

Onderwerp Doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8
Datum 20 april 2020

1. Inleiding

Project Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 kent een lange voorgeschiedenis. De Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook bouwblokken 1 t/m 10 is in 2007 vastgesteld. Op 23 april 2008 is de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid getekend tussen de gemeente en corporaties Elan, Ymere en Pré Wonen voor de herontwikkeling van Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het bestemmingplan Slachthuisbuurt Zuidstrook is op 27 maart 2013, na een Raad van State procedure, onherroepelijk geworden. Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeente een definitie ontwerp Openbare Ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook opgesteld dat op 1 juni 2011 door de raad is vastgesteld (zie kaartje hieronder).

Op 19 januari 2017 is een nadere overeenkomst tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid getekend. Hierin is overeengekomen dat de herstructurering van de deelgebieden H. Schaftstraat (bouwblok 3B en 4B) en de J.J. Hamelinkstraat (bouwblokken 6 t/m 8) op de lange baan geschoven wordt en niet langer onderdeel zijn van enige verplichting tussen partijen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid.

Elan Wonen heeft eind 2017 de planvorming voor de J.J. Hamelinkstraat opnieuw opgestart. Naast de sloop-nieuwbouw, moet ook de openbare ruimte opnieuw ingericht worden. Na diverse planbesprekingen in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is door de commissie geconcludeerd dat het Stedenbouwkundig Ontwerp op structuurniveau onvoldoende kwaliteit biedt. Elan is gevraagd de opgave en het plan opnieuw te bezien. Naar aanleiding van dit advies heeft Elan eind 2018 een nieuwe ruimtelijk plan gepresenteerd dat grotendeels – op een aantal grondgebonden woningen op de J.J. Hamelinkstraat na – past binnen de kaders. De gemeente Haarlem en Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben positief gereageerd op dit gewijzigde plan. Dit plan is vervolgens als basis gebruikt voor de verdere planuitwerking door Elan Wonen. Eind december 2019 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd op het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan.

Omdat dit plan lichtelijk afwijkt van de vastgestelde kaders heeft dit plan consequenties voor de gemeente. Die worden in de startnotitie toegelicht. Het project bevindt zich inmiddels in een vergevorderd stadium van het Haarlems Ruimtelijk planproces. Met deze ‘doorstartnotitie’ wordt de definitiefase afgesloten en gestart met het afronden van de ontwerpfase en alle daartoe benodigde werkzaamheden.

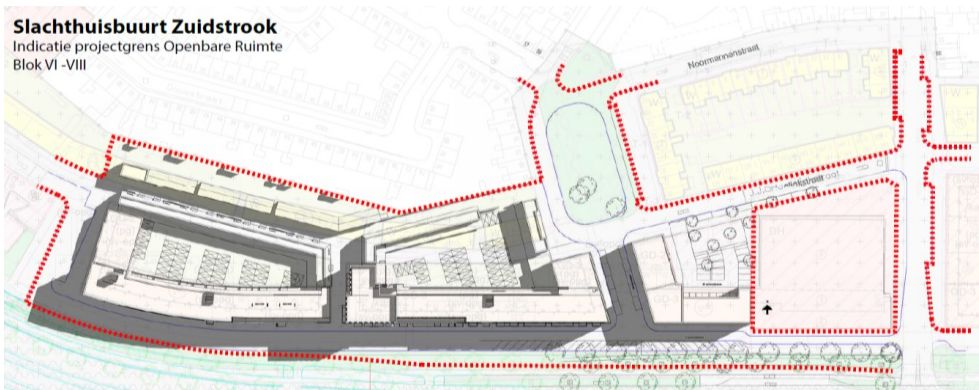
2. Plangebied

Het plangebied J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blokken 6 t/m 8 wordt aan de noordzijde begrensd door de kavels aan J.J. Hamelinkstraat, aan de westzijde door het fietspad, aan de zuidzijde de Schipholweg (N205) en de oostzijde het pand van Kimman/Aldi. De definitieve plangrens moet nog worden bepaald en hangt samen met:

- de ingrepen die nodig zijn in het openbaar gebied;
- het wel of niet betrekken van het Graafschaplein;
- de aansluiting bij de raakvlakprojecten Schipholweg 1 (Bruynzeel/Nova College) Schipholweg 5 (AH/Kimman) en de OV-hub Europawegzone.



Slachthuisbuurt Zuidstrook
Indicatie projectgrens Openbare Ruimte
Blok VI -VIII



3. Probleemstelling

Na goedkeuring om de planvorming op te starten heeft Elan Wonen een voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan opgesteld, passend binnen de vigerende kaders zoals beschreven in hoofdstuk 1. Na diverse planbesprekingen (februari 2018 en juli 2018) in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is door de commissie geconcludeerd dat het voorliggende ontwerp op structuurniveau onvoldoende kwaliteit biedt: *‘Alleen door in de structuur van de bouwblokken en ruimtes wezenlijk in te grijpen, is er een antwoord te vinden op deze complexe opgave’*.

Elan Wonen is gevraagd de opgave en het plan opnieuw te bezien. In november 2018 hebben zij een voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan gepresenteerd dat deels buiten de vigerende kaders gaat. De gemeente Haarlem heeft positief gereageerd op dit gewijzigde plan. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft in december 2018 ingestemd met de verdere uitwerking van de plannen en op 17 december 2019 positief geadviseerd op het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan (**zie bijlage 1**).



Het afwijken van het bestemmingsplan, Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook en definitief ontwerp Openbare Ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook heeft consequenties. Op hoofdlijnen zijn dat de volgende:

- Het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan wijkt gedeeltelijk af van het bestemmingsplan. Daar waar de J.J. Hamelinkstraat aanvankelijk autoluw zou worden, komt de J.J. Hamelinkstraat in het gewijzigde plan te vervallen. Aan de J.J. Hamelinkstraat worden 26 vrije sector koopwoningen gerealiseerd. Hiervoor moet een uitgebreide omgevingsvergunning worden aangevraagd. De overige bouwblokken passen binnen het bestemmingsplan.



- Realisatie van dit plan betekent dat er grondtransacties tussen de gemeente en Elan Wonen nodig zijn, waarbij de gemeente circa 2000 m² openbaar gebied en dito beheer- en onderhoudskosten erbij krijgt **(zie bijlage 2)**.
- Het inrichtingsplan openbare ruimte sluit niet naadloos aan op het door de raad vastgestelde definitief ontwerp Openbare Ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het opheffen van de J.J. Hamelinkstraat heeft tot gevolg dat kabels en leidingen verlegd moeten worden en de nieuwe situatie aangesloten moet worden op de omliggende infrastructuur en het openbaar gebied.
- Door het gewijzigde bouwvolume en omdat er minder verharding wordt verwijderd is er een watercompensatie opgave van circa 1.000 m². Binnen het plangebied lijkt hier vooralsnog beperkt ruimte voor. In samenspraak met Elan Wonen, het Hoogheemraadschap van Rijnland moet gezocht worden naar oplossingen binnen of buiten plangebied of een combinatie daarvan.
- Met de ondertekening van de nadere overeenkomst op de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid is ook de in het definitief ontwerp Openbare Ruimte Slachthuisbuurt bedachte speelhof aan het Graafschapplein buiten de projectscope komen te vallen. Hierdoor moet er een oplossing gezocht worden buiten het project, bijvoorbeeld door het plein toe te voegen aan de (her)ontwikkeling Hamelinkschool. Voor de inrichting zijn bij de nadere overeenkomst op de SOK geen financiële middelen gereserveerd. De grondexploitatie Slachthuisbuurt blok 1 t/m 5 is in 2015 afgesloten en als Investeringsproject herinrichting openbare ruimte doorgezet. Voorstel is om de kosten middels anterieure overeenkomsten te verhalen op de aanpalende projecten. Hierover is nog geen overeenstemming met de betreffende projecten. In de loop van dit jaar wordt tevens duidelijk of er investeringsbudget overblijft uit herinrichting openbare ruimte van plandeel 1 t/m 5 dat eventueel kan worden gereserveerd voor de herinrichting Graafschapplein.

4. Doelstelling

Het doel is het in gang zetten van een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij Haarlem een nieuwe stedelijke impuls aan de Entree van Haarlem toevoegt en bijdraagt aan een evenwichtige groei van de stad:

- Uitvoering geven aan de herstructureringsvisie en opgave van de Slachthuisbuurt Zuidstrook.
- Bijdrage leveren aan de versnelling van de woningbouwopgave van Haarlem en de Ongedeelde stad, door het toevoegen van sociale woningbouw aan de Haarlemse woningvoorraad.
- Verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van de Slachthuisbuurt.

5. Resultaat

De sloop van de bestaande 148 sociale woningen, realisatie van 297 woningen en herinrichting van de openbare ruimte, waarbij verbinding tot stand is gebracht met de nieuwbouw Slachthuisbuurt Zuidstrook langs de Schipholweg.

6. Stand van zaken

6.1 Stedenbouwkundig Plan

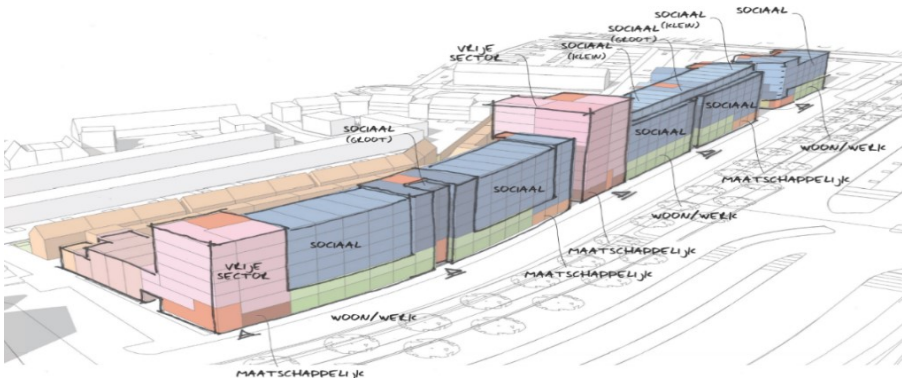
Op 17 december 2019 heeft de ARK positief geadviseerd over het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Elan Wonen werkt momenteel het Stedenbouwkundig Plan uit tot een definitief ontwerp bouwplan.

6.2 Woningbouw categorieën

Het plan behelst de sloop van 148 sociale huurwoningen en het bouwen van 297 woningen conform onderstaande verdeling naar woningbouwcategorie. Voor corporaties geldt bij sloop-nieuwbouwprojecten dat zij minimaal het aantal te slopen sociale huurwoningen terugbouwen en daarnaast mogen verdichten met andere woningcategorieën. Het overige programma is een goede toevoeging aan de buurt. Onderstaand programma is in lijn met de kaders en regels opgenomen in de Nota kaders en instrumenten.



Type woning	Aantal	Categorie	Huur/Koop	Segment (prognose)
Appartementen	198	Reguliere woningzoekenden, jongeren	Huur	Kwaliteitskortingsgrens, sociale huur onder 1e en 2e aft. grens
Appartementen	42	Reguliere woningzoekenden	Huur	Vrije sector huur (overdragen aan institutionele belegger)
Woonwerkwoning	31	Reguliere woningzoekenden	Huur	Vrije sector huur
Grondgebonden	26	Reguliere woningzoekenden	Koop	Vrije sector koop
Totaal	297			



6.3 Ontwerp inrichting openbare ruimte

Door de gemeente is een schetsontwerp Openbare Ruimte opgesteld. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking in een voorlopig en vervolgens definitief ontwerp Openbare Ruimte.

6.4 Ruimtelijke onderbouwing / onderzoeken

Elan Wonen heeft ten behoeve de juridisch-planologische procedures diverse onderzoeken uitgevoerd. Enkele belangrijke onderzoeken (watercompensatie, verkeerscirculatie in relatie tot raakvlakprojecten Kimman/Albert Heijn en parkeeronderzoek/balans) vragen om vervolgonderzoek. Dit wordt meegenomen bij het opstellen van het definitief ontwerp Stedenbouwkundig Plan en het voorlopig ontwerp Openbare Ruimte.

6.5 Belangrijkste aandachtspunten vervolgproces

- Projectscope: aansluiting op bestaande openbare ruimte en raakvlakprojecten Schipholweg 1 en Schipholweg 5 (zie hoofdstuk hierna);
- Benodigde vervolgonderzoeken;
- Kabels- en leidingenplan;
- Watercompensatieopgave.

7. Raakvlakprojecten

Buiten het plangebied lopen verschillende (infrastructurele) projecten waarmee moet worden afgestemd, met als doel een integrale samenhang te bereiken. Dit zijn;

7.1 Schipholweg 1: Bruynzeel / Nova College

Ontwikkelaar HHB Groep wil het project Bruynzeel (sloop nieuwbouw Schipholweg 1) opstarten. Dit project bevindt zich in de fase van 'quick scan 2.0' en wordt besproken aan de stadstafel.

7.2 Schipholweg 5: Kimman/Albert Heijn

De gemeente heeft een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van het bestaande vastgoed (autobedrijf Kimman) tot een Albert Heijn. Tegen de omgevingsvergunning is bezwaar aangetekend, waardoor



deze nog niet onherroepelijk is. Hoewel het initiatief past binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan, sluit het minder goed aan op de stedenbouwkundige visie voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook. De gemeente is met de betrokken partijen in overleg om tot een aangepast plan te komen dat meer past binnen de visie voor de Schipholweg en aansluit op de omliggende bebouwing. Daarbij wordt ook onderzocht of boven de Albert Heijn woningbouw mogelijk is.

7.3 OV-hub kruispunt Schipholweg / Europawegzone

Op korte termijn is er een volwaardig busstation aan de Europaweg/Schipholweg noodzakelijk. Dit in lijn met de uitgangspunten voor de integrale visie stationsgebied en de SOR. Naast de kansen die het busstation voor het (regionale) OV-systeem biedt, zijn er stedenbouwkundige kansen vanwege de ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de ontwikkelzone Europaweg. Een busstation van deze omvang biedt kansen en mogelijkheden voor de initiatiefnemers in de directe omgeving. De exacte locatie is nog niet bekend, maar vanuit mobiliteitsperspectief lijkt een locatie tussen het kruispunt Europaweg/Schiphol en de Buitenrustbrug de meeste kans van slagen te hebben. De initiatieffase voor dit busstation is in de eerste helft van 2020 gepland.

8. Juridisch-planologische

Eind 2019 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd op het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Voor 272 – hierin valt het totale sociale woningbouwprogramma – van de in totaal 298 woningen, kan een reguliere omgevingsvergunning binnen het bestemmingsplan aangevraagd worden. Voor de 26 vrije sector koopwoningen die niet in het bestemmingsplan passen, moet een uitgebreide omgevingsvergunning worden aangevraagd en is een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk. Voor het opheffen van de J.J. Hamelinkstraat is een verkeersbesluit nodig.

9. Vervolgproces & planning

Het project kent een lange voorgeschiedenis. In onderstaande tabel is die voorgeschiedenis kort uit één gezet. Het project bevindt zich inmiddels in een vergevorderd stadium van het Haarlem Ruimtelijk Planproces. Met deze 'doorstartnotitie' wordt de definitiefase afgesloten en gestart met het afronden van de ontwerpfase en alle daartoe benodigde werkzaamheden.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Voorgeschiedenis	Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 1 t/m 10 Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook DO OR Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 1 t/m 10 Onherroepelijk Bestemmingsplan Nadere overeenkomst samenwerking Slachthuisbuurt Zuidstrook	Raad B&W Raad Raad B&W	Aug. 2007 Apr. 2008 Juni 2011 Mrt. 2013 Jan. 2017
Initiatieffase	Herstart planvorming J.J. Hamelinkstraat	Staf RO	Mrt. 2018
Definitieffase	Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan.	B&W	Apr. 2020
Ontwerpfase	Inrichtingsplan openbare ruimte (VO/DO) Aankoop- en anterieure/verkoopovereenkomst	B&W	Q2-Q4 2020
Voorbereidingsfase	Verklaring van geen bedenkingen ontwerpbesluit Kredietaanvraag Bestemmingsreserve leefomgeving	Raad	Q4 2020
Realisatieffase	Start uitvoering		2021



Ontwerpfase

In deze fase werkt Elan Wonen het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan uit tot definitief ontwerp bouwplan en worden de resterende onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding op de aanvraag van juridisch-planologische procedures. De gemeente werkt – in samenspraak met Elan Wonen – het schetsontwerp openbare ruimte uit tot een voorlopig en definitief ontwerp Openbare Ruimte, inclusief het participatietraject. Parallel worden de (grondruil)contracten en anterieure overeenkomst opgesteld.

Vorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp (bouwplan en openbare ruimte) te realiseren. In deze fase worden de juridisch-planologische procedures doorlopen, inclusief eventuele hogere grenswaarden voor geluid en benodigde verkeersbesluit.

10. Participatie en inspraak

In de afgelopen jaren (sinds september 2017) heeft Elan Wonen stakeholders (huurders, omwonenden, oude en nieuwe wijkraad) actief geïnformeerd over de plannen door het versturen van nieuwsbrieven, het oprichten van een meedenkgroep (voorheen projectcommissie) en het organiseren van inloop- en informatieavonden en buurtactiviteiten (o.a. timmeren en schilderen van volgelhuisjes). Er is tot op heden geen PIP opgesteld, omdat het plan aanvankelijk binnen het bestemmingsplan paste en communicatie en participatie door Elan Wonen verzorgd werd.

Op 26 februari jl. is door Elan Wonen in samenspraak met de gemeente een inloopavond georganiseerd voor bewoners en stakeholders. Het Stedenbouwkundig Plan is positief ontvangen. Belangrijke aandachtspunten voor het vervolgproces zijn de vergroening van de wijk, parkeren en bezonning. De uitkomsten van de inloopavond worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan tot definitief ontwerp bouwplan en het voorlopig ontwerp openbare ruimte. Gedurende de uitwerking wordt conform het nog op te stellen PIP participatie georganiseerd. Met de wijkraad is afgesproken hen nadrukkelijk te betrekken bij de vervolgstappen.

Het ontwerpbesluit (definitief ontwerp bouwplan) en het Voorlopig ontwerp openbare ruimte worden respectievelijk ter visie en ter inzage gelegd.

11. Financiën

In de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid is vastgelegd dat voor herontwikkelingslocaties, projecten waar de corporaties bestaand vastgoed vervangen door nieuwbouw, de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering, bekostiging en risico's van alle beoogde ingrepen in het openbaar gebied binnen het plangebied. Hiervoor investeert de gemeente een taakstellend budget, vastgesteld conform de normbedragen per gerealiseerde woning. Met de ondertekening van de nadere overeenkomst tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid is deze afspraak komen ter vervallen. De gemeente en Elan Wonen moeten nieuwe financiële afspraken maken.

Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten. Elan Wonen mag wel in een anterieure overeenkomst afspraken maken over een kostenvergoeding. De kosten voor de inrichting openbare ruimte worden geraamd op circa €2.750.000,-- (schetsontwerp niveau, incl. risico-opslagen en excl. btw). Ten behoeve van het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte bij ISV projecten is voor de Slachthuisbuurt een Bestemmingsreserve leefomgeving ingesteld. Dit budget (circa 500.000,--) is gereserveerd als taakstellend budget om een deel van de aanleg en vernieuwingskosten van het openbaar binnen het plangebied blok 6 t/m 8 te financieren. Het resterende deel (€ 2.250.000,--) wordt gefinancierd door



Elan Wonen. Er is daarmee naar verwachting voldoende budget om de inrichting openbare ruimte te bekostigen.

Het is echter nu nog te vroeg om definitieve financiële afspraken met Elan Wonen te maken en een kredietaanvraag te doen. Hiervoor dient eerst het voorlopig en definitief ontwerp Openbare Ruimte te worden uitgewerkt. Een kredietaanvraag wordt in een later stadium ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De gemeente en Elan Wonen sluiten daarom voor de komende fase een nieuwe voorschotovereenkomst om de kosten voor de ambtelijke inzet te dekken, zodat de gemeente geen financieel risico loopt.

12. Risicoanalyse

Omdat de gemeente bij dit plan verantwoordelijk is voor de uitvoering, bekostiging en risico's van alle beoogde ingrepen in het openbaar gebied binnen het plangebied worden bij de start van de vervolgfase risicosessie(s) georganiseerd.

13. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Plan Hamelinkstraat, voorlopig ontwerp d.d. 18 november 2019.
2. Overzichtstekening gronduitruil gemeente – Elan Wonen, d.d. 7 februari 2019.

ENZO

architectuur & interieur

ELAN WONEN
HAMELINKSTRAAT

HAARLEM

Hamelinkstraat te Haarlem

Elan Wonen Haarlem
Meesterlottelaan 301
2012 JJ Haarlem

18370

18-11-2019

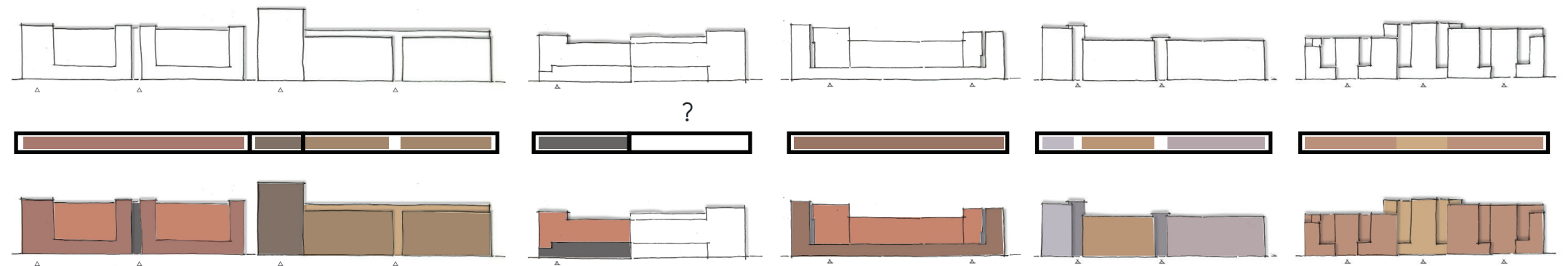
VO

ANALYSE BLOKKEN SCHIPHOLWEG

KLEUR/MATERIALISATIE



ARCHITECTONISCHE EENHEID



BLOK VIII

DOORLOPENDE PLINT

BLOK VII

TOREN +
SUBBLOKKEN MET TUSSENID

BLOK VI KIMMAN

PLINT MET OPBOUW

BLOK V

PLINT MET 'BOEKENSTEUNEN'

BLOK IV

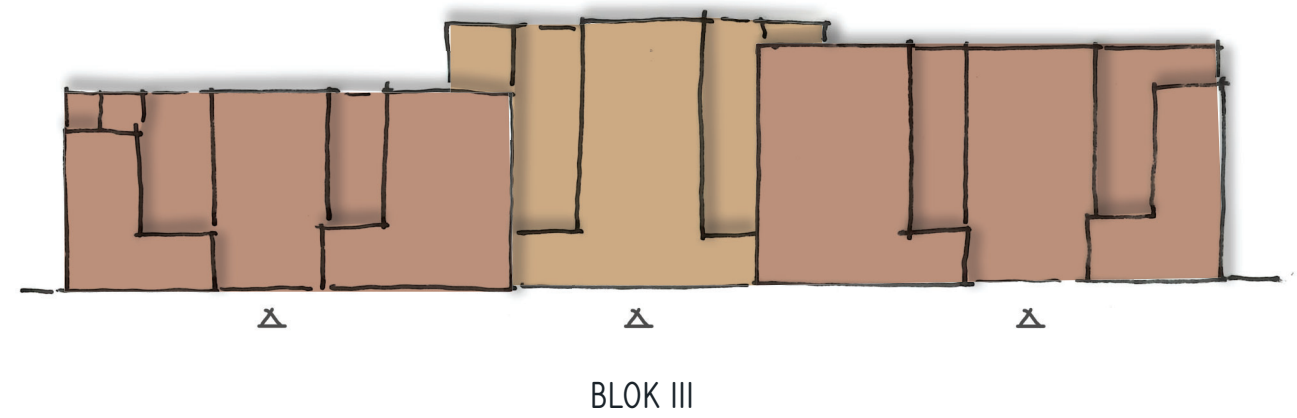
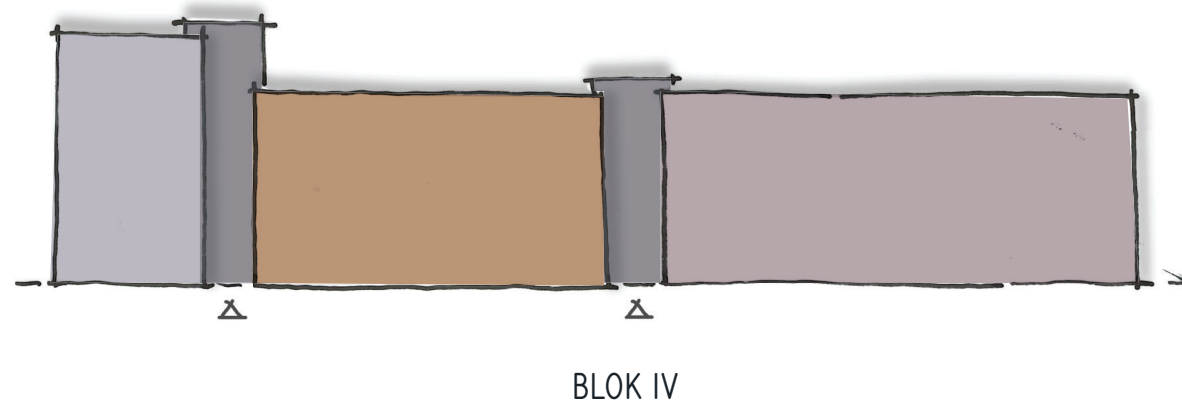
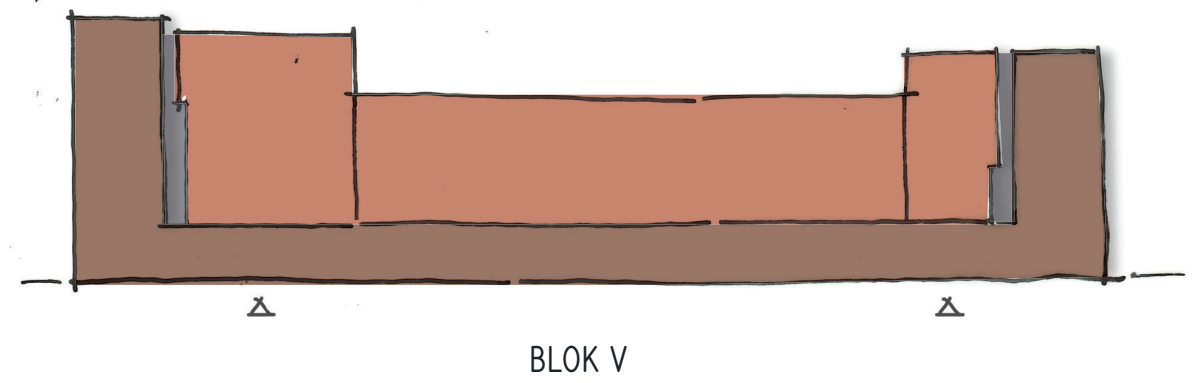
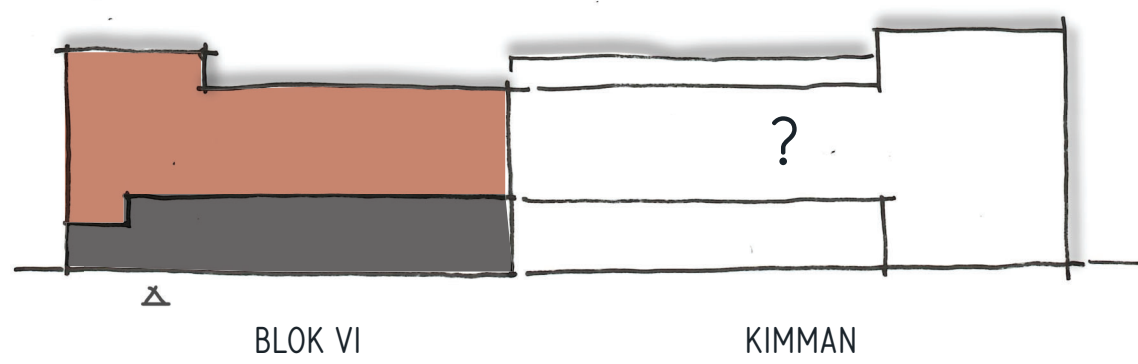
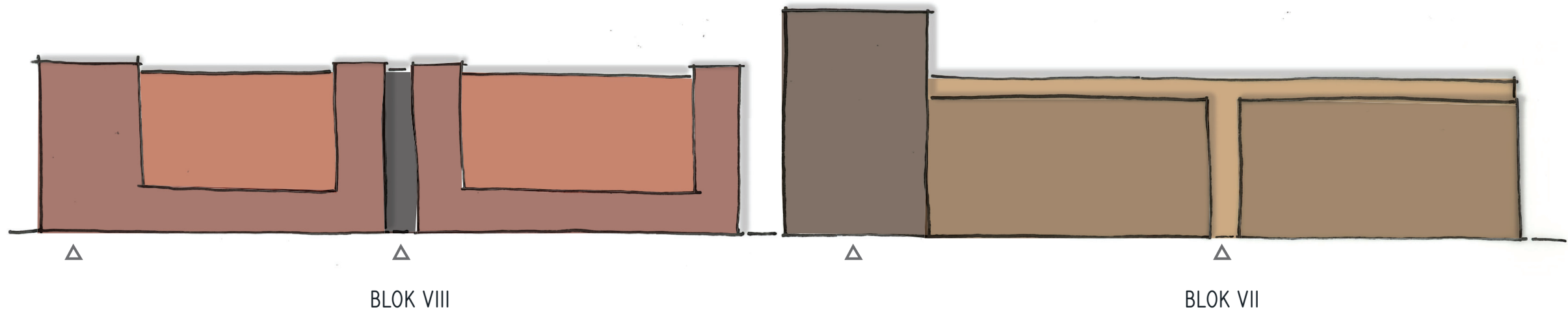
SUBBLOKKEN MET TUSSENID

BLOK III

GEMORFTE BOUWMASSA
GEVARIEERDE, KLEINE KORREL
SUBBLOKKEN GECEËERD DOOR
KLEURVERSCHIL

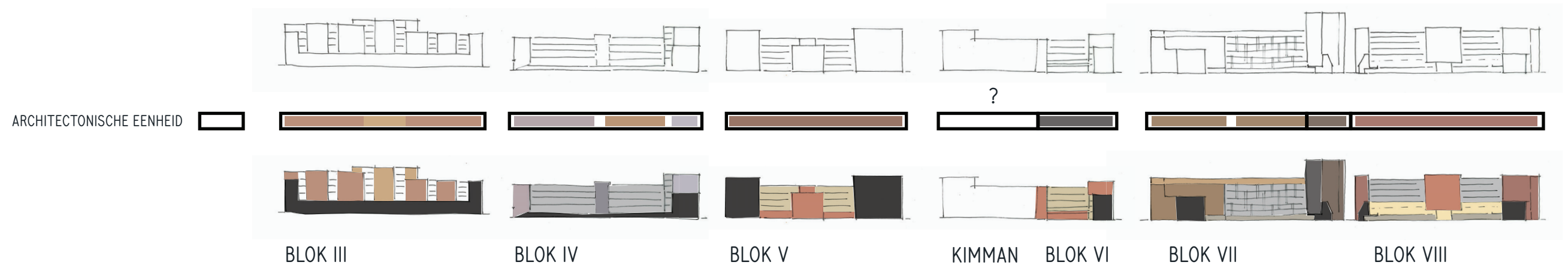
ANALYSE BLOKKEN SCHIPHOLWEG

KLEUR/MATERIALISATIE SUBBLOKKEN

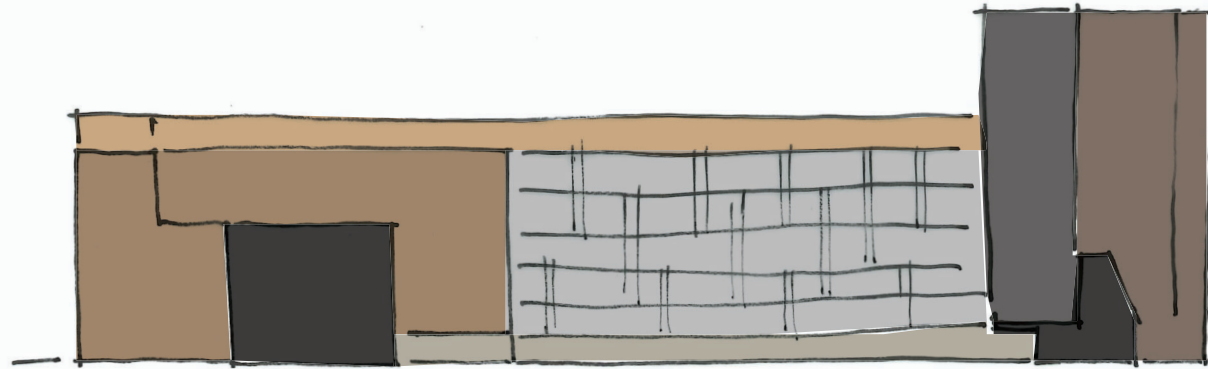


ANALYSE BLOKKEN ACHTERGEVEL SCHIPHOLWEG

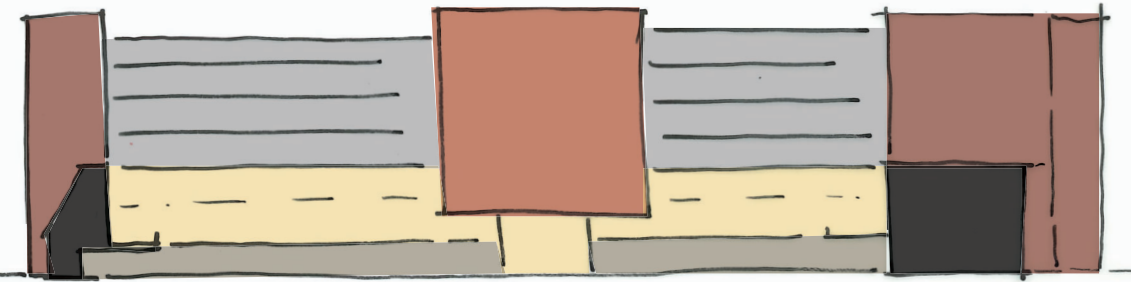
KLEUR/MATERIALISATIE



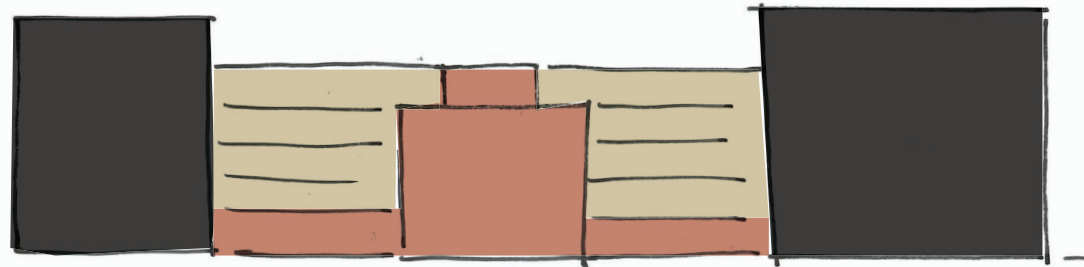
ANALYSE ACHTERZIJDE BLOKKENSCHIPHOLWEG
KLEUR/MATERIALISATIE SUBBLOKKEN



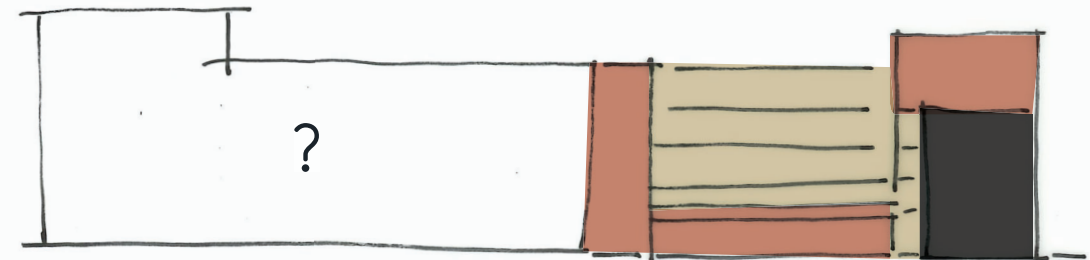
BLOK VII



BLOK VIII

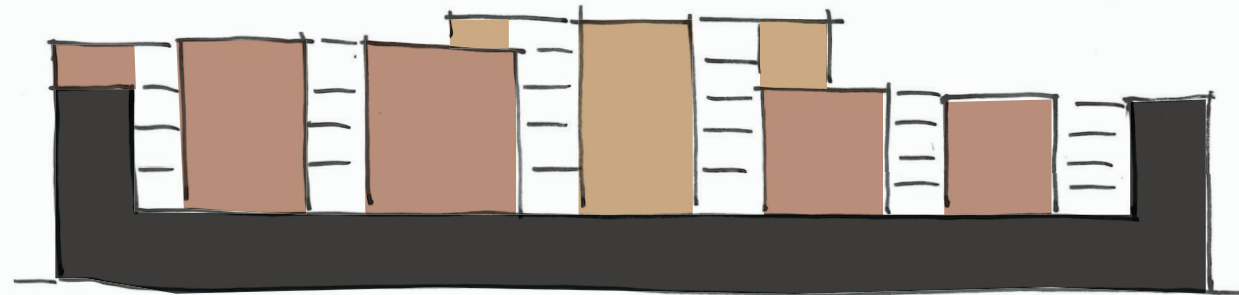


BLOK V

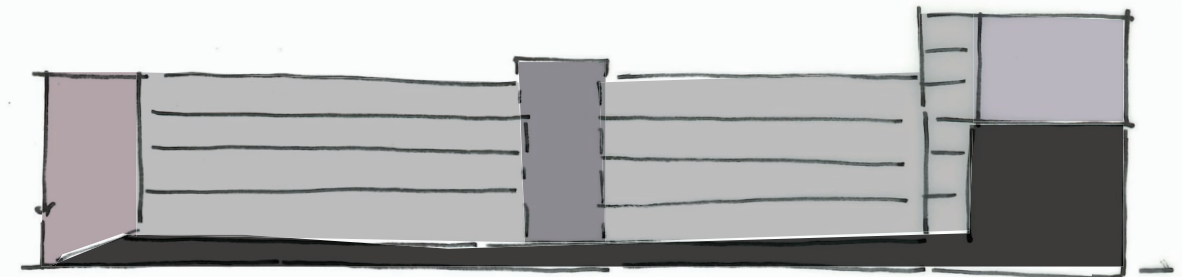


KIMMAN

BLOK VI



BLOK III



BLOK IV

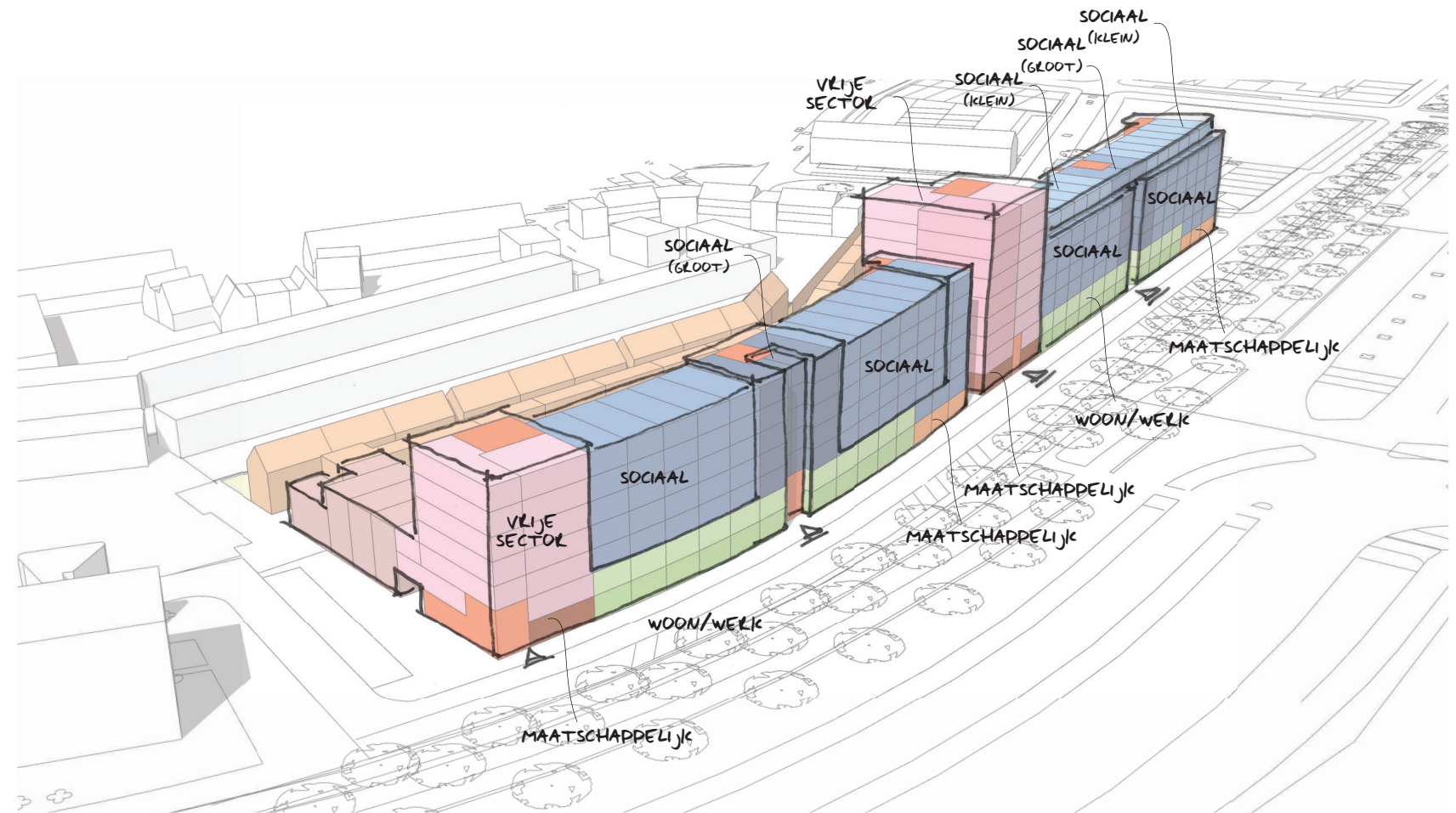
CONCEPT

ONTWERP - SCHETS

Blok 7 & 8 hebben hun eigen architectuur. De toren krijgt ook een eigen identiteit.

De bloken zijn vervolgens opgedeeld in sub-blokken. Deze opdeling sluit aan op het achterliggend programma.

In beide blokken hebben vrije sector en sociaal een eigen entree.



HIERONDER TEKST UIT DE WELSTANDCRITERIA:

KENMERKEN EN KWALITEITEN

Langs de weg een voorname straatwand van aaneengesloten bebouwing, die op zich weer onderdeel vormen van een eigen bouwblok

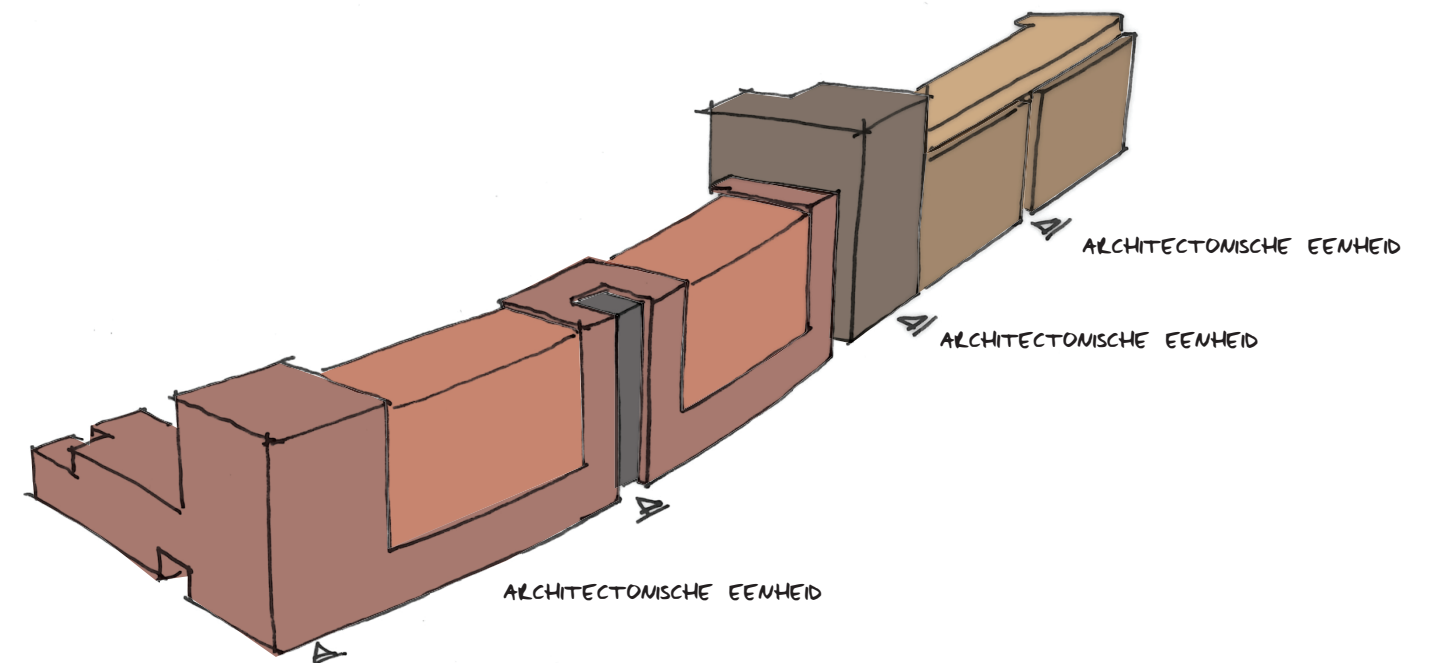
Levendige bebouwing met een afwisselende indeling voorkomen dat het bouwblok massaal en eentonig overkomt.

Menging van functies in de bebouwing

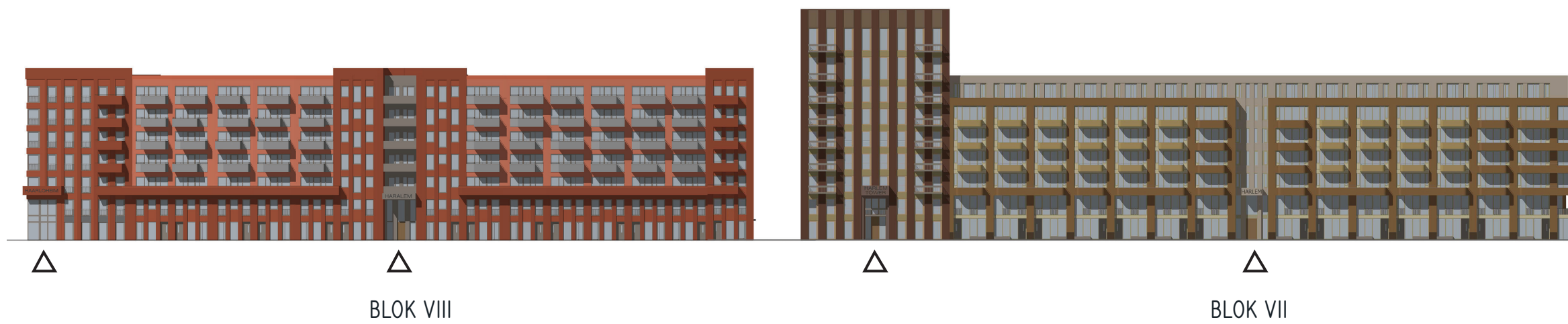
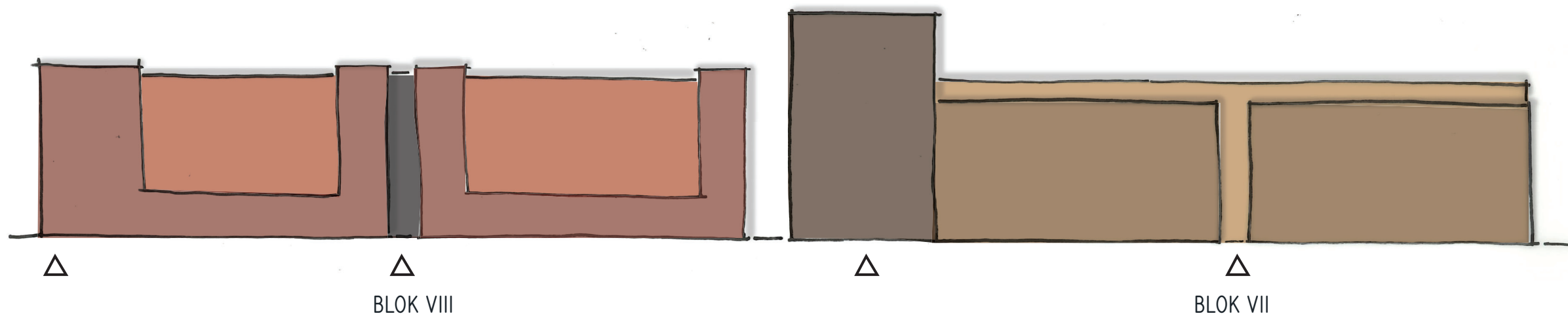
Bebouwing aan de noordzijde is in wezen de spiegel van de bebouwing in O23

GEVELOPBOUW

Opdelen van de gevelwand in 2 tot 3 architectonische eenheden die voortkomt uit de programma-tische indeling van het bouwblok. Deze opdeling komt overeen met de opdeling in het plan O23, aan de overkant van de Schipholweg.



ONTWERP OPDELING BLOK 7&8



ONTWERP
STRAATGEVELS
BLOK VII

2-kamer
appartementen
'sociaal'

woon-/
werkwoning



5400mm 5400mm



5400mm 5400mm 5400mm

2/3-kamer
appartementen
'sociaal'

entree/
woon-/
werkwoning



5400mm 5400mm

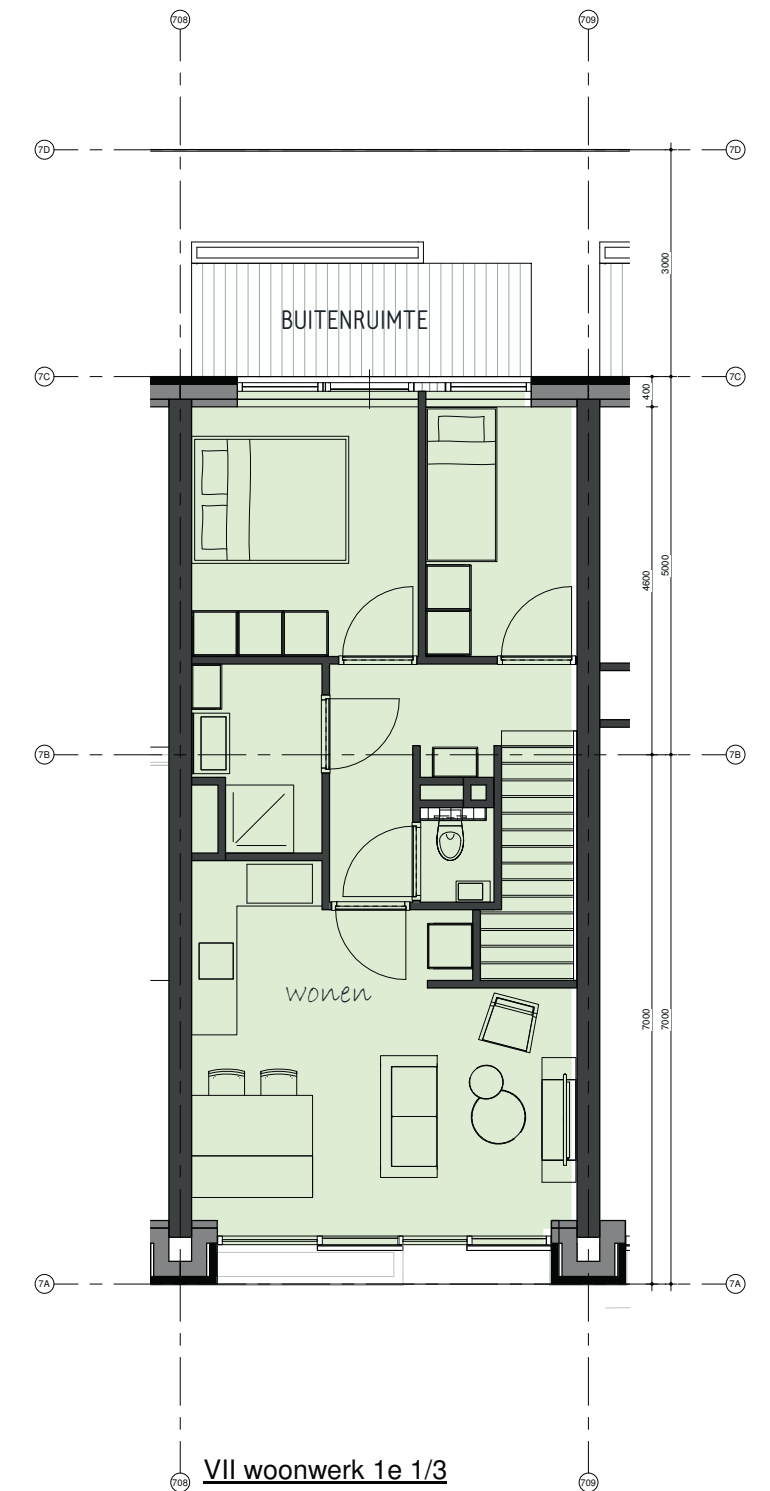
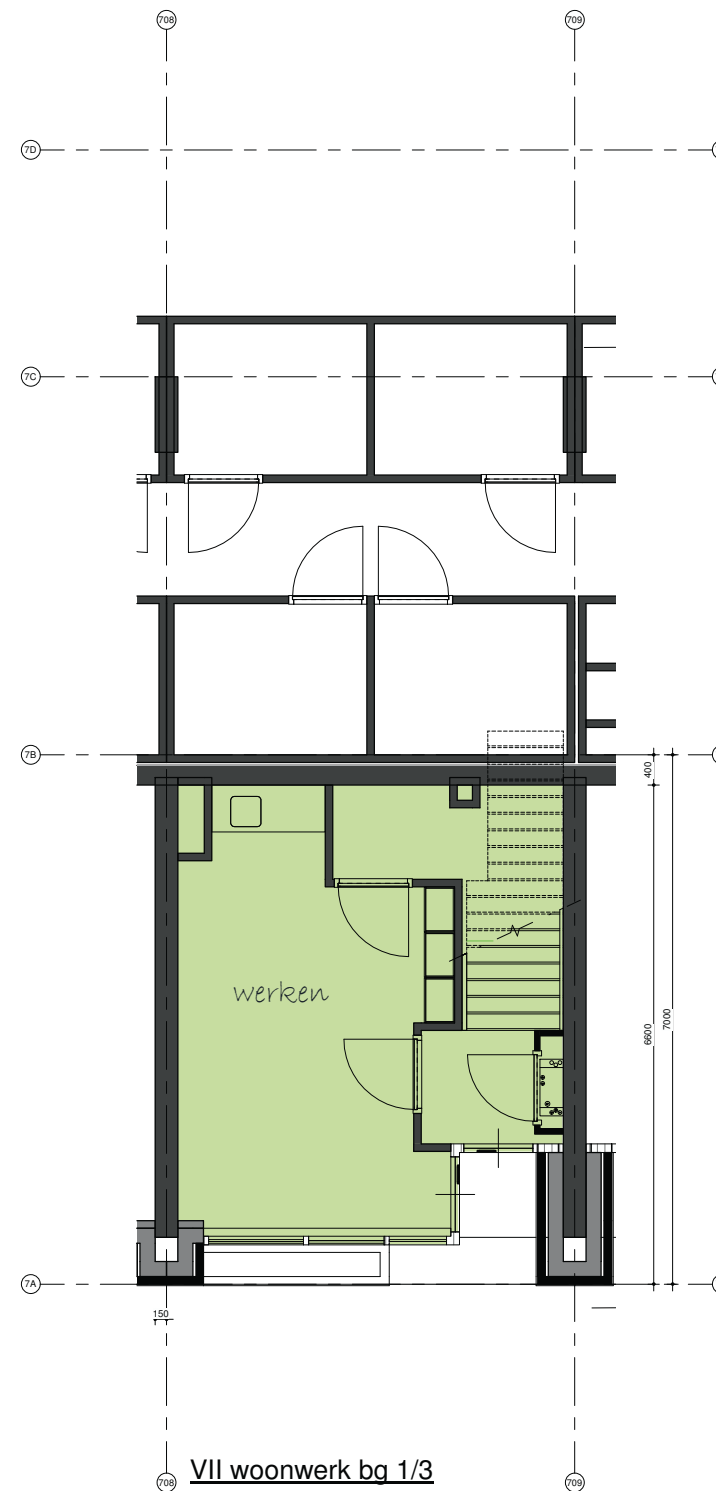
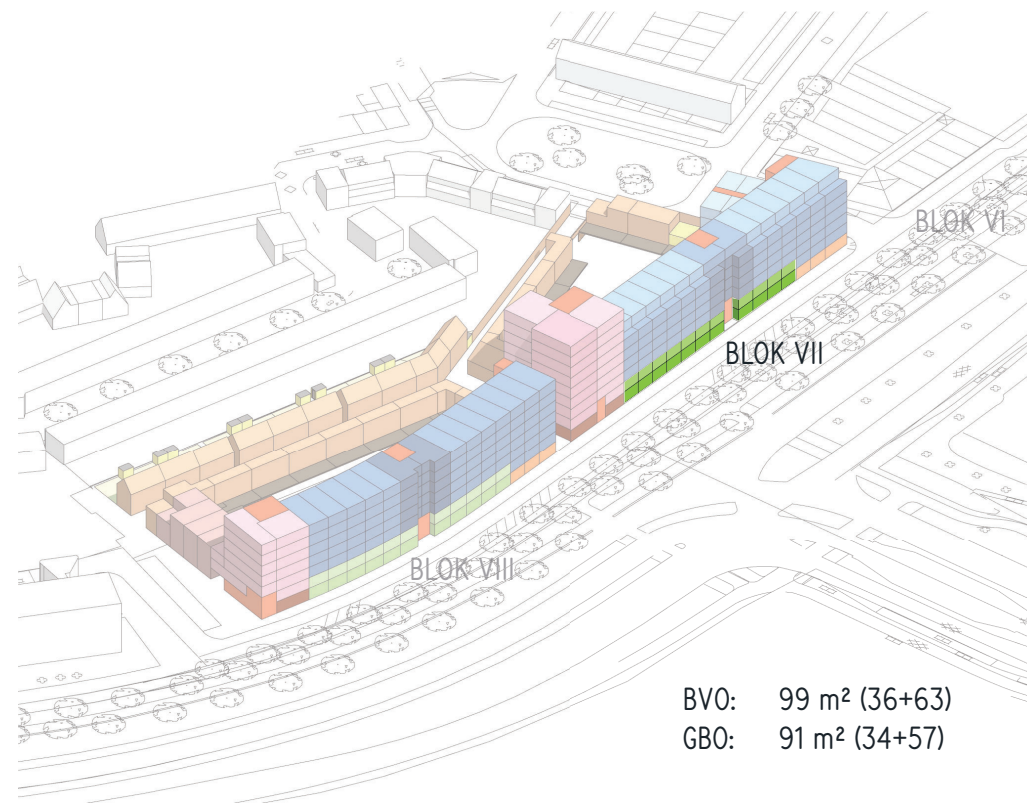
de woon-/werkwoningen hebben een
aparte entree voor wonen en werken



VOORAANZICHT (ZUID)

PLATTEGROND

WOONWERKWONING BLOK VII
B7.WW.02



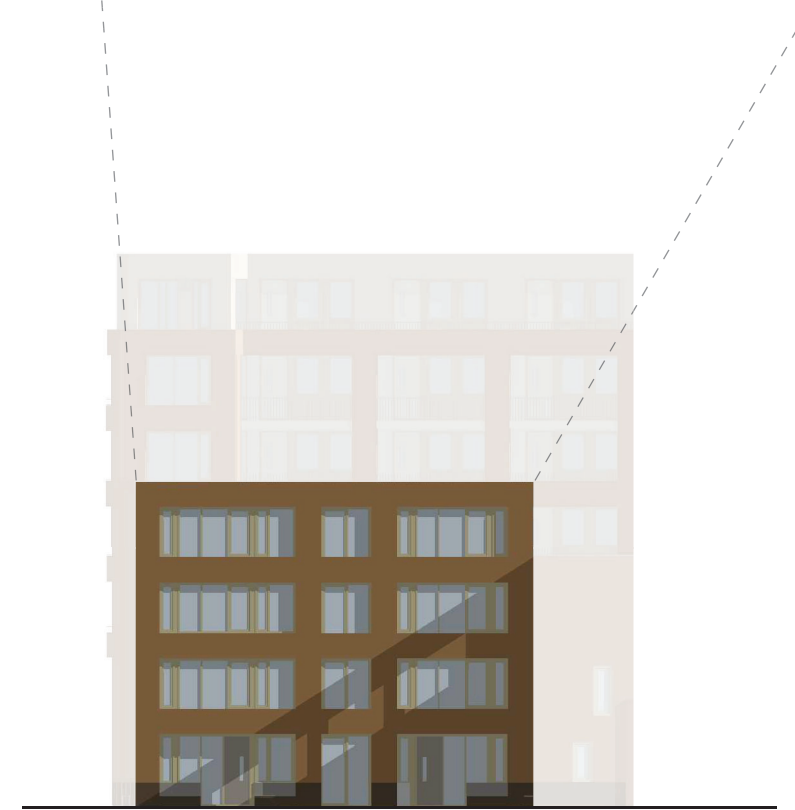
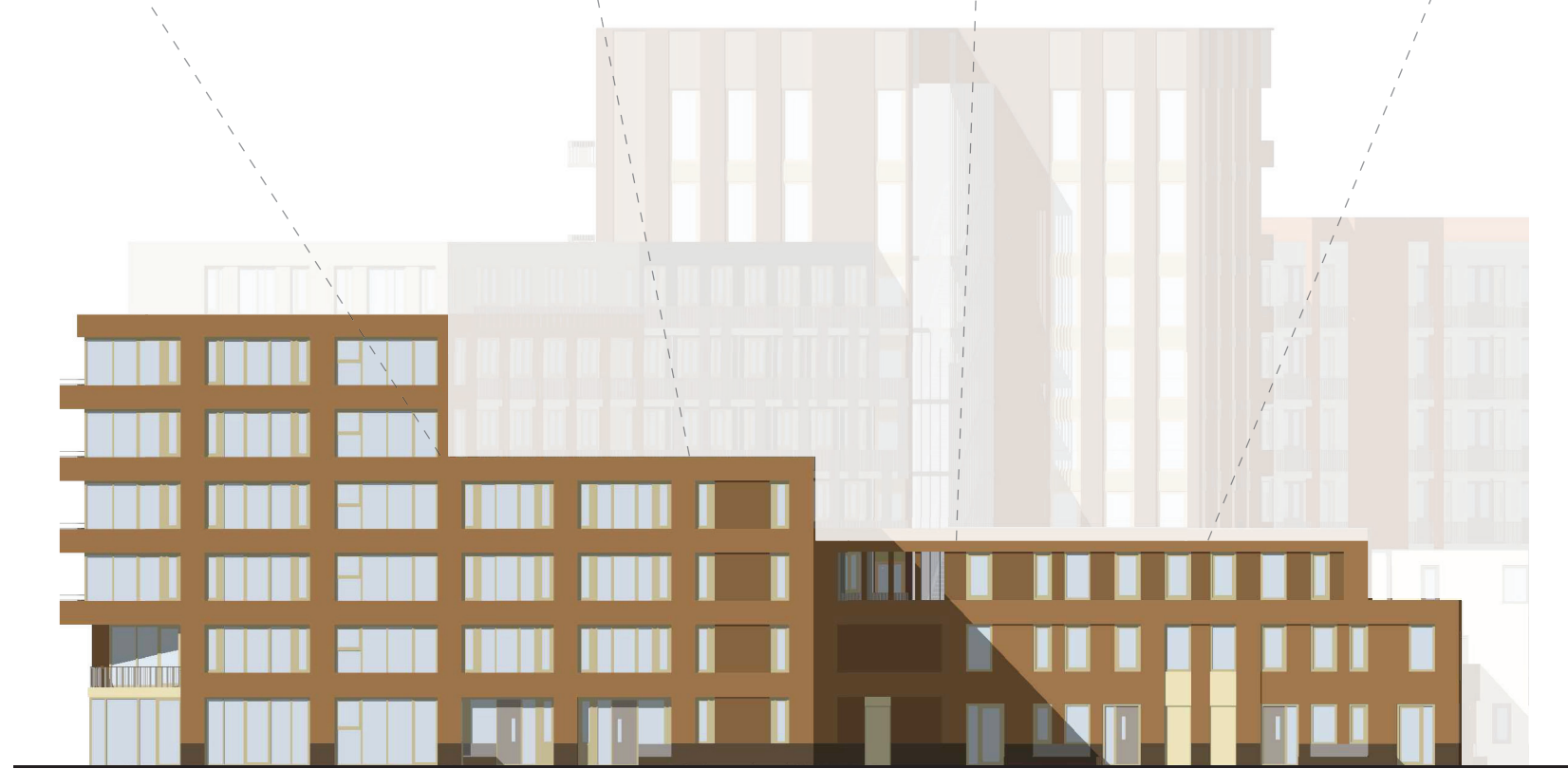
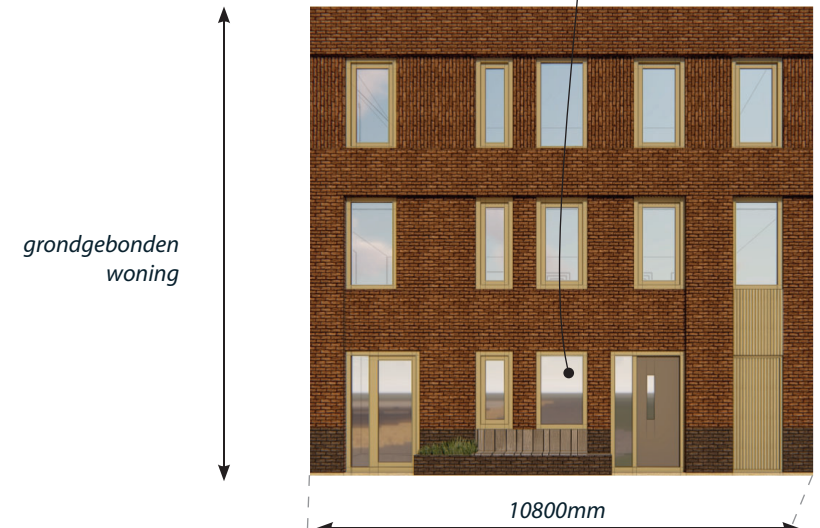
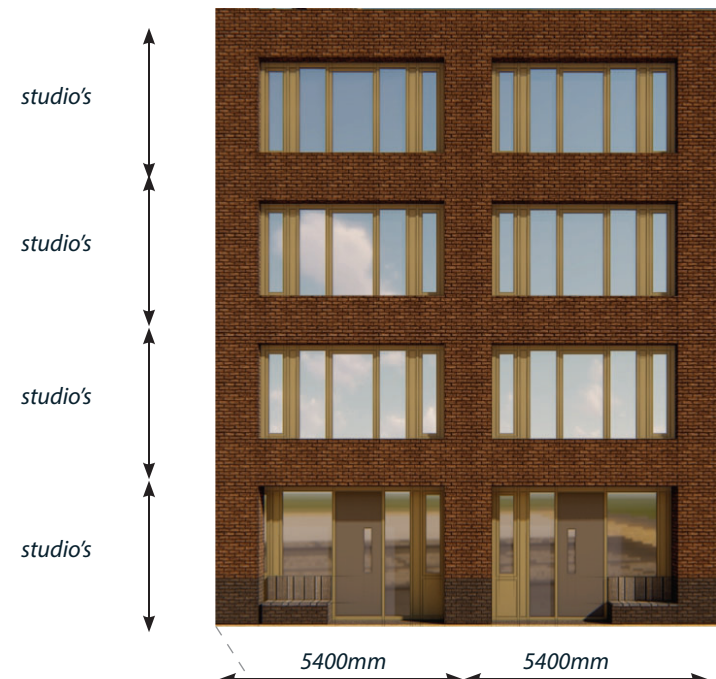
ONTWERP

STRAATGEVELS

BLOK VII - VARIANT A (STUDIO GEVELS)

de grondgebonden woningen hebben een leefkeuken aan de straatzijde op de begane grond

diepe negge met bankje voor een mooie overgang tussen studio en openbare ruimte

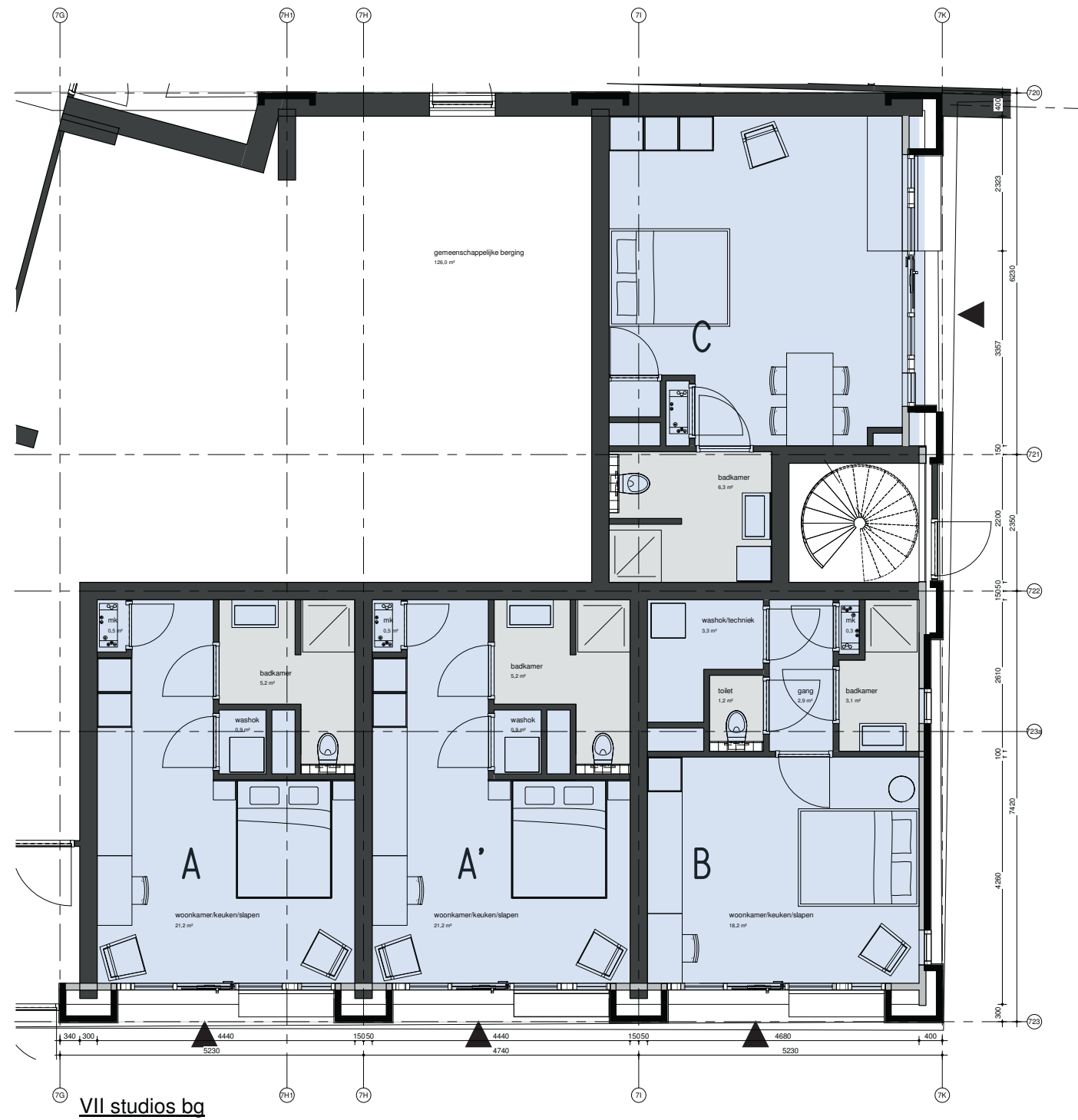
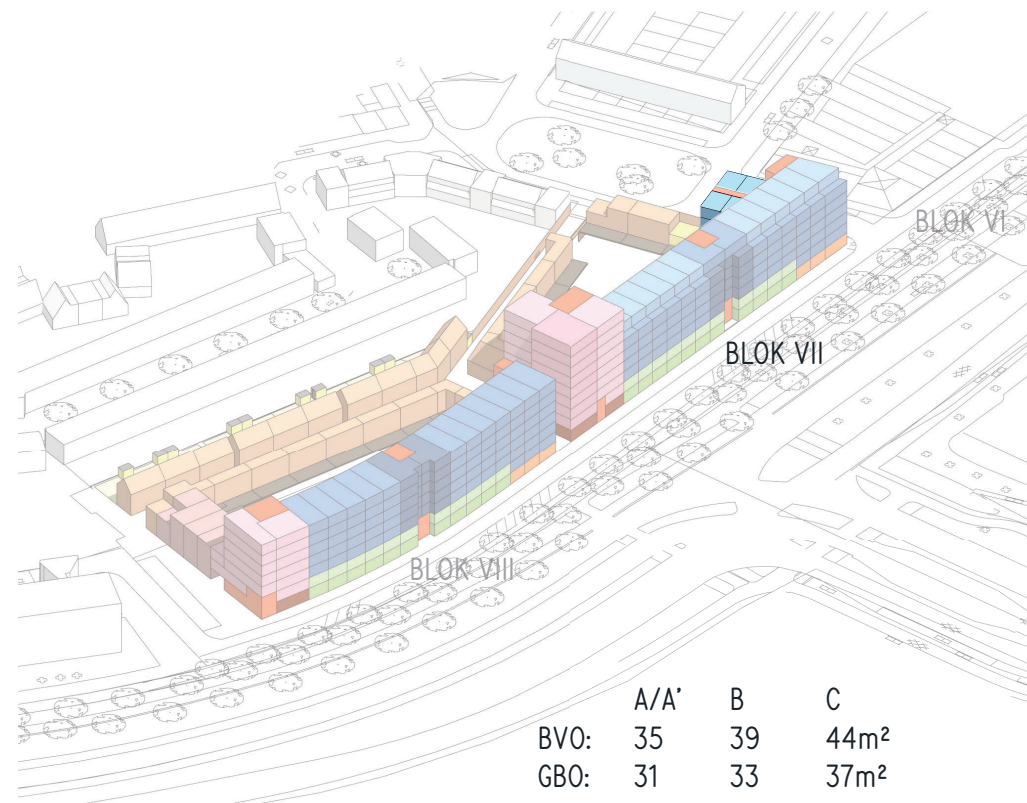


ZIJ-/VOORAANZICHT (OOST)

ZIJ-/VOORAANZICHT (NOORD)

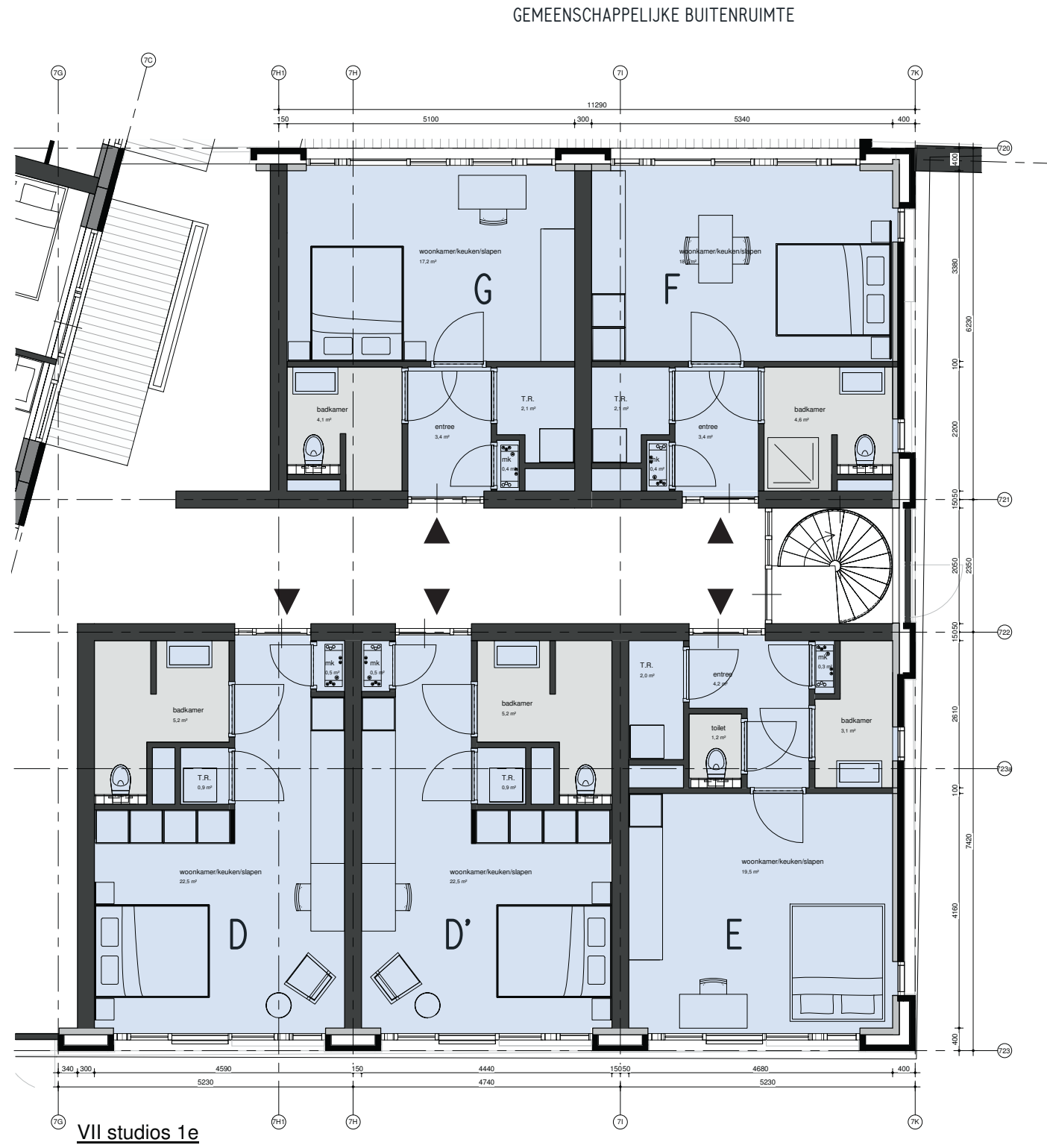
PLATTEGROND

BLOK VII - STUDIO (SOCIAAL)
B7.S0.ST



PLATTEGROND

BLOK VII - STUDIO (SOCIAAL)
B7.S0.ST



ONTWERP

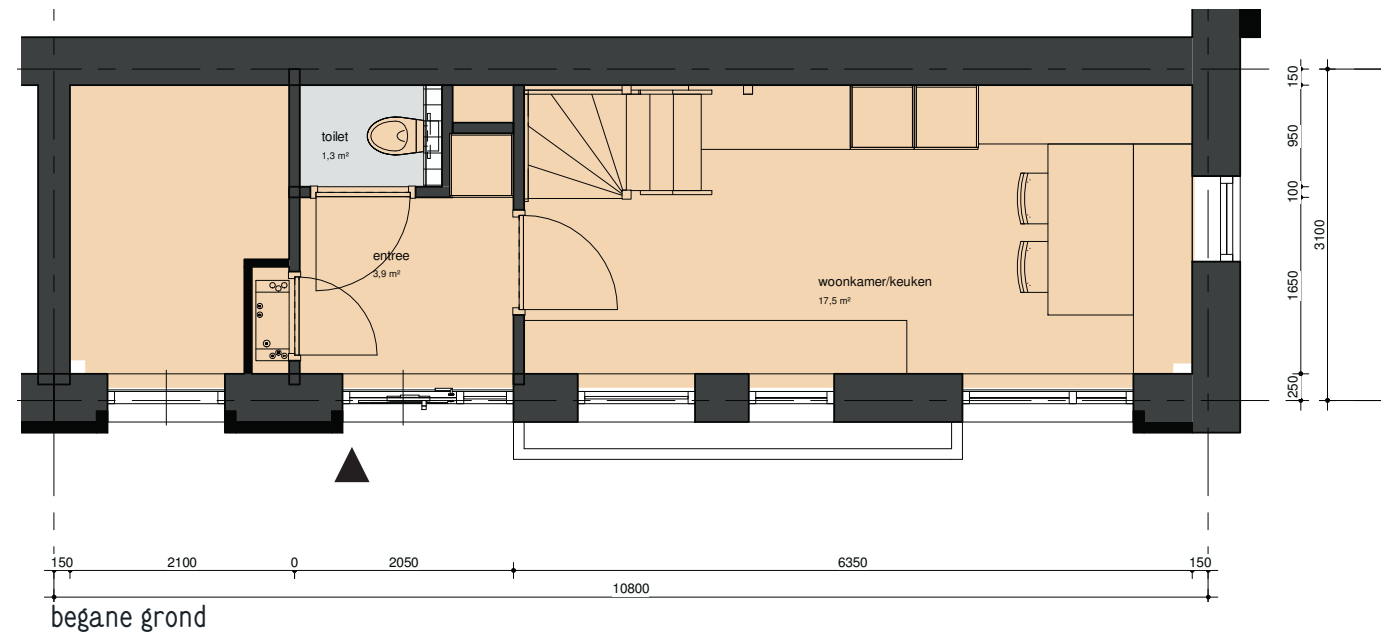
IMPRESSIES

BLOK VII - STRAAT - HOEK STUDIO'S VARIANT A



PLATTEGROND

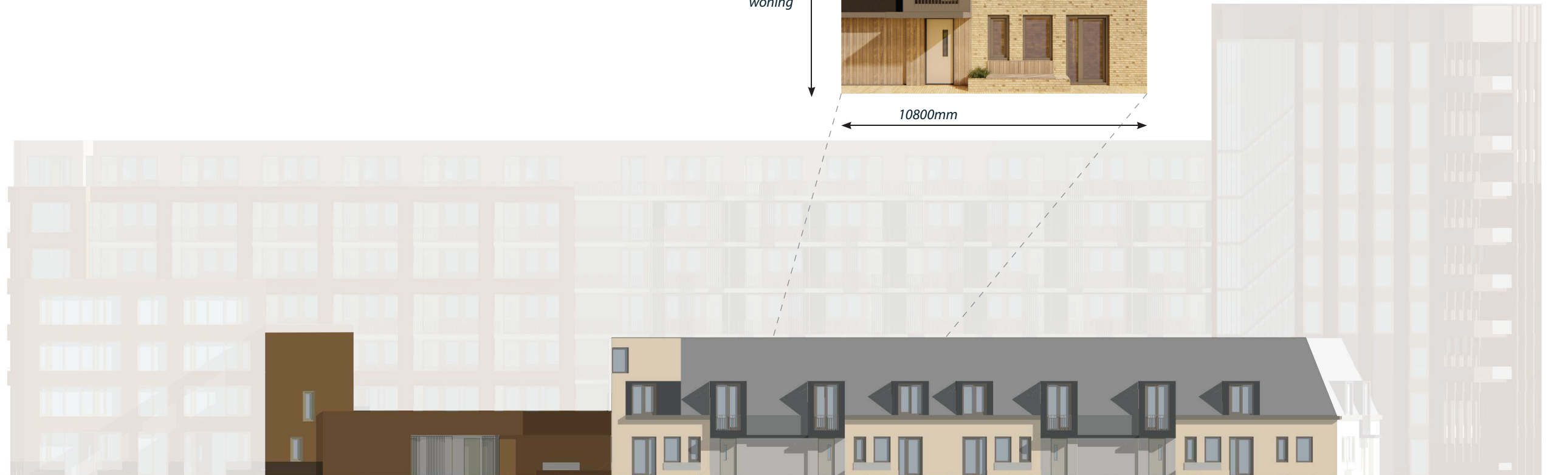
GRONDGEBONDEN 2^1 KAP WONING HOFJE BLOK VII
GG.VS.EH.2^1



ONTWERP
STRAATGEVELS
BLOK VII



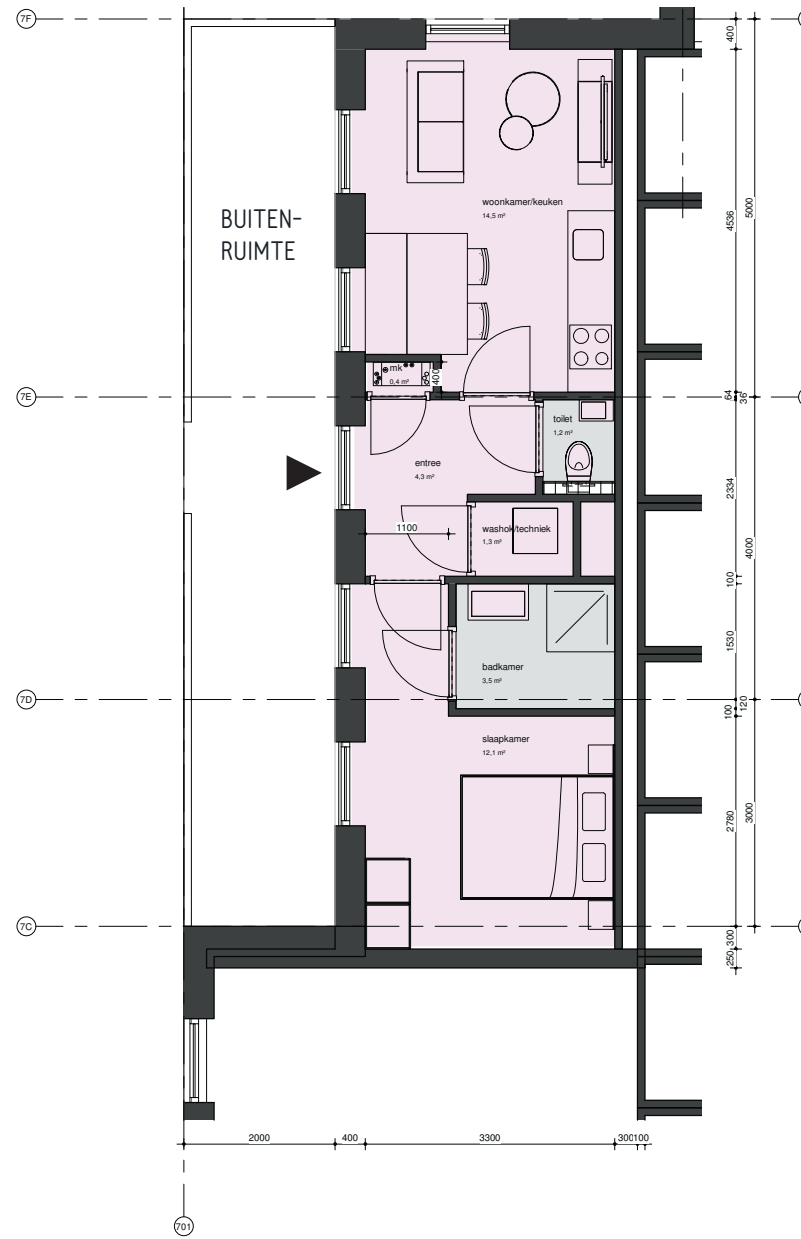
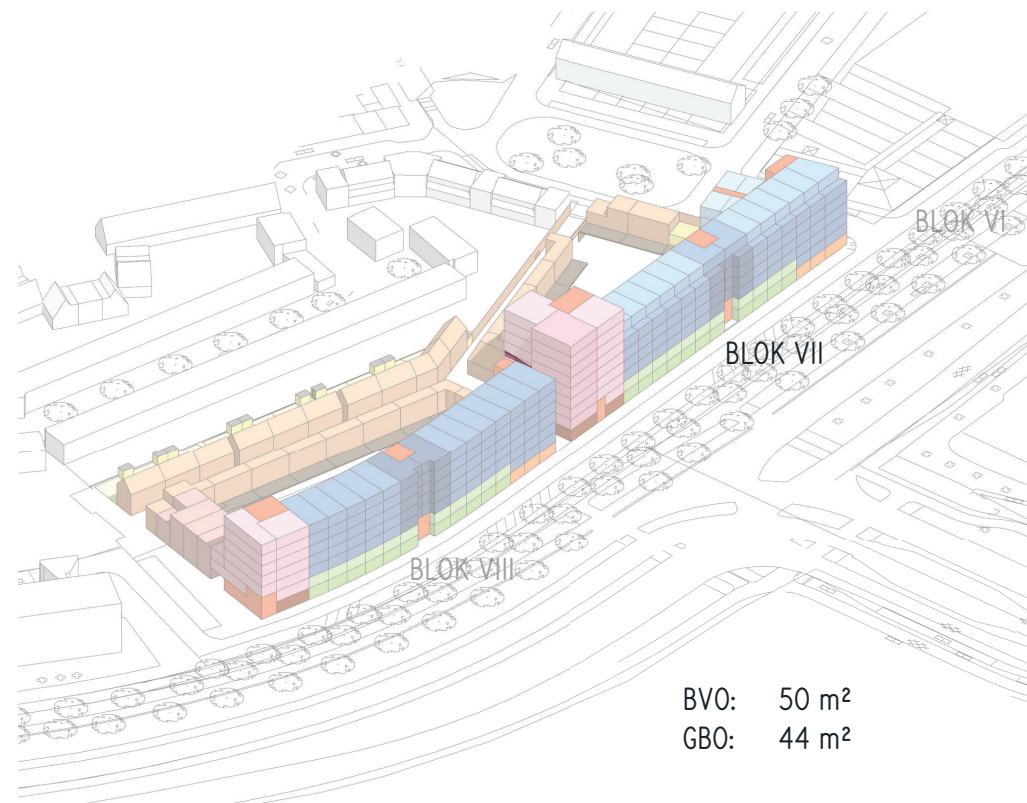
ZIJ-/VOORAANZICHT (NOORD)



ZIJ-/VOORAANZICHT (NOORD)

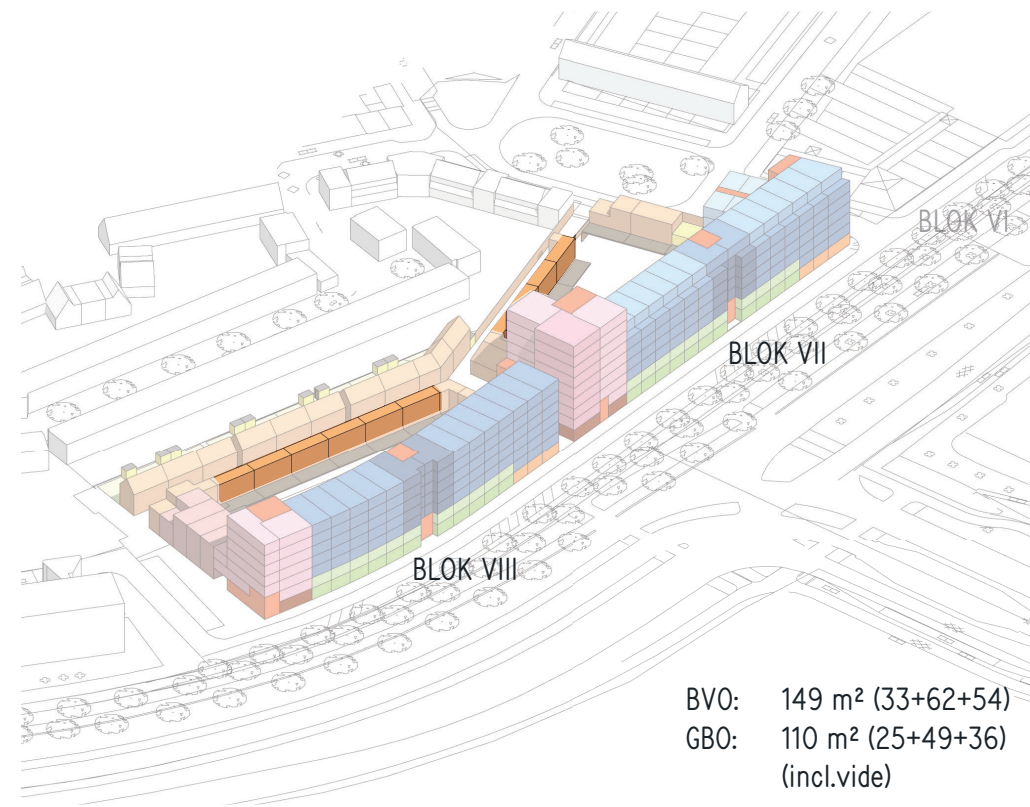
PLATTEGROND

BLOK VII - 2-KAMER APPARTEMENT (VRIJE SECTOR)
B7.VS.2K.02

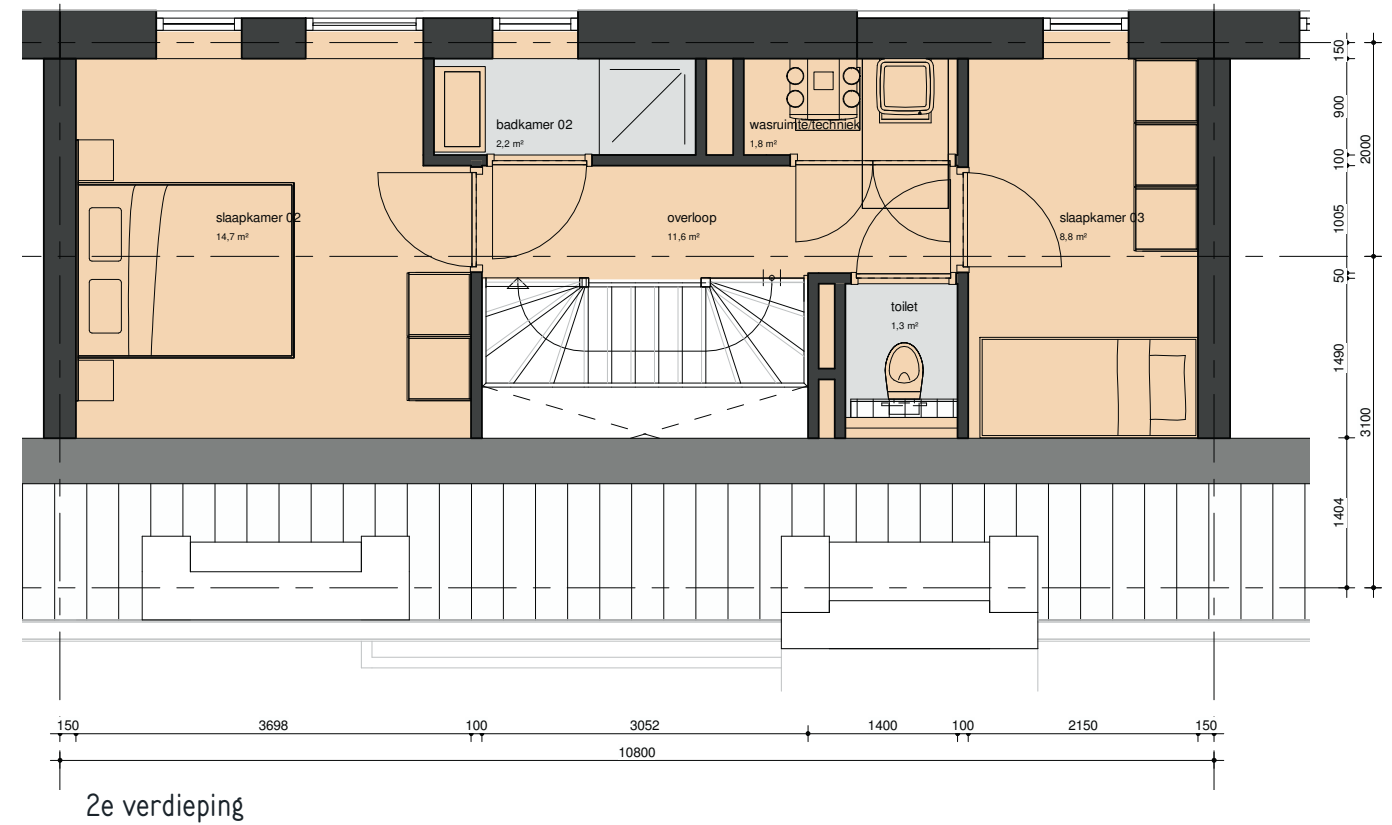
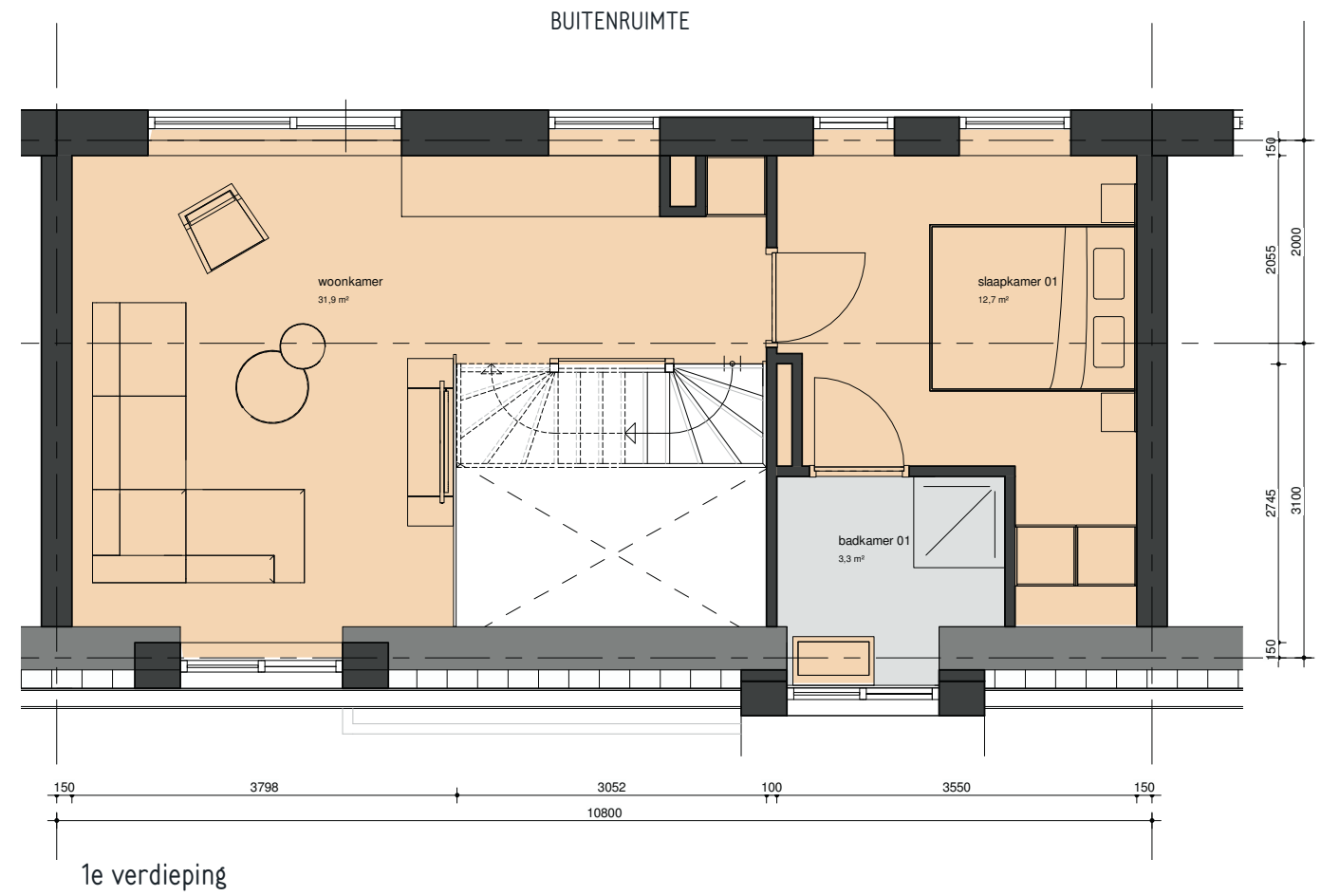
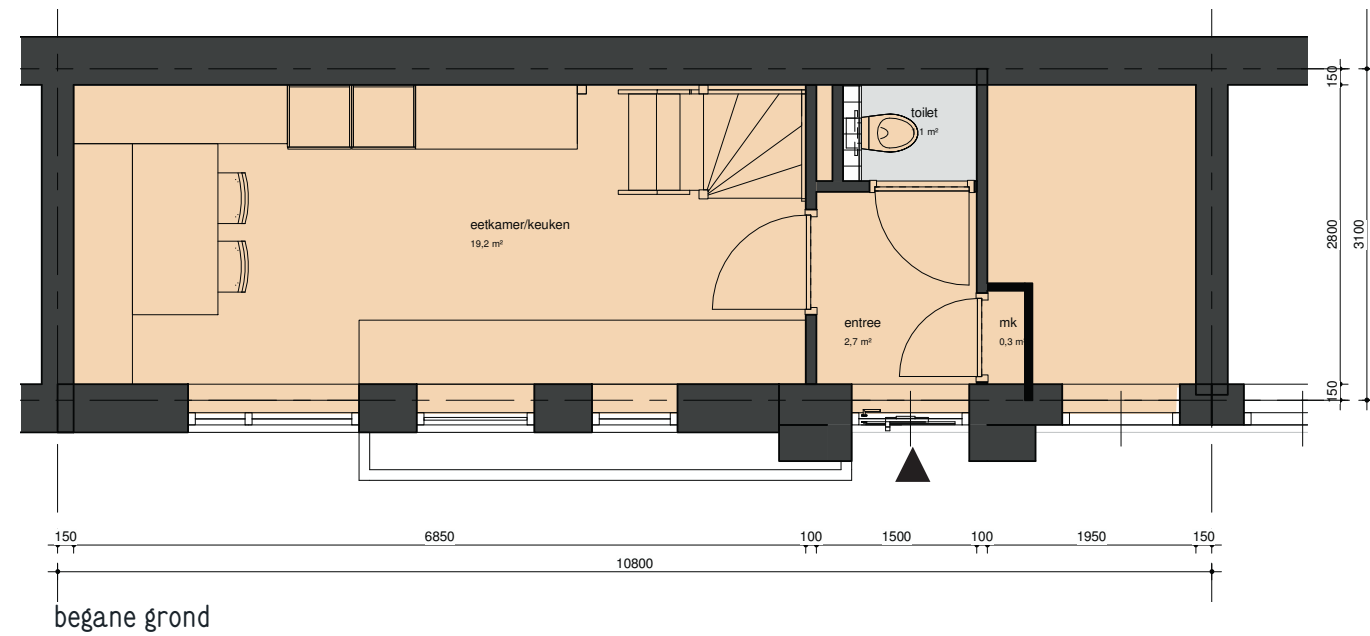


PLATTEGROND

GRONDGEBONDEN TUSSENWONING HOFJE BLOK VII&VIII
GG.VS.EH.TUSSEN



BVO: 149 m² (33+62+54)
GBO: 110 m² (25+49+36)
(incl.vide)



ONTWERP
HOFGEVELS
BLOK VII



2-kamer
appartementen
'sociaal'

woon-/
werkwoning

bergingen

5400mm

5400mm



2-kamer
appartementen
'sociaal'

woon-/
werkwoning

bergingen

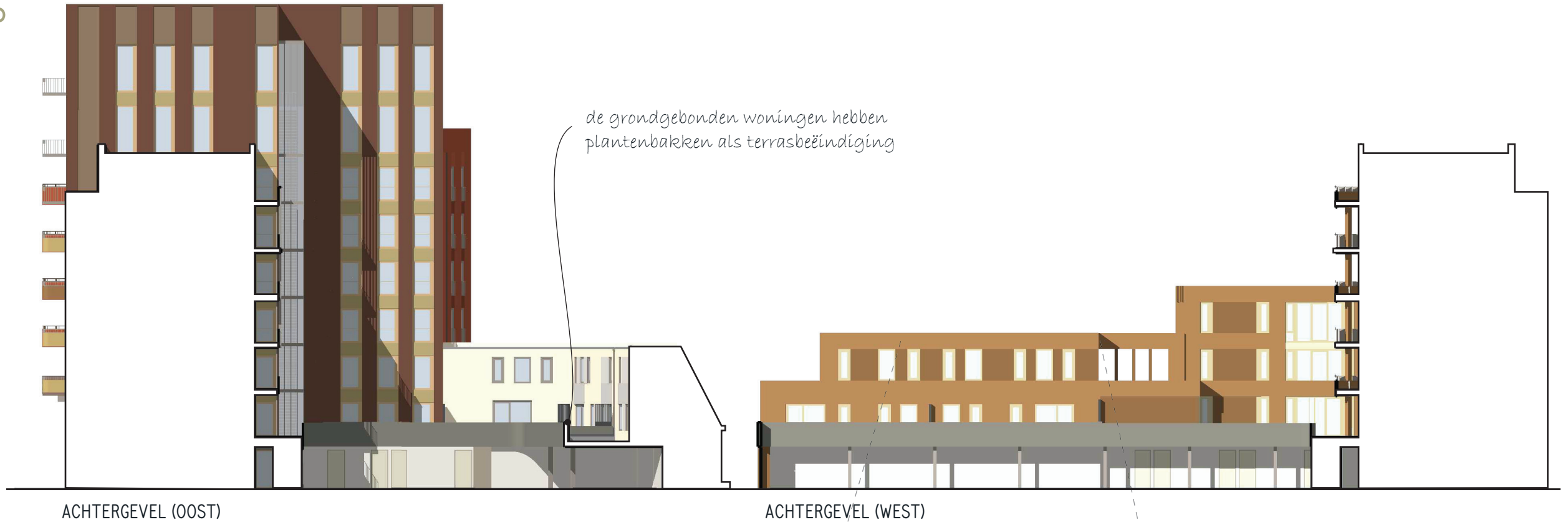
5400mm

5400mm



ACHTERAANZICHT (NOORD)

ONTWERP
HOFGEVELS
BLOK VII



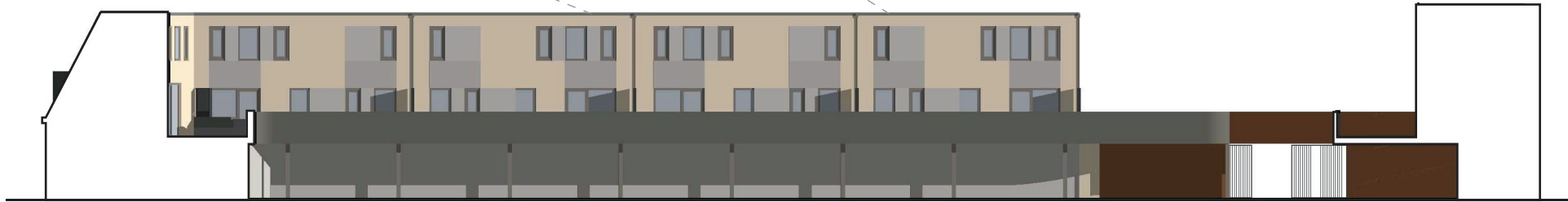
grondgebonden woning

10800mm



grondgebonden woning

10800mm



ACHTERAANZICHT (ZUID)

ONTWERP
STRAATGEVELS
BLOK VIII

appartementen
'vrije sector'

maatschappelijke
functie



3-kamer
appartementen
'sociaal'

woon-/
werkwoning
entree

2-kamer
appartementen
'sociaal'

woon-/
werkwoning



5400mm 5400mm 5400mm

5400mm 5400mm

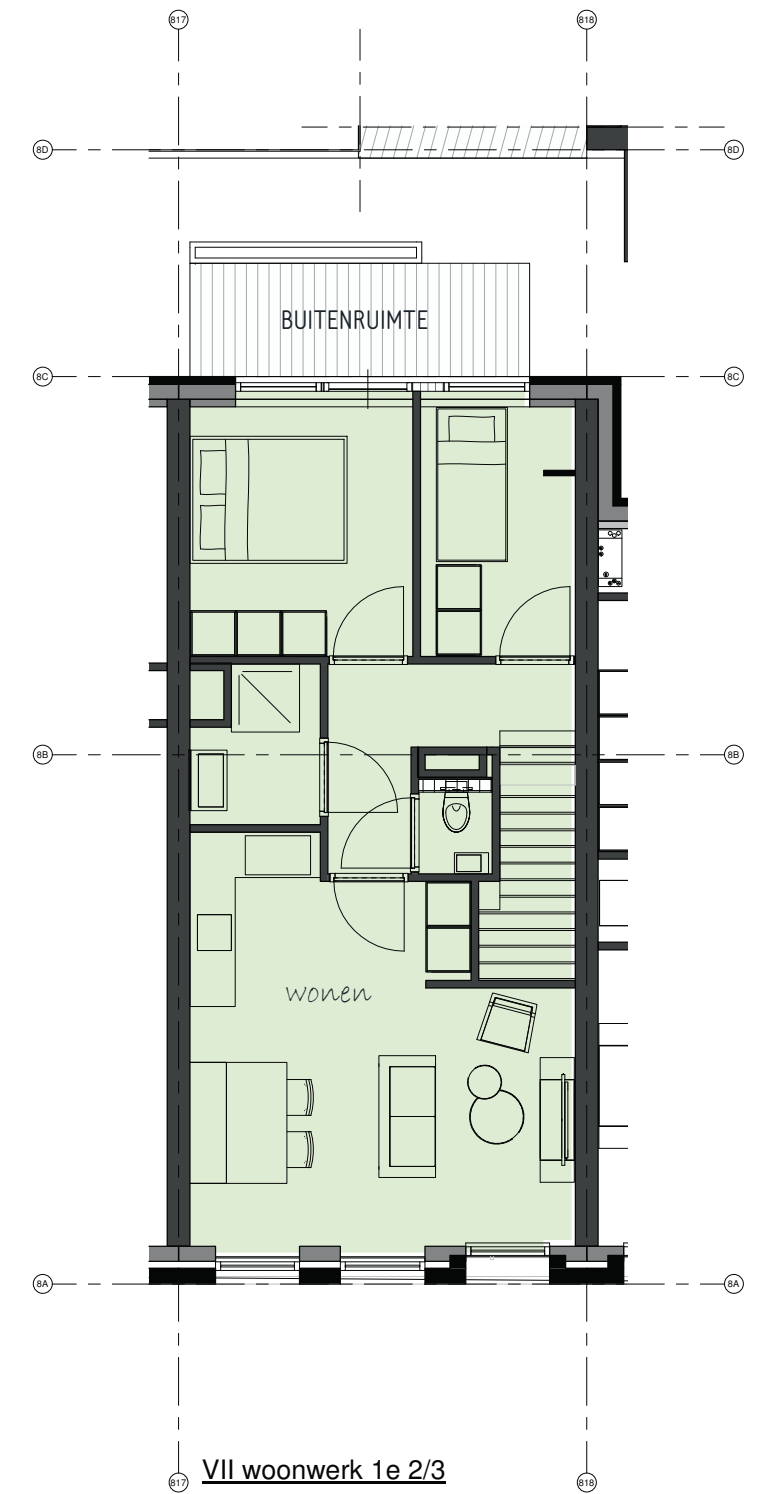
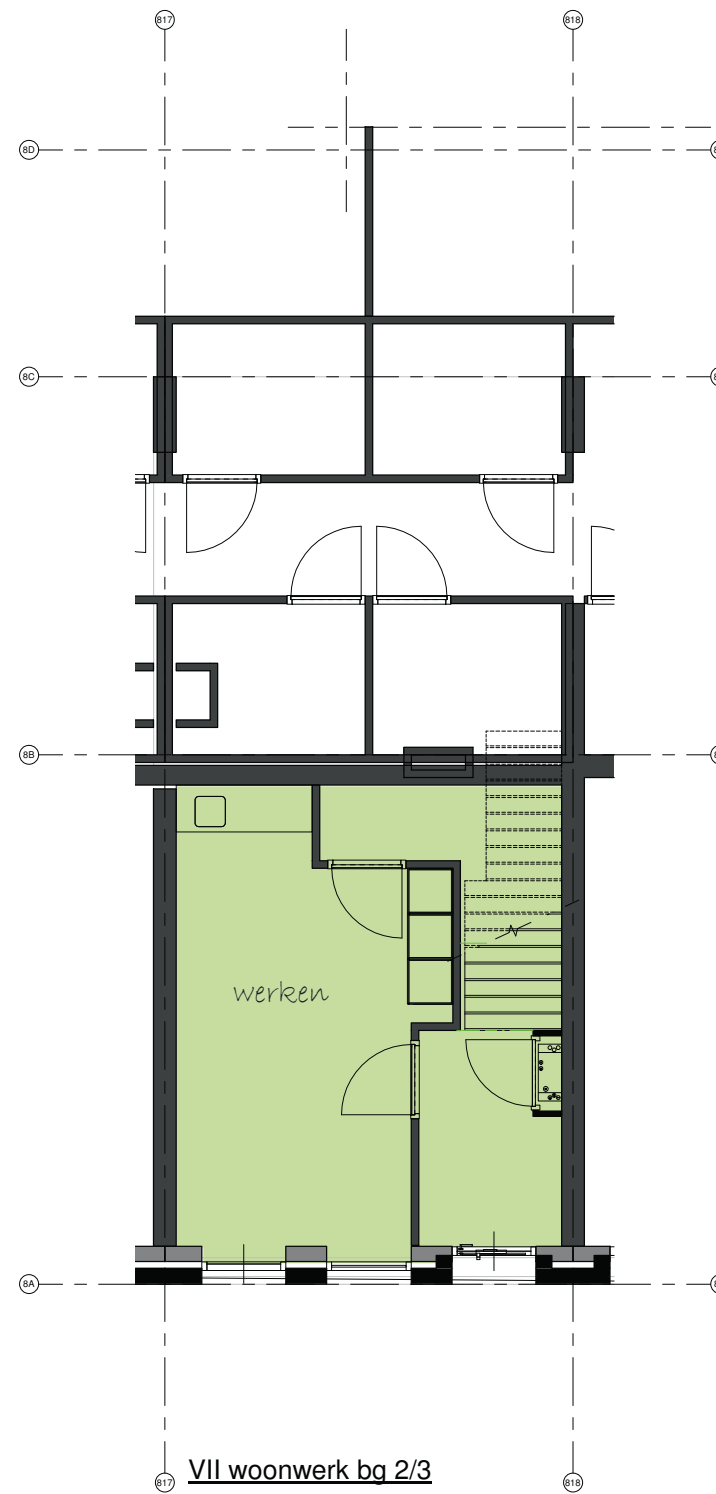
de woon-/werkwoningen hebben een
aparte entree voor wonen en werken



VOORAANZICHT (ZUID)

PLATTEGROND

WOONWERKWONING BLOK VIII
B8.WW



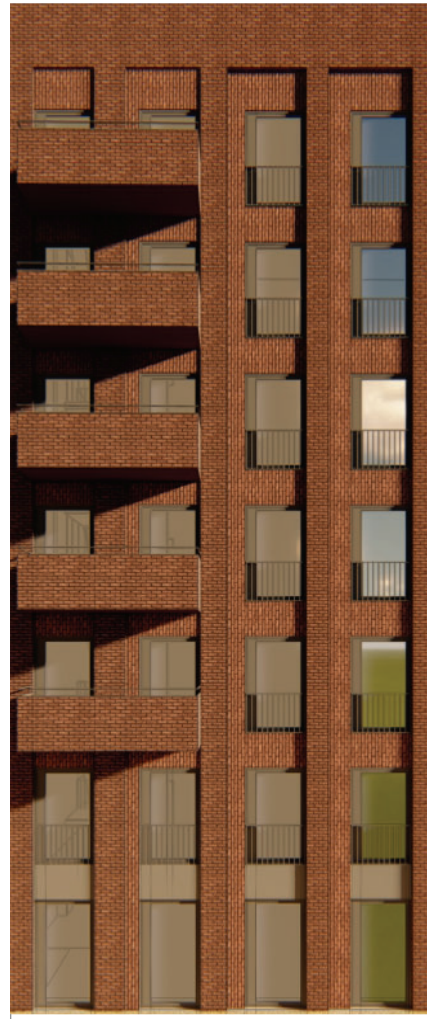
ONTWERP
STRAATGEVELS
BLOK VIII

*de grondgebonden woningen
hebben een leefreukken aan de
straatzijde op de begane grond*

*grondgebonden
woningen
'vrije sector'*

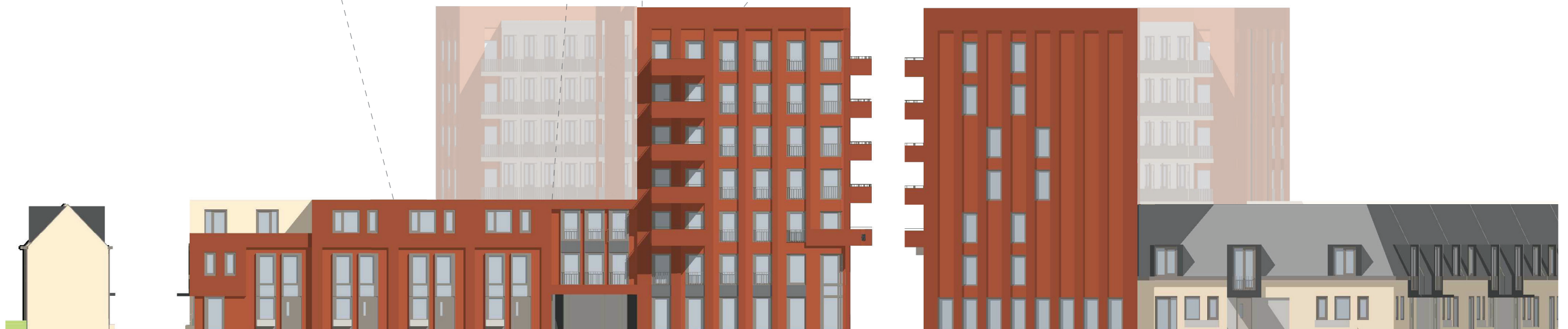


5400mm 5400mm



*appartementen
'vrije sector'*

*maatschappelijke functie/
entree*

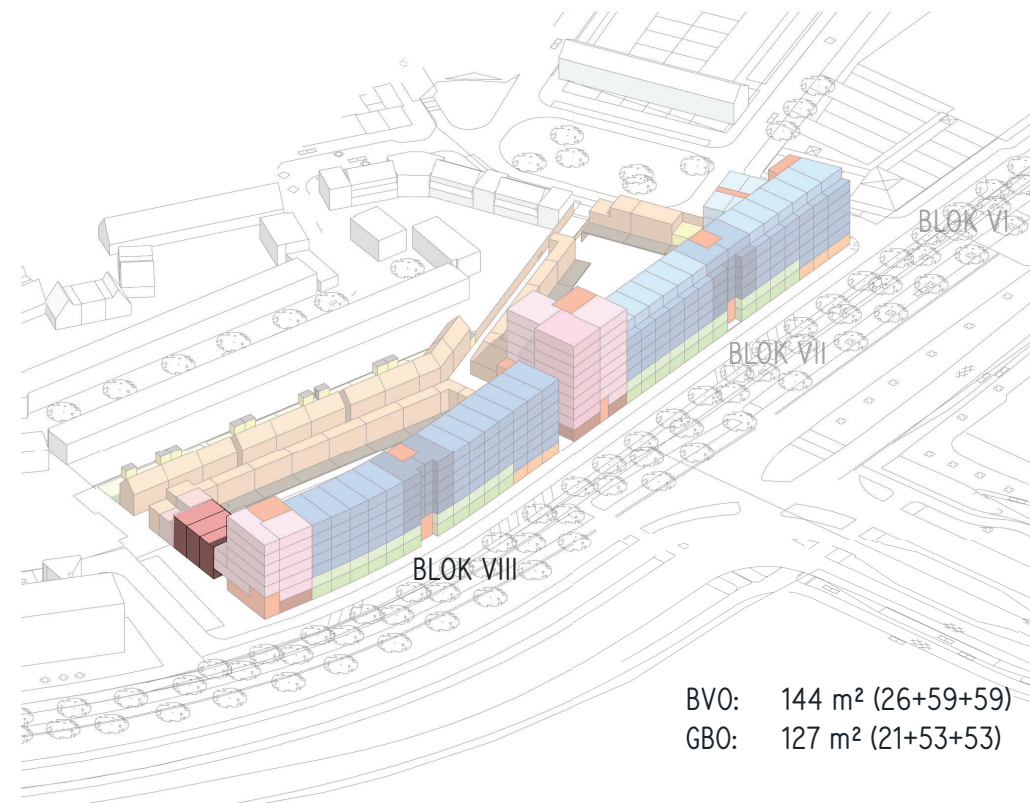


VOOR-/ZIJAANZICHT (WEST)

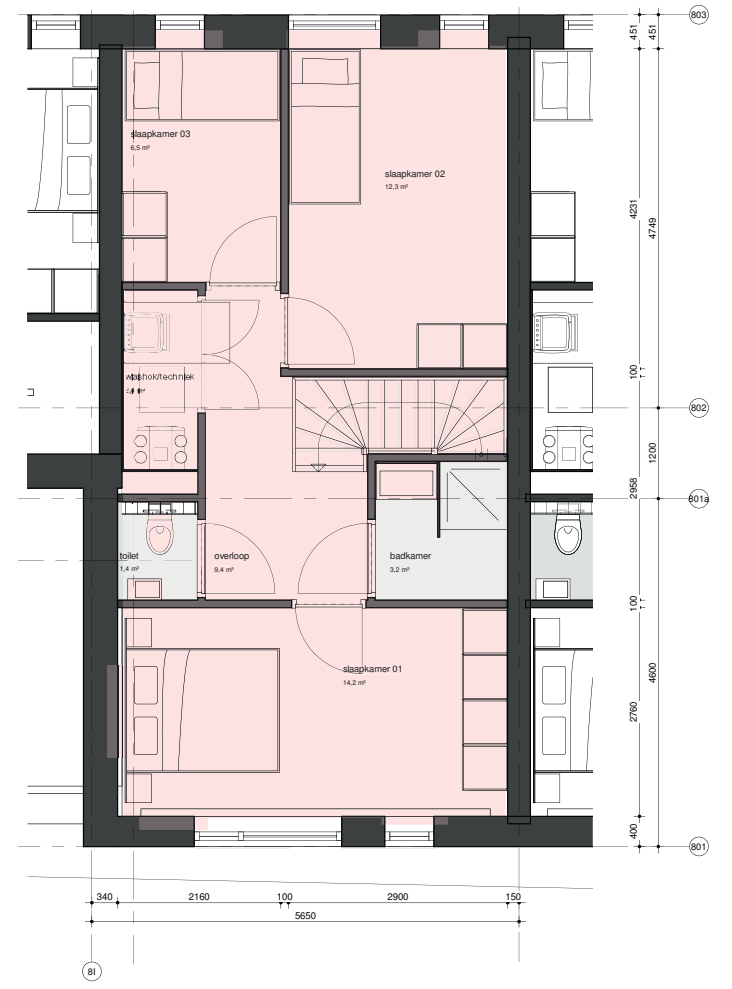
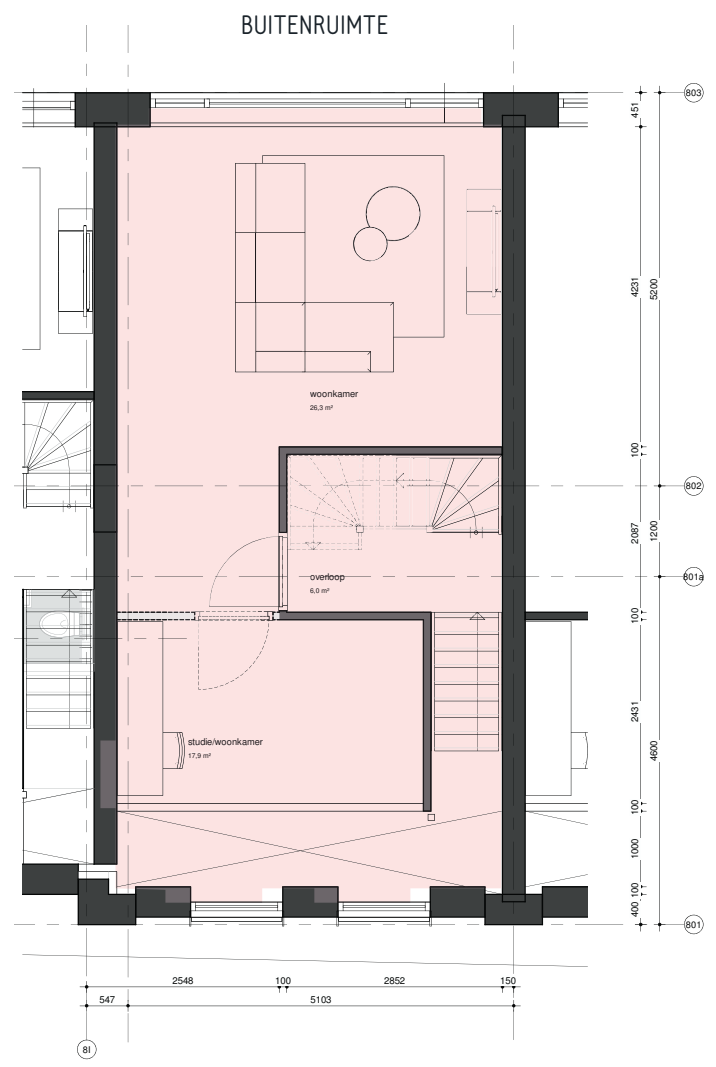
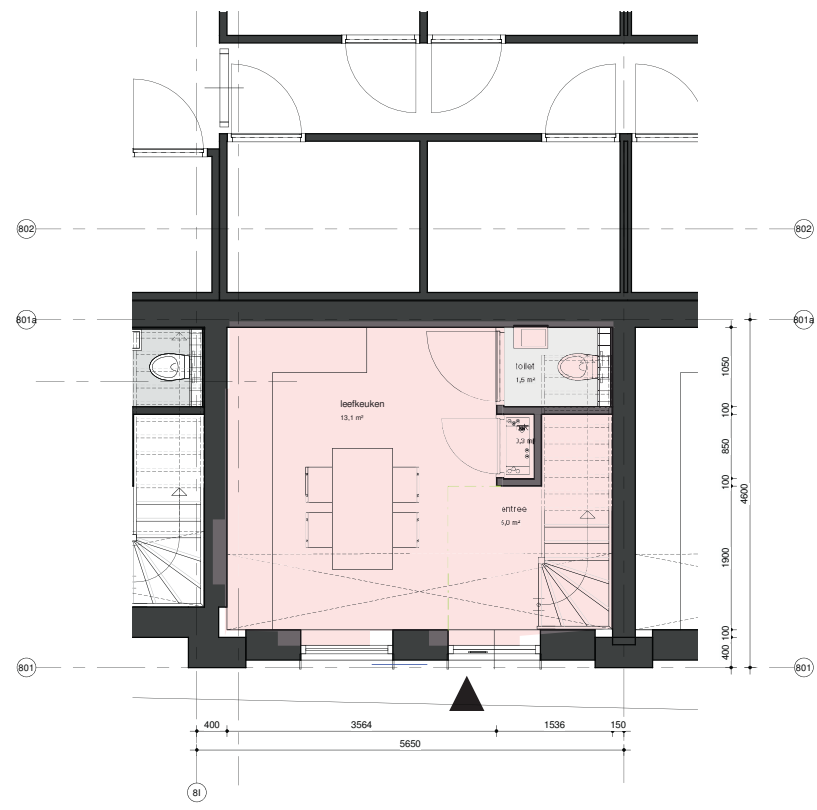
ZIJ-/VOORAANZICHT (OOST)

PLATTEGROND

BLOK VIII - GEZINSWONING HOFJE (VRIJE SECTOR)
B8.VS.EH

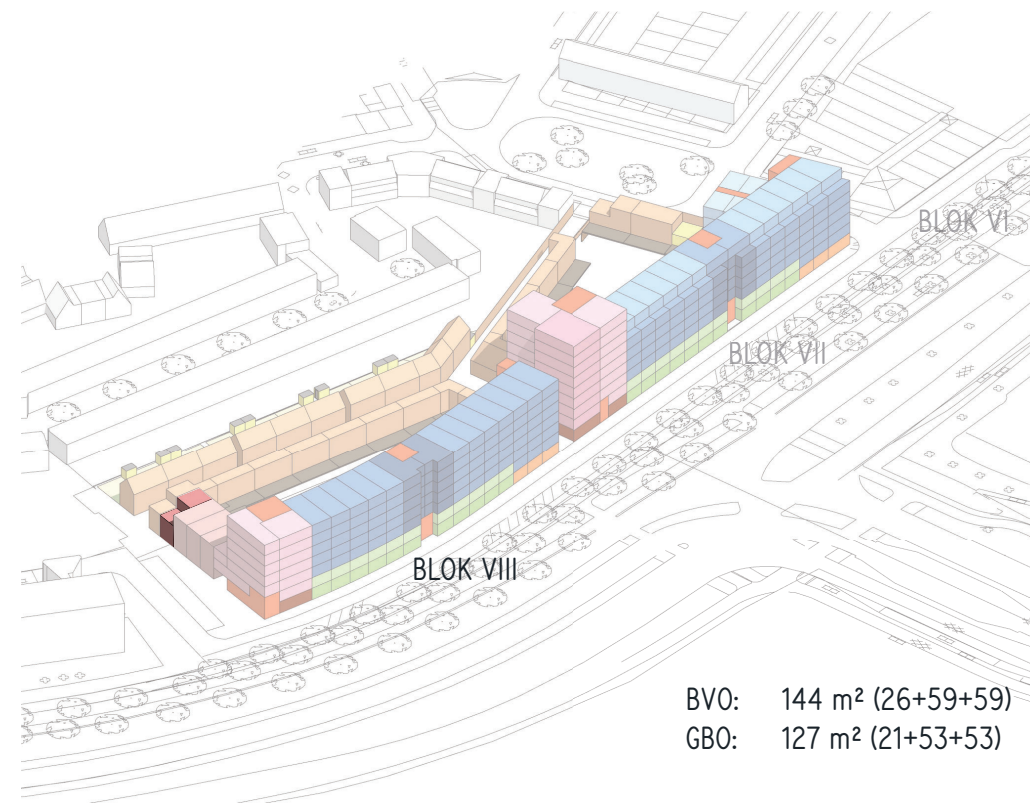


BVO: 144 m² (26+59+59)
GB0: 127 m² (21+53+53)

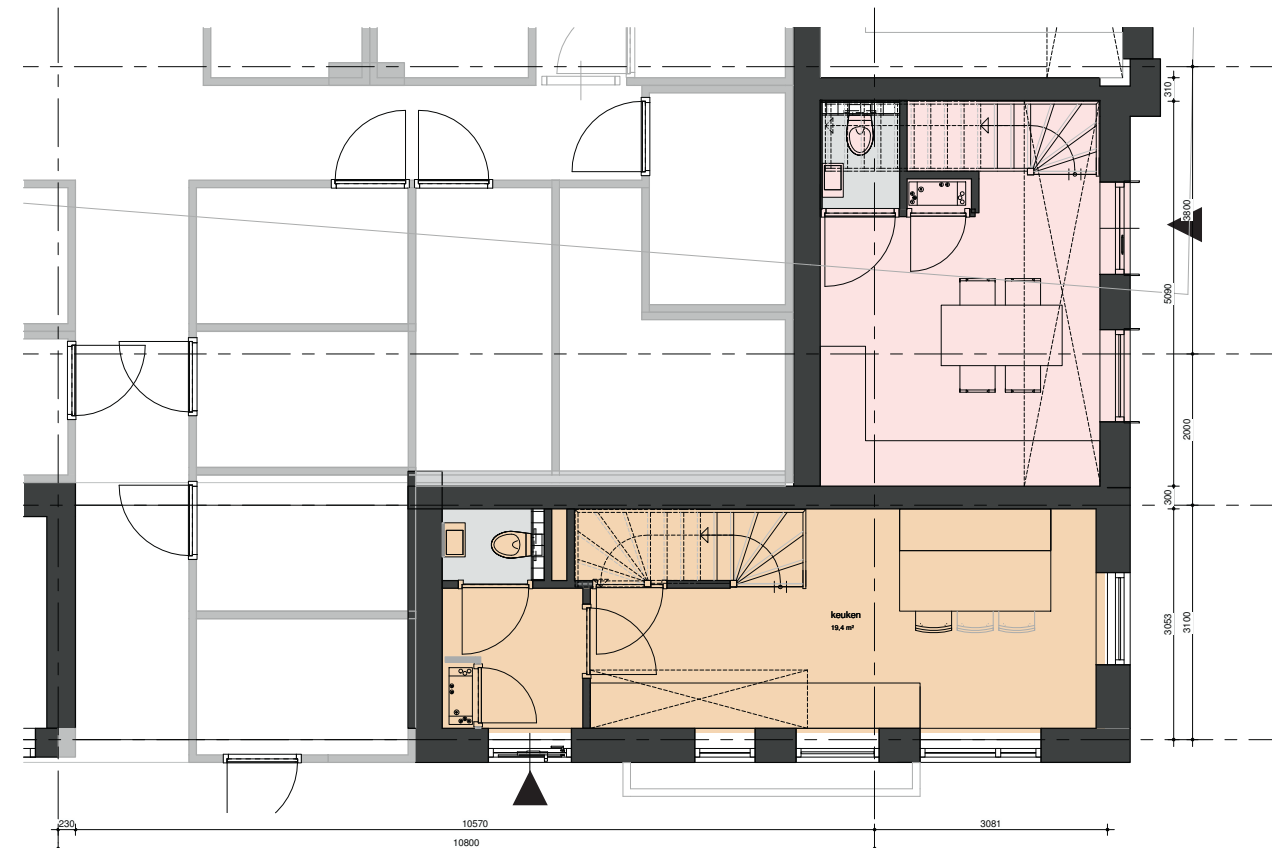


PLATTEGROND

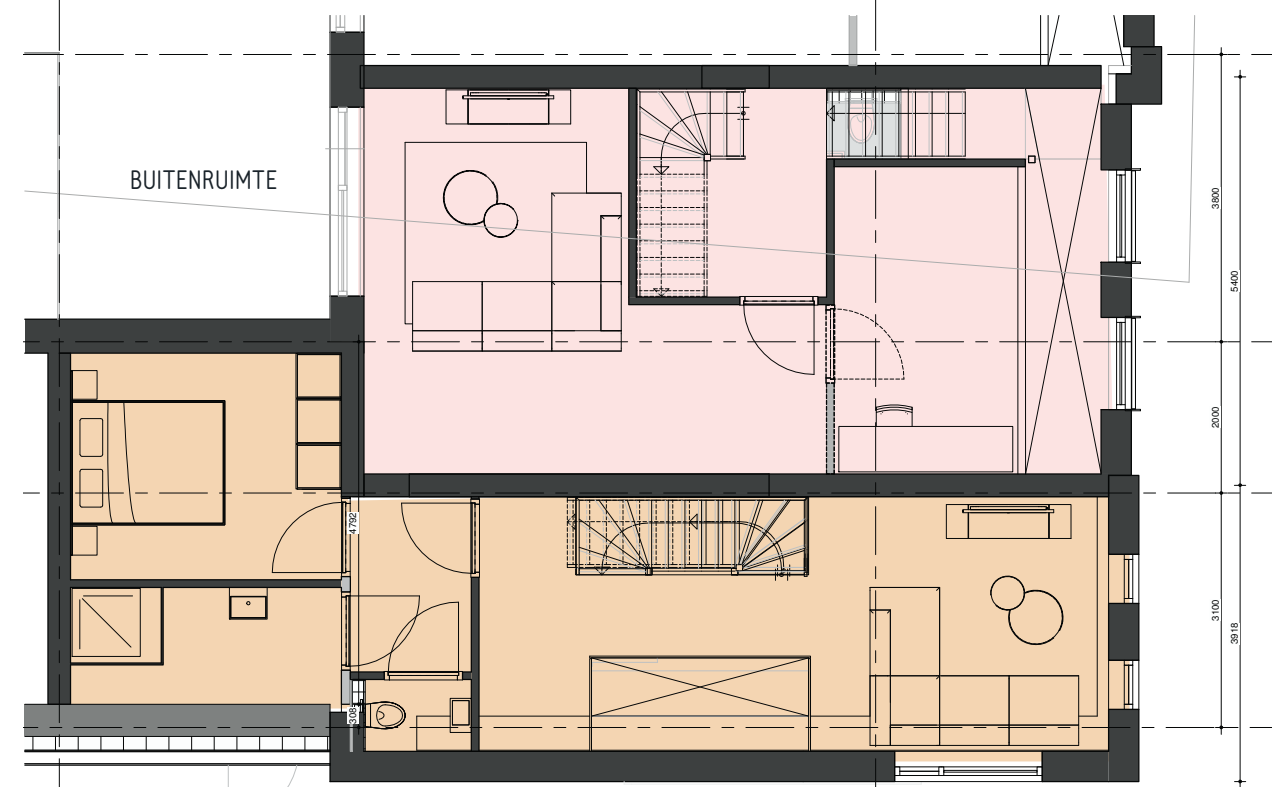
BLOK VIII - GEZINSWONING HOFJE (VRIJE SECTOR)
B8.VS.EH.B



BVO: 144 m² (26+59+59)
GBO: 127 m² (21+53+53)



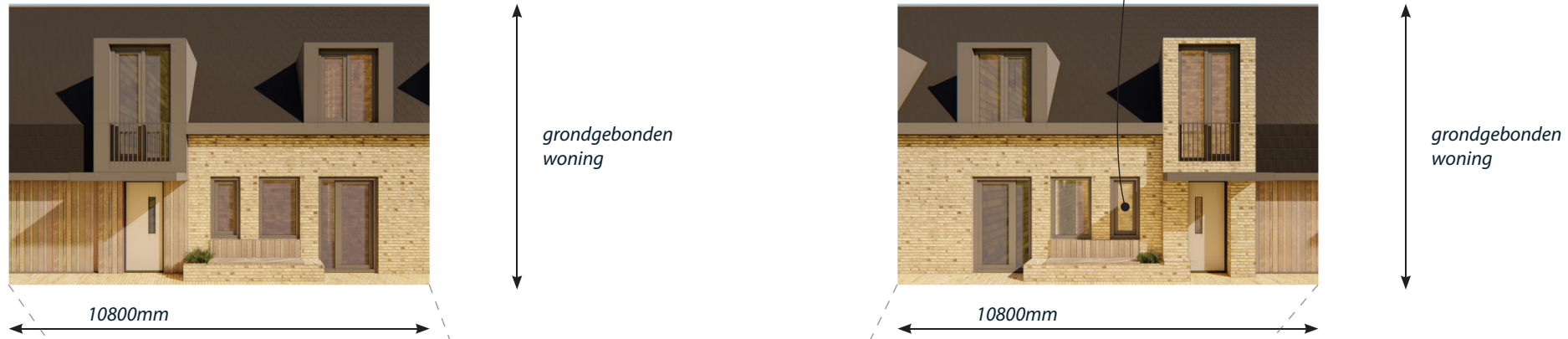
1GH hoekwoning1 00



1GH hoekwoning 1e

ONTWERP
STRAATGEVELS
GRONDGEBONDEN WONINGEN BLOK VIII

de grondgebonden woningen hebben een leefkeuken aan de straatzijde op de begane grond



VOORAANZICHT (NOORD)

ONTWERP
HOFGEVELS
BLOK VIII



2-kamer
appartementen
'sociaal'

woon-/
werkwoning

bergingen



3-kamer
appartementen
'sociaal'

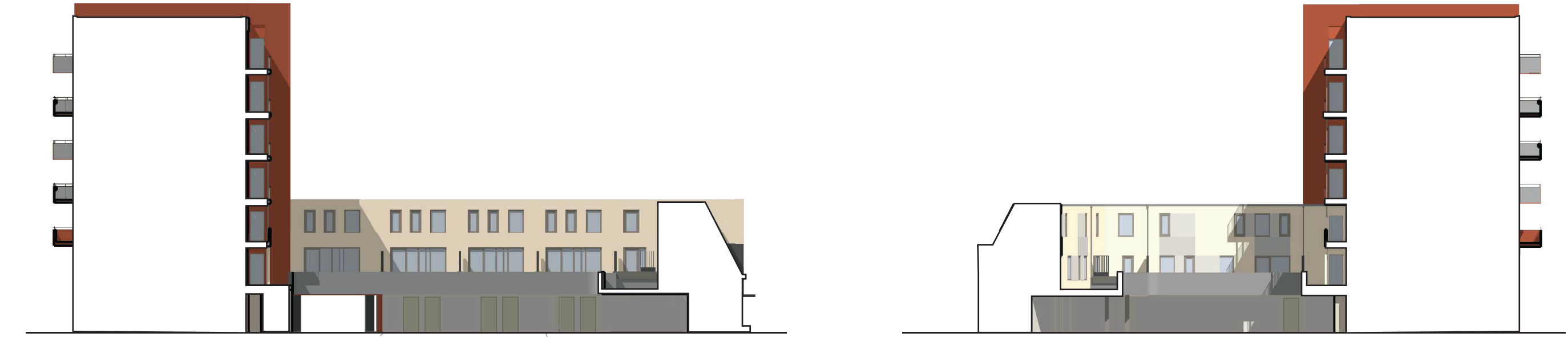
woon-/
werkwoning

bergingen/
entree/lift



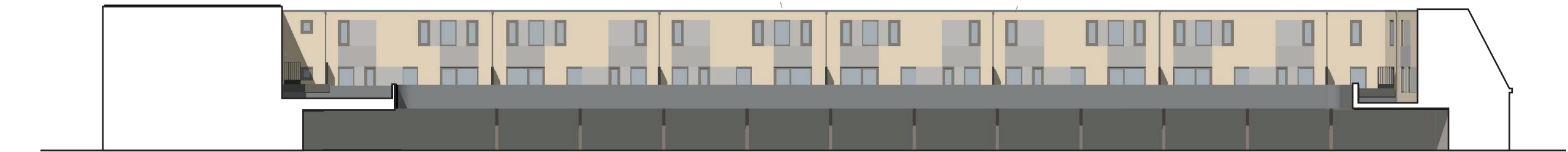
ACHTERAANZICHT (NOORD)

ONTWERP
HOFGEVELS
BLOK VIII



ACHTERGEVEL (OOST)

ACHTERGEVEL (WEST)



ACHTERAANZICHT (ZUID)

ONTWERP

GEVELS

GRONDGEBONDEN WONINGEN MET TUIN



ACHTERGEVEL (NOORD)



grondgebonden
woning

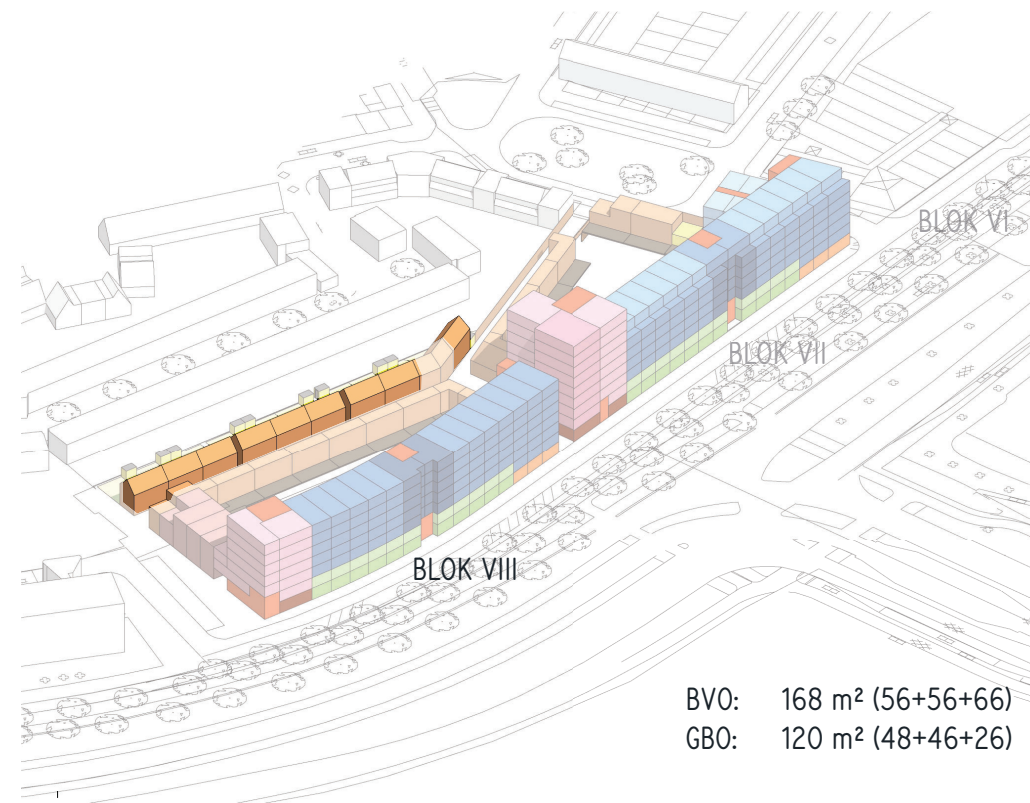
9800mm



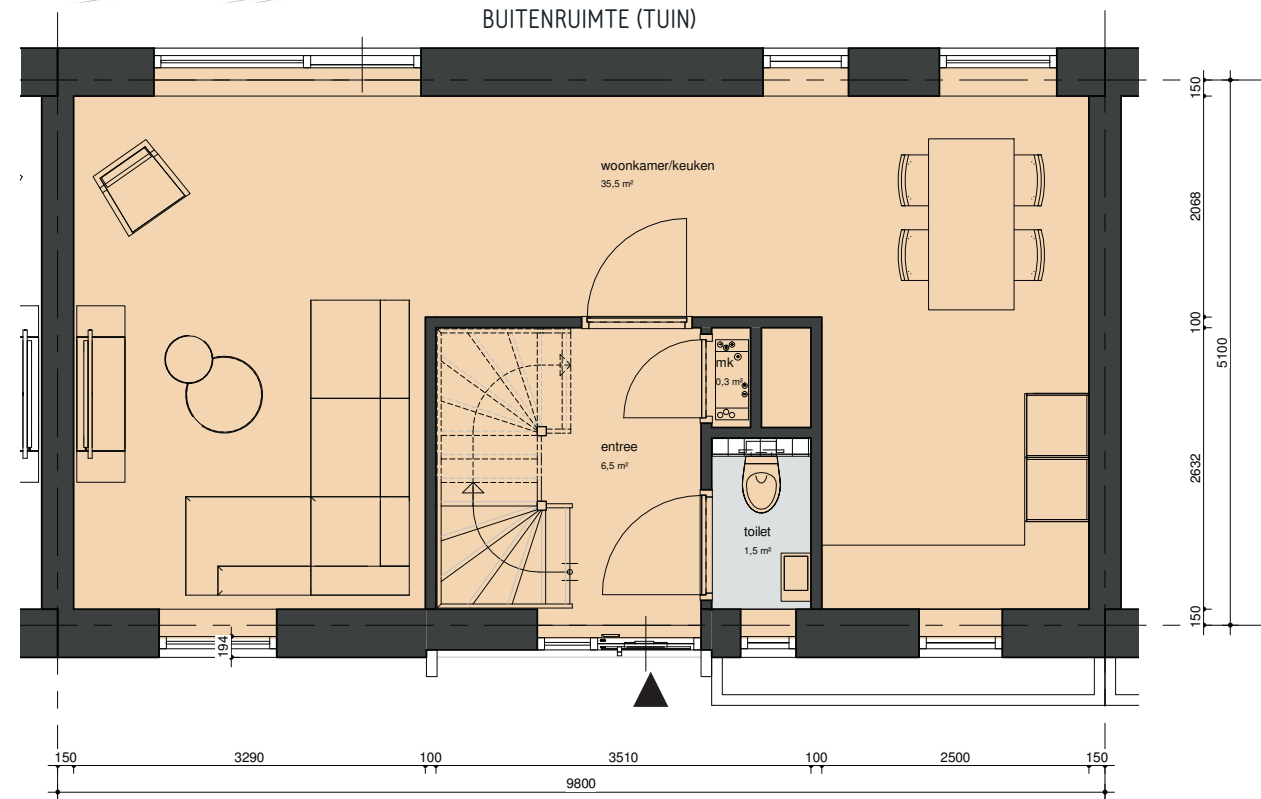
VOORAANZICHT (ZUID)

PLATTEGROND

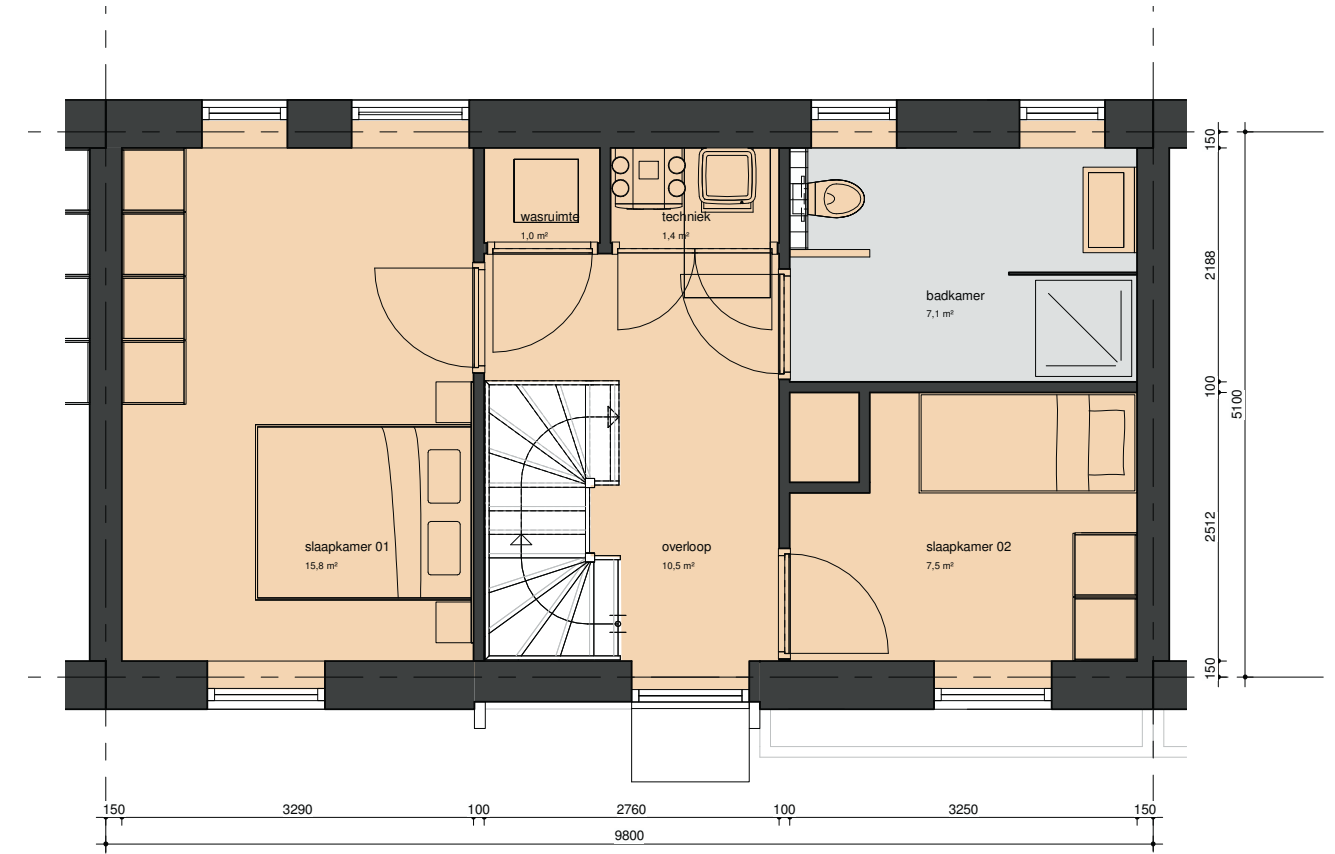
GRONDGEBONDEN TUSSENWONING TUIN
GG.VS.ET.TUSSEN



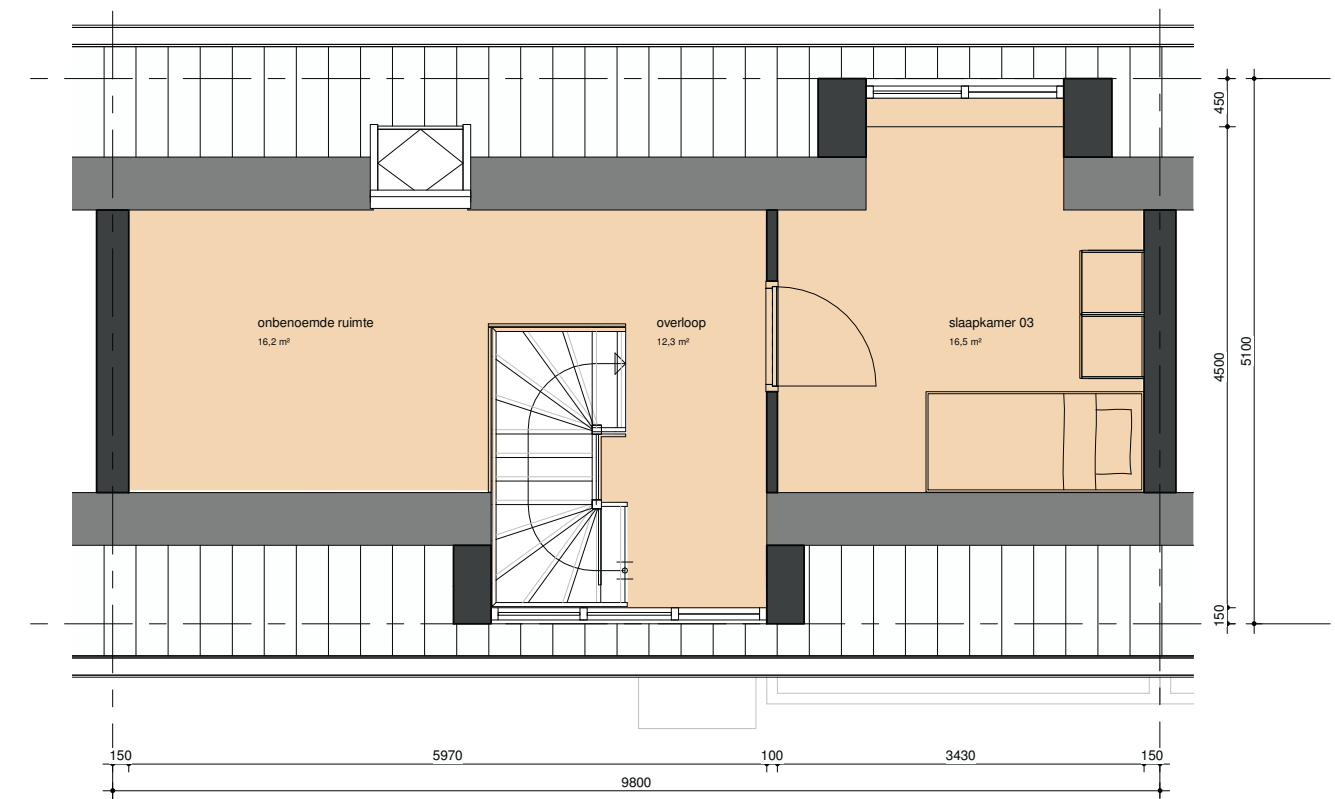
BVO: 168 m² (56+56+66)
GBO: 120 m² (48+46+26)



begane grond



1e verdieping



2e verdieping

PLATTEGROND

BEGANE GROND

woningtype

- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen



Begane grond

mogelijke positionering
van de techniek

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

woningtype

- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

woningtype

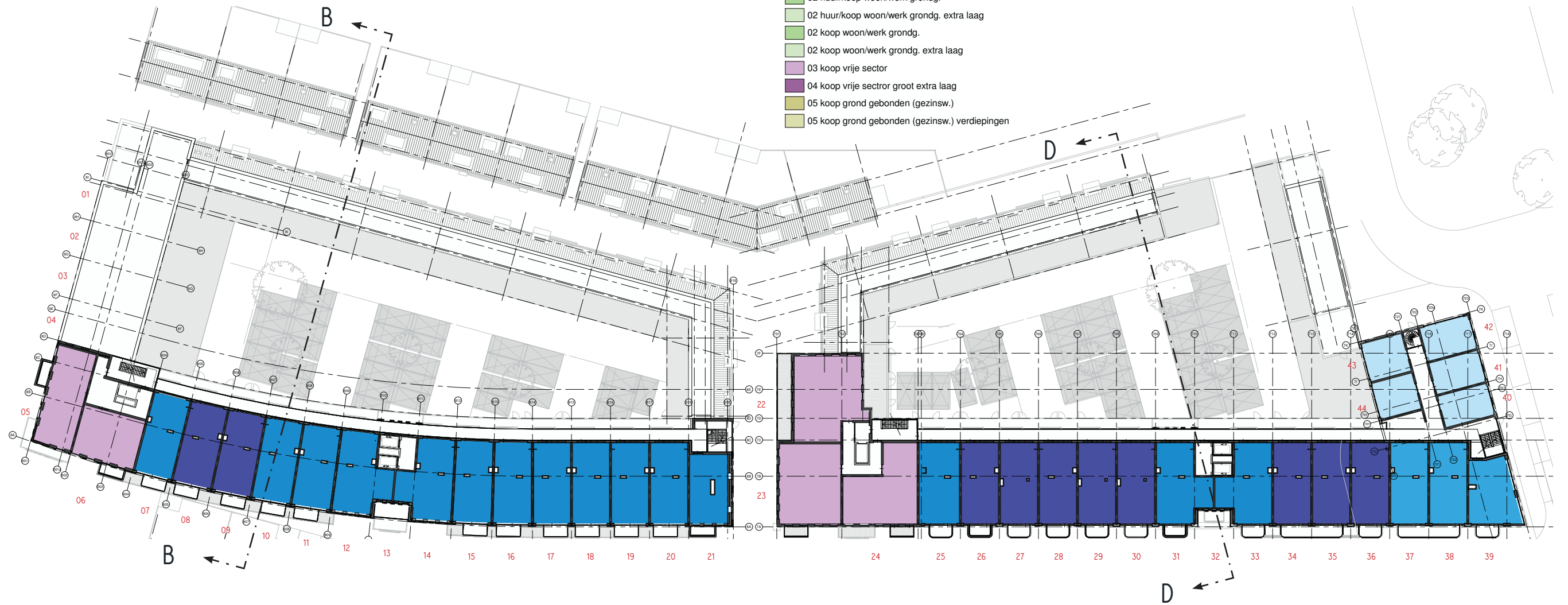
- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen



PLATTEGROND DERDE VERDIEPING

woningtype

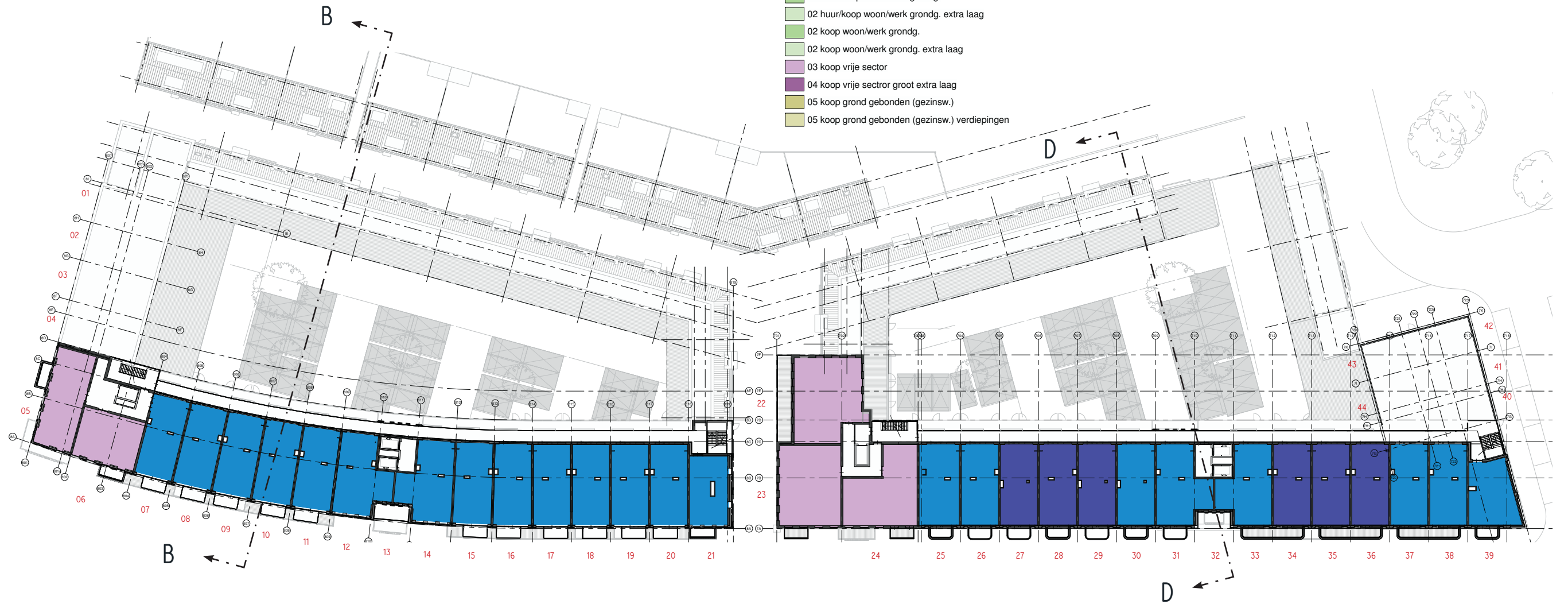
- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen



PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING

woningtype

- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen

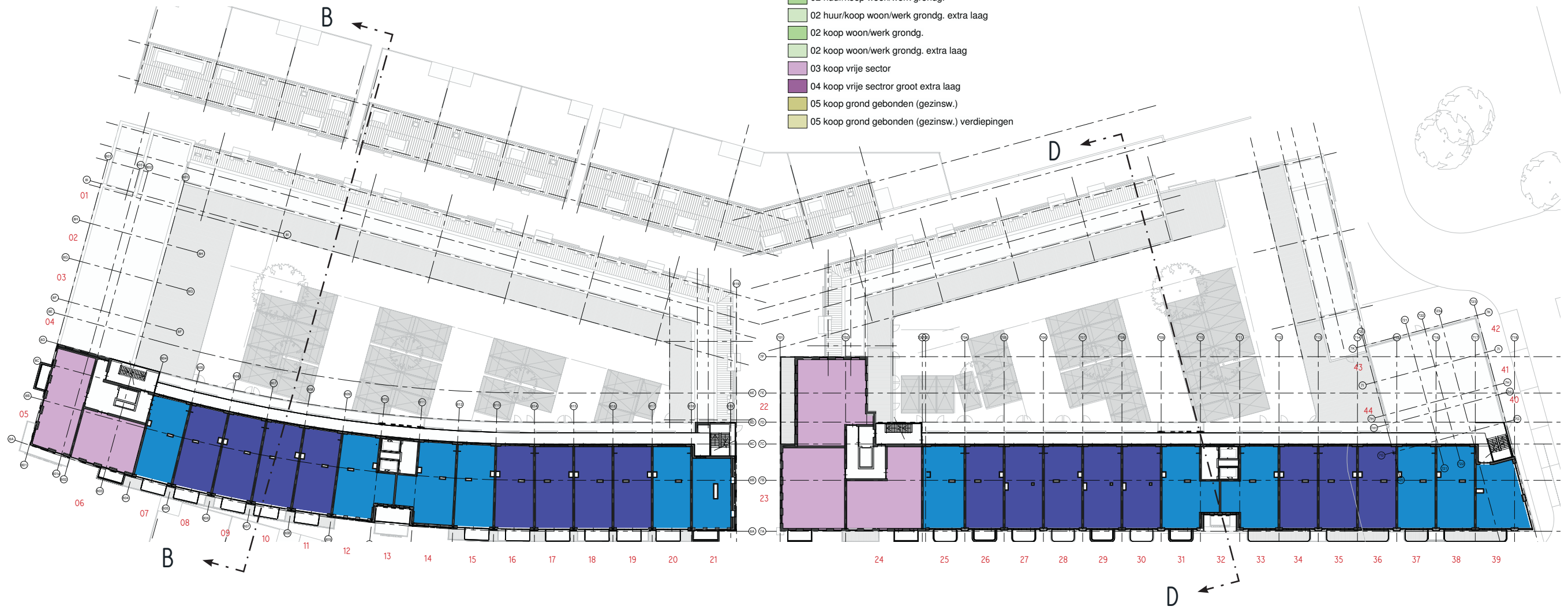


PLATTEGROND

VIJFDE VERDIEPING

woningtype

- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen

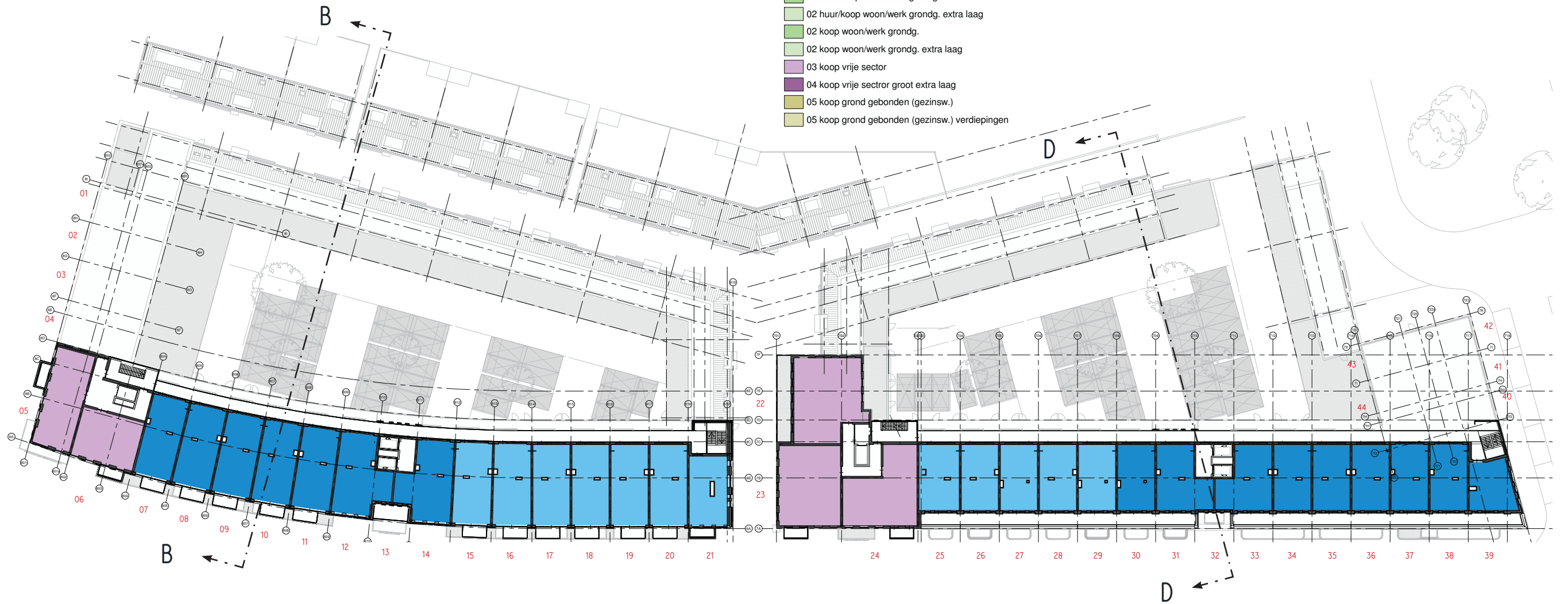


PLATTEGROND

ZESDE VERDIEPING

woningtype

- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen

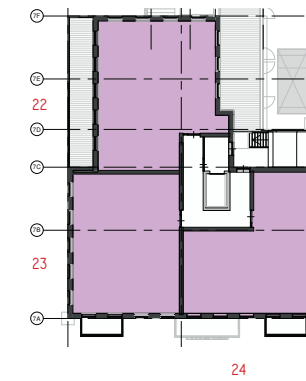
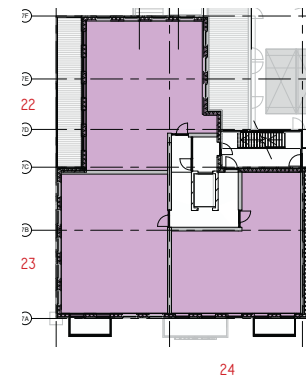


PLATTEGROND

ZEVENDE & ACHTSTE VERDIEPING

woningtype

- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen



DOORSNEDE
BLOK VII - D-D

woningtype

- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen



DOORSNEDE
BLOK VIII - B-B

woningtype

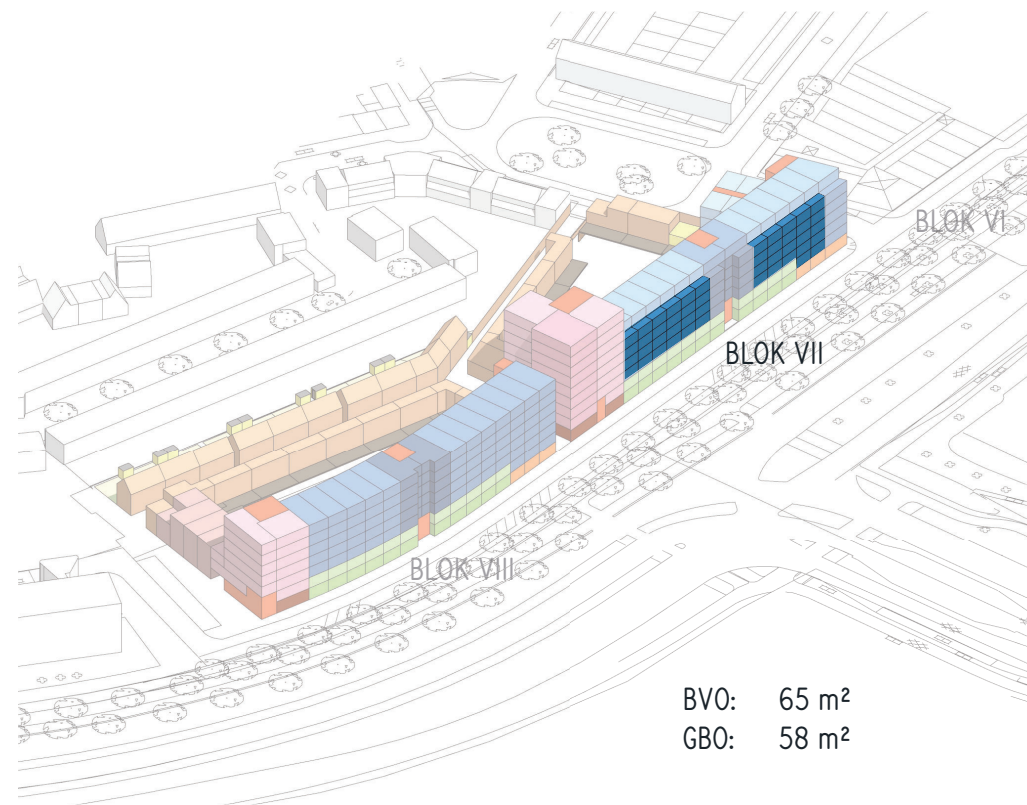
- 00 berging
- 00 maatschappelijk nog in te vullen
- 00 studio's klein <40m2
- 01 Huur/koop Sociaal
- 01 zorg n.t.b. / philadelphia versnipperd
- 01a Huur/koop sociaal <50m2
- 01b Huur/koop sociaal >50m2-<75m2
- 02 huur Kenter b.g.
- 02 huur Kenter extra laag
- 02 huur Philadelphia b.g.
- 02 huur Philadelphia extra laag
- 02 huur/koop woon/werk grondg.
- 02 huur/koop woon/werk grondg. extra laag
- 02 koop woon/werk grondg.
- 02 koop woon/werk grondg. extra laag
- 03 koop vrije sector
- 04 koop vrije sector groot extra laag
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.)
- 05 koop grond gebonden (gezinsw.) verdiepingen



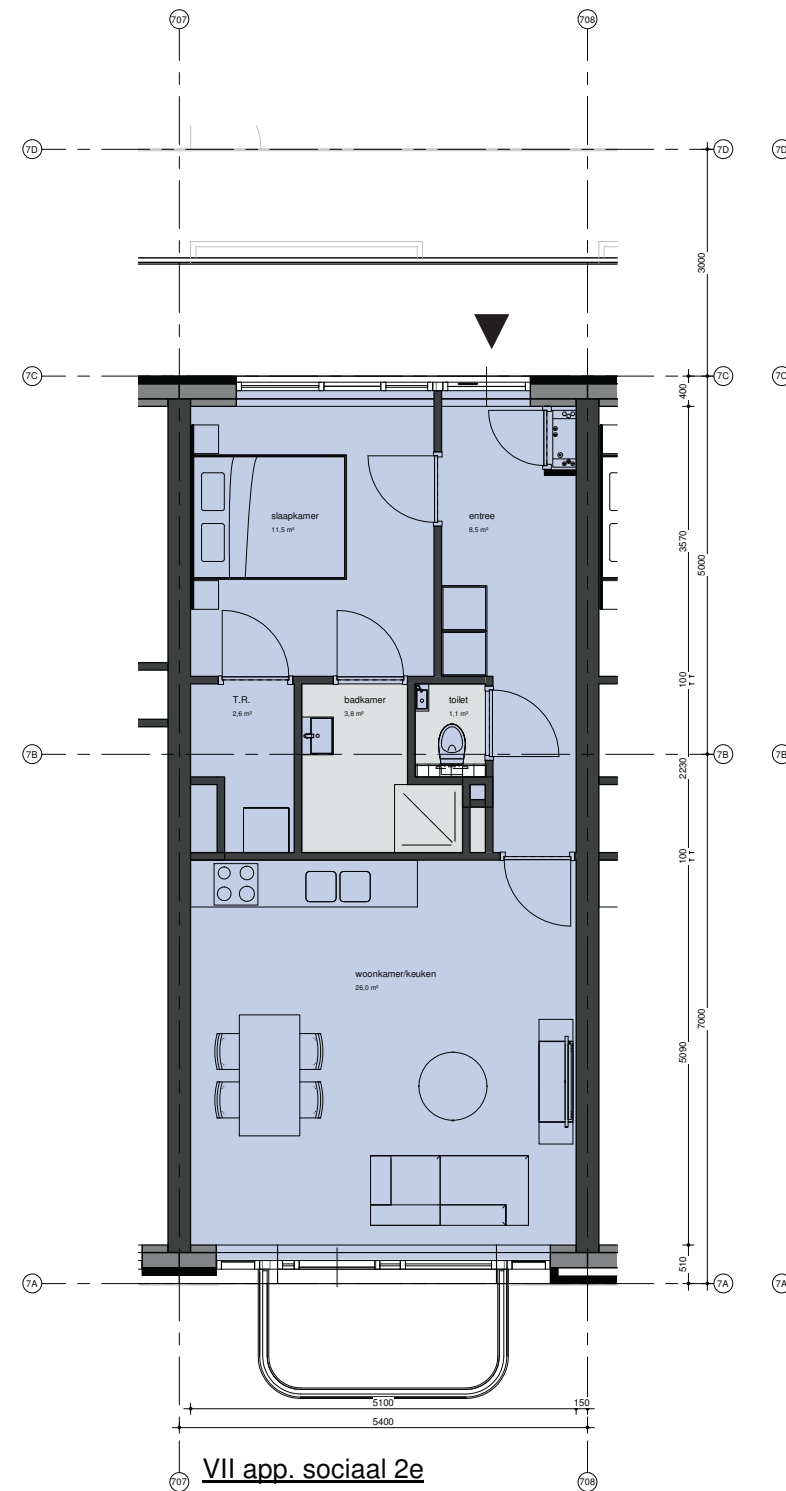
NOG AANPASSEN!!!

PLATTEGROND

BLOK VII - 2-KAMER APPARTEMENT (SOCIAAL)
B7.S0.2K

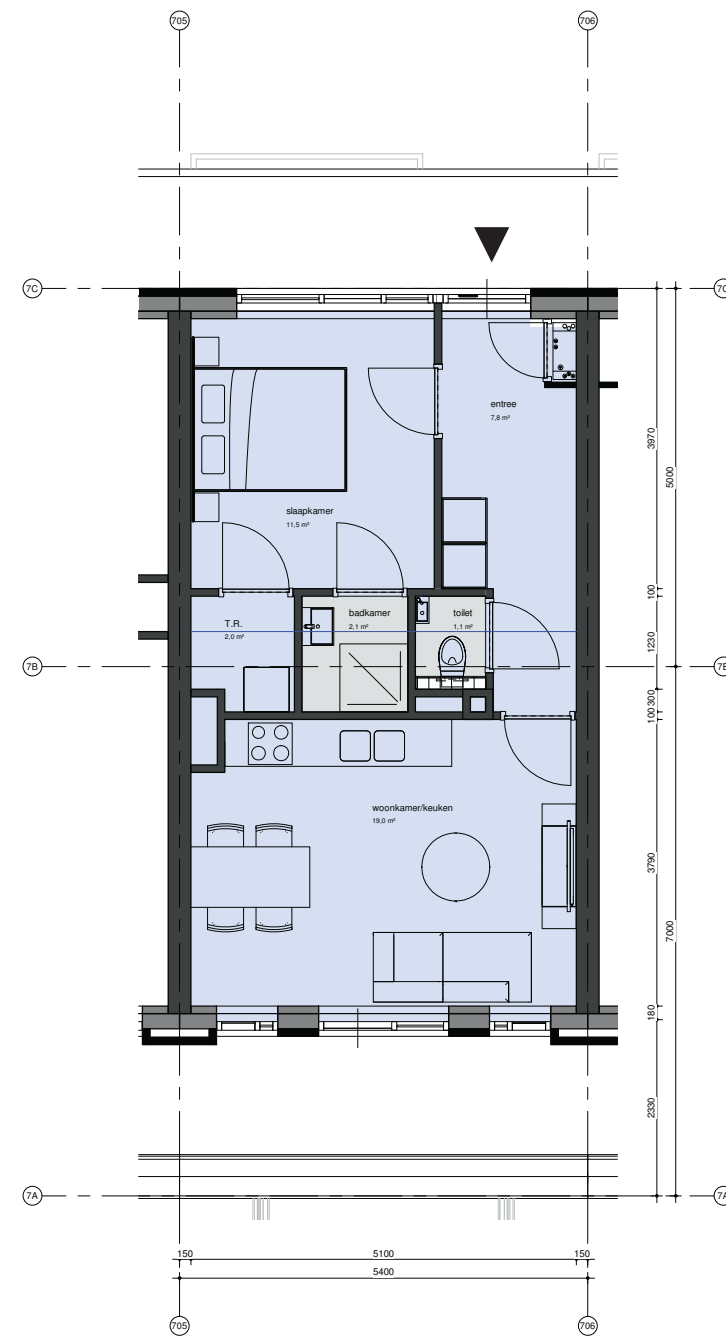


BVO: 65 m²
GBO: 58 m²



PLATTEGROND

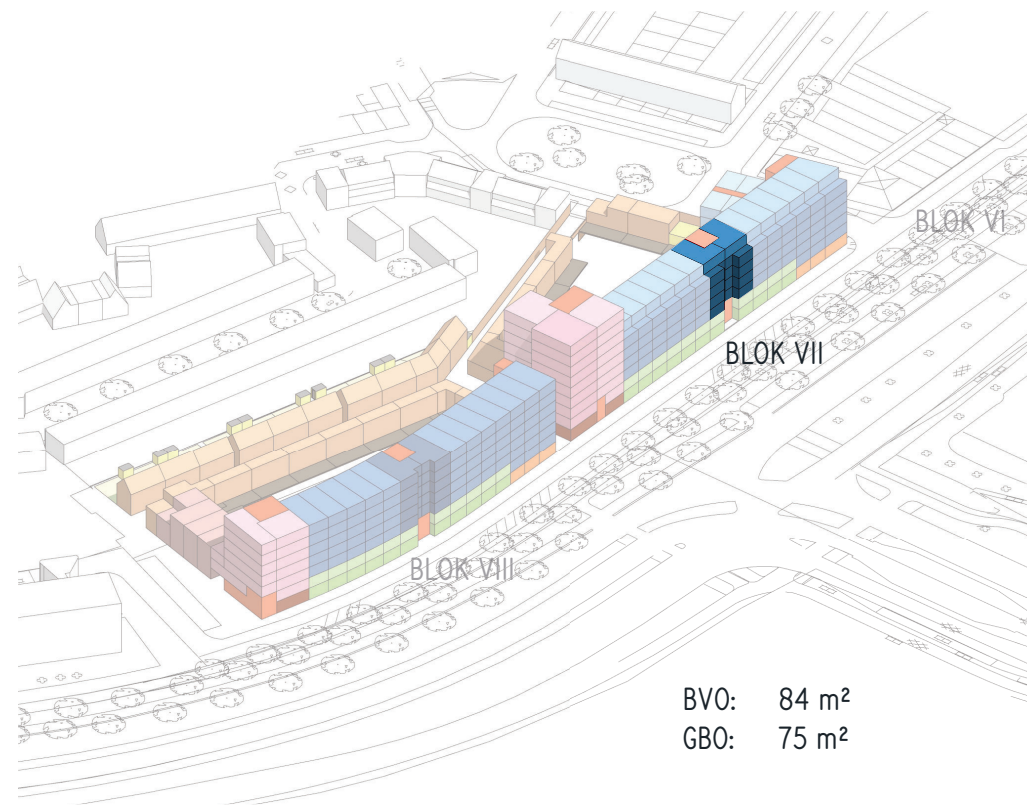
BLOK VII - 2-KAMER APPARTEMENT KLEIN (SOCIAAL)
B7.S0.2K.KLEIN



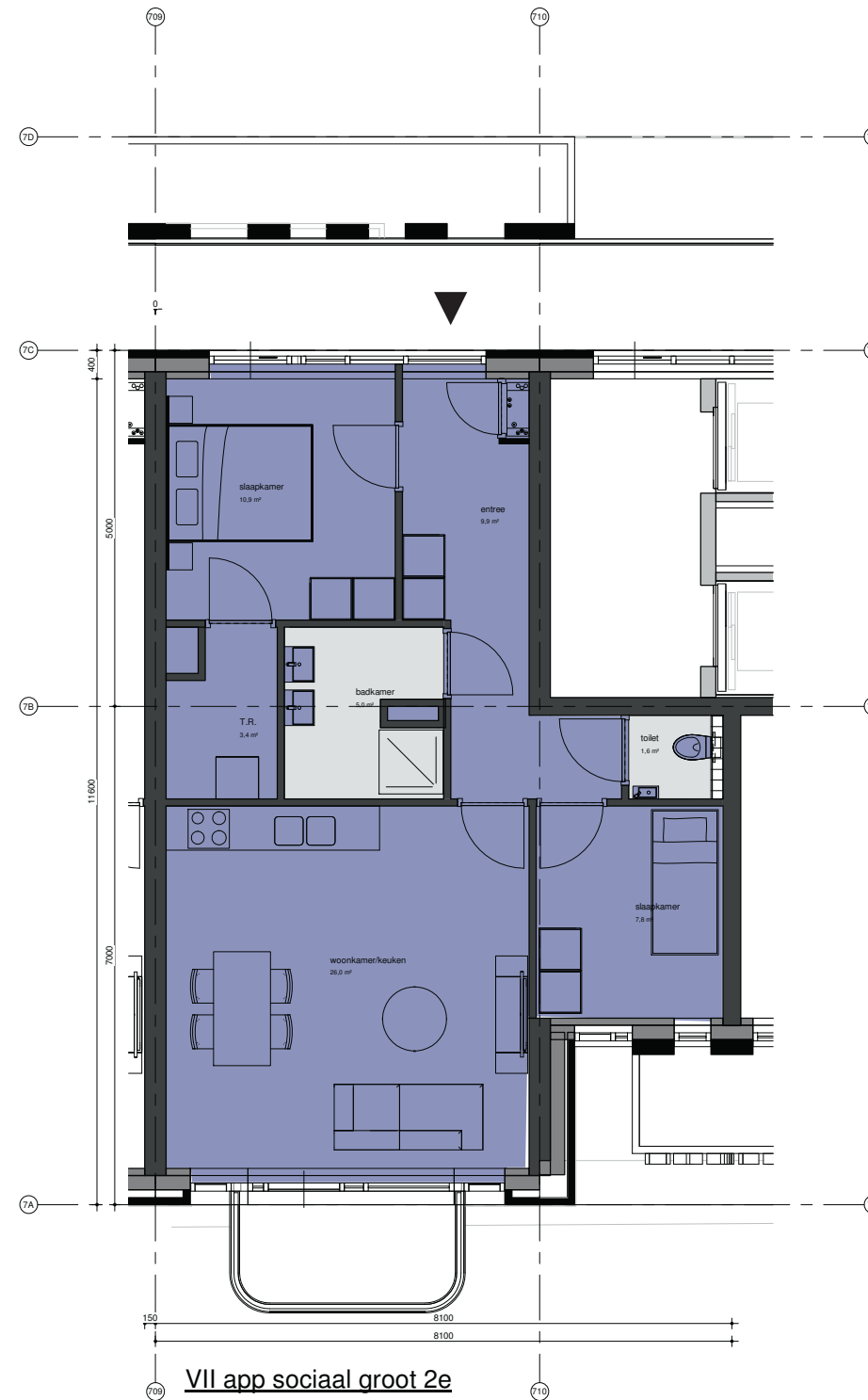
VII appartement 6e

PLATTEGROND

BLOK VII - 3-KAMER APPARTEMENT (SOCIAAL)
B7.S0.3K

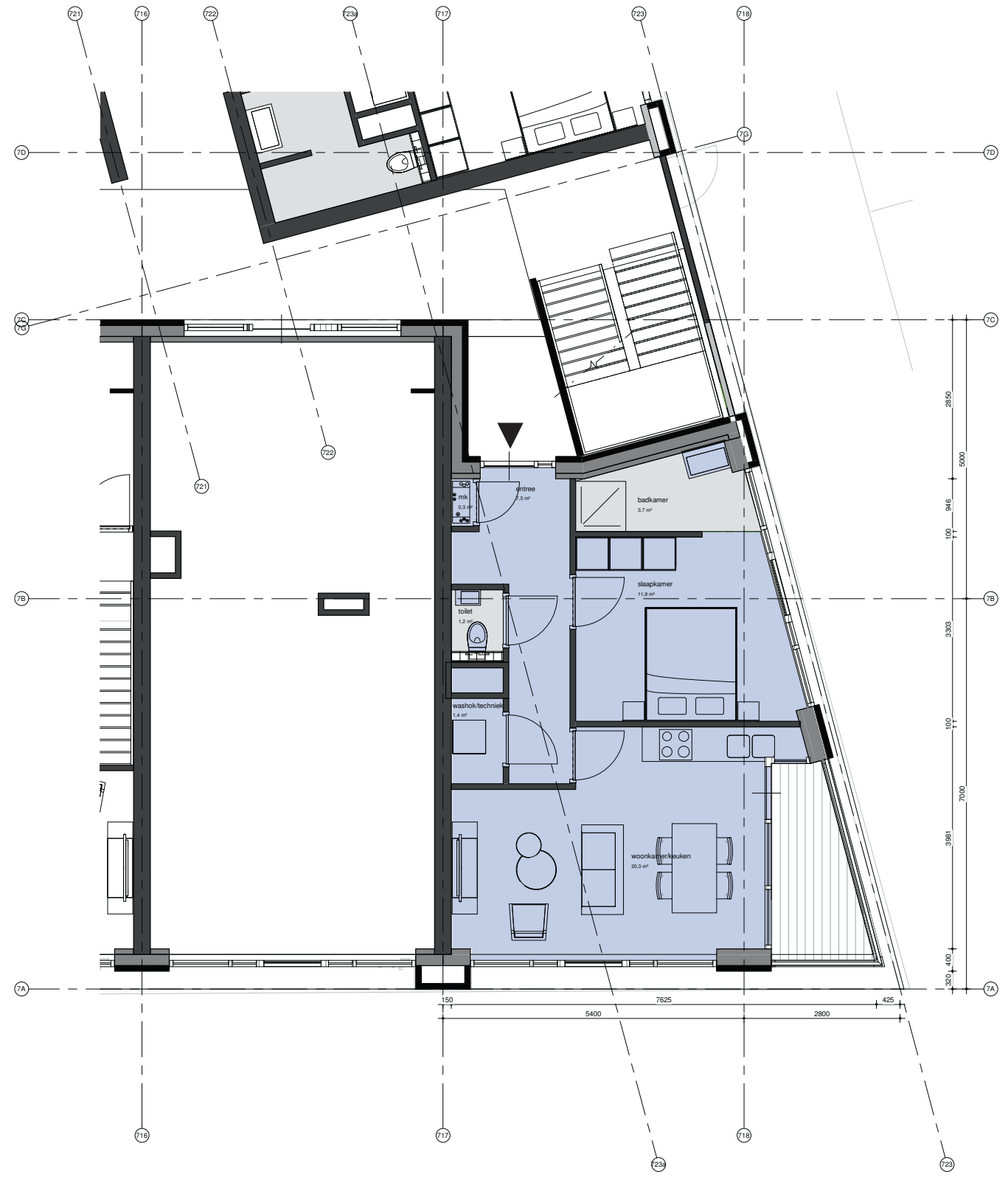
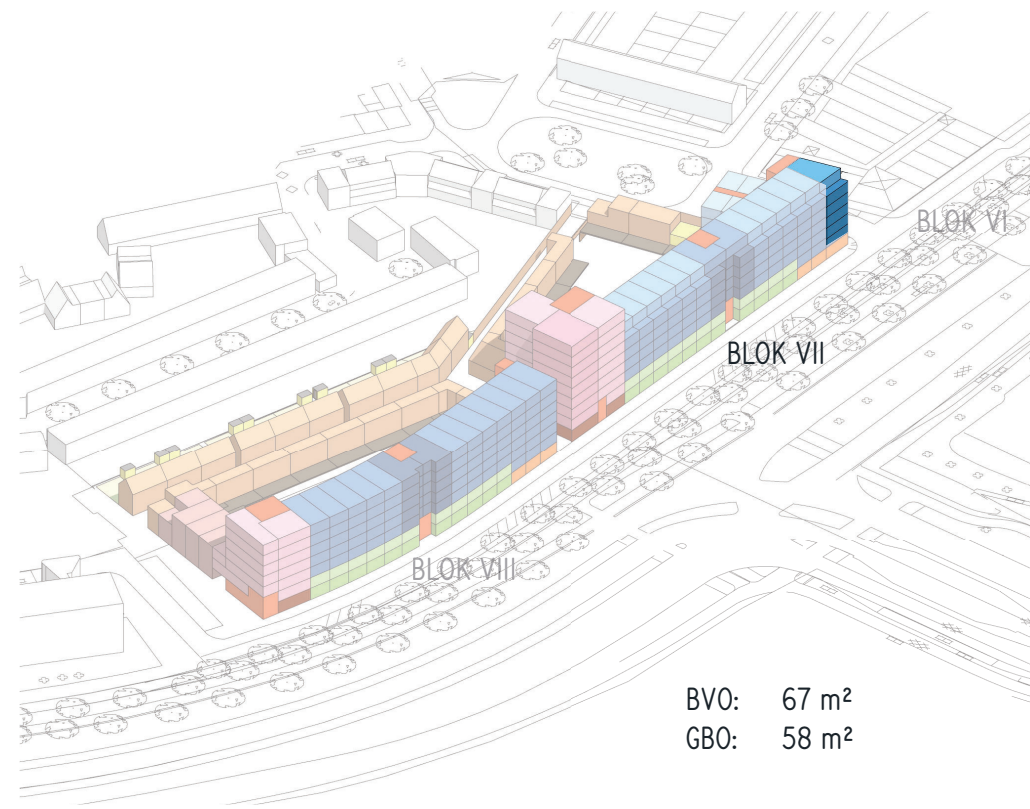


BVO: 84 m²
GBO: 75 m²



PLATTEGROND

BLOK VII - 2-KAMER APPARTEMENT HOEK (SOCIAAL)
 B7.S0.2K.HOEK



VII app 718 1e

ONTWERP
IMPRESSIES
VOGELVLUCHT



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VII - STRAAT



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VII - STRAAT



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VII - TOREN



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VII - TOREN



ONTWERP

IMPRESSIES

BLOK VII - TOEGANG NAAR BINNENTERREIN



ONTWERP

IMPRESSIES

BLOK VII - BINNENTERREIN



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VII - BINNENTERREIN



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VII - BINNENTERREIN



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VIII - STRAAT



ONTWERP
IMPRESSIES
BLOK VIII - BINNENTERREIN



ONTWERP

IMPRESSIES

BLOK VIII - BINNENTERREIN



ONTWERP
IMPRESSIES
GRONDGEBONDEN WONINGEN



ONTWERP
IMPRESSIES
GRONDGEBONDEN WONINGEN



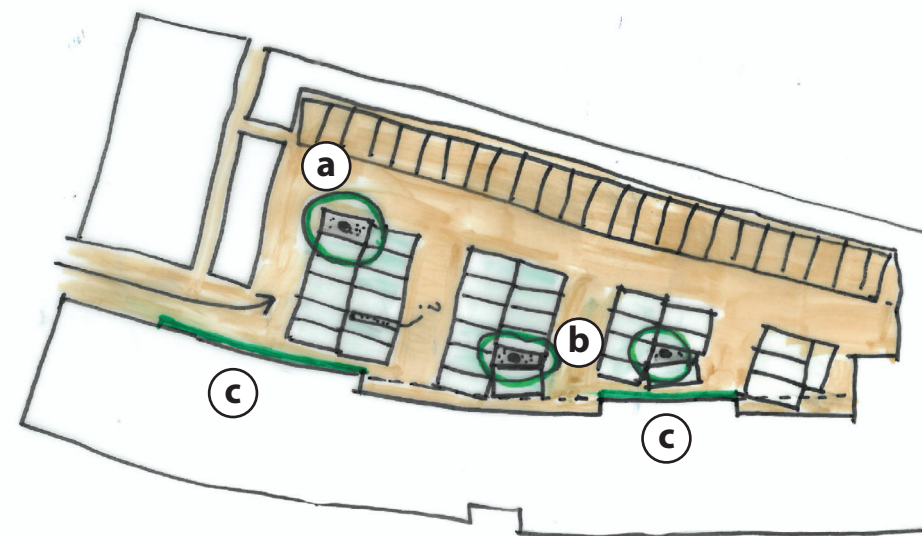
ONTWERP
IMPRESSIES
VOGELVLUCHT



ONTWERP
IMPRESSIES
VOGELVLUCHT



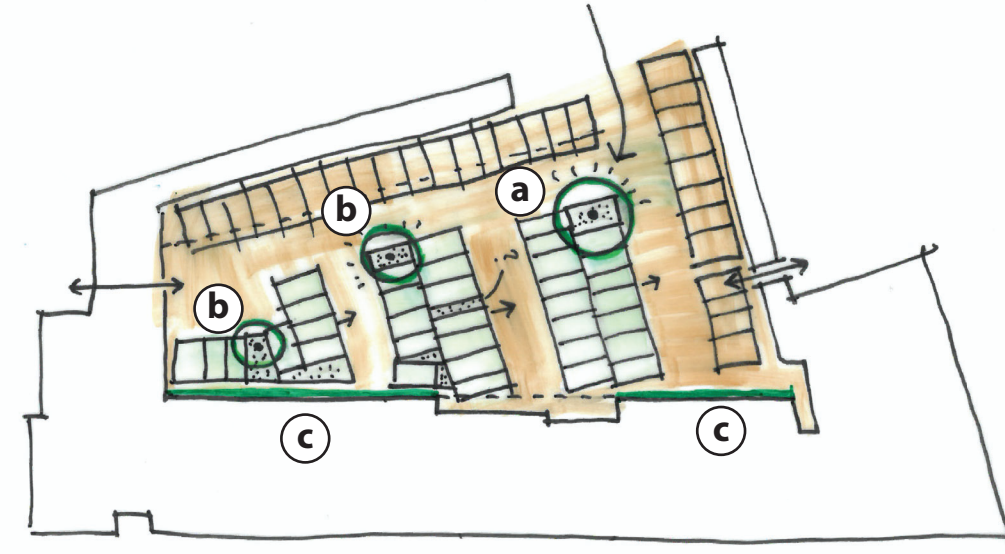
Voorstel vergroenen binnenterrein



a. Een grote (8-12m) boom bij binnenkomst, ipv parkeervak

b. Twee kleinere (5-8m) tussen de vakken door schuin zetten parkeervakken einde rij

c. Groene klimop-planten tegen houten gevels bergingen aan zuidkant



a. Een grote (8-12m) boom bij binnenkomst, ipv parkeervak

b. Twee kleinere (5-8m) tussen de vakken door schuiven en schuinzetten parkeervakken

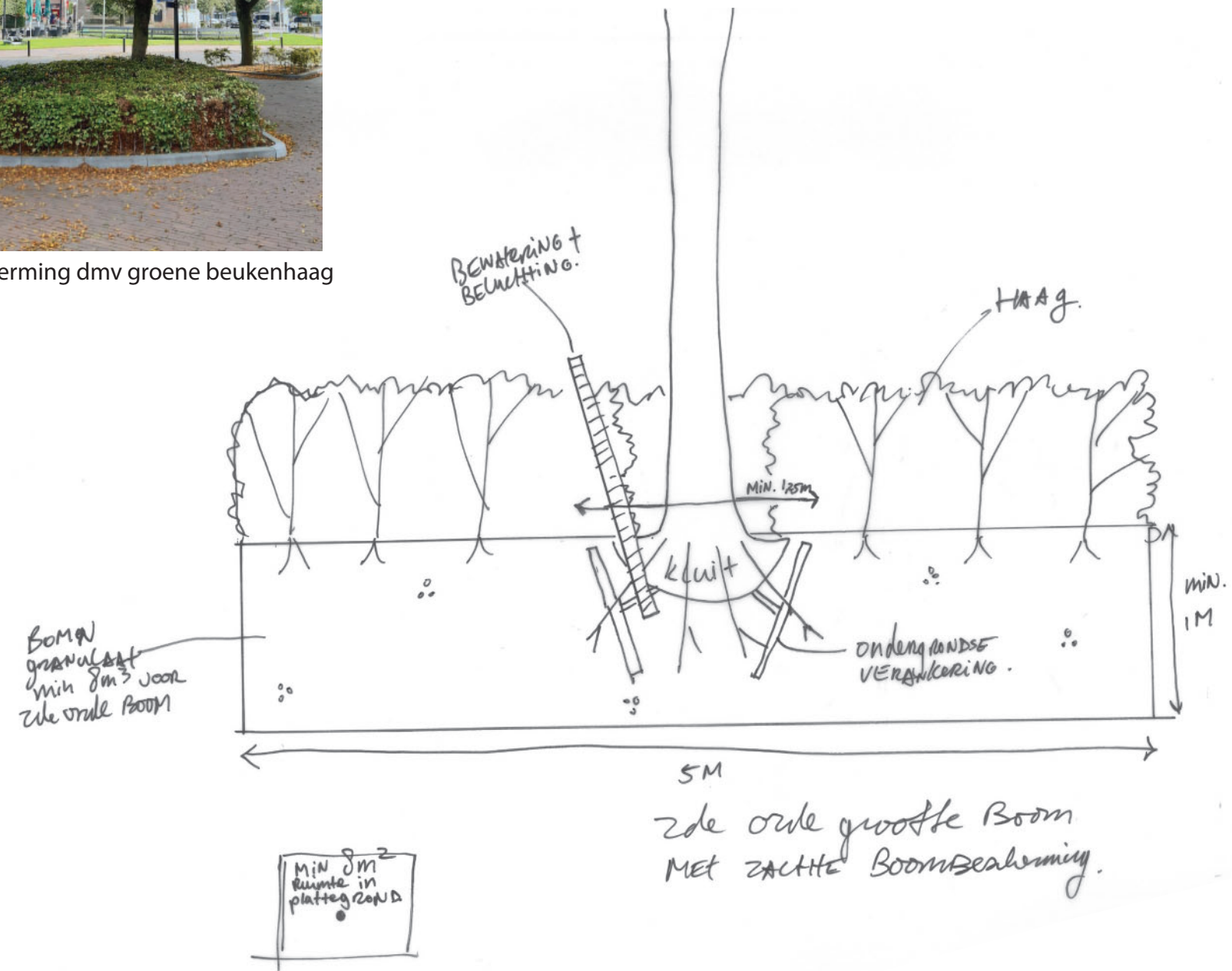
c. Groene klimop-planten tegen houten gevels bergingen aan zuidkant

BIJLAGE
GROEN BINNENTERREIN

Ⓐ Een grote (8-12m) boom bij binnenkomst, ipv parkeervak



boombescherming dmv groene beukenhaag



BIJLAGE
GROEN BINNENTERREIN

Ⓐ Soorten: 8-12m, verdragen verharding + strooizout, mooie volle bomen, geen vruchten of druppels



Zelkova serrata
(Japanse Zelkova)



Parrotia persica
(Perzisch ijzerhout)



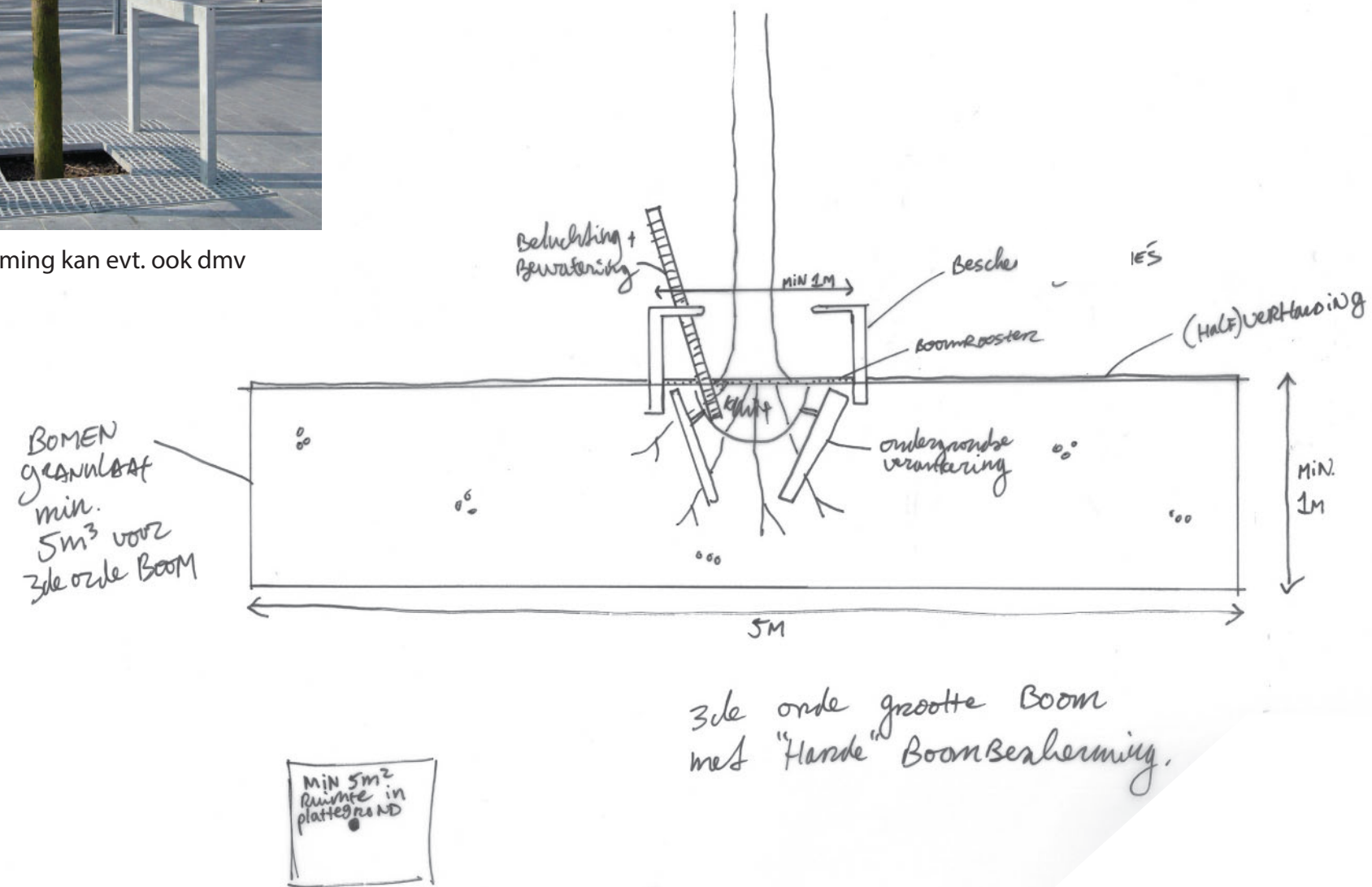
Gleditsia triacanthos 'Speczam' of **Gleditsia triacanthos 'Spectrum'**
(Valse Christusdoorn)

BIJLAGE
GROEN BINNENTERREIN

(b) Twee kleinere (5-8m) tussen de vakken door schuiven parkeervakken



boombescherming kan evt. ook dmv boombeugels



BIJLAGE
GROEN BINNENTERREIN

ⓑ Soorten: 5-8m, verdragen verharding + strooizout, mooie volle bomen, geen vruchten of druppen



Amelanchier lamarckii
(Amerikaans krentenboompje)



Acer tataricum subsp. ginnala
(Chinese esdoorn)



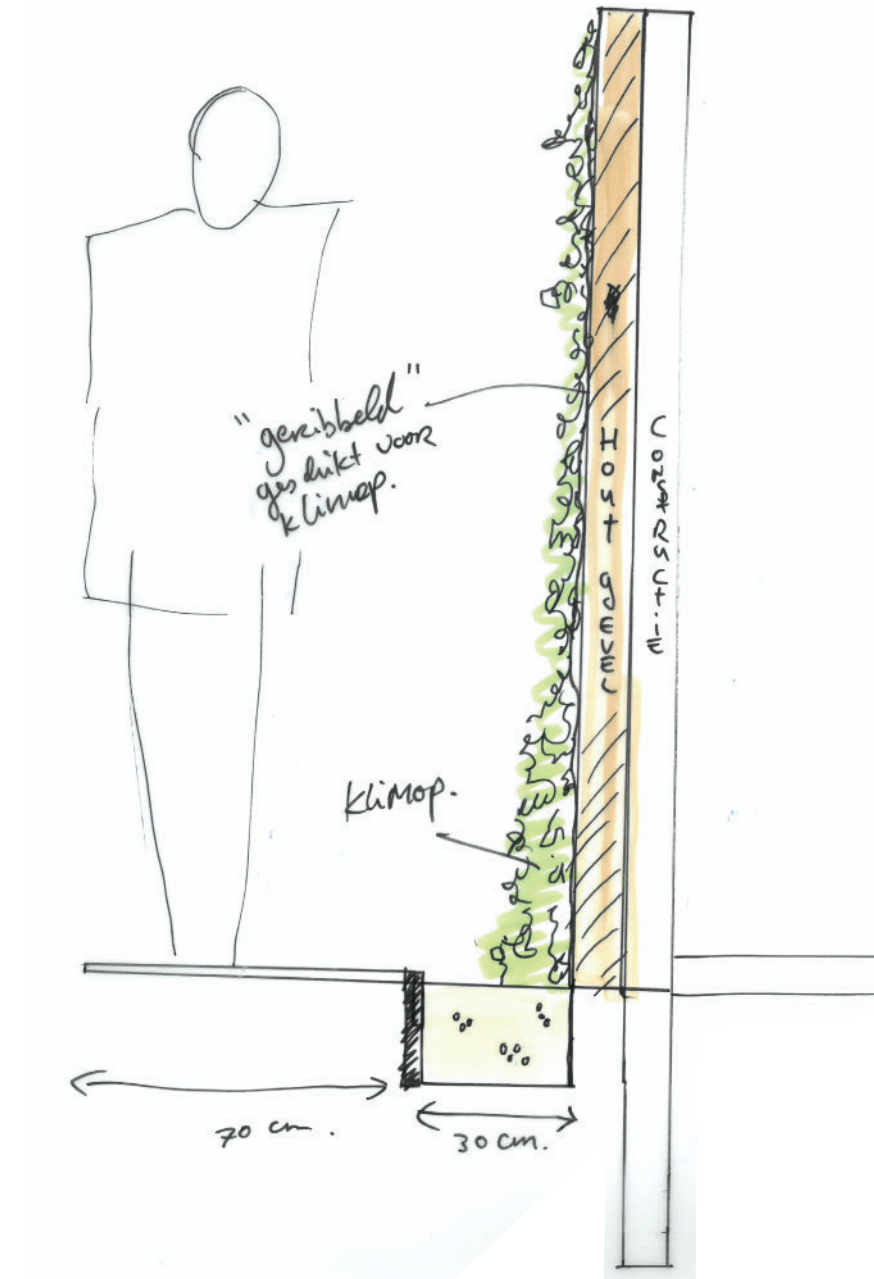
Acer campestre 'Elsrijk'
(Veldesdoorn)

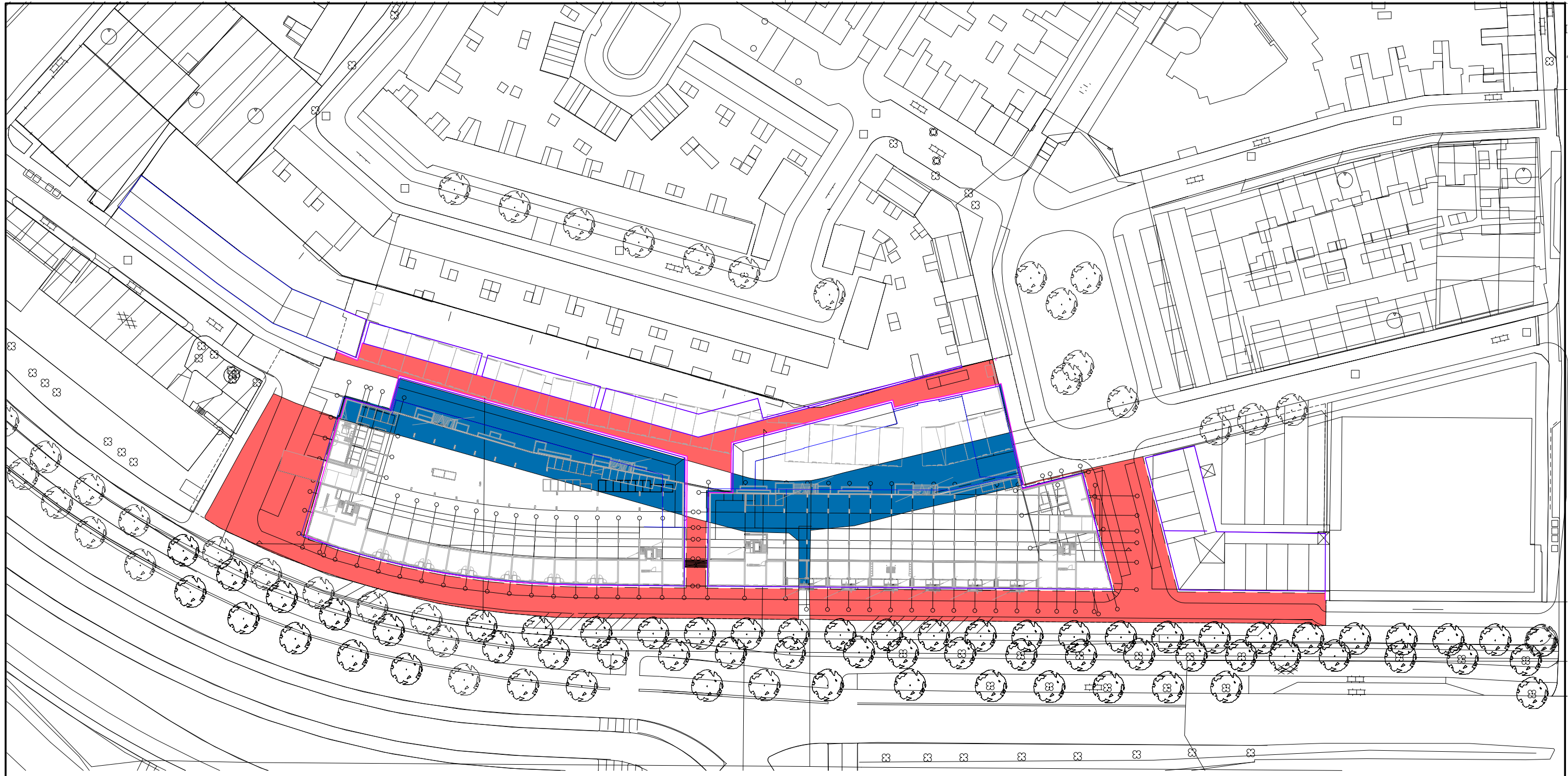
BIJLAGE
GROEN BINNENTERREIN

© Groene klimop-planten tegen houten gevel bergingen zuidkant



Voorbeeld brandvertragende groene levende gevel, Foreco Dalfsen





overzicht m2 uitwisseling m2 t.b.v. Elan

Number	naam	uitwisseling m2	m2
Opp. I	gemeentegrond bebouwd	T.b.v. Elan	1147,33 m ²
Opp. II Marge	gemeentegrond	T.b.v. Elan	12,88 m ²
Opp. III Marge	gemeentegrond	T.b.v. Elan	4,98 m ²
Opp. IV Marge	gemeentegrond	T.b.v. Elan	9,40 m ²
Opp. V Marge	gemeentegrond	T.b.v. Elan	6,92 m ²
Opp. VII	gemeentegrond bebouwd	T.b.v. Elan	320,85 m ²
Opp. X	gemeentegrond bebouwd	T.b.v. Elan	45,22 m ²
Opp. X marge	gemeentegrond	T.b.v. Elan	1,38 m ²
Opp.V	gemeentegrond bebouwd	T.b.v. Elan	736,81 m ²
Totale aantal m2			2285,77 m ²

overzicht m2 uitwisseling m2 t.b.v. Gemeente

Number	naam	uitwisseling m2	m2
Opp. II	grondeigenaar ELAN	T.b.v. Gemeente	901,48 m ²
Opp. IX	grondeigenaar ELAN	T.b.v. Gemeente	1583,15 m ²
Opp. VI	grondeigenaar ELAN	T.b.v. Gemeente	1880,03 m ²
Totale aantal m2			4364,65 m ²



leimuiderdijk 239
2154 mn burgerveen

t. +31 (0) 172 50 30 90

info@enzoarchitecten.nl
www.enzoarchitecten.nl

project:
Elan Wonen Haarlem

tekening :
overzichtstekening
uitwisseling m2 grondeigenaren

schaal : 1 : 1000

formaat : A3

getekend : Ruud de Jong

opdrachtgever:
Elan Wonen

datum:
07-02-2019
CONCEPT

wijzigingsdatum:

a:
b:
c:
d:
e:

projectnummer:

18370

Onderdeel:
voorlopig ontwerp

VO-92