Ambitiedocument Spaarneboog
November, 2024

Gemeente Haarlem

HOORNE vastgoed

SITE

SITE

Inhoudsopgave

1	Welkom in De BOOG	6
2	Vertrekpunt	12
3	Analyse	18
4	Programmatische bouwstenen	36
5	Opgave	52
6	Visie	56
7	Ruimtelijk-programmatische principes	70
8	Ontwikkelstrategie en haalbaarheid	90
9	Participatie	94
10	Vervolgproces	100
	Bijlagen	106

Welkom in De BOOG

verrassend
divers
De BOOG

Verrassend. Divers. De BOOG

Voor u ligt het ambitiedocument voor de integrale gebiedsontwikkeling Spaarneboog. Gemeente Haarlem en Hoorne Vastgoed hebben gezamenlijk een interactief traject doorlopen met stakeholders en buurtbewoners om te komen tot een gemeenschappelijke lange termijn visie met een nieuwe benaming: De BOOG.

Met De BOOG willen zij een samenhangende ontmoetingsplek voor de Transvaalwijk realiseren, dat verdient dit gebied! Wat ooit begon als scheepswerf heeft zich na demping begin jaren ’70 ontwikkeld tot een trefpunt in de wijk met een rijke verzameling aan functies. Toch ervaren de gebruikers dat niet. Zij zien een rommelig, slecht onderhouden gebied, waar het niet altijd veilig voelt. Dat is een gevolg van de pragmatiek en het gebrek aan overkoepelende visie waarmee het gebied in het verleden ingericht is. Dit ervaar je vandaag de dag door de vele rafelranden en losse fragmenten waar het gebied uit bestaat. Desondanks zijn er maar weinig binnenstedelijke gebieden in Nederland waar je zo’n unieke combinatie vindt van park, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en wonen met een rijke historie.

De ingrediënten voor succes van De BOOG zijn daarmee aanwezig maar de potentie wordt nog niet waargemaakt. Daarvoor is het nu hoogste tijd. De BOOG heeft het in zich om uit te groeien tot een verrassende en diverse plek, aansprekend voor buurtbewoners en Haarlemmers. Dat vereist een visie op het gebied, waarbij (toekomstige) functies en de ruimtelijke mogelijkheden optimaal uitgenut en gecombineerd worden. Om dit succesvol te doen is het van belang te onderkennen dat niet alles kan en dat er heldere keuzes nodig zijn.

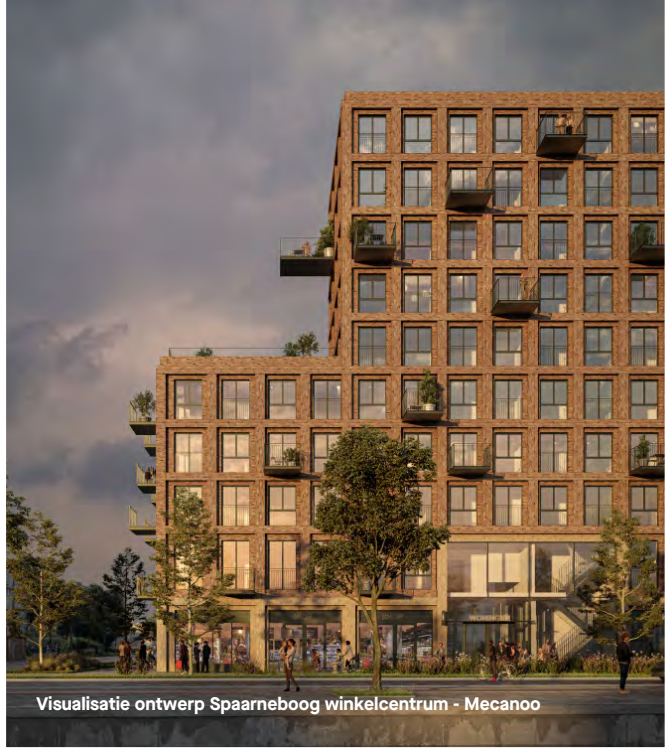
Met De BOOG wordt allereerst ingezet op het verbinden van bezoekers, het uitnodigen tot verblijf voor omwonenden en het ontwikkelen van een aantrekkelijke leefomgeving voor toekomstige bewoners. Of je nu geboren en getogen bent binnen de Transvaalwijk of pas net kennismaakt met Haarlem. Een plek waar naar elkaar omgekeken wordt, je de buurman groet en er tijd is voor een praatje. Ongedwongen en stads met een duidelijke groene signatuur. Verbonden, zorgzaam en betrokken vormen de kernwaarden van De Boog.

Om hier invulling aan te geven heeft het gebied een nieuwe ordening nodig in herkenbare sferen. Herkenbare plekken waar verschillende programma's en activiteiten (winkelen, wonen, werken, verblijven en sporten) optimaal tot hun recht komen en elkaar versterken. De respectvolle overgang tussen de bestaande bebouwing, nieuw programma en de verschillende ontwikkellocaties zijn belangrijke principes voor de gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van 450-750 woningen, ruimte voor werk, toevoeging van maatschappelijk programma en ambities voor de openbare ruimte vergen een zorgvuldige inpassing en aansluiting op de bestaande buurt. Het Mandelapark krijgt een stevige impuls in kwaliteit, functionaliteit en als drager van het grotere gedachtengoed van De BOOG. Op het gebied van mobiliteit brengt De BOOG meer balans tussen autogebruik en het langzaam verkeer (lopen en fietsen) waarbij wordt ingezet op een zoveel mogelijk autoluw gebied. Daarbij wordt de auto minder dominant in het straatbeeld, worden parkeervoorzieningen efficiënter benut en staat de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte voorop.

De Paul Krugerkade wordt het levendige hart van De BOOG. Waar het ooit fungeerde als belangrijke toegang tot de Werf Conrad, vormt het straks de plek voor ontmoeting en verblijf met een brede variëteit aan functies. Vanuit de ruimtelijke opzet, de historische context en als programmatische drager

Passeig Sant Joan, Barcelona Spanje - Lola Domenech Arquitecta

Growing Shade Community Space, Cambridge USA - Alsar Atelier Northeastern University School of Architecture



Visualisatie ontwerp Spaarneboog winkelcentrum - Mecanoo

Buurthuis, Delfshaven Rotterdam

Boulderhal de Fabriek, Transvaalwijk Haarlem

Binck Eiland, Den Haag
Kraaijvanger Architects

Huis van de Wijk de Meeuw, Vogelbuurt Amsterdam

Quirijnpark, Tilburg - Karres en Brands

van verschillende soorten programma is de Paul Krugerkade de spreekwoordelijke sluitsteen van De BOOG.

Het moment om serieus in de toekomst van Spaarneboog te investeren is nu. In tegenstelling tot planvorming in het verleden is er nu sprake van geconcentreerd eigenaarschap binnen het gebied als geheel en een gezamenlijke bereidwilligheid van de betrokken partijen (Hoorne Vastgoed, De Nijs en gemeente Haarlem) om de handen ineen te slaan. Hierdoor kan de visie sneller worden uitgevoerd en kan de samenhang eenvoudiger worden gewaarborgd. Met de aanstaande renovatie van het winkelcentrum als eerste stap is het nu tijd om door te pakken. De kwaliteit van de architectuur vormt de opmaat voor de hoogwaardige transformatie die de initiatiefnemers voor het hele gebied voor ogen hebben. Met een heldere startnotitie en ambitiedocument ligt er nu een goede basis om de verdere planontwikkeling in te gaan.

Het ambitiedocument voor De BOOG had niet tot stand kunnen komen zonder de inbreng van bewoners, ondernemers en de maatschappelijke organisaties en initiatieven om en rond het gebied. Er zijn buurtbijeenkomsten georganiseerd met overweldigende opkomst en er is via een klankbordgroep gesproken met de direct betrokken stakeholders. Dit heeft ons veel geleerd over de Transvaalwijk en de omgeving Spaarneboog en heeft het belang van deze plek binnen de wijkgemeenschap benadrukt. De inzichten uit de participatie zijn integraal verwerkt binnen dit ambitiedocument. De energie die vanuit de stakeholders en wijkbewoners gevoeld wordt in de totstandkoming van dit ambitiedocument doet de initiatiefnemers goed. Het getuigt van de sterke sociale basis die de voedingsbodem vormt voor een nieuw betekenisvol middelpunt van de wijk.

1.2. Leeswijzer

De gebiedsontwikkeling Spaarneboog wordt gekenmerkt door de samenkomst van een groot aantal stakeholders, belangen, gebouwde en openbare ruimteclaims. Met oog op dit complexe speelveld is er vanuit de gemeente en Hoorne behoefte aan een gezamenlijk gedragen ambitiedocument. Hierin worden de belangrijkste opgaven, toekomstige identiteit van het gebied, programmatische bouwstenen en ruimtelijke-programmatische principes voor de verdere gebiedsontwikkeling geduid. Zo wordt de basis gelegd voor de verdere uitwerking van het programma van eisen voor de leefomgeving (PvEL). De gemeente Haarlem en Hoorne zijn gezamenlijk opdrachtgevers voor het ambitiedocument. De nevenstaande figuur biedt een overzicht van de opbouw van dit document.

H2 Aanleiding
In hoofdstuk 2 wordt de aanleiding voor de ontwikkeling van de Spaarneboog besproken, hoe deze aansluit op de bredere ontwikkeling van Haarlem-Noord en daarin een belangrijke schakel vormt.

H3 Analyse
In hoofdstuk 3 wordt verder ingezoomd op de wijze waarop Spaarneboog zich in de loop van de tijd ontwikkeld heeft tot het relatief onsamenhangende gebied dat het nu is. Hoe zie je dat terug in de openbare ruimte, welke functies zitten er nu in het gebied en hoe verhoudt het zich tot de omliggende wijken en de stad?

H4 Programmatische bouwstenen
Hoofdstuk 4 maakt de stap naar de toekomst, wat zijn de toekomstige bouwstenen van het programma (zoals woningbouw en een nieuwe school) en openbare ruimte (o.a. vergroening, klimaatadaptatie, autoluw)?

H5 Opgaven
In hoofdstuk 5 worden de analyse van het gebied en de bouwstenen van programma en openbare ruimte samengevat in de centrale opgave voor de Spaarneboog: hoe breng je functies en ruimtevragen slim samen en welke vraagstukken levert dat op?

H6 Visie
Een stip op de horizon is de noodzakelijke basis om richting te geven aan die keuzes. Hoofdstuk 6 gaat daarom in op de lange termijnvisie “De BOOG”. Daarin staan het verhaal van De BOOG en de onderliggende waarden centraal. Deze waarden bieden houvast voor de planontwikkeling en leggen op een hoog abstractieniveau een solide basis voor de gebiedsontwikkeling in de toekomst.

H7 Ruimtelijk-Programmatische principes
In hoofdstuk 7 wordt een eerste stap gezet naar hoe, vanuit die waarden, de opgave vertaald kan worden naar zes ruimtelijk-programmatische principes. Deze principes geven richting aan de verdere stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking.

H8 Ontwikkelstrategie en haalbaarheid
De succesvolle ontwikkeling van De BOOG vereist een intensieve samenwerking tussen gemeente en Hoorne Vastgoed, maar ook met de stakeholders in het gebied. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de wijze van samenwerking en wordt een doorkijk gegeven naar de haalbaarheid van de ontwikkeling.

H9 Participatie

Hoofdstuk 9 beschrijft het onmisbare proces waarin buurtbewoners, lokale ondernemingen en belangenverenigingen bij de totstandkoming van dit ambitiedocument betrokken zijn. Hierbij wordt ingegaan op de wijze waarop geparticipeerd is, de belangrijkste zaken die zijn opgehaald en de keuzes die hieruit volgen. Deze zijn integraal verwerkt binnen dit ambitiedocument.

H10 Vervolgproces

Hoofdstuk 10 kijkt vooruit op de stappen die volgen op dit ambitiedocument waarbij het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en een stedenbouwkundig plan belangrijke volgende onderdelen zijn.

Bijlagen

De bijlagen bevatten informatie die aan de grondslag van dit document ligt en van belang is voor het vervolg. Hierbij gaat het onder andere over een overzicht van de conclusies vanuit de uitgevoerde bureau en verkennende onderzoeken, de eisen en ambities gekoppeld aan de gehanteerde ambitieniveaus binnen de richtlijn duurzaam bouwen en de uitgebreide verslagen van de diverse participatiemomenten.

Vetrekpunt

2

2.1. Plangebied

De gebiedsontwikkeling Spaarneboog bestaat uit verschillende delen waar vanuit in samenhang naar de planvorming wordt gekeken:

- Winkelcentrum Spaarneboog;
- Filippo-Locatie;
- Quality Bakers;
- Nelson Mandelapark;
- overige openbare ruimte (o.a. Werfstraat en Paul Krugerkade).

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plangebied en een overgangszone. Het plangebied bestaat uit gebouwen en gronden die eigendom zijn van gemeente en Hoorne alsmede de kinderopvang. De Filippo-locatie is in gedeeld eigendom van Hoorne en De Nijs. Het voorgestelde programma en de focus binnen de planvorming richt zich op het plangebied. Binnen dit plangebied wordt ingezet op een lange termijn impuls waarbij geïnvesteerd wordt in groen, openbare ruimte, voorzieningen en woningbouw. De overgangszone is iets groter en betreft de directe omgeving die van invloed kan zijn op de ontwikkeling en waarmee een goede aansluiting georganiseerd moet worden.

Overzicht plangebied en overgangsgebied gebiedsontwikkeling Spaarneboog

De gebiedsontwikkeling Spaarneboog is een lange termijnontwikkeling die op basis van dit ambitiedocument verder uitgewerkt wordt. Vooruitlopend op de planuitwerking van het totale gebied wordt al gekeken naar de renovatie van het Winkelcentrum Spaarneboog en het toevoegen van woningen op de locatie van Spaarne Office (gesitueerd bovenop het winkelcentrum). Deze renovatie start als eerst. Eind 2024 wordt het hallendeel van de Quality Bakers gesloopt om ruimte te maken voor de renovatie.De gebiedsontwikkeling Spaarneboog kent daarmee twee snelheden: de renovatie van het winkelcentrum op korte termijn en de integrale gebiedsontwikkeling op de lange termijn. Onderzoek toont aan dat het naar voren halen van het winkelcentrum geen belemmering voor de grotere gebiedsontwikkeling. Ook vanuit de buurt wordt de renovatie als welkome impuls voor het gebied ervaren. De wijze waarop invulling aan de renovatie gegeven wordt is terug te lezen in paragraaf 4.2.

2.2. Uitgangspunten ambitiedocument

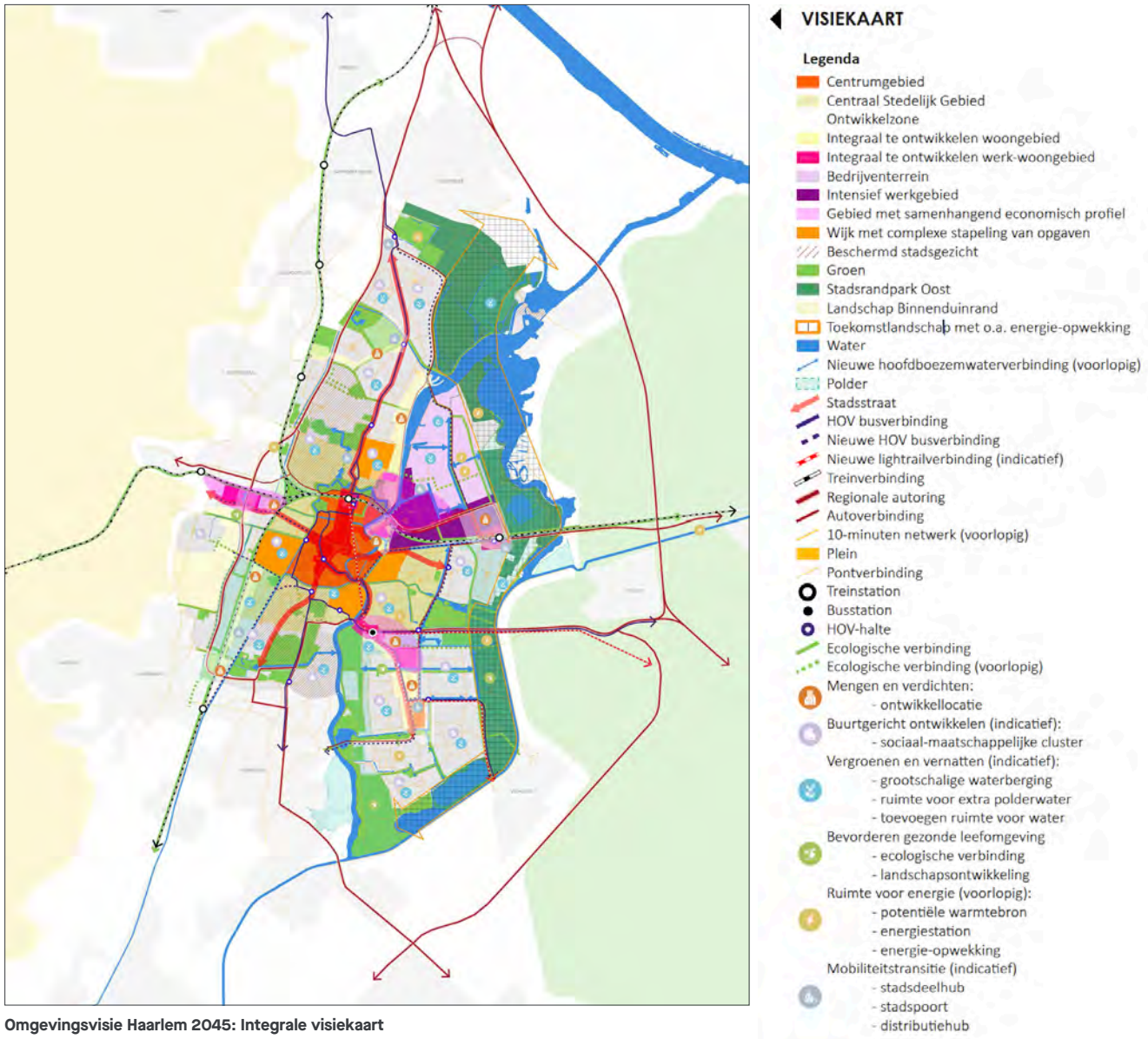
Omgevingsvisie

Met de omgevingsvisie Haarlem 2045 heeft de gemeente Haarlem een brede integrale visie neergelegd voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. De visie verbindt beleidsopgaven vanuit verschillende sectoren met elkaar op het gebied van bereikbaarheid, wonen, duurzaamheid, economie, sociale netwerken, cultuur. De visie laat zien wat de ruimtelijke consequenties zijn van de huidige opgaven én van geschetst toekomstig beleid.
Haarlem maakt hierin zes strategische keuzes om richting te geven aan de ontwikkeling van de stad zodat de schaarse ruimte optimaal wordt benut, de opgaven een plek krijgen en de Haarlemse identiteit overeind blijft:

1. mengen & verdichten;
2. buurtgericht ontwikkelen;
3. vergroenen en vernatten;
4. bevorderen gezonde leefomgeving;
5. ruimte voor de energietransitie;
6. mobiliteitstransitie.

De betekenis van deze keuzes voor diverse plekken in de stad wordt op gebiedsniveau uitgewerkt rekening houdend met de eigenschappen van de verschillende buurten en in samenwerking met iedereen die een rol speelt bij de ontwikkeling van Haarlem.

Binnen de omgevingsvisie wordt Spaarneboog benoemd als onderdeel van de Spaarnedriehoek. Een plek waar oud en nieuw samenkomen en wat uit kan groeien tot een unieke plek in de stad met creatieve bedrijvigheid en een cultuurhistorisch waardevol karakter. De bijzondere historie



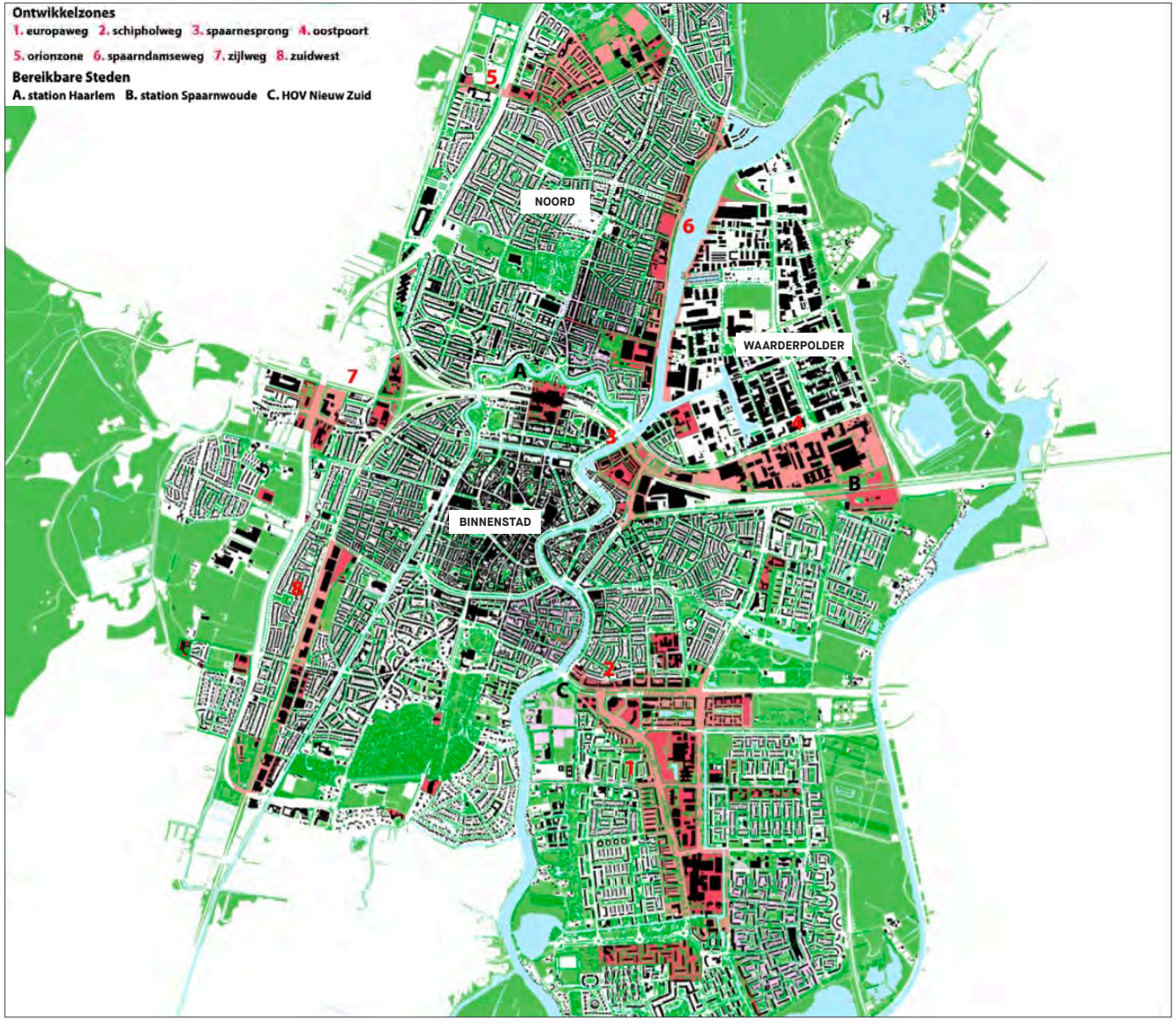
Omgevingsvisie Haarlem 2045: Integrale visiekaart

en de nabijheid van het centraal station en het historisch centrum bieden kansen voor de totstandkoming van een hoogwaardig woon-werkgebied. Spaarneboog vormt hierbij de schakel tussen het historisch centrum en Haarlem-Noord en zorgt voor samenhang met de rest van de westoever van het noordelijke deel van het Spaarne. Vanuit haar ligging en de stapeling van opgaven is Spaarneboog bij uitstek een plek waar de zes strategische keuzes vanuit de Haarlemse omgevingsvisie samenkomen. Binnen de omgevingsvisie wordt dan ook het belang benadrukt om dit bijzondere en complexe gebied integraal te herontwikkelen.

Ontwikkelzone Spaarndamseweg

Met oog op het grote woningtekort heeft gemeente Haarlem de ambitie om 10.000 woningen te bouwen in acht ontwikkelzones waaronder de ontwikkelzone Spaarndamseweg aan de westzijde van het Spaarne. Naast het toevoegen van woningen wordt hier ingezet op structurele verbetering van de buurten en wijken via een mix van wonen, werken, commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De eerste stappen worden nu al gezet met lopende projecten als Sonneborn en Schoterkwartier.

De gebiedsontwikkeling Spaarneboog is een belangrijke volgende stap in de ontwikkeling van deze zone. Het is een veelzijdige locatie met een cultureel-historisch waardevol karakter. Het vormt en belangrijke voorzieningenplek voor de omliggende buurten en Haarlem-Noord met een goed lopend winkelcentrum. Het Mandelapark is een waardevolle groenvoorziening in Haarlems meest versteende wijk.



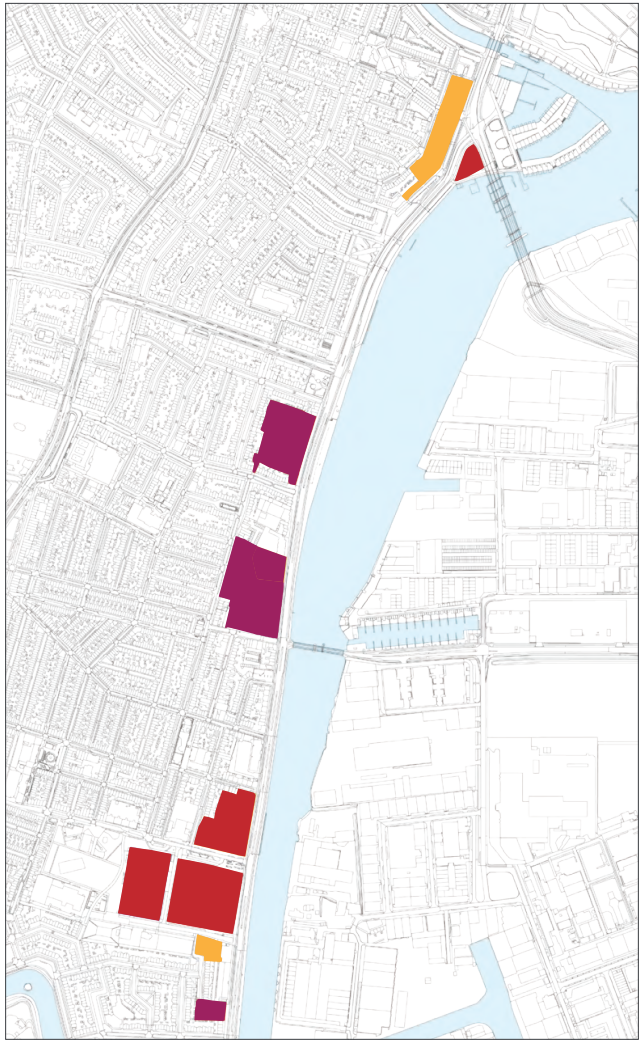
Overzicht Ontwikkelzones

Startnotitie

In tegenstelling tot eerdere initiatieven ligt het overgrote deel van het grondeigendom binnen de gebiedsontwikkeling Spaarneboog nu bij slechts een handvol eigenaren. Met de verwerving van de Quality Bakers locatie door Hoorne, en de verwerving van de Filippo-locatie door Hoorne en De Nijs is een overzichtelijke situatie ontstaan waarbinnen integraal gewerkt kan worden aan een structurele kwaliteitsverbetering van het gebied. Met dit doel hebben de gemeente Haarlem en Hoorne de handen ineengeslagen.

De basis voor deze samenwerking is de in juli 2023 vastgestelde startnotitie. Het doel van de opgave is te komen tot een duurzame en integrale gebiedsontwikkeling waarbij diverse functies en opgaven in het gebied in samenhang met elkaar worden ontwikkeld tot een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied. Vanuit dit oogpunt zijn een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor het gebied vastgelegd:

- verwezenlijken van een aantrekkelijk woon-werkgebied:
  - duurzaam bereikbaar;
  - verbeterde en veilige wandel- en fietsroutes;
  - hoogwaardige en sociaal veilig ingerichte openbare ruimte;
  - met voldoende ruimte voor sport, spelen en ontmoeting.
- behoud en uitbreiding van groen, vergroten biodiversiteit,
- duurzaamheid en klimaatadaptatie.



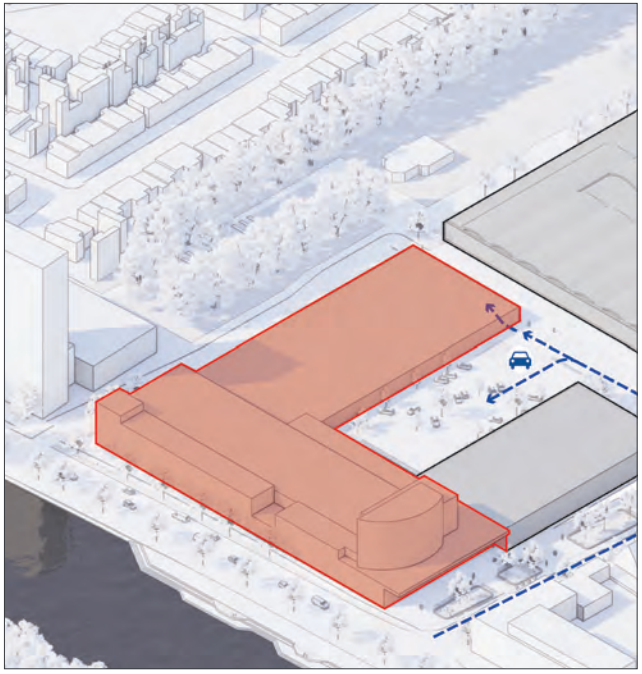
Ontwikkelzone Spaarndamseweg

- **Plannen in vergevorderd stadium, vastgesteld**
- **grondeigenaren studeren op herontwikkeling in samenspraak met gemeente**
- **Kansrijke of gewenste ontwikkellocaties**

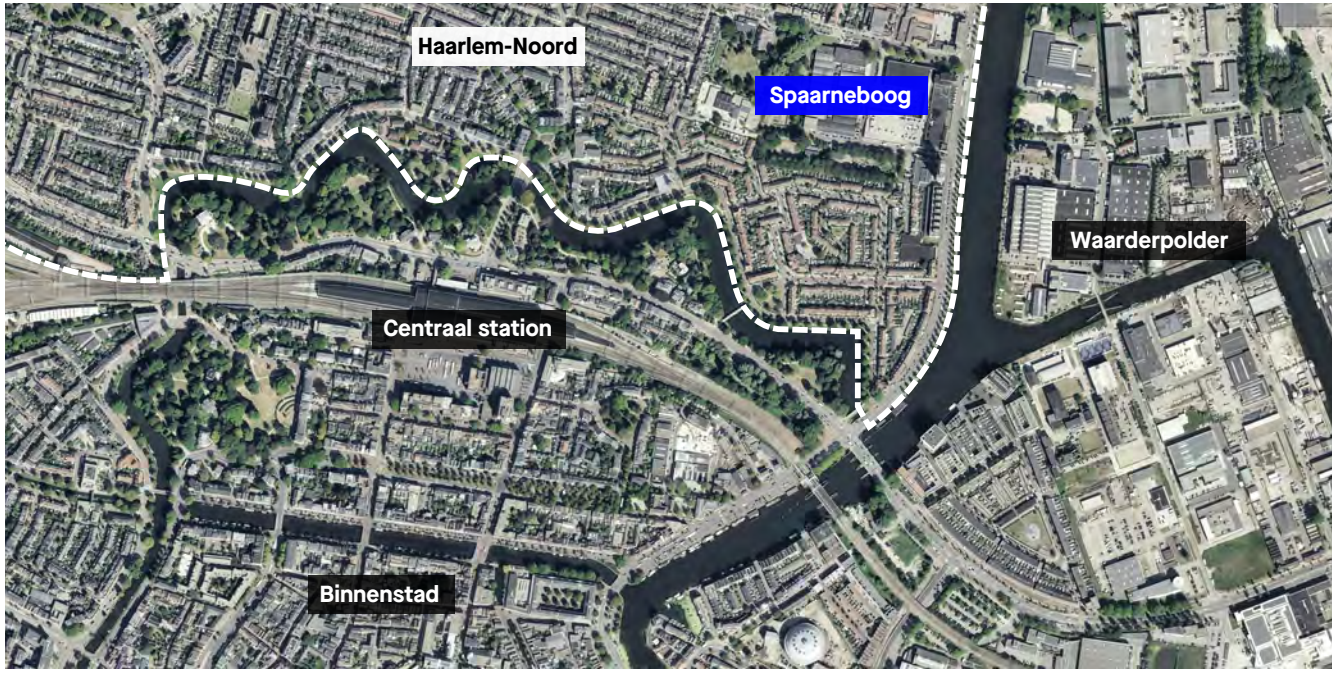
De Pionier

Schoterkwartier

Sonneborn-Bloom



L-vormige deel van winkelcentrum Spaarneboog



Spaarneboog en omgeving

Daarnaast worden een aantal programmatische bouwstenen benoemd. Deze zijn in hoofdstuk 4 nader toegelicht:

- realisatie van 450-750 nieuwe woningen;
- impuls geven aan het voorzieningenniveau:
  - behoud en vernieuwing van het L-vormige deel van winkelcentrum Spaarneboog;
  - realisatie van een Huis van de Wijk als vervanging van de Fjord en bredere buurtontmoetingsplek;
  - realiseren van nieuwe, passende onderkomens voor OBS de Cirkel, EcoSol Buurts en een sportzaal ter vervanging van de huidige gymzaal.

Participatie

Het ambitiedocument is een eerste, belangrijk stap, richting de vernieuwing van winkelcentrum Spaarneboog en omgeving. Dit document is tot stand gekomen dankzij de inbreng van vele interne en externe stakeholders. Tijdens verschillende gesprekken is de inbreng van medewerkers van de gemeente op diverse beleidsgebieden verzameld. Daarnaast is een uitgebreid participatietraject opgezet waar we samen met buurtbewoners, lokale ondernemingen en belangenverenigingen verschillende uitdagingen en oplossingsrichtingen hebben onderzocht. De betrokkenheid uit de omgeving was groot, getuige de vele deelnemers aan de bijeenkomsten en respondenten van de enquête. En daar zijn we blij mee en trots op, want juist met die lokale kennis en ervaring kunnen we van winkelcentrum Spaarneboog en omgeving een aantrekkelijke plek te maken. Een plek die past bij de buurt met respect voor de historie. Een plek om fijn te wonen, werken, winkelen en verblijven. In hoofdstuk 9 is een uitgebreider overzicht te vinden van het doorlopen participatieproces en de resultaten.

Analyse

3

3.1. Industriële historie nog altijd voelbaar

Het Spaarneboog van vandaag is onlosmakelijk verbonden met haar historie. De vroegere strandwal waar Spaarneboog en omgeving nu gelegen zijn werd tot in de 19e eeuw nog grotendeels gekenmerkt door enkele buitenplaatsen, kwekerijen en enkele stedelijke functies dichtbij de stad. Begin 19e eeuw veranderde dit met de opkomst van de industrie in Haarlem. Op locatie van Kwekerij Rozenhagen, het huidige Spaarneboog, werd de Werf Conrad ontwikkeld, een scheepswerf en machinefabriek direct gelegen aan het Spaarne. Het was onderdeel van een strook van industriële activiteit die doorliep aan de oostzijde van het Spaarne met locaties als de Figee en Lichtfabriek. Ten westen en noorden van de toenmalige Werf Conrad verrezen arbeiderswijken bestaande uit seriematige bouw die een grotendeels rechthoekig stratenpatroon hebben. Deze middenstandswijken waren compact en efficiënt ingericht met gesloten bouwblokken en krappe straatprofielen met slechts beperkte ruimte voor groen. Eind jaren '20 werd de Patrimoniumbuurt gebouwd op het dan nog onbebouwde deel van de Kwekerij ten zuiden van de Werf Conrad.

De verschillende cultuurhistorische karakteristieken van de gebieden ten westen en ten oosten van het Spaarne en de historische verkavelingspatronen zijn nog altijd zeer herkenbaar. Het stratenpatroon in de buurten aan de westzijde van het Spaarne volgt de richting van de historische, agrarische verkaveling en de strandwal. De belangrijkste oost-weststraten zijn opgespannen tussen de Rijksstraatweg en de Spaarndamseweg, de historische hoofdroutes. Ook het onderscheid tussen de oude

1882: De Strandwal ten noorden van de Haarlemse binnenstad wordt gekenmerkt door buitenplaatsen, kwekerijen.

1905: De Werf Conrad wordt aangelegd op een deel van Kwekerij Rozengaarde. Aansluitend worden arbeiderswijken gebouwd.

1953: De Werf Conrad in zijn laatste jaren. De ten zuiden gelegen Patrimoniumbuurt is in 1920 gebouwd.

1970: Het water van de Werf is gedempt. De vrijgekomen ruimte wordt gebruikt om diverse commerciële en maatschappelijke functies te huisvesten.

industrie aan de westzijde van de rivier met daarachter de fijnmazige woonbuurten is nog steeds goed te zien.

Na de tweede wereldoorlog volgde roerige jaren voor de Werf Conrad. Na een faillissement en doorstart in 1948 viel in 1954 definitief het doek en hield de fabriek op te bestaan. Rond 1970 werd het water van de werf gedempt en ontstond stapje voor stapje het Spaarneboog van vandaag de dag. Het verleden van de werf is nog altijd goed zichtbaar binnen het gebied. Met een duidelijk grootschaligere opzet dan de fijnmazige omliggende buurten tekenen de contouren van de oude werf zich ook vandaag de dag nog af. Het brede profiel en abrupte einde van straten op de Paul Krugerkade verraadt dat deze evenzo als de Werfstraat vroeger dienstdeed als watergang. De locatie van het Mandelapark komt op grote lijnen overeen met het vroegere waterbassin van de werf wat verklaart waarom de historische woningen aan de west- en zuidzijde met hun achterkant richting het park georiënteerd zijn. In en rondom het gebied zijn diverse historische panden te vinden uit verschillende fasen in haar ontwikkeling. Zo staan aan de Paul Krugerkade de Beschuitfabriek en het Union Complex, twee gemeentelijke monumenten daterend uit de beginjaren van de werf. Wie goed oplet in het winkelcentrum kan zelfs nog een glimps opvangen van bouwvolumes en draagstructuren uit deze periode. De Quality Bakers en in het bijzonder het bakstenen muurreliëf “Ode aan de Bakker” van Levinus Tollenaar vormen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen uit de periode na demping van de Werf Conrad. Het Quality Bakers pand is in te slechte staat voor behoud waardoor transformatie te complex en kostbaar zou zijn. De “Ode aan de Bakker” dient behouden te blijven voor de stad en het gebied, al dan niet op dezelfde plek. De Beschuitfabriek en het Union Complex dienen als monumenten behouden en zo nodig herbestemd te worden.

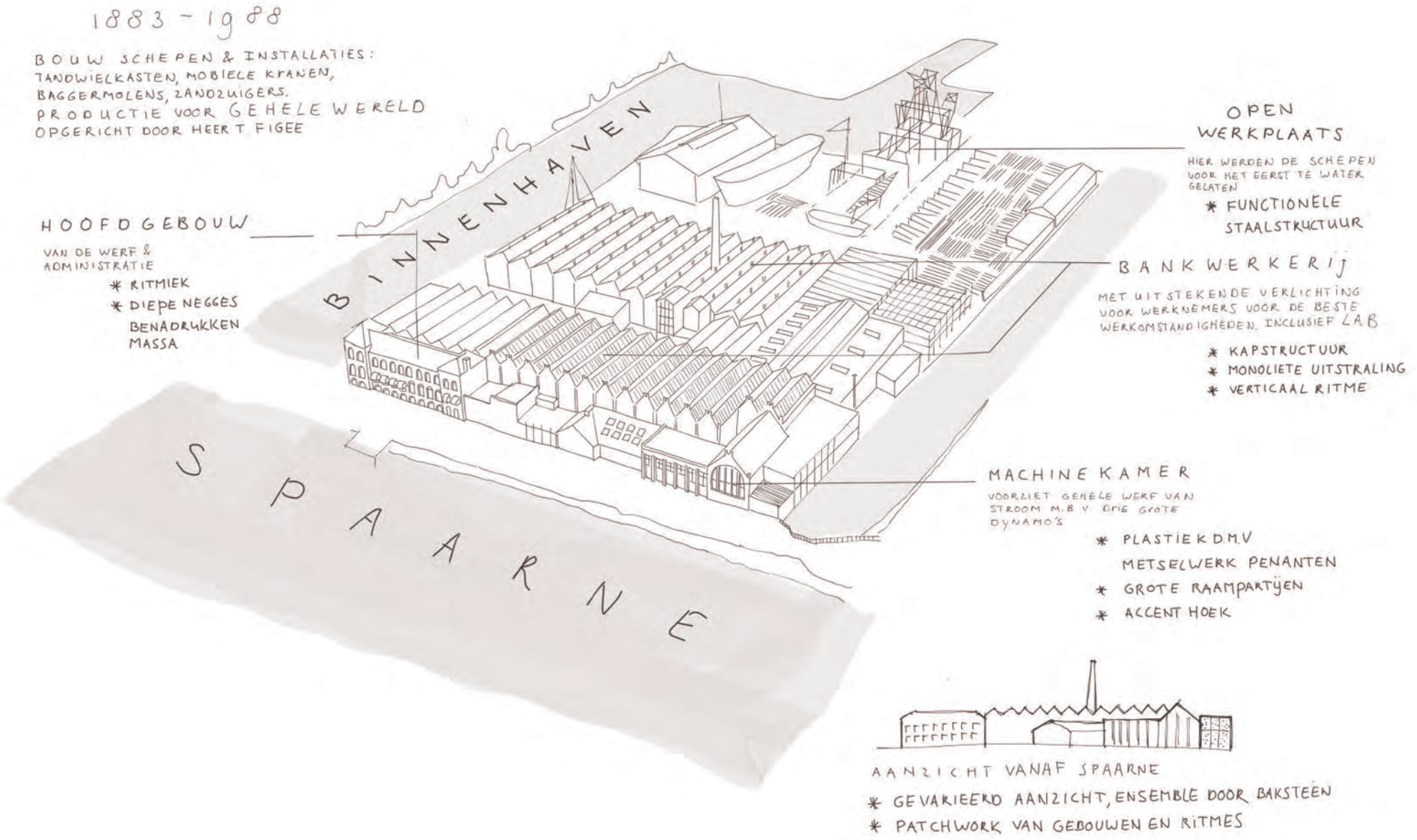
De erfenis uit het verleden bevat kansrijke aanleidingen en inspiratie om aan de toekomst van het gebied te bouwen. Echter is deze ook oorzaak van een aantal van de grote opgaven waar het gebied vandaag de dag mee te maken heeft.

Historische foto van de Beschuitfabriek

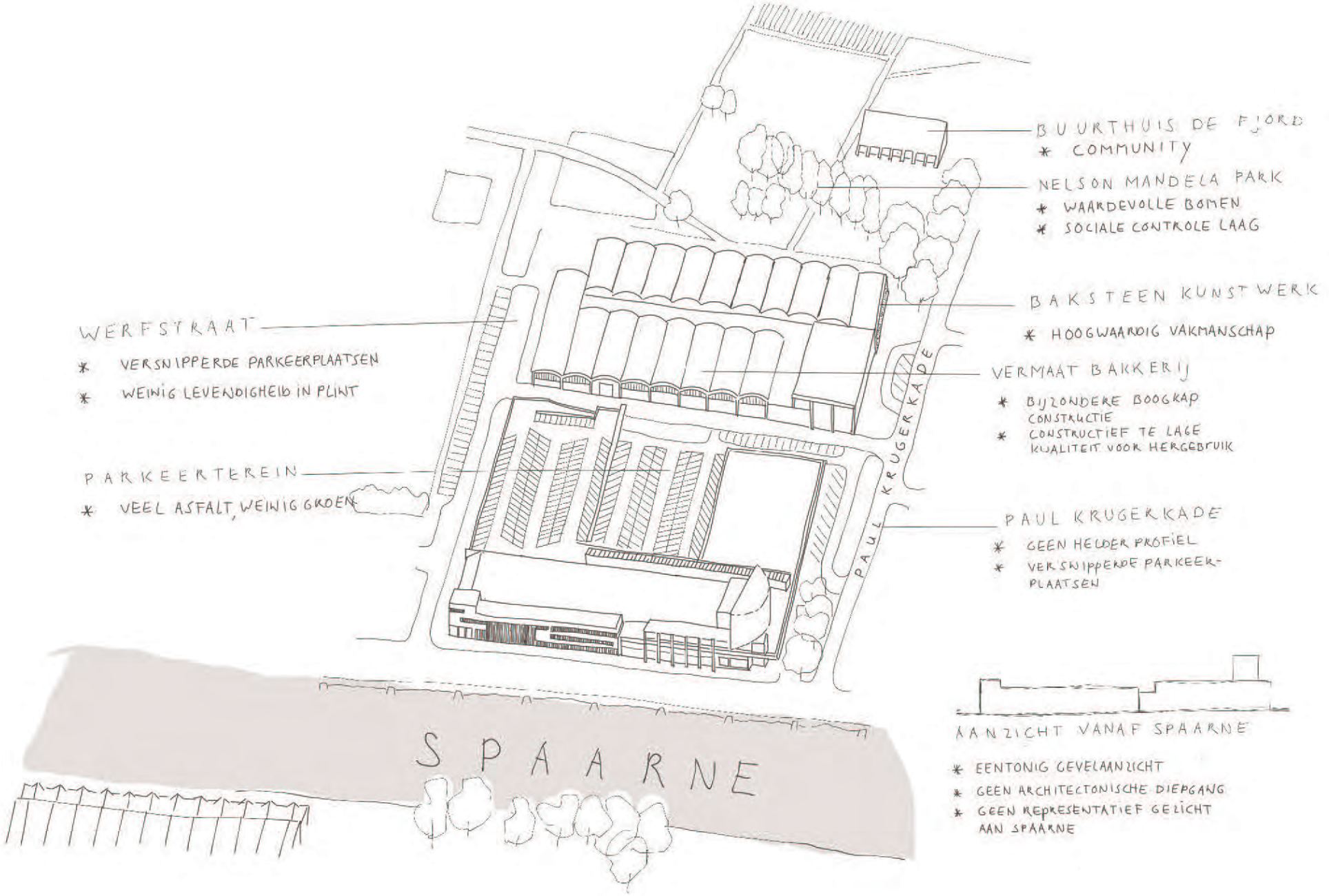
Historische foto van een inmiddels verdwenen gevel

Historische foto van het Union Complex

Spaarneboog en omgeving rond c.a. 1900



Illustratie van de voormalige Werf Conrad met binnenhaven - illustratie door Mecanoo

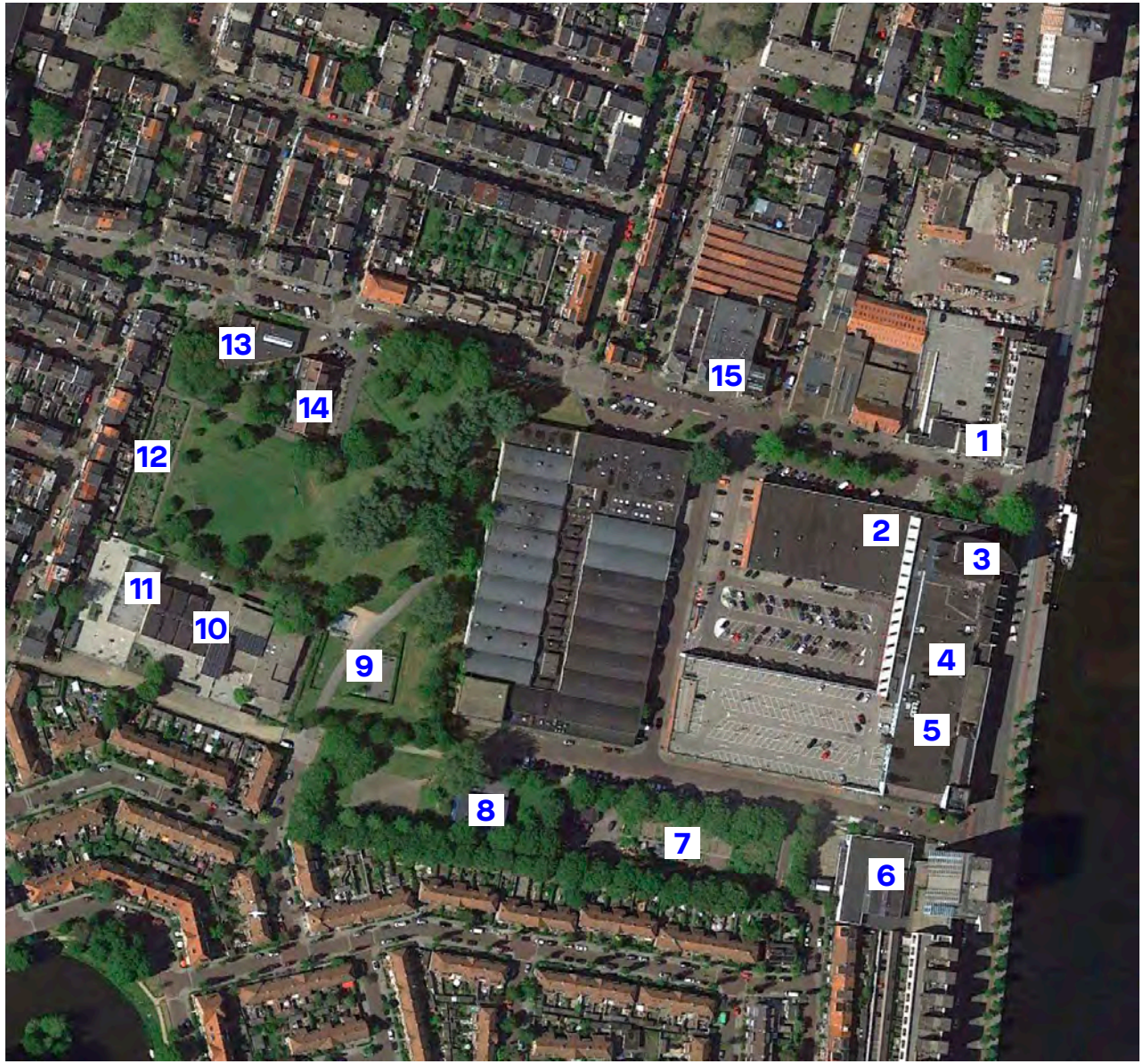


Illustratie van het huidige Spaarneboog, de voormalige binnenhaven is inmiddels gedempt - illustratie door Mecanoo

3.2. Groot voorzieningenaanbod

Met de demping van de Werf Conrad ontstond letterlijk ruimte in het dan al dicht bebouwde Haarlem-Noord. Door de jaren heen werd deze ruimte aangegrepen om een breed scala aan voorzieningen aan de Transvaalwijk toe te voegen. De bijzondere veelheid en variëteit hiervan trekt vandaag de dag een brede groep mensen naar Spaarneboog. Van buurtbewoners die een dagelijkse boodschap doen, de hond uitlaten of zich in het verenigingsleven begeven tot bezoekers van buiten op zoek naar inrichting voor thuis of ten behoeve van sport of speciaal onderwijs. Zo vervult Spaarneboog op twee schaalniveaus een rol. Stadsbreed vanuit bijzonder/gespecialiseerd winkel-, sport- en onderwijsaanbod en samen met de Cronjéstraat in het lokale voorzieningenaanbod. Naast het Mandelapark als belangrijke groenvoorziening vind je binnen en rondom het gebied onder andere:

1. Kwantum;
2. Winkelcentrum Spaarneboog;
3. De Klimmuur Haarlem;
4. SportCity;
5. Crossfit Punt Uit;
6. Dicks Keukens;
7. Ecosol;
8. gymzaal;
9. buitensport faciliteiten;
10. SO en VSO De Schelp;
11. Kindcentrum De Hermelijn;
12. Doe-tuinen;
13. Hero Kindcentrum;
14. Wijkcentrum De Fjord;
15. Union Complex met Boulderhal, Shaolin centrum, Fysiotherapie en kantoorruimte.



Winkelaanbod voor de wijk en daarbuiten

Winkelcentrum Spaarneboog is goed bereikbaar en kent een divers winkelaanbod, interessant voor mensen met verschillende bestedingsmogelijkheden. Naast twee supermarkten (Vomar en de Aldi) biedt het centrum ruimte aan perifere detailhandel (met name woonwinkels) die zelfs bezoek van buiten de stad trekken.

Het lange termijnperspectief van het aanbod aan perifere detailhandelsvestigingen (PDV) binnen Spaarneboog is onzeker. De beperkte omvang van het PDV-aanbod roept vraagtekens op over de levensvatbaarheid in het licht van trends op de markt. Tegelijkertijd staat de grote verkeersaantrekkende werking van dit type winkels op deze locatie steeds meer op spanning met de verdichting van de stad. Op dit moment is er echter geen andere ruimte voor PDV binnen de grenzen van Haarlem wat verplaatsing binnen de stad onmogelijk maakt. Ondernemers hebben langlopende huurcontracten met de bijbehorende bescherming. Op dit moment wordt dan ook niet actief gestuurd op het afschalen van dit segment. Wel zal de vinger aan de pols gehouden worden en zal gekeken worden hoe eventueel vrijkomende ruimte ingezet kan worden om de relevantie van het winkelcentrum voor de buurt te vergroten. De relatie met het winkelaanbod in de nabijgelegen Cronjéstraat moet hierbij in het oog gehouden worden.

Maatschappelijk hart voor de buurt

Spaarneboog vervult een belangrijke maatschappelijke functie voor de wijk. Het gebied huisvest diverse maatschappelijke functies.

Wijkcentrum de Fjord

Wijkcentrum gelegen tussen de Paul Krugerkade en het Mandelapark. Dit verzamelgebouw huisvest een wijkcentrum, fietsenwerkplaats Ecosol, kerk, Wijkteam, zorgbalans en ruimte voor initiatieven uit de buurt. Het huidige vastgoed is verouderd en introvert met een afgezonderde ligging, gebrek aan een heldere entree en het ontbreken van een welkomstruimte.

SO en VSO De Schelp

Cluster-3 school voor speciaal onderwijs (SO) en voortgezet speciaal onderwijs (VSO) met circa 135 leerlingen. De Schelp ligt in de zuidwesthoek van het Mandelapark en valt buiten het plangebied.

Kindcentrum De Hermelijn

Kindcentrum voor kinderen tussen de 2 en 8 jaar met verstandelijke beperking of een ontwikkelingsachterstand. De Hermelijn is gelegen naast De Schelp en valt tevens buiten het plangebied.

Hero Kindcentrum

Kinderopvang gelegen tussen het Mandelapark en de Paul Krugerkade.

Doe-tuinen

Door vrijwilligers beheerd volkstuincomplex met moestuinen gelegen in het Mandelapark.

Ecosol Buurts

Maatschappelijk tuincomplex gericht op mensen met grote afstand tot de arbeidsmarkt. Er wordt dagbesteding, re-integratie, scholing, leer –en werktrajecten aan mensen met sociale en mentale problematieken. Groenten uit eigen tuin worden op kleine schaal verkocht aan buurtbewoners. Het vastgoed is veelal verouderd.

Sportief Spaarneboog

Spaarneboog is een echte bestemming voor de sportieve Haarlemmer en inwoner van de Transvaalwijk. Er is volop ruimte om te sporten in de binnen- en buitenruimte.

De Klimmuur Haarlem
In dit bijzondere object bovenop winkelcentrum Spaarneboog is alles te vinden voor de fanatieke klimmer met klimmogelijkheden, competities, cursussen, evenementen.

Crossfit Punt Uit
Een van de twee Haarlemse Crossfitboxen. Gelegen in winkelcentrum Spaarneboog trekt Punt Uit fanatieke sporters uit de hele stad.

Sport City
Grote sportschool gelegen in winkelcentrum Spaarneboog, bezocht door wijkbewoners en bewoners elders uit de stad.

Gymzaal
Kleine gymzaal in het zuidelijk deel van het Mandelapark onder andere gebruikt door De Schelp en een Krav-Maga vereniging. Het vastgoed is sterk verouderd.

Union Complex: Boulderhal De Fabriek, Shaolin centrum en fysiotherapie
Binnen het Union Complex zijn diverse sportvoorzieningen te vinden waaronder de Boulderhal De Fabriek waar zonder touwen wordt geklommen, een Shaolin centrum en een fysiotherapie praktijk met gelieerde sportschool. Het Union Complex valt buiten het plangebied.

Freerun track
De tijdelijke freerun track in het Mandelapark is in 2024 genomineerd als “beste sportinitiatief” van het jaar. De track wordt gebruikt door freerunners, skaters en bootcampers.

Skateramp
Naast De Schelp staat een relatief verouderde skateramp.

Basketbalvelden
Naast de skateramp ligt een basketbal- en voetbalkooi. Deze wordt gebruikt door buurtbewoners en door kleine begeleide groepen leerlingen van De Schelp.

Trapveldje
Midden in het Mandelapark ligt een klein trapveldje met twee doelen. Gebruikers geven een gebrek aan overzicht en overlast door hondenpoep aan als beperkende factoren.

3.3. Ruimtelijke beleving en samenhang

De ruimte die vrijkwam voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen na de demping van de werf is ontzettend waardevol geweest voor de Transvaalwijk. Tegelijkertijd is nu misschien wel meer dan ooit voelbaar hoe pragmatiek en urgentie leidend zijn geweest in de wijze waarop deze functies stap voor stap in het gebied zijn geland. Door het gebrek aan overkoepelende visie beleef je Spaarneboog vandaag de dag niet als samenhangend gebied maar als verzameling separate werelden. Het winkelcentrum, het leegstaande Quality Bakers, Mandelapark, de Fjord en de achterafgelegen Ecosol en Filippo-locatie zijn plekken die weinig met elkaar van doen hebben, soms met elkaar schuren en waar de rafelranden uit het verleden nooit op goede wijze afgehecht zijn. Richting de toekomst ligt een opgave om te verbinden en te komen tot een samenhangend geheel waar functies elkaar versterken en de diverse gebruikersgroepen elkaar ontmoeten. Verschillende ruimtelijke aspecten zijn hierbij belangrijk, welke hieronder nader toegelicht worden.

Naar binnen gekeerd winkelcentrum

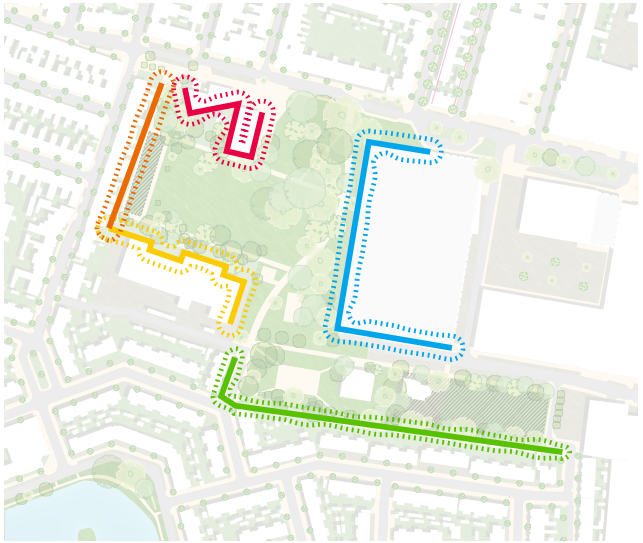
Winkelcentrum Spaarneboog heeft een grote relevantie voor de buurt en de stad maar heeft in zijn huidige vorm weinig uitstraling. Het vastgoed is deels verouderd maar het structurelere probleem zit in de interne oriëntatie. Het winkelcentrum wordt gekenmerkt door dichte plinten, eenzijdig georiënteerde winkelruimtes en een binnenhof waar parkeren dominant is. Er ligt een opgave om het winkelcentrum op een meer extraverte en publieksgerichte wijze vorm te geven. Richting de wijk, maar ook juist richting het Spaarne waar het winkelcentrum en de buurt zich tonen richting de stad. Onderdeel van deze opgave is de huidige Kwantum-locatie aan de overzijde van de Paul Krugerkade die met zijn dichte plint en sleetse gevelbeeld afdoet aan de gewenste uitstraling van deze belangrijke entree richting het Spaarne.

Gebrekkige verblijfskwaliteit in het Mandelapark

Als meest versteende wijk van Haarlem is het Mandelapark van grote waarde voor de bewoners van de Transvaalwijk. Het park speelt een belangrijke rol in de klimaatopgaven zoals waterberging en hittestress. Daarnaast geven bewoners aan dat het park voor hen een belangrijke fiets- en wandelroute vormt o.a. tussen de Patrimoniumbuurt en het winkelcentrum en van en naar het historisch centrum.

Echter maakt het park haar potentie als verblijfsplek nog onvoldoende waar. Dit is nauw verbonden met haar oorsprong als restruimte die vandaag de dag nog altijd voelbaar is. De rafelranden van vroeger zijn maar in beperkte mate aangepakt wat heeft geleid tot rommelige situaties waar achterkanten domineren. De eigenlijke situatie verschilt per rand zoals hiernaast afgebeeld. De vele achterkantsituaties werken de gebrekkige sociale controle en onbehaaglijke sfeer in de hand die door veel buurtbewoners als grote opgave is geduid.

Voor veel buurtbewoners vormt het Mandelapark een belangrijke verbinding tussen de Patrimonium- en Transvaalbuurt. De kwaliteit en veiligheid van deze langzaamverkeersroutes behoeft aandacht. Zo komen bij de entree vanuit de Landstraat fiets, voetganger en autoverkeer vanuit de Schelp op onoverzichtlijke wijze



Overzicht van de verschillende randsituaties rondom het Mandelapark

West: Achtertuinen met schuttingen die direct uitkomen op het park. Mate van toe-eigening tussen de schuttingen en Doe-tuinen o.a. voor kliko's en fietsen.

Zuid bij de Schelp: Hekwerk met brandgangen en een kleine speelplaats. Meest westelijke tuin direct ontsloten op het park

Zuid ten oosten van de Nieuwe Landstraat: Wilde beschoeiing met daarachter een brandgang

West: Dichte gevel van het leegstaande Quality Bakers

Noord: Panden van het Hero Kindcentrum en de Fjord die het park deels afschermen van de Paul Krugerkade

Zuidelijke parkrand bij de Schelp: hekwerk met brandgangen en een kleine speelplaats. Meest westelijke tuin direct ontsloten op het park

Zuidelijke parkrand ten oosten van de Nieuwe Landstraat: wilde beschoeiing met daarachter een brandgang

Het Spaarne vanaf de kruising met de Paul Krugerkade

Visualisatie van het nieuwe drijvende havenkantoor

samen wat soms tot onveilige situaties leidt. De route vanaf de Vrouwehekstraat is onoverzichtelijk met een bocht om het terrein van Dicks.

Tenslotte wordt de sleetse inrichting en achterstallig onderhoud van het park veel genoemd als probleem. Denk hierbij aan verouderde sportinrichting of slecht begaanbare voetpaden die onderlopen bij heftige regenval.

Potentie van het Spaarne

De Spaarndamseweg wordt op dit moment getekend door autoverkeer en beperkte menselijke maat. De potentie is echter voelbaar met het uitzicht op het water en bijzondere gebouwen als de Figeehal en diverse projecten gekoppeld vanuit de ontwikkelzone Spaarndamseweg. Daarnaast wordt het havenkantoor verplaatst naar een drijvend gebouw ter hoogte van het winkelcentrum en vormt dit gebied een potentiële ontwikkellocatie voor water gerelateerde activiteiten, zoals bijvoorbeeld een watertaxiverbinding, veerpont of op- en afstapplaats voor rondvaart. Met deze ingrediënten liggen er kansen om de waterzijde op termijn te ontwikkelen tot prettige stadskade waarbij een goede balans tussen verkeersstromen en verblijf uitgangspunt is. De waarde hiervan voor de gebiedsontwikkeling Spaarneboog is groot en vice versa maar zal vanuit een groter traject onderzocht moeten worden.

Onoverzichtelijke verkeerssituatie
Op dit moment is de auto dominant in het straatbeeld van Spaarneboog en de omliggende straten. Aan vrijwel iedere straat kan geparkeerd worden en de plekken zijn vaak bezet, ook door langparkeerders die geen directe binding met het gebied hebben. Buurtbewoners ervaren de parkeerdruk in de wijk en het gebied als zeer hoog. Ook het aantal fietsenstallingen blijft achter waardoor deze op de stoep belanden wat de begaanbaarheid niet ten goede komt. Een veelgenoemde zorg van buurtbewoners is de problematiek die het gratis parkeren in combinatie met de centrale ligging van het gebied met zich meebrengt. Zo parkeert er ook veel niet-bestemmingsverkeer (voor lange duur) in het gebied en worden parkeervoorzieningen misbruikt voor bijvoorbeeld kamperen.

De Paul Krugerkade is exemplarisch voor de problematiek met grote parkeervelden in het straatprofiel en krappe in- en uitrijdsituaties rondom de diverse zijstraten. Maar ook de Werfstraat is een veelgenoemd punt van zorg waar (lang)parkeren, laden en lossen, auto- en fietsverkeer met elkaar schuren. Het resultaat zijn onoverzichtelijke situaties waarbij de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en soms zelfs de veiligheid onder druk staan. In de toekomst ligt een opgave om de verkeerssituatie beter te organiseren waarbij een belangrijke rol ligt voor de grote parkeervoorzieningen op het parkeerdek bij de Kwantum en de parkeervoorzieningen van het winkelcentrum.

Uitstraling en verblijfskwaliteit Paul Krugerkade
De Paul Krugerkade heeft volop ingrediënten voor een nieuwe toekomst. De bijzondere historie is nog steeds zichtbaar. Het straatprofiel is breed en wordt gekenmerkt door mooie grote bomen. Tenslotte vormt de Paul Krugerkade de verbinding tussen de Cronjéstraat, Spaarneboog en het Spaarne. Voldoende aanleidingen om op voort te bouwen. Er zijn echter ook uitdagingen zoals de onoverzichtelijke verkeers- en parkeersituatie en de wisselende kwaliteit van het gevelbeeld.

Het Hero Kindercentrum en trafo tonen een sleets en introvert gevelbeeld aan de straat en belemmeren het zicht op het park. Ook de Quality Bakers toont een dode gevel aan de Paul Krugerkade.

Het verleden van de Paul Krugerkade als waterweg is nog steeds te zien in de verbreding van het profiel vanaf de Paul Krugerstraat

Beeld vanaf het Spaarne richting de Paul Krugerkade

Ruimte voor parkeren in Spaarneboog en omgeving

Quality Bakers (links) en het kunstwerk “Ode aan de Bakker” (rechts) bieden een introvert beeld richting de Paul Krugerkade

Parkeerplaatsen aan de kop van de Paul Krugerkade

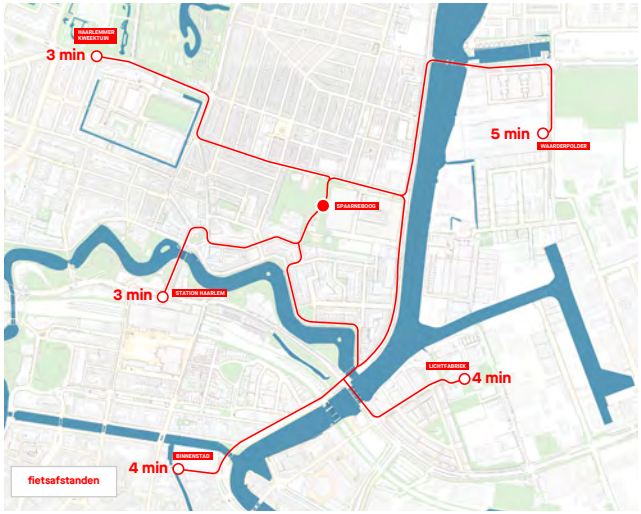
Sociaal kwetsbare achterkantsituatie aan de oostzijde van het park

Parkeren, laden en lossen aan de Werfstraat

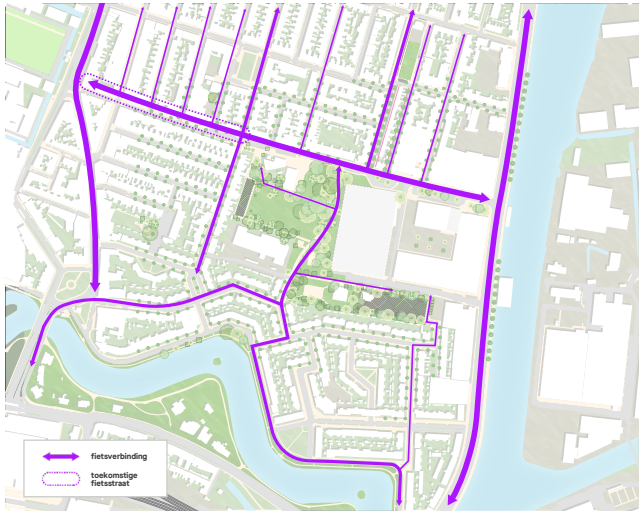
3.4. Verrassend dichtbij

Een buitenstaander die voor het eerst Spaarneboog bezoekt zou zich kunnen vergissen en denken zich in een van Haarlems buitenwijken te bevinden. Maar niets is minder waar. Met het station, de oude binnenstad en de opbloeiende Waardepolder allen op 3 à 4 minuten fietsafstand is de stad nooit ver weg. Via de Spaarndamseweg is het gebied goed aangesloten op de stedelijke ontsluitingsstructuur zonder zelf een druk knooppunt te vormen. Hier vind je ook twee bushaltes waarvanuit eens per uur bussen naar het zuiden en noorden van de stad rijden.
Haarlemmers uit de hele stad weten Spaarneboog te vinden. Met haar goede bereikbaarheid en zichtlocatie aan het Spaarne heeft het gebied een uitstekende uitgangspositie richting de toekomst.

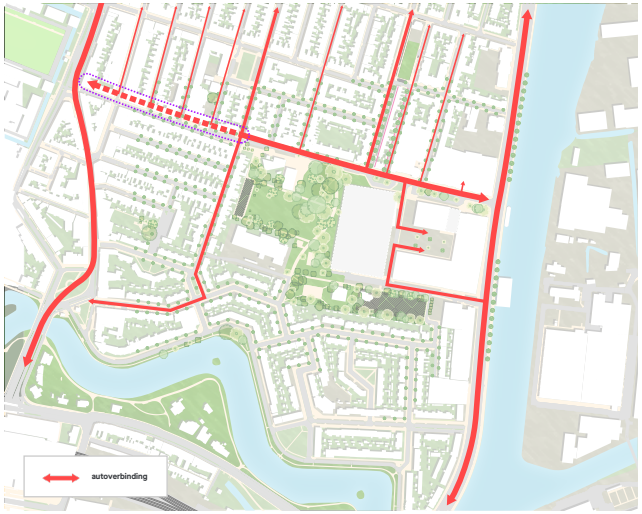
Spaarneboog ontleent haar bestaansrecht niet enkel aan haar ligging in de stad maar het is bovenal een centrum voor de buurt. Samen met de Cronjéstraat op een paar honderd meter afstand vormt Spaarneboog een belangrijk onderdeel van het voorzieningenniveau voor de omliggende buurten. Het gebied vormt een schakelpunt tussen de ten zuiden gelegen Patrimoniumbuurt en het noordelijk deel van de Transvaalwijk, verbonden via een belangrijke langzaamsverkeersroute door het Mandelapark. Haaks op de Spaarndamseweg, boven het Mandelapark, ligt de Paul Krugerkade vanuit waar Spaarneboog fijnmazig met de rest wijk verbonden is. De Gedempte Schalkburgergracht en President Steijnstraat vormen de belangrijkste verbindingen richting het noorden en de Paul Krugerstraat richting de Cronjéstraat. De Paul Krugerstraat wordt tussen de Cronjéstraat en President Steijnstraat ingericht als fietsstraat.



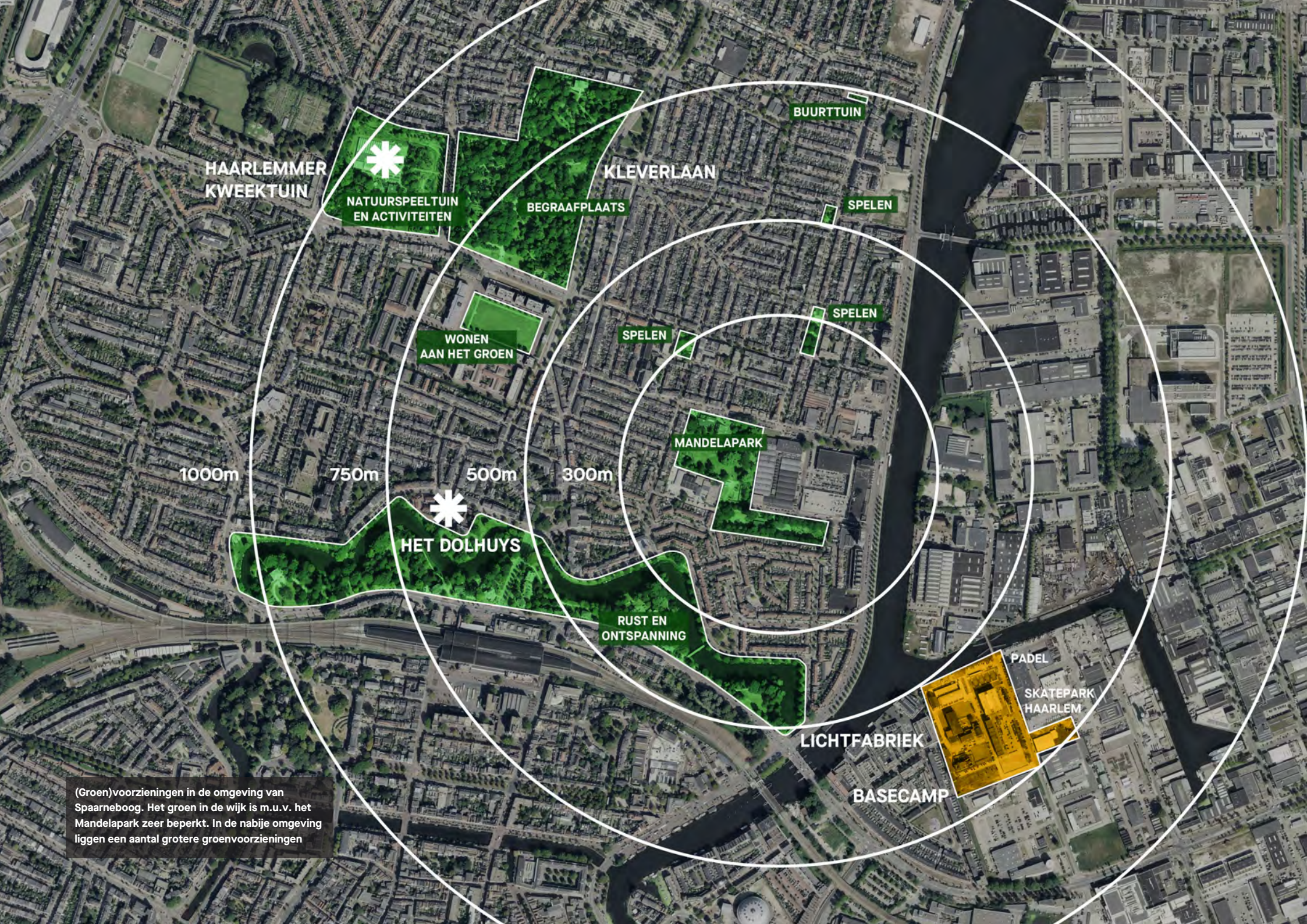
Fietsafstanden naar bestemmingen binnen de stad.



Overzicht van fietsverbindingen. De Paul Krugerstraat wordt ingericht als fietsstraat.



Overzicht van autoverbindingen. De Paul Krugerstraat wordt ingericht als fietsstraat waar de auto straks te gast is.



(Groen)voorzieningen in de omgeving van Spaarneboog. Het groen in de wijk is m.u.v. het Mandelapark zeer beperkt. In de nabije omgeving liggen een aantal grotere groenvoorzieningen

3.5. Middelpunt van een diverse wijk

Spaarneboog ligt midden in de diverse Transvaalwijk. Een van Haarlems jongere wijken met een relatief groot aandeel eengezinshuishoudens. In toenemende mate komen in de wijk diverse culturele achtergronden samen, van buiten maar vooral ook van binnen Europa. Op straat kom je van alles tegen: mensen hier geboren en getogen of al tientallen jaren wonend, stedelijke starters die een nieuwe goed bereikbare plek gevonden hebben, nieuwkomers van over de grens die hier een nieuw leven opbouwen of als gastarbeider slechts kort verblijven. Betrokkenen in de wijk laten weten dat de grote diversiteit hetgeen is dat de wijk haar rijke kleur en karakter geeft.

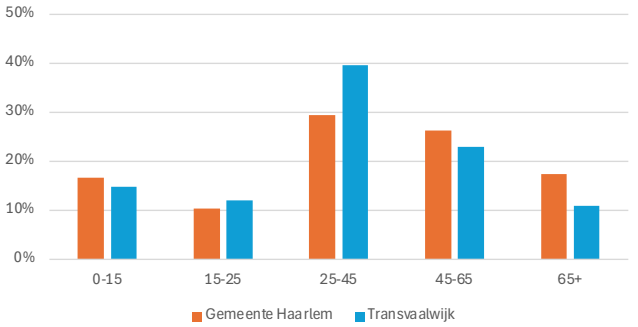
Echter zijn er ook signalen dat de grote diversiteit en het evenzo belangrijke gevoel van gemeenschap in de wijk soms met elkaar op gespannen voet staan. Dit is ook terug te zien in de gemeentelijke gebiedsanalyse voor de Transvaalwijk waarin betrokkenheid bij de buurt als belangrijk attentiepunt naar bovenkomt. Buurtbewoners geven dit een lager dan gemiddeld cijfer. Daarnaast wonen maar weinig mensen langer dan 10 jaar in Haarlem (45%) of de buurt (32%) beide flink lagere percentages dan het stedelijk gemiddelde van respectievelijk 57% en 43%.

Ook zijn uit de buurt zorgen te horen over eventuele “veryupping” die de herontwikkeling van Spaarneboog met zich mee zou kunnen brengen.

Betrokkenheid en het vergroten hiervan vormt een belangrijke uitdaging binnen de herontwikkeling van Spaarneboog. Waar en wanneer komen mensen met uiteenlopende leefstijlen en leefwerelden elkaar immers tegen? Hoe bind je arbeidsmigranten die kortstondig verblijven binnen de buurtgemeenschap en hoe ga je om met de zorgen rondom hun bestaanszekerheid? Kortom: hoe kan versplintering van de buurtgemeenschap voorkomen worden?

Als belangrijke ontmoetingsplek in de wijk liggen juist hier kansen voor de herontwikkeling van Spaarneboog om echt waarde voor de wijk toe te voegen. Met het brede aanbod van voorzieningen, commercieel, sportief en maatschappelijk, heeft het gebied voor ieder wat te bieden, ook voor bezoekers van buiten. De uitdaging is het faciliteren van laagdrempelige ontmoeting en het vergroten van binding met de wijk.

Gebiedsanalyse voor de Transvaalwijk waarin onder andere de mate van betrokkenheid en woonomgeving belangrijke aandachtspunten blijken



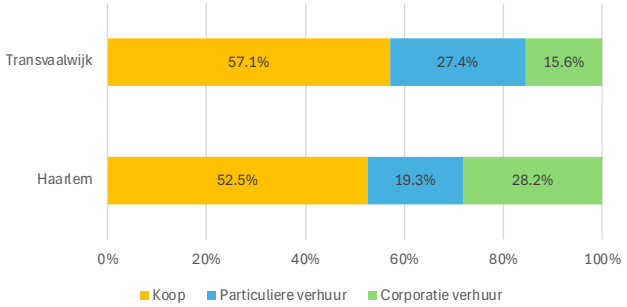
De Transvaalwijk is een van de jongere wijken van Haarlem. De wijk heeft een groot aantal inwoners van 25 tot 45 jaar en kent relatief minder vergrijzing dan de rest van de stad. Zoals vaak het geval is bij deze leeftijdsgroep, is het aandeel eenpersoonshuishoudens relatief hoog.

3.6. Woningmarkt binnen de Transvaalwijk

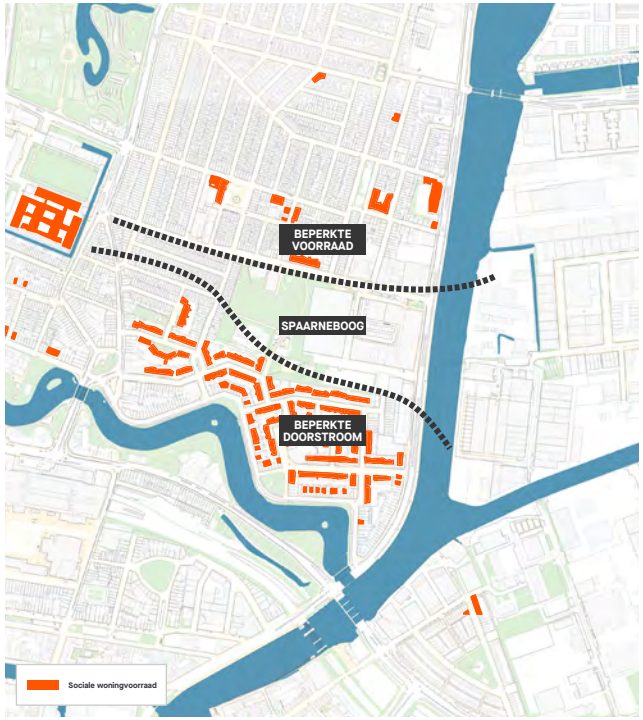
Het valt op dat het aandeel sociale huur binnen de Transvaalwijk een stuk lager ligt dan het Haarlems gemiddelde. De sociale woningvoorraad die ontstaat is sterk geconcentreerd in de Patrimoniumbuurt met slechts een handjevol complexen in het noordelijk deel van de wijk. Met zijn mooie ligging, nabijheid bij het centrum en hoge leefbaarheid is het wellicht niet verassend dat de doorstroom binnen de Patrimoniumbuurt minimaal is. Met het kleine sociale aanbod in het noordelijk deel van de wijk en beperkte doorstroming in de Patrimoniumbuurt is het aanbod voor de kleinere portemonnee beperkt. De realisatie van sociale huurwoningen binnen de gebiedsontwikkeling Spaarneboog kan bijdragen aan een betere balans binnen de woningvoorraad in de wijk.

In tegenstelling tot het aandeel sociaal is de particuliere huursector relatief groot binnen de wijk. Nadat er jaren relatief veel woningen opgekocht zijn door beleggers is het sinds 2019 niet meer toegestaan om woningen om te vormen en splitsen. Bewoners en betrokkenen in de wijk geven aan dat er binnen de wijk relatief veel misstanden voorkomen in de particuliere huursector met name in de verhuur aan arbeidsmigranten zoals illegale kamerverhuur, woon- en adresfraude. Een deel hiervan speelt zich af achter de voordeur maar het leidt ook tot leefbaarheidsproblematieken op straat zoals de ophoping van huisvuil. Vanuit de wijkaanpak Transvaal wordt eraan gewerkt om deze misstanden tegen te gaan.

Hoewel de wijk relatief jong is kent ook de Transvaalwijk een contingent aan (aankomende) ouderen. Met een relatief eenzijdige woningvoorraad, voornamelijk bestaande uit eengezinswoningen, ontbreekt het deze groep aan aantrekkelijke verhuisalternatieven binnen de wijk. Denk hierbij aan compacte woningen, gelijkvloers en dichtbij voorzieningen. Deze mismatch in woonbehoefte en -aanbod beperkt de kansen voor doorstroming van ouderen.



Opbouw woningvoorraad in de Transvaalwijk



Sociale woningvoorraad in en rondom de Transvaalwijk. Het aanbod in het noordelijk deel is beperkt, in het zuidelijk deel (Patriomiumbuurt) is de juist de doorstroming beperkt

Volks ontmoet yup in de Transvaalbuurt. 'Ik noem het hier wel eens de camping'

Linda Gottmer en Nina Eshuis

06-11-21, 10:55 | update: 07-11-21, 10:58

Buren Gré Mesman, Robin Doezie en Cor Jonker (vlnr). © Foto United Photos/Toussaint Kluiters

HAARLEM Vroeger was de Transvaalbuurt een echte volksbuurt. Inmiddels zie je steeds meer bakfietsen, visgraatvloeren en dakopbouwen. Oude en nieuwe bewoners vertellen over hun buurt. „Het zijn niet alleen yuppen hoor, die hier komen wonen."

Een column in het Haarlems Dagblad vertelt het verhaal over de Transvaalbuurt als aantrekkelijke wijk voor verschillende bewoners

Programmatische bouwstenen

4

4.1. Programmatische Bouwstenen

Onder de visie voor De BOOG liggen een aantal concrete bouwstenen voor de verdere planuitwerking. Het gaat hierbij om uitgangspunten met betrekking tot het programma, openbare ruimte en duurzaamheid. Een bijzondere bouwsteen is de renovatie van het winkelcentrum waarvan de startbouw al in 2025 of 2026 plaatsvindt. Ten behoeve van het overzicht wordt deze los beschreven. In dit hoofdstuk worden de kwantitatieve en kwalitatieve kaders en wensen met betrekking tot deze bouwstenen nader toegelicht.

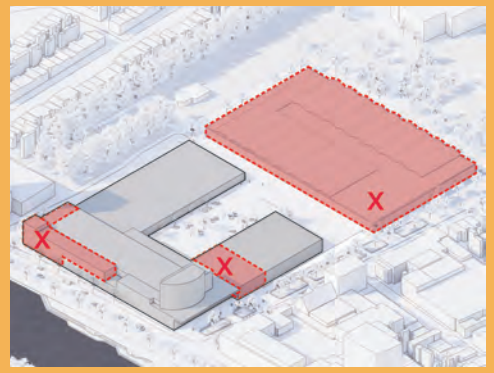
4.2. Programmatische bouwsteen: renovatie Winkelcentrum Spaarneboog

Renovatie Winkelcentrum Spaarneboog
Het winkelcentrum wordt al op korte termijn gerenoveerd met oog op de onderhoudsstaat en toekomstbestendigheid. De impuls voor het winkelcentrum vormt een belangrijke kans voor de gebiedsontwikkeling als geheel, als aanjager voor andere ontwikkelingen en een eerste zichtbare kwaliteitsimpuls voor het gebied.

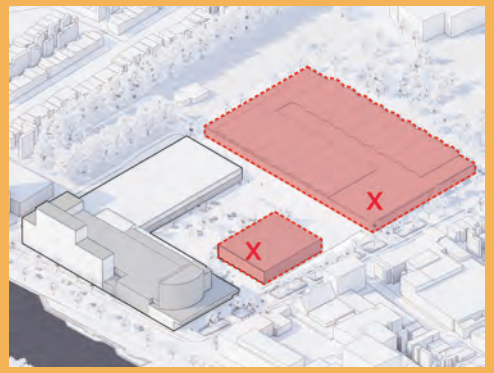
De renovatie betreft vooral een impuls voor de uitstraling van het winkelcentrum, waarbij ook de kop van het winkelcentrum aan de Paul Krugerkade een meer open en toegankelijk karakter krijgt. Een belangrijk onderdeel hiervan is het maken van een uitnodigende entreehal die ruimte biedt aan kleine retailpunten in open setting en een toegang vormt richting de Vomar-supermarkt en de rest van het winkelcentrum. De uitstraling aan de Werfstraat blijft krijgt een impuls, verkeerskundig verandert de situatie hier in de eerste fase niet. Het laden en lossen blijft hier ook op de lange termijn gesitueerd. Daarnaast wordt de binnenplaats opgeknapt en wordt een extra parkeerlaag toegevoegd aan het bestaande dek.

Onderdeel van de werkzaamheden is de sloop van Spaarneoffice. In een 2e fase worden er langs de Spaarndamseweg woningen toegevoegd. De plannen voor de renovatie van het winkelcentrum en het toevoegen van de woningen vormen een wel afgewogen gegeven voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Aandachtspunten:
- uitgangspunt voor de ontwikkeling van het winkelcentrum is dat er een goede begrenzing tussen de binnenhof van het winkelcentrum en het Mandelapark wordt georganiseerd. Deze opzet is reeds afgestemd in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag van het winkelcentrum;
- laden en lossen zal aan de Werfstraat plaats blijven vinden. De inpassing in het straatprofiel behoeft aandacht in de verdere gebiedsontwikkeling;
- het winkelcentrum krijgt een entreehal en toegang tot de binnenhof aan de kop van de Paul Krugerkade.

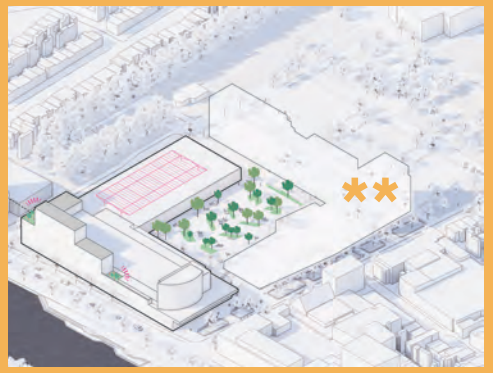


① Sloop kantoren Spaarne office en deel winkelcentrum



② Sloop deel winkelcentrum en gebouw Quality Backers

③ 2e winkelhaak zorgt voor een binnenhof met winkels, toegang parkeren via Werfstraat en alzijdige oriëntering van de ontwikkeling



④ Vergroenen parkeerplaats binnenterrein

✱ De getoonde fasering in de afbeeldingen kan bij verdere uitwerking van de plannen iets wijzigen

✱ De opzet en contour van de 2e winkelhaak staan nog niet vast en worden in het vervolgproces nader uitgewerkt (zie paragraaf 7.2)

Visualisatie ontwerp Winkelcentrum Spaarneboog - Mecan

Visualisatie ontwerp Winkelcentrum Spaarneboog - Mecanoo

Visualisatie ontwerp Winkelcentrum Spaarneboog - Mecanoo

4.2. Programmatische bouwsteen: te slopen gebouwen

Quality Bakers

De Quality Bakers locatie is eigendom van Hoorne Vastgoed. Het hallendeel wordt eind 2024 gesloopt ten behoeve van de renovatie van het winkelcentrum. Het terrein wordt ingezet als tijdelijke parkeerplaats voor de plekken die tijdens de renovatiewerkzaamheden niet gebruikt kunnen worden. Uitgangspunt op de langere termijn is de herontwikkeling van de gehele Quality Bakers locatie binnen de integrale gebiedsontwikkeling. Eventuele uitwisseling van grondposities is mogelijk als dit aantoonbare meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling oplevert. Het kunstwerk “Ode aan de Bakker” blijft behouden.

De Fjord

De Fjord is gemeentelijk eigendom. Het huidige vastgoed van de Fjord is sterk verouderd en voorziet onvoldoende in de (toekomstige) behoeften. Het gebouw van de Fjord wordt daarom gesloopt. De functie van het wijkcentrum komt terug in het toekomstige Huis van de Wijk.

Gymzaal

De gymzaal is gemeentelijk eigendom en ernstig verouderd. De gymzaal wordt daarom gesloopt. De functie van de gymzaal wordt overgenomen door de nieuw te bouwen sportzaal.

Gevel van de Quality Bakers aan het Mandelapark

De Fjord

Gymzaal aan de zuidzijde van het Mandelapark

4.3. Programmatische bouwsteen: te behouden functies

De Schelp

De Schelp valt buiten het plangebied en blijft behouden op zijn huidige locatie. Deze school verzorgt onderwijs voor neurodiverse leerlingen die een beperkte hoeveelheid prikkels kunnen verdragen. De complexiteit van de doelgroep vraagt om aandacht bij de toekomstige inpassing in het Mandelapark.

Aandachtspunten:

- onrustige situaties in de directe omgeving van De Schelp moeten voorkomen worden in relatie tot prikkels voor de leerlingen. Een (groene) begrenzing met woningen zou bijvoorbeeld mogelijk zijn, directe nabijheid van een basisschool zou erg complex zijn;
- De Schelp maakt op dit moment gebruik van de gymzaal. Bij inpassing van de nieuwe sportzaal dient rekening gehouden te worden met de routing tussen De Schelp en de sportzaal in relatie tot deze specifieke doelgroep leerlingen;
- oudere leerlingen maken in kleine groepen onder begeleiding gebruik van de sportvoorzieningen in het park. Direct zicht vanuit het gebouw op toekomstige sportvoorzieningen is noodzakelijk om dit ook in de toekomst te kunnen doen;
- de verkeerssituatie rondom de kiss & ride behoeft aandacht, met name rondom de kruising met de Nieuwe Landsstraat.

Kindcentrum De Hermelijn

Het kindcentrum valt buiten het plangebied en blijft behouden op zijn huidige locatie. De complexiteit van de doelgroep vraagt om aandacht bij de toekomstige inpassing in het Mandelapark.

Hero Kindcentrum

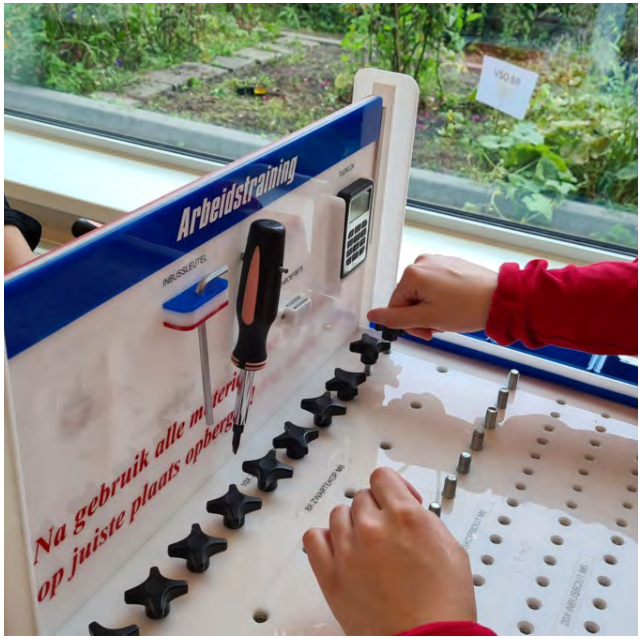
De locatie van het Hero Kindcentrum is particulier eigendom. Uitgangspunt is het behoud van de functie binnen het gebied. Mogelijk liggen er kansen om het kindcentrum te integreren in het gebouw voor IKC de Cirkel. Dit wordt in het vervolgproces nader met de betrokken partijen besproken worden.

Dicks Keukenhandel

Dicks Keukenhandel valt buiten het plangebied en blijft behouden op zijn huidige locatie.

Aandachtspunten:

- beter organiseren van de verkeerssituatie in de Werfstraat.



Onderwijs aan De Schelp

Kindcentrum De Hermelijn

4.4. Programmatische bouwsteen: toe te voegen voorzieningen en te vernieuwen voorzieningen

Doe-tuinen

De Doe-tuinen binnen Spaarneboog zijn een succesvol initiatief waar veel animo voor is binnen de buurt. De Doe-tuinen zijn door de gemeente aangemerkt als strategisch vastgoed. Dit betekent dat ze behouden dienen te worden binnen het gebied. Verplaatsing is in overleg mogelijk indien er een passend alternatief georganiseerd kan worden.

Aandachtspunten:

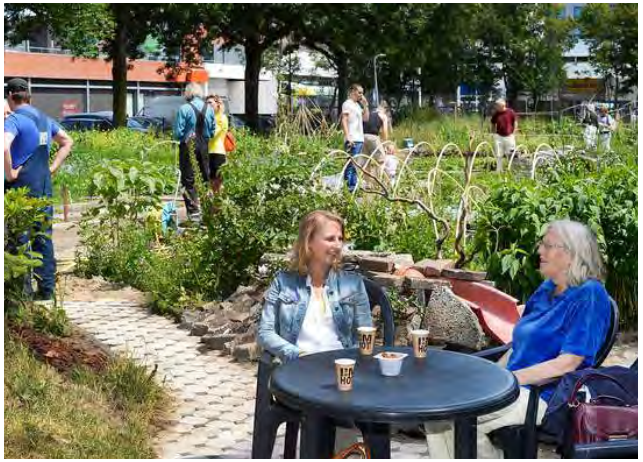
- het Doe-tuinen complex binnen Spaarneboog is vol maar er is voldoende animo voor eventuele uitbreiding;
- bezonning is een belangrijk gegeven bij eventuele verplaatsing;
- er is behoefte aan een klein gebouw t.b.v opslag;
- mogelijk liggen er kansen om samen te werken en faciliteiten te combineren met Ecosol. Elders in Haarlem wordt al samengewerkt tussen de twee organisaties;
- behoefte aan de juiste mate van openheid richting de buurt maar ook afscherming ter voorkoming van vandalisme en diefstal.

Ecosol

Ecosol is een belangrijke maatschappelijke functie die behouden dient te blijven binnen het gebied. De locatie staat niet ter discussie. Het vastgoed is verouderd en behoeft vernieuwing.

Aandachtspunten:

- Ecosol wil meer organiseren voor en met de buurt, mogelijk kan dit in de gebiedsontwikkeling gefaciliteerd worden;
- mogelijk liggen er kansen om samen te werken en faciliteiten te combineren met de Doe-tuinen. Elders in Haarlem wordt al samengewerkt tussen de twee organisaties.



Ecosol

Bijeenkomst rondom de Doe-tuinen

Bijeenkomst rondom de Doe-tuinen

4.4. Programmatische bouwsteen: toe te voegen voorzieningen en te vernieuwen voorzieningen

Kwantumlocatie

Uitgangspunt is behoud van de bestaande particuliere woningen boven de Kwantum. Voor de Kwantumruimte zelf wordt uitgegaan van behoud van het volume en een verbetering van de uitstraling. Het parkeerdek boven de Kwantum is van groot belang voor de totale parkeerbalans van het gebied en wordt daarom in zijn omvang behouden.

Aandachtspunten:

- de VvE van woningeigenaren staat voor een verduurzamings- en onderhoudsopgave. Mogelijk zijn op dit onderwerp raakvlakken te vinden;
- de huidige locatie van de hellingbaan kan eventueel verplaatst worden bij herontwikkeling van de Filippo-locatie;
- laden en lossen van de Kwantum kan beter georganiseerd worden;
- verlichting, onderhoud en sociale veiligheid van het parkeerdek.

Union Complex

Het Union Complex valt buiten het plangebied. Het is een gemeentelijk monument en blijft behouden op zijn huidige locatie.

Aandachtspunten:

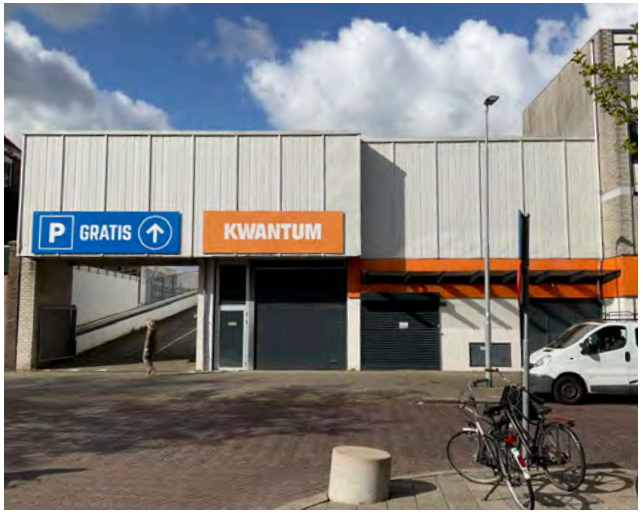
- de functies binnen het Union Complex passen goed binnen de ambities voor het gebied. Er dient verkend te worden hoe de onderlinge meerwaarde vergroot kan worden.

Beschuitfabriek

De Beschuitfabriek is een gemeentelijk monument en dient behouden en herbestemd te worden.

Ode aan de Bakker

Het kunstwerk “Ode aan de Bakker” dient behouden te blijven voor de stad en het gebied. Dit kan op dezelfde plek of er kan verkend worden of eventuele verplaatsing binnen het plangebied mogelijk is.



Toegang tot het parkeerdek bovenop de Kwantum

Boulderhal De Fabriek binnen het Union Complex

4.4. Programmatische bouwsteen: toe te voegen voorzieningen en te vernieuwen voorzieningen

Sportzaal:

Er wordt een sportzaal gerealiseerd voor gebruik door scholen en competitiesport (met name gericht op basketbal) en initiatieven vanuit de buurt in het weekend en de avonduren.

Eisen:

- 1.100 m2 bvo;
- sportzaal op 1 bouwlaag;
- vrije hoogte van 8 meter;
- sportvloer met een minimum afmeting van 22x17m bij een enkele zaal en 22x34m bij een dubbele zaal;
- goede toegankelijkheid.

Aandachtspunten:

- voorkomen van gesloten gevelbeeld op straatniveau;
- nabijheid Huis van de Wijk is kansrijk in multifunctionele programmering;
- rekening houden met de routing tussen De Schelp en de sportzaal in relatie tot deze specifieke doelgroep leerlingen.

Integraal kindcentrum De Cirkel:

Binnen de gebiedsontwikkeling wordt een nieuw schoolgebouw voor IKC de Cirkel gerealiseerd.

Eisen:

- 2.700 m2 bvo;
- maximaal twee bouwlagen;
- omheind speelterrein voor de jongere kinderen.

Aandachtspunten:

- goed zichtbare locate binnen de buurt is gewenst;
- ligging aan het park gewenst en biedt kansen voor integratie van speelvoorzieningen voor oudere leerlingen;
- fiets- en autotoegankelijkheid voor halen en brengen.

Melopee, Gent Belgie - Xaveer De Geyter Architecten

Huis van de wijk:

Er wordt een modern Huis van de Wijk gerealiseerd ter vervanging van de Fjord. Het Huis van de Wijk heeft een bredere agenda dan het huidige wijkcentrum en probeert op laagdrempelige wijze met alle buurtbewoners verbinding aan te gaan.

Eisen:

- 1.100 m2 bvo;
- maximaal twee bouwlagen.

Aandachtspunten:

- centrale zichtlocatie binnen Spaarneboog;
- extravert en transparant gezicht op straatniveau;
- verbinding met groene buitenruimte heeft meerwaarde;
- kansen op verbinding met andere voorzieningen en multifunctioneel gebruik;
- goede toegankelijkheid.

4.4. Programmatische bouwsteen: toe te voegen voorzieningen en te vernieuwen voorzieningen

Ruimte voor werk met waarde voor de buurt

Het is van groot belang dat bij eventuele verdwijning van commerciële meters in de toekomst niet ook de werkgelegenheid uit het gebied verdwijnt. Er wordt ingezet op meer arbeidsplaatsen in de toekomstige situatie, eventueel op minder, meer intensief gebruikte vierkante meters.

De wijze waarop dit ingevuld kan worden is breed met als basisprincipe dat deze nieuwe functies van waarde zijn voor de buurt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kleinschalige kantoorruimtes (30-40 m2) waar ondernemers uit de buurt een eerste stap kunnen maken, kleinschalige retail (niet concurrerend met de Cronjéstraat) of ruimte voor sociale en/of culturele voorzieningen. Vanuit de diverse beleidsafdelingen blijkt er ook voedingsbodem te zijn voor het toevoegen van een gezondheidscentrum met ruimtevragers als een huisarts, consultatiebureau en verloskundige praktijk. Nieuwe werkfuncties mogen niet te veel schuren met de verblijfs- en woonkwaliteit binnen het gebied wat beperkingen oplevert op bijvoorbeeld het gebied van geluidsoverlast. De exacte samenstelling van het nieuwe werkprogramma dient in de vervolgfase nader uitgewerkt te worden.

Eisen:

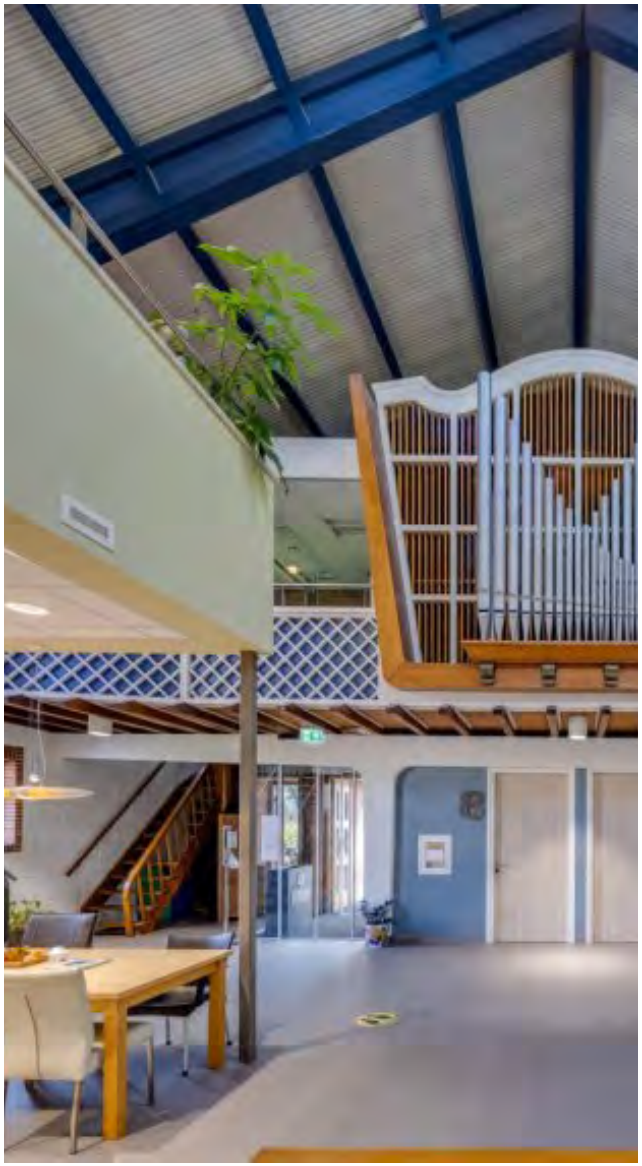
- meer arbeidsplaatsen dan in de huidige situatie.

Aandachtspunten:

- Fillipo “verdwijnt” niet maar verhuist naar een nieuwe locatie in de Waarderpolder.

Broedplaats Station Zuidwest, Haarlem

Buurthuis Noorddam Centrum, Amstelveen - Hoogeveen Architecten



Medisch Centrum, Schoonebeek

4.5. Programmatische bouwsteen: toe te voegen woningen

450 – 750 Woningen:
Binnen Spaarneboog zullen 450 – 750 woningen gerealiseerd worden. Dit is inclusief woningen die langs de Spaarndamseweg worden toegevoegd. Voor het woonprogramma geldt de verdeling 50% sociaal en 50% vrije sector. Daarbij geldt een inspanningsverplichting om binnen de vrije sector circa 30% te realiseren in het (lage)middel dure segment. Het definitieve aantal te realiseren woningen wordt in het vervolgproces bepaald vanuit een integrale afweging rondom ruimtelijke kwaliteit het totale programma en financiële haalbaarheid.

Aandachtspunten:

- voor de kwaliteit en diversiteit van het woonprogramma, in relatie tot de ambities en financiële haalbaarheid, wordt een mix van grotere woningen en kleine woningen opgenomen in het programma. Naast starterswoningen en woningen voor ouderen zullen stadswoningen voor gezinnen gerealiseerd worden. De minimale uitgangspunten volgens de Haarlemse spelregels voor woningbouw worden gehanteerd;
- binnen de sociale huur ligt een opgave om aandachtsgroepen te huisvesten, waarbij soms bijzondere woonvormen gewenst zijn. Een voorbeeld hiervan is een woonvorm waarbij bewoners die begeleid wonen en bewoners die niet begeleid wonen bewust samenwonen (gemengd wonen);
- Spaarneboog biedt goede kansen om in een gedeelte van de nieuwbouw aantrekkelijke en toegankelijke woningen (c.a. 40) voor ouderen te realiseren, ook vanuit het voorzieningenniveau. De clustering van woningen, mogelijkheden voor ontmoeting, en aandacht voor het kunnen verlenen en ontvangen van zorg zijn aandachtspunten in het ontwerp en doorontwikkeling van de woningen.

Eden District, Rotterdam - Arons & Gelauff Architecten

4.6. Programmatische bouwsteen: te vernieuwen openbare ruimte

Een kwalitatieve impuls voor het groen:
Met oog op biodiversiteit en klimaatopgaven dient meer diversiteit en gelaagdheid aangebracht te worden binnen de toekomstige groeninrichting. Hierbij moet in ieder geval rekening gehouden worden met een natte en droge kruidlaag, struiklaag en boomlaag.

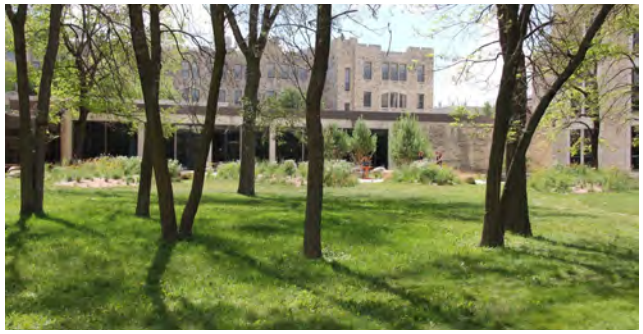
Eisen:
- park: 80% beplanting inheems;
- gebied als geheel: 50% beplanting inheems.

Groenareaal:
Binnen de sterk versteende Transvaalwijk zijn zowel de kwaliteit en de hoeveelheid groen van belang. Uitgangspunt is dat de totale hoeveelheid groen in het gebied niet zal afnemen.

Eisen:
- terugbrengen van het huidige groenareaal (c.a. 3,0 ha).

Buitensport:
Buitensport biedt kansen om een brede doelgroep aan te spreken, de openbare ruimte te activeren en kwaliteit te geven. De wens is om het aantal kwalitatieve en veilige buitensportvoorzieningen binnen het Nelson Mandelapark te handhaven.

Aandachtspunten:
- nadrukkelijke prioriteit op realisatie van twee halve (3x3) basketbalvelden en een goede freerunning track;
- voetbalveld;
- de bestaande skatebaan komt niet terug met oog op andere skatevoorzieningen in de omgeving (o.a. Waarderpolder).



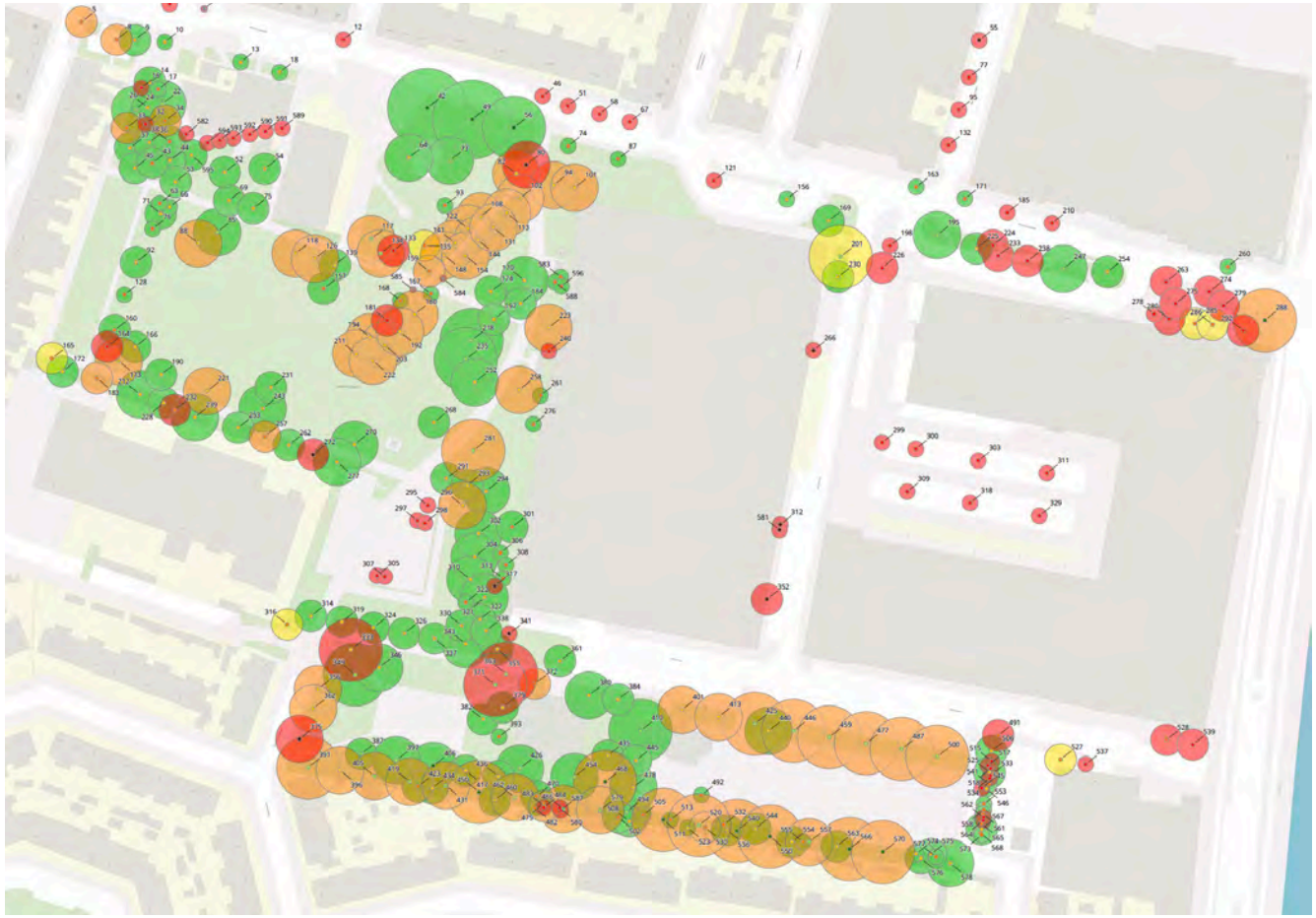
Science Courtyard, Winnipeg Canada - Straub Thurmayr landscape architects

Parkourground Mziuri, Tblisi

4.6. Programmatische bouwsteen: te vernieuwen openbare ruimte

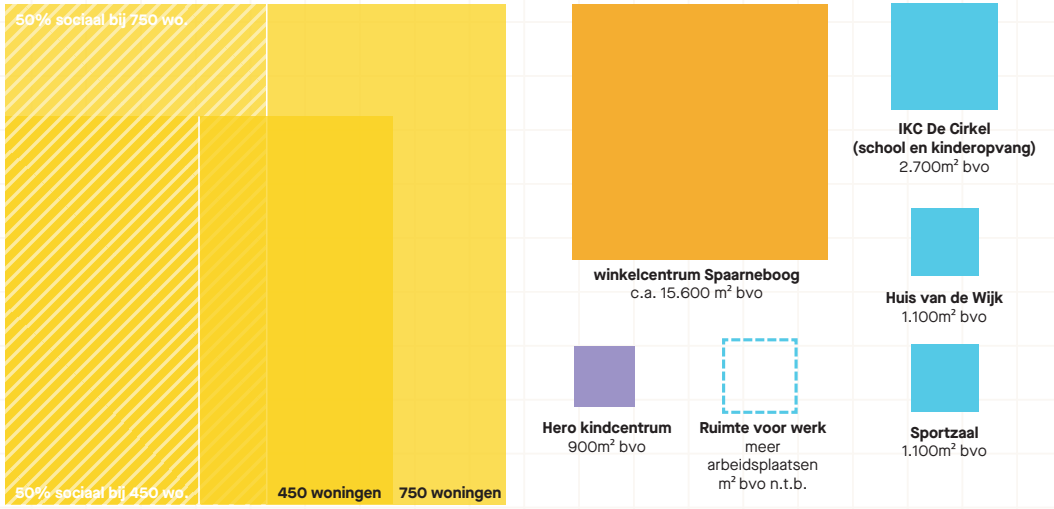
Bestaande bomen:
Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd voor Spaarneboog. Hieruit blijkt dat er waardevolle bomenclusters verspreid liggen door het gebied. De beoordeling binnen de bomeninventarisatie biedt het vertrekpunt hoe hier in de toekomstige planvorming mee om te gaan.

Goed toegankelijke openbare ruimte
De openbare ruimte inclusief Mandelapark en Paul Krugerkade is er voor alle buurtbewoners. Het is daarom van belang de openbare ruimte zo in te richten dat deze goed toegankelijk is voor een brede doelgroep.



Bomeninventarisatie: Overzichtstekening besluitvorming

- Behouden en inpassen in ontwerp
- Behouden en inpassen in ontwerp met verbetermaatregelen
- Behouden met ontwerpvrijheid (compensatie mogelijk)
- Verwijderen en compenseren



De complexe puzzel van de diverse toekomstige programmatische bouwstenen

4.7. Toekomstbestendig bouwen

Bij de realisatie van het beoogde programma voor Spaarneboog wordt ingezet op toekomstbestendig bouwen. Niet alleen wordt de lat hoog gelegd op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijk programma. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er stevige ambities. Hierbij de juiste balans slaan met de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling vraagt om heldere keuzes. Het uitgangspunt is daarbij om te zorgen dat de basis op orde is en extra in te zetten op de duurzaamheidsaspecten die maximale maatschappelijke meerwaarde voor de buurt opleveren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ambitieniveaus (brons, zilver, goud) zoals beschreven in de gemeentelijke Richtlijn Duurzaam Bouwen. De gehanteerde ambitieniveaus zijn terug te zien in de nevenstaande afbeelding. De gedetailleerde ambities en eisen die hierbij horen zijn terug te vinden in de bijlagen. Hieronder worden kort de belangrijkste keuzes voor de gebiedsontwikkeling toegelicht.

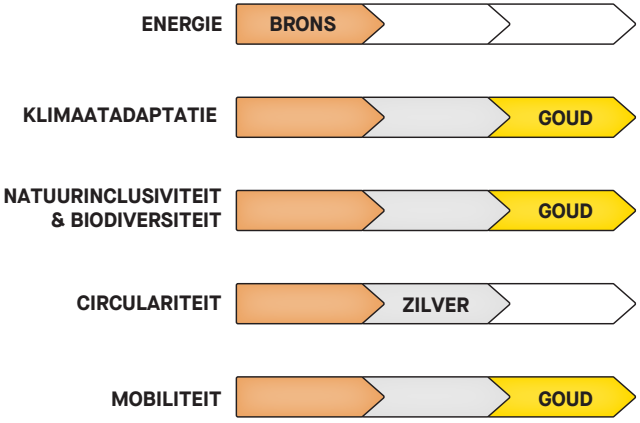
Groen, tenzij
Spaarneboog en specifiek het Mandelapark vormen cruciale groenvoorzieningen in de meest versteende wijk van Haarlem. Daarom is ervoor gekozen om binnen de gebiedsontwikkeling het “groen, tenzij” principe te hanteren. Dit betekent dat het huidige groen oppervlak voor de (her)inrichting/reconstructie minimaal gelijk blijft en/of in kwaliteit moet verbeteren.

Koppelen van klimaatoplossingen en bredere opgaven
Om te komen tot een toekomstbestendig en klimaatadaptief Spaarneboog zijn diverse ingrepen nodig. De ambitie is om deze klimaatoplossingen vanuit een breder perspectief te beschouwen en zo een rol te geven binnen de klimaatopgaven in de bredere omgeving zoals waterberging en hittestress. Het realiseren van voldoende waterbergingscapaciteit en koeltezones rondom het Mandelapark en de Paul Krugerkade spelen hier een hoofdrol in.

Organiseren van voldoende waterbuffer via slim dubbelgebruik
Waterberging is een van de belangrijkste klimaatopgaven binnen Spaarneboog en de directe omgeving. Gezien het grote aantal ruimteclaims op het gebied wordt ingezet op slim dubbelgebruik om hier invulling aan te geven. Dit vraagt om creatieve ontwerpoplossingen waarbij bijvoorbeeld (groene) verblijfsruimten of sportvoorzieningen gecombineerd worden met robuuste waterbergingsoplossingen.

Impuls voor het bestaande winkelcentrum en erfgoed
Met de keuze voor transformatie van het winkelcentrum en de Beschuitfabriek wordt binnen de gebiedsontwikkeling in de basis een duurzame keuze gemaakt met het oog op circulariteit en zorgvuldig (her) gebruik van grondstoffen. Zo wordt de levensduur en toekomstbestendigheid van deze gebouwen significant vergroot met relatief beperktere middelen.

Regie pakken op de ondergrond
Spaarneboog heeft een lange historie met veel verschillende gebruikers. Dit heeft geleid tot een rommelige situatie in de ondergrond met een grote diversiteit aan kabels en leidingen met ieder hun eigen functie, relevantie en resterende levensduur. Met grootschalige openbare ruimte werkzaamheden gekoppeld aan de gebiedsontwikkeling ontstaat de kans om dit op duurzame wijze te ordenen richting de toekomst. Er liggen kansen voor een pilot met het verticaal ordenen van kabels en leidingen - mogelijk in combinatie met een toegankelijke kabelgoot - wat onderhoudsgemak en kosten in de toekomst ten goede zou komen. Gezien de hoeveelheid kabels leidingen en de ingrepen in de openbare ruimte is de Paul Krugerkade hierbij in het bijzonder kansrijk.



Gehanteerde ambitieniveaus i.k.v. Richtlijn Duurzaam Bouwen

Kllimaatadaptief sportlandschap, Kokkedal - Schønherr

Klimaatadaptief landschapsontwerp: Grotestraat, Nijverdal - OKRA

Opgave

5

5.1. Vijf centrale opgaven

Spaarneboog heeft veel potentie. Er zijn weinig plekken in het land waar een park, een winkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen, wonen en een rijke historie zo bij elkaar komen. Maar dit ervaar je nog niet zo. Spaarneboog is nu een plek die overkomt als sleets en versnipperd. De renovatie van het winkelcentrum is een eerste stap in de vernieuwing, maar de opgave is de potentie die er ligt beter te benutten. Hoe kunnen de versnipperde ruimte en functies van Spaarneboog meer samenhang krijgen, efficiënter georganiseerd worden en meer betekenis hebben voor de bewoners en gebruikers? Tegelijkertijd is het ook vechten om de ruimte: er liggen veel claims die niet allemaal los van elkaar gehonoreerd kunnen worden. Dat vergt keuzes. Voor de toekomst van Spaarneboog zijn er daarmee 5 centrale opgaven.

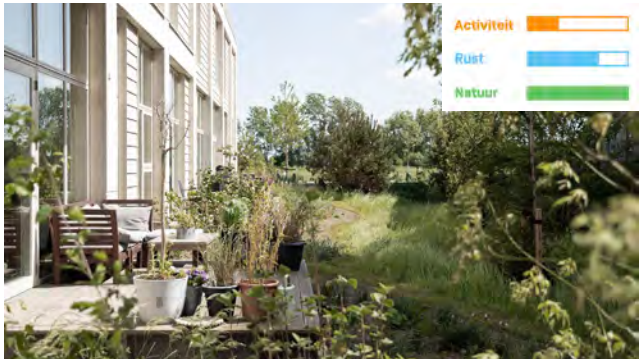
1. De eerste opgave is om van het Mandelapark een veilig en toegankelijk buurtpark maken. Nu is het onoverzichtelijk, botsen diverse soorten gebruik met elkaar en blijft de verblijfskwaliteit achter. Hierbij komen verschillende uitdagingen samen:
   - de eerste uitdaging is het park beter te verbinden met de omliggende buurten met duidelijke entrees, en logische, goed verlichte loop- en fietsroutes;
   - de tweede uitdaging is de grote hoeveelheid wensen, ambities en eisen die rondom het park samenkomen. Met haar geringe omvang is het Mandelapark simpelweg te klein om alle wensen en ideeën te combineren. Dit vraagt om keuzes. Voor het type park dat je hier wilt realiseren en het soort functies en inrichting dat daarbij hoort.

Poptahof, Delft

Wertheimpark, Amsterdam

Vroesenpark, Rotterdam

Skatepark Zeeburgereiland, Amsterdam - Glifberg+Lykke



South Harbour, Køge Denemarken - SLA landscape

Verschillende typen parken besproken tijdens de buurtbijeenkomst op 15 juli, 2024

Tegelijkertijd moet ook de balans op het geheel geborgd worden;

- een derde uitdaging is om het park sociaal veilig te maken met een overzichtelijkere opzet, meer ogen op straat en een gevoel van eigenaarschap. De vormgeving van de parkranden is daarbij van groot belang, dat kan met woningbouw, maar ook met andere functies.

2. De Paul Krugerkade is vanuit de geschiedenis de plek waar veel functies bij elkaar komen en is nu een onoverzichtelijke door auto's gedomineerde ruimte. De ambitie om er een autoluwe fietsstraat van te maken is er, maar er zijn verschillende manieren waarop de toekomstige identiteit kan worden uitgewerkt. Wordt het een dorpsstraat met veel voorzieningen of juist een verlengstuk van het Mandelapark, of een mix van beide?
3. De keuze voor een meer autoluwe Paul Krugerkade heeft tot gevolg dat het verkeer anders georganiseerd moet worden. Dit vraagt om zorgvuldige herorganisering van aanrijdroutes binnen het gebied voor bewoners, bezoekers en de logistiek rondom het winkelcentrum. Daarnaast ligt er een parkeervraagstuk voor zowel het winkelcentrum als de bezoekers en bewoners van het toekomstige programma dat gerealiseerd zal worden.
4. Het beoogde programma van Spaarneboog is breed met wonen en veel commerciële en maatschappelijke voorzieningen, sommigen reeds aanwezig en anderen nieuw te realiseren. Denk hierbij onder andere aan het winkelcentrum, Huis van de Wijk, basisschool en diverse sportvoorzieningen. De uitdaging is om meer ruimtelijke samenhang hiertussen te organiseren, samenwerking en dubbelgebruik te stimuleren.
5. In het programma is een aanzienlijk woningbouwprogramma met randvoorwaarden opgenomen. Hoe kan dit woningbouwprogramma bijdragen aan het gesignaleerde tekort aan betaalbare woningen en doorstroming vanuit de Patrimoniumbuurt, de behoefte aan meer ogen op het park en een logische ruimtelijke overgang tussen de kleinschalige buurten en de meer stedelijke zone aan het Spaarne?

Om hierin keuzes te maken is een samenhangende visie op het gebied als geheel nodig. Niet als een optelsom van de individuele programma's en wensen, maar als een zoektocht naar synergie. In het hoofdstuk "Visie" wordt een basis gelegd in de vorm van gedeelde waarden, die vervolgens vertaald worden naar "Ruimtelijk Programmatische Principes".

Optocht van Smeden in de vroege dagen van de Werf Conrad

Visie:
De BOOG

6

verrassend
divers
De BOOG

6.1. Verassend. Dichtbij. De BOOG

Dat je pas weet wat je mist als je het niet meer hebt geldt voor veel dingen in het leven. Maar zeker voor de omgeving van winkelcentrum Spaarneboog. Een plek die je, zonder dat hij erom schreeuwt, niet kan missen. Of je er nu dagelijks doorheen fietst op weg naar je werk, een boodschap komt doen, komt relaxen in het park, gaat sporten of hier gewoon ontzettend fijn en comfortabel woont. Je hebt hier bijna alles wat je zoekt.

De BOOG is altijd verrassend en divers. Hier ontmoeten stad en Transvaalwijk elkaar. De Binnenstad ligt op loopafstand, maar je hebt hier niet de drukte van het Haarlemse centrum. Typerend voor De BOOG zijn de sterke verbindingen binnen de verschillende buurten. Tussen winkeliers, bezoekers, verenigingen, bewoners en tussen plekken bestaan hechte relaties.

Met de visie van De BOOG komen de informele relaties en dwarsverbanden naar de voorgrond. De Paul Krugerkade wordt opgewaardeerd als groene historische ruggengraat waarlangs het stadse leven van vandaag zich afspeelt; van werken tot vertier. Het winkelcentrum fungeert als brandpunt voor dagelijkse voorzieningen. Het Spaarne vormt het herkenbare gezicht van de integrale wijkvernieuwing en het Mandelapark is de rustige groene uitloopplek voor de Transvaalwijk. De scholen, Doe-tuin en Ecosol maken De BOOG tot een maatschappelijk relevante omgeving voor ontplooiing en groei. Het Huis van de Wijk een belangrijke, laagdrempelige ontmoetingsplek waar verschillende mensen en functies samenkomen. Samen vormen ze brandpunten van het sterke sociale netwerk. In De BOOG kun je dichtbij jezelf blijven en sta je open voor de ander.

De BOOG ontwikkelt zich tot een fijne verblijfsplek voor een brede doelgroep. Als je een dagje ouder wordt, alleenstaand bent of een start wil maken op de woningmarkt: De BOOG biedt jou de opstap, de verbinding en de geborgenheid. Of je nu geboren en getogen bent binnen de Transvaalwijk of pas net kennismaakt met Haarlem. De nieuwe woningen leveren doorstroommogelijkheden voor bewoners uit omliggende buurten. Ze brengen levendigheid, er komen meer voordeuren en De BOOG wordt een gebied dat beter als een geheel wordt herkend.

De BOOG wordt gekenmerkt door een rijkdom aan mensen, achtergronden en verhalen. Of je nu over straat loopt, achter het bureau zit, bij de kassa staat of je neerploft in het gras van het Mandelapark: hier wordt naar elkaar omgekeken, gegroet en er is tijd voor een praatje. Op een ongedwongen stadse manier. Het is een plek waar je graag wilt zijn. Een stukje van jezelf en een stukje van de mensen waarmee je hem deelt.

Magic international kindergarten, Shanghai China - Z+T Studio

6.2. Kernwaarden van De BOOG

Aan de basis van De BOOG liggen drie kernwaarden: Verbonden, Zorgzaam en Betrokken. Deze woorden staan voor de essentie van wat De BOOG behelst en kunnen tot ver in de gebiedsontwikkeling dienstdoen als het gezamenlijke geweten. In dit hoofdstuk worden, met de kernwaarden als kapstok, de ambities voor De BOOG nader toegelicht.

VERBONDEN

De BOOG verbindt. Een kruispunt van routes vanuit verschillende delen van de stad, de buurt waar een brede diversiteit aan functies samenkomt en laagdrempelige ontmoeting op één staat.

ZORGZAAM

De BOOG kijkt naar je om. Hier krijg je de hulp die jij nodig hebt om je kwaliteiten te leren kennen, door te kijken naar de toekomst of om gewoon het dagelijks leven te leven.

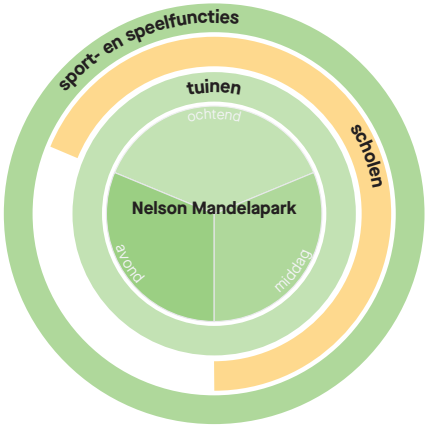
BETROKKEN

De BOOG is een plek van kennen en herkennen. Hier kijk je om naar elkaar. Een plek van velen, maar ook zeker van jezelf. Voor sommigen een nieuw thuis, voor anderen een herkenbaar, optimistisch nieuw gezicht van hun vertrouwde wijk.

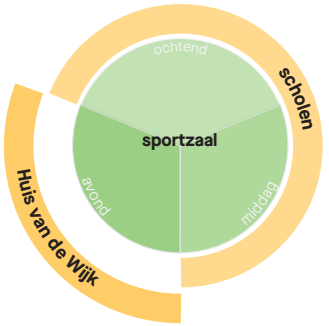
6.3. Verbonden

Meer dan de som der delen

De aanwezigheid van scholen, maatschappelijke voorzieningen als de Doe-tuin en Ecosol, verschillende sportvoorzieningen, een park en een winkelcentrum op één plek maken De BOOG aantrekkelijk voor een brede groep gebruikers. Naarmate er meer redenen zijn om naar een plek te komen, zullen er meer ontmoetingen plaatsvinden, zowel in de openbare ruimte als binnen de gebouwen. Er wordt gestreefd naar een optimale kruisbestuiving tussen al die functies: zoveel mogelijk voordelen van elkaar, zo min mogelijk lasten. Soms door functies slim ruimtelijk te clusteren, in andere gevallen door op menselijk niveau de samenwerking op te zoeken. Een open houding, nabijheid, laagdrempeligheid en zichtbaarheid op straatniveau vormen hierbij belangrijke elementen.

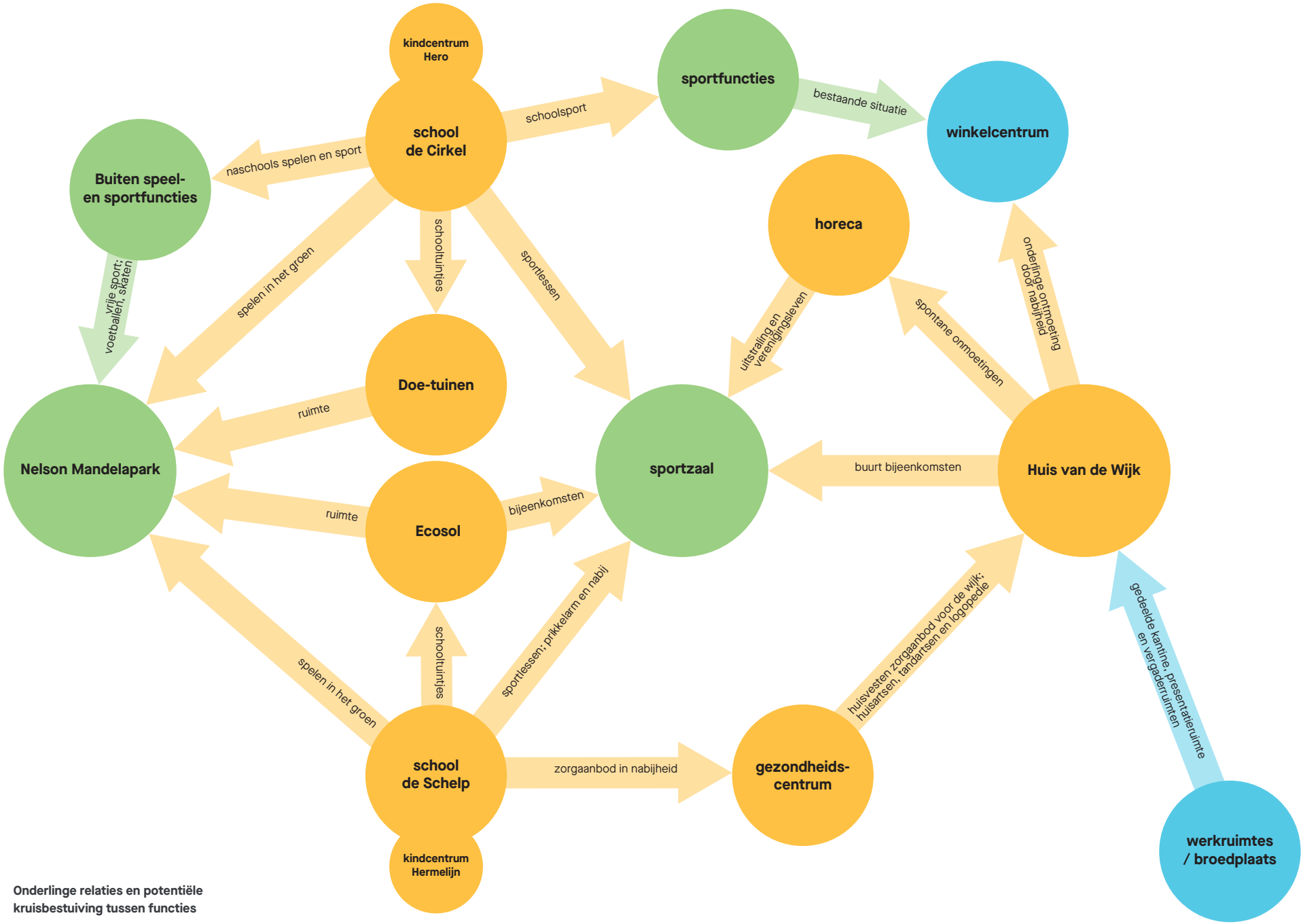


Potentieel dubbelgebruik: Mandelapark



Potentieel dubbelgebruik: Sportzaal

Potentieel dubbelgebruik: Huis van de Wijk

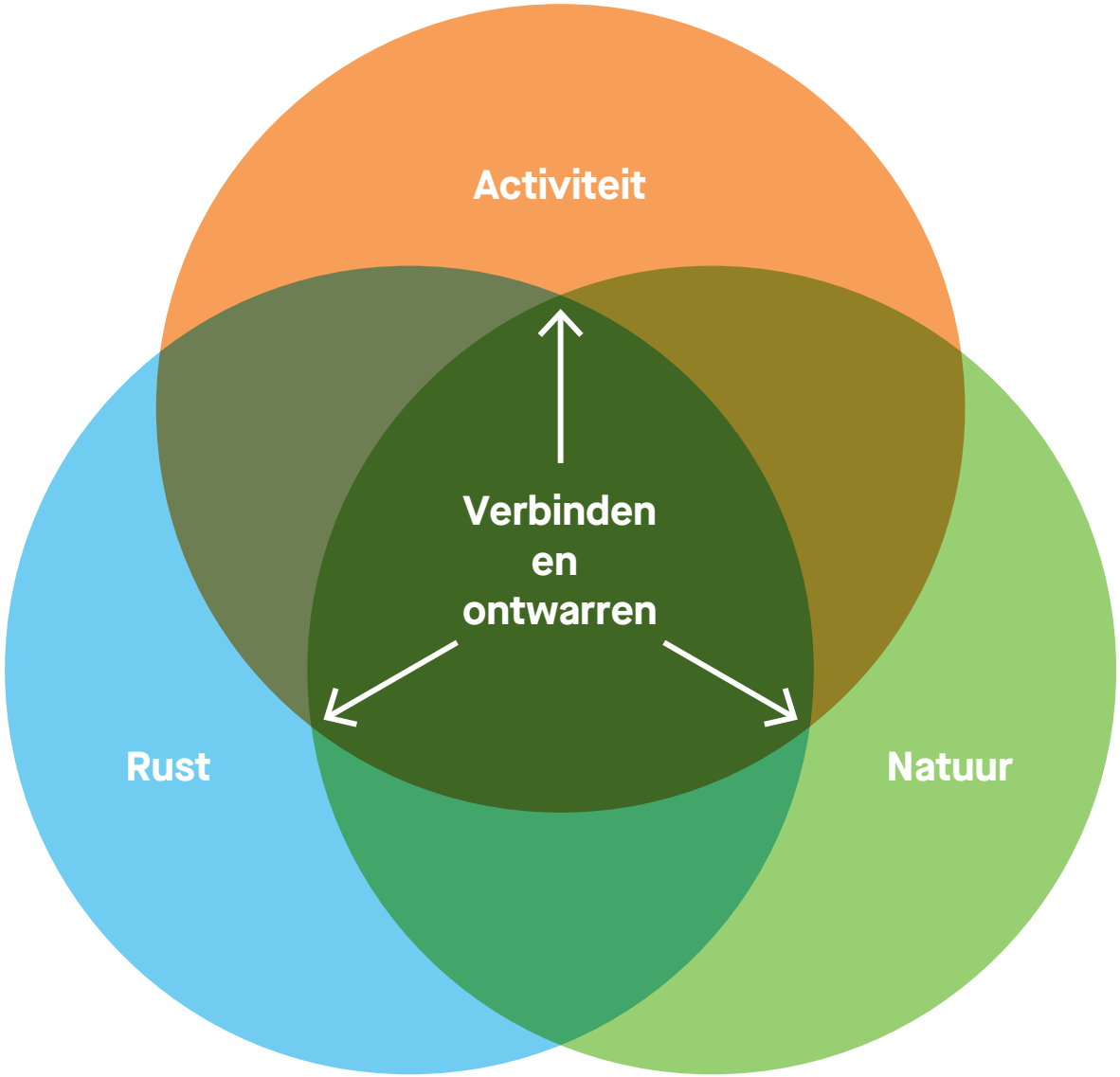


Onderlinge relaties en potentiële kruisbestuiving tussen functies

Verbinden is ontwarren
Op dit moment zijn alle deelgebieden en locaties – o.a. Spaarneboog, Filippo, Mandelapark, Transvaalbuurt, Patrimoniumbuurt – een verzameling werelden waarin en waartussen sprake kan zijn van botsende belangen. De BOOG zet in op ontwarren en daardoor beter verbinden. De BOOG doet dit langs drie lijnen: activiteit, rust en natuur. De brandpunten waar ze samenkomen zijn de plekken waar De BOOG wordt opgespannen.

Goed bereikbaar voor buurt én wijk
De nabijheid van het centrum en centraal station van Haarlem maakt De BOOG tot een goed bereikbare plek op stadsniveau. Ook voor de auto is het goed bereikbaar met uitvalswegen dichtbij. Echter zal deze, in aansluiting op wensen van bewoners, in de toekomst minder dominant aanvoelen in het gebied. Door goede gebouwde parkeervoorzieningen (deels in combinatie met het winkelcentrum) en goede fietsvoorzieningen is het gebied straks ingericht op de mobiliteit van de toekomst. Door het autoluw maken van de Paul Krugerkade wordt fietsen en wandelen gemakkelijker en veiliger, wordt de verbinding met de Cronjéstraat aangenamer en ontstaat ruimte voor meer groen. Via het Spaarne ben je zo in het buitengebied van Haarlem.

Groene long voor de wijk
Het Mandelapark is de groene long binnen De BOOG. Een plek van lucht, verkoeling en ruimte in de juiste balans met de stedelijkheid. Aansluitend bij de veelgehoorde geluiden van bewoners staan rust, groen en natuurwaarde centraal in de beleving van het park. Ook in de toekomst is er



Verbinden en ontwarren

ruimte voor sport en spel maar deze voegen zich naar het ontspannen recreatief gebruik van het park. Verbindingen met de omgeving worden verbeterd en het park krijgt een frisse nieuwe inrichting waarbij er veel aandacht is voor biodiversiteit. De grote bestaande bomen die bepalend zijn voor het karakter worden maximaal in hun kracht gezet.

Historie als troef

Historie is nooit ver weg. De Paul Krugerkade heeft een rijke historie als sociaal en economisch ankerpunt van de buurt. Daarom is deze ‘kade’ in onze ogen een belangrijke drager voor een samenhangende identiteit van De BOOG. Het verleden van de Paul Krugerkade is nog herkenbaar met de Beschuitfabriek, de Union fabriek en de bomenstructuur. Bewoners spreken een duidelijke voorkeur uit om via een landschappelijke inrichting de historie verder uit te lichten. Dit vraagt om een landschapsontwerp dat de zichtbare en onzichtbare historische elementen in hun kracht zet, dat gaat over sfeer, lijnen, gebouwen en objecten. Bijvoorbeeld het transformeren van de Beschuitfabriek of refereren aan het historische water vormen kansrijke aanleidingen. De Paul Krugerkade vormt het levendige hart van De BOOG: als ware het de “sluitsteen” van het gebiedsconcept.

Park Pacific Plaza, Dallas USA - SWA Group

Wilhelminapark, Tilburg

De Nieuwe Haarlemmer

Het is hier heerlijk en betaalbaar wonen middenin deze karaktervolle buurt. Binnen no-time ben je in de binnenstad, of ergens anders met de trein. ‘s Avonds ga ik heerlijk sporten of wandelen in het park. Morgen combineer ik de boodschappen met een lekkere lunch op de hoek. We hebben het over de volgende stap, gelukkig zijn school en kinderopvang dichtbij!

6.4. Zorgzaam

Groeien op jouw manier
De BOOG is een plek van ontwikkeling, niet in massa maar via maatwerk. Zo helpen De Schelp en De Hermelijn kinderen met mentale en leeruitdagingen vooruit en helpt Ecosol mensen met grote afstand tot de arbeidsmarkt om terug te keren in de maatschappij. Tegelijkertijd zet de Cirkel zich in om de beste school voor zijn leerlingen te zijn en hun behoeften, zelfstandigheid en initiatief maximaal te ondersteunen.

Passend wonen voor iedereen
De BOOG vult de gaten binnen het woningaanbod van de Transvaalwijk. Minimaal 50% van de woningen is sociaal. Daarnaast geld een inspanningsverplichting om binnen het resterend aandeel c.a. 30% te realiseren in het (lage) middeldure segment. Dat betekent een stevige impuls voor het achterblijvende betaalbare woningaanbod. Het stevige aandeel sociaal en betaalbaar zorgt ervoor dat Spaarneboog ook in de toekomst een plek is voor zowel de huidige wijkbewoner als de nieuwkomer.

Met een groot aandeel appartementen bovenop het voorzieningenhart biedt De BOOG een duidelijk alternatief voor de vele eengezinswoningen die de wijk nu rijk is. Een ideale plek voor starters op zoek naar een eerste plek of ouderen die graag door willen stromen naar een compactere woning binnen de eigen wijk en dichtbij dagelijkse voorzieningen.

Opstap voor de lokale ondernemer
Met het aanbieden van kleinschalige en betaalbare werkruimtes (kantoor of maakruimte) biedt De BOOG

Leren en spelen in de tuin

Koffiepunt bij een supermarkt

Growing Shade Community Space, Cambridge USA - Alsar Atelier Northeastern University School of Architecture

wijkbewoners de kans om stappen voorwaarts te zetten in ondernemerschap. Een koppeling met het Huis van de Wijk kan ook kansen bieden om talent zich te laten ontwikkelen, een bedrijf te starten of te laten groeien.

Werken in en voor de Transvaalwijk

Binnen De BOOG wordt ingezet op het vergroten van het toekomstig aantal banen binnen het gebied. De inzet hierbij is niet om grootschalige nieuwe werkfuncties toe te voegen maar om richting de toekomst te sturen op meer intensief gebruik, meer banen op hetzelfde aantal of minder vierkante meters. Zo is de BOOG ook in de toekomst een belangrijk onderdeel van de werkgelegenheid in de wijk. Het gaat hier om functies die ook echt iets toevoegen aan de leefbaarheid en het voorzieningenniveau aan de buurt. Denk bijvoorbeeld aan ruimte voor beginnende ondernemers, een gezondheidscentrum voor de wijk of een broedplaats.

Cultuur maken in verbinding met de wijk

Tijdens het ontwikkelproces van De BOOG ontstaat ruimte in de tijdelijkheid, een bijzondere mogelijkheid om de culturele signatuur van deze plek te ontdekken. De ligging, het erfgoed en bijzondere karakter van het gebied maken De BOOG kansrijk, zeker met oog op het vooralsnog relatief beperkte culturele aanbod in Haarlem-Noord.

De tijdelijkheid wordt aangegrepen om te kijken wat de potentie van cultuur is binnen de wijk door ruimte te bieden aan creatieve makers en initiatiefnemers. In dit proces wordt gekeken hoe groot de potentie is om hier later in vastere opzet vorm – zoals een broedplaats - aan

De Fabriek, Rotterdam

De Doorstromer

Het is heerlijk om dicht bij de fysio en het winkelcentrum te wonen, ik drink hier elke dag een goedkoop kopje koffie met mijn vriendinnen. Het is hier gezellig en het leeft maar gelukkig is het niet té druk. Het gelijkvloers wonen is praktisch, ik ben blij dat ik in mijn buurt kan blijven wonen.

Ecosol, Haarlem

Crossfit Punt Uit, Transvaalwijk Haarlem

te geven en wie de aangewezen partijen en personen zouden zijn om hierbij te betrekken. Verbinding met de buurt en het publiek van De BOOG is hierbij een centraal gegeven. Het gaat daarmee nadrukkelijk niet over maken “in isolement” maar om het organiseren van een actieve dialoog met de buitenwereld.

Gezonde leefstijl

De BOOG nodigt uit tot een gezonde levensstijl. Er wordt ruimbaan gemaakt voor wandelen en fietsen en het Mandelapark vormt ook in de toekomst een plek van sport en spel. Bewoners geven aan dat bij de invulling hiervan goed gekeken moet worden naar hetgeen er in de omgeving al voorhanden is. Zo is de toegevoegde waarde van de bestaande skateramp relatief beperkt met Skatepark Haarlem op korte fietsafstand. De tijdelijke freerunbaan, genomineerd voor beste sportinitiatief 2024, vormt daarentegen juist wel een unieke aanvulling op het sportaanbod.

De ambitie is om de bestaande sportfaciliteiten in het gebied meer zichtbaar te maken in het straatbeeld. Ook wordt samenwerking gestimuleerd, bijvoorbeeld tussen onderwijs en de diverse sportvoorzieningen of rondom gezond voedsel uit eigen tuin met Ecosol en de Doe-tuinen.

Dreamcourt, Hoofddorp

6.5. Betrokken

Dag Buurman, Buurvrouw, Buurtgenoot
De BOOG nodigt Transvaalwijkers uit tot ontmoeting en verblijf, weet bezoekers aan zich te binden en voelt als thuis voor toekomstige bewoners. Het bindt een diverse groep bewoners en gebruikers, die los van verschillende achtergronden beseffen dat zij samen de wijk maken. Ontmoeting in De BOOG kan zowel bewust en wat regelmatiger zijn (kennen van je buren) als spontaan en laagdrempelig (herkennen van je buren). Het Mandelapark ontwikkelt zich tot een fijne verblijfsplek voor iedereen, de Paul Krugerkade tot brandpunt van het buurtleven.

Huis van de Wijk als spil
Het Huis van de Wijk speelt een belangrijke rol in de opbouw van een sterke gemeenschapszin en sociaal netwerk waarbinnen iedereen op zijn of haar eigen manier kan meedoen en optrekken. Buurtbewoners kunnen hier op eigen manier invulling aan geven. In het Huis van de Wijk staan de behoeften van een brede groep gebruikers centraal, goed toegankelijk voor iedereen. Welzijn blijft de kern, maar de verbreding draagt bij aan een laagdrempeliger karakter, waardoor mensen veel makkelijker in contact komen met anderen, buren leren kennen, een praatje maken en om hulp vragen. Cultuur kan helpen om dit kleur te geven in het bijzonder op het raakvlak met welzijn, denk bijvoorbeeld aan kunsteducatie. De centrale rol van het Huis van de Wijk kan versterkt worden door de koppeling met andere functies waar inwoners dagelijks langskomen zoals een koffiezaak of pakketpunt. Het Huis van de Wijk heeft ook potentie als spil in een compleet pakket van zorgvoorzieningen voor de buurt: met de huisarts, fysiotherapie en woningen voor

Huis van de Wijk de Meeuw, Vogelbuurt Amsterdam

ouderen. Door in de buurt van het Huis van de Wijk ook de andere maatschappelijke voorzieningen te concentreren loopt dit gemakkelijker in elkaar over en worden ontmoetingen gestimuleerd.

Een veilige buurt

Een gevoel van veiligheid is overdag en in de avonduren vanzelfsprekend. Buurtbewoners kijken naar elkaar om en letten op elkaar en de buurt. Goed verlicht en met ogen op straat en in het park, ook waar dat nu nog niet het geval is. De ‘8 tot 80-regel’ van Jan Gehl vormt hierbij de leidraad. Als iedereen van 8 tot 80 graag gebruik maakt van een plek, resulteert dit automatisch in een sociaal gezonde en levendige buurt voor iedereen.

Activiteit voor jong en oud op een speelplek

Grimwade Centre for Cultural Materials Conservation, Melbourne Australië - JCB Architects

De Geboren en Getogen Transvaalwijker

Het winkelcentrum is een gezellige plek die we bijna dagelijks bezoeken en waar we altijd buurtgenoten tegenkomen. Denise gaat naar school op een paar minuten lopen, wat ideaal is. We combineren het ophalen van Denise vaak met de dagelijkse boodschappen.

Spaarndammerhart, Amsterdam - Korth Tielens Architecten

Ruimtelijk-programmatische principes

7

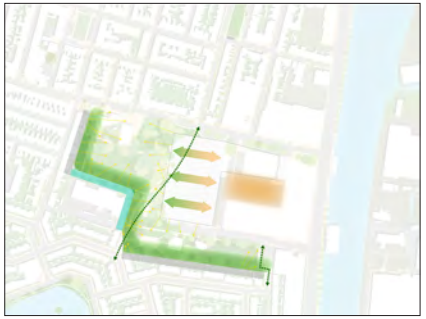
7.1. Ruimtelijk-programmatische principes als basis

De ingrediënten voor De BOOG zijn al in grote mate aanwezig. Om de potentie te verzilveren kan De BOOG echter niet op dezelfde voet verder. De pragmatische en incidentele aanpak waarmee het gebied de afgelopen 60 jaar is ingevuld biedt onvoldoende houvast om te komen tot een samenhangend en toekomstbestendig gebied.

Om richting te geven aan de stedenbouwkundige en landschappelijke vervolguitwerking zijn de visie en ambities middels ontwerpend onderzoek vertaald naar een zestal ruimtelijk-programmatische principes. Voor ieder principe is beschreven waar de gebiedsontwikkeling aan moet voldoen en op welke manier dit zich uit in ruimtelijke en/of programmatische zin. De zes principes vormen het fundament en worden verder uitgewerkt in het PvEL. Op basis van nog volgende stedenbouwkundige-, technische- en financiële onderzoeken, worden de principes daarin verder concreet gemaakt.

1. Trefpunt met drie beleefbare sferen

2. Paul Krugerkade als entree naar het Spaarne



3. Een overzichtelijk en veilig Mandelapark

4. Filippo: Stedelijk wonen aan het Spaarne

5. Mobiliteit op orde voor alle modaliteiten

6. Respectvolle overgang naar de buurt

7.2. Principe: Drie beleefbare sferen

De BOOG is het trefpunt voor de stad, de wijk en haar bewoners. Verbindend voor bezoekers, uitnodigend tot verblijf voor omwonenden en een aantrekkelijke leefomgeving voor toekomstige bewoners. Om dit te bereiken wordt ingezet op ontwarren en verbinden van Activiteit, Rust en Natuur. Zo wordt een drietal herkenbare en samenhangende sferen georganiseerd waarmee een helder, toegankelijk en geordend gebied ontstaat waar functies onderling en de openbare ruimte elkaar versterken. Het karakter van de drie sferen wordt hieronder kort toegelicht.

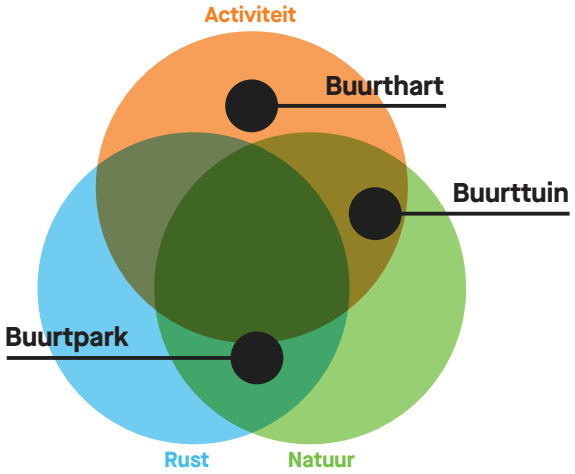
Buurthart:
Op de plek waar de Paul Krugerkade, het Spaarne, het winkelcentrum en de Kwantum-locatie elkaar ontmoeten is de reuring van De BOOG straks maximaal voelbaar. Dit buurthart is dé plek waar wijkbewoners en bezoekers elkaar laagdrempelig ontmoeten. Een plek met een stedelijke sfeer en prettige verblijfskwaliteit waar kruisbestuiving plaatsvindt tussen een breed aanbod aan commerciële, maatschappelijke en sportfuncties.

Buurtpark:
Binnen het Mandelapark ontstaan in de toekomst twee sferen. De eerste is het Buurtpark. Het Buurtpark vormt een belangrijke groene long voor de buurt. Hier is letterlijk ademruimte binnen de stenige Transvaalwijk in de juiste balans met het meer stedelijke gezicht aan het Spaarne. Rust, groen en natuurwaarde zijn kenmerkend voor het karakter van het park waarbij ruimte is voor sport en spel zonder dat dit domineert.

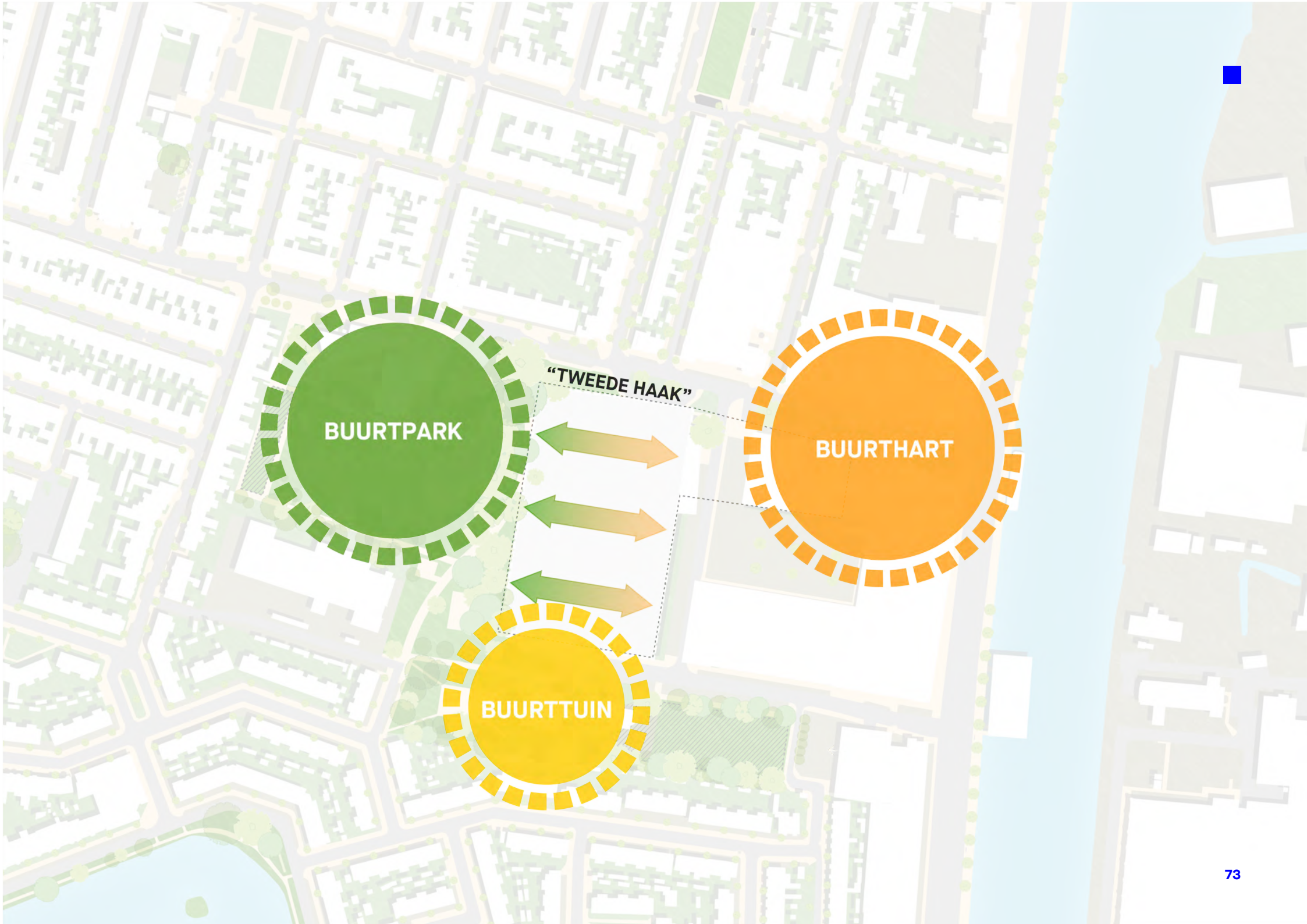
In de ruimtelijke verkenningen wordt onderzocht of het wenselijk is om (woning)bouw binnen/rond het Buurtpark te organiseren. Uitgangspunten hierbij zijn dat het huidige groenareaal binnen het gebied overeind blijft en dat het Buurtpark een publiek karakter heeft dat uitnodigend is richting de buurt.

Buurttuin:
De Buurttuin vormt de tweede sfeer binnen het toekomstige Mandelapark. Als beoogde toekomstige locatie voor de Doe-tuinen en Ecosol is het collectieve karakter van De BOOG het meest voelbaar in de Buurttuin. Er wordt ingezet op het slim combineren van faciliteiten. Daarnaast wordt onderzocht hoe de link naar buiten versterkt kan worden bijvoorbeeld vanuit een buurtwinkel of via (kleinschalige) evenementen voor de buurt. In de ruimtelijke verkenningen wordt onderzocht of het wenselijk is om (woning)bouw binnen/rond het Buurtpark te organiseren. Uitgangspunt hierbij is dat het huidige groenareaal binnen het gebied overeind blijft.

Deze sferen staan nadrukkelijk niet op zichzelf maar vormen samen een samenhangend ensemble. Het vormgeven van de plekken waar deze werelden elkaar ontmoeten, hun overgangen en verbindingen vormen een belangrijke ontwerpopgave.



De drie sferen in relatie tot activiteit, rust en natuur


BUURTPARK
"TWEEDE HAAK"
BUURTHART
BUURTTUIN

“De tweede haak”: overgang tussen het winkelcentrum en Mandelapark

De belangrijkste ontwerpopgave rondom de overgangen tussen de diverse leefwerelden bevindt zich op de plek waar het winkelcentrum en het Mandelapark elkaar ontmoeten. Om tot een stedenbouwkundige samenhang te komen met het “haak”-vormige ensemble van het gerenoveerde winkelcentrum is besloten dat aan de binnenzijde van de haak een winkel- en parkeerhof moet komen. Dat betekent globaal dat er een nieuwe haakvormige bebouwing met armen aan de noord- en westzijde van de haak uit het renovatieplan ontworpen moet worden; de zogenaamde “tweede haak”. Daar waar de eerste haak zich verhoudt tot de Spaarndamseweg en de Werfstraat, zal de tweede haakvorm zich verhouden tot de Paul Krugerkade en het Mandelapark. Maat en vorm van deze ‘haak’ zullen geheel bepaald worden door het nog te maken stedenbouwkundig plan. Het is daarbij vanzelfsprekend dat het woon- en voorzieningenprogramma, de ruimtelijke verbindingen en de toekomstige kwaliteit van het Mandelapark een rol spelen. Vooral dat laatste zal heel goed onderzocht moeten worden in relatie met de toekomstige begrenzingen van deze groene openbare ruimte.

In deze zoektocht is de plek waar nu het gebouw van de voormalige bakkerij van Quality Bakers staat als bouwlocatie cruciaal. De wijze waarop dit gebied invulling krijgt dient in samenhang met de ambities voor een kwaliteitsimpuls voor het Mandelapark beschouwd te worden. In het licht van het maken van een betere groene buitenruimte is een studie naar de kansen voor het afzomen van het park met woningbouw relevant. Zo’n ontwerpend onderzoek kan inzicht geven in de mate waarin de Quality Bakers locatie bebouwd wordt of onderdeel wordt van het nieuwe Mandelapark in combinatie met het onderzoek naar de mogelijkheden voor bebouwing aan de west- en zuidzijde van het huidige park (afzomen).

GWL-Terrein, Amsterdam - West 8

7.3. Principe: Paul Krugerkade als verbinder tussen Spaarne, park en buurt

Op de plek waar de Paul Krugerkade en Spaarne ontmoeten, ooit een belangrijke toegang tot de Werf Conrad, ontstaat een representatieve entree richting de wijk. De Paul Krugerkade vormt een belangrijke verbinder voor de diverse delen van De BOOG, omringende buurten en de Cronjéstraat die in het verlengde ligt. Het entreegebied richting het Spaarne heeft een publiek karakter met levendige plinten en vormt het zwaartepunt van het maatschappelijk en commercieel programma. De openbare ruimte nodigt uit tot verblijf en interactie tussen functies.

De verbindende lijn van De BOOG

De Paul Krugerkade vormt de as die Mandelapark, winkelcentrum, Filippo-locatie, Spaarne en de wijk aan elkaar verbindt. Het is een herkenbare samenhangende ruimte waaraan de diverse plekken ieder een eigen gezicht en (voetgangers)toegang hebben. Aansluitend op de wensen van bewoners wordt ingezet op een straat met uitgesproken groen karakter die verbinding zoekt met het Mandelapark. Dit vraagt om een gedegen landschapsontwerp en verkeerskundige ingrepen welke hieronder en in paragraaf 7.5 nader toegelicht worden.

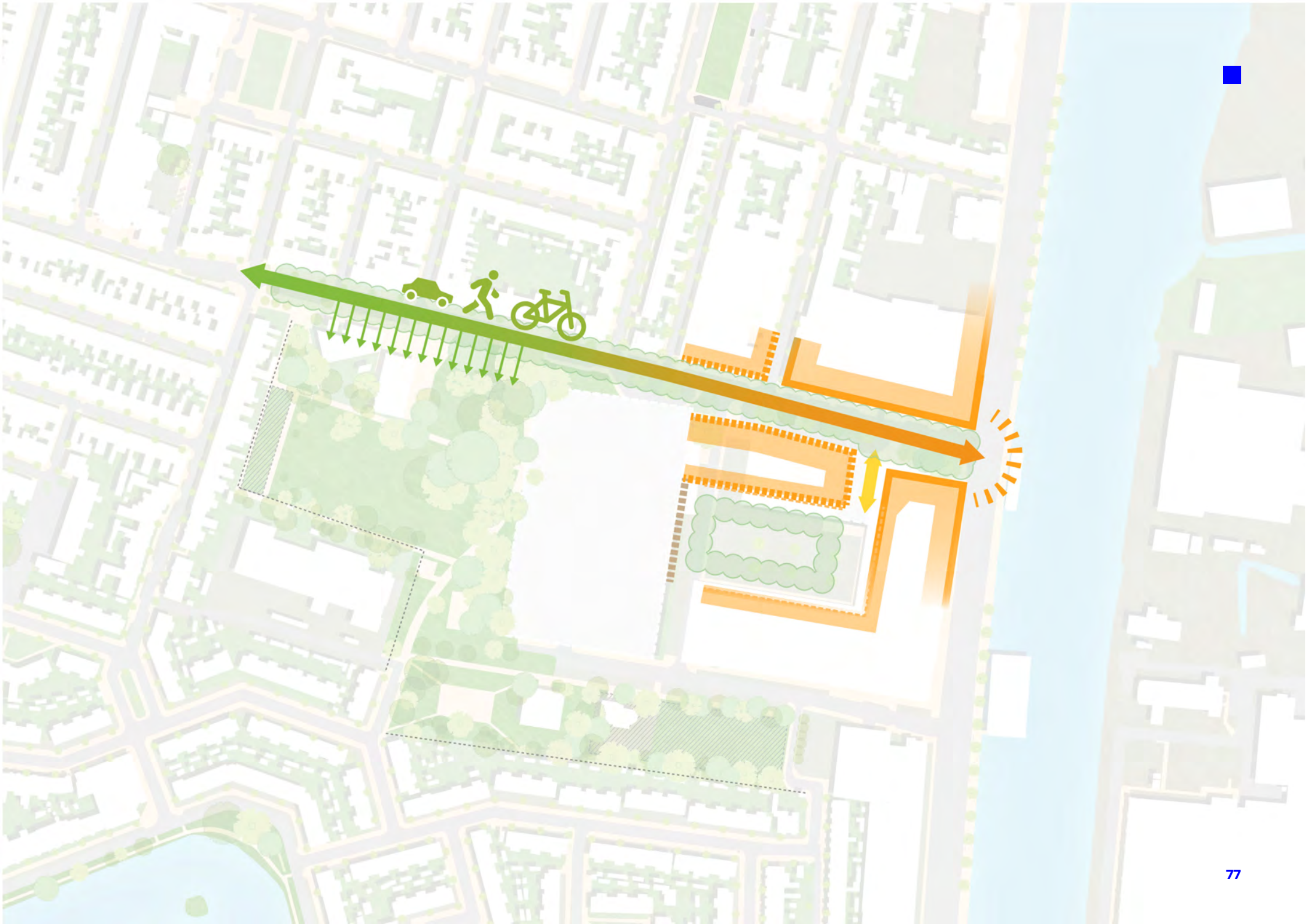
Historie als troef

Aan de Paul Krugerkade is het historisch karakter van De BOOG voelbaar. In de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte worden de lange historische (water) lijnen weer beleefbaar, bijvoorbeeld in de groeninrichting, bestrating of het daadwerkelijk herintroduceren van water. Historische elementen zoals de monumentale Beschuitfabriek en Union Fabriek vormen een belangrijk onderdeel van het karakter op straat. Ook het kunstwerk “Ode aan de Bakker” wordt behouden, waarbij ook de mogelijkheid onderzocht wordt om deze naar een passendere plek te verplaatsen. Het historisch karakter van de Paul Krugerkade en de wijk vormt inspiratie voor de architectuur. De wijze waarop het erfgoed karakter rondom de Paul Krugerkade en het gebied als geheel geborgd worden vormt een belangrijke ontwerpopgave.

Passeig Sant Joan, Barcelona Spanje - Lola Domenech Arquitecta

Fietsstraat

De Paul Krugerkade wordt ingericht als fietsstraat. Een ingreep waarvoor veel draagvlak is in de buurt. Hierbij krijgen fietser en voetganger meer ruimte maar blijft de straat toegankelijk voor de auto. De straat wordt overzichtelijk heringericht met meer ruimte voor groen en voortbouwend op de kenmerkende (grote) bomen die de straat nu al rijk is. Ten behoeve hiervan zal het aantal parkeerplaatsen op straat zoveel mogelijk teruggebracht worden. Daarnaast zal onderzocht worden of de onoverzichtelijke in- en uitrijsituaties rondom de zijstraten aangepakt kan worden, bijvoorbeeld door hier eenrichtingsverkeer te introduceren. Het verkeersluwer inrichten zorgt niet enkel voor een aantrekkelijkere en veiligere straat maar helpt ook om de bestaande geluidsoverlast van verkeer tegen te gaan. Wel vragen bewoners om zorgvuldig te onderzoeken wat de realisatie van een fietsstraat zou betekenen voor eventueel sluipverkeer elders in de wijk.



Klimaatadaptieve Paul Krugerkade:
De Paul Krugerkade krijgt een uitgesproken groene inrichting. Het gaat hierbij niet enkel om de uitstraling van de straat maar ook om het realiseren van waterbergingscapaciteit. Er ligt een ontwerpopgave in het organiseren van ruimte voor infiltratieoppervlak dat watertoegankelijk is en past binnen stroombanen. Die hoeft niet als één doorlopend geheel gerealiseerd te worden maar kan ook gespreid worden. Het Spaarne is potentieel kansrijk in de afvoer van (overtollig) water. Daarnaast ligt er de ambitie om de Paul Krugerkade zo in te richten dat hij als koeltezone voor de wijk gaat functioneren.

Entreegebied: kruisbestuiving tussen commerciële, maatschappelijke en sportfuncties
Binnen het entreegebied wordt maximaal ingezet op de kruisbestuiving tussen verschillende typen programma's. Sport en commerciële functies zijn reeds sterk vertegenwoordigd, maatschappelijke functies nog minder. Het entreegebied vormt een primair zoekgebied voor de diverse nieuwe en vernieuwde functies die binnen De BOOG zullen landen. Dit betekent dat de inpassing van deze functies in het planproces onderzocht dient te worden. Op basis van de verkende ruimtelijke, functionele en financiële mogelijkheden kan onderbouwd besloten worden om functies elders te realiseren.

Entreegebied: entreehal Winkelcentrum
Het winkelcentrum Spaarneboog vormt een belangrijke trekker. Op de kop van het winkelcentrum wordt een transparante, extraverte entreehal gerealiseerd die een sterke relatie aangaat met de buitenruimte. De klimhal gesitueerd bovenop de markthal krijgt een facelift en fungeert als herkenningspunt binnen het gebied en aan het Spaarne.

Entreegebied: binnenhof winkelcentrum
Aan de westzijde van de Markthal wordt de voetgangerstoegang vanaf de Paul Krugerkade tot de binnenhof van het winkelcentrum gerealiseerd. Ook aan de overzijde van deze toegang wordt een commerciële plint gerealiseerd waarbij (ondersteunend) horecaprogramma in het bijzonder kansrijk is. Met de bebouwing van de tweede haak wordt het binnenhof helder begrensd richting de Paul Krugerkade en het Mandelapark. Het aantal parkeerplaatsen binnen de binnenhof wordt teruggebracht ten behoeve van groen en verblijfsruimte. Aan de binnenhof zijn voorkanten gesitueerd met in ieder geval transparante, levendige plinten aan de zuid, noord, en oostzijde.

Entreegebied: zuidzijde Paul Krugerkade
De plinten van het entreegebied aan de zuidzijde van de Paul Krugerkade krijgen een transparante, levendige uitstraling en bieden ruimte aan niet-wonen programma. Hierbij liggen kansen voor retail, maatschappelijke functies en kleinschalige kantoorfuncties in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw. Ruimte op de verdieping is flexibeler in te vullen met bijvoorbeeld wonen of kleinschalige kantoor- of meerlaagse maatschappelijke functies.

Entreegebied: aantrekkelijke openbare ruimte primair gericht op voetganger en fietser
Het entreegebied vormt een prettige verblijfsplek. Er is volop ruimte voor voetganger en fietser en het gebied wordt gekenmerkt door een groene inrichting met grote bomen. Autoverkeer wordt zorgvuldig ingepast waarbij aandacht is voor het terugbrengen van snelheden en goede oversteekmogelijkheden om de veiligheid en verblijfskwaliteit voor voetgangers te borgen.

South Boulevard, Kopenhagen Denemarken - SLA Architecten

7.4. Principe: Mandelapark als uitnodigende verblijfsplek

Het Mandelapark wordt in de toekomst beleefd als een uitnodigende plek voor en van de buurt. Om dit te bereiken wordt ingezet op verbetering van de verblijfskwaliteit, toegankelijkheid en veiligheid en het reorganiseren van activiteiten die nu nog met elkaar schuren.

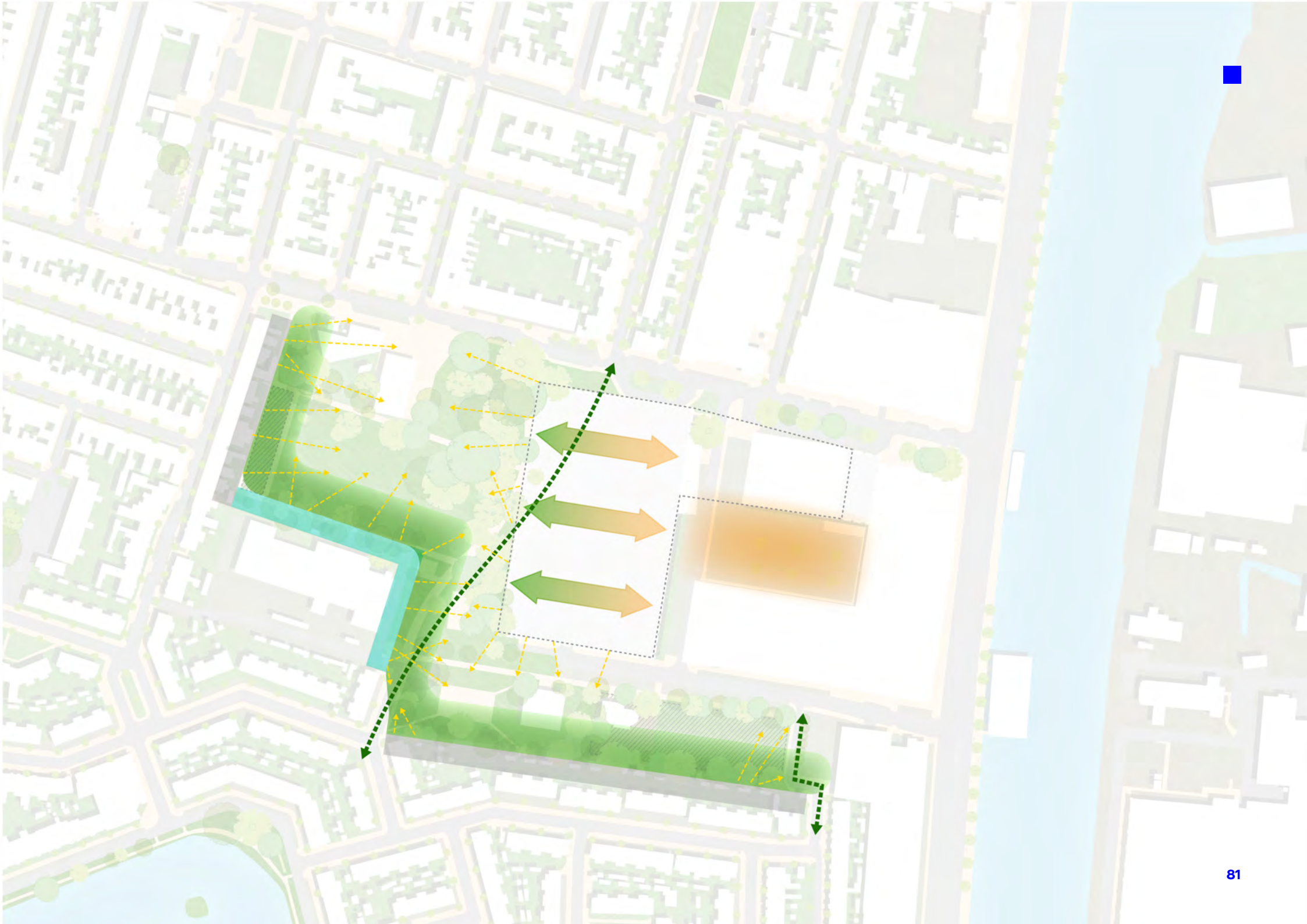
Het Buurtpark

Het Buurtpark grenst aan de Paul Krugerkade en vormt de groene long van de wijk. Er zijn aanleidingen tot bezoek voor alle doelgroepen van 8 tot 80 in een rustige natuurlijke omgeving. Een plek om te wandelen en relaxen maar ook van samenkomen in ontspannen setting, bijvoorbeeld rondom sport- en spelvoorzieningen. Zorgvuldig ingepast zodat ze de rustige groene kwaliteit van het park niet verstoren. Natuurlijke inrichting voert de boventoon waarbij veel aandacht is voor biodiversiteit en klimaatopgaven. Ruimte voor kunst vormt daarbij een kans om het karakter van het park te accentueren. Bewoners spreken daarnaast de behoefte uit voor het toevoegen van een (kleinschalige) horecavoorziening die de levendigheid in het park ten goede komt zonder dat het een drukke evenementenplek wordt.

De Buurttuin

De zuidzijde van het Mandelapark heeft een collectief karakter. Ecosol en de Doe-Tuinen spelen hier ieder een belangrijke rol in. Door deze functies in elkaars nabijheid te clusteren ontstaan mogelijkheden voor het combineren van (ondersteunende) voorzieningen en het organiseren van een nette, representatieve uitstraling naar buiten.

Oosterpark pierenbad, Amsterdam - Buro Sant en Co en Carve



Daarnaast wordt onderzocht hoe er meer relaties tussen deze functies en buurtbewoners georganiseerd kunnen worden.

Overzichtelijk, veilig en toegankelijk
Bij de toekomstige inrichting van het Mandelapark is in het bijzonder aandacht voor de sociale veiligheid. Er wordt ingezet op logische, goed verlichte loop- en fietsroutes die bijdragen aan de activiteit gedurende de dag en de late avond in het park. Met name de verbinding vanaf de zuidelijke landstraat richting de Paul Krugerkade en verder via de Gedempte Schalkburgergracht is hierbij van belang. Sport- en zitplekken worden in de buurt van deze routes gesitueerd en zorgvuldig in de groenomgeving ingepast om sociale controle te bevorderen.

Van achterkanten naar aantrekkelijke begrenzing
Voor een aantrekkelijk en (sociaal) veilig Mandelapark is het belangrijk de onoverzichtelijke achterkantsituaties te verhelpen. Het realiseren van goede begrenzingen kan met diverse middelen zoals het toevoegen van bouwvolume (b.v. woningen of voorzieningen) of met landschappelijke ingrepen. Iedere plek heeft hierbij zijn eigen randcondities waarop ingespeeld dient te worden:

Buurtpark:
- realisatie van de tweede haak die de overgang en begrenzing vormt tussen het winkelcentrum en het park;
- afzoming aan de westzijde waarbij de toegang tot de bestaande achtertuinen gewaarborgd wordt;
- afzoming rondom De Schelp waarbij aandacht is voor de overgang richting het schoolplein;
- ambitie om de gebouwen die het park afschermen van de Paul Krugerkade te verwijderen;
- voldoende ogen op het park t.b.v. de sociale controle. Om dat ook in de avonduren te borgen is voldoende woningbouw aan de randen van het park van belang.

Buurttuin:
- afzoming rondom de bestaande achtertuinen, Ecosol en de Doe-Tuinen, met heldere onderscheid tussen privé en collectief;
- heldere doorloop en voldoende ogen op straat rondom de langzaamverkeersverbindingen vanaf de Nieuwe Landstraat en de Wethouder Roodenburgstraat;
- aandacht bij realisatie van nieuwbouw voor Ecosol voor toezicht op straat.

In het vervolgproces dient zorgvuldig gekeken te worden welke middelen passend zijn voor de diverse randopgaven. Bewoners stippen en het belang van een weloverwogen mix aan oplossingen aan. Enerzijds wordt een voorkeur aangegeven voor natuurlijke begrenzing zoals waterpartijen of andere landschappelijke elementen. Tegelijkertijd wordt ook het belang van bebouwing op strategische plekken benadrukt om voldoende ogen op het park te organiseren en zo de sociale veiligheid te verbeteren.

Sleutel in de groen- en wateropgave
Het Mandelapark speelt een belangrijke rol binnen de groen- en wateropgave binnen De BOOG. Er is aandacht voor een diverse groeninrichting en voldoende waterbergingscapaciteit. Hierbij wordt op de eerste plek ingezet op meervoudig gebruik via groen met voldoende infiltratievermogen en bijvoorbeeld sportfaciliteiten gecombineerd met waterbergingsvoorzieningen. Bovendien dient het Mandelapark ook in de toekomst als koeltezone voor de wijk te functioneren. Binnen het landschapsontwerp van het park dient zorgvuldig omgegaan te worden met de bestaande bomen. De uitgevoerde bomeninventarisatie vormt hierbij een belangrijk input.

Elephant Park, Londen Engeland - Gillespies landschapsarchitecten

Water-retention Boulevard, Belvaux Luxemburg - Elyps landscape + Urban Design

Elephant Park, Londen Engeland - Gillespies landschapsarchitecten

7.5. Principe: Filippo, stedelijk wonen aan het Buurthart en het Spaarne

Filippo als stedelijke verdichtingslocatie
Met de Filippo-locatie wordt de achterliggende woonwijk afgemaakt richting het Spaarne. Het gebied krijgt een stedelijk gezicht passend bij de locatie aan het Spaarne. Door op deze plek meer programma toe te voegen ontstaat elders binnen De BOOG meer ruimte voor groen en het realiseren van een geleidelijke overgang naar de buurt. Aan het Spaarne is ruimte voor een hoogte-accent als onderdeel van de bredere sequentie aan hoogte-accenten aan het Spaarne. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 7.7. Het is hierbij belangrijk om een goede overgang te realiseren met de lagere bebouwing aan de Hertzogstraat.

Binnenhof als verblijfsplek voor bewoners
Binnen de grote maat van de Filippo-locatie wordt een binnenhof georganiseerd bovenop een parkeerdek als onderdeel van een stevig stedelijk bouwblok. De hof krijgt een aantrekkelijke groene invulling en er worden individuele en collectieve woningtoegangen aan gesitueerd om gebruik in de hand te werken. Menselijke maat en zorgvuldige overgangen richting het parkeerdek van de Kwantum en de achtertuinen van bestaande woningen vormen belangrijke ontwerpopgaven.

Historische doorsteken als kans
Er liggen kansen om de binnenhof aan de noord-, oost-, en zuidzijde aan te sluiten op de openbare ruimte. Daarbij ligt een rol voor historische elementen zoals de (werkplaats) poorten aan de noord- en zuidzijde en Beschuitfabriek die zo een bijdrage leveren aan het karakter van het gebied.

Ontwikkeling als impuls voor het gehele blok
De ontwikkeling van de Filippo-locatie biedt kansen om het bouwblok als geheel een impuls te geven, in bijzonder de zuidoosthoek bestaande uit de Kwantum en de bovengelegen particuliere woningen. Dit deel van het blok is van groot belang voor de uitstraling aan de kop van de Paul Krugerkade. Hierbij is aandacht voor de uitstraling van de winkelplint. Binnen de financiële en ruimtelijke mogelijkheden en in gesprek met de VvE zal gekeken worden of er een kwaliteitsimpuls aan de particuliere woningen gegeven kan worden.

Oud-IJmuiden, IJmuiden

Spaarndammerhart, Amsterdam - Korth Tielens Architecten

Binck Eiland, Den Haag - Kraaijvanger Architects

7.6. Principe: Een autoluw gebied

Met oog op het maximaliseren van de toekomstige verblijfskwaliteit krijgen de voetganger en fietser meer ruimte in het toekomstige straatbeeld. Om dit te bereiken en toch invulling te geven aan de bestaande en toekomstige mobiliteitsbehoefte wordt ingezet op het efficiënter gebruik van bestaande voorzieningen, (gebouwde) parkeeroplossingen uit het zicht voor nieuwbouw en het slim bundelen van ontsluitingsroutes voor de auto.

Optimaliseren dubbelgebruik
Binnen De BOOG wordt ingezet op efficiënt dubbelgebruik van parkeervoorzieningen. De parkeerbehoefte (binnen acceptabele loopafstand) wordt hierbij beschouwd als totaalbalans waarbij de gebruikspercentages vanuit verschillende functies maatgevend zijn. Zo wordt voorkomen dat parkeerplaatsen onnodig leeg staan. Er wordt bijgestuurd in de parkeerbalans indien er relevante verschuivingen in het bestaande (winkel)programma plaatsvinden.

Parkeren en ontsluiting winkelcentrum
In de binnenhof wordt het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de verblijfskwaliteit gereduceerd. Aan het bestaande parkeerdek van het winkelcentrum wordt een extra verdieping toegevoegd. De ambitie is om het in- en uitrijden van deze parkeervoorzieningen te organiseren via de Werfstraat. Zo kan de huidige verbinding richting de kop van de Paul Krugerkade worden geknipt waardoor minder verkeersdruk op dit belangrijke verblijfsgebied ontstaat en dit als volwaardige fietsstraat ingericht kan worden. Veel buurtbewoners zijn voorstander van een dergelijke ingreep. Echter leven er wel zorgen rondom de verkeersveiligheid en woonkwaliteit aan de Werfstraat. Deze moeten goed onderzocht worden in het vervolgproces. Indien het in- en uitrijden via de Werfstraat niet goed te organiseren is het een terugvaloptie om toch via de Paul Krugerkade uit te rijden.

Expediëren winkelcentrum
Het expediëren van het oostelijk en zuidelijk deel van het winkelcentrum wordt ook in de toekomst op de huidige locatie aan de Werfstraat georganiseerd. Het expediëren van (nieuwe) retailfuncties aan de zuidzijde van de Paul Krugerkade zal via de binnenhof plaatsvinden.

Centrale gebouwde parkeervoorziening
Indien nodig zal voor de parkeerbehoefte vanuit het nieuwe programma een additionele gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. Bij realisatie van een parkeervoorziening dient rekening gehouden te worden met bodemvervuiling. Binnen de gemeente zijn mogelijk gelden/subsidies beschikbaar voor de aanpak van bodemsaneringsopgaven.

Kwaliteitsimpuls voor de Werfstraat
Net als nu zal de Werfstraat in de toekomst ook een belangrijke rol spelen in de logistiek en ontsluiting van het winkelcentrum. In overleg met de bewoners van de Pionier zal gekeken worden hoe de Werfstraat aantrekkelijker kan worden ingericht en de overlast van de bevoorrading van het winkelcentrum zoveel mogelijk te beperken is. Het straatprofiel zal hierbij gereorganiseerd worden ten behoeve van de verblijfskwaliteit en veiligheid op straat. Hierbij is aandacht voor beter doorlopende voetgangersverbindingen, een robuustere groenstructuren en een meer heldere expedieer- en parkeersituatie. Ook liggen mogelijk kansen in het beter afstemmen van laad- en lostijden.

Bundelen van de parkeervoorzieningen op de Filippo-locatie
Op de Filippo-locatie wordt een nieuwe bovengronds gebouwde parkeervoorziening voorzien. Er wordt onderzocht of het mogelijk is de ontsluiting van deze voorziening en die van het parkeerdek op de bestaande Kwantum te combineren. Vanuit de verblijfskwaliteit aan de kop van de Paul Krugerkade geniet het de voorkeur om de toegang hiervan te verplaatsen naar de Spaarndamseweg of richting de Hertzogstraat waar de historische werkplaatspoorten potentie bieden voor een mooie ingangsoplossing. In het vervolgproces zal onderzocht worden of dit mogelijk is.

Secundaire parkeervoorzieningen rondom het Mandelapark
Met oog op de loopafstanden en de omvang van een potentiële centrale parkeervoorziening bestaat de mogelijkheid om kleine secundaire parkeervoorzieningen rondom het Mandelapark te realiseren, ontsloten vanaf de Paul Krugerkade of de Nieuwe Landstraat. Vereiste hierbij is dat deze aan het zicht onttrokken zijn en dus in of achter bouwblokken gerealiseerd worden. Door het verkeer aan de zijkanten af te vangen blijft het Mandelapark autovrij ook indien er langs de randen nieuw programma wordt toegevoegd.

7.7. Principe: Respectvolle overgang naar de buurt

Met de toevoeging van 450 – 750 woningen, de toevoeging van maatschappelijk programma en de ambities op het gebied van openbare ruimte staat De BOOG voor een verdichtingsslag ten opzichte van haar omgeving. Hierbij is het van groot belang dat de aansluiting op de buurt zorgvuldig vormgegeven wordt.

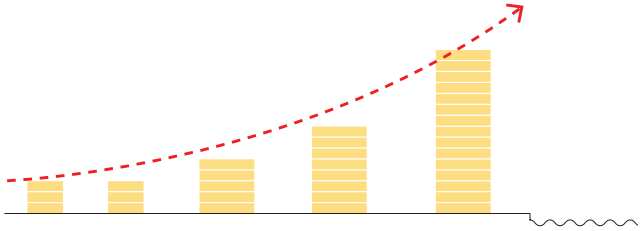
Samenhangend ensemble dat opbouwt richting het Spaarne

De toekomstige bouwvolumes binnen De BOOG worden vormgegeven als herkenbaar en samenhangend ensemble. Hierbij ontstaan verschillende sferen (Buurthart, Buurtpark en Buurttuin) die duidelijk aan elkaar gerelateerd zijn. Zo gedijt het wonen rondom het winkelcentrum bijvoorbeeld bij de reuring die de commerciële en maatschappelijke functies meebrengen zonder dat de ontspanning van het Buurtpark en de Buurttuin ver weg voelen.

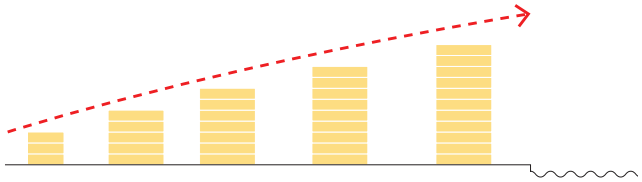
De bouwhoogten binnen het gebied worden georganiseerd in een gradiënt richting het Spaarne. Dichtbij de historische randen zijn bouwhoogten meer beperkt om zo een goede overgang richting het bestaande stedelijk weefsel te maken. Door bewoners wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor de overgangen rondom de Paul Krugerkade. Richting het Spaarne en rondom het winkelcentrum is meer figuurlijke ademruimte en is het dan ook mogelijk om grote bouwhoogten te realiseren.

Hoogteaccenten langs het Spaarne

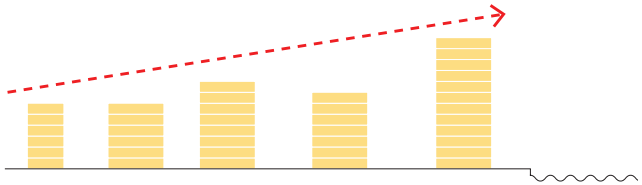
Aan het Spaarne zijn enkele hoogteaccenten mogelijk. Het gaat hierbij om een zorgvuldige sequentie startend met de Pionier aan de zuidzijde, gevolgd door het nieuwe woongebouw op de locatie van het huidige Spaarne Office, de klimhal en een hoogteaccent op de Filippo-locatie. De accenten bij Spaarne Office en de klimhal zijn hierbij ondergeschikt, terwijl op de Filippo-locatie grotere hoogte gezocht kan worden.



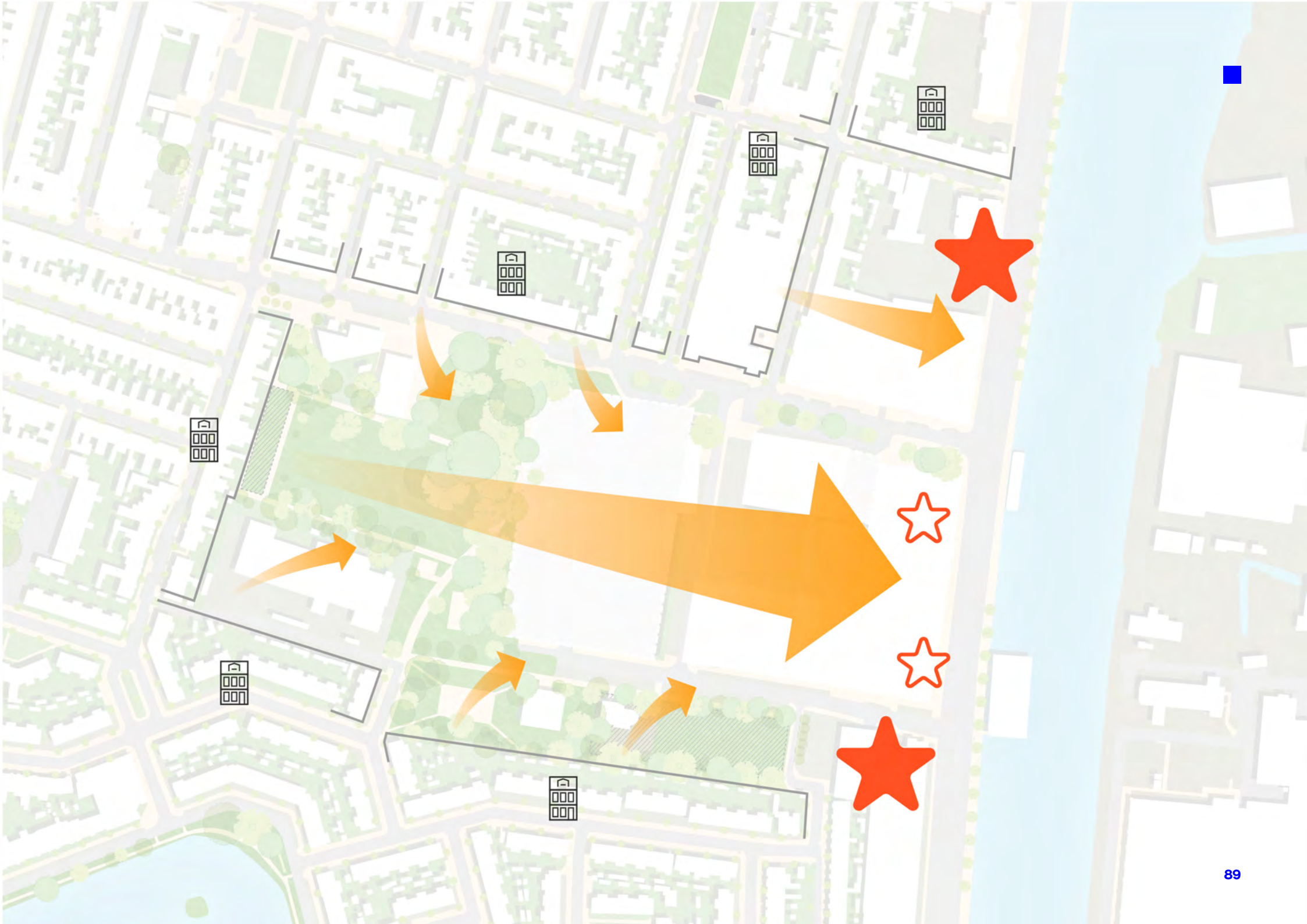
Vervolgonderzoek: Hoe geef je vorm aan de gradiënt?
Groot contrast tussen buurtranden en het Spaarne



Vervolgonderzoek: Hoe geef je vorm aan de gradiënt?
Geleidelijke opbouw richting het Spaarne



Vervolgonderzoek: Hoe geef je vorm aan de gradiënt?
Stedelijke laag met opbouwende accenten



Ontwikkelstrategie en haalbaarheid

8

Hoe wordt de gebiedsontwikkeling georganiseerd?
De herontwikkeling van het gebied rondom Spaarneboog is door het bestaand gebruik, de veelheid aan ambities, opgaven, belangen en relaties tussen verschillende functies en de daarvoor beschikbare ruimte een uitdagende gebiedsontwikkeling. De betrokken partijen hebben in het ambitiedocument gezamenlijke ambities en doelstellingen opgetekend, maar hebben tegelijkertijd ook de behoefte aan eenvoudige afspraken en tempo ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Als onderdeel van het ambitiedocument is daarom een verkenning gedaan naar de hoofdlijnen van de ontwikkelstrategie en financiële haalbaarheid. De ontwikkelstrategie, samenwerkingsovereenkomst en het financiële kader (business case) maken uit van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving van de gemeente Haarlem.

Ontwikkelstrategie: “developing apart together’
Voor het realiseren van de ambities en doelstellingen binnen de gebiedsontwikkeling zijn publieke en private partijen en het maatschappelijke middenveld van elkaar afhankelijk. Het succes van de gebiedsontwikkeling is dan ook in grote mate afhankelijk van een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Een belangrijke constatering over de complexiteit van samenwerking is dat het gebied slechts een beperkt aantal grondeigenaren kent, te weten de gemeente Haarlem (wijkcentrum de Fjord, gymzaal De Werfstraat, EcoSol en het openbaar gebied) en Hoorne Vastgoed (winkelcentrum Spaarneboog, Quality Bakers en het Filippo-terrein). Gezamenlijk bezitten zij 95% van de gronden. Er zijn dan ook beperkt grondtransacties nodig om schuifruimte te creëren om veranderingen in de stedenbouwkundig opzet en openbare ruimte in het gebied mogelijk te maken. Dat neemt niet weg dat eventuele grondruil extra complexiteit met zich mee brengt en tot aantoonbare meerwaarde voor de plannen moet leiden.

Daarnaast hebben de Vereniging van Eigenaren Spaarnewaard, gelegen boven de Kwantum en Hero Kindcentra in het Nelson Mandelapark, nog kleine grondposities in het gebied. Deze vormen echter geen belemmering om het gebied te herontwikkelen. Grondeigenaren in het gebied onderhouden constructief contact met elkaar en verkennen de mogelijkheden.

De samenwerkingsvorm ‘developing apart together’ ligt dan ook voor de hand om als uitgangspunt te hanteren voor deze gebiedsontwikkeling. Er is daarbij geen sprake van gezamenlijk grondverwerving en een gemeenschappelijke grondexploitatie. De samenwerking zit voornamelijk in de planvorming. In een gebiedsorganisatie werken partijen samen aan een overkoepelende visie voor het gebied, waarbij overeenstemming wordt gezocht over de ambities, ruimtelijk en programmatische kaders, zoals het programma, dichtheden en hoogte, functiemix, beeldkwaliteit, inrichting van het openbare ruimte en fasering van investeringen. Ook de gebiedscommunicatie en participatie wordt samen opgepakt. De gemeente Haarlem en Hoorne Vastgoed dragen gezamenlijk de kosten voor de gebiedsorganisatie en hebben dit vastgelegd in een voorschotovereenkomst.

Voor de realisatie geldt dat partijen deelgebieden zelfstandig ontwikkelen en dit alleen gezamenlijk doen als dat noodzakelijk is. Met betrekking tot het realiseren van maatschappelijk vastgoed kan er bijvoorbeeld voor worden gekozen om deze als gemeente zelf te ontwikkelingen op eigen of aan te kopen gronden. Er kunnen ook argumenten zijn om binnen de samenwerking afspraken te maken dat een andere partij zorgdraagt voor de realisatie. Alle ontwikkelingen vinden daarbij wel plaats binnen het raamwerk van het (financiële) afsprakenkader.

Deze ontwikkel- en samenwerkingsstrategie biedt zowel de gemeente Haarlem als Hoorne Vastgoed stimulans en comfort om in verregaande transparantie en vertrouwen de plannen voor dit gebied verder uit te werken. Het maakt de kansrijkheid flink groter om in een relatief korte periode deze gebiedsontwikkeling tot realisatie te brengen.

In de komende maanden wordt de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie verder uitgewerkt en vertaald in een samenwerkingsovereenkomst, de afsprakenbrief. De volgende onderdelen komen hier in ieder geval aan bod:

- een nadere uitwerking van het ‘developing apart together’ als samenwerkingsvorm. Zo eenvoudig mogelijk en bij voorkeur geen gebouwen van meerdere eigenaren met een Vereniging van Eigenaren-constructie die kostbaar zijn en of gedeeld eigenaarschap;
- een uitwerking van de fasering en het schuiven van (bestaande en nieuwe) functies binnen het plan- en overgangsgebied en tempo van de gebiedsontwikkeling;
- mobiliteit is bij binnenstedelijke transformatie een belangrijk onderdeel voor de haalbaarheid en samenwerking. Het plan moet in ieder geval voldoen aan het vigerende mobiliteitsbeleid, maar tevens robuust en toekomstproof zijn. De ontwikkelstrategie en fasering moeten in ieder geval ruimte bieden om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit;
- een uitwerking van rollen, taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden, overleg- en besluitvormingsstructuur en risico’s tussen partijen voor de vervolgfasen in planvormingsproces.

Haalbaarheid

Zoals in de ontwikkelstrategie staat beschreven, zijn de gemeente en Hoorne Vastgoed niet op zoek naar een ingewikkelde financiële constructie en samenwerkingsvorm, maar naar een flexibel en duurzaam afsprakenkader voor de haalbaarheid.

In de komende maanden wordt dit (financiële) afsprakenkader parallel met de stedenbouwkundige scenariostudie, in bandbreedtes, verder uitgewerkt. Dit wordt ook wel de fase van reken en tekenen genoemd. Dit moet resulteren in een transparantie uitwerking van de business case. Wat wordt ongeveer het toekomstige programma? Hoe om te gaan met inbrengwaardes en grondposities? Wat zijn de verwachte kosten en opbrengsten op basis van het voorlopige ruimtegebruik. En welke financiële parameters en rekenmethode worden gezamenlijk gehanteerd om tot een eenduidig beeld te komen of deze ontwikkeling financieel haalbaar is voor alle betrokken partijen?

De eerste financiële haalbaarheidsanalyse laat zien dat de vervolgstappen een focus vragen op de verdichtingsmogelijkheden in relatie tot de programmatische wooneisen voor minimaal 50% sociaal als onderdeel van 65% betaalbaar en het toevoegen van verschillende sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Het hoge aandeel sociaal en betaalbaar programma in relatie tot de haalbaarheid heeft gevolgen voor het aantal te realiseren woningen binnen de afgesproken bandbreedte en typologiën.

Naast het financiële kader is het plangebied – voor zo ver mogelijkheid en niet afhankelijk van plancontouren – zorgvuldig onderzocht op eventuele belemmeringen en of aandachtspunten. Tot dusverre zijn er voor de gebiedsontwikkeling geen concrete belemmeringen geconstateerd. Wel vragen onderwerpen als akoustiek en stikstof aandacht. Op verschillende plekken is bodemvervuiling aanwezig. De gebiedsontwikkeling biedt een kans om deze situatie te verbeteren al dienen de financiële implicaties hiervan nog beter inzichtelijk gemaakt worden. Voor de gedetailleerdere conclusies van de verschillende (milieu)onderzoeken en de benodigde vervolgonderzoeken in de vervolgfase wordt verwezen naar de bijlagen.

Loops, Aarhus Denemarken - MBYland

Participatie

9.1. Participatie

Het ontwikkelen van dit ambitiedocument is niet door Hoorne Vastgoed en de gemeente alleen gedaan, maar samen met buurtbewoners, lokale ondernemingen en belangenverenigingen. Zo maken we gebruik van lokale kennis en ervaring om van winkelcentrum Spaarneboog en omgeving een aantrekkelijke plek te maken, die past bij de buurt. Om fijn te wonen, werken, winkelen en verblijven.

Wat hebben we gedaan?

In de periode van januari tot en met augustus 2024 hebben we diverse stakeholders op verschillende manieren betrokken:

- persoonlijk in gesprek met verschillende stakeholders in het gebied (VvE's, ondernemers, maatschappelijke organisaties, belangenverenigingen, etc.);
- twee bijeenkomsten met een meedenkgroep (17 april en 9 juli), bestaande uit belangrijke organisaties in het gebied en (vertegenwoordigers van) winkeliers, aanbieders van verschillende voorzieningen en leden van wijkraden/VvE's;
- twee buurtbijeenkomsten (24 april, ca. 220 deelnemers en 15 juli, ca. 100 deelnemers) waarin bewoners, ondernemers en bezoekers van het gebied konden meedenken over verschillende thema's, zoals het Mandelapark, de voorzieningen en de inrichting van de Paul Krugerkade;
- een online peiling, die in de periode van 5 juli t/m 1 augustus 2024 door 273 mensen is ingevuld;
- informatie via www.vernieuwingspaarneboog.nl, een mailadres voor vragen/reacties, huis-aan-huisbrieven (2.200 adressen), digitale nieuwsbrief.

Wat hebben we gehoord?

We hebben ontzettend veel reacties gekregen. Van wensen en ideeën tot aandachtspunten en zorgen. Hieronder volgt een korte samenvatting.

Oogst 1e buurtbijeenkomst: wat wordt gewaardeerd?

Locatie en functies

- Nabijheid van station, centrum en bereikbaarheid
- Divers voorzieningenaanbod met name winkels en sport
- Verbinding met aanbod Cronjéstraat
- Functies in de directe omgeving (b.v. Boulderhal)

Ruimtelijke kwaliteiten

- Zichtbaarheid historie en architectonische identiteit
- Groen karakter park met veel bomen

Proces

- Initiatief om met het gebied aan de slag te gaan
- Gebiedsontwikkeling
- Renovatieplannen winkelcentrum fase 1 als 1e impuls

- Blijf de gemeenschap betrekken bij het proces!

Oogst 1e buurtbijeenkomst: waar moet aan gewerkt worden?

Algemeen

- Vergroenen is belangrijk voor het aantrekkelijker maken van de wijk
- Hoge parkeerdruk in de wijk en verkeersproblematiek
- Impuls voorzieningenaanbod
- Meer plek voor horeca, kunst, cultuur en huisartsenzorg
- Gezelligheid en community-gevoel
- Organiseren ontmoetingsplekken
- Verblijfskwaliteit aan het Spaarne

Nelson Mandelapark

- Sociale veiligheid
- Achterstallig onderhoud
- Overzicht en heldere routing
- Meer en diverser groen, elementen met water, betere speel- en sportvoorzieningen
- Toegankelijkheid voor alle leeftijden

Paul Krugerkade

- Verkeersveiligheid
- Parkeersituatie auto en fiets
- Aangename inrichting
- Aanpak vrachtverkeer
- De Fjord is onvoldoende uitnodigend

Werfstraat

- Betere organisatie van verkeer en laden en lossen
- Sociale veiligheid
- Afvoer van water in de Werfstraat

Resultaten peiling

Nelson Mandelapark

Uit de peiling blijkt dat het Nelson Mandelapark gemiddeld een onvoldoende krijgt (4,9). Dit komt vooral door gevoelens van onveiligheid door hangjongeren en daklozen. Een verbeterpunt uit de peiling is het aanleggen van meer groen en creëren van meer biodiversiteit.

Paul Krugerkade

De meeste respondenten pleiten voor verbeterde infrastructuur en verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers. Een derde van de respondenten zou parkeerplekken opofferen om ruimte te maken voor meer groen. Zeven op de tien respondenten vindt het een goed idee als de straat een fietsstraat zou worden.

In gesprek met de meedenkgroep

Winkelcentrum Spaarneboog en omgeving

De meeste bezoekers komen naar het winkelcentrum Spaarneboog om boodschappen te doen. Als we kijken naar toekomstige voorzieningen staat horeca bovenaan op de wensenlijst, gevolgd door een buurthuis en een plek voor kunst en cultuur. Over welke verbetering het meest bijdraagt aan het aantrekkelijker maken van het winkelcentrum en de omgeving zijn de meningen verdeeld. 18% kiest voor het opknappen van het Nelson Mandelapark, terwijl 15% een mix van woningtypes of het vernieuwen van voorzieningen belangrijk vindt.

Hoe is de input verwerkt?

Alle reacties die zijn verzameld tijdens het participatieproces zijn door het projectteam meegenomen in de uitwerking van het plan voor de gebiedsontwikkeling. Waar mogelijk zijn uitdagingen voorgelegd aan de omgeving en is gevraagd mee te denken over oplossingsrichtingen. Niet alle wensen zijn gehonoreerd en niet alle zorgen zijn weggenomen. Wel heeft het projectteam haar best gedaan om goed uit te leggen waarom sommige zaken wel en andere niet haalbaar of wenselijk zijn.

De inzichten uit de participatie zijn integraal verwerkt binnen dit ambitiedocument. Vooral in hoofdstuk 7 (visie) en hoofdstuk 8 (ruimtelijk-programmatische principes) is terug te lezen tot welke keuzes dit heeft geleid. Hieronder ziet u een beknopt overzicht van de belangrijkste keuzes die uit de participatie zijn voortgekomen:

Nelson Mandelapark

In het Nelson Mandelapark verbeteren we de verblijfskwaliteit, toegankelijkheid en veiligheid en reorganiseren we activiteiten die nu nog met elkaar schuren. De nadruk ligt op rust, groen, natuur en biodiversiteit. We zorgen voor voldoende landschappelijke overgangen die aansluiten bij de historie en zorgen voor schaduw en verkoeling. De speelplekken worden verbeterd en meer onderdeel van het park, zonder een dominante rol in te nemen. Uit de participatie kwam naar voren dat vele mensen zich nu onveilig voelen in het park. Daarom zorgen we langs de parkranden voor meer ‘ogen op straat’.

Paul Krugerkade

We gaan de Paul Krugerkade beter verbinden met het Nelson Mandelapark, onder meer door de straat te vergroenen. Daarnaast wordt de straat zo ingericht dat deze veiliger is voor voetgangers en fietsers; een zogenaamde ‘fietsstraat’ waar de auto te gast is.

Overig

De wens om de wijk te vergroenen is duidelijk, zelfs als dit ten koste gaan van parkeerplekken. Een wijkmobiliteitshub heeft niet de voorkeur als dit ten koste gaat van groen of voorzieningen. Ten aanzien van voorzieningen blijkt er een grote behoefte aan horeca, wellicht te realiseren in of bij het Mandelapark.

Deelnemer gaven hun mening tijdens de buurtbijeenkomsten.

In gesprek over verschillende thema's.

Op de website www.vernieuwingspaarneboog.nl zijn alle verslagen, presentaties en informatiepanelen van de bijeenkomsten te vinden alsook de resultaten van de enquête.

Het vervolg van de participatie

We bouwen graag voort op de betrokkenheid en energie uit de buurt. Het vervolg van de participatie voor deze fase ziet er de komende periode als volgt uit:

- presentatie Ambitiedocument en definitief ontwerp van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling (renovatie winkelcentrum en bouw nieuw woongebied op de hoek van de Spaarndamseweg en de Werfstraat) op de website en via de nieuwsbrief + Inloop voor vragen en reacties;
- participatiemomenten t.a.v. concept Programma van Eisen voor de Leefomgeving.

Hierbij heeft het projectteam oog voor de zorgen die er ook zijn. Bijvoorbeeld rond de komst van zoveel nieuwe woningen in relatie tot het karakter van de buurt, bezonning en verkeers- en parkeerdruk. Hierbij hebben we ook aandacht voor de gevolgen voor de kwaliteit en verkeersveiligheid van de Werfstraat. Ook over de invulling van het groen gaan we graag nader in gesprek. Net als over de maatregelen die nodig zijn om overlast tijdens de bouw te voorkomen. Daarom blijven we ook in het vervolg de omgeving informeren en betrekken bij de ontwikkeling van De BOOG.

“Verbeter het Nelson Mandelapark zodat het een veiligere plek wordt.”

“Ik heb de plannen nog eens heel goed bekeken. En dat ziet er zeer goed uit.”

“Het zou mooi zijn als er nu eens tempo wordt gemaakt met de concrete uitvoer.”

“Behoud de supermarkt en sportschool maar maak de inrichting van het winkelcentrum fijner.”

“Heel fijn dat het gebied eindelijk wordt aangepakt! Liever vandaag dan morgen.”

“Behoud voldoende parkeerplekken.”

Flyer met oproep voor deelname aan enquête

Een volle kerk tijdens een van de buurtbijeenkomsten

Vervolgproces

10

10. Vervolgproces

Verschillende partijen en grondeigenaren uit het plangebied hebben in de afgelopen maanden in gesprekken en werksessies meegedacht en meegepraat over de ontwikkeling van Spaarneboog. Daaruit zijn ambities voortgekomen ten aanzien van meerdere thema's: identiteit, wonen, werken, openbare ruimte en verbindingen, voorzieningen, duurzaamheid en gezondheid. Deze zijn te vinden in het ambitiedocument. In dit hoofdstuk wordt geschetst welke volgende stappen doorlopen zullen worden om tot een succesvolle gebiedsontwikkeling te komen.

Programma van Eisen voor de Leefomgeving
Het nu voorliggende ambitiedocument is – na de startnotitie – de tweede stap in de gebiedsontwikkeling Spaarneboog. De uitgangspunten uit het ambitiedocument worden in de komende maanden verder onderzocht en uitgewerkt tot een Programma van Eisen voor de Leefomgeving, inclusief proefverkaveling en essentiekaart.

De globale visie, ambities en leidende principes uit het ambitiedocument dienen als vertrekpunt voor een variantenstudie. Dat is een methode om scherp te krijgen wat er in het plangebied ruimtelijk en programmatisch gerealiseerd kan worden. Welke belemmeringen zijn er eventueel, voor welke thema's is vervolgonderzoek nodig of welke dilemma's kom je tegen waar al een richting of een keuze gemaakt moet worden? Zaken die onderzocht worden zijn onder andere het programma, bebouwingsschaal, milieuaspecten en (technische) onderzoeken, bereikbaarheid en mobiliteitsoplossingen, raamwerk en principes voor de inrichting openbare ruimte, etc.

Deze variantenstudie leidt uiteindelijk tot een voorkeursmodel dat ruimtelijk, financieel en milieukundig haalbaar is, voldoet aan de gestelde ambities, doelstellingen en eisen en tevens kan rekenen op voldoende bestuurlijke en maatschappelijk draagvlak. Dat voorkeursmodel wordt uitgewerkt in een proefverkaveling en een kaart met de belangrijkste spelregels en essenties (zoals rooilijnen, te behouden afstanden, bouwhoogtes, te behouden bomen, bezonning, bouwvlakken).

Het Programma van Eisen voor Leefomgeving is het eerste planproduct dat voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Na het verwerken van de inspraakreacties is het aan de gemeenteraad om het Programma van Eisen voor de Leefomgeving vast te stellen.

Stedenbouwkundig Plan: verkavelingsplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte
Het Programma van Eisen voor de Leefomgeving dient vervolgens als kader voor de ruimtelijke uitwerking tot een Stedenbouwkundig Plan. Het Stedenbouwkundig Plan biedt inzicht in de situering van toekomstige bebouwing, bouwvolumes en hoogtes, afstanden en de samenhang tussen de bebouwing, de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte en het programma. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft en verbeeldt regels om de kwaliteit van de leefomgeving te borgen. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de toegepaste architectuur, richting geven aan architectonische principes, herkenbaarheid en identiteit voor gebouwen. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de gemeente en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). De AOK is een onafhankelijke commissie die het college van burgemeester en wethouders adviseert over bouwaanvragen. Het resultaat is een verkavelingsplan, een kwaliteitskader voor de uitstraling van gebouwen en een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte.

Omgevingsplan
Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte wordt echt duidelijk hoe het gebied zich zal gaan ontwikkelen. De keuzes die hierin gemaakt worden, worden uiteindelijk uitgewerkt in nieuwe regels in het omgevingsplan. Het omgevingsplan vervangt wat eerder een bestemmingsplan heette. Waar er voorheen heel veel bestemmingsplannen waren, is er nu slechts één omgevingsplan voor heel Haarlem.

Het omgevingsplan bevat regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Denk daarbij aan bouwregels, zoals de bouwhoogte, het maximale bebouwingsoppervlak, de aanwijzing van bouwvlakken, het uiterlijk van bouwwerken en het gebruik van bouwwerken en gronden. In het omgevingsplan staan ook regels over milieu, gezondheid en klimaat zoals geluid, luchtkwaliteit, ecologie, bodem en duurzaamheidsmaatregelen. Hiervoor gelden vaak standaard normen. Maar in het omgevingsplan heeft de gemeente ook mogelijkheden om daarvan af te wijken als

een situatie of gebied daarom vraagt. Daarnaast kan het ook andere regels bevatten over activiteiten die wel en niet zijn toegestaan, al dan niet met vergunning of regels over andere activiteiten die lokaal van belang zijn zoals het kappen van bomen. Kortom, het omgevingsplan brengt in kaart welke ontwikkelingen en initiatieven mogelijk zijn binnen een gebied.

Eerst wordt een ontwerp omgevingsplan opgesteld. Dit plan ligt zes weken ter inzage. In deze periode mag iedereen daar een mening over geven, door een zienswijze in te dienen. Als de gemeenteraad het omgevingsplan vaststelt ligt het opnieuw zes weken ter inzage. In deze termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Als het omgevingsplan definitief is kunnen bouwplannen in fasen gerealiseerd worden.

Participatie & inspraak
Stelt een gemeente uiteindelijk een wijziging van het omgevingsplan vast? Dan moet in het vaststellingsbesluit ook staan hoe de gemeente omwonenden, maatschappelijke organisaties, bedrijven, adviescommissies en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken heeft. En ook wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan.

Bij de start van de gebiedsontwikkeling is de omgeving daarom al vroegtijdig betrokken bij het opstellen van het ambitiedocument als startpunt voor de verdere planontwikkeling. In de komende maanden wordt het Programma van Eisen voor de Leefomgeving opgesteld. Ook in deze – en daaropvolgende – planfase

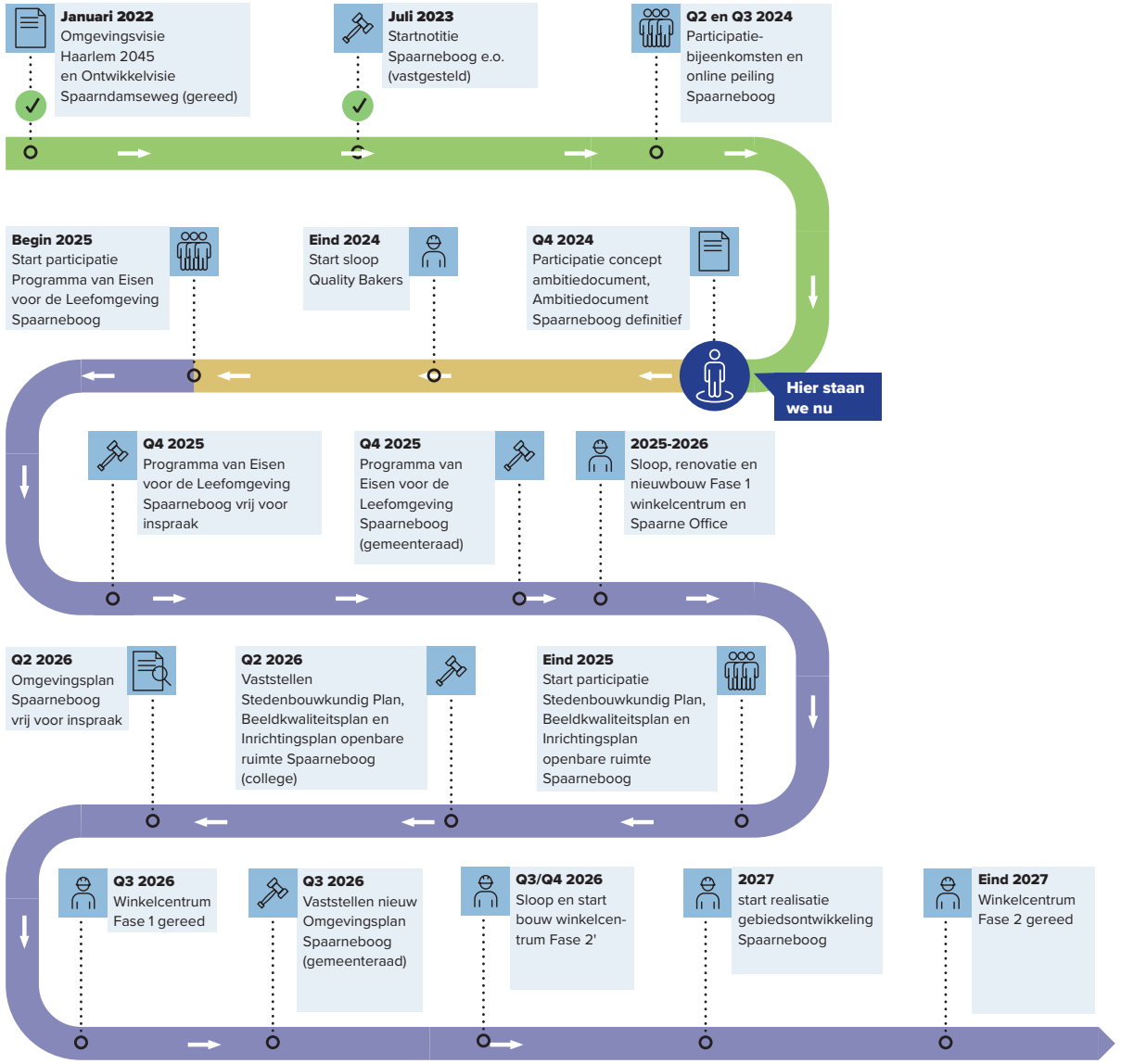
Paul Krugerkade c.a. 1960

worden omwonenden, maatschappelijke organisaties, bedrijven, adviescommissies en andere bestuursorganen geïnformeerd over de voortgang. Zij worden actief uitgenodigd om te blijven meepraten en denken over de verdere ontwikkeling van de Spaarneboog en omgeving. De uitkomsten van deze gesprekken worden betrokken bij de planvorming.

Naast participatie hebben belanghebbende en omwonenden zoals omschreven ook de mogelijkheid voor om zich via de formele inspraakprocedures uit te spreken over de plannen. Dat kan in eerste instantie bij het vaststellen van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving. En in tweede instantie bij het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente organiseert voor die momenten aparte informatiebijeenkomsten. De wijze waarop binnen de totstandkoming van dit ambitiedocument is geparticipeerd, hetgeen er is opgehaald en belangrijke keuzes die hieruit volgen is terug te vinden in hoofdstuk 9.

Planning of hoofdlijnen

Hiernaast is het vervolgproces in de tijd weergegeven aan de hand van een planningsschema.



Planning op hoofdlijnen

Colofon

Opdrachtgevers
Gemeente Haarlem
Hoorne Vastgoed

In samenwerking met:
De Wijde Blik
Willem Hein Schenk

SITE urban development

Leo Versteijlen
leo@site-ud.nl
+31 621 246377

Daan Leenders
daan@site-ud.nl
+31 638 134189

Jana Vukšić
jana@site-ud.nl
+31 640 910610

Auteursrechten

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE en een deel van BFAS+. Deze zijn expliciet in de tekst benoemd. In dit boekwerk zijn ook beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd. Dit boekwerk is een samenvattend inspiratiedocument voor de opdrachtgevers. Eventuele externe publicatie valt onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgevende partijen.

Bijlagen

Onderzoeken

Vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling zijn verschillende bureau en verkennende (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Het doel is om zo vroeg als mogelijk in het planvormingstraject belangrijke gebiedsinformatie te vergaren die relevant is voor de juridisch-planologische, technische en milieukundige haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. De eerste conclusies worden hieronder toegelicht. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de beschikbare onderzoeken. Algemene conclusie is dat er niet op voorhand belemmeringen zijn voor de gebiedsontwikkeling Spaarneboog. Belangrijkste aandachtspunten om vroegtijdig te onderzoeken als de eerste contouren van een stedenbouwkundige (voorkeurs)variant(en) zich aftekenen zijn de onderwerpen laden/lossen voor de winkelvoorzieningen en stikstof. In het vervolgtraject worden de benodigde onderzoeken voor het op te stellen Programma van Eisen voor de Leefomgeving, Stedenbouwkundig Plan en Omgevingsplan uitgevoerd.

1. Akoestiek

In het kader van de Omgevingswet is getoetst of geluid een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wegverkeer en geluid van het gezoneerde industrieterrein Waarderpolder de grootste veroorzaker van geluid zijn in de planomgeving.

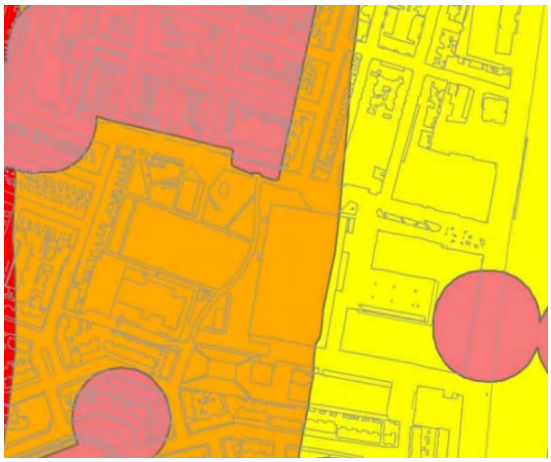
De berekeningen tonen aan dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Echter, de standaard- en voorkeurswaarde worden in delen van het plangebied wel overschreden door geluid van het wegverkeer (64 dB > 53 dB) en het gezoneerde industrieterrein (54 dB > 50 dB). Dit geldt voor de te bouwen woningen aan de Spaarndamseweg (Filippo (1) en beoogde woningen Spaarne Office (4) en een deel aan de Paul Krugerkade en de Werfstraat (5). Het achterliggende gebied – waar fictief enkele bouwblokken zijn ingetekend – wordt afgeschermd door de bebouwing langs de Spaarndamseweg en kent geen knelpunten vanuit het aspect geluid.

Omdat het nemen van bron- en overdrachtsmaatregelen wegens verkeers- en stedenbouwkundige bezwaren niet doelmatig wordt geacht, ligt de focus voor het reduceren van geluid op de Omgevingswet en het hogere waardebeleid van de gemeente. Om de geluidbelasting te reduceren tot de standaardwaarde moet een woning op basis van de Omgevingswet en het Haarlemse Hogere waardebeleid ten minste één geluidsluwe gevel hebben. Op basis van het hogere waardebeleid moet als aanvullende verplichting ook de buitenruimte die als buitengebruiksruimte wordt gebruikt aan de geluidluwe zijde zijn gesitueerd. Daarnaast gelden bij overschrijding van de geluidsbelasting de volgende woningindelingsvereisten: 1. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen 2. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.

Omdat in het Omgevingsplan vooralsnog geen nadere (geluid)eisen zijn opgenomen en het gemeentelijk hogere waardebeleid voor geluid in ontwikkeling is, wordt geadviseerd om de geluidsadviseurs van de gemeente in het vervolg verder te betrekken. Daarnaast is nader geluidsonderzoek naar de te nemen geluidmaatregelen noodzakelijk bij de verdere planvorming. Geadviseerd wordt voor vaststellen van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving de stedenbouwkundige (voorkeurs)variant(en) te toeten op het onderdeel akoestiek.

2. Archeologie

Voor het plangebied is een quick scan uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologische resten in de ondergrond. Gebieden met een lage verwachting bevinden zich in de oostelijke helft van het plangebied en bestaan uit laaggelegen strandvlaktes tussen de strandwallen (geel), waar de kans op archeologische resten uit het laat Neolithicum tot en met de IJzertijd klein is. De gebieden met een middelhoge verwachting liggen aan de westelijke flank van de strandwal van Haarlem, waar archeologische resten vanaf het laat Neolithicum tot en met de Romeinse tijd verwacht kunnen worden (oranje). Zones met een hoge verwachting bevinden zich in het oostelijke en noordelijke deel van het plangebied, bij een voormalige molen en het terrein van het voormalige Regulierskloosterr (lichtrood).



Omdat in Haarlem de archeologische waarde van het grondgebied sterk uiteenloopt zijn er verschillende vrijstellingsgrenzen vastgesteld, weergegeven op de Archeologische Beleidskaart Haarlem hiernaast. Deze kaart 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. De deelgebieden in het plangebied vallen in de volgende categorieën:

- categorie 2a (lichtrood): bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd;
- categorie 4 (oranje): bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd;
- categorie 5a (geel): bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd.

Omdat de ontwikkeling van Spaarneboog de vrijstellingsgrenzen overschrijdt, is archeologisch onderzoek in het vervolg (bureau- en verkennend booronderzoek) noodzakelijk.

3. Bedrijven & milieuzonering

Voor het plangebied is gekeken naar de risico's en kansen voor de beoogde ontwikkeling in relatie tot de omliggende functies en de te hanteren milieuzonering. Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Spaarneboog e.o., waarin twee bestemmingen zijn aangewezen waar bedrijven zich mogen vestigen. Onder de bestemming "Gemengd -5" (aangegeven in oranje) kunnen bedrijven tot en met categorie B worden gevestigd. Onder de bestemming "Bedrijf" (aangegeven in paars) kunnen bedrijven tot en met categorie C worden gevestigd.

In het kader van het planvoornemen zijn de afstanden tot omliggende bedrijven in kaart gebracht. Uit deze analyse blijkt dat een groot deel van de omliggende bedrijven die voldoen aan de vereiste afstanden volgens de bedrijven- en milieuzoneringen, komen te vervallen (Quality Bakers en Beschuitfabriek) of inmiddels een andere invulling heeft gekregen (Stichting EcoSol). Voor de omliggende bedrijven die niet volledig voldoen aan de vereiste afstand, zoals Boulderhal De Fabriek en Shaolin Centrum Haarlem Kung Fu, worden geen problemen verwacht met betrekking tot de belemmering van een goed woon- en leefklimaat. Deze

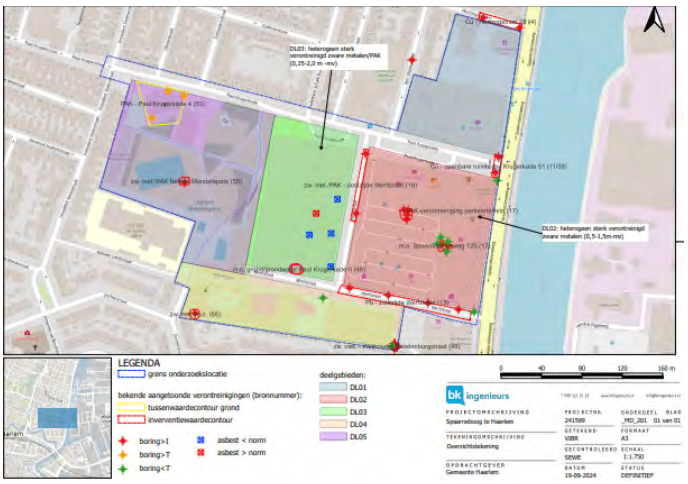
bedrijven voldoen nagenoeg aan de vereiste afstand en gezien de drukte van het stedelijke gebied wordt geen overlast verwacht.

Ondertussen is het onderwerp milieuzonering in beweging. De VNG richtlijn uit 2007 is verouderd en er wordt een nieuwe methodiek vanuit de VNG voorgesteld. Voor het vervolg wordt aanbevolen om de afstand tot omliggende bedrijven in aanloop naar stedenbouwkundige (voorkeurs)varianten opnieuw te toetsen aan de gestelde normen.

4. Bodem

In het kader van de Omgevingswet is getoetst of de huidige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de bodemkwaliteitskaart en de aan-/afwezigheid van op bodemverontreiniging verdachte locaties, zoals vastgesteld in eerdere bodemonderzoeken in het plangebied.

Hoewel er op bepaalde locaties lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie zijn aangetroffen, vormen deze geen belemmering voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor grondroerende werkzaamheden en de aanvraag van een omgevingsvergunning is op een later moment een actueel verkennend bodemonderzoek vereist.



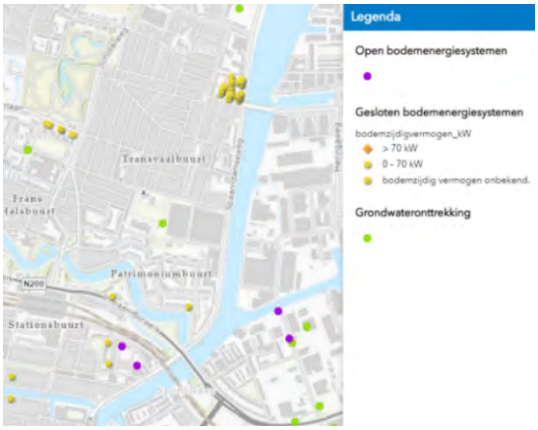
Daarnaast is voor enkele deelgebieden zeer waarschijnlijk bodemsanering noodzakelijk. De bijgevoegde kaart geeft een overzicht van de mogelijke saneringsopgave binnen het plangebied van Spaarneboog.

5. Bodemenergie

De ondergrond binnen het plangebied heeft voldoende potentie om toekomstige gebouwen en woningen van duurzame energie – door warmte en koude in de bodem op te slaan – te voorzien.

De energievraag van de toekomstige gebouwen is pas te bepalen op basis van de toekomstige programma(mix) en locaties in het plangebied. In de volgende fase wordt onderzocht of de energievraag door bodemenergiesystemen (BES) geleverd kan worden en of dat wellicht ruimtelijke knelpunten geeft in verband met onderlinge verstoring (interferentie genoemd) van die systemen. Op basis van dit onderzoek kunnen randvoorwaarden voor het gebruik van bodemenergiesystemen worden opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan, inrichtingsplan openbare ruimte en indien nodig het Omgevingsplan. Het gebruik en ruimtelijke inpassing van BES kan hiermee in een vroegtijdig stadium geborgd worden als duurzame energiebron.

In het onderzoek wordt ook afgewogen of er gemeentelijke beleidsregels voor dit gebied noodzakelijk zijn om het gebruik van bodemenergie te reguleren om verstoring te voorkomen. De gemeente kan daar gebruik maken van het wettelijke instrument 'interferentiegebied'. In de nabije omgeving zijn op dit moment geen andere bodemenergiesystemen aanwezig. Wel een grondwateronttrekking (groene stip) waar eventueel rekening moet worden gehouden. De verwachting is dat er geen noodzaak is om het plangebied als "interferentiegebied bodemenergie" aan te wijzen.



6. Bomen

In het kader van het planvoornemen is een bomeninventarisatie, kwaliteitsbeoordeling en randvoorwaardenkaart uitgevoerd om de kwaliteit van de 309 aanwezige bomen in kaart te brengen. De doelstelling van de boominventarisatie is meerledig geweest:

- het exact inmeten (x-y-z coördinaten) van de stamposities en kroonprojecties van de bomen;
- het inwinnen van boomtechnische gegevens van de bomen;
- het beoordelen van de potentiële verplantbaarheid van de bomen, op basis van bovengrondse kenmerken;
- het opstellen van een randvoorwaardenkaart voor het stedenbouwkundig plan en landschapsontwerp.

Het grootste deel van de aanwezige bomen maakt deel uit van lanen en kleine boomgroepen in het park. De volkstuinen en de bomen daaromheen vormen een groene buffer tussen de woonwijk en het bedrijventerrein. Daarnaast zijn er ook een aantal bomen langs wegen en op het parkeerterrein van de supermarkt. Enkele van de ingemeten bomen zijn niet aangeplant maar als zaailingen gegroeid langs de gevels van gebouwen.

Van de 309 aanwezige onderzoeksbomen geldt dat:

- 3 bomen een monumentale status hebben;
- 109 bomen een beschermde status hebben vanwege hun leeftijd van 50 jaar en ouder;
- in 3 gevallen is op locatie alleen de stobbe aangetroffen van recent verwijderde bomen;
- voor 284 bomen geldt een negatief verplantbaarheidsadvies. Voor 22 bomen geldt een positief verplantbaarheidsadvies op basis van bovengrondse aspecten. Wanneer bekend is welke bomen moeten wijken bij de verdere ontwikkeling van het plan adviseren we bij deze bomen een uitgebreid verplantbaarheidsonderzoek uit te voeren waarbij ook de ondergrondse aspecten worden meegenomen.

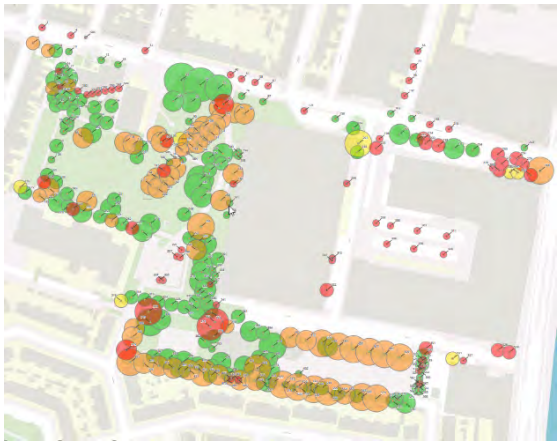
Om vast te stellen welke bomen het behouden waard zijn is een nulmeting uitgevoerd. Hierbij zijn de parameters stamdiameter (in klassen), boomsoort, conditie (groeiontwikkeling), toekomstverwachting (levensduur), beheerbaarheid (aanwezigheid knelpunten rondom bomen in de openbare ruimte) en boomkroonvolume gebruikt om de bomen een W-cijfer toe te kennen. Dit W-cijfer waardeert de boomkwaliteit, conform de

Boomwaarderingsklasse		Aantal bomen
1	De rekenkundige waardering voor de boom is hoog.	12
2	De rekenkundige waardering voor de boom is verhoogd.	36
3	De rekenkundige waardering voor de boom is toegenomen.	122
4	De rekenkundige waardering is vergelijkbaar aan een vervangende kwekerijboom.	63
5	De rekenkundige waardering is lager dan een vervangende kwekerijboom.	62
6	De boom is rekenkundig afgeschreven.	11

systematiek van het Handboek Bomen 2022.

Dit W-cijfer is vervolgens omgezet naar zes boomwaarderingsklassen (conform NEN normering), waarbij klasse 1 de hoogste en 6 de laagste waardering heeft. De toelichting op de methode is terug te vinden in het rapport en bijbehorende bijlagen.

Op basis van de bomeninventarisatie, de kwaliteitsbeoordeling en het verplantingsonderzoek zijn 291 bomen uiteindelijk ingedeeld in vier categorieën, welke verwerkt zijn in een randvoorwaardenkaart. Deze kaart geeft stedenbouwers en landschapsontwerper inzicht in de behoudenswaardige bomen en waar ruimte is voor ontwikkelingen.



- 153 bomen zijn ingedeeld in de categorie 'Behouden binnen het project en inpassen in het ontwerp. Zwaarwegend belang om de boom te behouden'. Groen weergegeven op de kaart;
- 7 bomen zijn ingedeeld in de categorie 'Behouden binnen project, inpassen in ontwerp met verbetermaatregelen om knelpunten rondom beheerbaarheid weg te nemen'. Geel weergegeven op de kaart;
- 67 bomen zijn ingedeeld in de categorie 'Behouden binnen project met ontwerpvrijheid. Geen zwaarwegend belang om boom te behouden. Bomen mogen verwijderd en gecompenseerd worden of verplanten indien mogelijk'. Naar verwachting zal de kwaliteit van deze bomen de komende jaren verder afnemen. In veel gevallen is er al sprake van een natuurlijk aftakelingsproces of een aantasting, maar zijn de bomen vanwege het grote kroonvolume nog waardevol om te behouden. Oranje weergegeven op de kaart;
- 82 bomen zijn ingedeeld in de categorie 'Verwijderen en compenseren binnen het project'. Het gaat om bomen waarvan de huidige kwaliteit al zodanig slecht is dat ze niet duurzaam behouden kunnen blijven, of bomen die vanwege de beheerknelpunten niet goed gehandhaafd kunnen blijven. Over het algemeen zal de kwaliteit van deze bomen in de toekomst verder achteruitgaan doordat aantastingen zich uitbreiden of beheerknelpunten ernstiger worden. Rood weergegeven op de kaart.

Voor 18 bomen is op boomniveau nog geen besluit genomen, omdat er ondanks de beschikbare data nog twijfel bestaat over de juiste keuze voor deze bomen.

Voor het vervolg wordt aangeraden om bij het opstellen van stedenbouwkundige varianten en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte de bovenstaande randvoorwaardenkaart te gebruiken. Op basis van het stedenbouwkundige voorkeursmodel dient de impact op bomen te worden geëvalueerd middels een Bomen Effect Analyse (BEA).

7. Cultuurhistorie

Vanaf de late 19e eeuw ontwikkelde zich aan de westzijde van het Spaarne een industriële bedrijvigheid met onder andere scheepswerven en fabrieken, zoals de Conrad scheepswerf aan een inmiddels gedempte havenarm (Paul Krugerkade-Werfstraat). In en nabij het plangebied bevinden zich verschillende monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die van groot belang zijn voor het behoud van het industriële karakter. Het is belangrijk om deze monumenten en waardevolle gebouwen te behouden en, waar nodig, een passende herbestemming te geven. Dit blijkt echter niet altijd haalbaar. Zo heeft een onderzoek naar het pand van Quality Bakers (beeldbepalend, deels orde 2) aangetoond dat de muren en

plafonds te slecht zijn om te behouden. Wel is de ambitie dat het monumentale muurkunstwerk van Levinus, zoals bepaald in motie B9/012, te integreren in de plannen.

Andere belangrijke gebouwen in de planontwikkeling zijn de Koek- en Beschuitfabriek ten westen van de Kwantum en het complex van de Union Chocoladefabriek. De gezamenlijke aanwezigheid van deze gebouwen illustreert en vertegenwoordigt het industriële karakter van deze locatie, wat essentieel is als identiteitsdrager van het gebied. De ambitie voor het gebied is om deze industriële identiteit te behouden en te integreren in de gebiedsontwikkeling, waarbij de erfgoedwaarden worden benut om de kwaliteit van de nieuwe omgeving te versterken.

Daarnaast zijn er enkele harde eisen waaraan moet worden voldaan: de monumentstatus van de Koek- en Beschuitfabriek en het complex van de Union Chocoladefabriek moet worden gerespecteerd. Verder is er een wettelijke verplichting om cultuurhistorie mee te wegen in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

8. Flora en Fauna

In het kader van de Omgevingswet is onderzocht of de aanwezige flora en fauna belemmeringen kunnen vormen voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze beoordeling is gebaseerd op een bureaustudie en veldonderzoek.

Uit de QuickScan blijkt dat er binnen het plangebied geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en houtopstanden. De aanwezigheid van beschermde diersoorten kan echter niet worden uitgesloten. Voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw, en zowel gebouwbewonende als boombewonende vleermuizen. Dit nader onderzoek moet vaststellen wat de impact van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten is en welke mitigerende maatregelen nodig zijn. Ongeacht de uitkomsten van het aanvullend onderzoek, moet tijdens de werkzaamheden de Zorgplicht (artikel 1.7 OW) worden nageleefd. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van natuurinclusief bouwen wenselijk om bij nieuwbouw vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels te integreren in de gevels en daken. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecoloog zijn goedkeuring hebben gegeven.

Bij de inrichting van de groene ruimte is het behoud van ecologische verbindingen van groot belang. Dit omvat het aanbrengen of behouden van lijnvormige vegetatiestructuren en het creëren van gelaagdheid in hoogte en dichtheid van vegetatie (door afwisseling van kruiden, struiken en bomen). Deze lijnvormige structuren dienen als loop- en vliegroute voor verschillende soorten, terwijl gelaagdheid en een hoge diversiteit in flora bijdragen aan een sterke biodiversiteit.

9. Geur

Met invoering van de Omgevingswet in 2024 moet er in het Omgevingsplan rekening worden gehouden met het aspect geur. In de omgeving van het plangebied is alleen ruimte bestemd voor de functie horeca met een mogelijke geurhinder. Gezien de afstand tot het plangebied en de wettelijk gestelde eisen en maatregelen die aan horeca activiteiten wordt gesteld is geuroverlast uit te sluiten. Andere functies zoals agrarische activiteiten zijn niet aanwezig. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Er zijn voor het vervolg naar alle waarschijnlijkheid geen nadere onderzoeken en/of maatregelen benodigd.

10. Klimaatadaptatie

In het kader van klimaatadaptatie zijn de onderdelen waterkering, oppervlaktewater, afvalwater, hemelwater en grondwater onderzocht. De dichtstbijzijnde waterkering bevindt zich op circa 1500 meter afstand en vormt daarmee geen onderdeel van het planvoornemen. Verder ligt het plangebied naast het

oppervlaktewater van de Spaarne, waarbij het van belang is dat het planvoornemen geen invloed heeft op zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Voor hemelwater moet het plan voldoen aan de hemelwaterverordening van de gemeente Haarlem. Bij nieuwbouw en bepaalde categorieën van verbouw is het verplicht om hemelwater dat op eigen kavel valt, zelf te verwerken. Dit moet volgens de gestelde normen worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd, bijvoorbeeld door middel van wadi's. Hoewel waterretentie daken ook een optie zijn, hebben ze rekenkundig gezien een beperkte impact. Voorkeur is om zo min mogelijk gebruik te maken van duikers.

Daarnaast vormt het Nelson Mandelapark als het enige significante stuk groen in de buurt een belangrijke kans voor waterberging. In het plangebied zelf is het van belang dat de mate van verharding niet toeneemt.

Wat betreft grondwater lijkt er vooralsnog geen probleem te zijn. De ontwateringsdiepte in het gebied is over het algemeen voldoende en geeft op dit aspect geen aanleiding tot verdere maatregelen. Verder hanteert de gemeente Haarlem de beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw, wat inhoudt dat alle ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk de streefkwaliteit moeten bereiken. Daarnaast moeten plannen rekening houden met de ambitie van Haarlem om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Het Omgevingsplan biedt ook de mogelijkheid om het Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) te gebruiken, waarmee voor het project een eigen maatregelenpakket kan worden samengesteld.

Voor het vervolg moet het bergen en vertraagd afvoeren van het hemelwater nader worden uitgewerkt. Verder moet er gekeken worden of de rioolcapaciteit de toevoeging van de woningen aan kan. Met betrekking tot grondwater, oppervlaktewater en de aanwezigheid van waterkering zijn voor nu geen knelpunten te verwachten.

11. Kabels & leidingen

Op basis van de beschikbare gegevens zijn de kabels en leidingen in en rond het plangebied in kaart gebracht. Bij het kadaster is een KLIC-oriëntatiemelding gedaan om de gegevens op te vragen bij de belanghebbende netbeheerders. Daarnaast is in een eerste nutsoverleg geïnventariseerd welke toekomstige vervangingen en werk met werk mogelijkheden er zijn.

In het plangebied liggen meerdere kabels en leidingen (riolering, drainage, data, elektra, gas en water). Sommige daarvan hebben een eis voorzorgsmaatregel. Dit betekent een extra melding (waarschuwing) vanuit de netbeheer. Afhankelijk van de locatie en de verwachte werkzaamheden dient er contact te worden opgenomen met de betreffende beheerder. Dit kan consequenties hebben op de werkwijze. Tevens ligt er een verouderde waterleiding die op aangeven van PWN vervangen moeten worden. Tegelijk doen er zich kansen voor om met de renovatie van het winkelcentrum Spaarneboog en de sloop van de voormalige Quality Bakers oude elektra-, gastnetwerken en (trafo)aansluiten op te ruimen en ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Aan de hand van stedenbouwkundige modellen en ontwerpen die in de vervolgfase worden uitgewerkt, dient de ligging van de bestaande kabels en leidingen te worden getoetst en nieuwe tracés integraal worden mee ontworpen met gebouwen en de openbare ruimte en afgestemd met netbeheerders. Hiermee worden toekomstige conflicten vroegtijdig gesignaleerd en kan in contact worden getreden met beheerders om de kabels en leidingen te verleggen.

12. Landmeten

Ten behoeve van de ontwikkeling van Spaarneboog is het projectgebied op alle aanwezige onderdelen ingemeten. De metingen omvatten onder andere de hoogtemeting van het plangebied, de hoogtes van aangrenzende bebouwing en wegen, vloerpeilen, rioolmaatvoering en de contouren en type verhardingen van verschillende oppervlakken. Daarnaast zijn inrichtingselementen zoals lichtmasten en inspectieputten in kaart gebracht. De verzamelde data is verwerkt in een overzichtstekening die een nauwkeurige weergave biedt van de bestaande situatie. De tekening is aangevuld met de Basiskaart Grootschalige Topografie (BGT) en kadastrale grenzen. De tekening vormt de basis voor het toekomstige ontwerp van Spaarneboog.

13. Luchtkwaliteit

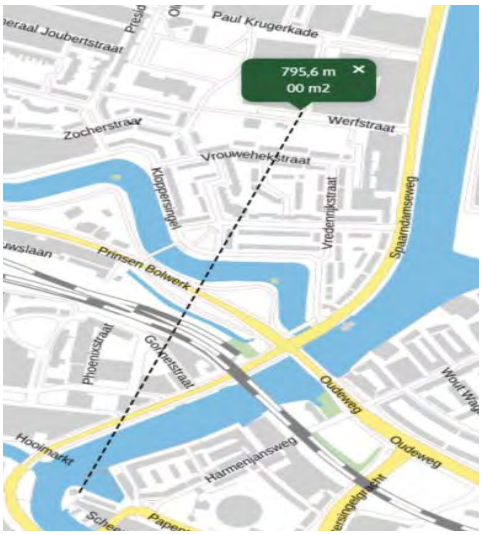
In het kader van luchtkwaliteit zijn aandachtsgebieden aangewezen, waar hogere concentraties van stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10) voorkomen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt de aanvraag beoordeeld op het effect van de luchtkwaliteit in de leefomgeving. Bij deze beoordeling wordt gekeken of het project een 'in betekenende mate' effect heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse of in een nabijgelegen aandachtsgebied.

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving dragen grote projecten, die meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide, aanzienlijk bij aan luchtvervuiling. Kleine projecten (<1500 woningen), die minder dan drie procent bijdragen, worden als 'niet in betekenende mate' (NIBM) beschouwd en hoeven niet aan deze normen te worden getoetst.

In het geval van Spaarneboog blijkt uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit in en rond het plangebied voldoet aan de geldende omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. Het project voldoet eveneens aan de grens van NIBM (<1500 woningen) en draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de kennis van nu vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen. In de vervolgfase moet de toets worden geactualiseerd.

14. Molenbiotoop



Bij de gebiedsontwikkeling moet rekening gehouden worden met aanwezigheid van een molenbiotoop. De ontwikkeling mag geen hinder veroorzaken voor een molenbiotoop. Molenbiotopen gelegen in Haarlem en in omgeving van Spaarneboog zijn molens de Adriaan, De Eenhoorn, De Veer en De Schoterveense molen.

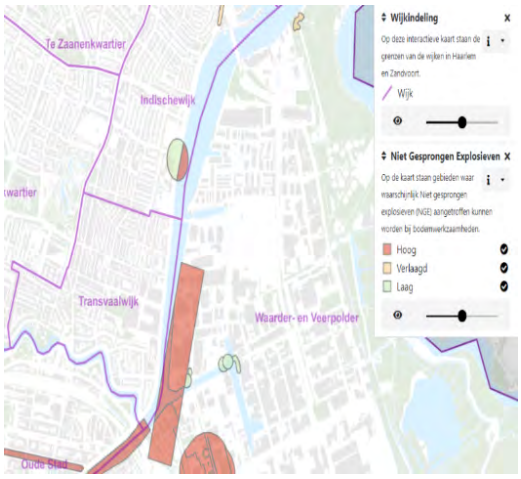
De voornaamste oorzaak van hinder is bouwhoogte, met als gevolg het verlies van windsnelheid en schade aan molens. De gemeente en provincie Noord-Holland hebben hiervoor richtlijnen opgesteld:

- in een straal van 100 meter mag geen gebouw hoger worden dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- binnen een straal van 100 tot 400 meter rondom de molen mogen geen bouwwerken staan die hoger zijn dan 1/100 van de afstand tussen molen en bouwwerk, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De molen in de meest nabije omgeving is de Adriaan. Deze ligt met circa 800 meter op ruim voldoende op afstand om vast te kunnen stellen dat er geen risico is op hinder door een molenbiotoop.

15. Niet gesprongen explosieven

In de gemeente Haarlem vinden regelmatig werkzaamheden in de bodem plaats. Naar aanleiding van een bombardement op 16 april 1943 is in Haarlem op basis van historische vooronderzoeken een Niet gesprongen explosieven (NGE) risicogebied afgebakend.



Op die kaart staan gebieden waar de verwachting hoog, verlaagd of laag is dat er Niet gesprongen explosieven aangetroffen kunnen worden bij bodemwerkzaamheden. Het plangebied Spaarneboog valt niet binnen het NGE-risicogebied. Het aantreffen van niet gesprongen explosieven is dan ook niet te verwachten.

16. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid gaat om de risico's van het gebruik, de productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen en windturbines. Hiervoor zijn op nationaal, provinciaal en lokaal niveau regels en vergunningen opgesteld die dit waarborgen. Bij een ongeval moet de omgeving voldoende beschermd zijn voor de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes (spoor, snelweg, et cetera) met gevaarlijke stoffen, buisleidingen en/of inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Omgekeerd vinden er geen activiteiten in het plangebied plaats die een gevaar opleveren voor de omgeving. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Er zijn voor het vervolg geen nadere onderzoeken en/of maatregelen benodigd.

17. Stikstof

Het plangebied ligt op ongeveer 2.200 meter van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de nabijheid van dit stikstofgevoelig gebied is er tijdens de bouwfase en gebruiksfase depositie te verwachten. Een voorlopige berekening laat zien dat de depositie tijdens de bouwfase 0,02 tot 0,04 mol/ha/j bedraagt, terwijl de grenswaarde op 0,00 mol/ha/j ligt. Gezien de verwachte depositie en bijbehorende vergunningplicht, wordt voorgesteld om de uitstoot per fase van de bouw en per gebiedsniveau nader te berekenen.

Gezien de omvang van het project moet de cumulatieve stikstofuitstoot tijdens verschillende bouwfasen worden geanalyseerd, met inbegrip van gelijktijdige bouwprojecten binnen hetzelfde projectgebied. Dit vereist een globale planning van de bouwfasen, met onder andere start bouw, globale bouwtijd, bouwsnelheid, aantal woningen of m2 en de mogelijke oplevering. Deze gefaseerde berekening helpt bij het identificeren van passende maatregelen en oplossingen voor het project, rekening houdend met de gelijktijdige uitstoot van verschillende activiteiten in de omgeving.

Daarnaast wordt voorgesteld om de stikstofdepositie op gebiedsniveau nader te berekenen. Dit houdt in dat zowel de fasering van het project als het huidige gebruik dat wegvalt, zoals gasgebruik door bestaande bedrijven (bijvoorbeeld Quaility Bakers) worden meegenomen. Door intern salderen kan de stikstofruimte mogelijk beter worden ingepast, wat de haalbaarheid van het project vergroot en voorkomt dat stikstofruimte verloren gaat.

Gezien de omvang van het project en de nabijheid van Natura 2000-gebied is stikstof een potentieel knelpunt voor het planvoornemen. Voor het vervolg wordt geadviseerd om bovenstaande twee

berekeningen op te stellen. Verder dient bij het project rekening gehouden te worden met de inzet van elektrische bouwmachines en duurzame manier van verwarmen.

18. Verkeer & parkeren

Voor het plangebied is de toekomstige verkeerssituatie geanalyseerd. Het huidige gebied is hiervoor opgedeeld in drie zones. In de huidige situatie is in zone K1 het winkelcentrum Spaarneboog gevestigd. Daarnaast staan achter het winkelcentrum leegstaande bedrijfshallen van Quality Bakers (zone K2) en is ten noorden van het plangebied bouwcenter Filippo gevestigd (zone K3).

Het plangebied wordt in de toekomst getransformeerd tot woon- werk- en winkelgebied. De gemeente Haarlem heeft daarbij de ambitie om de Paul Krugerkade te reconstrueren tot fietsstraat. Dit betekent dat het winkelcentrum (zone K1) en de toekomstige woonfuncties (zone K2) via de Werfstraat ontsloten moeten gaan worden op de Spaarndamseweg. Bij het analyseren van de toekomstige verkeerssituatie is gekeken naar de parkeerbalans, verkeersgeneratie en de effecten op het omliggende wegennet. De toekomstige parkeerbehoefte is berekend volgens een vast stappenplan uit de Nota parkeernormen van de gemeente Haarlem. In de verkeersstudie is rekening gehouden met de zwaarste woningbouwprogramma (50% sociale huur, 15% middelduur en 35% vrije sector), waarbij steeds is uitgegaan van een scenario met maximaal 700 woningen en een identiek commercieel programma.

Autoparkeren

Afhankelijk van de toe te passen mobiliteitscorrecties en dubbelgebruik zijn er naar verwachting tussen de circa 540 en 700 parkeerplaatsen nodig, gecombineerd over de drie zones. Vergeleken met het huidige aantal van circa 400 parkeerplaatsen betekent dit een toename van circa 140 tot 300 parkeerplaatsen. Het invoeren van parkeerregulering wordt aanbevolen om de parkeersituatie beter te kunnen beheren. Zo kan met parkeerregulering o.a. de inzet van deelmobiliteit worden gestimuleerd en wordt uitwijkgedrag uit de directe omgeving verminderd.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren zijn specifieke aantallen fietsparkeerplekken berekend voor de drie zones in het plangebied, verdeeld over fietsparkeerplekken voor bewoners, vaste gebruikers (vaste plekken), bezoekers van bewoners en bezoekers van niet woonfuncties. De fietsparkeerbehoefte voor bewoners moet voldoen aan gemeentelijke kwaliteitseisen, waarbij onder andere rekening moet worden gehouden met toegankelijkheid en acceptabele loopafstanden. Fietsparkeren voor bewoners en vaste gebruikers (personeel) moet inpandig worden opgelost. Bezoekers van bewoners en niet woonfuncties mogen in de openbare ruimte worden opgelost. In de verkeersstudie wordt geadviseerd om de parkeerbehoefte van bewoners en vaste gebruikers per kavel op te lossen en bezoekersparkeren te combineren waar mogelijk, om zo efficiënt gebruik van de ruimte te maken.

Verkeersgeneratie

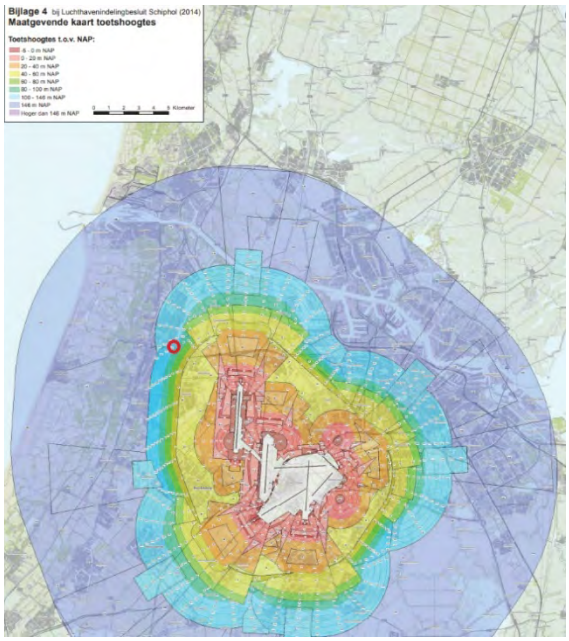
Als gevolg van de gebiedsontwikkeling komen er verkeersbewegingen te vervallen en ontstaan er nieuwe verkeersbewegingen. Het netto effect van deze zijn vertaald naar de verkeerssituatie in 2040 en beoordeeld op de kruispunten Werfstraat – Spaarndamseweg en Paul Krugerkade – Spaarndamseweg. Hierbij is de Paul Krugerkade vormgegeven als fietsstraat. Zone K1 en zone K2 zijn in deze analyse ontsloten via de Werfstraat en zone K3 via de Paul Krugerkade.

Op het kruispunt Werfstraat – Spaarndamseweg is de verkeersafwikkeling in zowel de huidige als toekomstige situatie goed. De verliestijden blijven binnen acceptabel niveau en de maximale wachtrij kan opgelost worden binnen de beschikbare opstelruimte. Er is nog ruimte voor 15-30% extra verkeer. Ondanks dat er voldoende restruimte is wordt geadviseerd om de opstelstrook voor linksafslaand verkeer vanuit het zuiden te verlengen. Op die manier kan het kruispunt robuust gemaakt worden voor verkeerspieken, bijvoorbeeld in het weekend als het winkelcentrum piekt. Op het tweede kruispunt, Paul Krugerkade – Spaarndamseweg, is de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie ook op een acceptabel niveau. Een aandachtspunt is het behoud van de (met verkeerslichten geregelde) fietsoversteek. Hierdoor blijft een goede en veilige oversteekmogelijkheid voor langzaam verkeer gewaarborgd.

Een essentieel onderdeel – dat mede ook voortkomt als zorgpunt uit de participatie met de buurt – dat nader onderzocht moet worden is hoe het laden/lossen voor de winkelvoorzieningen aan de Werfstraat ruimtelijk inpasbaar is en verkeersveilig kan worden opgelost in een nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Dit aspect wordt in de vervolgfase nader onderzocht en uitwerkt.

19. Vliegverkeer

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) zijn gebieden vastgelegd waarbinnen beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing en het gebruik daarvan voor het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting door het luchthavenverkeer. Het plangebied ligt namelijk niet in een aan- en uitvliegroute van het vliegverkeer en op een te grote afstand van de luchthaven.

Voor het plangebied gelden wel hoogtebeperkingen. De hoogtebeperkingen zorgen ervoor dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt circa 74 meter NAP. Bij een eventuele overschrijding kan ontheffing worden aangevraagd.

20. Vervolgonderzoeken

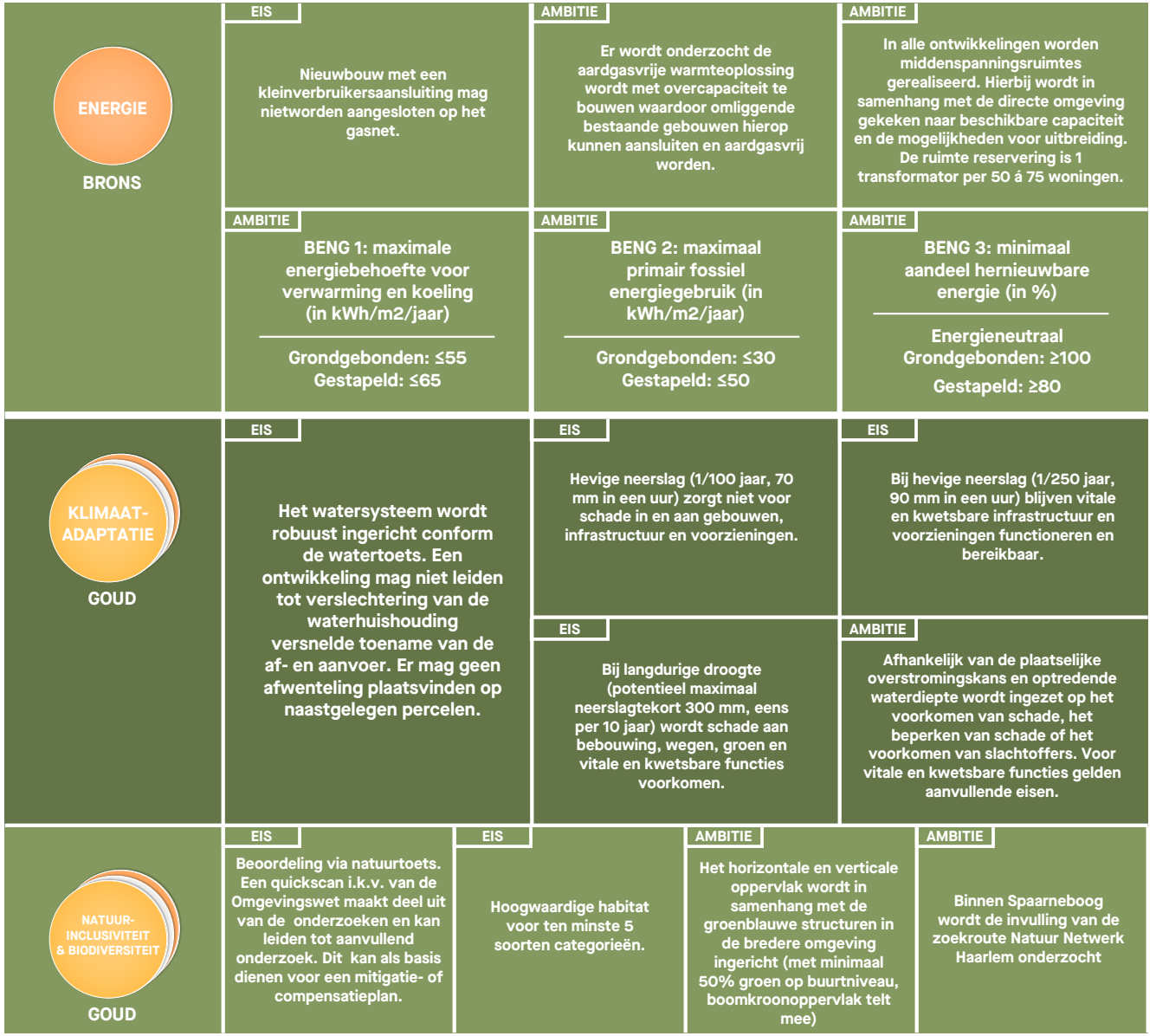
Geadviseerd wordt om vóór het vaststellen van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving onderstaande quick scans en (bureau)onderzoeken te actualiseren en enkele aanvullende onderzoeken uit te voeren om de milieukundige haalbaarheid van stedenbouwkundige (voorkeurs)varianten te toetsen ter voorbereiding op het op te stellen Stedenbouwkundig Plan en vervolgens het Omgevingsplan.

1. akoestiek: geluidsmaatregelen;
2. archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek: overschrijding vrijstellingsgrenzen;
3. bedrijven & milieuzonering: afstand tot omliggende bedrijven in aanloop naar stedenbouwkundige (voorkeurs)varianten opnieuw te toetsen aan de gestelde normen;
4. interferentieonderzoek bodemsystemen: ruimtelijke knelpunten in verband met onderlinge verstoring (interferentie genoemd) van die systemen;
5. bomen: op basis van het stedenbouwkundige voorkeursmodel dient de impact op bomen te worden geëvalueerd middels een Bomen Effect Analyse;
6. flora en Fauna. aanvullend onderzoek aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw, en zowel gebouwbewonende als boombewonende vleermuizen;

7. stikstof: gezien de omvang van het project moet de cumulatieve stikstofuitstoot tijdens verschillende bouwfasen worden geanalyseerd, met inbegrip van gelijktijdige bouwprojecten binnen hetzelfde projectgebied;
8. verkeer- en verkeer: laden en lossen, verkeersveiligheid en verkeerskundige ontwerpen;
9. windhinder en bezonning;
10. diverse technische onderzoeken, zoals klimaatstresstesten (water, hitte), riolering, kabels en leidingen.

Ambitieniveaus Richtlijn Duurzaam Bouwen

Bij de realisatie van het beoogde programma voor Spaarneboog wordt ingezet op toekomstbestendig bouwen. Niet alleen wordt de lat hoog gelegd op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijk programma. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er stevige ambities. Hierbij de juiste balans slaan met de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling vraagt om heldere keuzes. Het uitgangspunt is daarbij om te zorgen dat de basis op orde is en extra in te zetten op de duurzaamheidsaspecten die maximale maatschappelijke meerwaarde voor de buurt opleveren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ambitieniveaus (brons, zilver, goud) zoals beschreven in de gemeentelijke Richtlijn Duurzaam Bouwen. De gehanteerde ambitieniveaus zijn terug te zien in de nevenstaande afbeelding.



CIRCULARITEIT ZILVER	EIS De gemeente handelt bij inkoop volgens circulaire principes conform de greendeal Duurzaam GWW 2.0. Bij oplevering van openbare ruimte dient een materialenpaspoort ingevuld te zijn mits deze wordt terug geleverd aan de gemeente.	AMBITIE Voorzieningen zoals ondergrondse en eventuele inpandige containers dienen in overleg met de Spaarnelanden in een vroege fase van het ontwerp geïntegreerd te worden.
	AMBITIE MPG score: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in €/m2 BVO/jaar 0,50	AMBITIE Massapercentage (%) van grondstoffen is non virgin of biobased ≥45
MOBILITEIT GOUD	EIS De mobiliteitstransitie vormt het vertrekpunt voor hoe fiets- en autoparkeren wordt opgelost. De aanleg van voldoende, kwalitatieve fietsparkeerplaatsen heeft prioriteit. De auto moet een minder prominente plek krijgen in de manier waarop een nieuw gebouw wordt ontworpen.	EIS In ruimtelijke ontwikkelingen wordt op duurzame wijze in de mobiliteitsbehoefte voorzien.
	AMBITIE De bebouwing zo inrichten dat het aanzet te voet, met de fiets of met het OV te gaan	AMBITIE Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied.
	AMBITIE Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor % van bewoners.	AMBITIE Initiatiefnemers worden uitgedaagd om te komen met een passend experiment voor een mobiliteitsconcept, waarbij ze ook oog hebben voor de bestaande omgeving. Parkeerregulering kan hier een rol spelen.

Copyright SITE, 2024

site-ud.nl / info@site-ud.nl