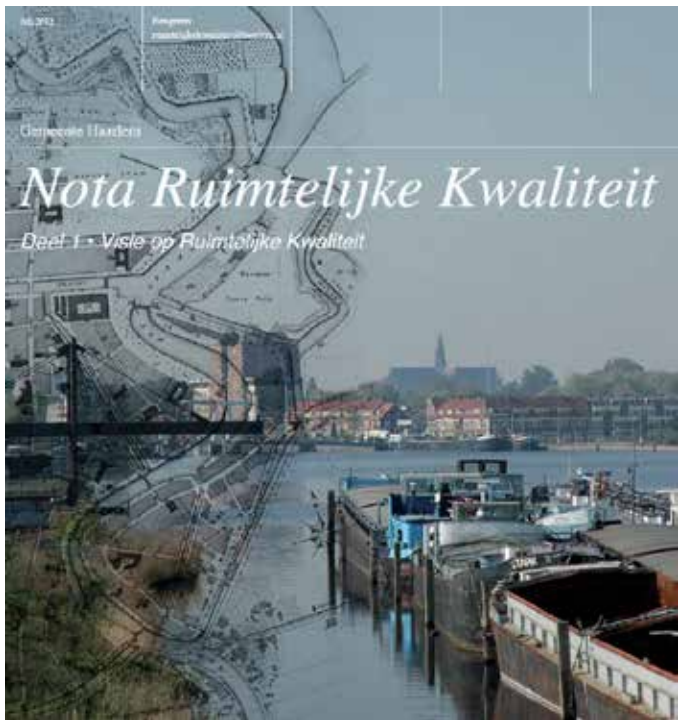
Bron: Gemeente Haarlem

In de SOR heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsrichting van de openbare ruimte vastgelegd. Het is belangrijk dat er in de stad meer ruimte komt voor groen en water en voor fietsers en voetgangers. Het naoorlogse Prinses Beatrixplein is aangewezen als stedelijk gebied. De belangrijkste punten uit de SOR voor Prinses Beatrixplein zijn:

- Verbeteren van de verblijfskwaliteit, zodat bewoners zich er thuis voelen, ondernemers zich graag vestigen in het winkelcentrum en Haarlemmers er met plezier gebruik van maken. Voldoende ruimte om te ontmoeten, genoeg speelruimte, schoon en (sociaal) veilig.
- Recreatieve mogelijkheden en routes. Trottoirs zijn aangename plekken om te verpozen en te spelen. Pleinen, hoven en de dreef zijn verblijfsruimtes die op meerdere manieren voor verschillende gebruikers bruikbaar. In de openbare ruimte zijn er voldoende mogelijkheden om te bewegen en speelmogelijkheden.

- Versterken van de openbare ruimte voor stadsnatuur en ecologische potenties als meerwaarde voor recreatie, leefbaarheid en een aantrekkelijke omgeving.
- Versterken van de hoofdbomenstructuur en een gevarieerd patroon van gezonde straatbomen.
- Klimaatadaptatieve maatregelen als natuurlijke vorm van koeling, waterbuffer en tegelijk als kans de belevingswaarde van de openbare ruimte te verhogen.
- Goede toegankelijkheid, veilige en aantrekkelijke (recreatieve) looproutes door de wijk naar de aanwezige voorzieningen (winkelcentrum, school sportzaal, HOV-halte(s), de binnenstad en het Reinaldapark. De oversteekbaarheid van onder andere Prins Bernhardlaan voor de voetgangers, fietsers en minder validen is daarbij een belangrijk aandachtspunt.
- De fiets binnen de stad. Het parkeren van fietsen verdient speciale aandacht. Niet alleen daar waar mensen wonen, maar ook bij de aanwezige voorzieningen. Voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is het belangrijk dat fietsparkeren goed wordt geregeld. Bij grote vraag naar fietsparkeren gaat de voorkeur uit dit niet op straat op te lossen.
- Inzetten op duurzame mobiliteitstransitie, waarbij de auto is te gast. Duurzame mobiliteit kan worden bereikt door directe, aangename en comfortabele routes voor voetgangers en fietsers in wijk te realiseren.

11.1.4. Nota ruimtelijke kwaliteit



Jaar publicatie: 2012

Bron: Gemeente Haarlem

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit een integrale stads-brede Visie op Ruimtelijke Kwaliteit en een beoordelingskader voor de bebouwde en onbebouwde omgeving. De nota merkt het plangebied aan als onderdeel van de 'stad in transformatie'. Dit zijn relatief jonge delen van de stad die klaar zijn voor een nieuw stedelijk milieu; plekken waar nog iets te kiezen valt. Het beoordelingskader van transformatieregie bevat diverse criteria aan bouwkundige en architectonische ingrepen die meegenomen moeten worden in de ontwerpfase. De visie op het gebied is als volgt samengevat:

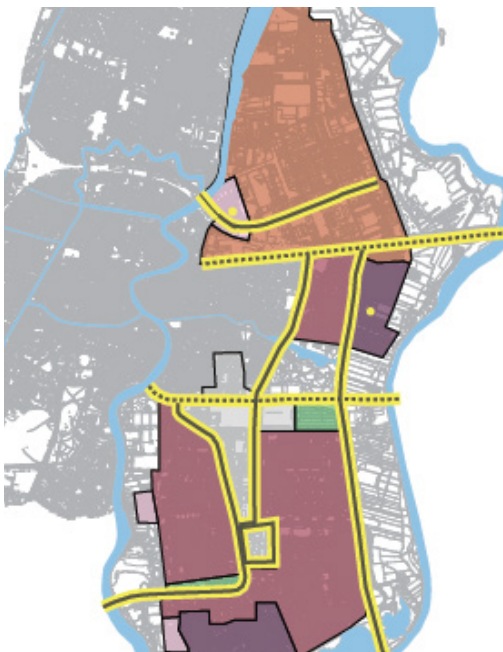
Stad in transformatie

De gemeente stuurt hier door middel van gebiedsvisies waarin de bestaande en de nieuwe kwaliteiten van bebouwing en de openbare ruimte in samenhang met de bredere context, worden verbeeld en toetsbaar gemaakt. De lange lijnen vormen in deze stadsdelen een specifieke stedenbouwkundige ontwerpogave. In gebieden met transformatie regie mogen ontwikkelingen van grotere woonbuurten zich onderscheiden van hun stedenbouwkundige context. Bij strokenbouw en woonerven wordt bij grootschalige transformatie uitgegaan van behoud van bestaande groen- en

waterstructuren die een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte. Er zijn vrijheden in stratenpatroon, bouwbloktipe of architectonische uitwerking. Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave.

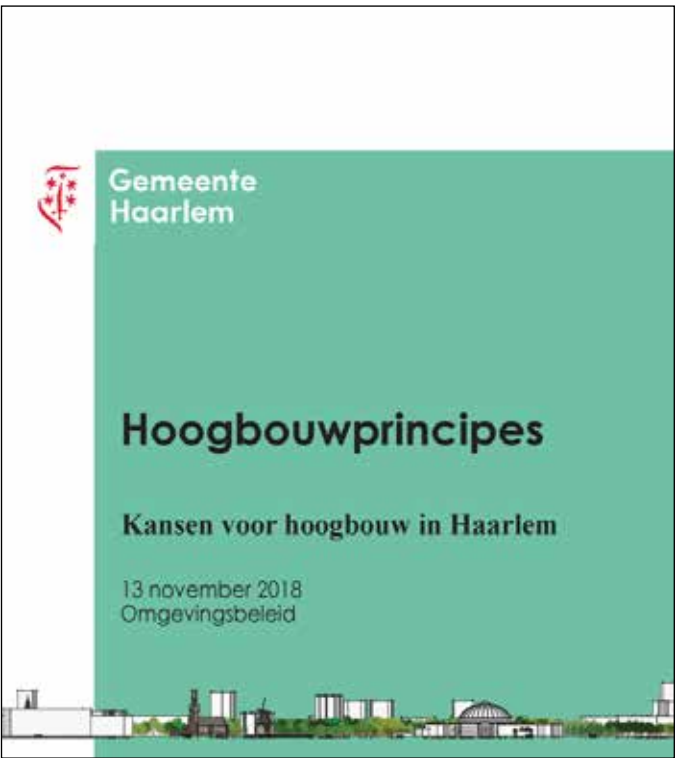
Prins Bernhardlaan: Lange Lijn

De lange lijnen hebben in de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit een 'bijzondere regie' die uitgaat van een verscherpte aandacht voor de zichtbaarheid aan de lange lijn of op de bijzondere plek, terwijl het bouwwerk tegelijkertijd een relatie houdt met de achterliggende buurt. De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is van groot belang, omdat de lange lijnen en bijzondere plekken en pleinen veel bezocht worden. De eenheid in de lengterichting moet zichtbaar worden gemaakt door middel van inrichting. De lange lijnen in de stad zijn ook een verbijzondering ten opzichte van het weefsel.



- Strokenbouw (1960-1975)**
Hoofstructuur van doorgaande wegen, daaraan gekoppeld woonstraten en -hoven, winkelpaleizen en andere voorzieningen. Nauwe samenhang tussen openbare ruimte, bebouwing en groen. Stroken of haken rondom zichtbaar vanuit de openbare ruimte, met heldere volumes en sobere en terughoudende architectuur.
- Woonerven (1975-1985)**
Vertakte plattegrond van verkeersluwe wegen, eindigend in woonerven. Verspreide rooilijnen en hoven leiden tot besloten karakter. Verschillende typen woningen, vaak rijtjes of ensembles, zonder duidelijke voor- en achterkant. Bewust ontworpen geleidelijke overgang openbaar-privé.
- Woonbebouwing na 1985**
Terug naar de 'straat' met duidelijk onderscheid openbaar-privé. Stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte hangen nauw samen. Omgaan met het (historisch) specifieke van de plek. De openbare ruimte is stevig. Bebouwing bestaat uit goed herkenbare grote gehelen. Daarvan is de vormgeving uitgesproken en zeer divers.
- Divers**
Stratenpatroon en bebouwing zijn weinig coherent. Meestal gaat het om een ouder gebied dat al ingrijpend is veranderd en waaraan vaak nog wordt gewerkt.
- Bedrijven/kantoorgebied**
Hoofdontsluitingsweg en daarop aantakende secundaire wegen. Weinig aandacht voor de openbare ruimte. Vooral solitaire gebouwen, soms een clustering van volumes. Grote variatie aan kleur- en materiaalgebruik, detaillering meestal sober en doelmatig.
- Stedelijk groen**
Grote stadsparken/bossen die als recreatiegebied fungeren, begraaftplaatsen, sportcomplexen. Groen gebied met daarin incidentele, solitaire bebouwing. Daarin grote diversiteit in afmeting, vorm en uitwerking. Bebouwing vaak kleinschalig, onopvallend en sober, maar elders representatief en grootschaliger.

11.1.5. Nota hoogbouwprincipes



Jaar publicatie: 2018

Bron: Gemeente Haarlem

In de notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem, is vastgelegd wat Haarlem onder hoogbouw verstaat en onder welke voorwaarden dat zorgvuldig ingepast kan worden in de stad. De raad beschikt hiermee over een kader om te kunnen sturen op hoogbouwinitiatieven. In Haarlem wordt hoogbouw gedefinieerd als gebouwen hoger dan 10 bouwlagen, vanaf 30 meter hoogte. Als eerste wordt gesteld dat verstedelijking niet het enige argument voor hoogbouw is en dat hoogbouw alleen wenselijk is als er aantoonbaar kwaliteit wordt toegevoegd aan de stad en er naast verstedelijking ook een ander motief bestaat, zoals:

- Toevoegen van nieuwe woonmilieus
- Duurzaamheid en leefbaarheid
- Kwalitatieve buitenruimte
- Levendigheid op straat
- Oriëntatie in de stad
- Intensief grondgebruik

Op specifieke plekken in de stad kan hoogbouw een waardevolle toevoeging vormen. Voorwaarde hiervoor is dat het initiatief een verrijking is voor de stad, maar ook dat het zorgvuldig is ingepast in zijn omgeving en de negatieve effecten voor de omgeving beperkt blijven. Ten slotte is de uitwerking op niveau van het gebouw van groot belang. De hoogbouwprincipes helpen bij een zorgvuldige afweging van initiatieven naar het optimale resultaat. Hierbij wordt een stappenplan doorlopen. De volgende kansen die worden gedefinieerd, kunnen van toepassing zijn op het plangebied:

- De samenhang op hoger schaalniveau te versterken
- De aan de wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur, de leesbaarheid en ruimtelijke samenhang versterken
- Een nieuwe identiteit te geven aan gebieden

Daarnaast is de wens uitgesproken om "contrasten in de stad aan te brengen door stedelijke knooppunten vorm te geven als ruimtelijk herkenbare eenheden die zich onderscheiden van hun omgeving." Het gaat hierbij om het versterken van markante plekken (o.a. door hoogbouw) in de stad zoals:

1. In de as van een grote weg
2. Op een belangrijk kruispunt
3. Bij de entree van een wijk of stad
4. Aan belangrijke openbare ruimtes
5. Rondom OV knooppunten
6. Rondom centra van voorzieningen
7. Herontwikkeling eigenstandige terreinen

Binnen de planontwikkeling van het Beatrixplein wordt op dit moment geen hoogbouw (hoger dan 30 meter) voorzien. Mocht dit in een latere fase veranderen, dan zal dit worden gewogen ten opzichte van dit beleidskader.

11.1.6. Woonvisie Haarlem 2021-2025



Jaar publicatie: 2021

Bron: Gemeente Haarlem

De doelstelling van de Woonvisie 2021-2025 is op hoofdlijnen: meer, betaalbaarder en energiezuiniger woningaanbod in de Haarlemse wijken te realiseren voor verschillende woningzoekenden samen met betrokken partners zodat de wijken vitaal en veerkrachtig blijven.

Uitgesplitst naar de hoofdthema's betekent dit het volgende:

- Beschikbaarheid: Het tekort aan woningen is en blijft groot. Haarlemmers met lage en middeninkomens vinden steeds moeilijker betaalbare woonruimte, de prijzen en wachttijden stijgen. Het is dus nodig dat we meer en sneller betaalbare woningen toevoegen. We willen ons blijven inzetten om, samen met partners, meer, betaalbaarder en energiezuiniger aanbod van woningen te realiseren.
- Betaalbaar wonen: De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte hangen nauw met elkaar samen. Doordat de vraag groeit en het aanbod maar beperkt meegroeit, stijgen de prijzen en de wachtlijsten. We willen, naast voldoende aanbod

van betaalbare woningen, dat de woonlasten voor huurders en kopers in balans zijn met hun inkomen.

- Bijzondere doelgroepen: Haarlem wil graag een toegankelijke, diverse en inclusieve stad zijn die een thuis biedt aan een breed scala van doelgroepen. De afgelopen jaren zien we dat voor een groeiend aantal doelgroepen er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve specifieke woonvraag.
- Duurzaam en toekomstbestendig: Voor de bestaande bouw hebben we de uitdaging in te zetten op energietransitie en klimaat adaptief. We willen voor nieuwe woningen meer doen dan wettelijk verplicht.
- Vitale en veerkrachtige wijken: De woningbouwopgave in Haarlem zal uitsluitend worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. We willen een ongedeelde stad zijn, een stad die een thuis biedt aan alle Haarlemmers met vitale en veerkrachtige wijken. Waar achterstanden in wijken zichtbaar zijn, willen we zorgen voor verbetering.
- Samenwerking: De opgaven waar we voor staan, kunnen we alleen met onze partners tot stand brengen. We werken goed en intensief samen met de corporaties en huurdersorganisaties in de stad en willen de samenwerking met zorgaanbieders en ontwikkelaars op het gebied van bouwen en wonen verder versterken.

De nota "Kaders en Instrumenten sociale huur een middensegment" beschrijft de spelregels voor (nieuwbouw)ontwikkelingen vanaf 30 woningen. Voor de woningbouwopgave is een segmentering naar prijsklasse vastgelegd. Deze segmentering is gebaseerd op de verdeling 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrije sector/overig. De woonvisie en de nota kaders en instrumenten worden vervolgens beleidsmatig verder ondersteunt in de Verordening "Doelgroepen woningbouw Haarlem" en de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022.

11.1.7. Economische visie



Jaar publicatie: 2020

Bron: Gemeente Haarlem

Voor het behouden en versterken van een aantrekkelijke stad, zet de gemeente in op het in stand houden van het hoogwaardige voorzieningenniveau. Detailhandel is een cruciaal onderdeel van de economie met 12% van het aantal banen. Met de toename van het aantal inwoners door de groei van de stad neemt het aantal klanten voor de detailhandel toe, waardoor ook het aantal winkelbanen groeit. Niet alleen in economisch opzicht, ook in maatschappelijk opzicht speelt de detailhandel een belangrijke rol. De aanwezigheid van winkels verhoogt de leefbaarheid in de woonwijken doordat het mogelijkheden voor ontmoeting creëert. De ambitie is om de winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen in de woonwijken af te stemmen op de inwonergroei. Haarlem onderscheidt zich als stad door haar compactheid en diversiteit aan winkelsoorten, en is al jaren één van de beste winkelsteden van Nederland. We willen deze positie behouden en vergroten. Om in een veranderend winkellandschap, met internet, onderscheidend te blijven, faciliteert de gemeente nieuwe winkel- en horeconconcepten en wilt Haarlem de

samenhang tussen winkels en horeca versterken. Hier liggen kansen voor verdere clustering, samenwerking en duurzame innovatie.

Waar mogelijk brengt de gemeente wonen en werken dichter bij elkaar. Het gaat hierbij om een evenwichtige groei met behoud van stedelijke kwaliteit en de juiste balans tussen wonen, werken, voorzieningen, groen en mobiliteit. De gemeente omarmt nieuwe vormen van woon-werkmilieus die toekomstbestendig zijn en goed bij de stad passen. Bijvoorbeeld informele werklocaties, werken aan huis en bedrijfsverzamelgebouwen.

11.1.8. Mobiliteitsbeleid



Jaar publicatie: 2021

Bron: Gemeente Haarlem

Het college van B en W heeft in september 2021 nieuw Mobiliteitsbeleid vastgesteld. Hiermee wil Haarlem een aantrekkelijke, gezonde en goed bereikbare stad blijven, terwijl de stad groeit. De in september vastgestelde Mobiliteitsvisie gaat uit van het volgende:

- De fiets en de voetganger krijgen prioriteit.
- Een snelheid van 30km uur wordt de norm en bij alle nieuwe wegontwerpen wordt voortaan eerst gekeken naar de ruimte voor de fietser en de voetganger.
- Het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) wordt evenwichtiger over de stad verdeeld en het autoverkeer wordt zoveel mogelijk gebundeld op de hoofdroutes.
- Een uitrol voor gereguleerd parkeren wordt opgesteld.
- Het streven is dat in 2030 het merendeel van de korte afstanden binnen Haarlem per fiets of te voet afgelegd worden en dat meer dan de helft van de verplaatsingen vanuit of naar Haarlem met het openbaar vervoer (OV) of de fiets plaatsvinden.

11.1.9. Programma Groeipotentie: groei van Haarlem



Jaar publicatie: 2019

Bron: Gemeente Haarlem

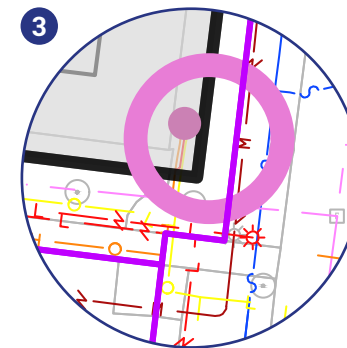
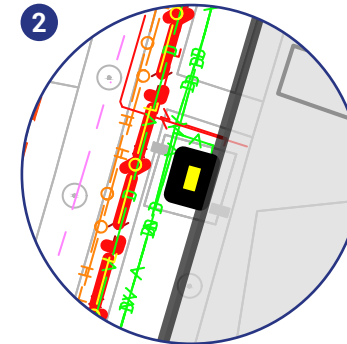
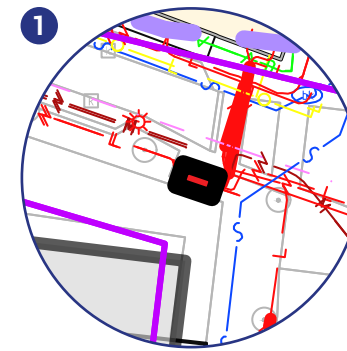
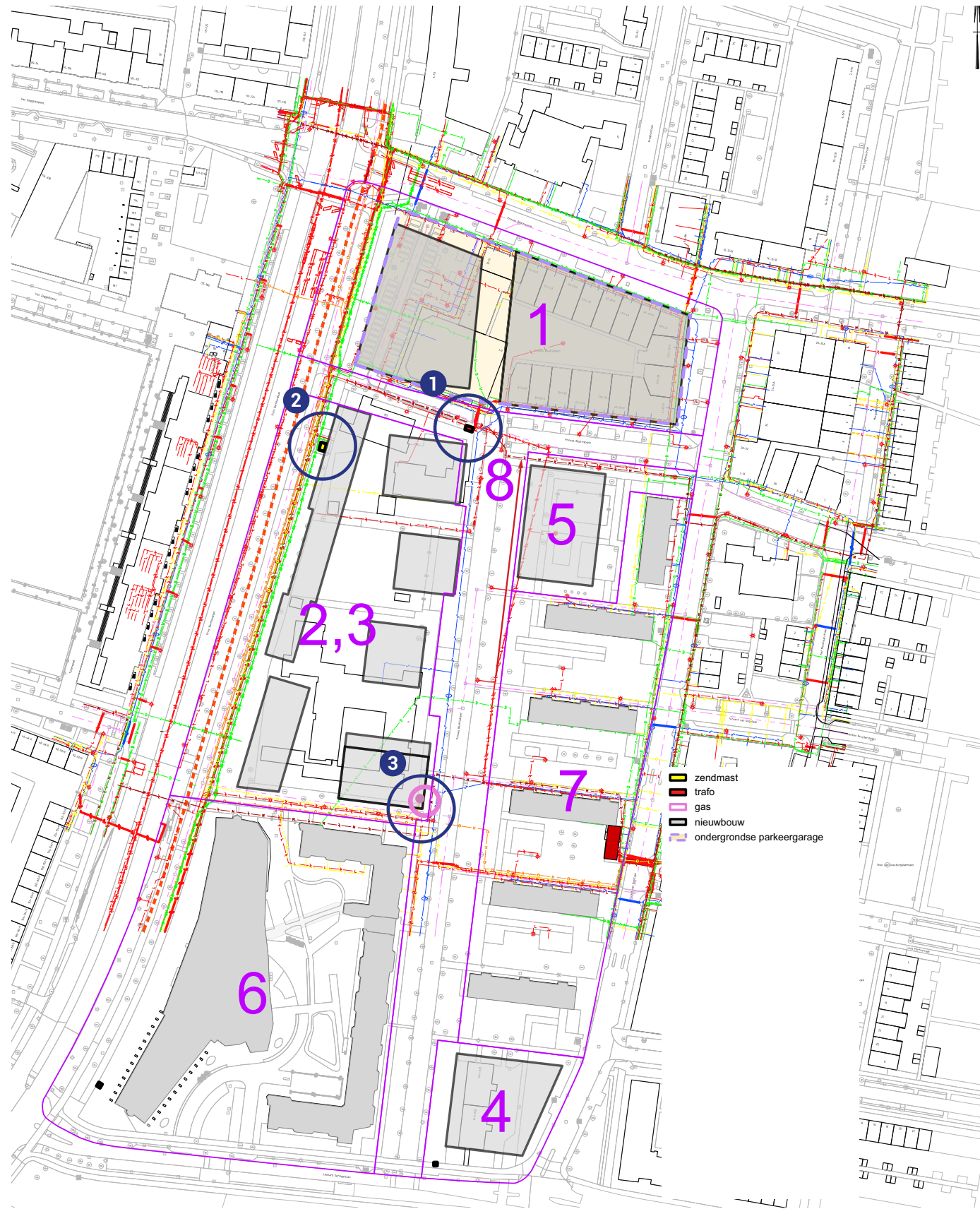
Een evenwichtige groei is belangrijk voor het goed functioneren van de stad nu en in de toekomst. Voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportvelden moeten meegroeien met het aantal inwoners en de verhouding wonen-werken moet op gelijk niveau blijven. De groei is een kans om de stad te verbeteren en duurzamer te maken. De woningbouwopgave en de gewenste duurzame mobiliteitstransitie kunnen elkaar versterken. Kort samengevat:

- De groei van Haarlem moet bijdragen aan de totstandkoming van de gewenste duurzame mobiliteitstransitie.
- De groei van Haarlem moet hand in hand gaan met een meegroeiend voorzieningenniveau en werkgelegenheid.
- De groei van Haarlem betekent het realiseren van 10.000 woningen, waarvan een substantieel aantal in sociale huur.

- De groei van Haarlem moet samengaan met behoud en versterking van stedelijke kwaliteit. De groei is een kans om de stad te verbeteren en duurzamer te maken.

11.2. Overige bijlagen

11.2.1. Kabels en leidingen



Aandachtspunten kabels en leidingen

De ontwikkeling 'Beatrixplein' is tijdens de Stedenbouwkundig Programma van Eisen fase behandeld tijdens het nutsoverleg. Dit met als doel om in een vroeg stadium de nutsbedrijven te betrekken bij de planvorming en eventuele knelpunten eerder te constateren. Uit dit overleg volgden de volgende aandachtspunten:

- De middenspanningskast (1) ter hoogte van de Dekamarkt zal moeten worden verplaatst.
- De 4G zendmast (2) in bezit van T-mobile moet worden verplaatst. Het huurcontract voor de zendmast loopt per 31 december 2022 af en is niet verlengd.
- Een uitbreiding van de transformatoren lijkt noodzakelijk. Dit zal voor een deel in pandig gerealiseerd moeten worden. Liander komt hier op terug.
- Voor de verdeelstations van glasvezel van KPN zijn waarschijnlijk meerdere kasten nodig. Hierbij moet rekening worden gehouden met in pandige kasten. Dit wordt door KPN verder uitgezocht.
- In de volgende fase moet er duidelijkheid worden geschept wat betreft de toekomstige warmte- en energievoorziening van het te ontwikkelen gebied.
- Het gasstation (3) zal moeten worden verplaatst. Bij verplaatsing moet dit gasstation 4 meter uit de gevel worden gepositioneerd.
- Er zijn vooralsnog geen eigen werkzaamheden van de nutsbedrijven gepland in het gebied. Mochten deze opkomen, dan wordt dit aangegeven.

