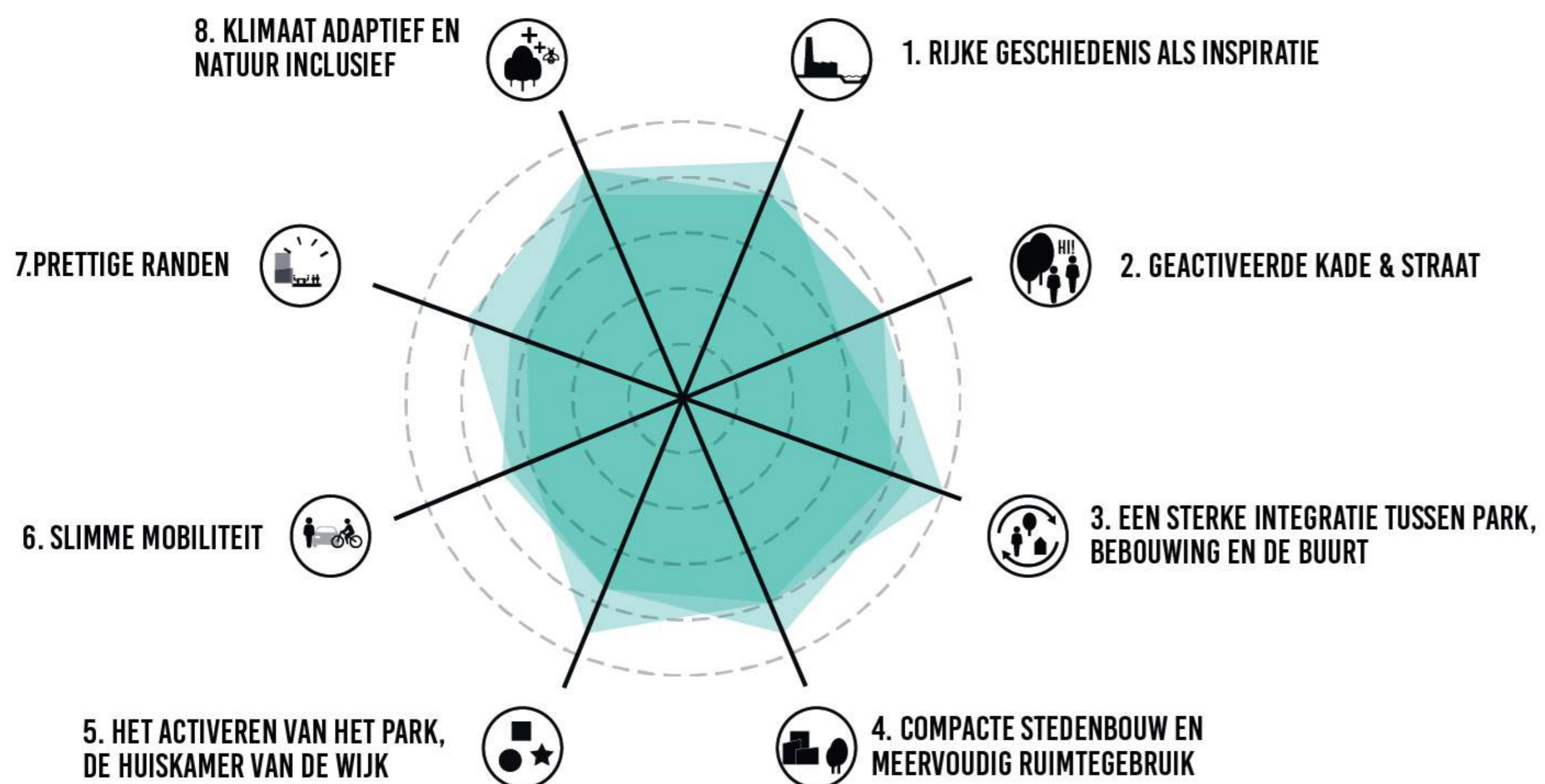




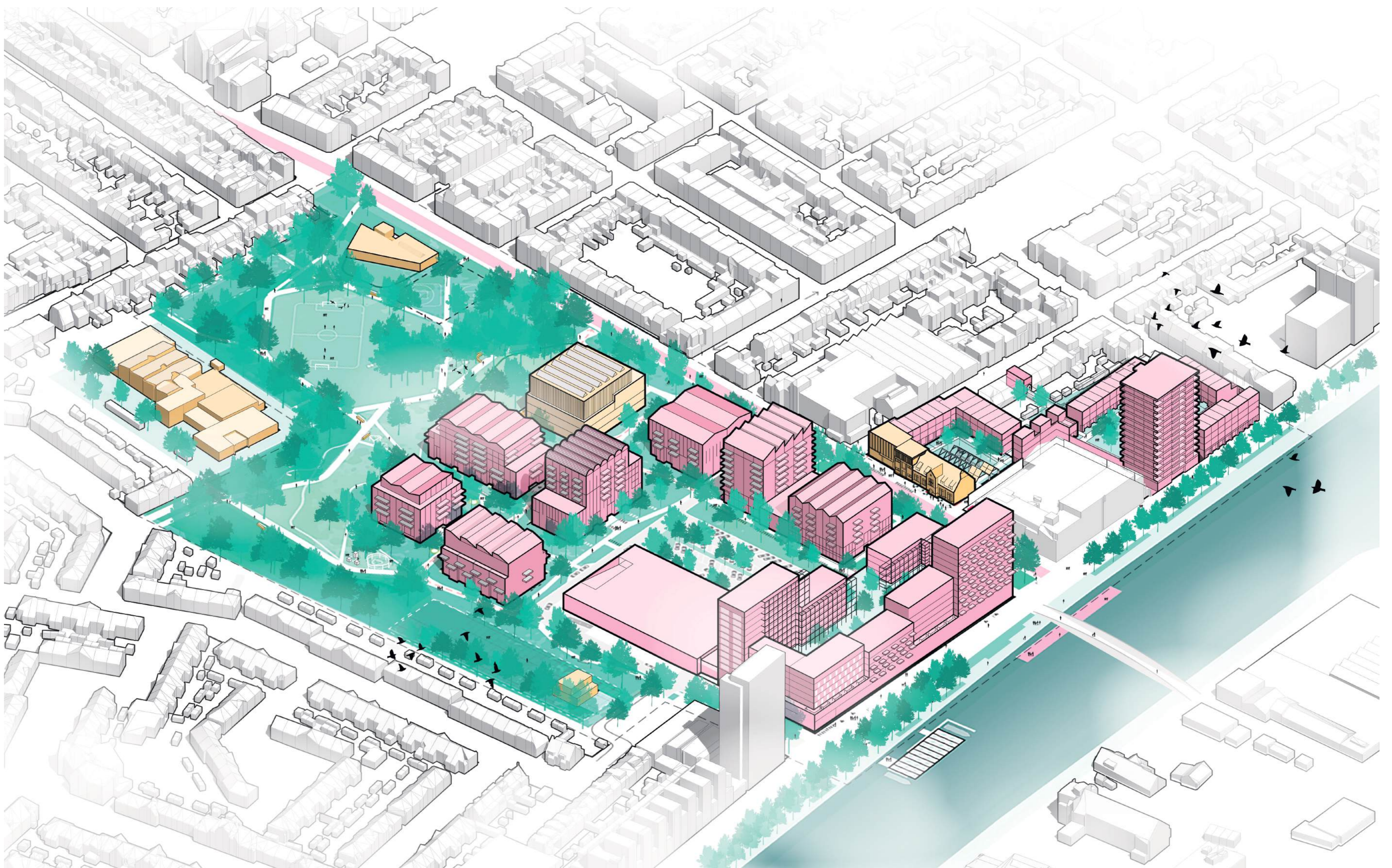
# PLANKAART EN MAQUETTE

## SPAARNEBOOG



Op de plankkaart ziet u hoe de ontwerpambities ruimtelijk samenkomen:

- Nelson Mandelapark wordt groter
- Nieuwbouw in park als losse blokken om ruimte te geven aan het groen
- Winkelplein vergroent en wordt levendiger
- Paul Krugerkade wordt een bruisende voorzieningenstraat
- Werfstraat vergroent en is hoofdonsluiting naar parkeerdekken winkelplein
- Filippo-locatie met Huis van de Wijk in Beschuitfabriek en groene buitenruimte



# PLANNING EN FASERING

2e helft augustus & september 2026



terinzagelegging PvEL. Mogelijkheid tot indienen zienswijzen

eind 2026/  
begin 2027



vaststelling PvEL na verwerken zienswijzen

eind 2026/  
begin 2027



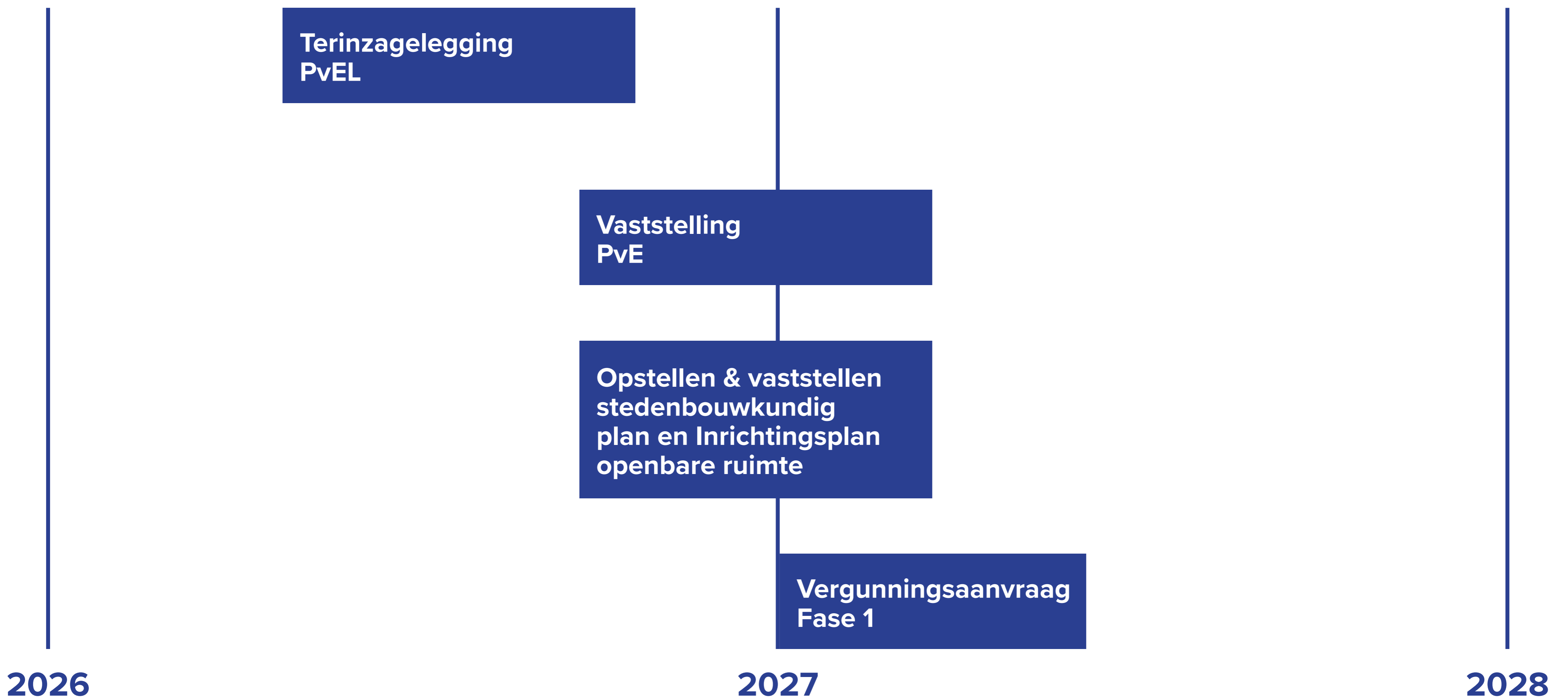
opstellen en vaststellen stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan openbare ruimte

begin 2027



vergunningsaanvraag Fase 1

Schrijf u in voor de digitale nieuwsbrief op de projectwebsite [vernieuwingspaarneboog.nl](https://vernieuwingspaarneboog.nl). Wij houden u dan op de hoogte van deze mijlpalen.



Fasering kan op basis van nieuwe inzichten veranderen.



## LEGENDA

- FASE I WINKELCENTRUM + INRICHTING BUURTHART
- FASE II FILIPPO LOCATIE EN HUIS VAN DE WIJK\*
- FASE III QUALITY BAKERS + INRICHTING BUURTTUIN
- FASE IV MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES
- FASE V INRICHTING BUURTPARK
- FASE VI INRICHTING PAULKRUGERKADE
- HUIS VAN DE WIJK MOGELIJK ONDERDEEL VAN FASE IV
- GEVOLG: PAULKRUGER MOGELIJK ONDERDEEL VAN FASE VI

# MOBILITEITSCONCEPT

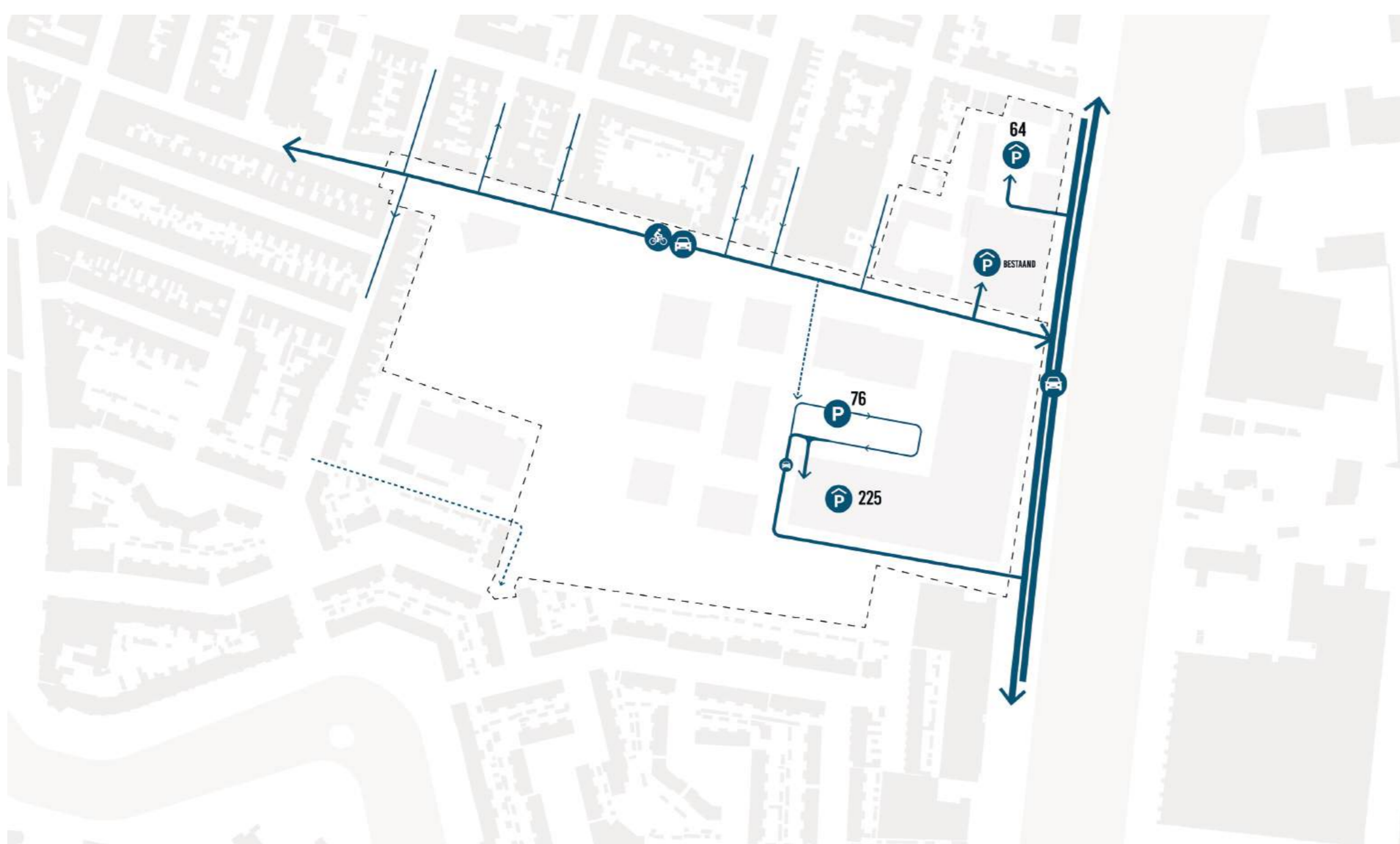
- Het aantal parkeerplekken in het gebied groeit van 467 naar ca. 570. Deze parkeerplekken komen op drie plekken: in een parkeergarage in Fase 1 boven de Aldi, Action en de nieuwe Vomar, bij het winkelcentrum op het maaiveld en op het Filippo-terrein.
- We kunnen efficiënt omgaan met parkeerplaatsen omdat er sprake is van dubbelgebruik (winkels en woningen maken gebruik van dezelfde plekken).
- Ook is het centraal station dichtbij (20% reductie op totale parkeerbehoefte) en we zetten in op deelmobiliteit (20% reductie op bewonersparkeren).
- De Werfstraat wordt de belangrijkste auto-ontsluiting voor Spaarneboog. Auto's rijden via deze straat naar de parkeergarage en het parkeerterrein bij het winkelcentrum.

- Bewoners van de nieuwbouw op de Quality Bakerslocatie parkeren ook in die garage, zodat de straten tussen de bouwblokken in het park vrij blijven van auto's.
- De openbare parkeerplekken in de Werfstraat en Paul Krugerkade verdwijnen en krijgen een plek in de parkeergarages. Zo ontstaat er meer ruimte voor groen en wordt de Paul Krugerkade een fijne, veilige fietsstraat.
- Laden & lossen gebeurt in de Werfstraat. Vrachtauto's rijden in één richting via de Paul Krugerkade naar de Werfstraat.
- Fietsparkeren voor bewoners wordt in pandig opgelost. Bezoekersfietsparkeren komt op straat.



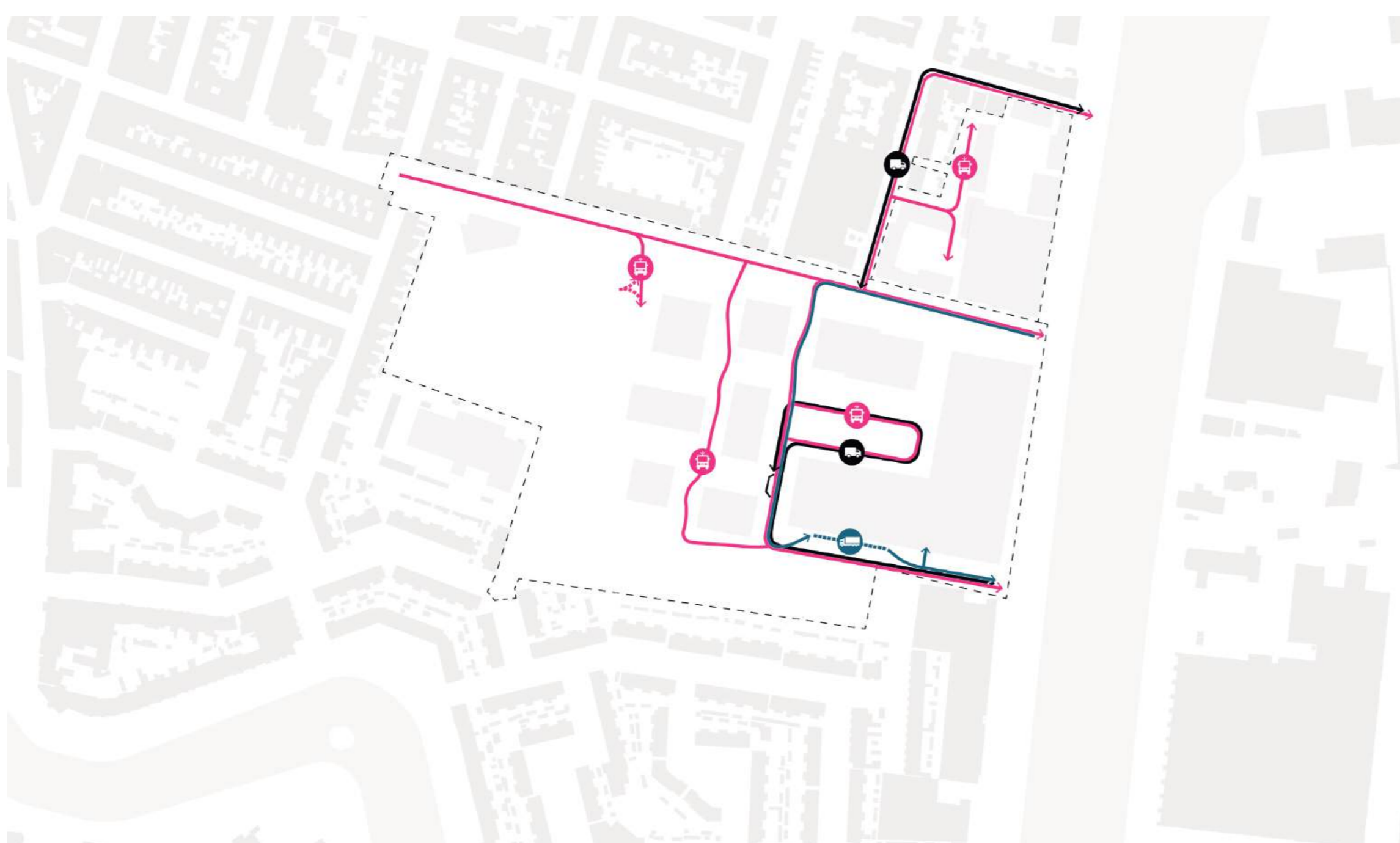
## LEGENDA

- FIETSSTRAAT
- ▬ VRIJLIGGEND FIETSPAD
- STRAAT: FIETS OP RIJBAAN
- ⋯ SHARED SPACE
- (voetganger) — VOETGANGER
- ⋯ (voetganger) ⋯ VOETPAD SEMI-OPENBAAR
- INDICATIE FIETSPARKEREN 870 TOTAAL



## LEGENDA

- (fiets) — (auto) — FIETSSTRAAT AUTO TE GAST
- (auto) — GEBIEDSONTSLUITINGSWEG AUTO
- (P) ● (P) GECLUSTERD PARKEREN
- ⋯ SHARED SPACE

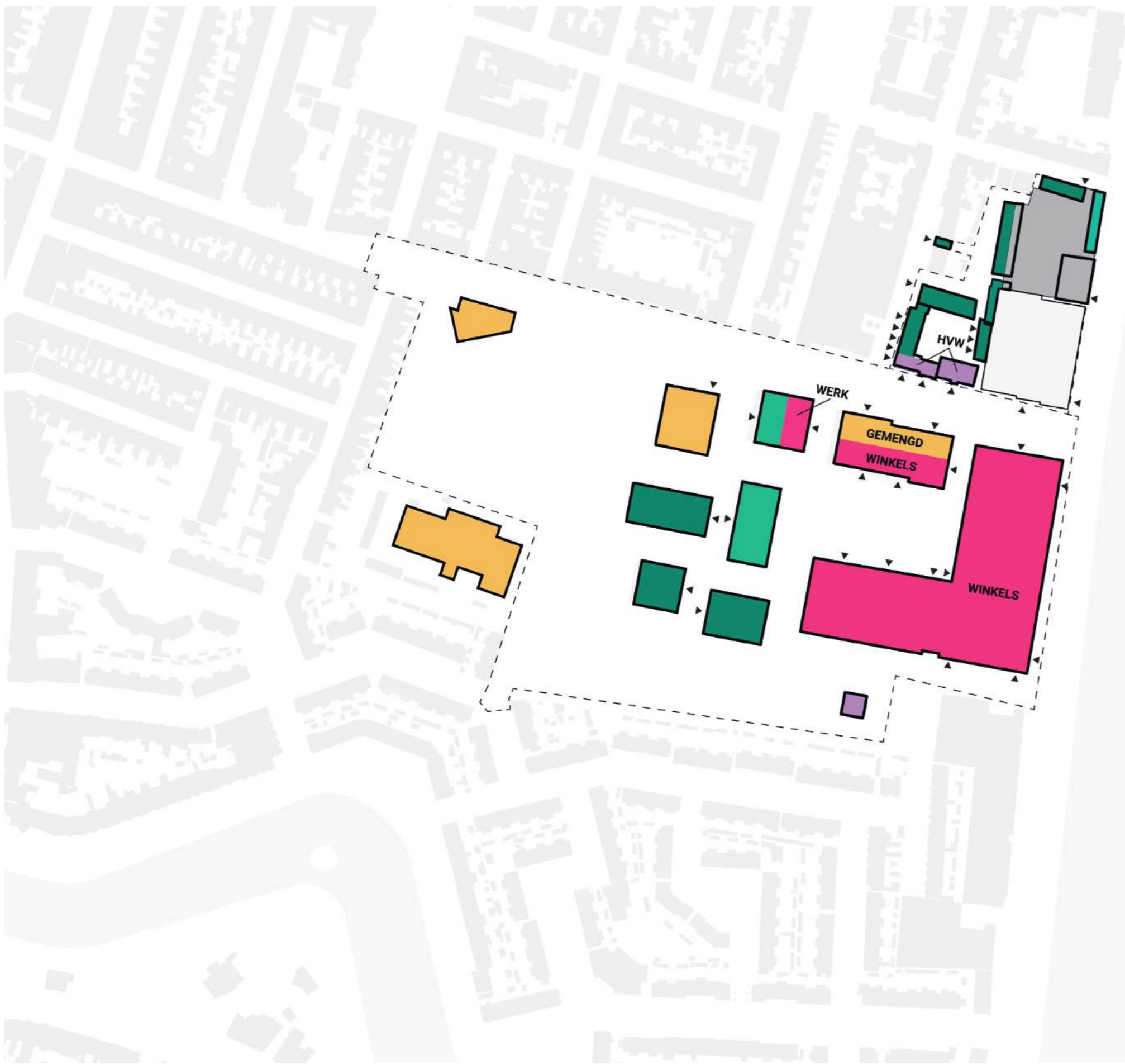


## LEGENDA

- (ambulance) — NOODDIENSTEN
- (truck) — LOGISTIEK
- (truck) — PAKKETDIENSTEN

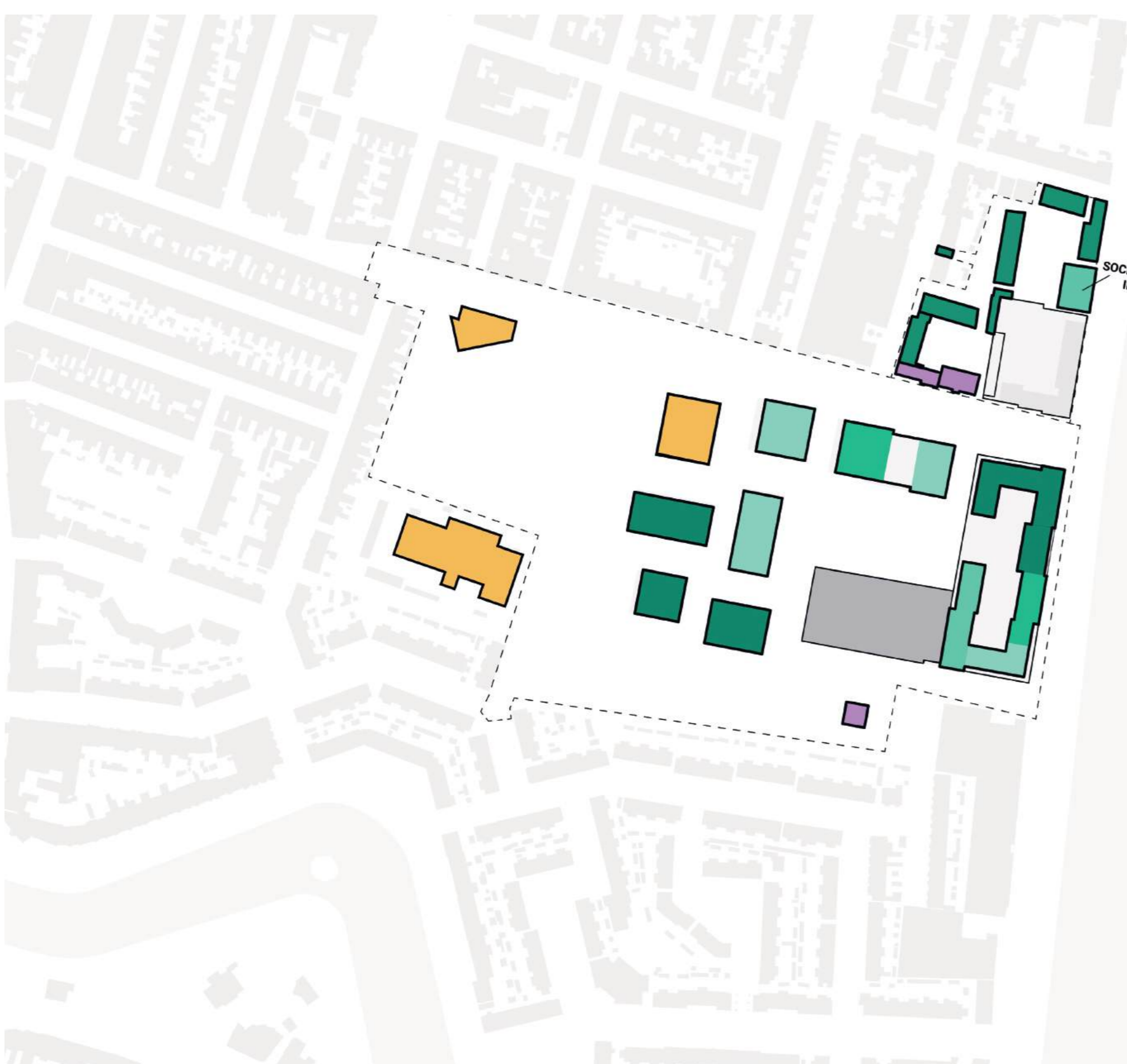
# PROGRAMMA

- Er komen circa 750 woningen, waarvan 50% sociaal en 50% in de vrije sector (hier geldt een inspanningsverplichting van 30% middelduur).
- Het overgrote deel van de woningen bestaat uit appartementen.
- Het winkelcentrum wordt vernieuwd, er komt extra ruimte voor kantoor en voor kleinschalige commerciële voorzieningen. Ook is er ruimte voor ondersteunende horeca.
- De sociaal-maatschappelijke voorzieningen bestaan uit een IKC met sportzaal, Huis van de Wijk en Ecosol (waardevol werk). Hero en De Schelp blijven bestaan.



## LEGENDA

	SOCIALE HUUR
	MIDDERLDUUR KOOP/HUUR
	VRIJE SECTOR
	COMMERCIEEL & WERK
	EDUCATIE & SPORT
	SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK
	PARKEREN



## LEGENDA

	SOCIALE HUUR
	MIDDERLDUUR KOOP/HUUR
	VRIJE SECTOR
	EDUCATIE & SPORT
	SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK
	PARKEREN

# HUIS VAN DE WIJK

- Het nieuwe Huis van de Wijk komt in de monumentale Beschuit- en Koekfabriek aan de Paul Krugerkade.
- Deze monumenten worden zo openbaar toegankelijk en beleefbaar voor iedereen.
- Het Huis van de Wijk vervangt het verouderde gebouw De Fjord, heeft veel meer ruimte en is uitnodigend i.p.v. in zichzelf gekeerd.



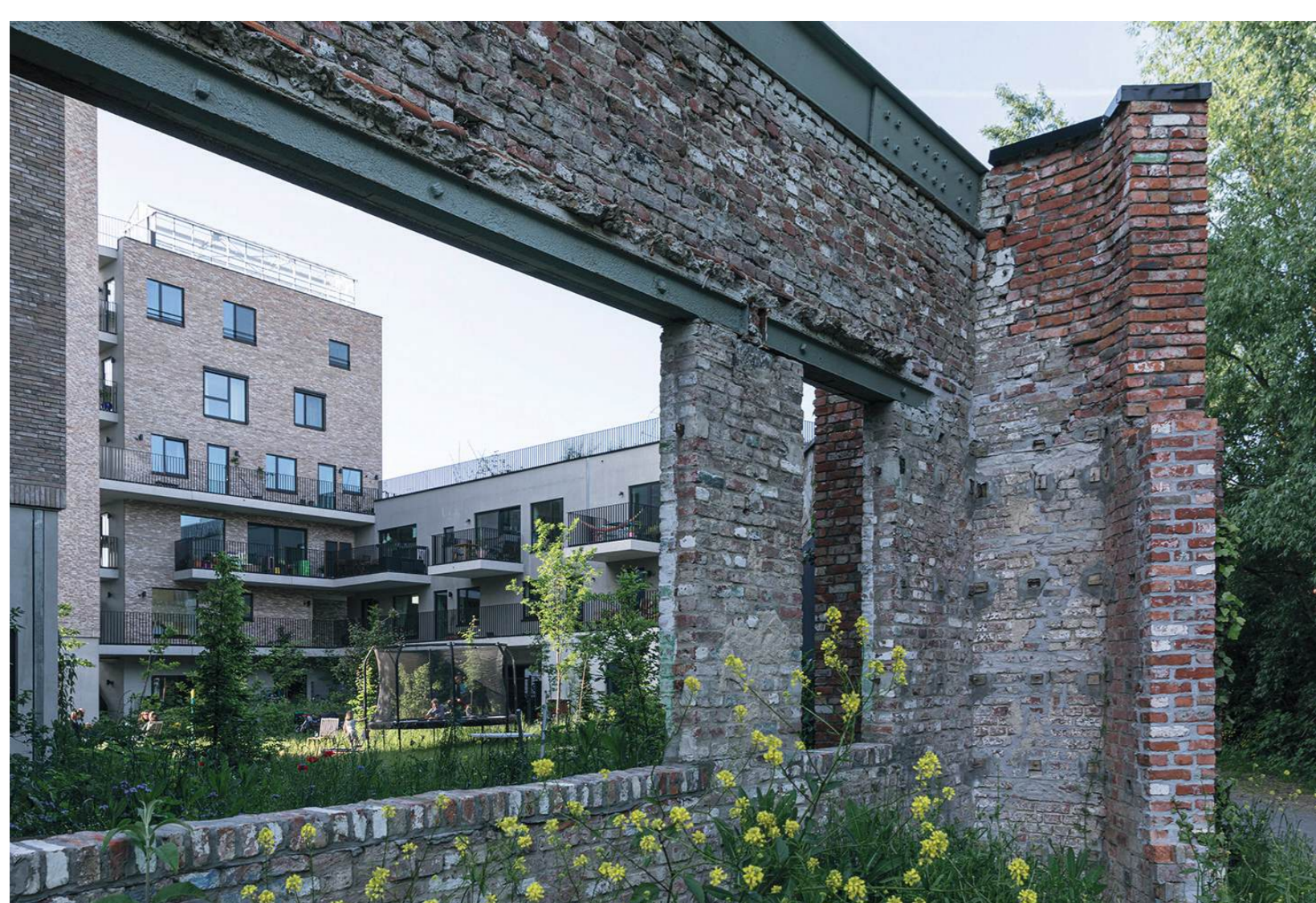
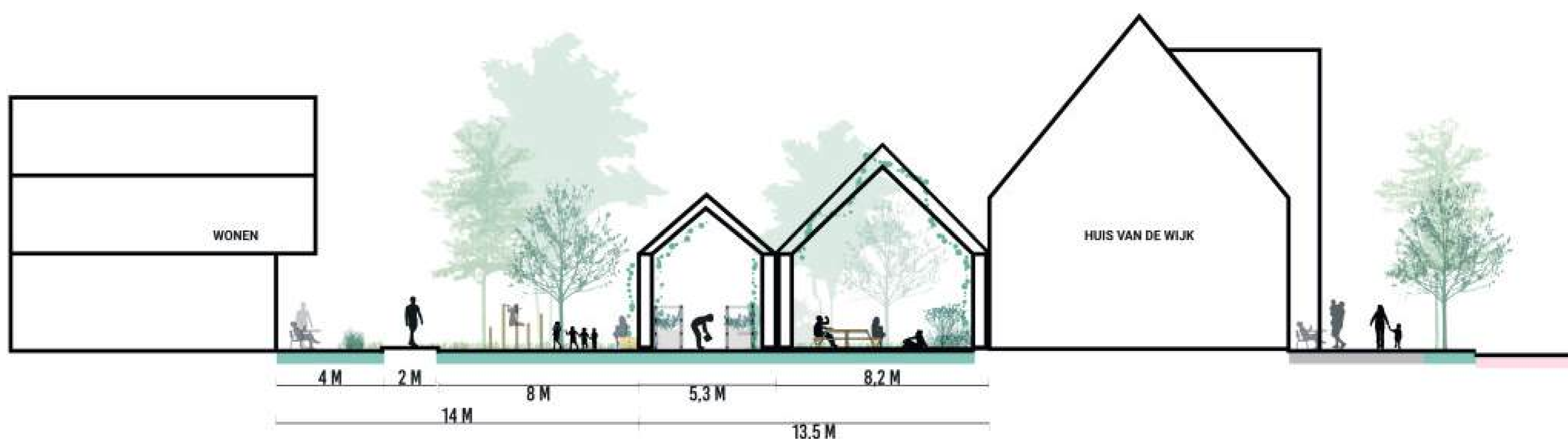
Oorspronkelijke Beschuitfabriek



Impressie nieuwe situatie

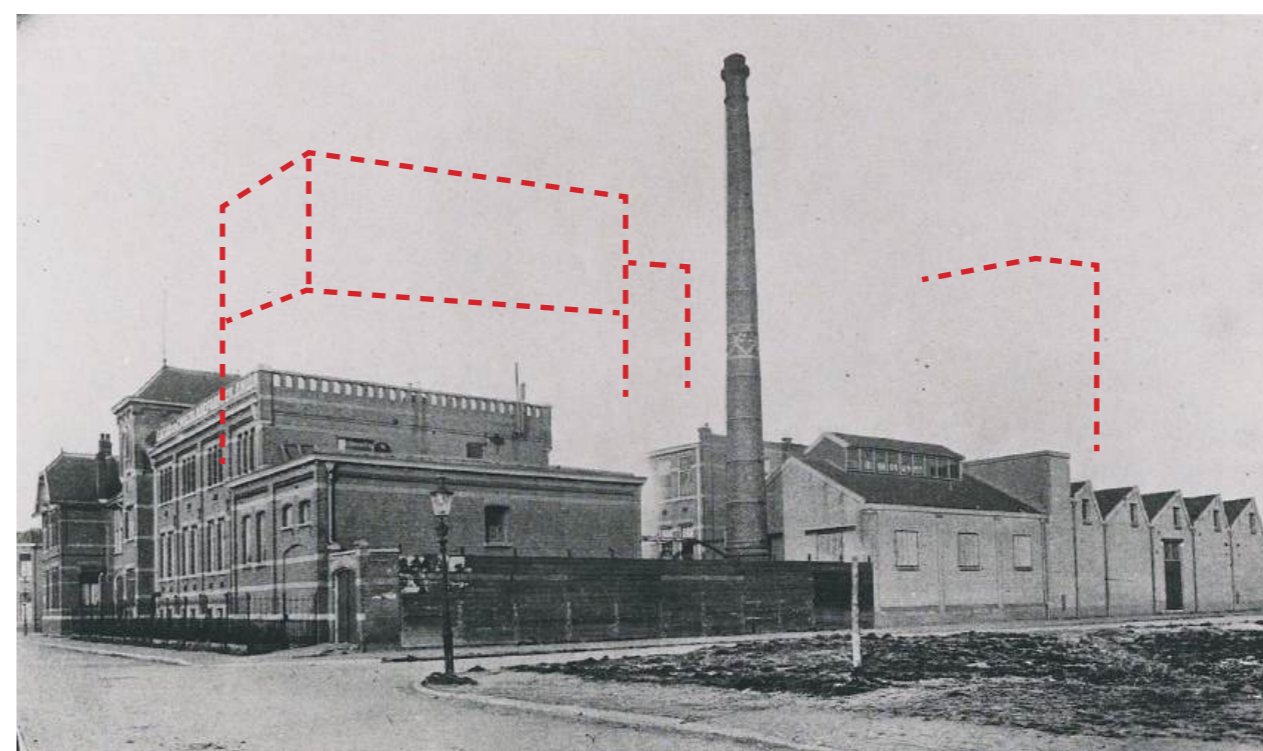


Impressie nieuwe situatie

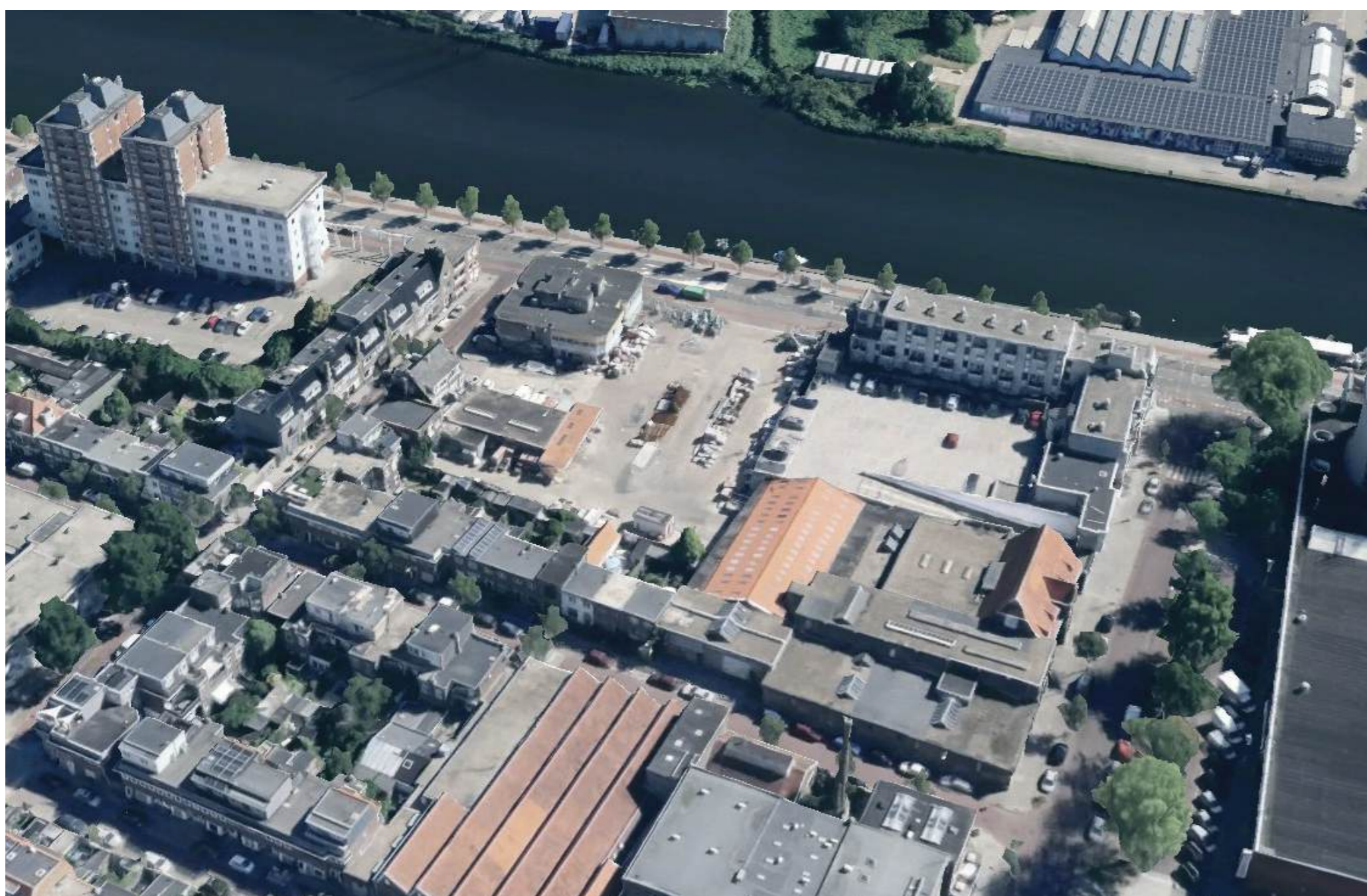


# FILIPPO

- De Filippo-locatie is qua sfeer en identiteit anders dan de rest van Spaarneboog, omdat het geen deel uitmaakte van de Conradwerf.
- We zijn begonnen bij de historie van de Paul Krugerkade en de Beschuit- en Koekfabriek. De Filippo-locatie ligt in een gebied waar wonen, werken en industrie altijd nauw met elkaar verweven waren. Die historische gelaagdheid van gebouwen vormde het uitgangspunt voor het ontwerp.
- Vroeger bestond dit gebied uit een verzameling gebouwen, erven en straatjes. Dat hebben we vertaald naar een eigentijds buurterf: geen groot bouwblok, maar meerdere kleinere korrels van gebouwen rondom een gezamenlijke groene ruimte.
- Het buurterf vormt de overgang tussen de robuuste bebouwing langs het Spaarne met verschillende hoogteaccenten en de woonbuurten daarachter. Zo ontstaat een groene, gemengde en prettige woonomgeving die aansluit bij de geschiedenis én de toekomst van de plek.



verbouwing: de fabrieken bestaan uit verschillende (tijds-) lagen



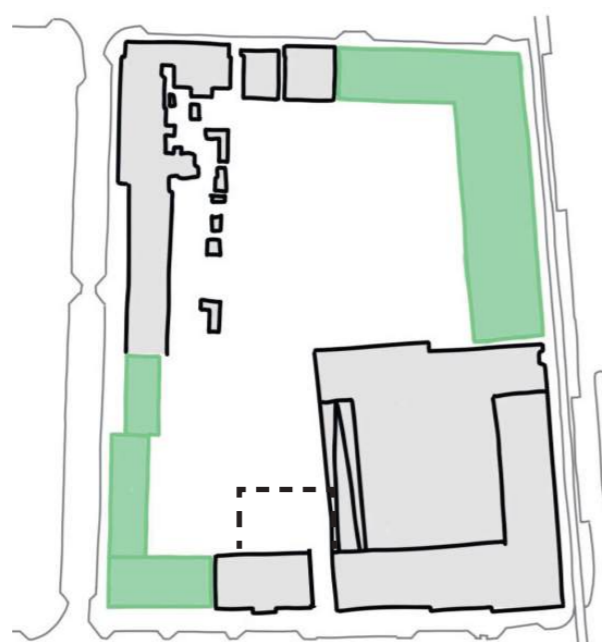
Bestaand



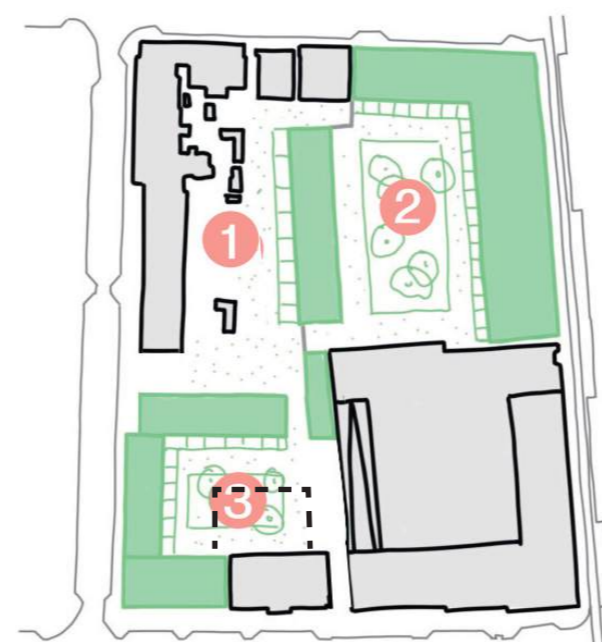
Nieuw



te slopen delen



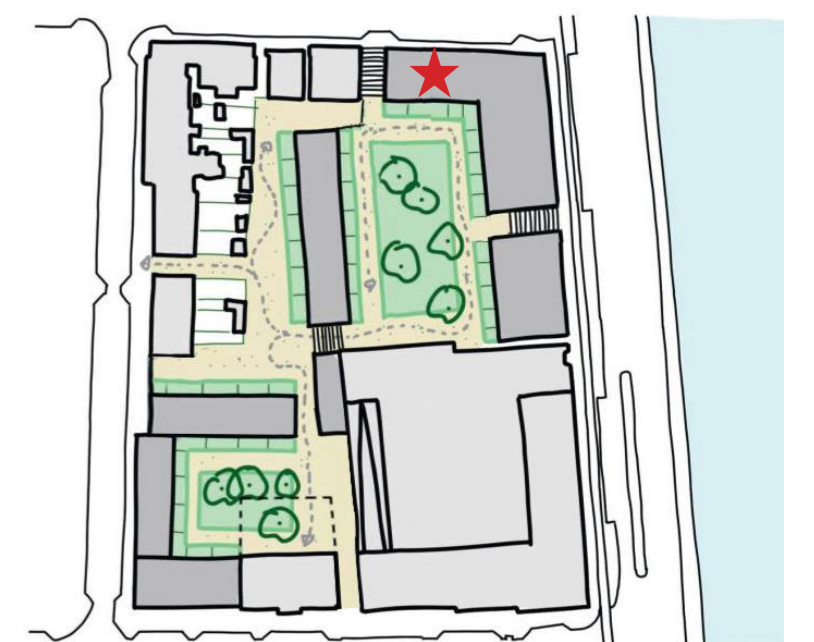
herstellen blok



schaal en korrel



programma



groene erven en accent aan het Spaarne



Beeld erf 1



Beeld erf 2



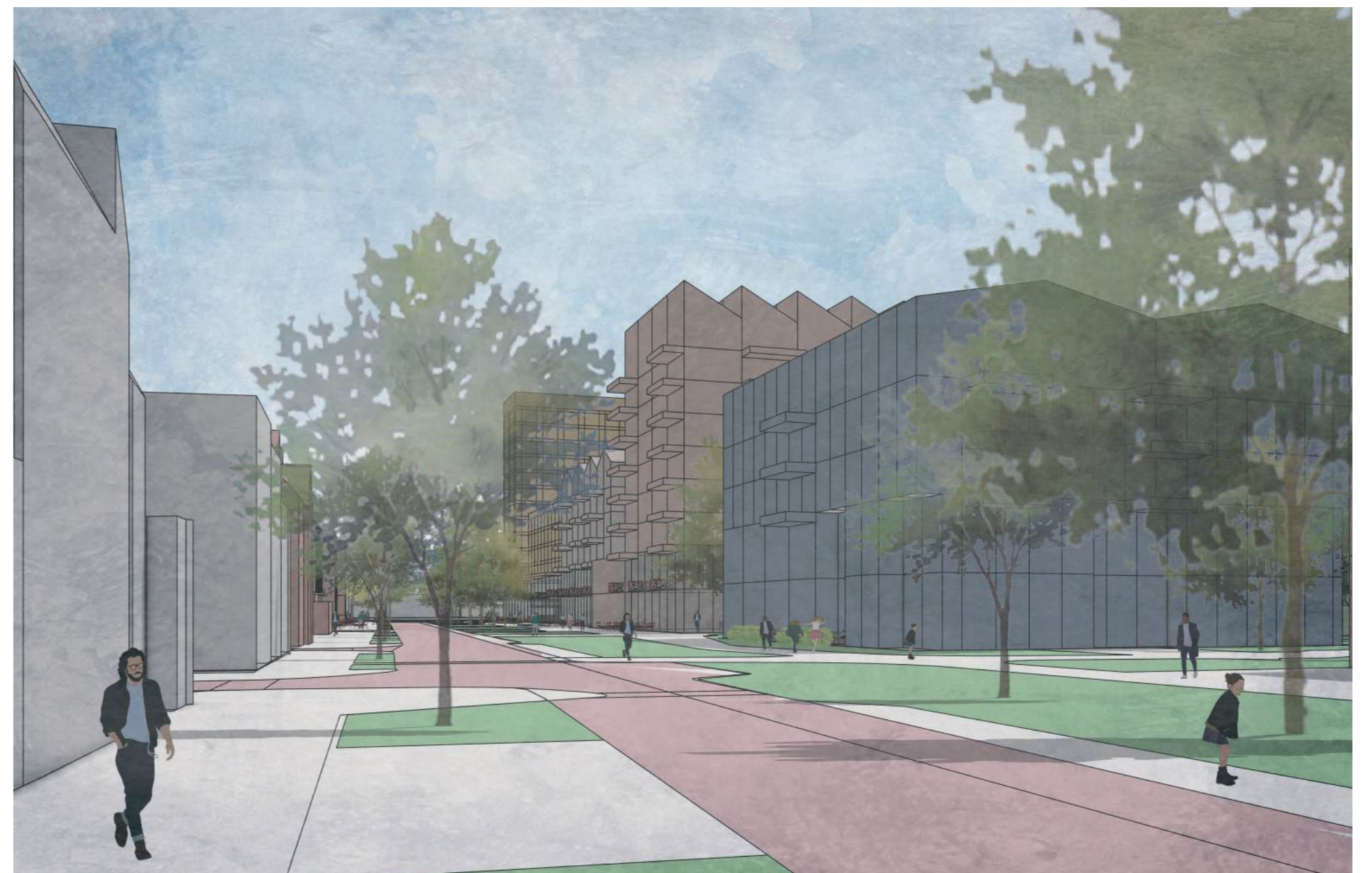
Beeld erf 3

# PAUL KRUGERKADE

- De Paul Krugerkade wordt een straat met reuring, een levendige stedelijke straat waar commerciële en maatschappelijke functies samenkomen.
- Brede trottoirs en een heldere inrichting zorgen ervoor dat de straat niet alleen functioneert, maar ook als verblijfsplek voor bewoners en bezoekers gaat fungeren.
- De Paul Krugerkade krijgt een veel strakker profiel dan nu. De straat oogt nu rommelig.
- Het wordt een fietsstraat waar de auto te gast is. Parkeren op straat verdwijnt, waardoor het Nelson Mandelapark groter wordt.

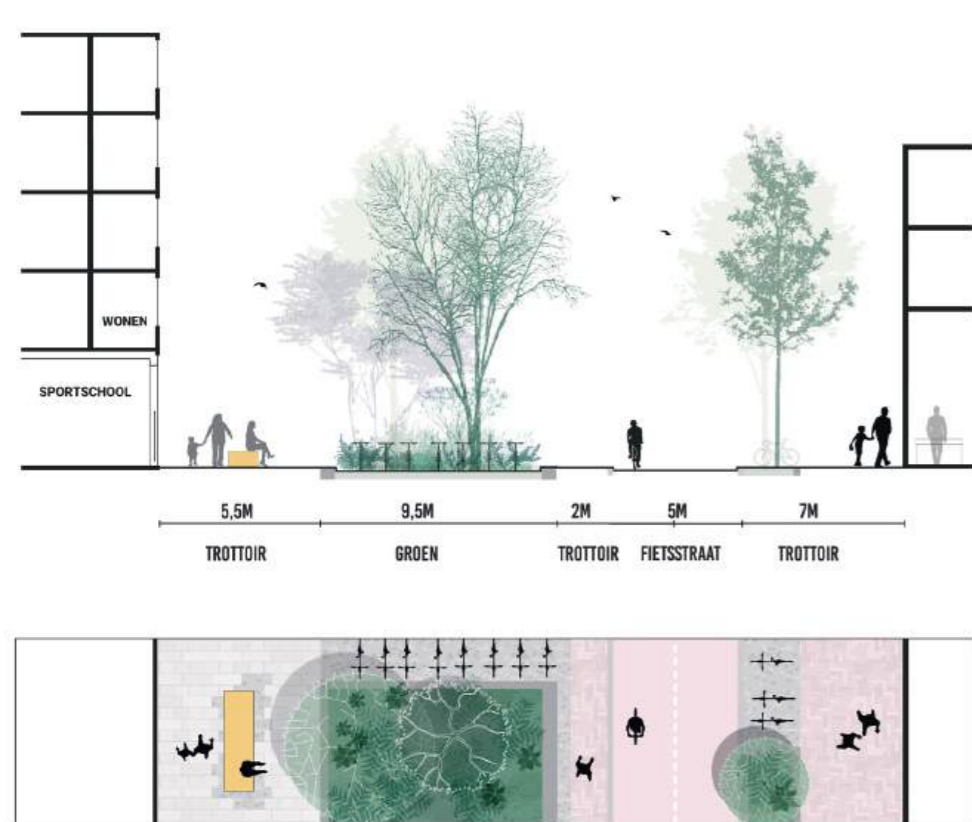


Paul Krugerkade vanaf de Spaarndamseweg

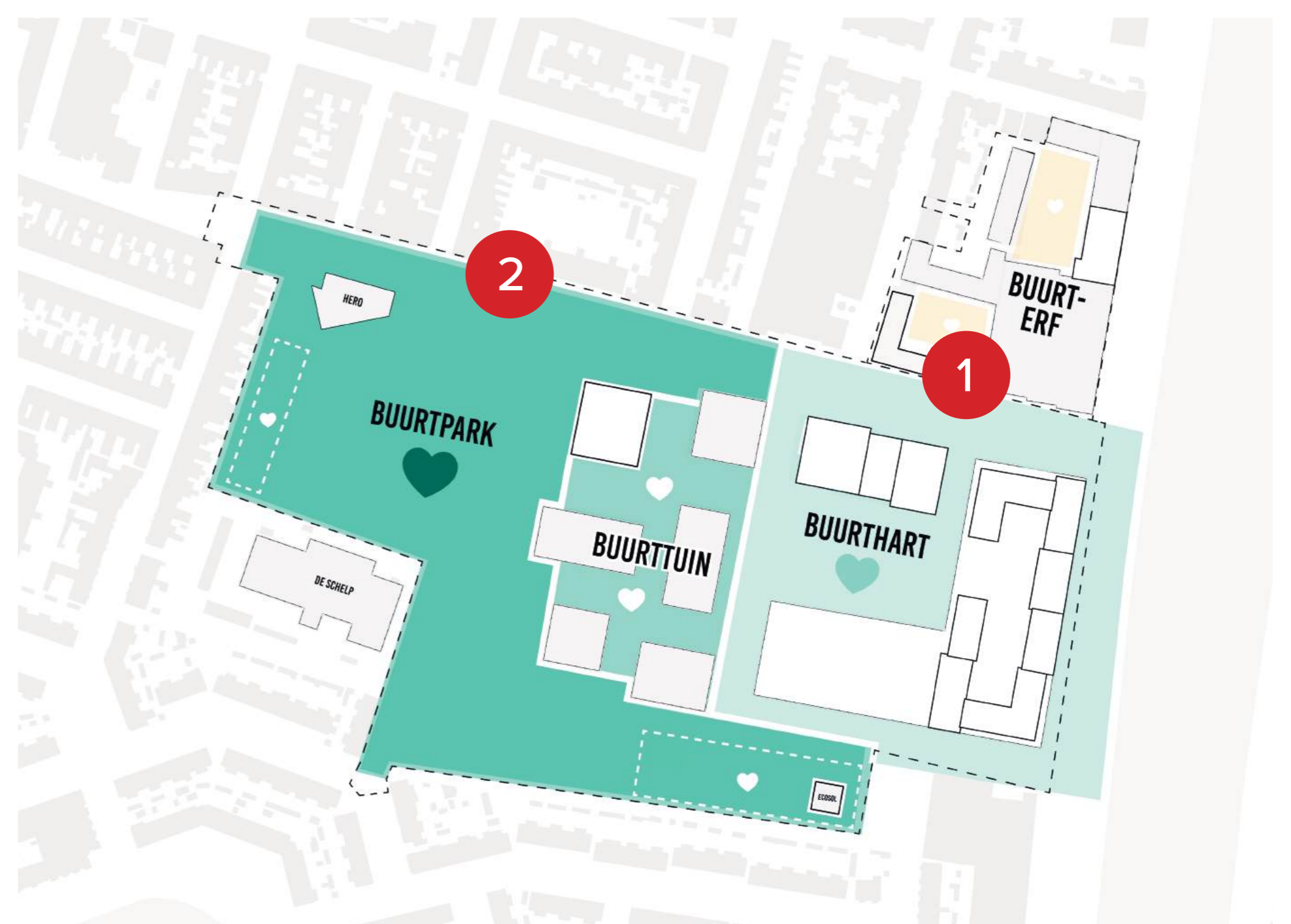
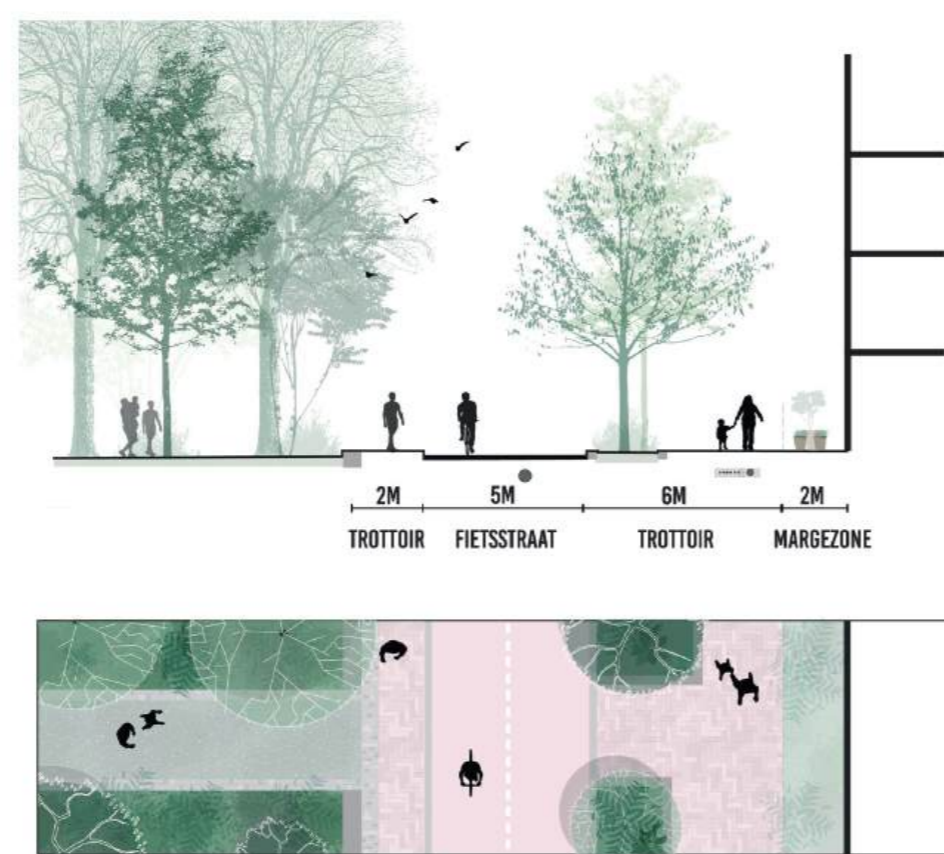


Paul Krugerkade ter hoogte van Quality Bakers

1



2



kasseien duiden functionele plekken zoals fietsparkeerplaatsen



oude waterstructuur wordt groen



gevoel van water oversteken



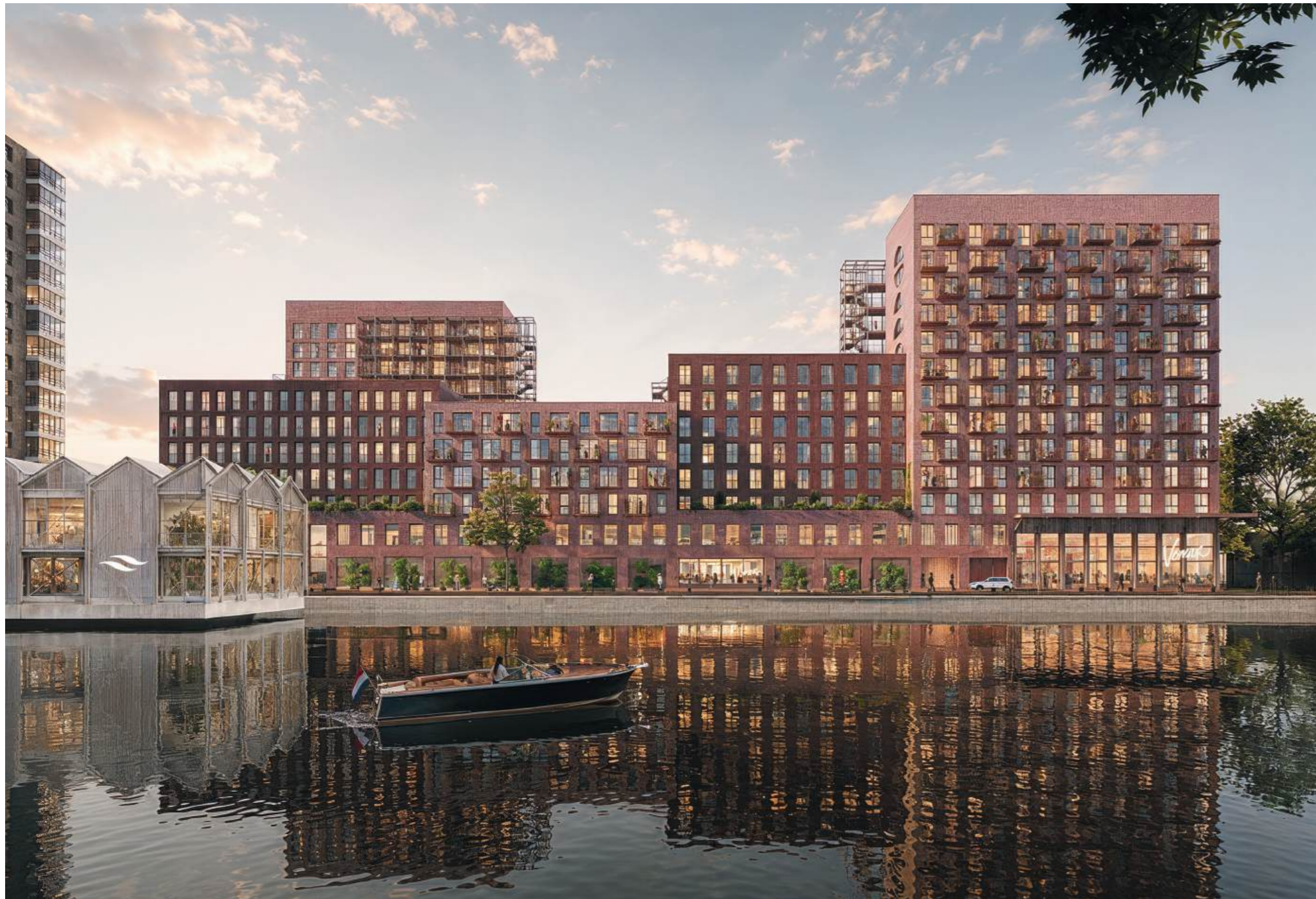
historische kadefijn benadrukken met kasseien



# FASE 1

In Fase 1 van de ontwikkeling worden 235 appartementen gebouwd, met een nieuwe Vomar in de plint.

- De Vomar krijgt op de hoek met de Paul Krugerkade een entreehal met verschillende kiosken die verswaren aanbieden.
- Op de hoek met de Werfstraat komt een openbare ruimte, waar bijvoorbeeld een horecafunctie kan komen of die voor bewoners als gemeenschappelijke ruimte kan dienen.
- In Fase 1 wordt een groot deel van het parkeren opgelost. Het is niet volledig uit het zicht, want ook het maaiveld blijft deels bestaan. Het parkeerdek boven de Aldi en Action wordt met 1 laag verhoogd en doorgetrokken naar de voorzijde van het gebouw.
- Fase 1 krijgt een grote gemeenschappelijke binnentuin aan de achterzijde voor de bewoners van het gebouw



## TOTAAL PROGRAMMA FASE 1:

8000 m2 Commerciële ruimte:

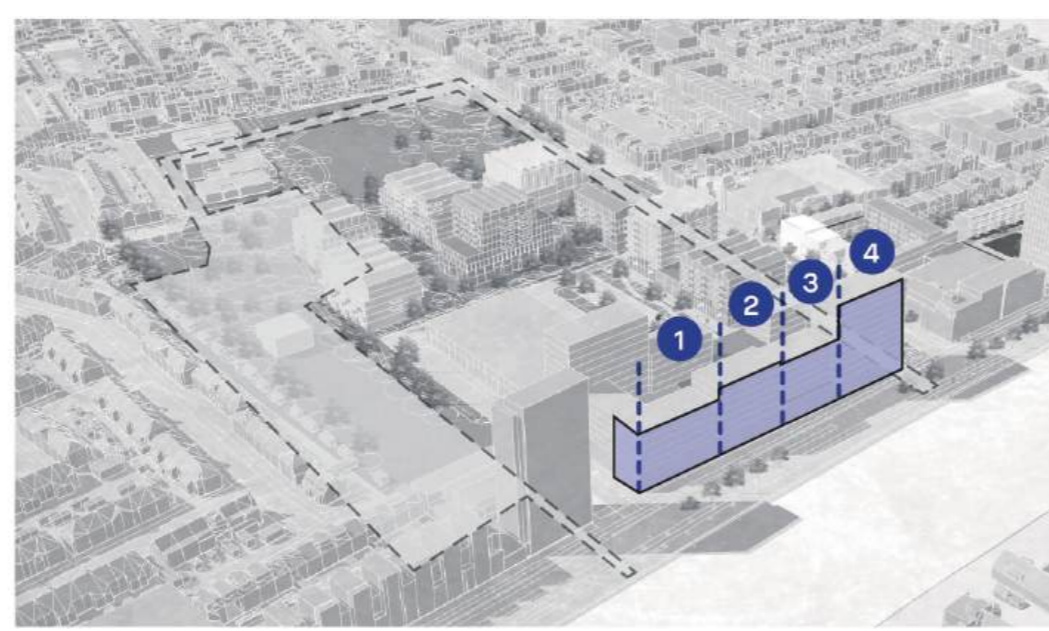
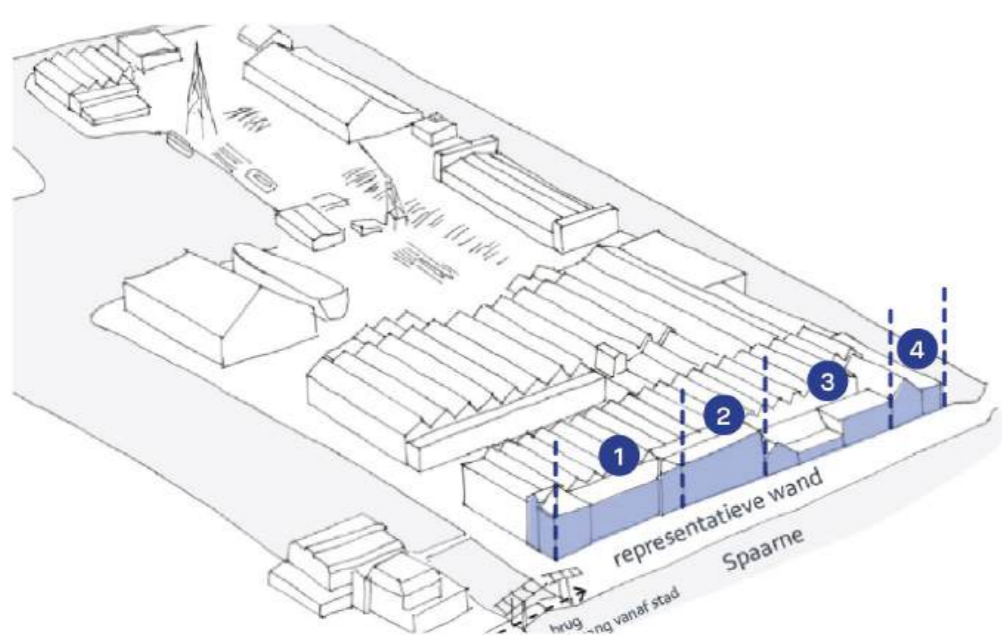
- Circa 3.500-3.900 m2 BVO Vomar
- 1.000-1.200 m2 BVO vershal
- 1.500 m2 BVO Aldi

15.000 m2 - 235 woningen

- 92 Vrije sector
- 39 Midden segment
- 104 Sociaal segment

ca. 400 Autoparkeerplekken

De stedenbouwkundige parcellering verwijst naar de historische werf en creëert een representatief front aan het Spaarne. Net als vroeger bestaat het ensemble uit vier bouwblokken die samen als één familie leesbaar zijn.

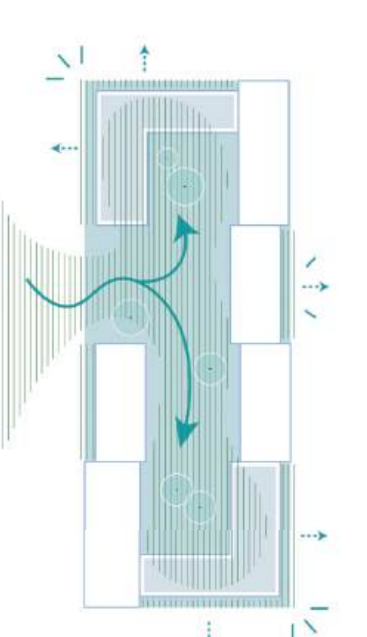
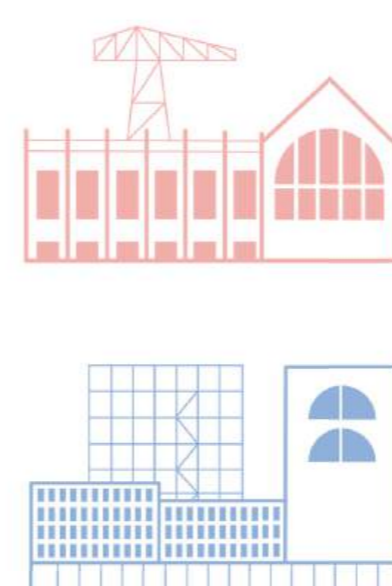
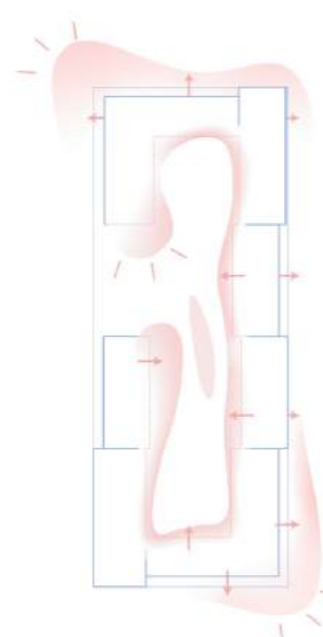


## VISIE

**Collectiviteit** - Een thuis voor elke bewoner, met ruimtes die uitnodigen tot gebruik, toe-eigening en collectiviteit.

**Architectuur** - Een ontwerp dat voortbouwt op de industriële en ambachtelijke identiteit van de plek.

**Vergroening** - Het Nelson Mandelapark wordt zoveel mogelijk doorgetrokken naar het Spaarne



# FASE 1

## PLATTEGRONDEN



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

## PLINT

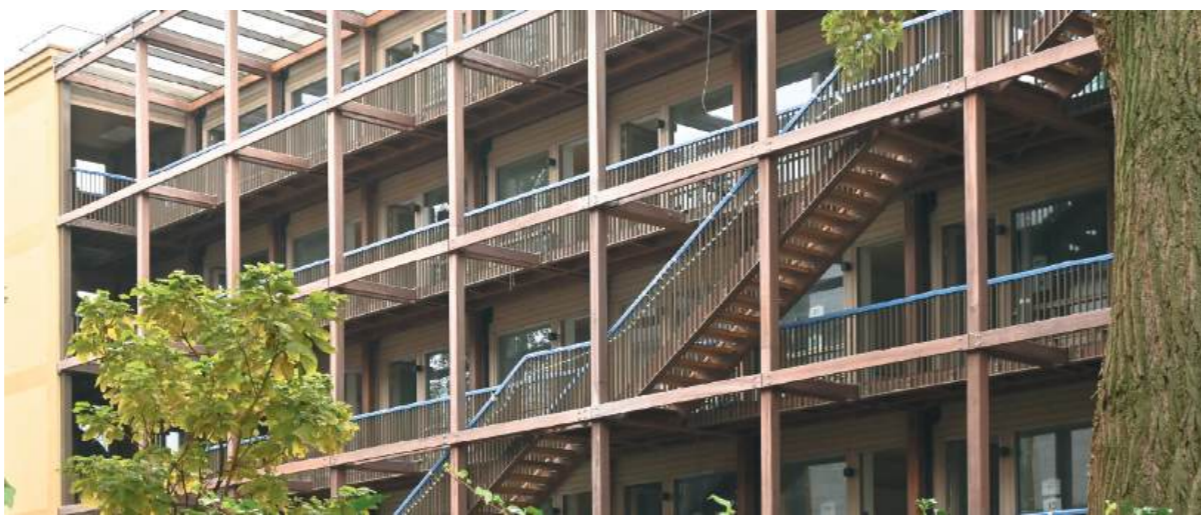
Het ontwerp bestaat uit twee herkenbare geveltalen van metselwerk en hout. De familie van robuuste metselwerk volumes met verfijnde detaillering verwijst naar het industriële karakter van de plek. Daarbinnen zorgt de houten geveltaal voor warmte en verzachting en begeleidt het de gebruikers door het gebouw. De houten geveltaal komt terug in de plint, entrees, doorgangen, galerijen en balkons. Het hout verbindt deze ruimtes als één doorgaande route en maakt direct zichtbaar waar je naar binnen kunt.



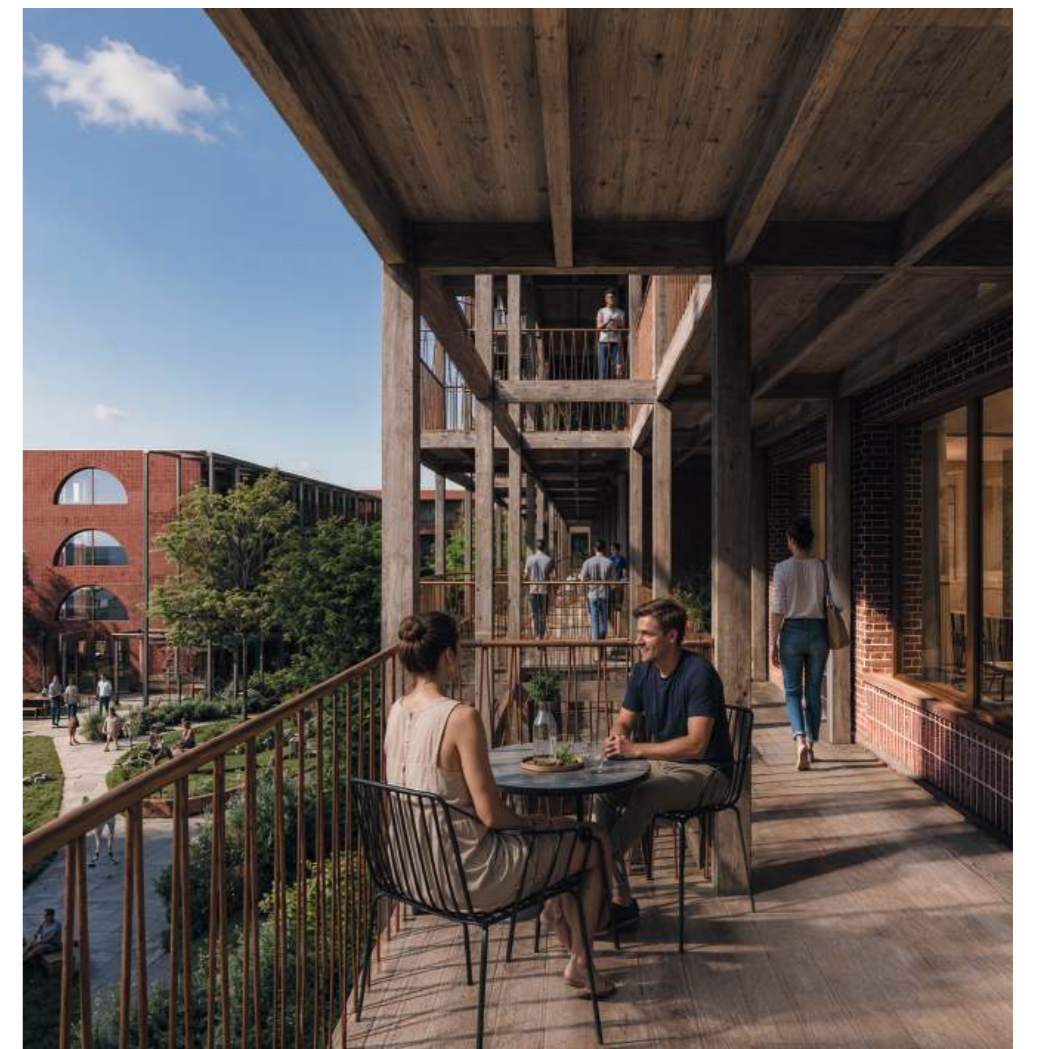
# FASE 1

## LEEFGALERIJ

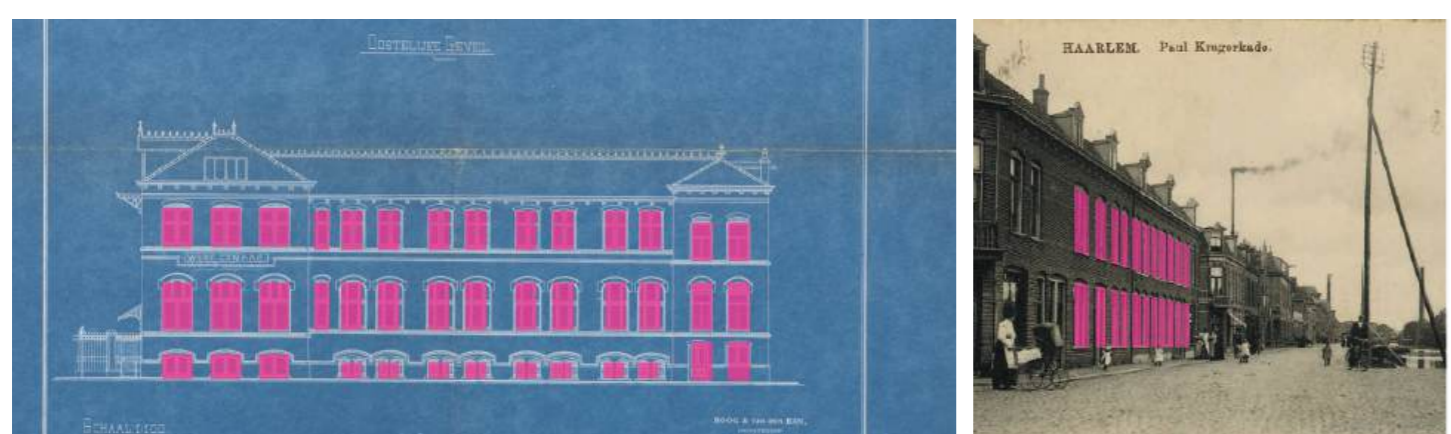
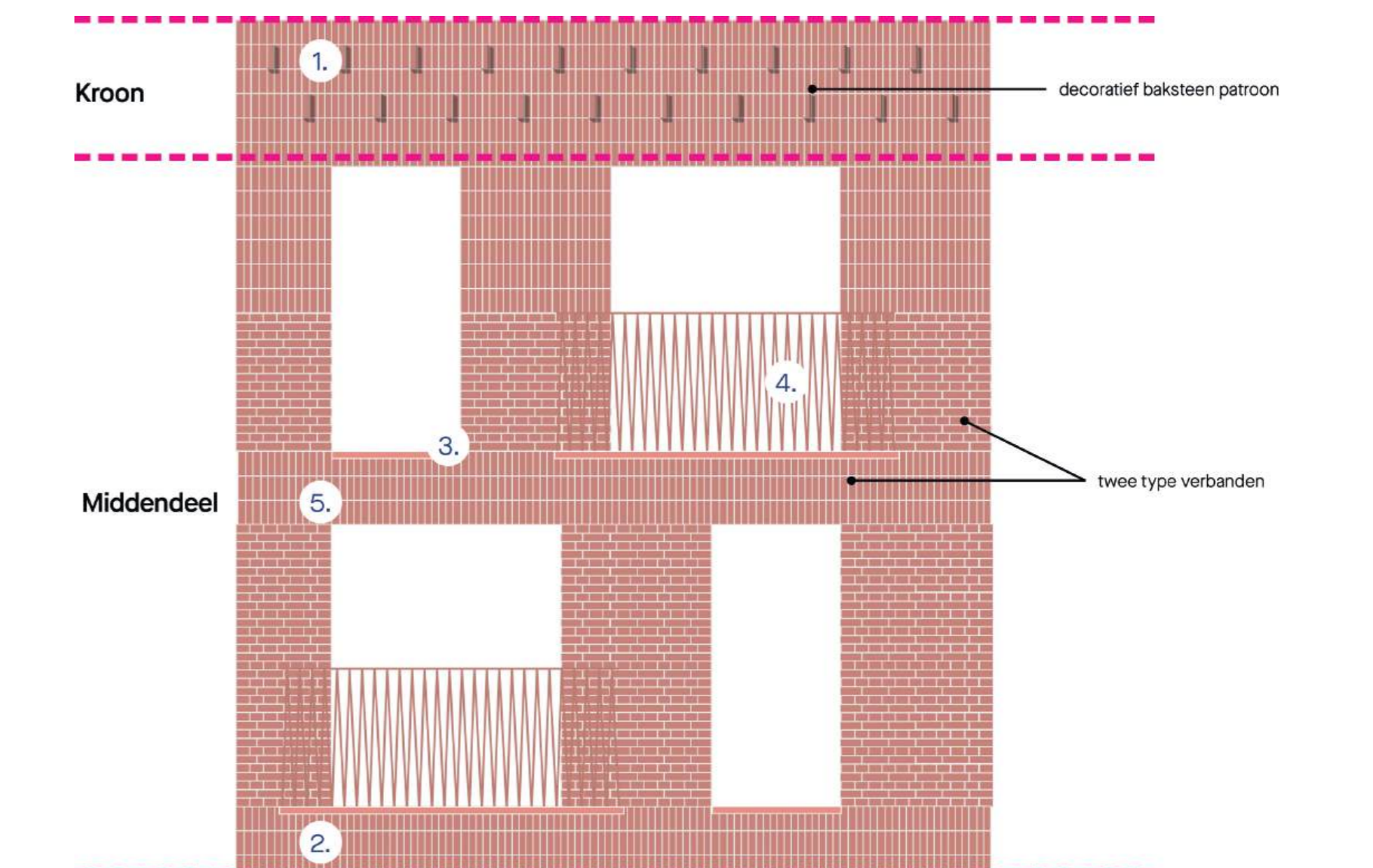
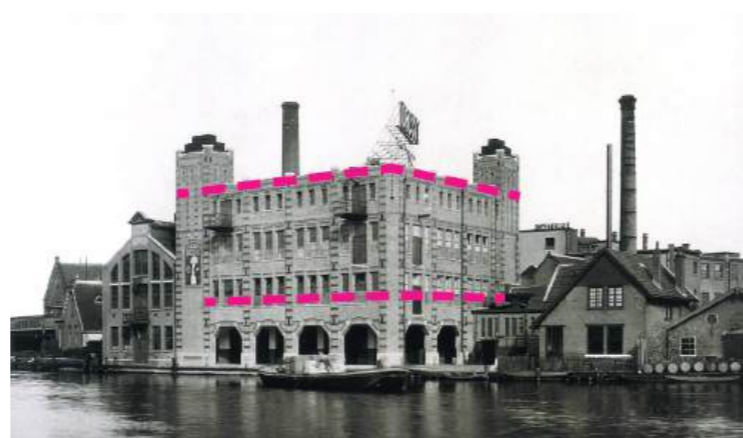
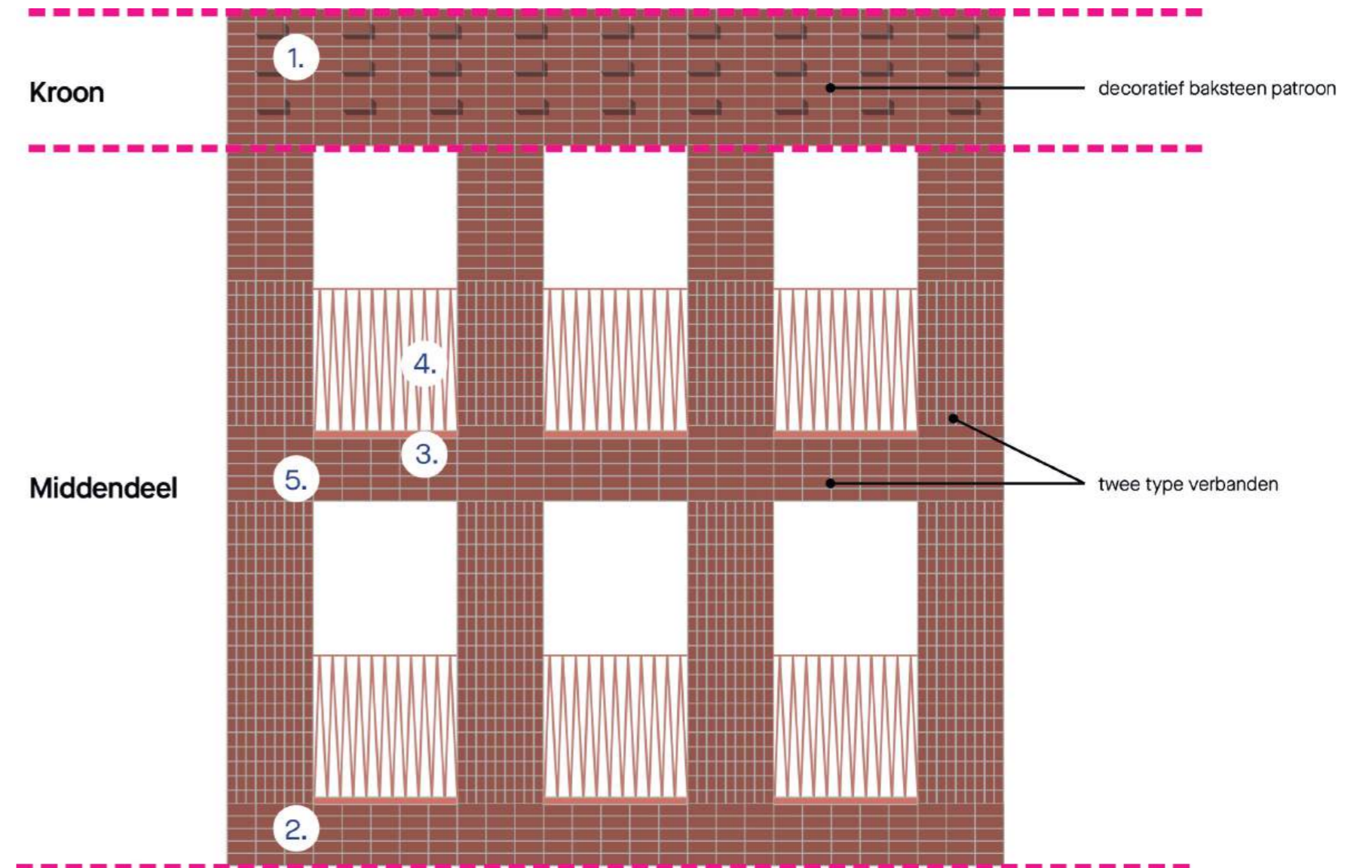
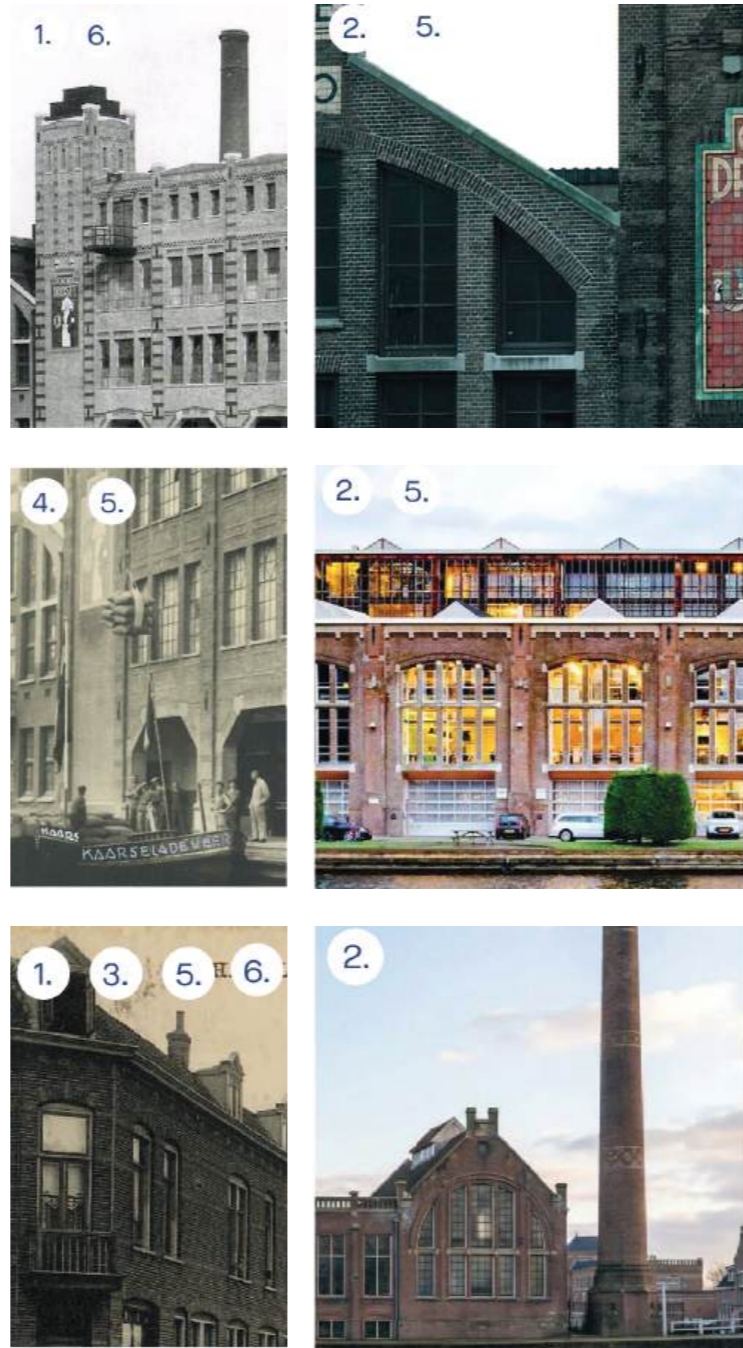
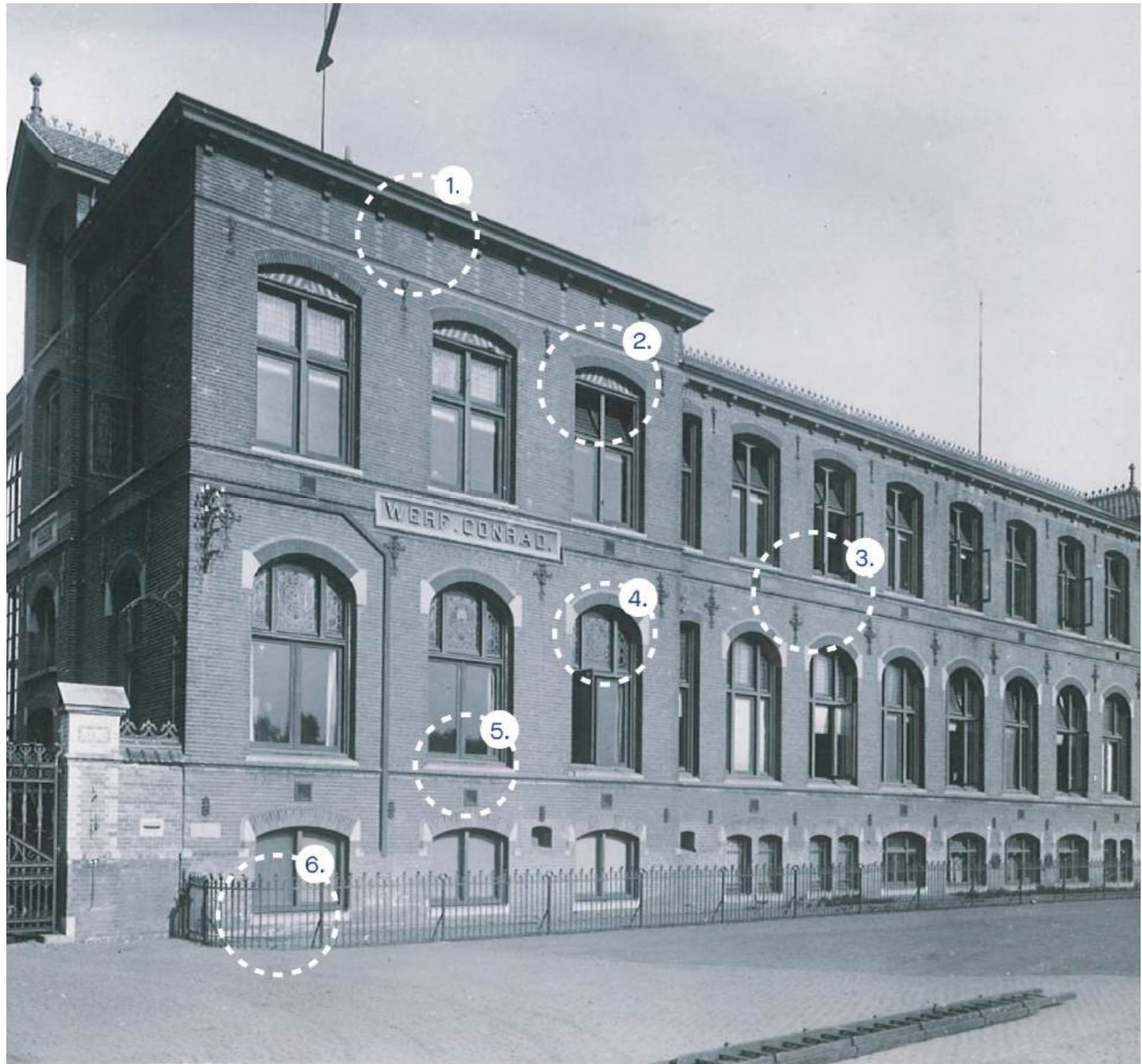
De galerij is uitgewerkt als een hoogwaardige, houten frameworkconstructie, geïnspireerd op de kranen die vroeger tussen de fabriekshallen van de werf stonden. Door de diagonale schoren van de trappenhuizen en verspringende buitenruimtes ontstaat variatie en gelaagdheid. Daarmee krijgt de galerij een menselijke schaal en wordt de zichtbaarheid vanaf het Spaarne onderdeel van het industriële karakter van het complex.



Collectieve ruimte met terras en speelelementen, gericht op het zuidwesten en het Nelson Mandelapark.



## GEVEL GEÏNSPIREERD DOOR INDUSTRIËLE BEBOUWING LANGS HET SPAARNE

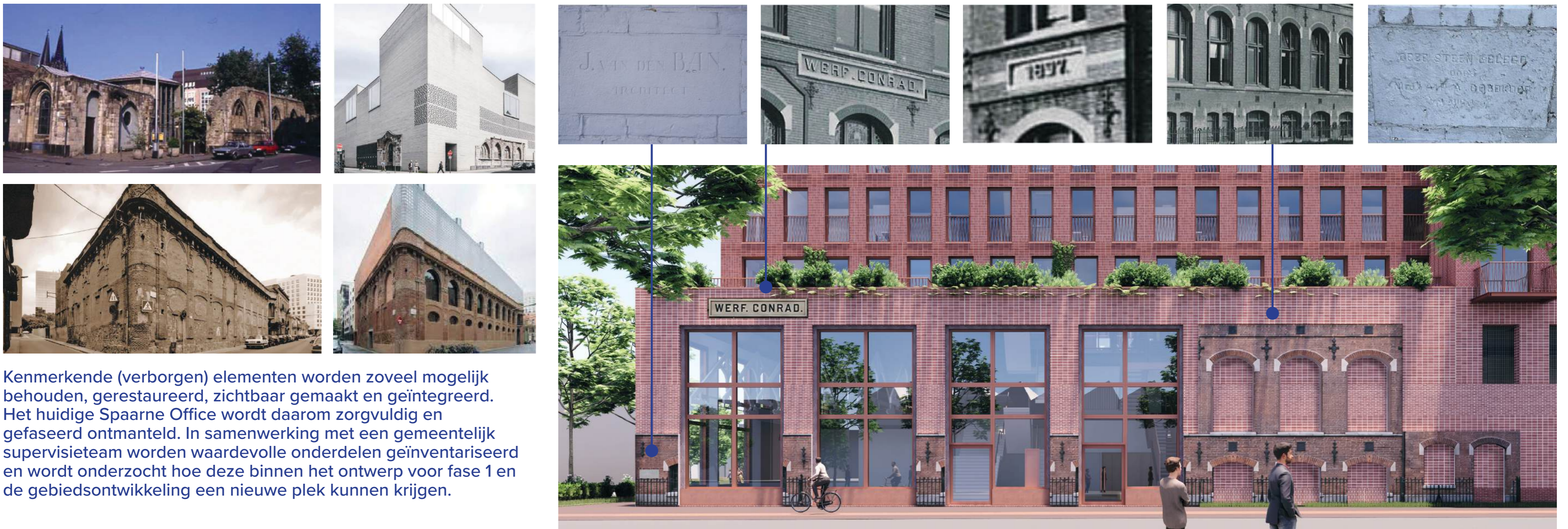


“De fabrieksgebouwen zijn met de representatieve, robuuste baksteen architectuur met hun voorgevel gericht op het Spaarne. De architectuur kenmerkt zich door verfijnde baksteenornamentiek in een robuuste massa, met grote raampartijen, heldere lijnen en decoratieve elementen als tegeltableaus, belettering en stalen elementen.”  
- onderzoek bedrijvigheid aan het Spaarne, gemeente Haarlem

# ADMINISTRATIEGEBOUW

- Bij constructief asbestonderzoek zijn meer restanten van het administratiekantoor van de oude Conradwerf gevonden dan vooraf werd gedacht.
- Een gemeentelijk supervisorteam ziet toe op een zorgvuldige ontmanteling van Spaarne Office en het goed documenteren en herplaatsen van de restanten van het administratiegebouw.
- Waardevolle delen blijven behouden en worden waar mogelijk zichtbaar gemaakt. Bij voorkeur in Fase 1 en anders elders in de gebiedsontwikkeling.
- De impressies op dit paneel geven een beeld van de voorstelbare mogelijkheden.
- Waardevolle restanten die geen plek kunnen krijgen in de gebiedsontwikkeling blijven bewaard.

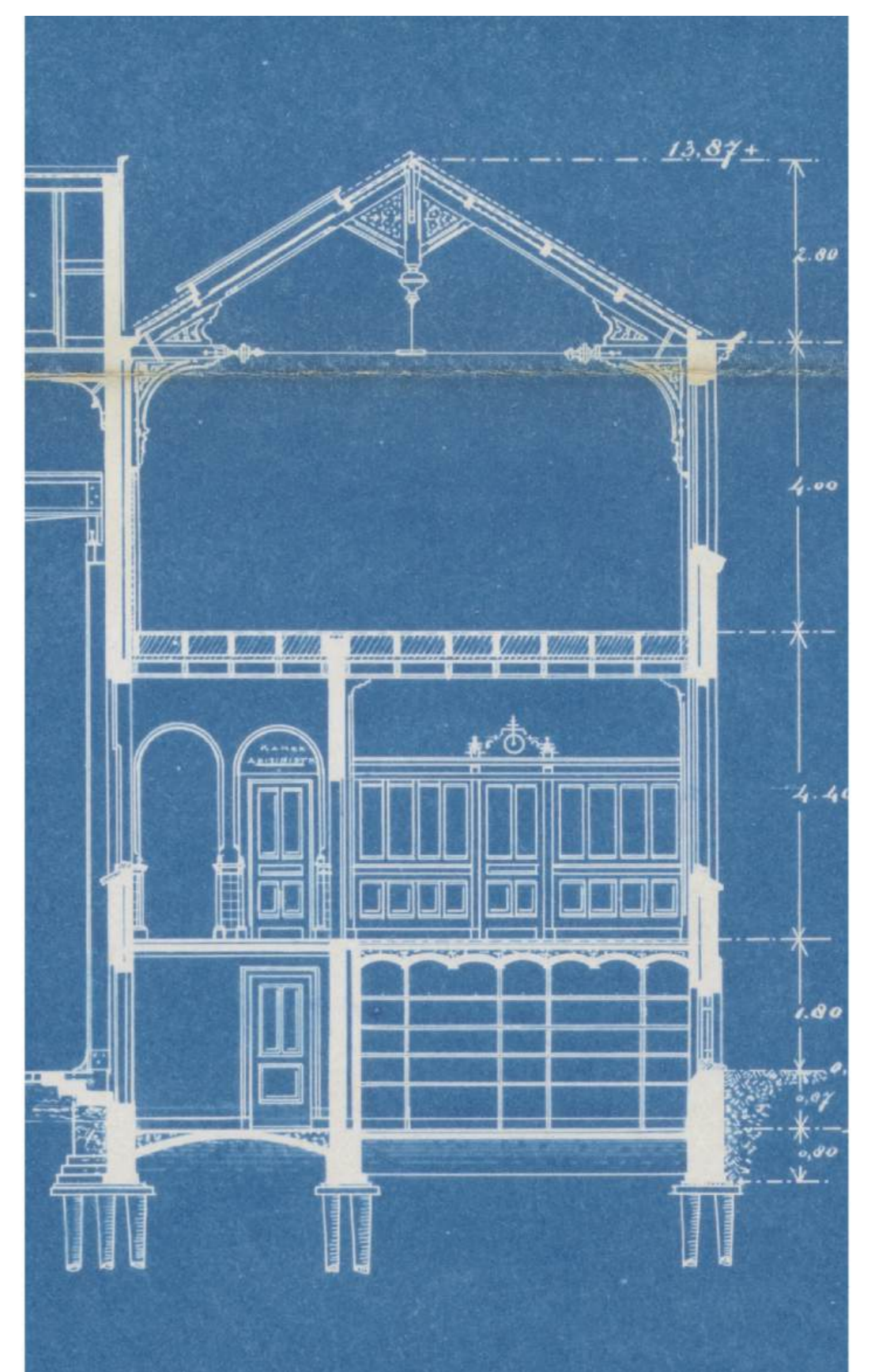
## GEVEL GEÏNSPIREERD DOOR INDUSTRIËLE BEBOUWING LANGS HET SPAARNE



Kenmerkende (verborgen) elementen worden zoveel mogelijk behouden, gerestaureerd, zichtbaar gemaakt en geïntegreerd. Het huidige Spaarne Office wordt daarom zorgvuldig en gefaseerd ontmanteld. In samenwerking met een gemeentelijk supervisorteam worden waardevolle onderdelen geïnventariseerd en wordt onderzocht hoe deze binnen het ontwerp voor fase 1 en de gebiedsontwikkeling een nieuwe plek kunnen krijgen.

Impressie van het zichtbaar maken van de historische lagen (in onderzoek)

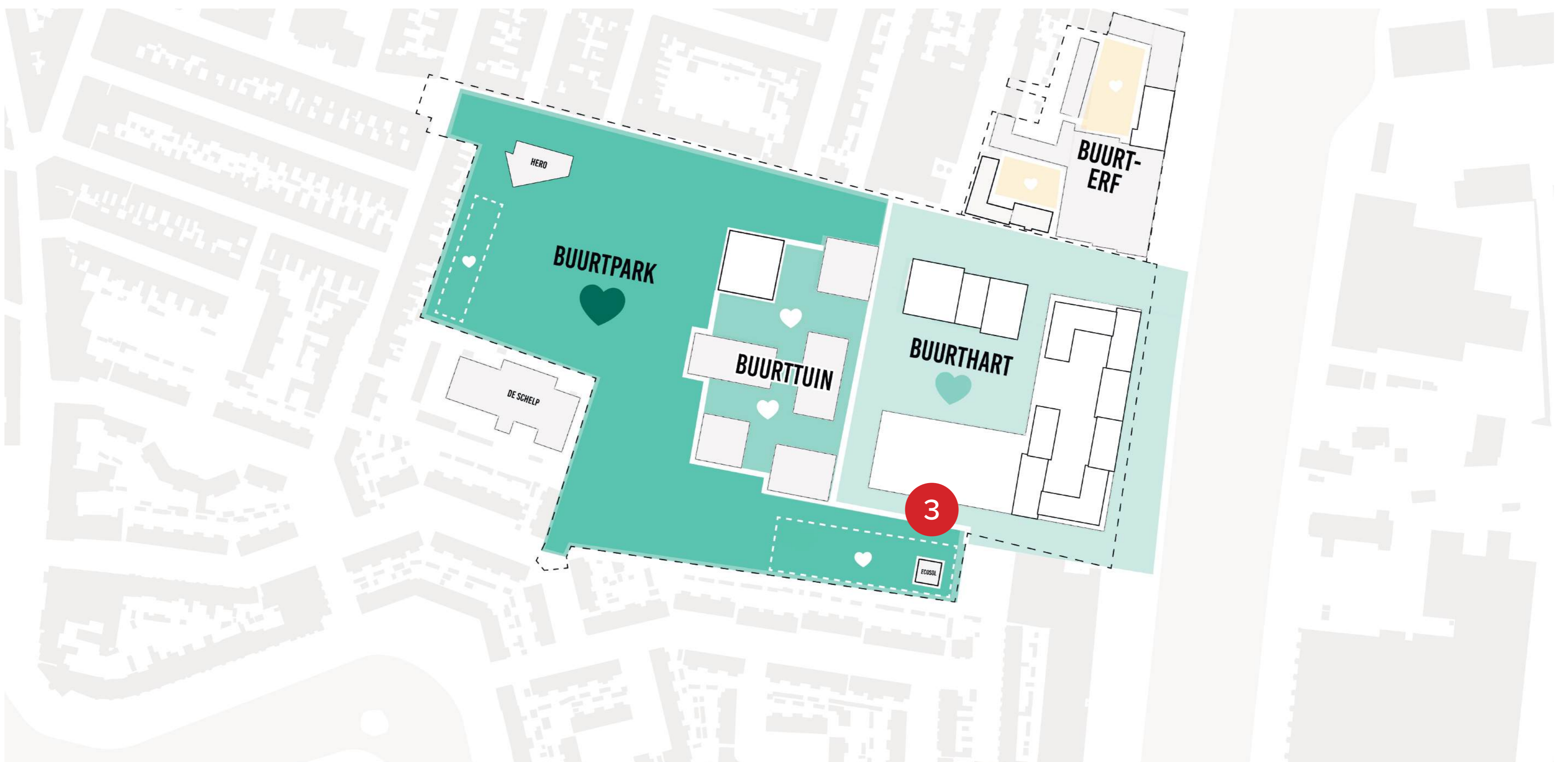
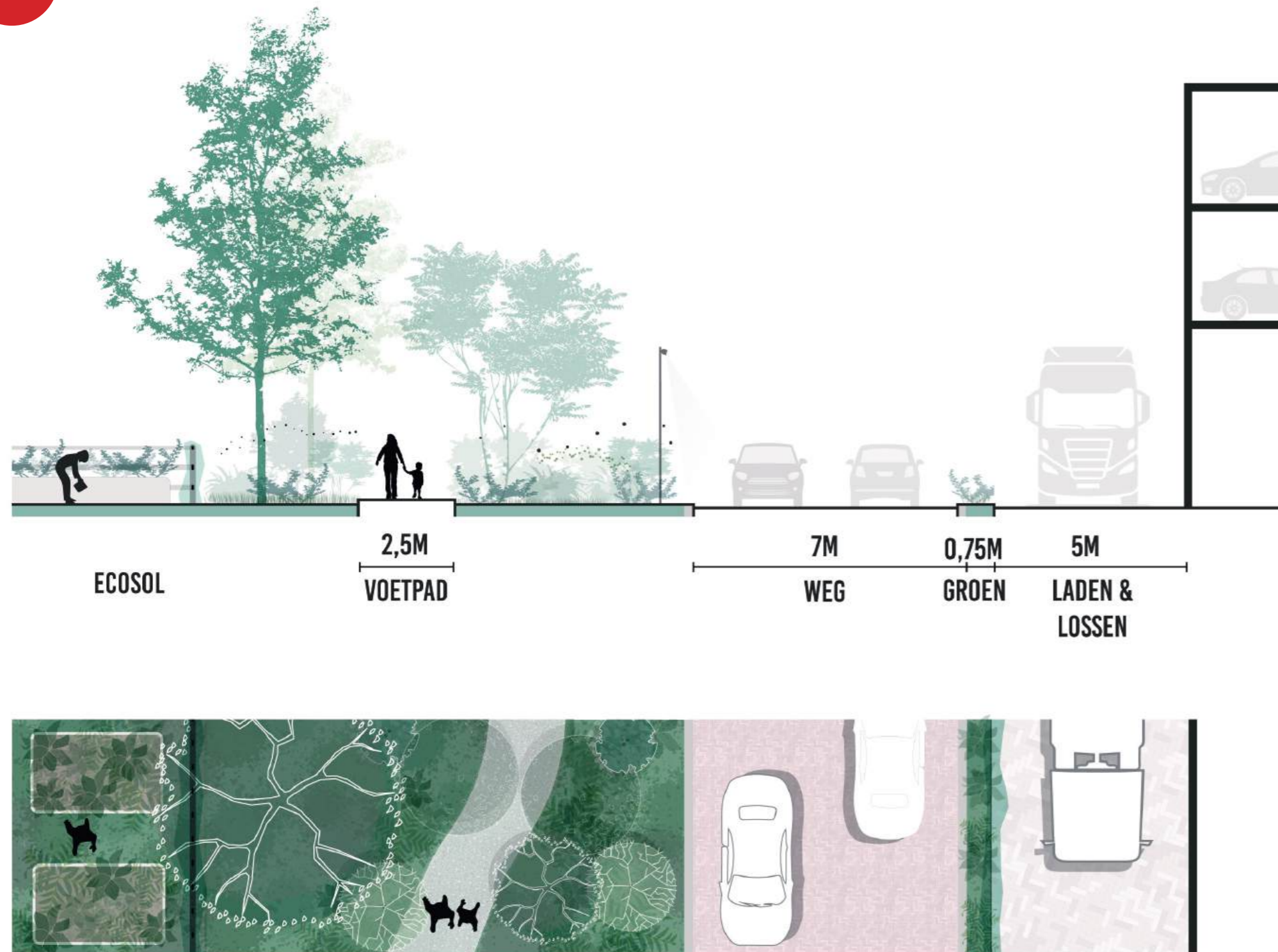
Wat als de identiteit van Conrad zichtbaar wordt in een industrieel café? Een plek aan het Spaarne voor de buurt, waar bewoners samenkomen en waar de identiteit zichtbaar blijft. Een plek die het verhaal vertelt van de Conradwerf, maar ook van het industriële verleden langs het water. Met een duidelijke relatie naar de Drostefabriek en Figeo aan de overkant.



# WERFSTRAAT EN ECOSOL

- De Werfstraat wordt de belangrijkste auto-ontsluiting voor Spaarneboog. Auto's rijden via deze straat naar de parkeergarage in Fase 1 en het parkeerterrein op maaiveld bij het winkelcentrum.
- Bewoners van de nieuwbouw op de Quality Bakers-locatie parkeren ook in die garage, zodat de straten tussen de bouwblokken in het park vrij blijven van auto's.
- Laden & lossen gebeurt in de Werfstraat. Vrachtauto's rijden in één richting via de Paul Krugerkade naar de Werfstraat om daar te laden en te lossen.
- De parkeerplaatsen op maaiveld in de Werfstraat verdwijnen, zodat de Werfstraat vergroend kan worden.
- Het huidige Ecosolgebouw wordt verplaatst naar het fietspad, en biedt naast ruimte voor Ecosol ook ruimte aan de fietsenmaker die nu in De Fjord is gehuisvest.

3



# LOGISTIEK

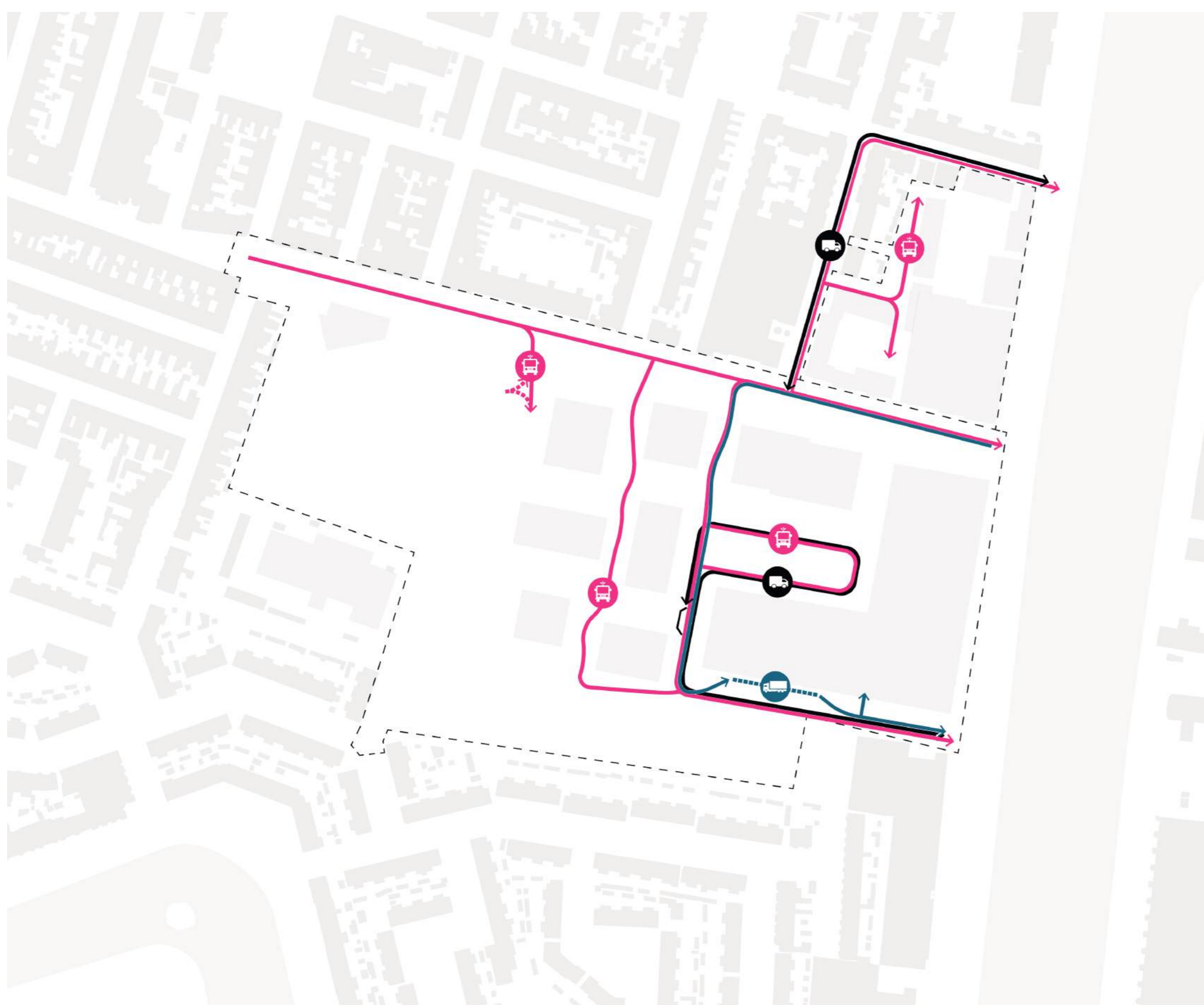
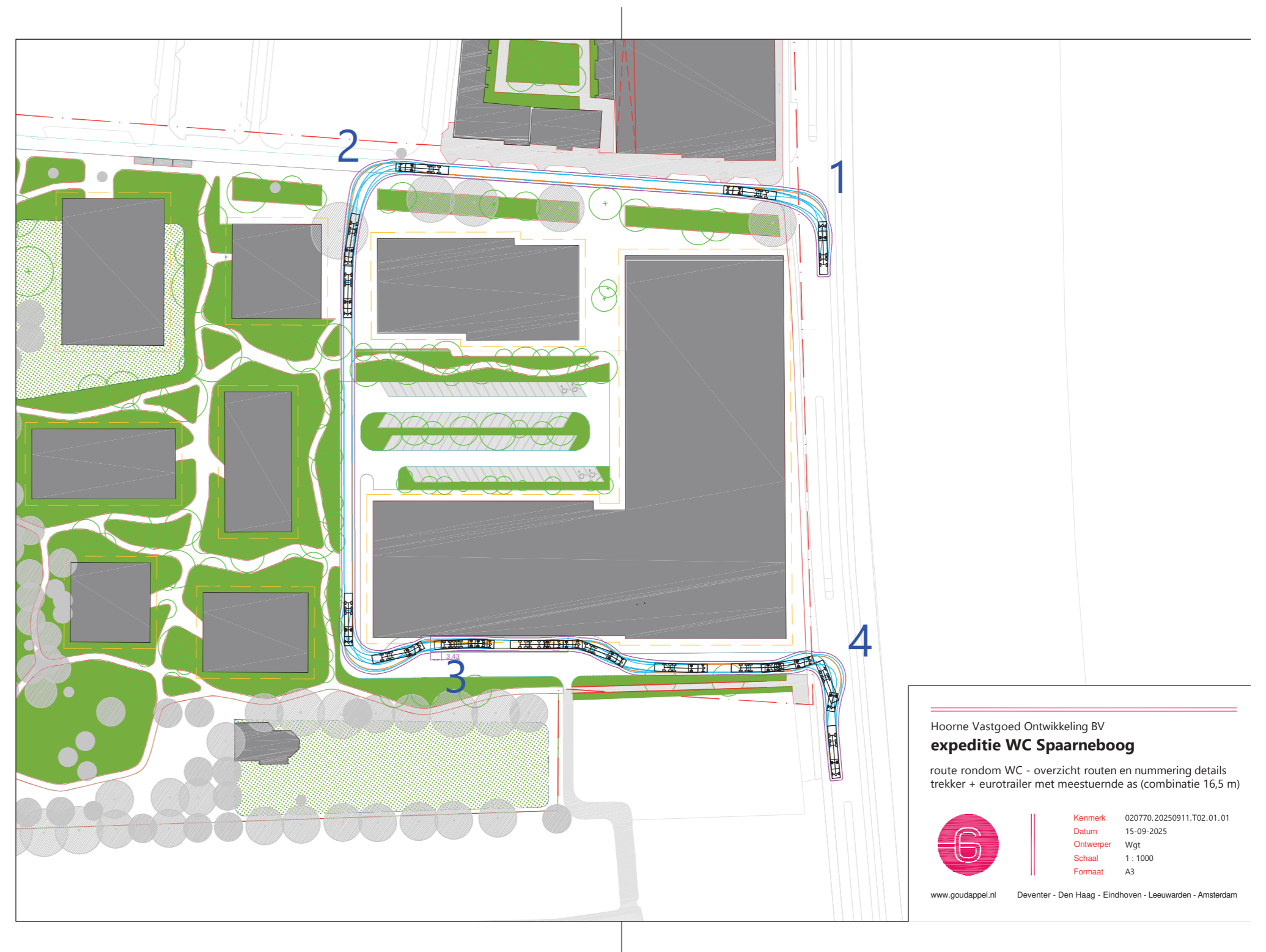
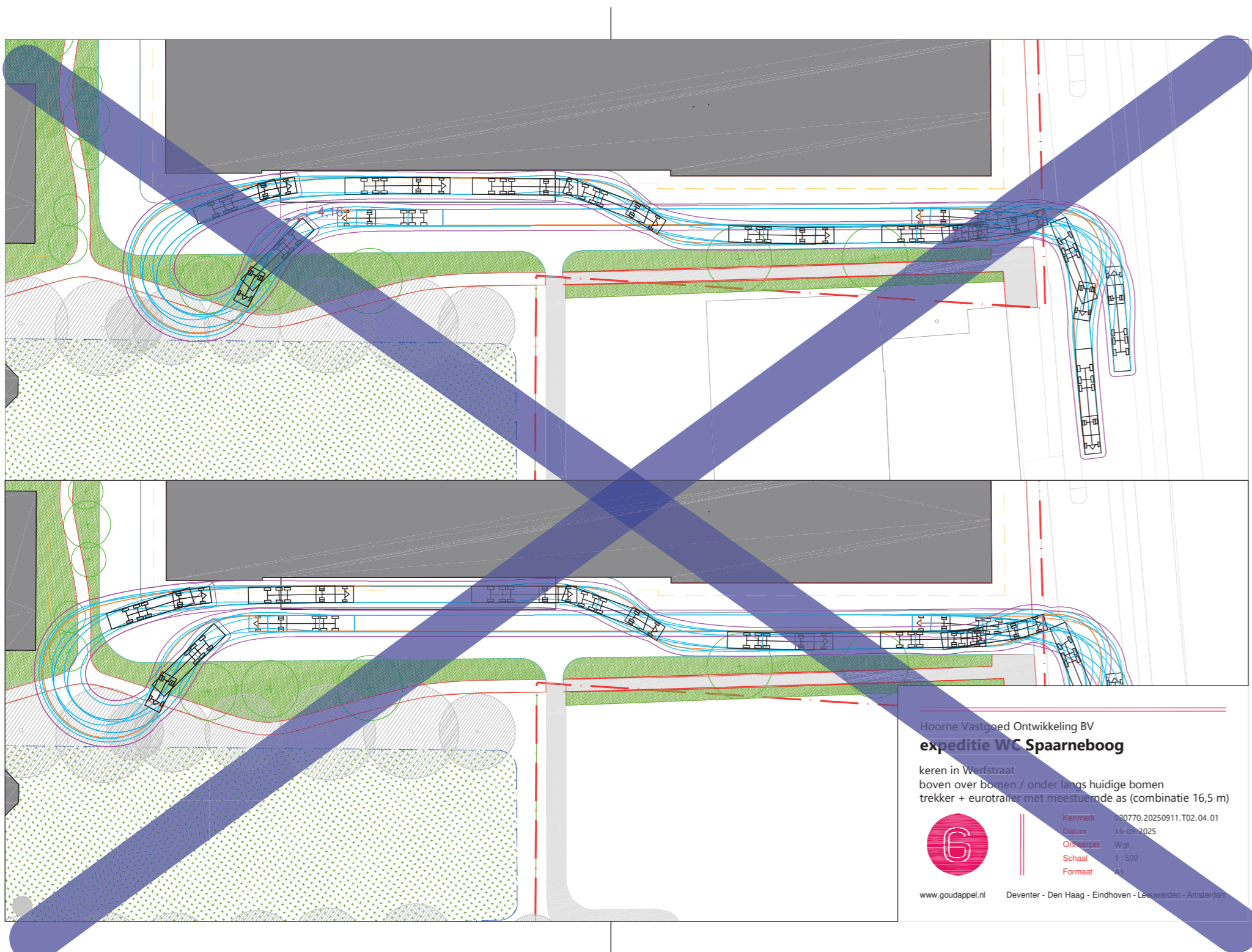
Er zijn verschillende opties onderzocht om het laden & lossen zo goed mogelijk op te lossen:

a. Een draaicirkel aan het einde van de Werfstraat zodat vrachtauto's kunnen keren. Dit neemt te veel ruimte in en kost bomen.

b. Vrachtauto's steken achteruit om te kunnen draaien. Dat gaat gepaard met beperkt zicht en is vanuit verkeersveiligheid niet wenselijk.

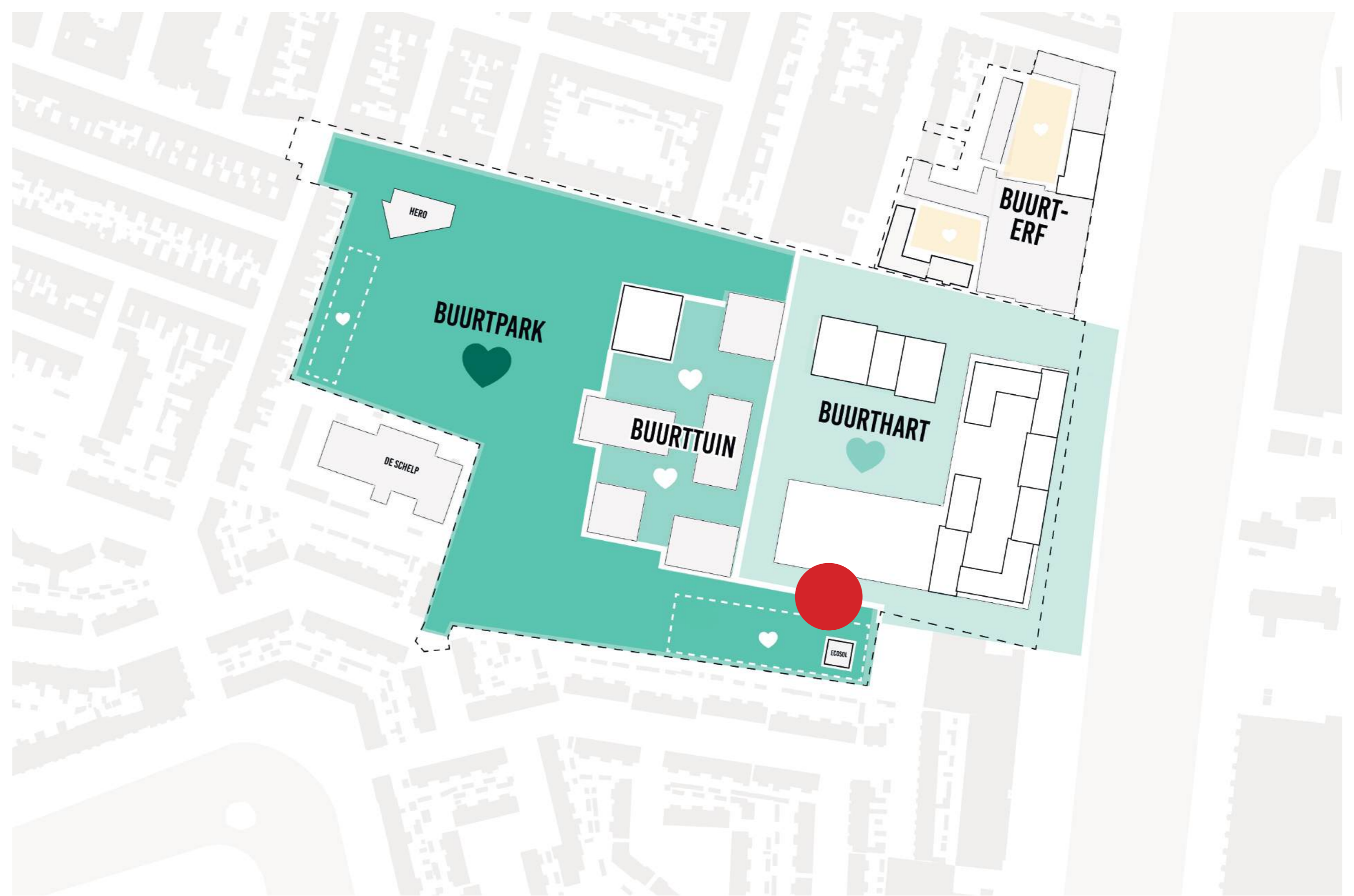
c. Inpandig laden & lossen lukt niet bij de Aldi & Action omdat dit gebouw behouden blijft en niet wordt verbouwd.

De beste optie is dat vrachtauto's in één richting via de Paul Krugerkade naar de Werfstraat rijden om daar te laden en te lossen.

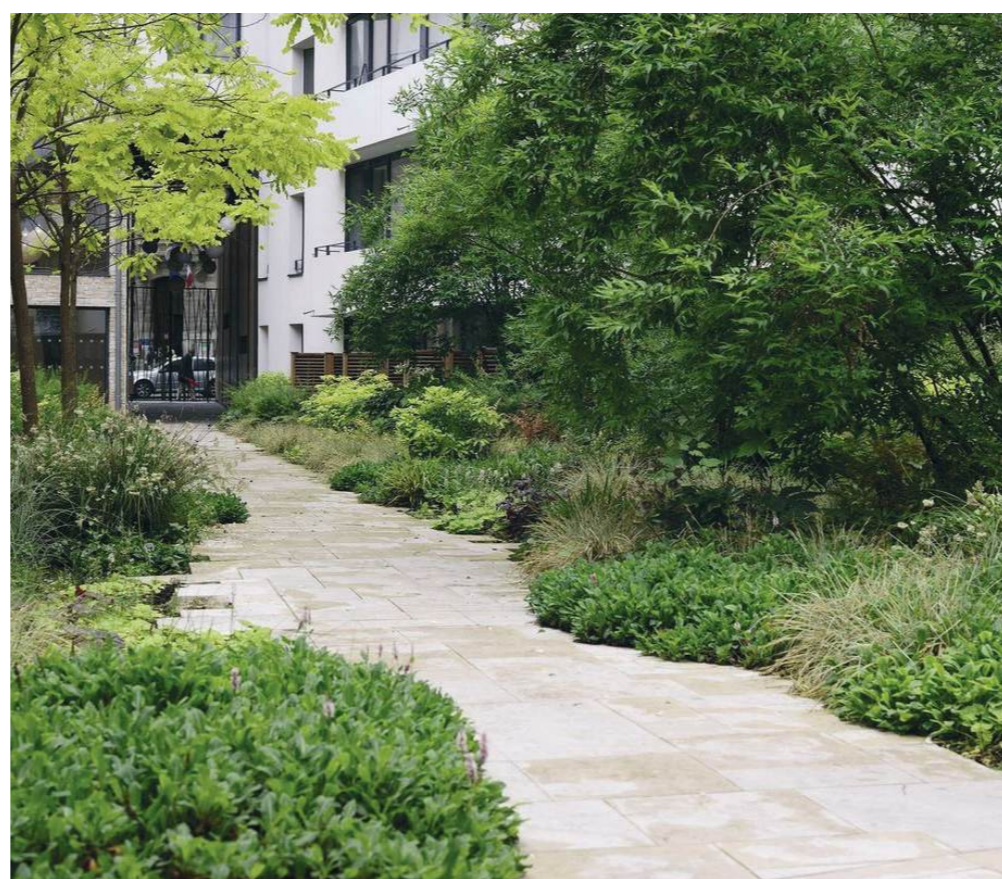


# QUALITY BAKERS-LOCATIE

- Op de voormalige Quality Bakers-locatie (buurttuin) komen woonblokken en een IKC met sportzaal erboven. Er is ook ruimte voor wat commerciële en kantoorvoorzieningen in de plint. In totaal worden hier circa 380 appartementen gemaakt.
- De woonblokken zijn alzijdig vormgegeven, waardoor er ogen op het park zijn en de sociale veiligheid toeneemt.
- Het park wordt tussen de blokken doorgetrokken. Hier ontstaan luwere zones met een collectief en persoonlijk karakter voor bewoners die wonen in het groen. Waar deze parkstraten noord-zuid en oost-west elkaar kruisen ontstaan twee pleintjes voor ontmoeting met kleine activatie. Ook het maaiveldparkeren bij het winkelcentrum wordt vergroend.



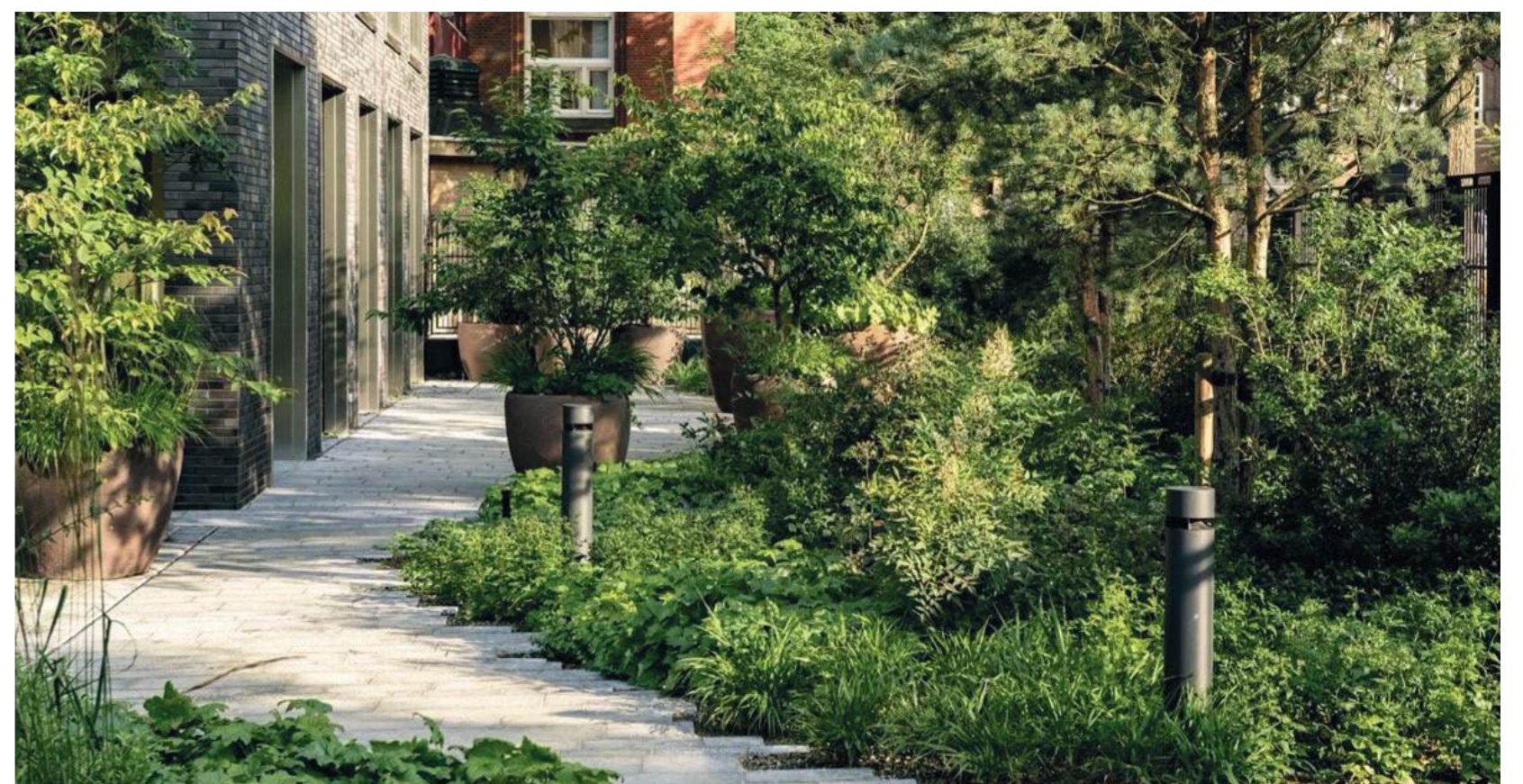
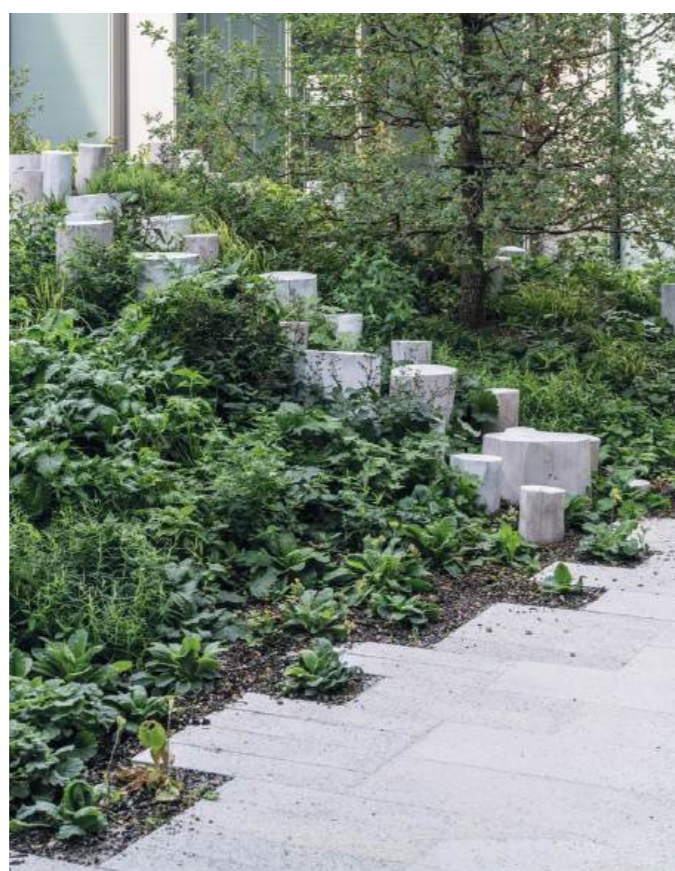
buitenruimtes in het groen



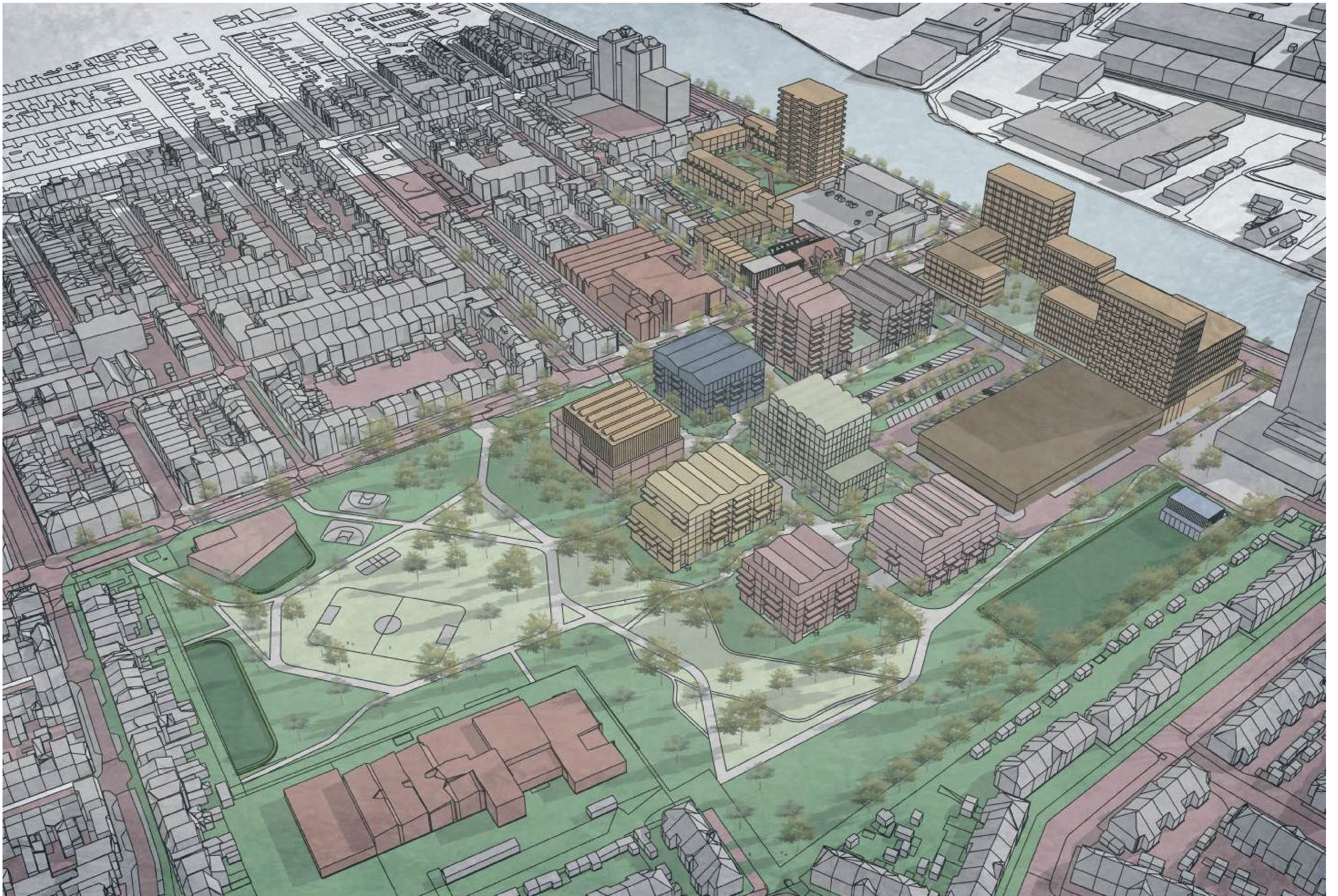
ruimte voor ontmoetingen creëren

hoogteverschillen voor privacy en volume beplanting

ruimte voor ontmoetingen creëren



# QUALITY BAKERS-LOCATIE



Overzicht plangebied



Paul Krugerkade vanaf Park richting plangebied



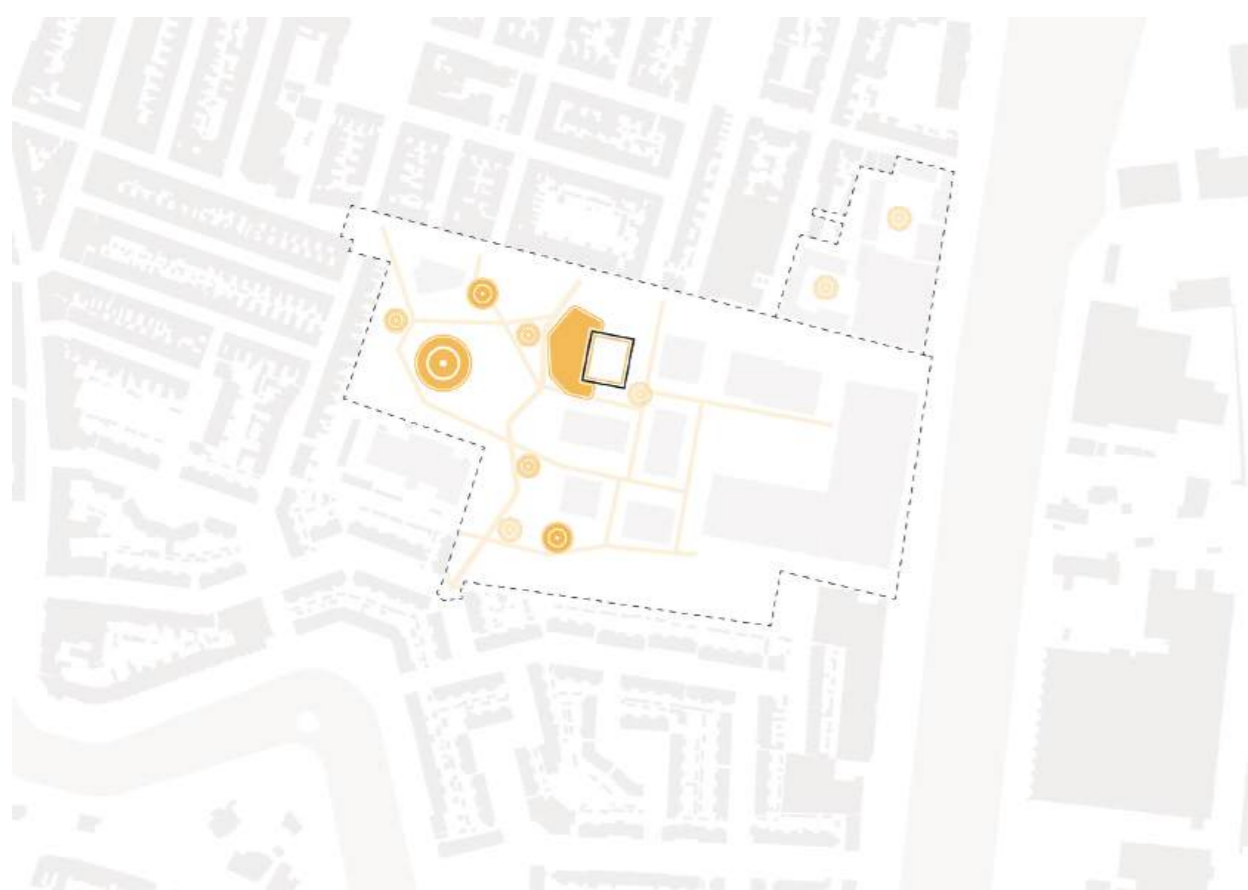
Beeld park richting Quality Bakers

# NELSON MANDELAPARK

- Het park ligt in de ecologische verbindingszone van het Natuur Netwerk Haarlem. We versterken de natuurwaarden door met verschillende gelaagdheden in beplanting en landschapsstructuur te werken.
- Waar mogelijk worden wadi's ingepast om wateroverlast door piekbuien tegen te gaan.
- In de toekomst krijgt het park nieuwe sport- en spelaanleidingen, logisch gesitueerd in het park.

- Momenteel zijn er 430 bomen. Deze worden zoveel mogelijk behouden. Aan de westzijde wordt een aantal bomen verwijderd en/of verplaatst. Van de 53 te verwijderen bomen kunnen er 12 worden herplant. Dit zijn jonge bomen, goed verplaatsbare bomen en bomen met verminderde conditie. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd met 150 nieuw te planten bomen binnen het project. Door herinrichting van het parkeerterrein worden ook de bestaande platanen in slechte conditie verwijderd en gecompenseerd binnen het project.

## SPELEN EN ONTMOETEN



### LEGENDA

- ZOEKGEBIED SPEELPLEK 0-12 JAAR
- ZOEKGEBIED SPEELPLEK 13-19 JAAR
- SPEEL AANLEIDING
- SCHOOLPLEIN

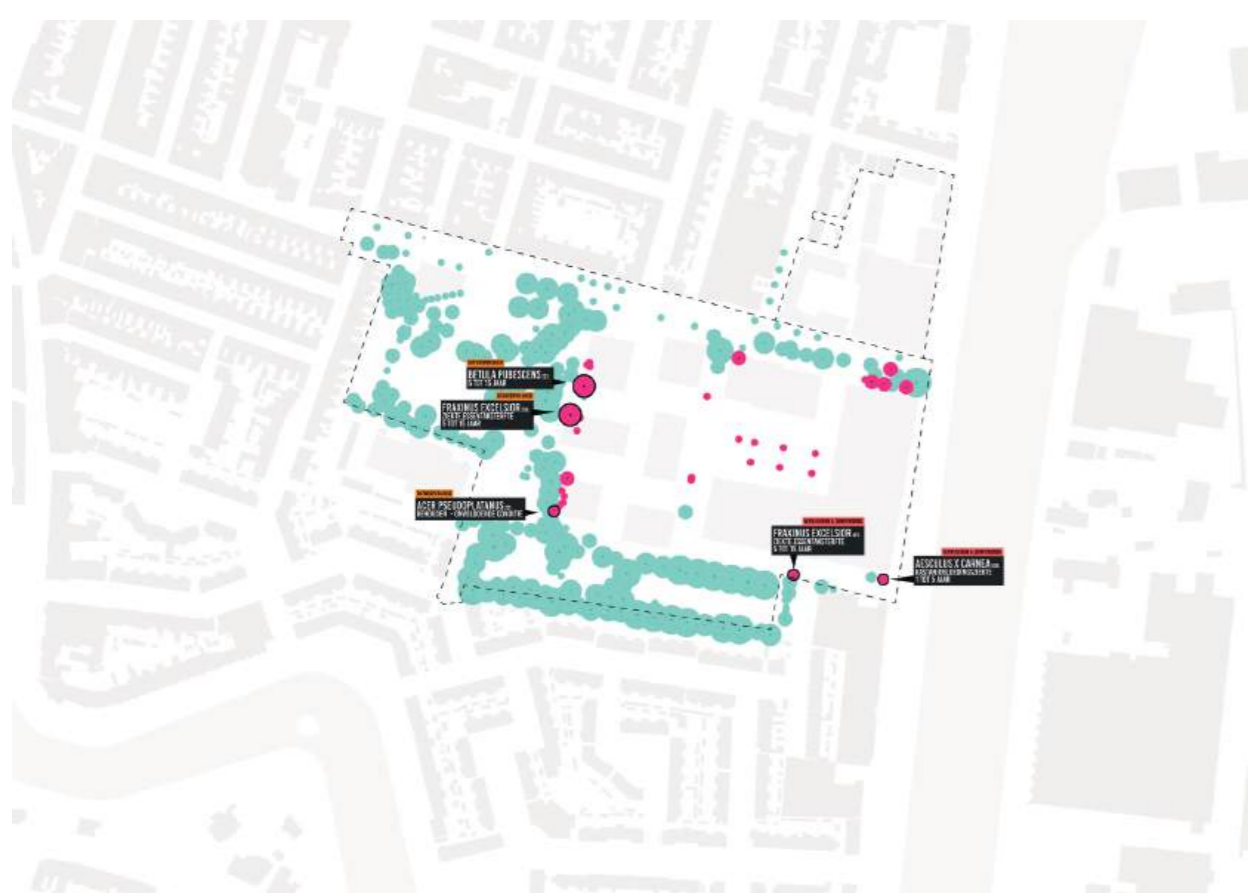
## GROEN EN ECOLOGIE



### LEGENDA

- ① BOOM GEBONDEN
- ② STRUWEEL GEBONDEN
- ③ GRAS GEBONDEN
- ④ WATER GEBONDEN
- ⑤ GEBOUW GEBONDEN
- WATERBERGEND GROEN
- RECREATIEF GROEN, GAZON
- VASTE PLANTEN
- KRUIDENRIJK GRASLAND EN GROEPEN HEESTERS

## BESTAANDE BOMEN



### LEGENDA

- BOMEN BEHOUDEN
- BOMEN TE VERWIJDEREN

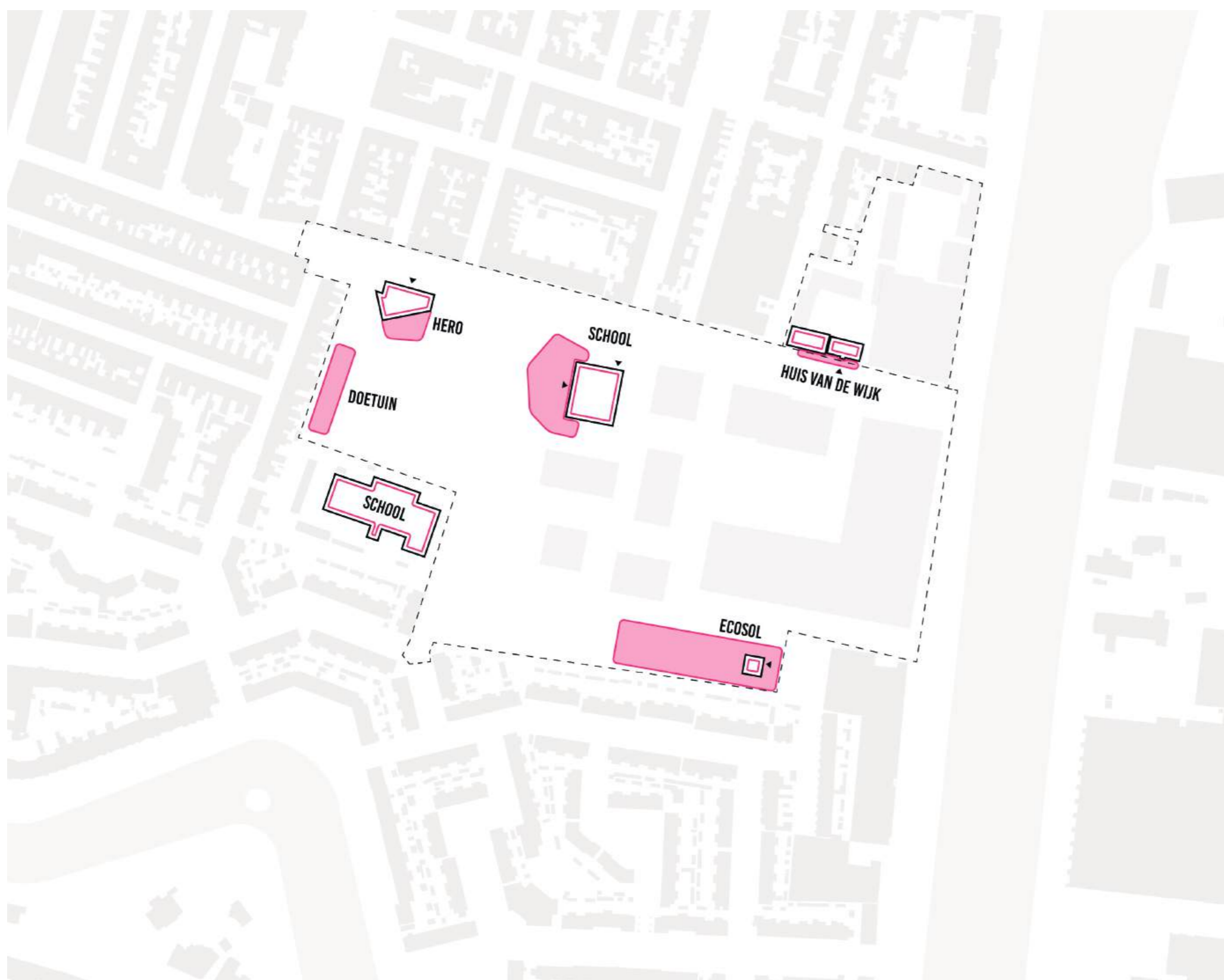
## NIEUWE BOMEN



### LEGENDA

- NIEUWE BOMEN - 1e, 2e, 3e ORDE

## FUNCTIES RONDOM HET PARK



## SFEEER PARK

openbaar schoolplein met groene inrichting



ruimte voor urban sports

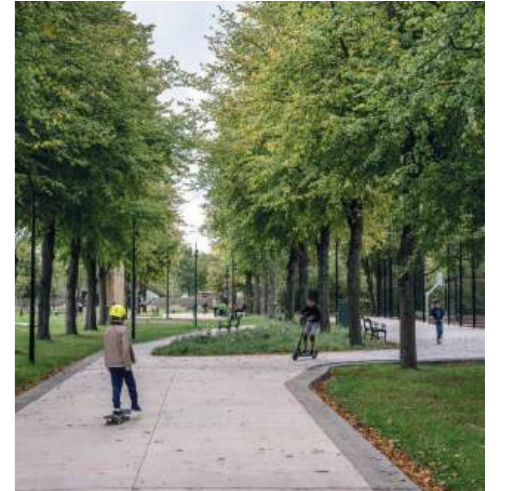


## SPORT EN SPEL

overgang naar zachte materialen



overzicht



open hart, dichte randen



Haarlemse identiteit, halfverharde vloeiende paden

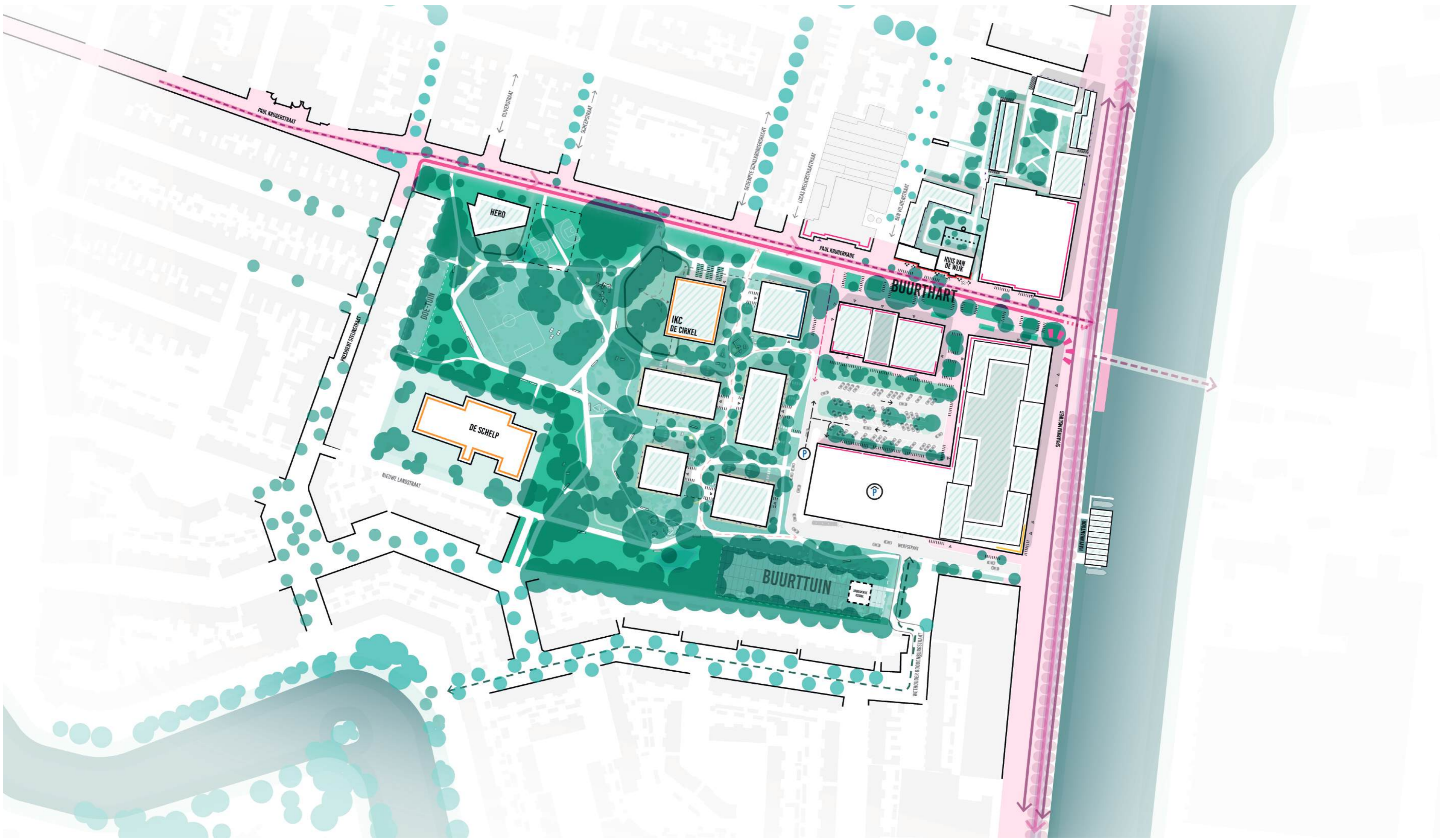


groene afscheiding van functies in het park

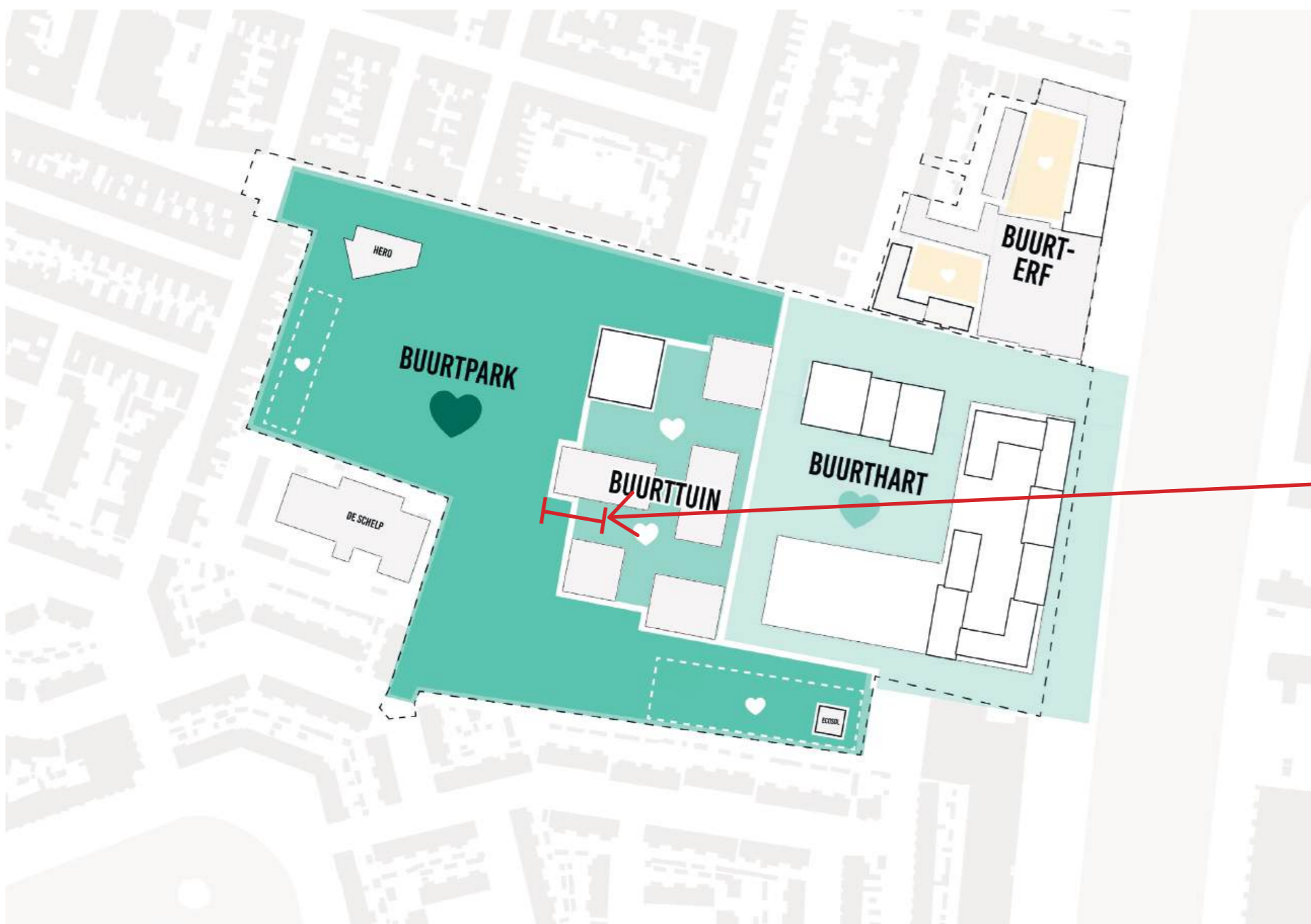


# NELSON MANDELAPARK

- De openbare ruimte van Spaarneboog is opgebouwd als een samenhangend landschap met vier herkenbare sferen. Elk deelgebied heeft een eigen karakter, maar maakt deel uit van één doorlopende ruimtelijke en programmatische gradient.
- Het buurtpark is het Nelson Mandelapark. Het is de groene long van de wijk. Het totale plangebied van Spaarneboog wordt meer vergroend t.o.v. de huidige situatie.
- Als een referentie aan het water dat hier vroeger lag, wordt de gehele rand rondom het park ingericht met een brede groenrand met kruidenrijke beplanting, heesters en bomen. Het midden van het park blijft meer een open karakter.
- Aan de zuidkant van de Paul Krugerkade, daar waar de voormalige kaderand raakt aan het park, wordt over de volle lengte van de kade een brede band aangebracht. Het park aan de zuidkant ligt net iets lager, zodat de voormalige kade meer voelbaar wordt.



Sferen in de openbare ruimte



Profiel overgang park en nieuwe woningen

