

Stedenbouwkundig plan (deel 1)

BEA Hart van Parkwijk



Gemeente
Haarlem

PRÉ
wonen

DREEF

DE URBANISTEN

DZH
DZH
DZH

de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Colofon

Gemeente Haarlem
Dreefbeheer
Pré Wonen
De Zwarte Hond
De Urbanisten

Versie 3

31 oktober 2023

Voorwoord

In de naoorlogse wijk Parkwijk in Haarlem Oost ligt het Prinses Beatrixplein. In het gebied zijn veel commerciële en maatschappelijk voorzieningen. Ook zijn er veel woningen, veel werkgelegenheid en veel groene openbare ruimte. De bebouwing en de openbare ruimte zijn echter verouderd, er is een leefbaarheidsproblematiek en het gebied is aangewezen als urgente gebiedsontwikkeling.

De Zwarte Hond en de Urbanisten hebben de opdracht gekregen een stedenbouwkundig plan, een voorlopig ontwerp openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan voor het Prinses Beatrixplein op te stellen.

Sinds oktober 2022 hebben is hier intensief en met veel plezier aan gewerkt. Er is een stedenbouwkundig plan gerealiseerd voor een herkenbaar gebied wat open, zorgzaam en comfortabel is. Met de autoluwe dreef als identiteitsdrager en het nieuwe hart van de wijk is het Prinses Beatrixplein straks een iconische plek in Haarlem om te wonen, te winkelen, te recreëren en je talenten te ontwikkelen. Bovendien is de nieuwe wijk inclusief en toekomstbestendig voor mens en natuur en goed verbonden met de omliggende buurten en de rest van de stad.

Voorliggend document is de uitwerking van het stedenbouwkundig plan (SP) (deel 1).

In het eerste hoofdstuk wordt er ingegaan op de ambities en uitgangspunten en wordt er een reflectie gegeven op het SPvE (Stedenbouwkundig Programma van Eisen).

In het tweede hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig ontwerp beschreven. In twee aparte documenten wordt verder ingegaan op het ontwerp voor de openbare ruimte ontwerp (deel 2) en de beeldkwaliteit voor de uitwerking van de architectuur (deel 3).

De Zwarte Hond
De Urbanisten

Stedenbouwkundig plan

BEA Hart van Parkwijk



Inhoud

01	Opgave & Ambitie	7
1.1	Locatie	8
1.2	Context	10
1.3	Visie	12
1.4	Ambities	16
1.5	Verbinden van BEA in de context	20
1.6	Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)	22
02	Ontwerp stedenbouwkundig plan	25
2.1	Uitgangspunten	27
2.2	Plankaart	28
2.3	Programma	30
2.4	Massa en bouwhoogte	34
2.5	Spelregelkaart bouwmassa	36
2.6	Spelregelkaart openbare ruimte	40
2.7	Fietsen en fietsparkeren	42
2.8	Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	46
2.9	Parkeren	50
2.10	Ecologie en natuurinclusief bouwen	56
2.11	Activiteiten in de openbare ruimte	60
2.12	Afval	62
2.13	Nutsen	64
2.14	Groenparagraaf	66
2.15	Bomen	68
2.16	Verharding	72
2.17	Klimaatadaptatie	74
2.18	Bezonning en wind	76
2.19	Natuuronderzoek	82
2.20	Bodemenergie	84
2.21	Fasering	86
2.22	Participatie	88

01

“BEA ligt op steenworpafstand van de Haarlemse binnenstad. Vanuit hier ben je zo op andere plekken in de stad én daarbuiten. Wonen in BEA betekent veel ruimte en comfort. Binnen- maar ook buitenshuis. Een blokje om of wandeling door het park. Het groen is altijd dichtbij. BEA voorziet je van de dagelijkse gemakken en zorgt goed voor je. Je komt niets te kort. Omdat je hier nét dat bijzondere kunt vinden is BEA met zijn lokale helden ook voor de rest van Haarlem een herkenbaar begrip en bezoekje waard. Je vindt hier zowel rust als reuring. Fijne en veilige plekken met mensen om je heen. Waar je anderen kunt ontmoeten of om jezelf juist even terug te trekken. In BEA is de keuze aan jou. Veel is mogelijk, maar niks moet. Bijzonder is dat mensen hier zorg en aandacht voor elkaar hebben. Iedereen kan zich hier thuis voelen, zonder dat je elkaar in de weg zit. Samen en jezelf, goed in balans.” (Uit: Ambitiedocument, SITE, 2021)

Opgave & Ambitie

Hoe wordt de samenhang in Haarlem Oost vergroot?

1.1 Locatie

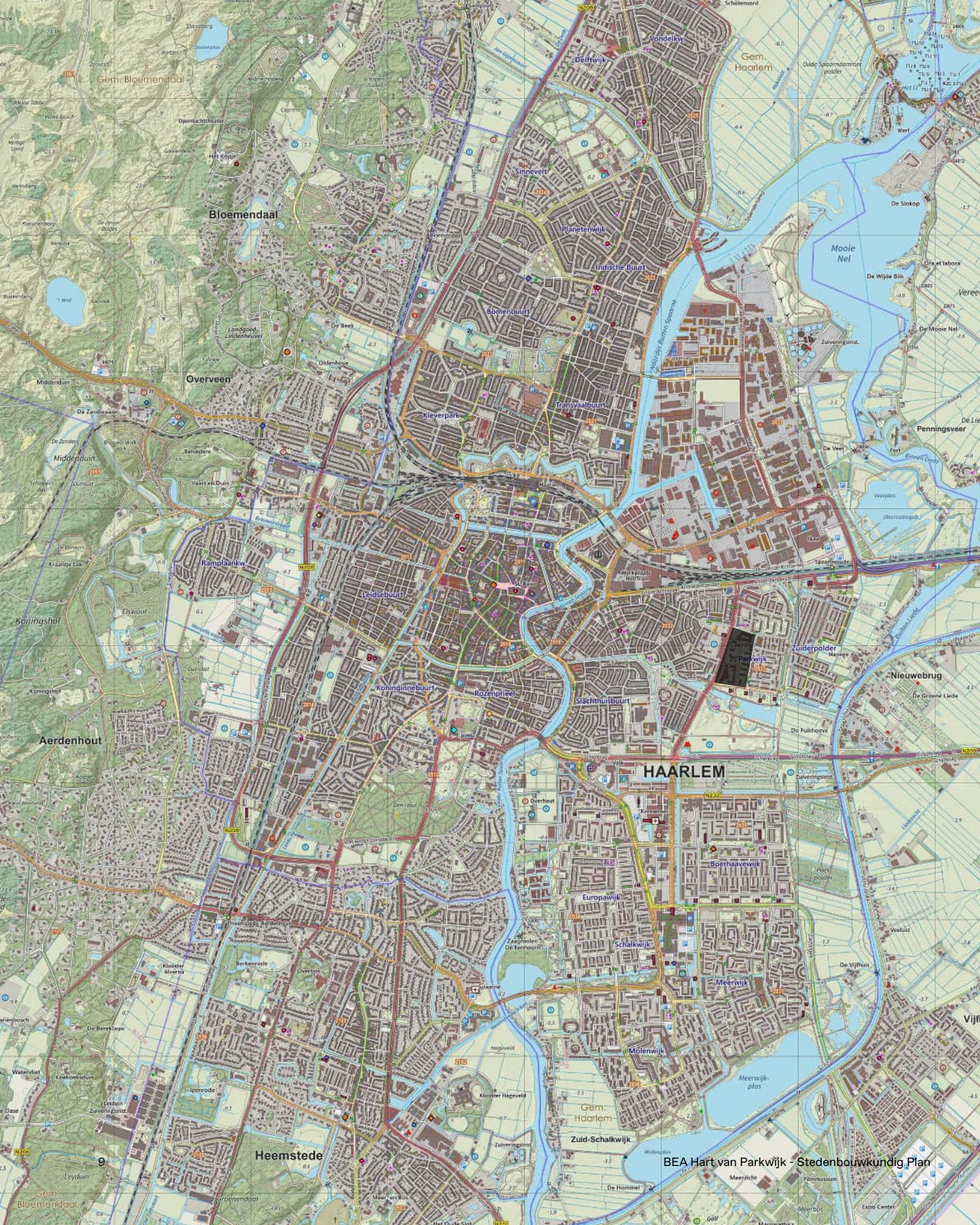
Het projectgebied BEA ligt in Haarlem Oost tussen de Prins Bernhardlaan, het Prins Beatrixplein, de Vincent van Goghlaan en de Leonard Springerlaan. Binnen het projectgebied ligt het Reinaldahuis in het zuidwesten en aan de oostzijde enkele portiekflats van Pré Wonen die blijven behouden. De portiekflats zullen in een latere fase worden herontwikkeld. Binnen de (rode) plangrens wordt al het bestaande vastgoed gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Het plangebied is goed ontsloten per auto, bus en trein. Het gebied ligt zeer centraal tussen de kust, het centrum van Haarlem, het buitengebied en Amsterdam. Ook het Reinaldapark ligt letterlijk op enkele meters van het plangebied. Toch worden deze kwaliteiten op dit moment niet goed benut. Het gebied is naar binnen gekeerd en de aansluitingen op de omgeving (fiets en voetganger) zijn niet optimaal.



Plangrens (Uit: SPvE)

> Ligging in de stad



1.2 Context

Al geruime tijd wordt er door diverse partijen gewerkt aan de herontwikkeling van Parkwijk. Zo heeft Pré Wonen diverse sloop nieuwbouw projecten in de wijk gerealiseerd en worden er diverse wegen heringericht.

Ook zijn er voorafgaand aan dit stedenbouwkundig plan meerdere beleidskaders, onderzoeken en uitgangspunten opgesteld. Een aantal mijlpalen in deze reeks zijn:

2014: de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost

De ontwikkeling rondom het Beatrixplein is daarin als urgent beoordeeld.

2019: de gemeente Haarlem, Dreefbeheer en Pré

Wonen gaan samenwerken als opdrachtgever voor de herontwikkeling van het gebied.

2020: de 'startnotitie Beatrixplein en omgeving'

2021: het 'ambitiedocument Beatrixplein Haarlem' is afgerond.

2022: maatschappelijke scenarioanalyse en ambitiedocument zijn vertaald in een stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) (zie paragraaf 1.6).



1.3 Visie

Het Prinses Beatrixplein in Haarlem ligt in de na-oorlogse wijk Parkwijk in Haarlem Oost. Het gebied wordt gekenmerkt door veel groen, verouderde bebouwing en achterstallig onderhoud in de openbare ruimte. Het is een plek waar gewoond en gewerkt wordt en het voorzieningen niveau is zeer gevarieerd.

Het Beatrixplein in Haarlem is in de Omgevingsvisie Haarlem 2045 en het Coalitieakkoord Actie 2022-2026 benoemd als icoonproject waarin zes strategische keuzes een prominente plek krijgen.

De zes strategische keuzes hebben we vertaald naar drie hoofdontwikkelingsdoelen:

Tien minutenwijk

Om bewoners minder afhankelijk te maken van een auto is het belangrijk dat zo veel mogelijk voorzieningen binnen tien minuten lopend of fietsend bereikbaar zijn. Het is daarom heel belangrijk dat het gebied goed is opgenomen in het stedelijk weefsel van de stad. Op dit moment is het gebied voor voetgangers en fietsers moeilijk bereikbaar.

Hart van de wijk

BEA transformeert van een introvert wijkwinkelcentrum naar een nieuw hart van de wijk. Gebiedsoverstijgend vergroot het nieuwe hart de leefbaarheid in Haarlem Oost. Om deze nieuwe centrumrol te kunnen vervullen moeten mensen hier graag willen zijn. Dit betekent dat het vergroten van de verblijfskwaliteit een zeer belangrijke doelstelling is.

Continu Landschap

De ruime opzet met veel volwassen bomen biedt de mogelijkheid om dit gebied te verdichten en te verstedelijken. Er wordt ingezet op een robuuste en duurzame kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

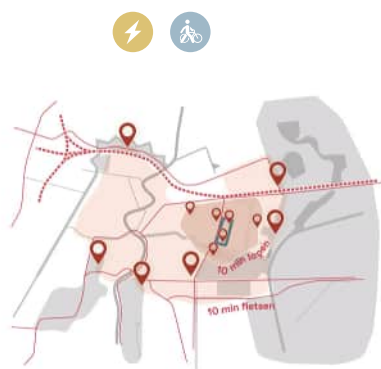


1. Mengen en verdichten

2. Buurtgericht ontwikkelen

3. Vergroenen en vernatten

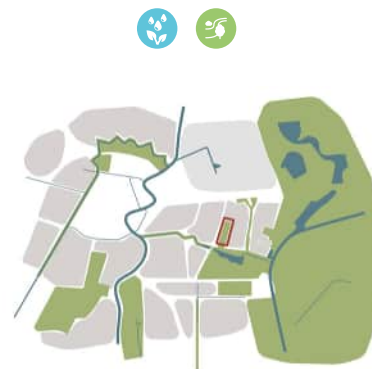
Zes strategische keuzes (uit: Omgevingsvisie Haarlem 2045)



Tien minutenwijk



Hart van de wijk



Continu landschap

Bestaand beleid vertaald in drie hoofdontwikkelingsdoelen



4. Bevorderen gezonde leefomgeving



5. Ruimte voor energietransitie



6. Mobiliteitstransitie

Kernwaarden en ambities

In het ambitiesdocument, opgesteld door SITE in maart 2021, wordt de gewenste identiteit van BEA samengevat in 4 kernwaarden: open, comfortabel, zorgzaam en herkenbaar. Deze kernwaarden vertellen in de meest basale vorm het ‘verhaal’ van BEA en kunnen tot ver in de gebiedsontwikkeling dienst doen als het gezamenlijke geweten. Aan de hand van deze kernwaarden zijn er door

de Gemeente Haarlem, Pré Wonen, Dreef Beheer, Buurts, ITK en het Reinaldahuis samen twaalf concrete ambities benoemd die verdere duiding geven aan waar BEA en de gebiedsontwikkeling voor staan. In woord, beeld én vanuit de blik van toekomstige gebruikers en bewoners van BEA worden heden en toekomst verbonden en maken we kennis met de BEA van straks.



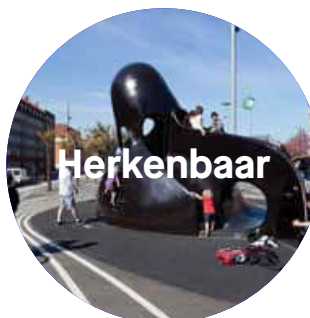
1. Sterke gemeenschap met oog voor elkaar
2. Publieke ruimte als identiteitsdrager
3. BEA nodigt je uit
4. Goed aangesloten en perfect bereikbaar



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



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



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

Vier kernwaarden (uit: Ambitiesdocument Prinses Beatrixplein Haarlem maart 2021)

Leidende principes

De kernwaarden en ambities zijn middels een proces van ontwerpend onderzoek vertaald naar een zestal leidende principes. Deze laten de ambities letterlijk op de kaart landen. Voor ieder principe is beschreven waar de gebiedontwikkeling aan moet voldoen en op welke manier dit zich uit in ruimtelijke en/of programmatische zin. De zes principes vormen het fundament en zijn verder uitgewerkt in het SPvE.

De kernwaarden, ambities en leidende principes zijn door De Zwarte Hond en De Urbanisten als basis gebruikt voor de verdere uitwerking.

In de volgende paragraaf worden de zes leidende principes vertaald naar onze zes hoofdambities voor de verdere uitwerking.



Zes leidende principes (uit: Ambitiedocument Prinses Beatrixplein Haarlem maart 2021)

1.4 Ambities

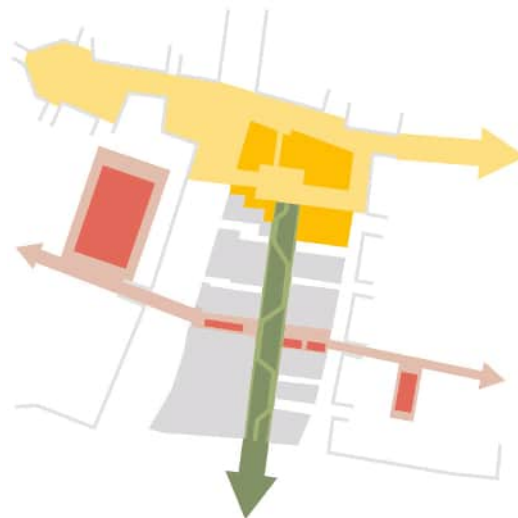
De leidende principes uit het Ambitiedocument zijn in het SPvE als volgt doorvertaald:





1. Dreef als identiteitsdrager

De Dreef is de belangrijkste openbare ruimte en de identiteitsdrager van het gebied. Samen met het centrale plein is het ook de meest openbare plek in het gebied. De Dreef wordt zo groen als mogelijk ingericht en duidelijk begrensd door doorlopende rooilijnen.



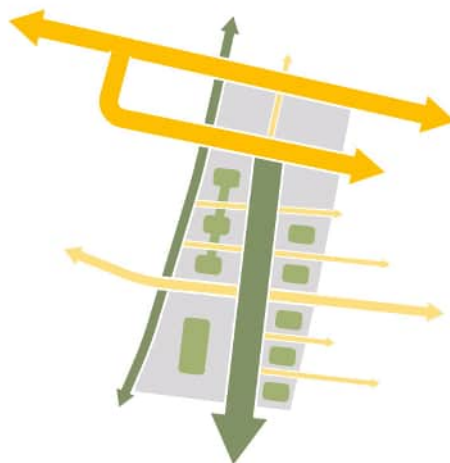
2. De wijk als podium

Langs de Dreef, rond het plein en langs de Sportas liggen de belangrijke niet-woonfuncties zoals het winkelcentrum, de mobiliteitshub, de Internationale Taalklas, het Huis van de Wijk en de sportzaal. Ook de belangrijkste (verblijfs) plekken in de openbare ruimte bevinden zich langs deze lijnen. Deze lange lijnen sluiten aan op de belangrijkste lijnen en functies in de omgeving.



3. Levendig hart

Het plein markeert het einde van de Dreef aan de noordkant en is het levendige hart van de wijk. Het is dé plek om buurtgenoten te ontmoeten en even te verblijven. Vanuit het rustige Reinaldapark worden bezoekers via de Dreef naar het plein begeleid. Rond het plein bevinden zich een groot gedeelte van de winkels en op het plein is veel ruimte voor terrassen en groen. Het plein is omsloten door een duidelijke rooilijn die het plein begrenst.



4. Verbonden

Nieuwe verbindingen zorgen voor een naadloze aansluiting op de omgeving. De Dreef verbindt het hart met het Reinaldapark en de Sportas verbindt de Jac van Looystraat met de Louis Hartzstraat. De oversteekbaarheid van de wegen rond het plangebied zijn belangrijk voor het slagen van deze ambitie en goed afgestemd met de herinrichting van de Prins Bernhardlaan.

Omdat het verbinden van BEA met de omgeving een hele belangrijke ambitie is, wordt deze in paragraaf 1.6 verder toegelicht.



5. Autoluw

Langzaam verkeer staat op plaats één bij de herontwikkeling. Autoverkeer rijdt rond het plangebied en parkeert in twee garage's. Vanuit de garage's loopt men via de openbare ruimte naar de woning. Hierdoor worden (spontane) ontmoetingen gestimuleerd. Binnen het plangebied wordt niet gereden. Het gebied is enkel toegankelijk voor calamiteiten en standplaatshouders. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat er zo veel mogelijk ruimte is voor groen, veiligheid, spelen, ontmoeten en langzaam verkeer.



6. Intiem en menselijk van schaal

De bebouwing volgt het karakter van de openbare ruimte. De openbare ruimte kent een duidelijke hiërarchie; van openbaar zoals het plein en de dreef naar 'openbaar' zoals de tussenstraten en de Sportas naar 'intiem' zoals de collectieve en semi-openbare ruimte. De bebouwing en de overgangszone sluit aan op deze mate van openbaarheid.

1.5 Verbinden van BEA

Parkwijk manifesteert zich op meerdere manieren als een eiland in zijn omgeving. Ruimtelijk is de wijk naar binnen gekeerd zonder een adres aan de Prins Bernhardlaan. Ook het Prinses Beatrixplein is niet goed aangesloten op de reeks publieke ruimten in oost—west richting. Het verbinden van BEA met de omgeving doen we op verschillende manieren:

Routes

Het plangebied voorziet in goede aansluitingen op het lokale netwerk. De dwarsverbindingen van omliggende straten sluiten goed aan op de sterke noord-zuid verbinding van de Dreef. Voor omwonenden zal de Dreef een belangrijk onderdeel blijven vormen van het dagelijkse ommetje.

Groenstructuren

Het plangebied is een logische voortzetting van de belangrijkste groenstructuren. De groenstructuren zijn een aanleiding voor soortkeuzes en visuele voortzettingen in het plangebied. Door het versterken van bestaand groen en het toepassen van veel verschillende soorten ontstaat er een rijker en weerbaarder groensysteem.

Sport en spel

BEA verbindt door middel van een sport-as de verschillende bestaande sport- en spelclusters in de omliggende wijken en in het Reinaldapark. De buitenruimte van BEA nodigt uit om te bewegen.





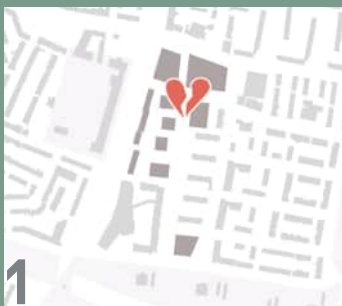
1.6 Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen legt de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Beatrixplein vast. Het SPvE geeft de ambities weer waaraan de ontwikkeling van het Beatrixplein moet voldoen.

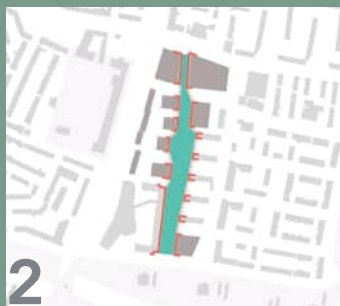
Het SPvE is in oktober 2022 vastgesteld. Naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en zienswijzen is gekozen om een aantal thema's in het plan te optimaliseren:



Spelregelkaart "groen, tenzij" (Uit: SPvE, BFAS)



1



2



3



4

Acht optimalisaties ten opzichte van SPvE

1. Het versterken van het Hart.

In het SPvE is het Hart van Parkwijk nog niet helder aan te wijzen. De kop van de Dreef is de plek waar men het hart verwacht. Ruimtelijk en programmatisch onderscheidt deze plek zich nog niet helder in het stedelijk weefsel.

2. Het versterken van de identiteit van de Dreef.

De potentie van de Dreef als identiteitsdrager is heel hoog. Er zijn hier volwassen bomen te vinden en de Dreef verbindt het Burgemeester Reinaldapark op een sublieme wijze met het wijkcentrum. De relatie tussen het parklandschap van de Dreef en de bebouwing (zowel de bestaande appartementen van Pré Wonen als de nieuwe palazzo's in het SPvE) kan aan kracht en betekenis verbeteren. De bebouwing versterkt de identiteit van de Dreef niet. De Dreef is nog niet het belangrijkste adres voor de nieuwe en bestaande woningen.

3. Het clusteren van de functies bij het Hart.

Om levendigheid te waarborgen en van het Hart een echte ontmoetingsplek te maken is het noodzakelijk om daar de belangrijkste publieke en commerciële functies te concentreren. Tegelijkertijd kunnen we door het beter adresseren van de woningen aan de Dreef ervoor zorgen dat er voldoende sociale controle is op de Dreef, zodat er ook 's avonds veilig gewandeld kan worden.

4. De ruimte tussen de woongebouwen mist eigenaarschap.

In de proefverkaveling is de groene ruimte tussen de woongebouwen niet toebedeeld. Het is niet de bedoeling om deze te privatiseren, maar het moet wel duidelijk zijn waar deze groene ruimte bij hoort. Een duidelijker verschil tussen openbare, collectieve en private (park)ruimte is belangrijk evenals goede overgangen daartussen.

5. De volledige alzijdigheid van de 'palazzo's' en de sportzaal is risicovol.

Een sportzaal is een gesloten gebouw. Voor de functionaliteit van de zaal is het niet praktisch om alzijdigheid te eisen die op een goede manier aansluit op het maaiveld. Voor woonbebouwing en appartementen geldt dat er op de begane grond vaak plek gevonden moet worden voor verschillende soorten bergingen. Hierdoor ontstaan er 'slechte' kanten. Het is beter om die aan een stedenbouwkundig meer informele of collectieve ruimte te leggen.

6. De relatie met de omgeving en de stad versterken.

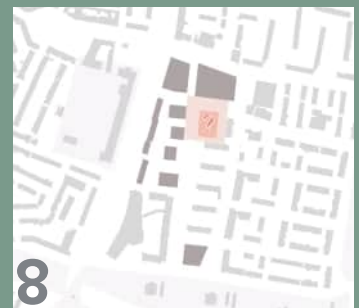
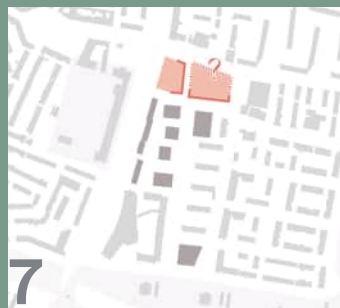
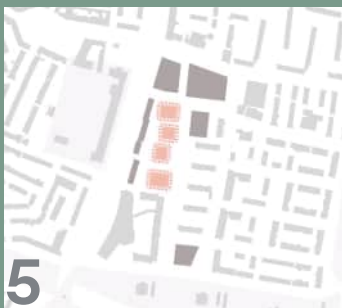
Op dit moment ligt het plangebied als een eiland omgeven door infrastructuur in het stedelijke weefsel. Het is beter om te zoeken naar de continuïteit van lange lijnen, waardoor het gebied toegankelijker wordt voor voetgangers en fietser, maar ook beter functioneert als een hart voor de buurt. Dan kan er beter ingespeeld worden op de kansen die toekomstige mobiliteitstransities geven. Ook de ecologische verbindingen met de omgeving verdienen extra aandacht.

7. Beter inpassen van de supermarkt

Een goed functionerende supermarkt is onontbeerlijk voor een levendig hart. Gevels van supermarkten zijn vaak gesloten waardoor de relatie tussen een supermarkt en de openbare ruimte beperkt is. Dat betekent dat we oog moet hebben en plaats moeten geven aan goede afzoomfuncties of winkels om de supermarkt heen.

8. Beter gebruik maken van de kansen van een mobiliteitshub

Een mobiliteitshub kan veel meer zijn dan een opeenstapeling van parkeerplaatsen. Het is een bronpunt en tegelijkertijd een plek waar de technische collectieve ruimtes van een wijk een plek krijgen. Een gebouw dat een rol speelt in de energievoorziening, stadslogistiek (pakketjes), het concept MAAS, etcetera. Hierdoor wordt het gebouw onderdeel van de wijk in plaats van een gebouw dat nu eenmaal ergens een plek krijgt.



02

Ontwerp stedenbouwkundig plan

Met welke ruimtelijke ingrepen worden de doelen bereikt?



2.1 Uitgangspunten

Programma

- Een gemengd woongebied met circa 570 nieuwe woningen in de verhouding 40% sociaal, 40% middelduur (waarvan 24% middelduur laag en 16% middelduur hoog) en 20% vrije sector.
- In samenwerking met Kennemerhart extra plek voor (intramurale)ouderenzorg.
- Een vernieuwd winkelcentrum met supermarkt, waarbij ook ruimte is voor werkfuncties, commerciële functies zoals horeca en sociale ondernemingen.
- Een Huis van de Wijk dat ruimte biedt voor sociale en maatschappelijke voorzieningen voor de hele buurt.
- Bovenop het Huis van de Wijk komt een sportzaal.
- Een nieuw onderkomen voor de Internationale Taalklas.

Openbare ruimte

- Aanleg van een hoogwaardige en klimaatbestendige openbare ruimte en levendig plein om te ontmoeten, recreëren en bewegen. De groene Beatrixdreef verbindt het plein en de wijk met het Reinaldapark.
- Behoud van zo veel mogelijke bomen.
- Groen, tenzij... voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve omgeving met minimale verharding
- Karakter openbare ruimte bepaalt de vormgeving van de bebouwing (plint en stedelijke laag).

Verkeer

- Parkeren in de ondergrondse parkeergarage onder het winkelcentrum en de mobiliteitshub. Zo blijft de buurt bereikbaar, autoluw en veilig en groen.



- Veel doorgangen tussen de gebouwen; goede aansluiting met omgeving
- Doorgangen, tussenstraten en hoven zijn allemaal openbaar toegankelijk



- Gebouwen en openbare ruimte zorgen voor sociale interactie
- Levendig stadsdeel
- Aanleidingen voor sport en bewegen (stimuleren gezonde leefstijl) op gebouwniveau en in de openbare ruimte



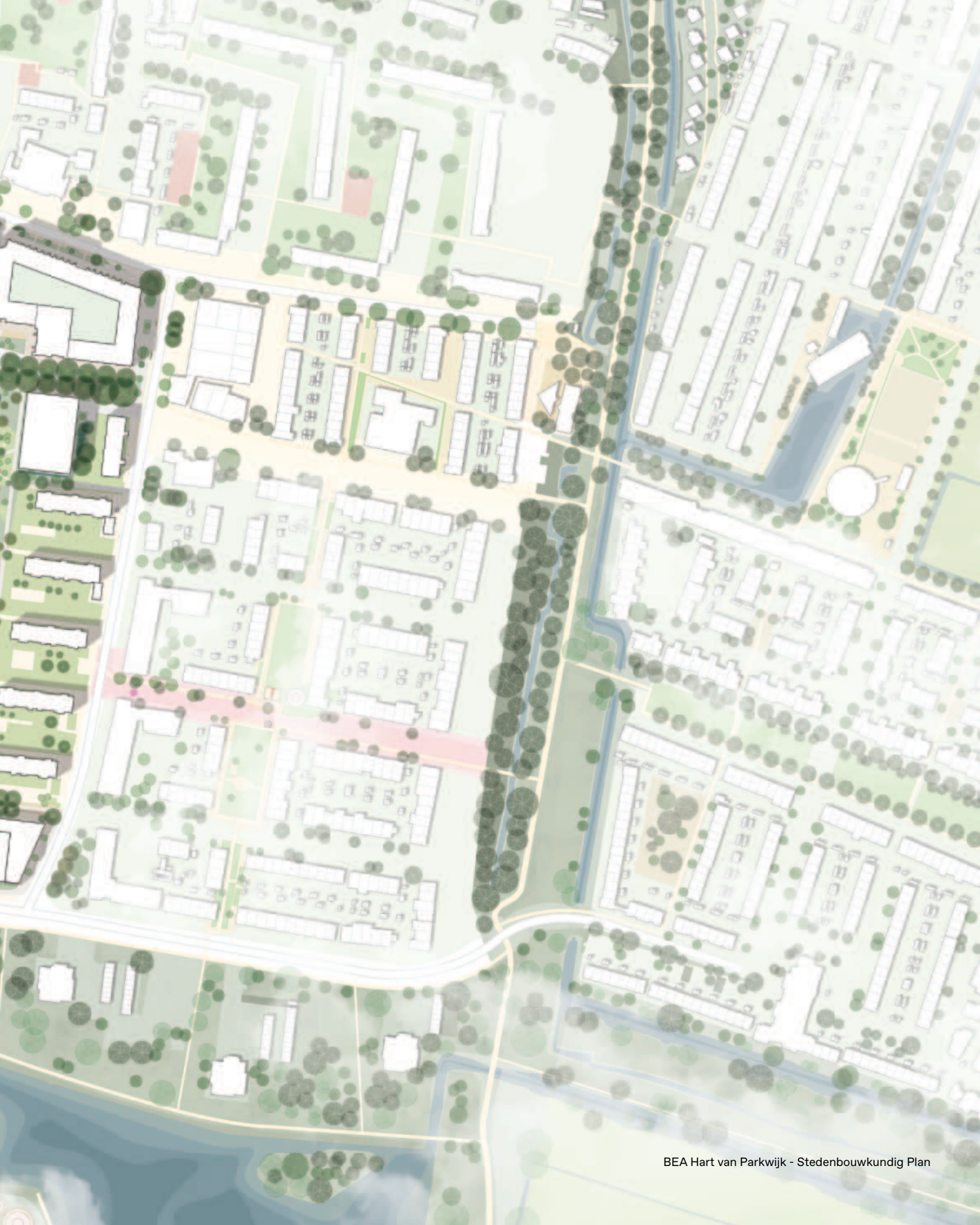
- Comfortabel wonen
- Betaalbaar wonen
- BEA goed verbinden met de omliggende buurt



- Een nieuw herkenbaar hart voor Parkwijk
- Coherent geheel; alle gebouwen horen bij elkaar
- Rust in de architectuur

2.2 Plankaart





2.3 Programma

Niet-woonprogramma

BEA is het hart van Parkwijk en kent naast nieuwe woingen een zeer divers programma. Om het plein, aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich de nieuwe supermarkt, enkele horecagelegenheden en winkels. Tussen de bouwblokken door loopt een smalle winkelstraat. Om ook de rest van het plangebied levendig te maken zijn er ook diverse functies langs de Dreef geplaatst. Op de hoek van het plein en de Dreef staat de mobiliteitshub waar bewoners en bezoeker kunnen parkeren. Het is een belangrijk bronpunt voor de voetgangersstromen. Onderin de mobiliteitshub zijn ook enkele aanvullende functies zoals bijvoorbeeld een fietsenmaker, een bloemenwinkel, een sociale voorziening en extra fietsparkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners. Halverwege de Dreef, op de hoek met de Sportas is het Huis van de Wijk met daarboven en sportzaal. Beide functies dragen bij aan de levendigheid en de sociale veiligheid in de avonduren. Helemaal aan de zuidzijde, op de hoek met de Vincent van Goghlaan komt de nieuwe Internationale Taalklas (basisschool).

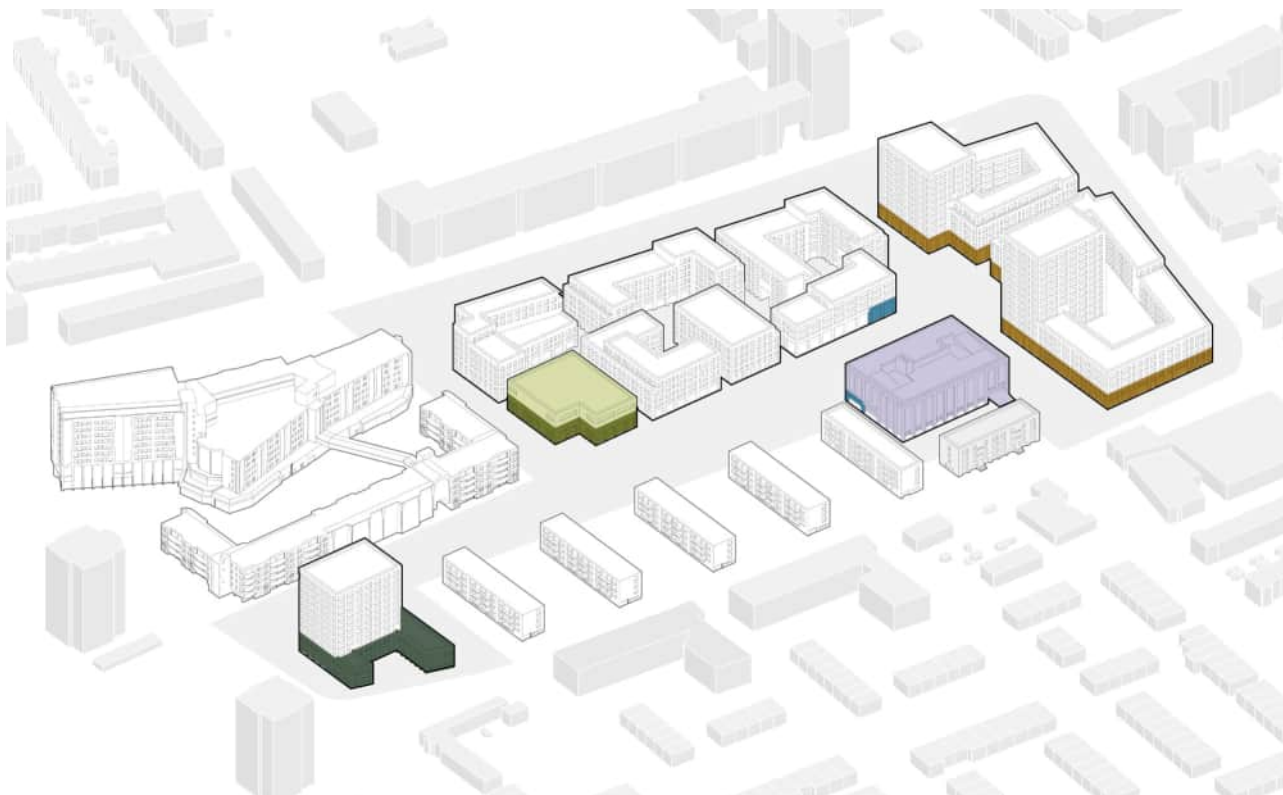
De oppervlaktes van het niet-woonprogramma zijn als volgt:

Wijkwinkelcentrum bestaande uit:

Supermarkt:	ca. 2800 m2
Commercieel (horeca):	ca. 600 m2
Commercieel (overig):	ca. 400 m2
Detailhandel:	ca. 1350 m2

Overig niet woon-programma bestaande uit:

Huis van de Wijk:	ca. 950 m2
Sportzaal:	ca. 1050 m2
Internationale Taalklas:	ca. 1850 m2
Commercieel (divers)	
(sociale ondernemingen en plint mobiliteitshub):	ca. 850 m2



Legenda niet-woonprogramma

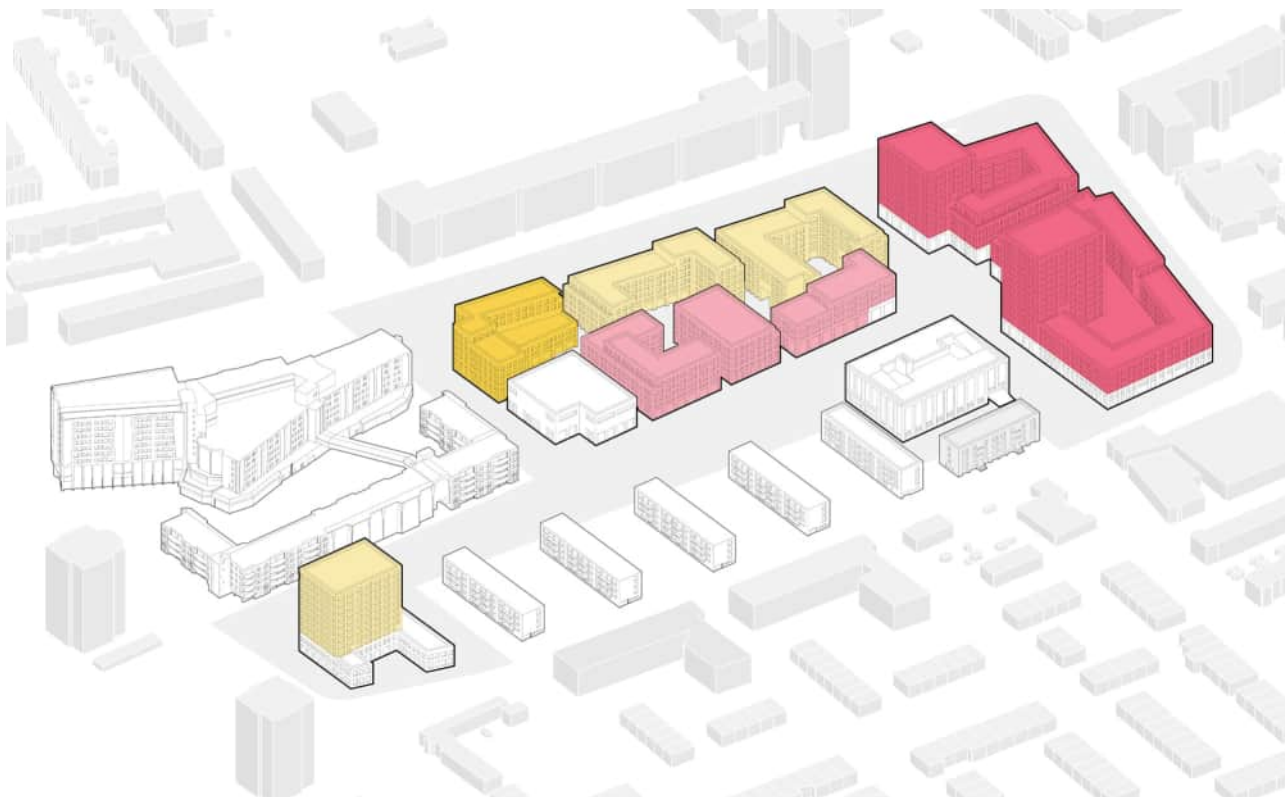
	Supermarkt, detailhandel en commercieel
	Commercieel divers
	Mobiliteitshub
	Huis van de Wijk
	Sportzaal
	Internationale Taalklas

Woonprogramma

Een gemengd gebied met circa 572 nieuwe woningen in de verhouding 40% sociaal, 40% middelduur (waarvan 24% middelduur laag en 16% middelduur hoog) en 20% vrije sector. In samenwerking met Kennemerhart komt er extra plek voor (intramurale)ouderenzorg naast het Reinaldahuis.

De woningen zijn als volgt verdeeld:

Zorgwoningen:	32	appartementen (intramuraal)
Sociale huur:	125	tweekamer appartementen
	45	driekamer appartementen
	22	vierkamer stadswoningen
Lage middeldure huur:	134	appartementen
Hoge middeldure huur/koop:	102	appartementen/ stadswoningen
Vrije sector huur/koop:	112	appartementen/ stadswoningen



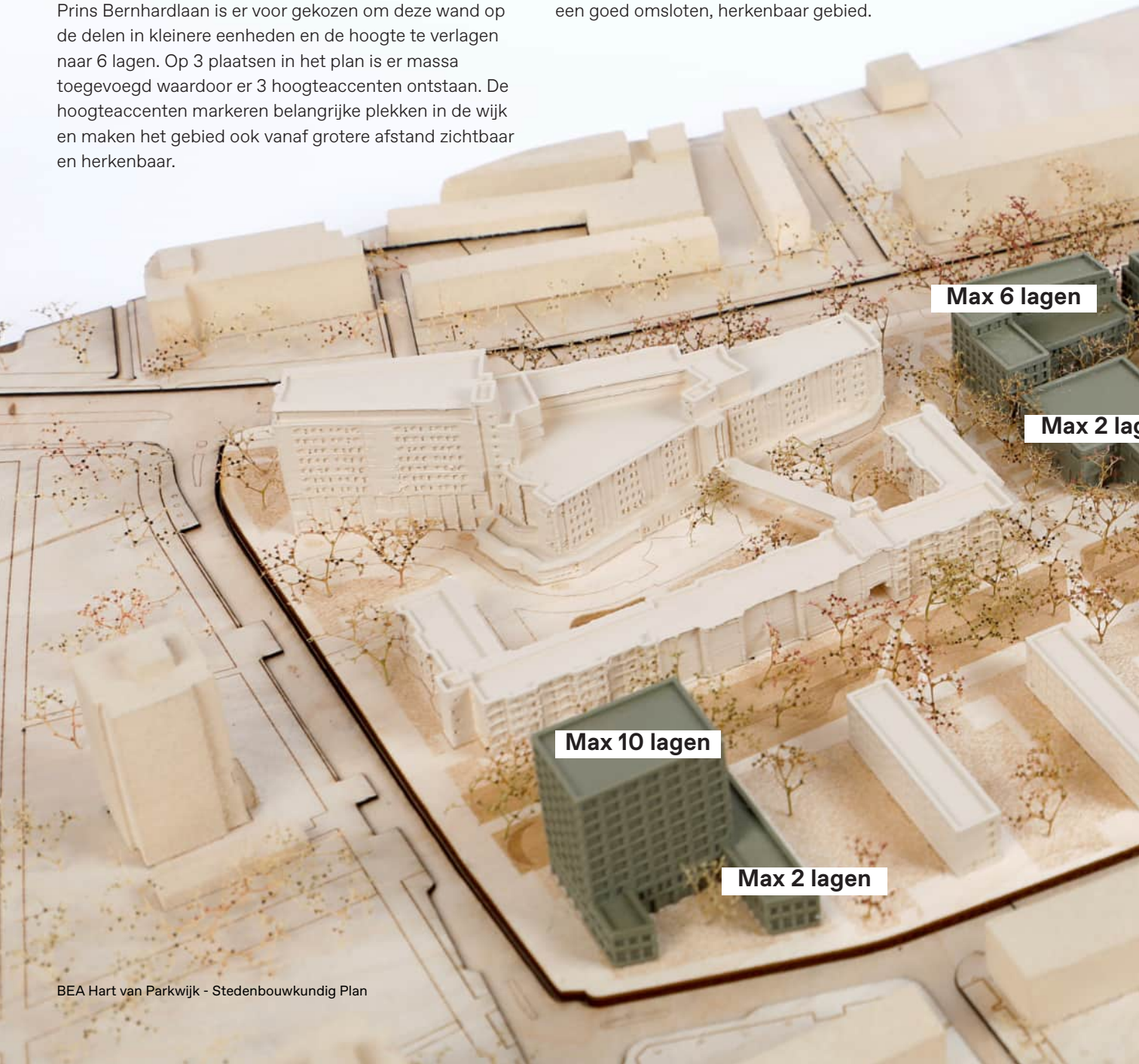
Legenda Woonprogramma

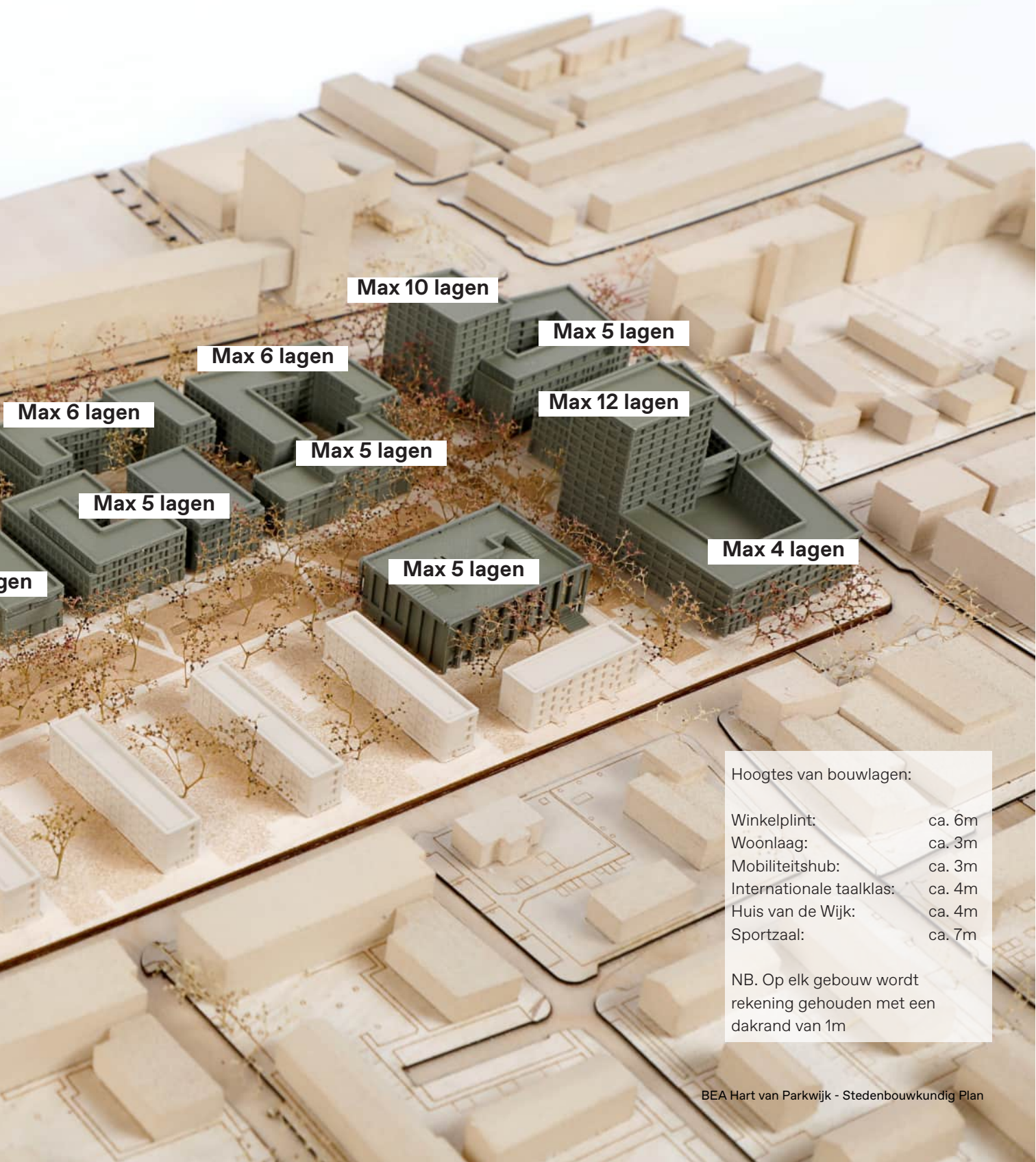
	Zorgwoningen en sociale huur (mix)
	Sociale huur
	Middeldure huur en vrije sector huur/koop (mix)
	Middeldure huur en vrije sector huur (mix)

2.4 Massa en bouwhoogte

Ten opzichte van het SPvE heeft er mede door de zienswijze op het SPvE een verschuiving van bouwhoogtes en massa plaatsgevonden. In plaats van een hoge en relatieve lange wand aan bebouwing langs de Prins Bernhardlaan is er voor gekozen om deze wand op de delen in kleinere eenheden en de hoogte te verlagen naar 6 lagen. Op 3 plaatsen in het plan is er massa toegevoegd waardoor er 3 hoogteaccenten ontstaan. De hoogteaccenten markeren belangrijke plekken in de wijk en maken het gebied ook vanaf grotere afstand zichtbaar en herkenbaar.

De losse Palazzo die geschetst waren in het SPvE langs de Dreef zijn vervangen door een dwaalmilieu met een strakke rooilijn aan de Dreef. Op deze manier ontstaan aantrekkelijke routes door het gebied en wordt de Dreef een goed omsloten, herkenbaar gebied.





Max 10 lagen

Max 5 lagen

Max 6 lagen

Max 12 lagen

Max 6 lagen

Max 5 lagen

Max 5 lagen

Max 5 lagen

Max 4 lagen

Hoogtes van bouwlagen:

Winkelplint:	ca. 6m
Woonlaag:	ca. 3m
Mobiliteitshub:	ca. 3m
Internationale taalklas:	ca. 4m
Huis van de Wijk:	ca. 4m
Sportzaal:	ca. 7m

NB. Op elk gebouw wordt rekening gehouden met een dakrand van 1m

2.5 Spelregelkaart bouwmassa

In de kaart hiernaast zijn de spelregels met betrekking tot de bouwmassa's weergegeven. In de legenda worden deze verder toegelicht.

Regels met betrekking tot de vormgeving van de gevels en de architectuur worden in het Beeldkwaliteitsplan toegelicht (deel 3).

-  1-2 lagen
-  4-5 lagen
-  5-6 lagen
-  Hoogteaccent 10-12 lagen
- 34

Maximale bouwhoogte in meters t.o.v. nieuwe maaiveld
* De bouwhoogtes van twee blokken langs de Prins Bernhardlaan zijn hoger omdat de begane grond t.o.v. maaiveld ongeveer 40-60 cm hoger liggen
In geval van houtbouw is er 0.5m extra hoogte toegestaan
-  Bouweenheden
-  Zone onderdoorgang (N.B. liggen nooit recht tegenover elkaar, min. 4m breed)
-  Setback (min. 2m)
-  Vaste rooilijn
- 

Verschuifbare rooilijn - dwarsverbinding en hoek supermarkt
NB. Om efficiënt om te kunnen gaan met stramienen is het mogelijk deze rooilijnen 1.5m naar voren en naar achteren te verschuiven. Hierbij is de voorwaarde dat de tussenstraten min. 7m en max. 8m breed zijn. Eventuele uitstekende balkons liggen altijd min. 6m uit elkaar.
Afstemming tussen bouwblokken is nodig.
- 

Verschuifbare rooilijn - binnengebieden
NB. Deze rooilijn kan altijd naar binnen toe verschoven worden - in uitzonderingsgevallen kan deze met binnenplanse afwijkingsbevoegdheid 1m naar buiten toe verschoven worden mits de totale oppervlakte van het openbare binnengebied niet wordt verkleind
-  Entreezone voorzieningen en/of appartementen
-  Entreezone appartementen
-  Entreezone appartementen en/of maisonnettes
-  Entreezone maisonnettes
- N.B. Entrees liggen altijd aan de buitenzijde van de bouwblokken. Woningen worden niet vanuit de binnenhoven ontsloten.
- 

Aan de buitenzijde van BEA steken de balkons maximaal 1.5m buiten de rooilijn. Binnen BEA is dat maximaal 1m. In de plint (0-6m hoogte) zijn uitstekende balkons niet toegestaan (uitgezonderd in de binnenhoven).
- 

Indicatieve plek voor afgesloten speelplek van minimaal 200m².
Het zoekgebied hiervoor betreft het hele bouwvlak van de ITK in combinatie met de omliggende openbare ruimte







2.6 Spelregelkaart openbare ruimte

In de kaart hiernaast zijn de spelregels met betrekking tot de buitenruimte weergegeven. In de legenda worden deze verder toegelicht.

Regels met betrekking tot de vormgeving van de overgangszone tussen de openbare ruimte en de architectuur zijn in het voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de openbare ruimte (deel 2) uitgewerkt.

Legenda

Overgangszone aan de Prins Bernhardlaan

Overgangszone aan de Dreef

Collectieve tuinen

Overgangszone tussenstraten

Privétuin Reinaldahuis zorgwoningen

Zoekzone inrichting schoolplein ITK

Overgangszone collectieve tuinen

Positie ondergrondse parkeergarage

Minimaal 60 cm substraat op parkeergarage tbv beplanting plein

Zoekzone waterberging

Ruimtereservering raingarden

Monumentale bomen

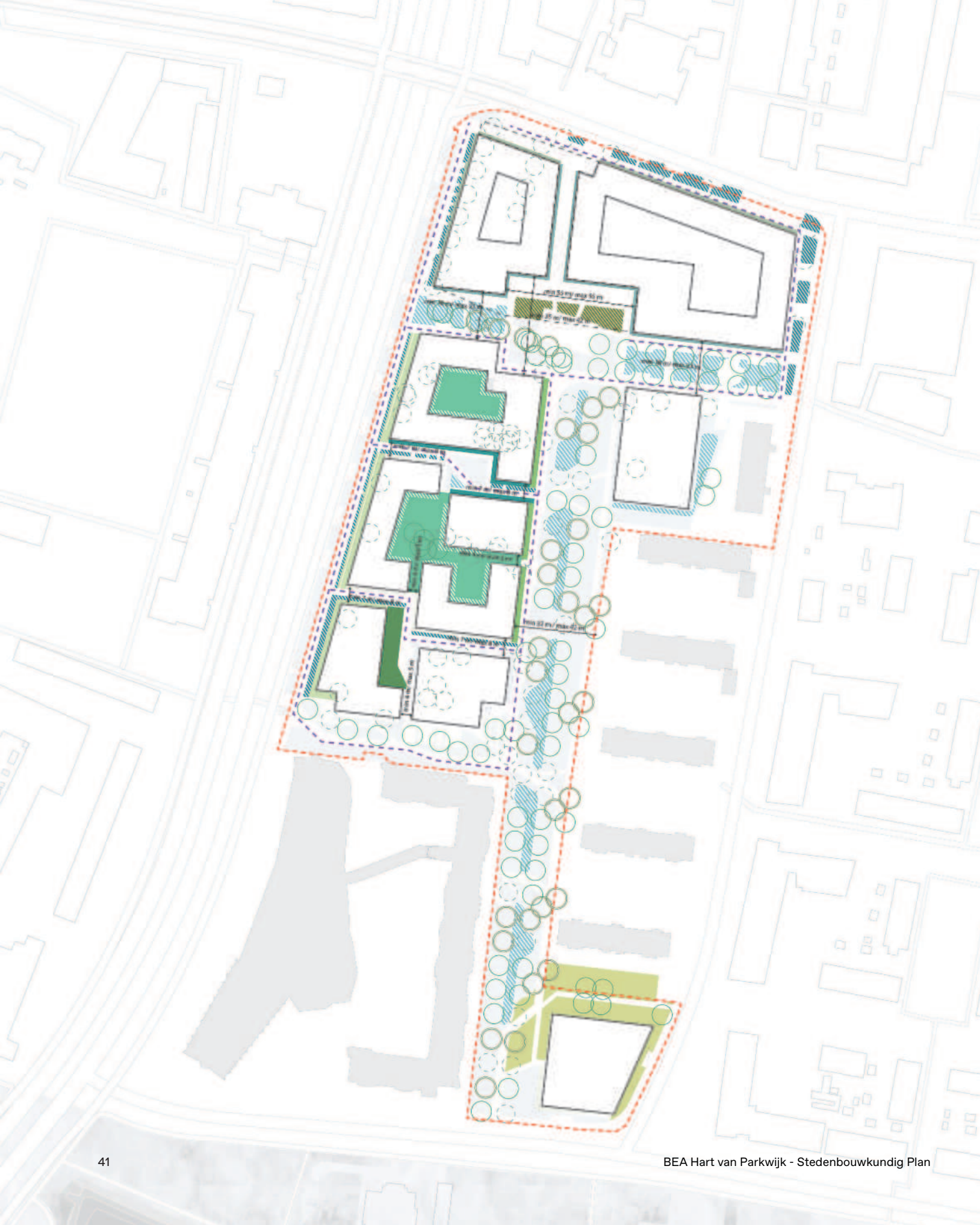
Bomen te behouden

Bomen te verwijderen

Minimale ruimte tussen gebouwen

Maximale ruimte tussen gebouwen

Reservering ondergrondse infrastructuur (standaard profiel minimaal 2,10 m breed)



2.7 Fietsen en fietsparkeren

Op de Prins Bernhardlaan liggen aan weerszijden twee-richting fietspaden. Dit zijn de hoofdontsluitingen waaruit de meeste fietsers BEA zullen bereiken. Vanaf de Prins Bernhardlaan worden doorsteken gecreëerd zodat fietsers eenvoudig de fietsenstallingen in de tussenstraten kunnen bereiken.

Op de Dreef en op het Plein zijn de fietsers te gast. De paden zijn voldoende breed om fietsers en voetgangers gezamenlijk van de ruimte gebruik te laten maken. Echter wordt fietsen door het gebied niet gestimuleerd en zullen de omliggende fietspaden comfortabele routes zijn.

N.B. In de kaart hiernaast zijn de locaties van de inpandige fietsenstallingen indicatief.

Legenda

		Hoofdroute fietsers
		Fietsers te gast
		Fietsparkeren inpandig
		Fietsparkeren bezoekers woningen
		Fietsparkeren voorzieningen
		Fietsparkeren supermarkt
		Fietsparkeren sporthal en huis van de wijk
		Fietsparkeren school



Fietsparkeren

Er is een duidelijk onderscheid tussen fietsparkeren voor bewoners en fietsparkeren voor bezoekers.

Het fietsparkeren voor bezoekers wordt op maaiveld gerealiseerd en voornamelijk in de flanken van het plan opgelost zodat het fietsverkeer aan de flanken afgevangen wordt.

Het fietsparkeren voor de nieuwe bewoners bevindt zich in de gebouwen in collectieve fietsenstallingen in de nabijheid van de woningentree

Fietsparkeernormen

Onderstaande tabel met fietsparkeernormen is opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Haarlem.

Hierbij geldt:

- 80% fietsparkeren geschikt voor 'normale' fietsen
- Minimaal 15% geschikt voor brede fietsen die niet in een standaardrek passen (bijv. fietsen met een krat voorop)
- Minimaal 5% geschikt voor brom- en snorfietsen, bakfietsen of andere fietsen met sterk afwijkende maten

Benodigde ruimte per fiets (advies Goudappel):

- 1,6 m2 per fiets enkellaags (incl. rijbaan)
- 0,9 m2 per fiets dubbellaags (incl. rijbaan)
- 2 m2 per brede fiets (incl. rijbaan)
- 3,5 m2 per extra brede fiets (incl. rijbaan)

Gemeentelijke parkeernormen (stedelijk gebied)				
Woningtype	Toegepaste norm	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoek	Eenheid
Zorgwoningen	Woning, kleiner van 75 m2	3	0,5	Per woning
Sociale huur, 1 ^{ste} aftopingsgrens	Woning, kleiner van 75 m2	3	0,5	Per woning
Sociale huur tot liberatiegrens	Woning, tussen 75 en 100 m2	4	0,5	Per woning
Sociale huur tot liberatiegrens	Woning, tussen 100 en 125 m2	5	0,5	Per woning
Lage middeldure huur	Woning, kleiner van 75 m2	3	0,5	Per woning
Hoge middeldure huur	Woning, tussen 75 en 100 m2	4	0,5	Per woning
Vrije sector huur & koop	Woning, tussen 75 en 100 m2	4	0,5	Per woning
Voorzieningen	Toegepaste norm	Parkeernorm	Percentage bezoek	Eenheid
Supermarkt	Supermarkt	4,3	93%	Per 100 m2 BVO
Daghoreca	Horeca (café)	10	90%	Per 100 m2 BVO
Commercieel	Winkelcentrum	4	94%	Per 100 m2 BVO
Detailhandel	Winkelcentrum	4	94%	Per 100 m2 BVO
Huis van de wijk, bezoekers	Gezondheidscentrum	3	n.v.t.	Per 100 m2 BVO
Huis van de wijk, medewerkers	Gezondheidscentrum	0,7	n.v.t.	Per 100 m2 BVO
Sportzaal	Sportzaal	6,2	94%	Per 100 m2 BVO
Basisschool (ITK), leerlingen	Basisschool (<250 leerlingen)	5	n.v.t.	Per 10 leerlingen
Basisschool (ITK), medewerkers	Basisschool (medewerkers)	0,7	n.v.t.	Per 100 m2 BVO
Sociale ondernemingen & plint HUB	Winkelcentrum	4	94%	Per 100 m2 BVO

Fietsparkeernormen

Gebouwd fietsparkeren voor bewoners

De bewoners van het gebied krijgen per kavel een inpandige fietsenstalling. In totaal zijn voor de bewoners, op basis van het programma en de geldende normen circa 2.019 fietsparkeerplekken nodig.

Het fietsparkeren wordt opgelost zo dicht mogelijk bij de hoofdentrees van de blokken. Op de begane grond van de mobiliteitshub is ook ruimte voor collectief fietsparkeren. Deze wordt voor een groot deel toegekend aan de woningen boven de supermarkt.



Fietsparkeerplaatsen voor bewoners in collectieve stallingen

Fietsparkeren voor bezoekers in de openbare ruimte

Bezoekers parkeren hun fiets dichtbij de bestemming in de openbare ruimte. Voor winkels en andere niet woonfuncties parkeren ze op logische plekken aan de fietsroutes dichtbij de entrees van de bestemming. Voor de bezoekers van de woningen worden fietsenstallingen gerealiseerd direct naast elke hoofdentree.

Doordat het fietsparkeren voor de bezoekers van de woningen en de voorzieningen in de openbare ruimte worden opgelost, is het mogelijk voor deze plekken dubbelgebruik toe te passen. Met de geldende fietsparkeernorm zijn circa 644 openbare fietsparkeerplekken nodig. De exacte locatie van de plekken is uitgewerkt in het inrichtingsplan.



Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte

2.8 Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten

De nood- en hulpdiensten kunnen alle gebouwen vanaf de buitenzijde benaderen en bereiken. Maatgevend voertuig (bluswagen) en bochtstralen zijn conform de eisen van de brandweer en afgestemd met de veiligheidsregio.

De aanrijroutes en de opstelplaatsen van de nood- en hulpdiensten zijn op tekening aangegeven. In de straatprofielen is rekening gehouden met de verplichte obstakelvrije route voor de brandweer.

Om te voorkomen dat andere voertuigen van deze hulpdienstroute gebruikmaken, wordt op de route naar het Prinses Beatrixplein een sleutelpaal (met sleutel handmatig te openen) geplaatst. Eventueel kan een verzinkbare paal (hydraulisch te bedienen middels een kastje met kaartlezer) worden geplaatst. Dit is nader te bepalen in het vervolgtraject.

Legenda

-  Rijroute hulpdiensten minimaal 3,25 m breed
-  Brandweerwagen
-  Draaicirkel
inner radius 5 m
outer radius 10 m
-  Opstelplaats brandweerwagen (uitgevoerd in grasbetontegels) 5 m x 10 m
-  Looproute naar entree woningen
-  Loopafstand (meters) max 40

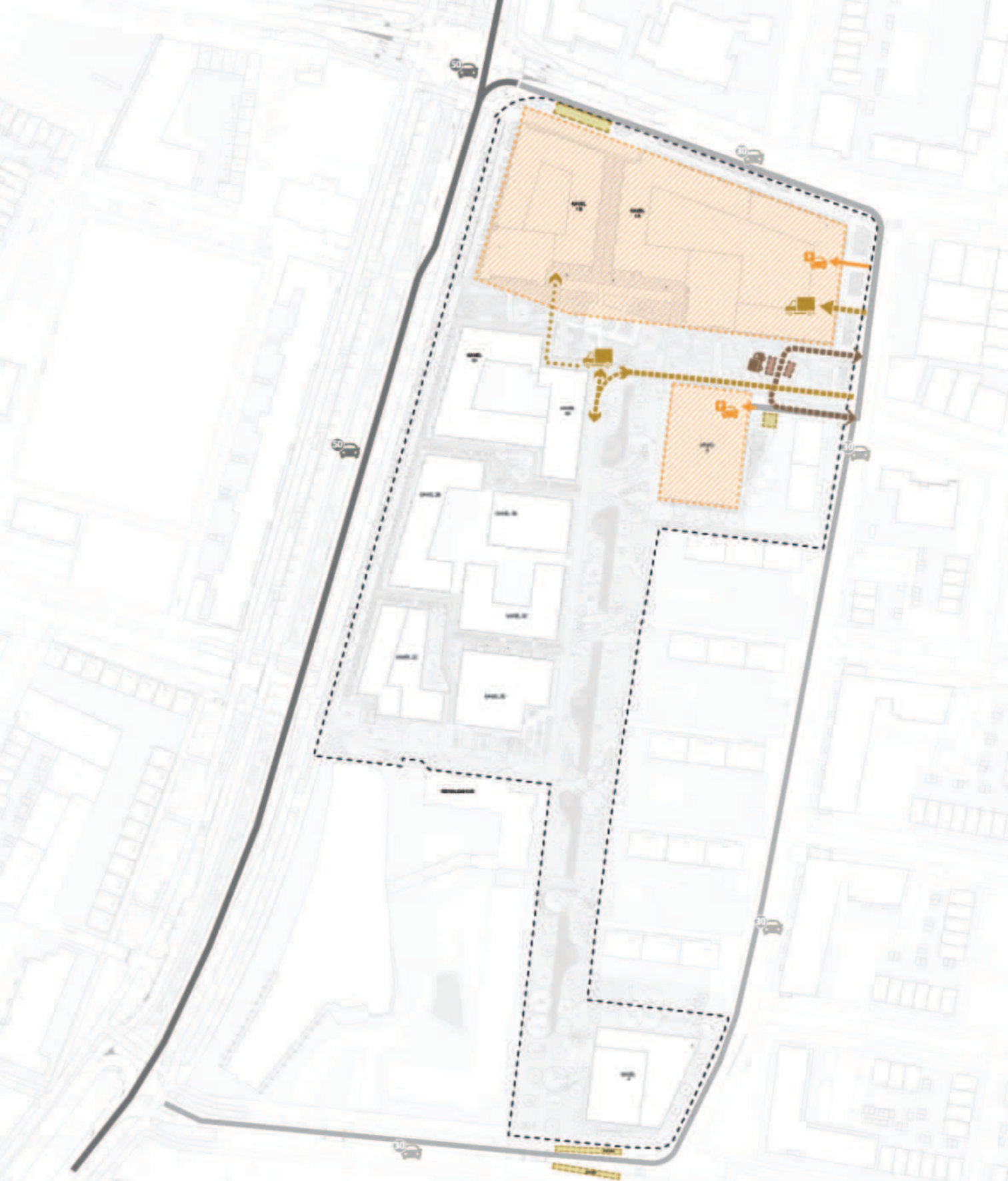


Laad en los bewegingen

De supermarkt krijgt een inpandig laad- en losdock bereikbaar vanaf de Vincent van Goghlaan. Voor de overige winkels is er een laad- en losplek aan de noordzijde langs het Beatrixplein. Tijdens venstertijden kunnen standplaatshouders via de Vincent van Goghlaan het plein bereiken.
Voor verhuizingen en bijzondere omstandigheden is het mogelijk een ontheffing aan te vragen om gebruik te maken van de hulpdienstenroute.

Legenda

		Rijbaan 50 km/h
		Rijbaan 30 km/h
		Parkeergarage
		Laden en lossen
		Rijroute laden en lossen ondernemers plein
		Wandelroute laden lossen plein
		Rijroute standplaatshouders

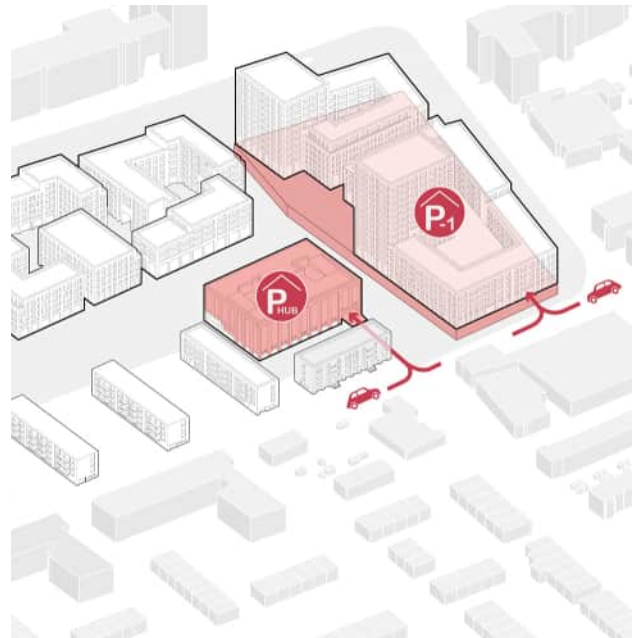


2.9 Parkeren



Een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van dit stedenbouwkundig plan voor BEA is het autoluw maken van het hele projectgebied. Het hele plangebied is afgesloten voor autoverkeer. Om het autoverkeer van bewoners en bezoekers zo snel mogelijk af te vangen is gekozen voor twee collectieve parkeergarages. Beide garages hebben een ingang aan de Vincent van Goghlaan. De eerste garage bevindt zich onder de winkelcentrum en de tweede garage is de mobiliteitshub op de hoek van het plein. Er worden geen parkeerplaatsen gemaakt in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat er zo veel mogelijk ruimte voor groen en voor voetgangers en fietsers.

De parkeergarage onder de supermarkten biedt plaats aan ongeveer 280 parkeerplaatsen en is bedoeld voor het winkelende publiek, de nieuwe bewoners en overige bezoekers. De mobiliteitshub met ongeveer 226 plaatsen is toegankelijk voor de nieuwe bewoners en voor de bezoekers van het gebied.



Locatie en ingangen van de twee garages

Gemeentelijke parkeernormen (stedelijk gebied)				
Woningen	Toegepaste norm	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoek	Eenheid
Zorgwoningen	Zorgwoning/aanleunwoning	0	0,15	Per woning
Sociale huur, 1 ^{ste} aftopingsgrens	Huur, sociaal, 1 ^{ste} aftopingsgrens	0,55	0,15	Per woning
Sociale huur tot liberatiegrens	Huur sociaal, liberalisatiegrens	0,7	0,15	Per woning
Lage middeldure huur	Huur, middelduur	0,7	0,15	Per woning
Hoge middeldure huur	Koop, appartement, midden	0,7	0,15	Per woning
Vrije sector huur & koop	Huur, vrije sector/ Koop, appartement, duur	0,8	0,15	Per woning
Voorzieningen	Toegepaste norm	Parkeernorm	Percentage bezoek	Eenheid
Supermarkt	Fullservice supermarkt	2,2	93%	Per 100 m2 BVO
Commercieel (horeca)	Horeca (café/bar/cafetaria)	4	90%	Per 100 m2 BVO
Commercieel (overig)	Wijkcentrum (groot)	3,3	85%	Per 100 m2 BVO
Detailhandel	Wijkcentrum (groot)	3,3	85%	Per 100 m2 BVO
Huis van de wijk	Buurt- en dorpscentrum	1,8	76%	Per 100 m2 BVO
Sportzaal	Sportzaal	1,6	94%	Per 100 m2 BVO
Basischool (ITK)*	Basisonderwijs (exclusief K&R)	0,5	0%	Per leslokaal
Sociale ondernemingen & plint HUB	Wijkcentrum (groot)	3,3	85%	Per 100 m2 BVO

Gehanteerde parkeernormen

Parkeerbalans

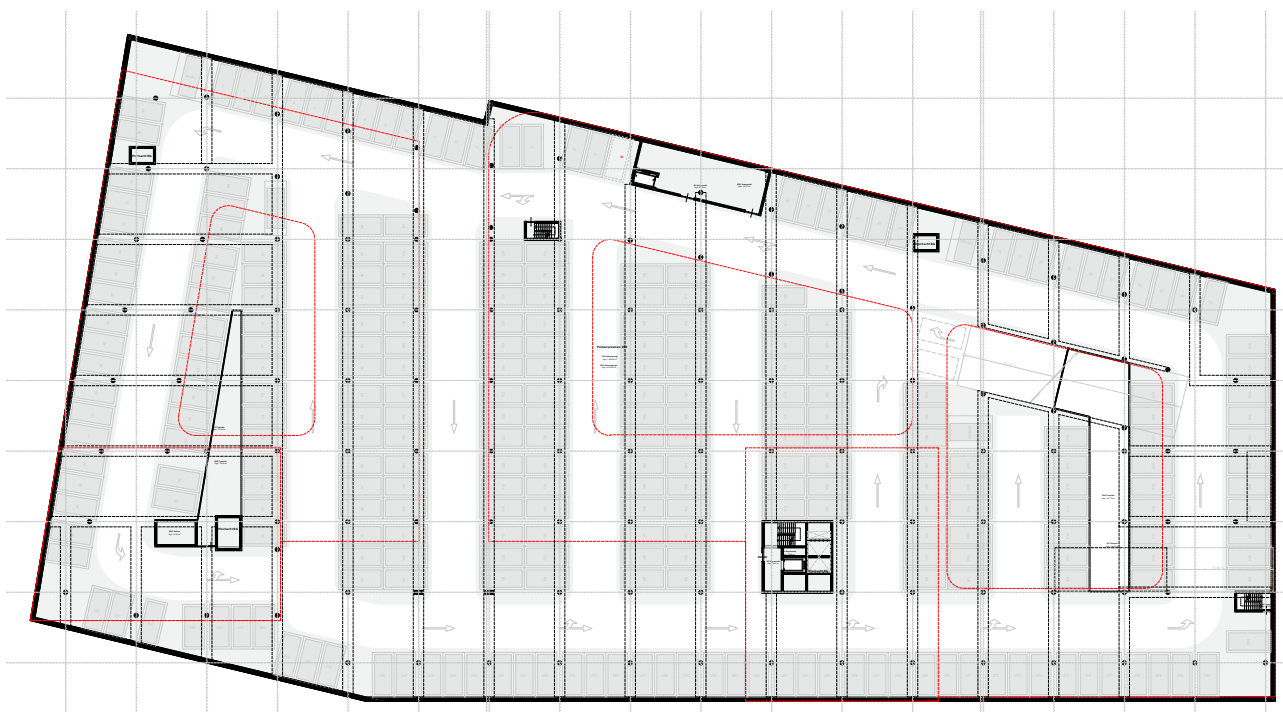
Bij de vaststelling van het aantal parkeerplaatsen in de garages is uitgegaan van de normen uit het recent vastgestelde mobiliteitsbeleid van de gemeente Haarlem.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de parkeerbehoefte per kavel na de toepassing van de mobiliteitscorrectie voor de nabijheid van een HOV-halte.

- Voor kavel 1 komt de parkeerbehoefte op het maatgevende moment uit op circa 261 plekken. Aangezien de parkeergarage circa 281 plekken, is er een overschot van circa 20 plekken voor dit kavel.
- Kavel 2,3,4 en 5 komen samen uit op een parkeerbehoefte van circa 212 plekken op het maatgevende moment (werkdagavond). De Mobiliteitshub heeft in totaal circa 226 plekken, dus hier is een overschot van circa 14 plekken.
- Voor het totale gebied ligt het maatgevend moment op de koopavond en is de parkeerbehoefte (rekening houdend met de mobiliteitscorrectie) circa 470 plekken. Het totale parkeeraanbod is circa 507 plekken en daarmee is een overschot van circa 37 plekken.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Kavel 1								
Wonen	85	85	153	136	170	102	136	119
Bezoek (woningen)	4	7	28	25	0	21	35	25
Voorzieningen	39	73	47	101	0	124	65	107
Totaal	127	165	228	261	170	247	236	251
Kavel 2								
Wonen	36	36	65	58	72	43	58	51
Bezoek (woningen)	2	4	17	15	0	13	22	15
Voorzieningen	1	2	0	2	0	3	1	3
Totaal	39	42	83	75	72	59	81	68
Kavel 3								
Wonen	30	30	53	47	59	36	47	41
Bezoek (woningen)	3	4	10	9	4	7	11	8
Voorzieningen	9	13	29	31	0	24	32	20
Totaal	42	46	92	87	63	67	90	70
Kavel 4								
Wonen	16	16	29	25	32	19	25	22
Bezoek (woningen)	1	2	7	6	0	5	9	6
Voorzieningen	6	6	0	0	0	0	0	0
Totaal	23	24	35	31	32	24	34	28
Kavel 5								
Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-
Bezoek (woningen)	-	-	-	-	-	-	-	-
Voorzieningen	6	12	2	14	0	19	8	17
Totaal	6	12	2	14	0	19	8	17

Parkeerbehoefte auto met toepassing mobiliteitscorrectie opgesteld door Goudappel en gebaseerd op de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Haarlem



Indicatieve uitwerking van de ondergrondse parkeergarage onder de supermarkt en winkels met circa 281 parkeerplaatsen

Ondergrondse parkeergarage

Onder de winkels bevindt zich een openbare garage met circa 281 parkeerplaatsen waar zowel bezoekers van de winkels als de nieuwe bewoners en de bezoekers van de woningen kunnen parkeren.

Vanuit de garage kan men via een tapis roulant direct naar het voorportaal van de supermarkt of via trappen en liften naar het plein of de straten eromheen. Ook de nieuwe bewoners gaan vanuit de garage naar de openbare ruimte om van daaruit naar de woningentree te lopen. Dit bevordert de levendigheid en spontane ontmoetingen in de openbare ruimte.

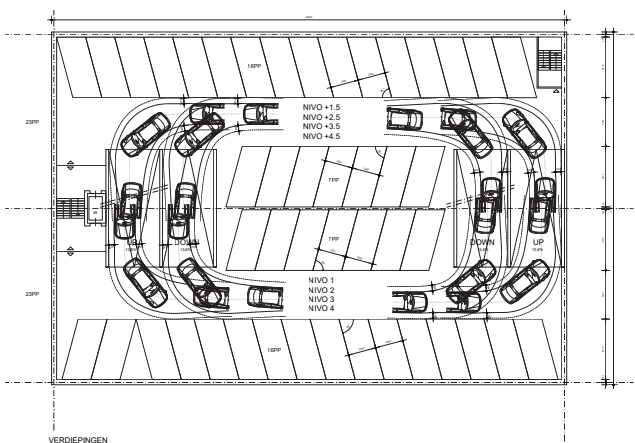
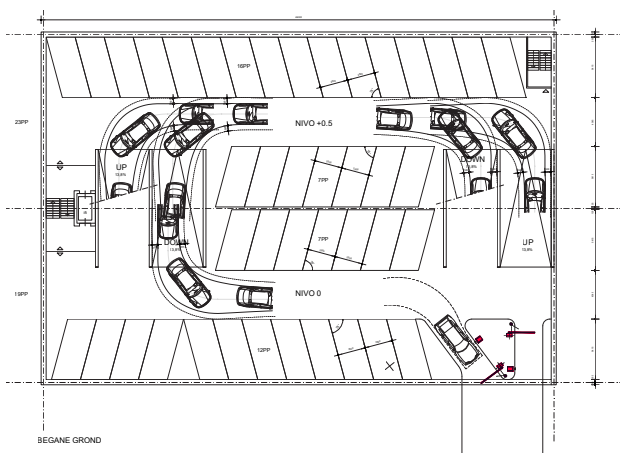
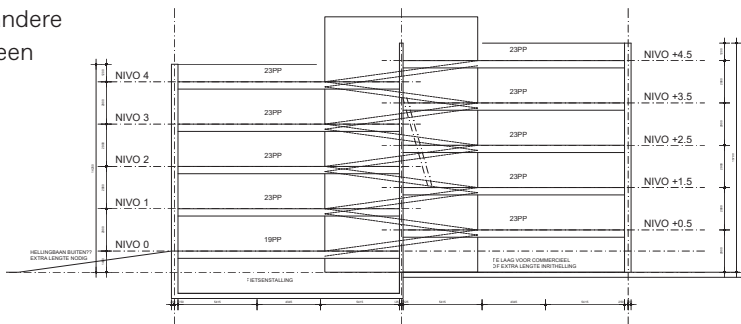
Mobiliteitshub

De mobiliteitshub is meer dan een parkeergarage. Het is een belangrijke plek waar bewoners elkaar ontmoeten in de wijk. Ook programmatisch is het meer dan een plek om de auto te parkeren. De begane grond blijft vrij van autoparkeren. Deze biedt plaats aan functies zoals bijvoorbeeld een fietsenmaker, een bloemenwinkel, een pakketdienst en/of sociale ondernemingen. Een groot deel van de plint is bestemd voor fietsparkeren voor de nieuwe bewoners.

De gevel biedt kansen voor programmering. Zo zijn er in de uitwerking mogelijkheden voor trappen aan de buitenzijde om bewegen te stimuleren maar ook andere sportgerelateerde functies zoals een klimwand is een mogelijkheid.

Bij de uitwerking van de mobiliteitshub wordt gekeken in hoeverre de mobiliteitshub een bijdrage kan leveren aan de energietransitie in de wijk. Welke kansen biedt de laadinfrastructuur?

Omdat de parkeerbehoefte in de toekomst zal veranderen en ook de bestaande portiekflats uiteindelijk herontwikkeld zullen worden, wordt er bij de uitwerking rekening gehouden met de op- en afschaalbaarheid van het gebouw.



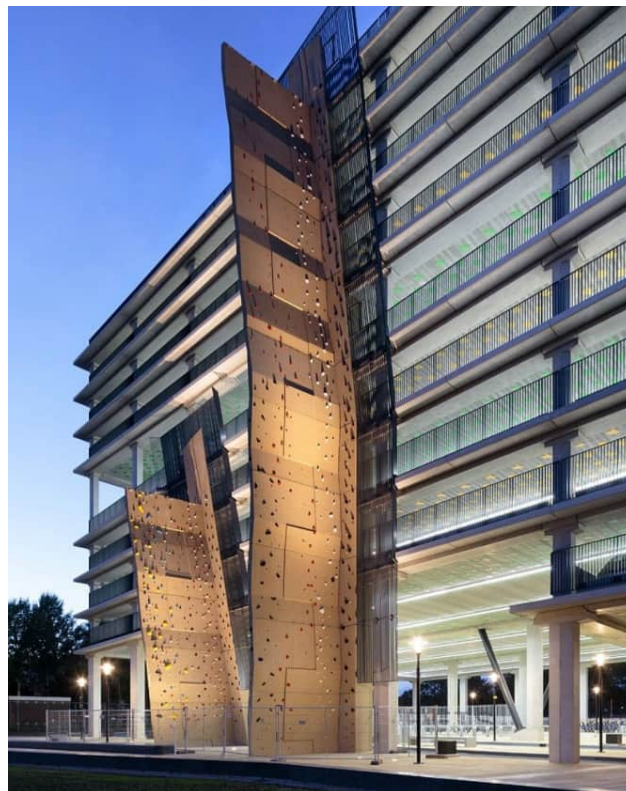
Indicatieve uitwerking van de mobiliteitshub met circa 226 parkeerplaatsen



Trappen aan de buitenzijde



Pakketdiensten



Klimwand



Fietsenmaker



Groeninvulling



Bloemenwinkel



Tripple Threat

2.10 Ecologie en natuurinclusief bouwen

In het plangebied is volop ruimte voor flora en fauna. Dieren vinden er voedsel, veilige plekken, nestgelegenheden en verbindingen naar grotere ecologische gebieden.

In 2023 is verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Daarin is een tabel met maatregelen opgenomen die dienen ter bevordering van de biodiversiteit, met name gericht op de soorten die reeds in het gebied zijn aangetroffen. Grofweg zijn de aanbevelingen op te delen in vier onderwerpen:

Gebouwde elementen

- Vleermuskasten in de bebouwing
- Huismuskasten (incl. essentieel leefgebied)
- Gierzwaluwkasten

Groen op en aan de bebouwing

- Gevelgroen
- Groene daken

Maaibeheer

- Ecologisch maaibeheer ipv intensief maaibeheer
- Inzaaien van inheemse mengsels voor insecten

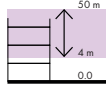
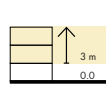
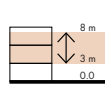
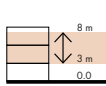
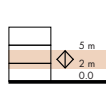
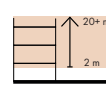
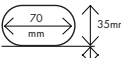
Groenstroken

- Inheemse soorten
- Diversiteit in soorten

In de themakaart hiernaast wordt een overzicht gegeven van de plaatsing van nestkasten in de bebouwing en van de doelsoorten die van de voorgestelde ingrepen gebruik kunnen maken.

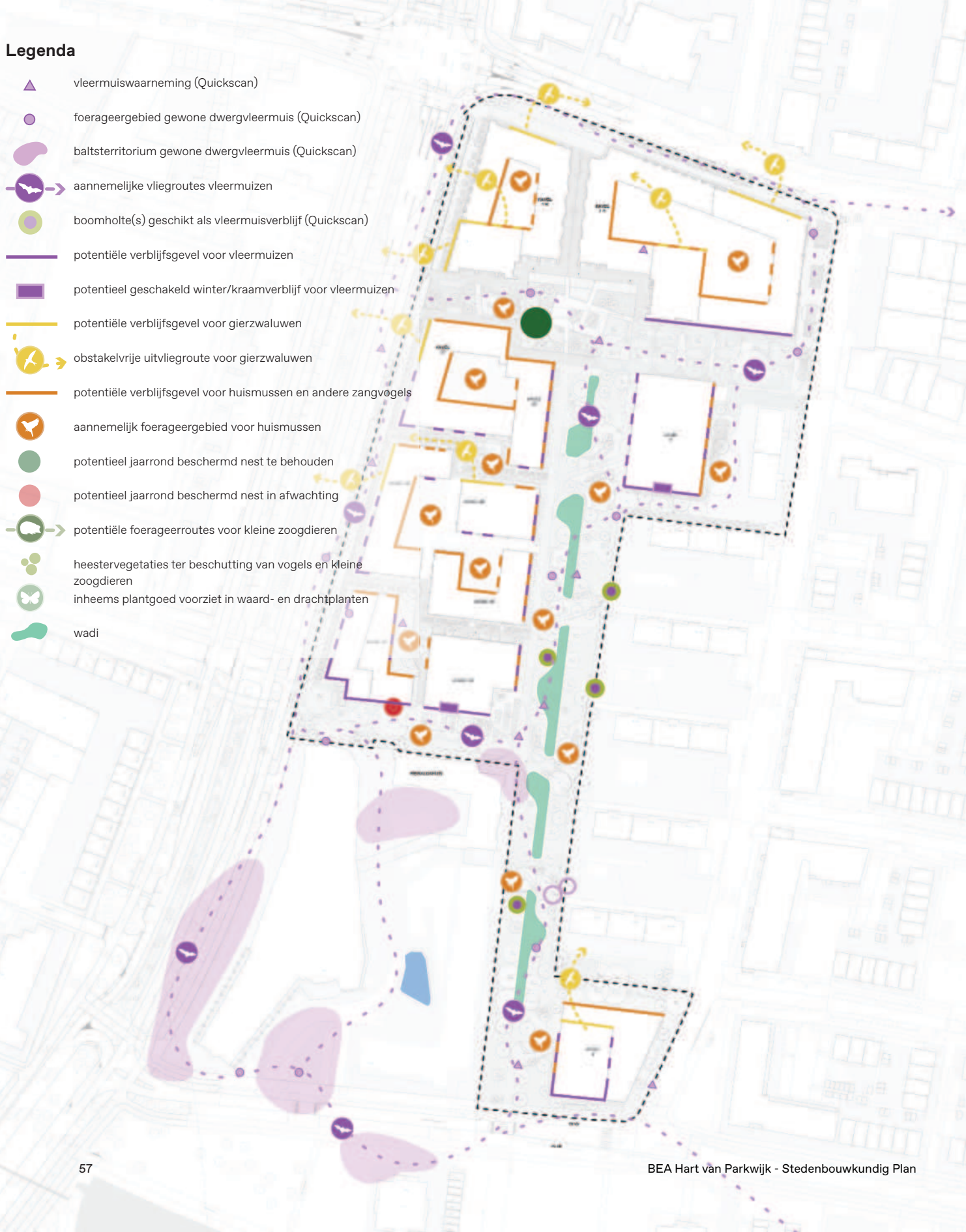
Op basis van gewenste oriëntaties en in het plan opgenomen groenstructuren zijn geschikte geveldelen geselecteerd. In de onderstaande tabel is het programma van eisen per soort uiteen gezet, zodat in de nadere uitwerking per kavel de juiste nestlocaties gekozen kunnen worden. De beplanting staat in nauw verband met de nestlocaties van vogels en vleermuizen; hier vinden zij voedsel en beschutting. De groenstructuur kan ook een rol spelen in de verplaatsing van een soort op grotere schaal. Deze informatie levert daarmee ook input voor mogelijke vergroening binnen de kavels; binnentuinen, gevels en daken.

Groenstructuren worden zo veel mogelijk met elkaar in verbinding gebracht en voorzien van voldoende diversiteit in vegetatie. De beschikbaarheid van voedsel is van belang in de keuze van de vegetatie. Daarom worden inheemse soorten toegepast met oog voor geschikte waard- en drachtplanten. De aanplant van heesters zorgt voor veilige foerageerroutes voor kleine zoogdieren. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt hier uitvoeriger op ingegaan.

 vleermuizen	 gierzwaluw	 huismus	 mezen	 spreeuw	 overige vogels
					
bij voorkeur integraal bewoonbare gevels en op hoeken	min 5 nestkasten in groepen	nestkasten in groepen	min. afstand tussen nestkasten van verschillende soorten en van gelijke soorten	meerdere kasten bij elkaar	spleten, gaten en halfopen nestkasten
obstakelvrije route	ruime obstakelvrije uitvlugroute	nabijheid struiken of gevelgroen (deels groenblijvend)	nabijheid deels groenblijvende opgaande beplanting, bij voorkeur doornige besdragende struiken	nabijheid van grasland, besdragende struiken en boomholtes geschikt als broedlocatie	aantal soorten broedt nabij struiken of groene gevels terwijl andere soorten hoger zullen broeden en foerageren op o.a. kruidenrijke daken
niet boven ramen of nabij verlichting	 invliegopening >20 mm boven kastbodem	ingangen aan verschillende kanten en ver van ramen	 koolmees & pimpelmees	 45 mm	 130 mm
variatie in spouw en temperaturen		kolonie van >10 paartjes			

Legenda

-  vleermuiswaarneming (Quickscan)
-  foerageergebied gewone dwergvleermuis (Quickscan)
-  baltsterritorium gewone dwergvleermuis (Quickscan)
-  aanneemelijke vliegroutes vleermuizen
-  boomholte(s) geschikt als vleermuisverblijf (Quickscan)
-  potentiële verblijfsgevel voor vleermuizen
-  potentieel geschakeld winter/kraamverblijf voor vleermuizen
-  potentiële verblijfsgevel voor gierzwaluwen
-  obstakelvrije uitvliegroue voor gierzwaluwen
-  potentiële verblijfsgevel voor huismussen en andere zangvogels
-  aanneemelijk foerageergebied voor huismussen
-  potentieel jaarrond beschermd nest te behouden
-  potentieel jaarrond beschermd nest in afwachting
-  potentiële foerageerroutes voor kleine zoogdieren
-  heestervegetaties ter beschutting van vogels en kleine zoogdieren
-  inheems plantgoed voorzien in waard- en drachtplanten
-  wadi







2.11 Activiteiten in de openbare ruimte

De buitenruimte van BEA is op diverse manieren aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plekken die specifiek gekoppeld zijn aan het programma in de gebouwen en plekken die openbaar toegankelijk zijn.

Buitenruimtes bij de voorzieningen

De buitenruimte direct grenzend aan de publieke voorzieningen in BEA wordt zo ingericht dat ze een directe relatie aangaan met de programmering binnen. Zo zal er direct aan de zorgwoningen een 'Huis tuin' worden gerealiseerd voor de bewoners. Voor het Huis van de Wijk is ruimte voor een (moes)tuin. De entree van de sportzaal is ruim, er is op korte afstand ruimte om ook buiten een kleine groep mensen te laten sporten. De school heeft twee verschillende speelruimtes. Aan de Vincent van Goghlaan kan een speelplein worden ingericht voor de onderbouw, gericht op de jongste kinderen die spelen in veilige en afgeschermdde omgeving. Verder ligt de speelruimte in de openbare ruimte aan de Dreef. In de Dreef ligt de speelruimte voor de school in de openbare ruimte. Deze speelzone wordt niet afgesloten en is publiek toegankelijk.

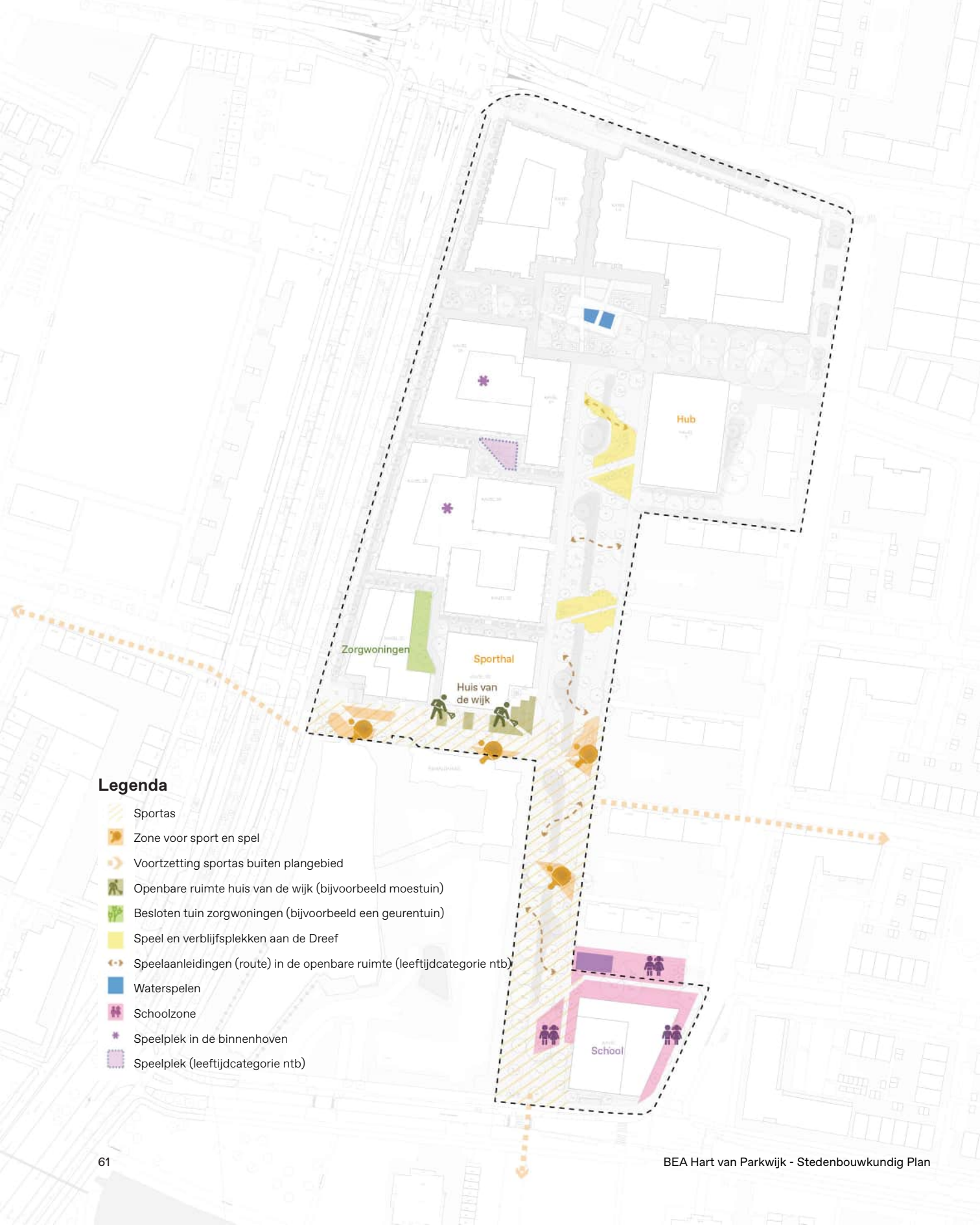
Openbare speelplekken

De openbare speelplekken hebben een natuurlijk karakter. De materialisatie is anders en door het gebruik van hoogteverschillen en speelelementen worden plekken gemaakt voor verschillende doelgroepen. Aan iedere leeftijdscategorie is gedacht. De ouderen krijgen beweegruiimte en voldoende zitgelegenheden. De allerkleinsten krijgen een speelplek in de tussenstraten, daar kunnen de ouders een oogje in het zeil houden. De binnenhoven vallen buiten deze opgave, het uitgangspunt is dat hier een speelaanleiding of speelvoorziening moet worden gerealiseerd.

Veilige en comfortabele openbare ruimte

BEA zal door de zorgwoningen en het naastgelegen Reinaldahuis ook in grote mate door kwetsbare doelgroepen worden gebruikt. Daarom is een veilige en comfortabele buitenruimte essentieel. In het ontwerp van de buitenruimte zijn de volgende ontwerpmaatregelen van belang:

- Alle paden in de openbare ruimte zijn integraal toegankelijk en voldoende breed (minimaal 1,50 m) voor rolstoelgebruikers om elkaar te passeren en om te keren;
- Het ontwerp voorziet in voldoende zitgelegenheden met rugleuningen en een zithoogte die voldoet aan wensen van oudere gebruikers. Deze zitplekken zijn herkenbaar, goed toegankelijk en staan op een beschutte, schaduwrijke plek. Idealiter worden er om de 100 à 150 meter bankjes geplaatst;
- De verdiept geleden wadi (circa 30 cm) ligt op ruimte afstand (minimaal 2 meter) van de voetpaden. Door de juiste plaatsing van zitbanken, speelaanleidingen en beplanting wordt voorkomen dat mensen direct vanaf het voetpad de wadi kunnen betreden;
- Het beplantingsplan is divers door gebruik van verschillende boomsoorten, heesters en bloemen die op verschillende momenten in het jaar bloeien. Dat nodigt uit tot het gebruiken van de openbare ruimte en kan hierdoor gezondheid bevorderend werken;
- Er is aandacht voor sociale veiligheid. Onder andere door middel van ontwerpen met open zichtlijnen en goede verlichting. In het definitief ontwerp wordt een verlichtingsplan opgemaakt waarbij nadrukkelijk wordt ingezet op de juiste lichtsterkte en gelijkmatigheid van verlichting in alle openbare ruimtes;
- Er wordt adequate signalering aangebracht en er is aandacht voor de signalisatie voor blinden en slechtzienden. Door kleurgebruik en materiaal zijn voetpaden ook als zodanig herkenbaar. Grote contrasten worden voorkomen en splitsingen worden gemarkeerd;
- De locaties voor sport en spel en de openbare ruimte van het huis van de wijk en de zorgwoningen worden zo ingericht dat ook de oudere doelgroepen er veilig gebruik van kunnen maken. Er worden sporttoestellen voor ouderen in de openbare ruimte voorzien en zoveel mogelijk gecombineerd met speelmogelijkheden voor kinderen;
- De tuin rondom de zorgwoningen wordt afgeschermd door middel van een haag van circa 90 cm hoog. Daar waar doelgroepen dienen te worden beperkt tav prikkelrijkheid is afscherming vereist, nader te detailleren in het DO.



Legenda

- Sportas
- Zone voor sport en spel
- Voortzetting sportas buiten plangebied
- Openbare ruimte huis van de wijk (bijvoorbeeld moestuin)
- Besloten tuin zorgwoningen (bijvoorbeeld een geurentuin)
- Speel en verblijfsplekken aan de Dreef
- Speelaanleidingen (route) in de openbare ruimte (leeftijdscategorie ntb)
- Waterspelen
- Schoolzone
- Speelplek in de binnenhoven
- Speelplek (leeftijdscategorie ntb)

2.12 Afval

De in het plan noodzakelijke voorzieningen voor de inzameling van afval zijn afgestemd met de ontwikkeling van de opstallen en de daarin opgenomen woningaantallen. Deze aantallen en locaties zijn afgestemd met Spaarnelanden. Dit betreft een voorstel op basis van de huidige woningaantallen en inzichten. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en een nieuw ontwerp en aansluiting op de Vincent van Goghlaan en Leonard Springerlaan zal een specifiekere verdeling en plaatsbepaling van de ondergrondse containers worden gemaakt.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

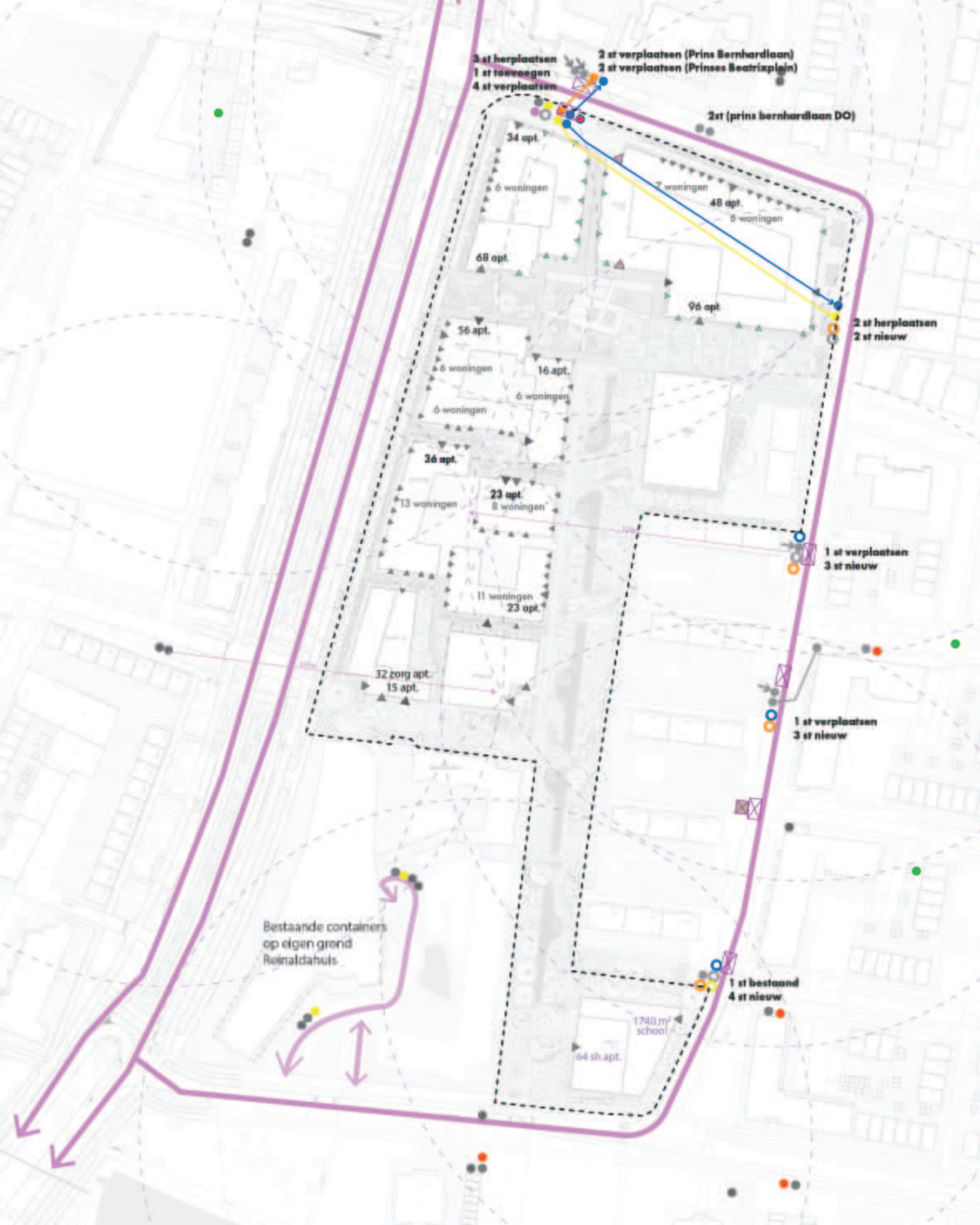
- Het aantal ondergrondse containers is afgestemd op het aantal huishoudens.
- De afvalcontainers zijn geplaatst conform de maximale loopafstand van 125 meter vanaf de voordeur.
- De verschillende afvalstromen die in kliko's en rolcontainers worden opgenomen zijn restafval, papier, textiel en PMD. GFT is niet opgenomen. De inzamelpunten daarvoor zijn kleinschaliger en worden in een latere fase ingepast op de gewenste locaties.
- De zorgwoningen zijn gekoppeld aan het Reinaldahuis en zullen hun afvalverwerking via het binnenterrein van het Reinaldahuis oplossen.
- De afvalinzameling van de sportzaal, de Internationale Taalklas en het Huis van de Wijk wordt op eigen terrein en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte gestald. Er is een opstelplaats langs de openbare weg aan de Vincent van Goghlaan voorzien voor de rolcontainer.

Met de volgende ruimtelijke eisen is rekening gehouden:

- Bij vergroening (aanplanten bomen) in de buurt van ondergrondse afvalcontainers wordt rekening gehouden met ten minste 10 meter hoogte vrije ruimte voor de kraan.
- Aandacht voor de draaicirkel van de kraan
- De bereikbaarheid van het inzamelvoertuig (de route naar de aanbiedlocatie) dient te worden gegarandeerd (5 meter).
- Containers dienen minimaal 1 meter buiten de toekomstige kroonprojectie van een boom te zitten
- Containers dienen minimaal 1 meter afstand te hebben tot kabels en leidingen tracés
- De benodigde ondergrondse vrije ruimte is 2,15 meter

Legenda

- ▶ Ingang grondgebonden woning
- ▶ Ingang appartement
- ▶ Ingang commerciële functie
- ▶ Ingang supermarkt
- Glas nieuw (1)
- Rest nieuw (5)
- Papier nieuw (3)
- PMD nieuw (4)
- Glas bestaand (2)
- Rest bestaand (1)
- Papier bestaand (3)
- PMD bestaand (1)
- Textiel bestaand (1)
- Bestaande container te verplaatsen (6)
- Bestaande container te herplaatsen (6)
- Route ophaaldiensten
- Opstelplaats containers Huis van de Wijk en sporthal
- Maximale loopafstand tot containers (125 m)



2.13 Nutsen

De kaart hiernaast toont het voorkeurstracé kabels en leidingen in het plangebied. In verdere uitwerking wordt het tracé nader gedetailleerd.

Voor het technisch programma van eisen gelden de volgende uitgangspunten:

- Nutsvoorzieningen zoals trafostations en andere installaties (waaronder eventuele WKO-installatie met uitzondering van de bronput en leidingwerk) worden niet in de openbare ruimte geplaatst, maar inpandig en zo veel mogelijk uit het zicht opgelost.
- Tracébreedte van minimaal 2,10 meter
- Reservering Riool; circa 4 meter reservering voor gescheiden riool en drainage (bij voorkeur in rijbaan, kan onder asfalt. Riolering en drainage worden aangelegd in een sleuf onder het midden van de openbare weg. De sleufbreedte tijdens vervanging is afhankelijk van de diepteligging
- HWA/DWA: vrije zone aan weerszijde van 2 meter.
- Alle kabels en leidingen (waterleiding, stroom, telecom) onder voetpaden direct tegen de erfgrans,
- Kabels en leidingen liggen altijd buiten de bemeten stabiliteitskruit van bestaande bomen, in verband met behoud wortels bij werkzaamheden.
- Plaats geen bomen op een afstand <1,5m van K&L zonder anti worteldoek of <1,0m met anti worteldoek.
- De bestaande hoge druk gasleidingen moeten op minimaal 1 meter van het riool liggen
- Wanneer het straatprofiel niet toereikend is voor de riolering en de kabels en leidingen, zal de riolering dieper worden aangelegd. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt daar specifiek op ingegaan in de doorsneden.

Legenda

	Nieuw DWA riool
	Bestaand gemengd riool
	HWA DT riool
	Nutstracé
	Bestaand gasverdeelstation te verplaatsen
	Nieuwe locatie gasverdeelstation

Onderlegger van dit schema is de KLIC melding



2.14 Groenparagraaf

Onderscheidende sferen in de openbare ruimte

BEA kenmerkt zich door de diversiteit aan openbare ruimtes. Elk van de groenstructuren kent een eigen identiteit. De 6 groensferen worden hiernaast in beeld en korte omschrijving toegelicht.

De openbare ruimtes van BEA hebben een duidelijke hiërarchie die zorgt voor de leesbaarheid van het gebied.

De twee belangrijkste en meest publieke, intensief gebruikte openbare ruimtes zijn het plein in het noorden en de centraal gelegen Dreef die het plangebied aan het Reinaldapark verbindt.

De flanken sluiten aan op de bestaande context en versterken de lange lijnen van de Prins Bernhardlaan aan de westzijde van het plangebied en de Prinses Beatrixplein aan de noordzijde.

De oost-west verbindingen zorgen voor een verankering van het gebied in de dagelijkse loopstromen van de bewoners van BEA en de huidige bewoners van Parkwijk. Via de sport-as verbindt BEA het bestaande sportcluster met de omliggende buurten en het Reinaldapark.

Tussen de bouwblokken bevinden zich de smallere woonstraten. Door de voordeuren en buurtplekjes voelen deze plekken met besloten aan.

De binnenhoven van de bouwblokken zijn (gedeeltelijk) toegankelijk. Hiermee ontstaat een laagste hiërarchie in de openbare ruimte. Er wordt hierdoor een plek gecreëerd die veel kleiner van schaal is en voornamelijk ingericht is voor de mensen die er rondom wonen. De plekken zijn tussen zonsopkomst en zonsondergang toegankelijk en vormen daarmee een dwaalmilieu op een kleinere schaal.

1 Flanken (Pr. Beatrixplein en Prins Bernhardlaan)



De omliggende straten zijn een voortzetting van de groene straten in de omgeving. Ze sluiten aan op de profielen van de lange lijnen, maar maken wel meer ruimte voor waterberging in de vorm van verdiepte regentuinen en zijn gevarieerder in de beplanting voor het aantrekken van dieren.

2. Centraal plein en groene entrees



De twee entrees zijn de groene begeleidingen tot het plein. De bestaande bomen brengen veel schaduw en zorgen voor een prettige, koele verblijfsruimte. Het plein zelf bestaat uit lagere beplanting en bloeiende heesters en vaste planten die jaar rond een aantrekkelijk beeld geven.

3 Dreef - Wadipark



De monumentaliteit van de Dreef blijft gehandhaafd in de vorm van de rigide bomenlaan. Door het toevoegen van diverse boomsoorten ontstaat er een gevarieerder en gezondere bomenstructuur. Ook is er ruimte voor hoger opgaande blomerijke grassen en plekken met bloeiende heesterbeplanting.

4 Sport as



De sportas is een verlenging van de Dreef, maar biedt meer ruimte aan menselijke activiteiten gekoppeld aan de functies. Het huis van de wijk kan er een pluktuin of moestuin inrichten, de sporthal krijgt bijvoorbeeld ruimte voor buitensport. De bestaande bomen dicteren de inrichting van de paden.

5 Woonstraten



De tussenstraten zijn smalle woonstraten welke begeleidt worden door verdiepte gelegen regentuinen. Een groot aandeel waterminnende vaste planten en heesters. Er is ruimte voor kleinere bloeiende boomsoorten die tegen tijdelijke natte voeten kunnen.

6 Collectieve binnentuinen



Besloten binnenruimtes met een semi openbaar karakter. Smalle paden en divers beplante border van bloeiende bloemen en opgaande heesters. Met hoogteverschillen in de hoven wordt privacy voor de bewoners gecreëerd.



1a. Pr. Beatrixplein



1b. Prins
Bernhardlaan



2. Centraal plein en
groene entrees



3. Dreef - Wadipark



4. Sport as



5. Woonstraten



6. Collectieve
binnentuinen



2.15 Bomen

Groenkwiteit BEA

De huidige situatie van BEA kenmerkt zich door een monotone groensituatie. Er is voornamelijk kort gemaaid gazon aanwezig, en tussen de bestaande bouwblokken bevinden zich enkele stukken struweel en verwilderde bosschages. Ondanks geplande verdichting biedt het nieuwe ontwerp aanzienlijk meer ruimte voor groen en wateropvang.

Door de realisatie van BEA zal de groenkwiteit en diversiteit van beplanting binnen het projectgebied sterk verbeteren. Het ontwerp streeft naar een gevarieerde vegetatie, wat de natuurwaarde van het project versterkt. De Dreef zal niet langer beperkt zijn tot gazon, maar een gevarieerde groene corridor worden, met gazon, bloemrijke graslanden en ruimte voor bloeiende struiken. Bovendien zal het nieuwe bomenbestand diverse boomsoorten omvatten, geselecteerd op basis van hun ecologische en klimatologische eigenschappen. Hierdoor ontstaat een robuuster groensysteem die beter weerbaar is tegen plagen en ziektes en waarbij niet alleen de mensen meerwaarde ervaren, maar ook de dieren een verblijfsplek krijgen.

In het inrichtingsplan openbare ruimte (deel 2) wordt specifiek ingegaan op het beplantingsplan en de boomsoorten. Het stedenbouwkundige plan omvat de conclusies van de boom effect analyse, waarbij richtlijnen worden vastgesteld voor het verwijderen en herplanten van bestaande en nieuwe bomen.

Resultaten boom effect analyse

Tijdens de planvorming is veel aandacht besteed aan de inventarisatie van de bestaande bomen. In maart 2023 hebben de Boominspecteurs een Boom Effect Analyse uitgevoerd om de impact van het stedenbouwkundig plan op de bestaande bomen in kaart te brengen.

De uitgangspunten voor behoud, verplantbaarheid of verwijdering zijn beoordeeld op basis van de kwaliteit van de bomen, de conditie, toekomstverwachting en eventuele gebreken/aantastingen.

Monumentale bomen

- Alle monumentale bomen volgen het uitsterfbeleid van de gemeente. De gemeente verwijdert de bomen niet actief, maar doet dit pas wanneer de bomen dood zijn of de situatie gevaar oplevert.

Toekomstverwachting

Toekomstverwachting is een inschatting op basis van de huidige situatie en gaat uit van gelijkblijvende groeiplaatsomstandigheden. De volgende conclusies kunnen hieruit worden gehaald:

- Bomen met <1 jaar toekomstverwachting worden verwijderd (excl. monumentale bomen)
- Bomen met 1 – 5 jaar toekomstverwachting worden verwijderd (excl. monumentale bomen)
- Bomen met 5 – 15 jaar toekomstverwachting wordt specifiek gekeken naar de conditie en de kroonprojectie (excl. monumentale bomen)
- Bomen in de collectieve binnenhoven met toekomstverwachting >15 jaar behouden, niet verwijderen en niet verplanten. Bij verdere uitwerking van het ontwerp van de collectieve binnenhoven wordt beoordeeld of deze bomen behouden kunnen blijven.

Projectinvloed

Projectinvloed beschrijft de invloed van de werkzaamheden op de bomen en is opgedeeld in meerdere categorieën. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Bomen met projectinvloed zeer slecht + toekomstverwachting 0 – 5 jaar worden verwijderd
- Bomen met projectinvloed slecht + toekomstverwachting 0-5 jaar worden verwijderd
- Bomen met projectinvloed onvoldoende + toekomstverwachting 0-5 jaar worden verwijderd
- Bomen met advies positieve verplantbaarheid worden individueel bekeken en waar mogelijk in het gebied behouden

Projectinvloed onvoldoende: Vanwege de vrije werkruimte zal bijvoorbeeld 20 tot 40 procent van het kroonvolume preventief gesnoeid moeten worden. Hierdoor zal de habitus (kroonvorm) van de boom blijvend veranderen.

Projectinvloed slecht: bomen verliezen 40 procent van hun kroon vanwege de benodigde werkruimte. Daarbij worden ze in de nieuwe situatie aan 3 zijden omsloten door een hoog gebouw, waardoor veel schaduwwerking zal optreden. Duurzaam behoud is met het huidige plan niet mogelijk.

Projectinvloed zeer slecht: 81 bomen staan binnen de nieuwbouw ingetekend of grotendeels binnen de benodigde werkruimte. Hun standplaats zal verloren gaan bij de nieuwe inrichting.

De ruimtelijke implicaties van bovengenoemde uitgangspunten worden geïllustreerd aan de hand van twee kaartbeelden op pagina 70 en 71.

Bestaande bomen

Binnen de plancontour bevinden zich 220 bomen. Hiervan zijn er 31 monumentaal.

73 bomen kunnen duurzaam behouden blijven. 56 bomen hebben een positief advies voor verplanting.

Niet duurzaam te behouden bomen

In totaal 13 monumentale bomen worden vervangen volgens uitsterfbeleid Gemeente Haarlem. 9 monumentale bomen hebben een levensverwachting van <1 jaar. 4 monumentale bomen hebben een levensverwachting van 1-5 jaar.

Het uitsterfbeleid houdt in dat de gemeente bomen niet actief zal kappen en verwijderen, maar dit slechts zal doen wanneer de bomen bijna dood zijn of wanneer er een potentieel gevaarlijke situatie dreigt te ontstaan. Nieuwe bomen zullen vrijwel op dezelfde locatie worden herplant.

87 niet monumentale bestaande bomen in het gebied zijn niet duurzaam te behouden:

- 16 bomen hebben een toekomstverwachting van <5 jaar
- 10 bomen hebben een toekomstverwachting van 5-15 jaar en zijn in dermate slechte conditie dat herplant van een nieuwe boom in de toekomst meer op zal leveren
- 60 bomen hebben een toekomstverwachting van > 15 jaar maar projectinvloed is slecht tot zeer slecht
- 28 van de 56 bomen met een positief verplantingsadvies zullen daadwerkelijk verplant worden, en een nieuwe plek krijgen in het gebied. 8 bomen met een positief verplantingsadvies worden niet herplant in het gebied. De overige bomen met een positief verplantingsadvies zullen behouden blijven op de locatie waar ze zich nu bevinden.

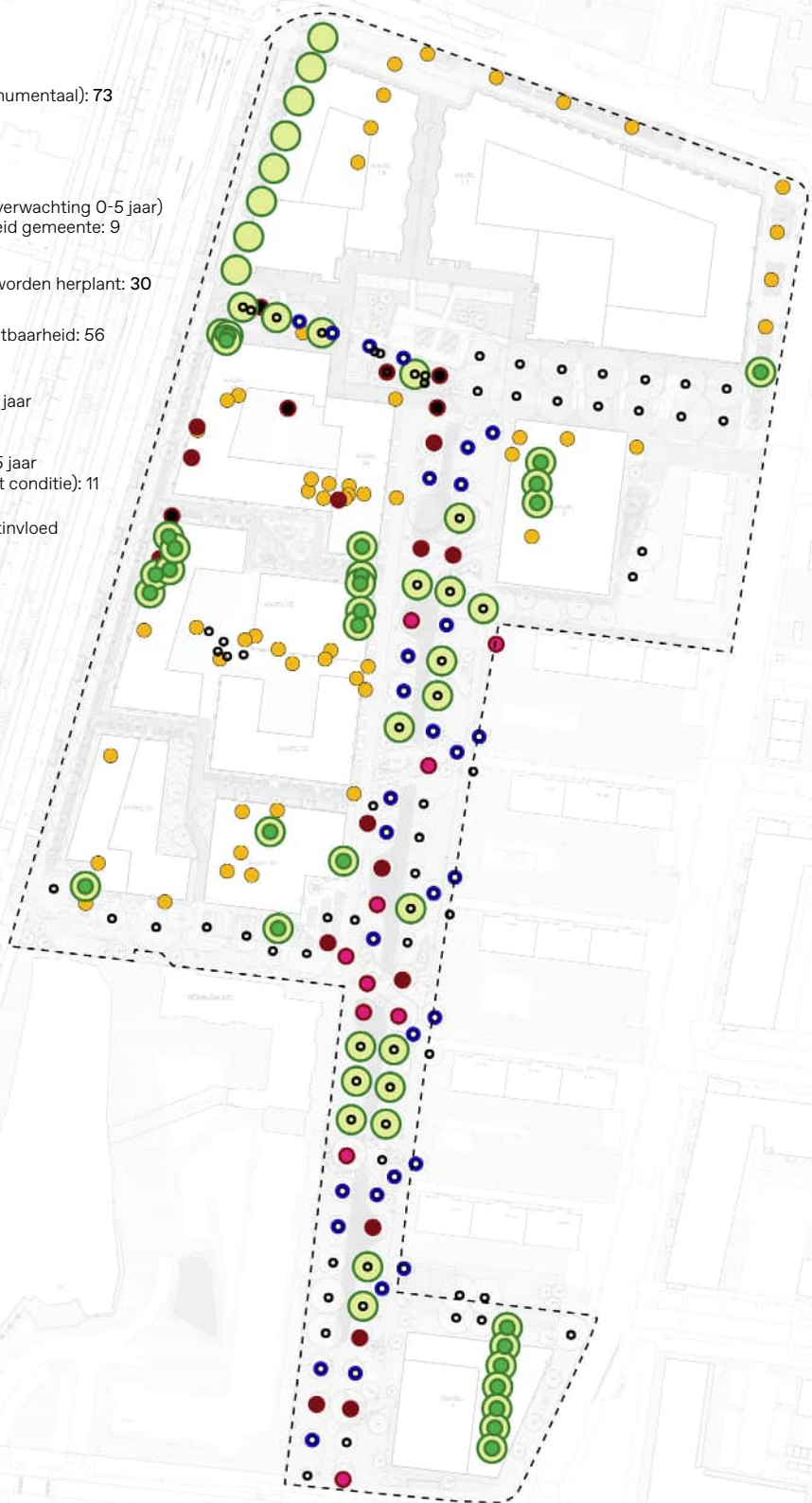
Conclusie

Voor de niet duurzaam te behouden bomen geldt herplantplicht. Deze worden gecompenseerd binnen het plan. In totaal worden er ca 40 nieuwe 1ste orde bomen aangeplant, daarnaast worden er 9 bomen geplant op de locatie van de 9 monumentale bomen met een toekomstverwachting van <1 jaar. Er worden ca 70 bomen van de 2e orde aangeplant. Totaal zullen de 1e orde en 2e orde bomen (ca 110 st) de niet duurzaam te behouden bomen ruimschoots compenseren. Daarnaast worden nog ca 50 bomen van de 3e orde aangeplant. Nieuwe bomen dienen bij aanplant een plantmaat (handelsmaat) te hebben van ten minste stamomtrek 20-25 centimeter.

De nieuwe aanplant compenseert ruimschoots het aantal bomen die niet duurzaam te behouden zijn.

Bomenkaart huidige situatie

- Te behouden bomen (niet monumentaal): 73
- Monumentale bomen: 31
- Monumentale bomen (levensverwachting 0-5 jaar) behouden volgens uitsterfbeeld gemeente: 9
- Bomen die in het plangebied worden herplant: 30
- Bomen positief advies verplantbaarheid: 56
- Te verwijderen bomen (0 tot 5 jaar toekomstverwachting): 16
- Te verwijderen bomen (5 tot 15 jaar toekomstverwachting in slecht conditie): 11
- Te verwijderen bomen (projectinvloed slecht tot zeer slecht): 60



Bomenkaart nieuwe situatie

-  Bestaande bomen monumentaal: 22
-  Bestaande bomen met ingemeten kroonprojectie: 73
-  Herplante bomen uit projectgebied: (ca 30)
-  Nieuwe bomen, 1ste orde: ca 40
-  Nieuwe bomen, 2de orde: ca 70
-  Nieuwe bomen, 3de orde: ca 50
-  Nieuwe bomen, 1ste orde, vervangt een dode monumentale boom: 9

Totaal nieuwe bomen eerste en tweede orde: ca 110

Totaal nieuwe bomen: ca 160



2.16 Verharding

Groenoppervlak

In het ontwerp van de openbare ruimte is zoveel mogelijk gezocht naar het behouden van groenoppervlak, met als belangrijk uitgangspunt: ‘Groen tenzij’.

In het programma van eisen zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets.
- Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water.
- Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen/gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater.
- 15% van het toegenomen verhard oppervlak (> 500 m2 bvo) moet gecompenseerd worden in extra oppervlaktewater
- Groen op het parkeerdek mag alleen als onverhard worden opgenomen als de gronddekking minimaal 60 centimeter bedraagt.

In de hiernaast getoonde kaarten is de verhouding onverhard ten opzichte van verharding binnen de plancontour in de huidige situatie en de toekomstige situatie te zien.

In de bestaande context bevindt het groenoppervlak zicht met name rondom de gebouwen en centraal in het plangebied langs de Dreef. Aan de noordzijde bevinden zich bomen in boomspiegels.

In de toekomstige situatie zal de Dreef de belangrijkste groene ader van het plan blijven. Ook het plein en de groene vingers die naar het plein toeleiden worden sterk vergroend ten opzichte van de huidige situatie.

In de straatprofielen aan de flanken van het plan wordt altijd gezocht naar zoveel mogelijk groenruimte voor de plaatsing van bomen en het verminderen van verhard oppervlak door de toepassing van regentuinen.

Het totaaloppervlak verharding zal in de toekomstige situatie niet of nauwelijks toenemen. Daarin is de circa 650 m² halfverharding die in het plan zit niet meegerekend als onverhard.

Bestaand onverhard	15.386 m²
Toekomst onverhard	15.398 m²
Toename onverhard oppervlak	12 m²

Huidige situatie



Ontworpen situatie



Huidige situatie

Type verharding	m²	Onverhard	m²
Gebouwen	8.436	Bomengrond	616
Asfalt	2.478	Gras	14.770
Elementenverharding	15.769		
Speelzone / sportveld	626		
Totaal verhard	27.309	Totaal onverhard	15.386

Ontworpen situatie (voorlopig ontwerp)

Type verharding	m²	Type onverhard	m²
Gebouwen	16.186	Gazon/bepanting	10.827
Betonstraatsteen	2.713	Wadi	1.303
Oprit Hub	285	Rain gardens	759
Verharding tussenstraten	2.560	Groen op parkeergarage	274
Verharding plein	1.019	minimaal 60 cm gronddekking	
Verharding overgang kavel 1ab	810	Collectieve binnentuinen	1.316
Verharding dreef en sportas	2.550	totaal opp 1.645 waarvan 80% onverhard	
Collectieve tuinen	263	Overgangszone woningen	919
totaal opp 1.645 waarvan 20% verhard		totaal opp 1.149 waarvan 80% onverhard	
Overgangen woningen	263		
totaal opp 1.149 waarvan 20% verhard			
Halfverharding	647		
Totaal verhard	27.296	Totaal onverhard	15.398

2.17 Klimaatadaptatie

Gebiedskenmerken

Het maaiveldniveau binnen het projectgebied varieert tussen NAP +0,30 m (Prins Bernhardlaan) en NAP +0,60 m (Prinses Beatrixdreef). De percelen rondom de straten liggen over het algemeen 10 cm hoger ten opzichte van de omliggende straten.

Ten zuiden van het project is oppervlaktewater aanwezig. Dit betreft de waterpartij in het Reinaldapark. Dit oppervlaktewater is onderdeel van het boezemsysteem van Rijnland. Het streefpeil in deze boezem watergang betreft NAP -0,61 m (zomerpeil) en NAP -0,64 m (winterpeil). Met het streefpeil van het oppervlaktewater betreft de minimale drooglegging in het plangebied circa 0,90 m.

Uit de metingen van de bestaande peilbuizen in het plangebied blijkt dat de grondwaterstanden fluctueren tussen circa NAP -1,20 m en NAP -0,30 m. Hiermee bedraagt de minimale ontwatering circa 0,60 m.

Programma van eisen

Het programma van eisen zoals meegegeven aan de start van de opgave geeft de volgende kaders mee:

- De ontwikkeling gebeurt zo veel mogelijk waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water.
- Extra hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en waar mogelijk hergebruikt op eigen terrein
- Bij een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op het bebouwd deel van privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied.
- De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet geleegd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar.
- In het gebied is natuurlijke afwatering zoveel mogelijk aanwezig.
- De gebiedsontwikkeling mag in zijn geheel niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.

Waterberging

Op basis van dit inrichtingsplan zijn waterbergingsberekeningen uitgevoerd. Op basis van de berekende hoeveelheden waterberging wordt voldaan aan de totaal benodigde waterberging in het openbaar terrein en betreft het overschot circa 70 m³. Dit betreft echter een indicatie en dient in een latere ontwerpstap nader uitgewerkt te worden en ook weer getoetst te worden aan de bergingsnorm. Het type waterberging onder verharding wordt in het vervolgproces nader en uitgewerkt.

Klimaatstresstest

Op basis van het inrichtingsplan is een klimaatstresstest uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage opgenomen in deze documentatie. Met dit model is de verwachte water-op-straat bij een 70 mm/uur bui voor de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Uit de resultaten blijkt dat de water-op-straat in de nieuwe situatie beperkt is en dat het water goed in de waterbergende voorzieningen komt te staan. Hierdoor wordt het plangebied en de omgeving minder belast met water.

Hittestress

Op basis van het inrichtingsplan is een hittestresstest uitgevoerd. In de huidige situatie ligt de gemiddelde gevoelstemperatuur in het grootste deel van het plangebied tussen 35°C en 41°C. In de nieuwe situatie is de hittestress in het plangebied verminderd en ligt de gevoelstemperatuur grotendeels tussen 29°C en 35°C. Op veel plekken daalt de gevoelstemperatuur met 5°C tot 8°C. Met name op het plein rondom de terrassen ligt er nog een kans op de gevoelstemperatuur te verlagen. In het definitief ontwerp wordt hier aandacht aan besteed.

Legenda

-  Daken met waterberging van 70 mm
-  Collectieve binnentuinen (minimaal 80% onverhard)
-  Pleinaansluitingen met waterberging tussen de 0 en 300 mm
-  Wadi waterberging van 100 tot 600 mm diepte
-  Raingardens met waterberging 300 mm
-  Openbaar groengebied dat eigen water opvangt en infiltreert
-  Prive groengebied dat eigen water opvangt en infiltreert
-  Halfverharding, grasbeton
-  Zoekgebied voor waterberging onder betonstraatstenen
-  Oppervlakkige afwatering
-  Molgoot
-  DIT riool
-  Slokop

2.18 Bezinning en wind



Projectgebied



Bezonnning

Er is een stedenbouwkundige zon- en schaduw-impactstudie uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om de zon- en schaduwimpact in het projectgebied te onderzoeken en nagaan of het nieuwe Stedenbouwkundig Plan voldoet aan de standaard TNO-norm.

Norm

De toegepaste standaard TNO-norm is geen wettelijke eis. Wel wordt deze nagestreefd. In de standaard TNO-eis wordt getoetst of de bezonningsduur op de bestaande woningen in de omgeving van het plan minimaal 2 uur is in de periode tussen 19 februari en 21 oktober. 19 Februari geldt als toetsnorm omdat dit de kortste dag van het jaar is en de zon het laagst staat.

Bij de analyse wordt met name gekeken naar de woningen die beïnvloed worden door de nieuwe bouwmassa's.

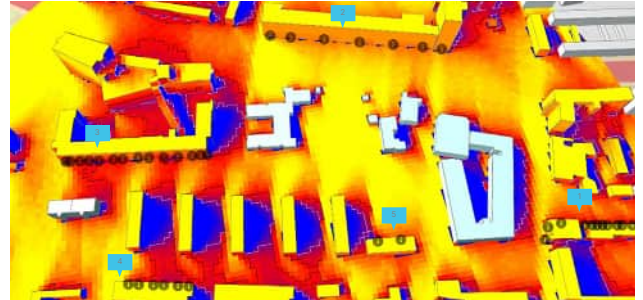
1 Noordelijk gebied: zowel woonfunctie als commerciële functies. Bijzondere aandacht voor het wooncomplex langs de Kromhoutlaan

2 Noordwestgebied: het lineaire woongebouw langs de Prins Bernhardlaan wordt als enige in dit gebied beïnvloed door de nieuwe volumes

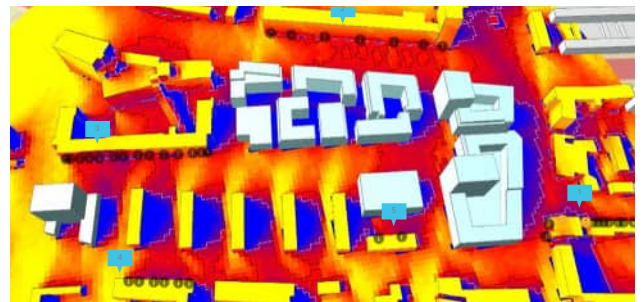
3 Zuidgebied: de gevel van het Reinaldhuys wordt beïnvloed door het nieuwe schoolgebouw in het zuiden van het plan

4 Zuidoostgebied: het woongebouw op de kruising van de Vincent van Goghlaan en de Martin Monnickendamstraat wordt beïnvloed door het nieuwe schoolgebouw

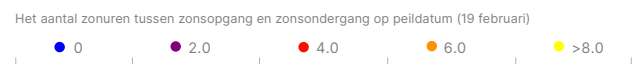
5 Noordoostgebied: het woongebouw ten oosten wordt beïnvloed

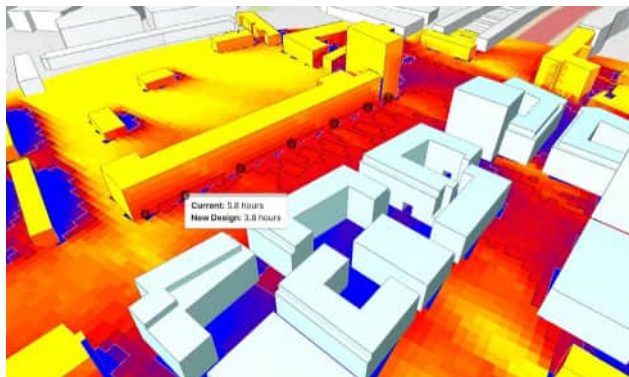


Zonneklimaat overview (huidige situatie)



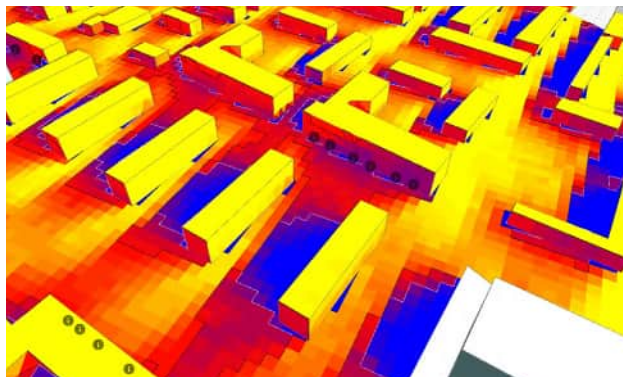
Zonneklimaat overview (nieuwe situatie)





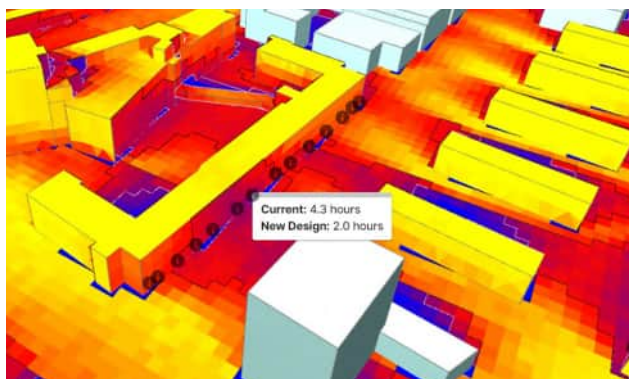
Resultaat noordwest (2) - Prins Bernhardlaan

De gevel van het lineaire woongebouw aan de Prins Bernhardlaan heeft een vermindering van zonuren, maar het aantal uren is nog steeds hoog en ligt voor nagenoeg de hele gevel op ongeveer 4 uur.
Alle woningen voldoen aan de TNO-norm



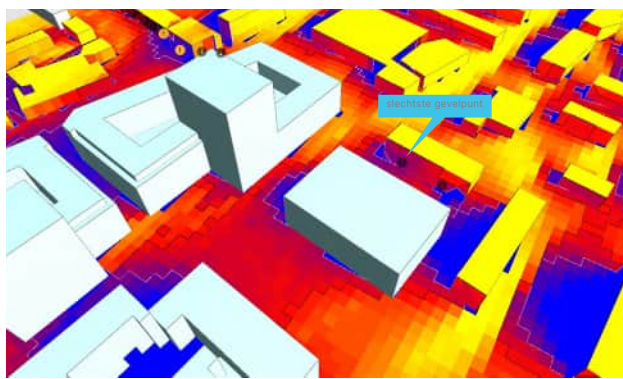
Resultaat zuidoost (4) - Vincent van Goghlaan

Er is een beperkte impact van de nieuwbouw op deze gevel. In de huidige situatie heeft deze gevel 2.8 - 3.5 uur zon op de onderste verdieping. In de nieuwe situatie vermindert dit op enkele meetpunten tot 2.0 uur.
Alle woningen voldoen aan de TNO-norm



Resultaat zuid (3) - Reinaldahuis

Het ontworpen schoolgebouw (lichtblauw volume in afbeelding rechtsonder) beïnvloedt de gevels aan Pr. Beatrixdreef. De reductie verschil over de loop van deze gevel, door het hoogte-accent van de toren.
Op de slechtste plek in deze gevel is er in de nieuwe situatie nog 2 uur zon (zie afbeelding voor het meest kritische gevelpunt in het gebied).
Alle woningen voldoen aan de TNO-norm

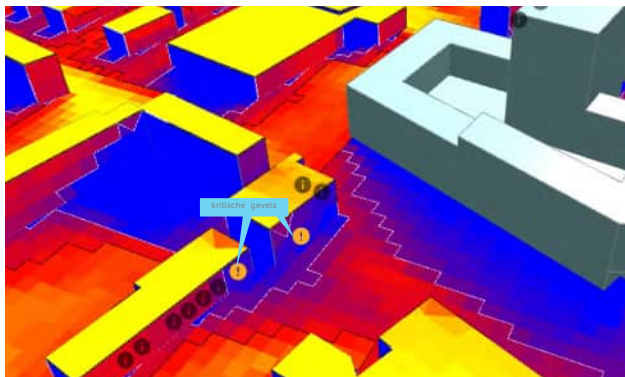


Resultaat noordoost (5) - Vincent van Goghlaan

De westgevel van het pand aan de Vincent van Goghlaan wordt beïnvloed door de aanwezigheid van de nieuwbouw. Deze gevel heeft ook in de nieuwe situatie voldoende zonuren om aan de norm te voldoen, maar bereikt op het slechtste punt precies het vereiste minimum (2,0 uur) in de nieuwe situatie.

Het aantal zonuren tussen zonsopgang en zonsondergang op peildatum (19 februari)





Resultaat noord (1) - Kromhoutlaan

De afbeelding toont de twee woongebouwen langs de Kromhoutlaan die beïnvloed worden door de nieuwbouw in het noordelijke deel van het perceel, zodanig dat hier niet aan de TNO-norm wordt voldaan.

Het grootste deel van de gevels aan de Kromhoutlaan voldoet aan de norm, behalve de woningen dicht bij het kruispunt. Deze westgevels krijgen momenteel 3,0 uur zon, wat in de nieuwe situatie verder wordt verminderd tot 0,8 uur.

Tussen eind maart en half september is het klimaat beter en beïnvloedt het hoogte-accent de bebouwing niet.



21 maart - 15:00u



23 sep - 15:00u

Conclusies

De meeste woongebouwen rondom het perceel hebben een beperkte vermindering van zonuren door de nieuwbouwvolumes. De TNO norm wordt vrijwel overal behaald.

Qua aantal zonuren heeft de nieuwbouw de grootste invloed op het noordelijke deel van de kavel. Daarnaast is er aan de westkant, met name op de straat en deels op de woninggevels een vermindering van zonuren.

Een deel van de gebouwen aan de noordzijde van het perceel heeft geen woonfunctie, waardoor voldoen aan de TNO-norm niet vereist is.

De westgevels van woningen langs de Kromhoutlaan ten noorden van het kavel hebben op 19 februari minder dan 2 uur zon. De enkelzijdige woningen aan deze gevels voldoen niet aan de norm. De nadere schaduwstudie toont dat de impact op deze gevels vooral in de wintermaanden is, met een lagere zonnestand en kortere dagen. Rond maart en september is de invloed beperkt tot enkele woningen. Tussen maart en half september heeft het hoogte-accent geen invloed op deze woningen.

Omdat de invloed van de nieuwbouw beperkt is en de TNO-norm geen wettelijke eis is, kan de gemeente concluderen dat een aanpassing van het plan niet vereist is.

Woningen beïnvloed door de nieuwe volumes die wel aan de norm voldoen:

- Woningen langs de Prins Bernhardlaan ten westen van het perceel
- Woningen langs de Pr. Beatrixdreef in het zuidelijke deel van het perceel
- Woningen langs de Vincent van Goghlaan, in de wijk Zuidoost
- Woningen op het perceel langs de Vincent van Goghlaan

Wind

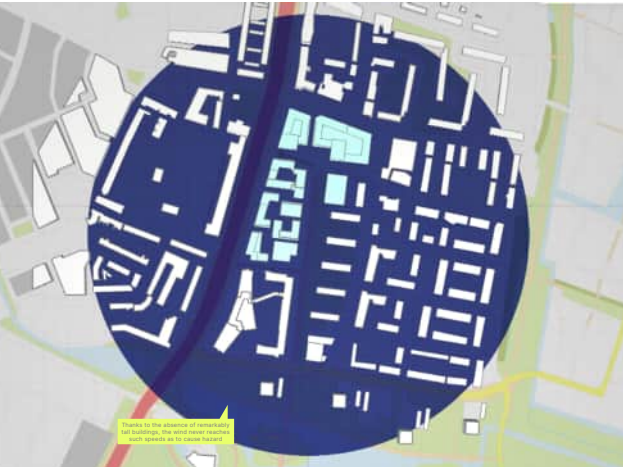
Voor het gebied Beatrixplein (Haarlem) is een windstudie op stedelijke schaal uitgevoerd.

Het geanalyseerde gebied is voornamelijk onderhevig aan flinke zuidwestelijke windstromingen. Ook de zuidenwinden worden geaccentueerd door de grote open ruimte aan de zuidkant van het perceel.

Er zijn geen formele landelijke eisen voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Deze studie toont het windcomfort binnen het gebied conform de NEN8100 ‘Windhinder en wingevaar in de gebouwde omgeving’. Het gebied is geanalyseerd middels een CFD-model.

Ten eerste is er gekeken of er ergens in het gebied sprake is van windgevaar. Daarnaast is gekeken hoe groot de kans is op windhinder.

Exceedance probability $v > 15$ m/s % of year	Quality class
< 0.05%	no risk
0.05 - 0.29%	limited risk
> 0.30%	dangerous



Windgevaar

Windgevaar

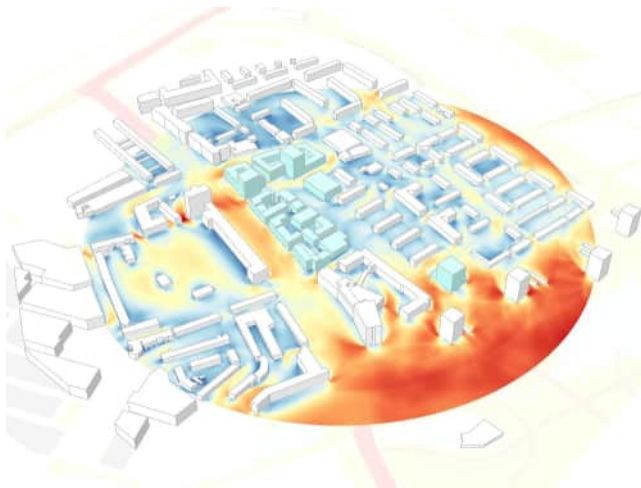
Op plaatsen waar regelmatig mensen komen, moet te allen tijde windgevaar worden voorkomen. Windgevaar kan optreden vanaf een snelheid van 15 m/s. De kwalificatie van windgevaar verwijst naar de kans op het overschrijden van een hoge windsnelheid. Windgevaar is onafhankelijk van activiteit.

Er is geen sprake van windgevaar in het plangebied.

Windhinder

Windhinder is een indicatie van hoeveel wind een individu zal ervaren. Het ervaren van windhinder is afhankelijk van de activiteit die men onderneemt; de kans op hinder bij een bepaalde windsnelheid is bij stilzitten groter dan bij het lopen. Onderstaande tabel uit de NEN8100 laat zien hoe goed of slecht een windklimaat is, afhankelijk van de activiteit.

Windhinder is acceptabel, zolang deze niet te vaak voorkomt. Een matig of slecht windklimaat kan worden opgelost door gevoelige functies te verplaatsen (bijvoorbeeld een terras verplaatsen naar een gebied met klasse A), of door maatregelen te nemen die het windklimaat beïnvloeden (zoals het plaatsen van schermen).



Conclusies

- In het ontwerpscenario zijn de algemene windcondities goed, met name in het binnengebied, dat dankzij de projectbebouwing aan de Prins Bernhardlaan goed afgeschermd is van de wind.
- Er wordt geconcludeerd dat in geen van de geanalyseerde gebieden windgevaarlijke scenario's zullen ontstaan.
- Klasse B heeft de overhand tussen de gebouwen in het noorden, met kleine klasse C-gebieden in beperkte gebieden, die geen grote problemen veroorzaken met betrekking tot de locatie van de ingangen van gebouwen. Dit resulteert in een grotendeels goed, en plaatselijk matig windklimaat, conform het beleid van de gemeente.
- Het gebied rond het meest zuidelijke projectgebouw heeft voor een klein gebied een slecht windklimaat. Ten zuiden van het plan is reeds in de bestaande situatie een groot gebied met klasse D. De klasse D rond de entree van het gebied kan voorkomen worden als de omschreven maatregelen in acht worden

genomen in de verdere uitwerking van het ontwerp van het plan. Deze maatregelen richten zich op het plaatsen van vegetatie, en potentieel landschappelijk anders inrichten van de entree van het ontwerp en het positioneren van ingangen aan gevels met een windklimaat A of B.

- Hiermee kan het plan voldoen aan het beleid van de gemeente Haarlem om een goed tot matig windklimaat te realiseren, zonder windgevaar.

Vervolg

Bij het ontwerp van de ingangen van kavel 4 (ITK en woningen) moet rekening gehouden met de mogelijke windhinder rond het gebouw. Entrees moeten zodanig geplaatst worden dat windhinder minimaal is. Ook bij de inrichting van de buitenruimte van de school moet rekening gehouden met de plek van de speel- en zitgelegenheden en met de plaatsing van bomen om de windhinder te minimaliseren.



Windhinder

Exceedance probability v> 5 m/s	Quality class	Activities		
% of year		Running	Strolling	Long sitting
< 2.5%	A	good	good	good
2.5 - 5.0%	B	good	good	medium
5.1 - 10%	C	good	medium	bad
10 - 20%	D	medium	bad	bad
> 20%	E	bad	bad	bad

Windhinder (tabel)

2.19 Natuuronderzoek

In de periode augustus 2022 - juli 2023 is een natuuronderzoek uitgevoerd in het projectgebied BEA.

Conclusies

Er zijn geen beschermde functies van vogels met jaarrond beschermde nesten, kleine marterachtigen of vleermuizen vastgesteld binnen het projectgebied.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn vier baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis vastgesteld waarvan de bijbehorende paarverblijfplaatsen in de bebouwing buiten het projectgebied verwacht wordt voor te komen. In de directe omgeving van het projectgebied is essentieel leefgebied en zijn er enkele nestlocaties van de huismus aangetroffen.

De aanvraag van een ontheffing inzake de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.





2.20 Bodemenergie

Binnen de gebiedsontwikkeling is voor de verwarming en koeling van bebouwing aangegeven dat dit naar alle waarschijnlijkheid door WKO-systemen (bodemenergie) moet worden gerealiseerd. Onderzocht is of interferentie tussen bodemenergiesystemen een knelpunt kan worden in het ontwikkelgebied.

Conclusies en aanbevelingen

De toekomstige bebouwing van de ontwikkelgebied Prinses Beatrixplein kan op basis van de uitgevoerde inventarisatie volledig worden verwarmd en gekoeld door WKO's (open bodemenergiesystemen). De ondergrond heeft ruim voldoende potentie om de thermische energievraag te voldoen. Er is geen noodzaak om het gebied aan te wijzen als "interferentiegebied bodemenergie".

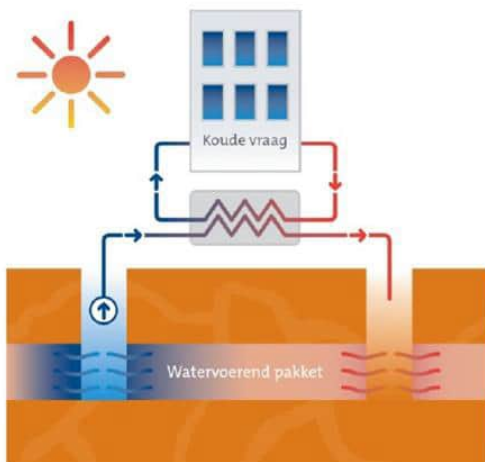
Op basis van de toekomstige thermische energievraag

en de geohydrologische situatie wordt geadviseerd voor Kavel 1 de westelijke bron van het doublet als warme bron uit te voeren. De bronnen van de OBES op Kavel 2 moeten aan de westzijde van de kavel geplaatst worden. Bijvoorbeeld in of nabij de overgangszones (openbaar/privaat). Voor Kavel 3 en Kavel 5 wordt geadviseerd de bronnen aan de oostzijde van de kavel te plaatsen.

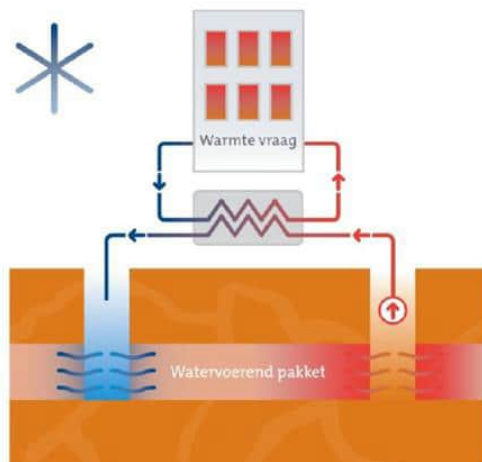
Als voor Kavel 2, 3 en 5 gekozen wordt voor een doublet systeem in hetzelfde watervoerende pakket als Kavel 1 dan moeten deze doubletten de warme bron aan de noordzijde hebben. De warme bronnen van Kavel 1, 2, 3 en 5 kunnen elkaar daardoor onderling positief beïnvloeden.

Voor Kavel 4 is vanuit het perspectief van de ondergrond geen voorwaarde noodzakelijk voor een configuratie van een OBES.

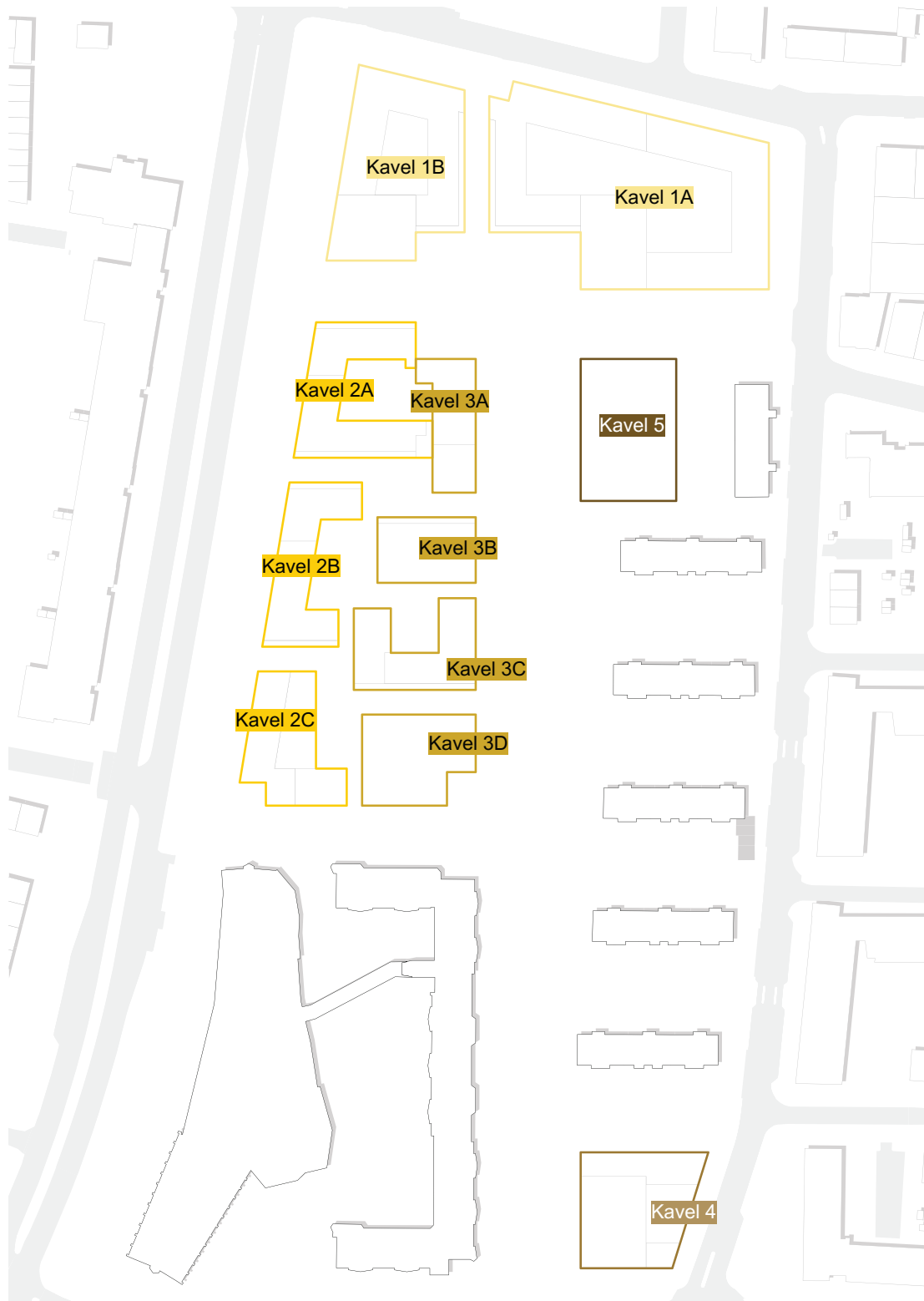
Ten aanzien van het ontwerp van een open bodemenergiesysteem wordt geadviseerd als voorwaarde op te nemen dat de systemen een filterlengte krijgen die minimaal de helft is van de thermische straal. Bij de definitieve locatiekeuze is goede afstemming noodzakelijk met de andere ondergrondse toepassingen zoals bomen, kabels en leidingen en klimaat adaptieve maatregelen.



Zomer: gebouw wordt gekoeld (warmteladen)



Winter : gebouw wordt verwarmd (koudeladen)



2.21 Fasering

De bouw van BEA zal enkele jaren in beslag nemen en gefaseerd uitgevoerd worden. Begonnen wordt met de sloop en bouw van het winkelcentrum. Daarvoor wordt in de nabijheid van het plangebied een tijdelijk winkelcentrum gerealiseerd. Gedurende de bouwperiode blijven winkelvoorzieningen aanwezig.

Gelijktijdig wordt er begonnen met de bouw van de mobiliteitshub en de Internationale Taalklas met de woningen erboven.

Parallel wordt het definitief ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld.



projectie toekomstige kavels



fase 1a : Q2 2025 t/m Q1 2028



fase 1b: Q3 2025 t/m Q1/Q2 2027

Na de verhuizing van de Internationale Taalklas kunnen de woningen, Het Huis van de Wijk en de sportzaal gebouwd worden op de huidige locatie van de Internationale Taalklas.

Vervolgens worden in fase 3 de laatste woonblokken gebouwd.

Op basis van de huidige inzichten en planning zou de realisatiefase begin 2025 kunnen starten. Dit is mede afhankelijk van marktontwikkelingen en vaststelling van het bestemmingsplan.



fase 2: Q1/Q2 2027 t/m Q4 2028/ Q1 2029



fase 3: Qs4 2028/ Q1 2029 t/m Q3 2030

2.22 Participatie

Uitkomsten informatie- en participatiebijeenkomst 11 februari 2023 (samenvatting)

Tijdens de bewonersdag op zaterdag 11 februari 2023 is veel input ontvangen van bewoners, ondernemers, omwonenden of bezoekers van het Beatrixplein.

Wonen en verkeer

Het stedenbouwkundig plan heeft een leuke speelse opzet met veel ruimte voor groen en langzaam verkeer. Het plan biedt kansen voor bijzondere architectuur (denk aan groene/ houten of transparante gevels), deelmobiliteit en collectieve plekken.

Er zijn zorgen over de grote parkeerdruk die deze ontwikkeling met zich mee zal brengen. Ook is er een angst de architectuur te eentonig en stenig wordt.

Bewoners van de te slopen woningen maken zich zorgen over waar zij terecht gaan komen. Zij willen in de buurt blijven wonen. En zij wensen liever niet twee keer te verhuizen in de komende jaren.

Groen, bewegen en ontmoeten

Fijn dat het ontwerp veel en ook divers groen bevat en de bestaande bomen zoveel mogelijk probeert te respecteren. Het ontwerp biedt kansen voor avontuurlijke en natuurlijke plekken, duurzaamheid en klimaatadaptatie en collectieve tuinen.

Het is een gemis dat de bestaande buitenruimtes van Préwonen niet worden mee ontworpen. En de huidige oversteekbaarheid aan de noordzijde is onprettig. Er is een angst dat de ontwikkeling te stenig wordt en dat de openbare ruimte lastig te onderhouden wordt.

Winkelen, zorgen en ontmoeten

De bewoners zijn erg tevreden over het huidige aanbod aan lokale winkels en horeca in de omgeving. Daarom is het ook fijn dat het plan ook deze meeneemt in de ontwikkelingen. Mensen zijn graag zelfvoorzienend in eigen wijk. Er liggen kansen om een fijn plein te maken

waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en wat eten of drinken. Ook plekken voor sport en spelen zou prettig zijn. Foodtrucks en een grote afwisselingen aan kleine en grotere winkels zou voor een fijn hart van de wijk kunnen zorgen.

Op dit moment is er niet genoeg horeca en te weinig winkelaanbod. Ook zijn er weinig kinderen in de buurt te vinden. Er is angst voor een te stenige een eentonige architectuur. Dubbelhoge fietsstallingen zijn oncomfortabel en de verdichting moet in evenwicht blijven met groen en landschap.

Uitkomsten informatie- en participatiebijeenkomst 1 juli 2023 (samenvatting)

Ook tijdens de tweede bijeenkomst was de opkomst groot. Er is een update van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd waarbij er na de presentatie ruimte was voor vragen en reflectie.

De reacties op het plan waren overwegend positief. De belangrijkste opmerkingen:

Gebouwen en Beeldkwaliteit

Er zijn zorgen over het hoogteaccent boven de Internationale Taalklas (ITK) gezien de vele torens die er al zijn aan de zuidzijde en de schaduwwerking die dit zal geven op met name het Reinaldahuis. Deze zorgen zijn getoetst in het bezonningsonderzoek.

De ITK maakt zich zorgen over de afsluitbaarheid van de buitenruimte van de school.

Winkelen: winkels en ontmoeten

Gewenst aanbod (genoemd tijdens bijeenkomst): vishandel, postkantoor, koffiepunt, kleine ondernemers (ook nieuw bloed), horeca overdag, bistro. Deze suggesties worden door Dreefbeheer meegenomen in de verdere uitwerking van de toekomstige indeling en herinrichting van het winkelcentrum.

Verder zijn er vragen over de kansen voor de bestaande ondernemers in relatie tot stijgende huurprijzen.

Groen, bewegen en ontmoeten

Denk aan kansen en bedreigingen voor het groen en ecologie tijdens de bouw.

Mensen zijn positief over de zorgvuldigheid waarmee met de bestaande bomen wordt omgegaan.

De slingerende paden op de Dreef doen afbreuk aan de monumentaliteit.

Platform Groen

Het concept SP is besproken met het Platform Groen. Het plan krijgt de complimenten voor de voorbereiding en het daarvoor uitgevoerde onderzoek. Het SP besteed veel aandacht aan de vele ecosysteemdiensten die

groen levert, de klimaatadaptatiemaatregelen en de voorzieningen voor ontspanning. Een voorbeeld voor andere projecten aldus het platform. De reactie bevat daarnaast goede en nuttige aandachtspunten en opmerkingen die deels verwerkt zijn in de plannen. Andere worden meegenomen en of onderzocht in de fase van het definitieve inrichtingsplan. Dit heeft te maken met het (technische) detailniveau. Voor het toekomstig beheer en onderhoud wordt Spaarnelanden betrokken bij het opstellen van het definitieve inrichtingsplan.

Voor de volledige verslagen van de beide bijeenkomsten kunt u meer lezen op de website.









de zwarte hond
architecture urbanism strategy

DE URBANISTEN

Rotterdam

Westblaak 37 (Grotiushuis)
3012 KD Rotterdam
+31 (0)10 240 90 30
info@dezwartehond.nl

Groningen

Hoge der A 11
NL-9712 AC Groningen
+31 (0)50 313 40 05
info@dezwartehond.nl

Keulen

Burgmauer 39
DE-50667 Cologne
+49 (0)221 168 04 40
info@dezwartehond.de

www.dezwartehond.nl

Rotterdam

Keilestraat 9f
3029 BP Rotterdam
+31 (0)650 201 080
info@urbanisten.nl

www.urbanisten.nl

2e Reactie op concept Stedenbouwkundig Plan BEA Parkwijk juli 2023



Advies voor een groener Haarlem

Advies aan Stefan poot en wethouder Floor Roduner

Contactpersoon voor dit advies: Hilde Prins

Samenvatting

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen gaat uit van het realiseren van ongeveer 570 woningen.

- Op verzoek van de omwonenden zijn de randvoorwaarden om te bouwen in een park met alzijdige palazzo's losgelaten. Er was weerstand tegen de hoogte langs de Prins Bernhardlaan van 6-8 lagen. Door het verlagen van de gebouwen naar 5-6 en terug liggende boven verdieping is het ontwerp van de buitenruimte minder groen geworden, maar hebben de bestaande bewoners meer licht gekregen. Dit vraagt om de toevoeging van een SMART geformuleerde groenparagraaf
- Ook werd vanaf het begin duidelijk dat 12 platanen 43 jaar oud tussen Prins Bernhardlaan en de supermarkt niet behouden werden. Als ook de 7 iepen 63 jaar oud worden gekapt dan wordt de oversteek naar het van Zeggelplein een onherbergzame hete ruimte. Leg dit dilemma voor aan de commissie ontwikkeling en beheer
- Voeg in het kader van het 10 min voetpadennetwerk een kaart toe met de bereikbaarheid voor bewoners van de dagelijkse voorzieningen tot en met 300m buiten het eigenlijke projectgebied
- Besteed aandacht aan het verminderen van de knelpunten in het gebied fijnstof, stikstof en de extreme geluidsoverlast van 60dB in het gehele gebied

Gelukkig is bij de rest van het stedenbouwkundig plan veel aandacht besteed aan de vele ecosysteemdiensten die groen levert, de klimaatadaptatiemaatregelen en de voorzieningen voor ontspanning. Complimenten voor de voorbereiding en het daarvoor uitgevoerde onderzoek. Een voorbeeld voor andere projecten!

Knelpunten in het gebied

Hoe wordt fijnstof, stikstof en de extreme geluidsoverlast van 60dB in het gehele gebied verminderd? Geef gevolg aan de moties.

Motie 41 opdracht "Gezondheidseffecten in alle bouwplannen"

Motie "groen moet je gewoon altijd doen" Smart geformuleerde groenparagraaf

Gaarne deze toelichting ook in het plan opnemen.

2. Openbare ruimte Groen & Inrichting plein

Voor groene ecosysteemdiensten

- Voeg een SMART geformuleerde Groenparagraaf toe met m2 groen en aantal bomen dat verdwijnt en het aantal en m2 dat wordt toegevoegd. De raad wil weten wat er extra wordt toegevoegd binnen de plangrenzen.
- Geef te behouden bomen nu al een groeiplaatsverbetering en bereidt te verplanten bomen voor op het verplanten.
- Vraag om een bomenboekhouding voor locaties waar de te verplanten bomen naar toe gaan. Dat is beter dan 2x verplanten via een Bomenhotel.
- Bescherm groeiplaatsen en stammen van de bomen tijdens de bouw

- Bedenk in het DO bij elk stukje groen dat wordt ingekleurd welke ecosysteemdienst op die plek het belangrijkste is? En met welke ecosysteemdienst daarna kan worden gecombineerd? (Zie bijlage ecosysteemdiensten)
- Plaats bomen in het DO zodanig dat de kronen elkaar pas raken als ze volwassen zijn. Het zijn anders extra onderhoudskosten aan de bomen, die geen extra bladgroen opleveren.
- Denk aan fruitstruiken, vroege en late kersen en pruimen, de tamme kastanje en de walnoot op de juiste plekken waar geen overlast te verwachten is
- Geeft in het DO de gewenste kroonomvang aan bij het bepalen van de soorten. Geen kroon met hangende takken boven de bus/autoweg die moeten steeds worden opgekroond zodat de nooddienst met een wagen 4,2m onder de kroon kan rijden.
- Maak waar mogelijk gebruik van groene gevels met planten in het maaiveld
- Richt de collectieve binnentuinen samen met de bewoners in en maak ze bij daglicht openbaar toegankelijk. Dat biedt ruimte voor Right to Challenge en een meer participatief onderhoud (v.b. Esplanada).
- Maak de watergoten niet te diep en voorzie ze van fauna uittreedplekken bv wat stenen
- Geef de ecologische zone voor kleine dieren bv egels aan met waar nodig verbindingen onder de weg
- Prima dat er een Quick Scan is gedaan en de aanbevelingen voor maaiveld en gebouwen zijn meegenomen in de eisen voor natuur inclusieve gebouwen

Voor klimaat maatregelen extreme neerslag en hittestress

Monofunctionele waterbergingen zijn in deze dicht bevolkte stad waar elk stukje groen noodzakelijk is voor het welbevinden van mens en dier niet het belangrijkste. Is eerst onderzocht welke infiltratie en bergingsmogelijkheden er in het project mogelijk zijn. Denk aan

- Gebouw
 - Groen dak,
 - Gevel begroeiing
 - Onderzoek of moestuinen op de platte daken mogelijk zijn (groeidiepte grond 0,5m)
 - Opgang en gebruik hemelwater in het huishouden
- Infiltratie OR
 - Tegels wippen en beplanten
 - Meer bomen met grote boomspiegel en groot blad als dat kan
 - ondiepe greppel met beplanting verhoogt de opslagcapaciteit. Biedt water voor bomen en struiken en kan als ze binnen 36 uur weer droog zijn gebruikt worden door mens en dier
 - Vijver als drinkplaats voor insecten en honden. Voor een vijver die in de winter niet beviest en in de zomer niet te warm wordt is minimaal 1,5 meter diepte gewenst. Kies daarbij voor een flauwe oever
 - Drainerende pijpen van de weg naar de berging of open water
 - Verlaagd wegprofiel of parkeerplaatsen met infiltratie
 - De straat op één oor leggen zodat het schone regenwater in de berm loopt.
 - Stenen gebruiken waar het water tussendoor kan lopen: waterpasserende verharding
 - Er bestaan ook infiltratiekolken, die zijn niet aangesloten op het riool, maar zijn een soort vergiet in de grond
 - Infiltratierielen, dat zijn lekke rioolpijpen voor schoon regenwater.
- Waterberging OR

- Aanleggen berg-bezink bassins. Deze ondergrondse kelders kunnen worden gebouwd om grote hoeveelheden regenwater tijdelijk te bergen, waarmee overbelasting van het riool en water op straat worden voorkomen.
- Onder verharding of speelvoorziening bv verhard pannaveld.
- Moet de straat ingericht worden als afvoerkanaal, maak dan gebruik van holle wegen of een waterplein als buffer.
- Regenton subsidie of in de bouw meenemen voor particulieren

Voor Bewegen, Ontmoeten, Sporten, Spelen, Ontspannen en van de Natuur genieten.

- Voeg in het kader van het 10 min voetpadennetwerk een kaart toe met ook de 300m buiten het eigenlijke projectgebied
- Maak de Dreef zodanig dat er niet hard kan worden gereden
- Maak het gebied met groene randen en herkenbare entrees afgesloten van de autowegen en alleen toegankelijk voor langzame fietsen 15km. Dit biedt een veilige speelomgeving.
- Voeg de kabel en leidingen kaart toe om verleggen op het laatste moment te voorkomen
- Maak het vandalismebestendige waterspeelplein en omgeving ook geschikt voor de weekmarkt, meerdere terrassen in en uit de zon en kleinschalige evenementen
- Wacht met het plaatsen van voorzieningen in de sport-as op de wensen van de nieuwe bewoners (zie participatie nota speelruimte beleid)

Voor Onderhoud

- Betrek Spaarnelanden door een beheertoets te vragen.
- Stel voor de aanleg de levensduur van de openbare ruimte op min 5-10 jaar vaste planten, 20-30 jaar voor groen, 50-70 jaar bomen en 15 jaar speelvoorzieningen (van hout 10 jaar)
- Regel vroegtijdig voldoende budget voor de overdracht van het onderhoud aan Spaarnelanden
- Lever bij elke oplevering van een fase een beheerkaart aan met de wijze van onderhoud voor 20 jaar o.a de maaikaart met het te bereiken doel/functie