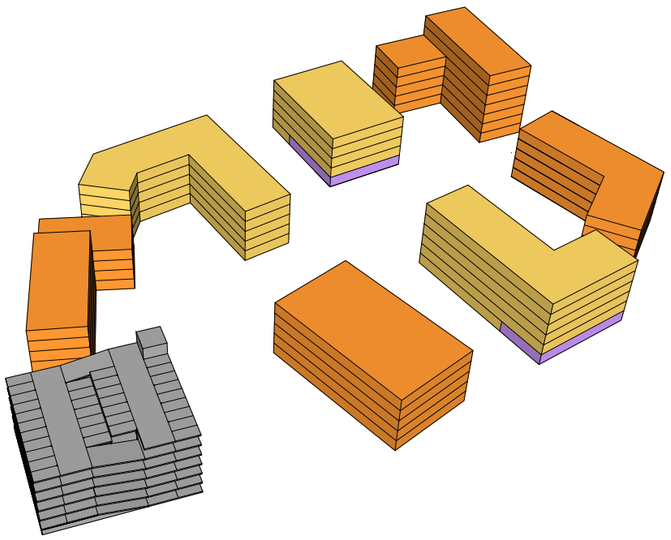
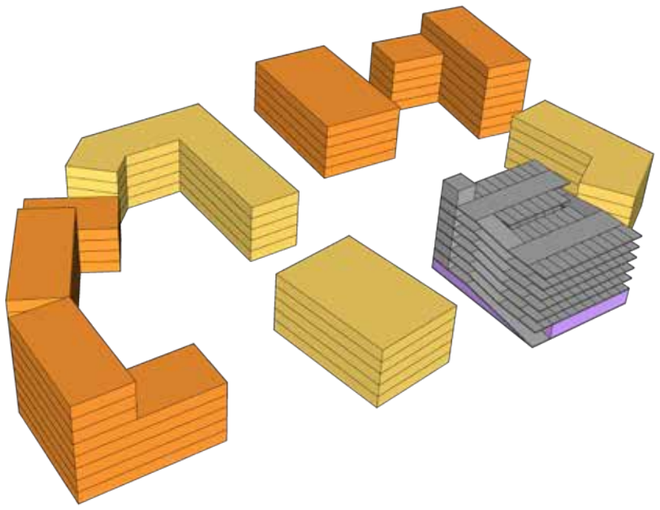
Gemeente
Haarlem





Delftplein

Ambities en nieuwe proefverkaveling

21 juni 2026 - PCM en OMB

Delftplein

Ambities en nieuwe proefverkaveling

Toelichting

Na het vaststellen van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) Delftplein in de gemeenteraden van Velsen en Haarlem (juli 2024) is het proces gestart voor het aanpassen van de gemeentegrens. De gemeentegrens lag oorspronkelijk door het plangebied en is nu tegen de afrit van de N208 aan gelegd (januari 2026). Hierdoor ligt het totaal te ontwikkelen gebied binnen één gemeente, namelijk binnen de gemeente Haarlem.

Ter voorbereiding op de haalbaarheidsfase (en ontwerpfase) is in de afgelopen periode door de ambtelijke projectgroep onderzocht wat de te behalen ambities voor deze ontwikkeling zijn. Deze zijn voorgelegd aan de verantwoordelijk wethouder. In de afgelopen periode is door middel van een nieuwe proefverkaveling ook onderzoek gedaan naar kansen om de kwaliteit van de leefomgeving van Delftplein te verhogen. Hiervoor is ook een quickscan geluid uitgevoerd.

Ambities

Aanvullend op het vastgestelde PvEL Delftplein zijn op basis van nieuw beleid, convenanten en inzichten aanvullende ambities geformuleerd en aan de wethouder voorgelegd. Deze heeft daar een prioritering aan gegeven. De technische en financiële haalbaarheid van deze ambities zullen in de haarbaarheidsfase nader onderzocht worden. Ook aanvullende ambities vanuit Elan Wonen en de te selecteren ontwikkelpartner kunnen hieraan nog toegevoegd worden.

Gemeentelijk kader

- De spelregelkaart en de randvoorwaarden, eisen en wensen zoals opgenomen in het PvEL.
- Actueel gemeentelijk beleid, vastgesteld na het PvEL.

Prioritering van wensen

1. Autoluw maken van het plangebied door parkeren aan de rand te clusteren.
2. Creëren van actieve plinten door woningen en voorzieningen op de begane grond.
3. Toepassen van houtbouw en industrieel bouwen als dit mogelijk is.

Wensen overige onderwerpen

- Circulair
- Energie
- Toxiciteit
- Materiaal
- Groene gevels

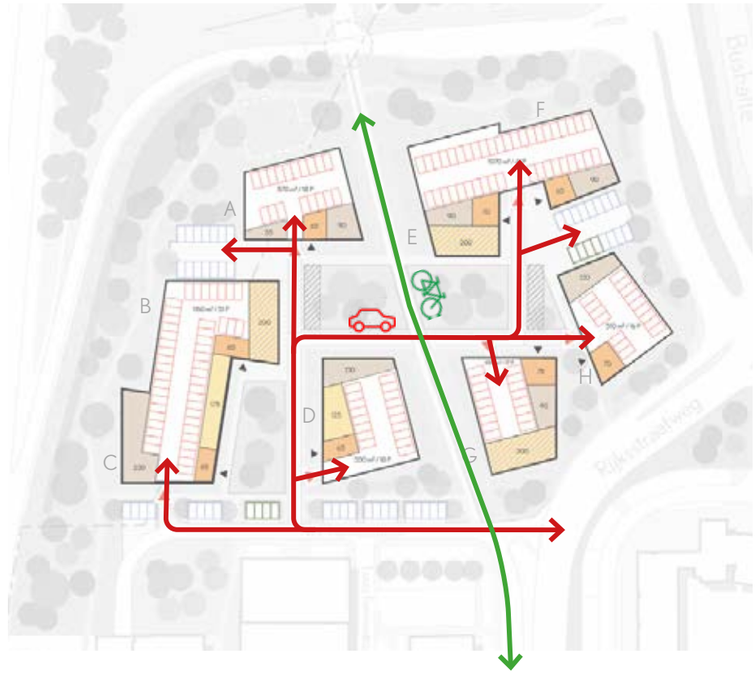
Nieuwe proefverkaveling

De proefverkaveling zoals opgenomen in het PvEL laat een campusopzet zien van acht urban villas. In deze bouwblokken zijn appartementen rond een atrium gegroepeerd. Uit de quickscan geluid blijkt dat met een dergelijke opzet niet voldaan wordt aan het Haarlems geluidsbeleid waarbij een woning ten minste één geluidsluwe gevel moet krijgen. De nieuwe proefverkaveling geeft een oplossing voor dit probleem. Bouwblokken met een te hoge geluidsbelasting zijn hierin opengewerkt, waardoor het mogelijk is een geluidsluwe zijde te creëren. Deze nieuwe opzet voldoet aan het Haarlems geluidsbeleid.

De proefverkaveling zoals opgenomen in het PvEL laat ook een opzet zien waarbij auto's onder en tussen de urban villas parkeren. Hierdoor wordt de begane grond van de bouwblokken gedomineerd door geparkeerd staande auto's met dode plinten tot gevolg. Ook moet veel verharding in het plangebied aangelegd worden om deze parkeerplaatsen te ontsluiten. Dit gaat ten koste van een groene, prettige en veilige leefomgeving.

In de nieuwe proefverkaveling is onderzocht wat de mogelijkheden van een parkeergebouw zijn aan de rand van het plangebied waarin al het parkeren wordt opgelost. Hierdoor kan het woongebied autovrij worden gemaakt en kunnen de gebouwen actieve plinten krijgen (zie prioritering van wensen).

Deze nieuwe proefverkaveling wordt op de volgende bladzijden in woord, beeld en cijfers uiteengezet. Op de laatste bladzijden is de samenvatting van de quickscan geluid van de oude- en de nieuwe proefverkaveling te vinden.



In de proefverkaveling zoals opgenomen in het PvEL wordt onder en tussen de gebouwen geparkeerd. Dit leidt niet alleen tot veel dode plinten, ook het maaiveld wordt door de auto gedomineerd.



In de nieuwe proefverkaveling wordt het parkeren in een parkeergebouw aan de rand van de woonwijk opgelost. Hierdoor kan het woongebied autovrij, groener en veiliger ingericht worden.

Twee modellen

Model 1 - Parkeergebouw links



Aandachtpunten

- Fietspad buitenom langs Delftplein. Hier moet nog een betere oplossing voor gevonden worden.
- Aansluiting (adressering) gebouwen op Delftplein.

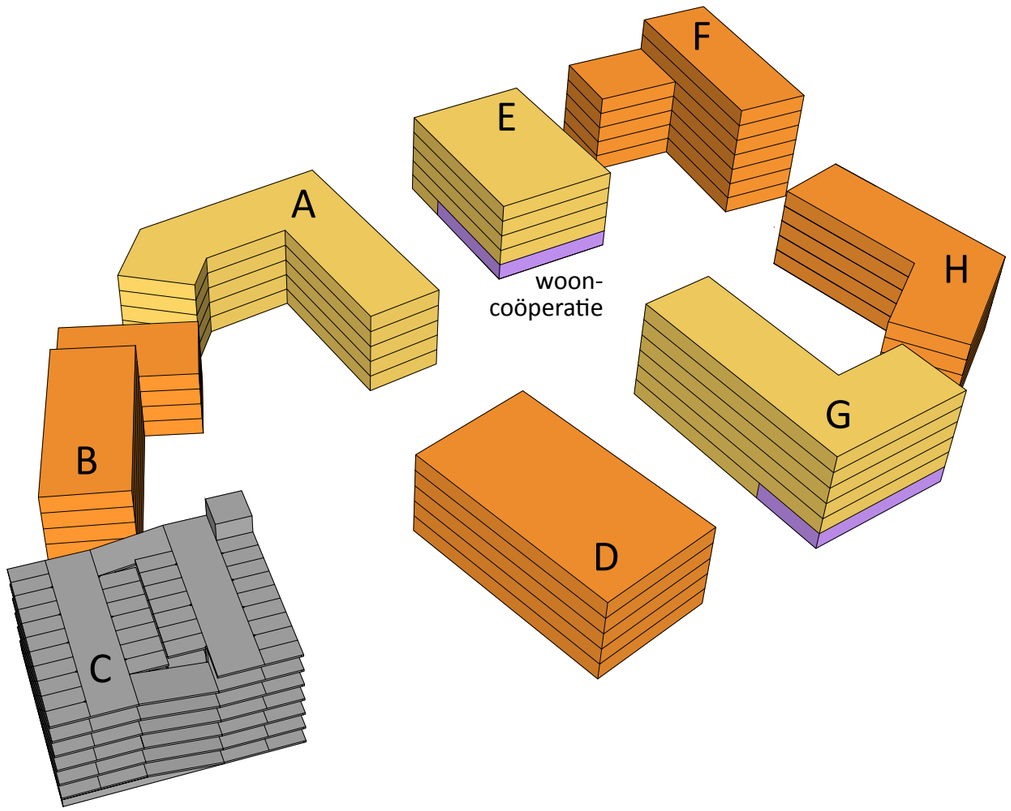
Model 2 - Parkeergebouw midden



Aandachtpunten

- Parkeergebouw op zicht-as Rijksstraatweg.
- Fietsroute naar en over kruising Rijksstraatweg-Delftplein.
- Aansluiting (adressering) gebouwen op Delftplein.

Model 1 - Parkeergebouw links



wonen sociaal

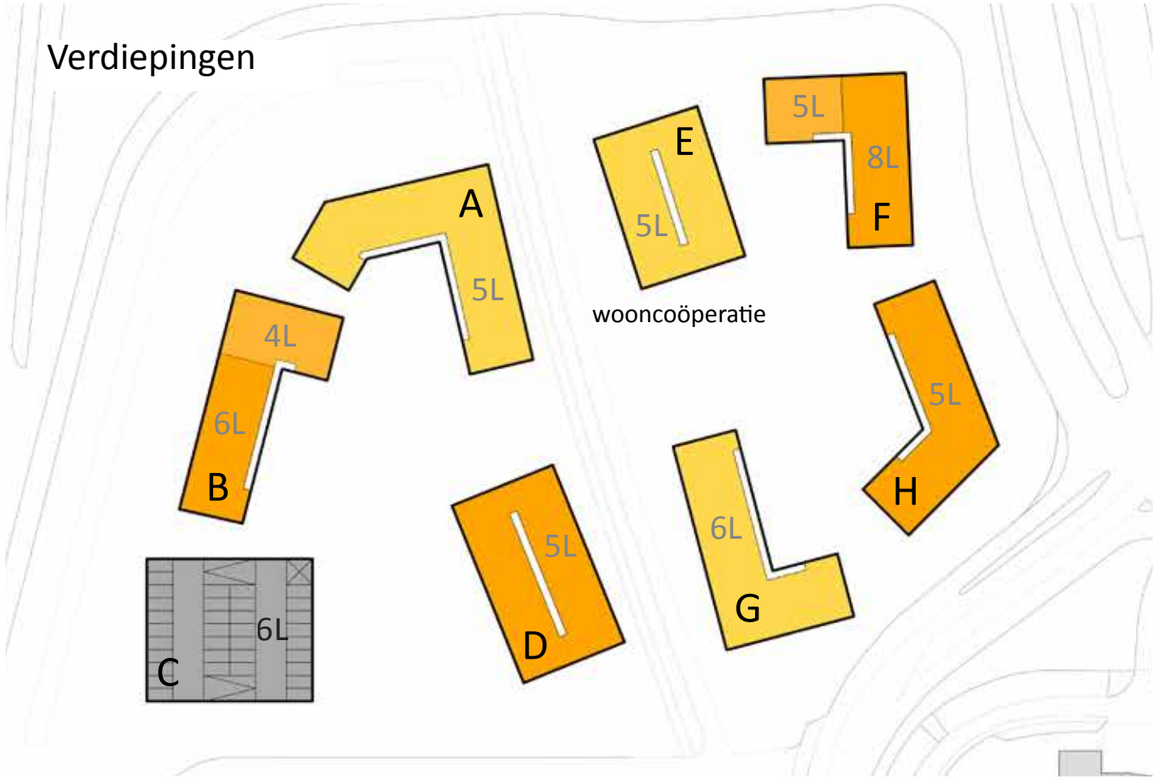
wonen middencategorie

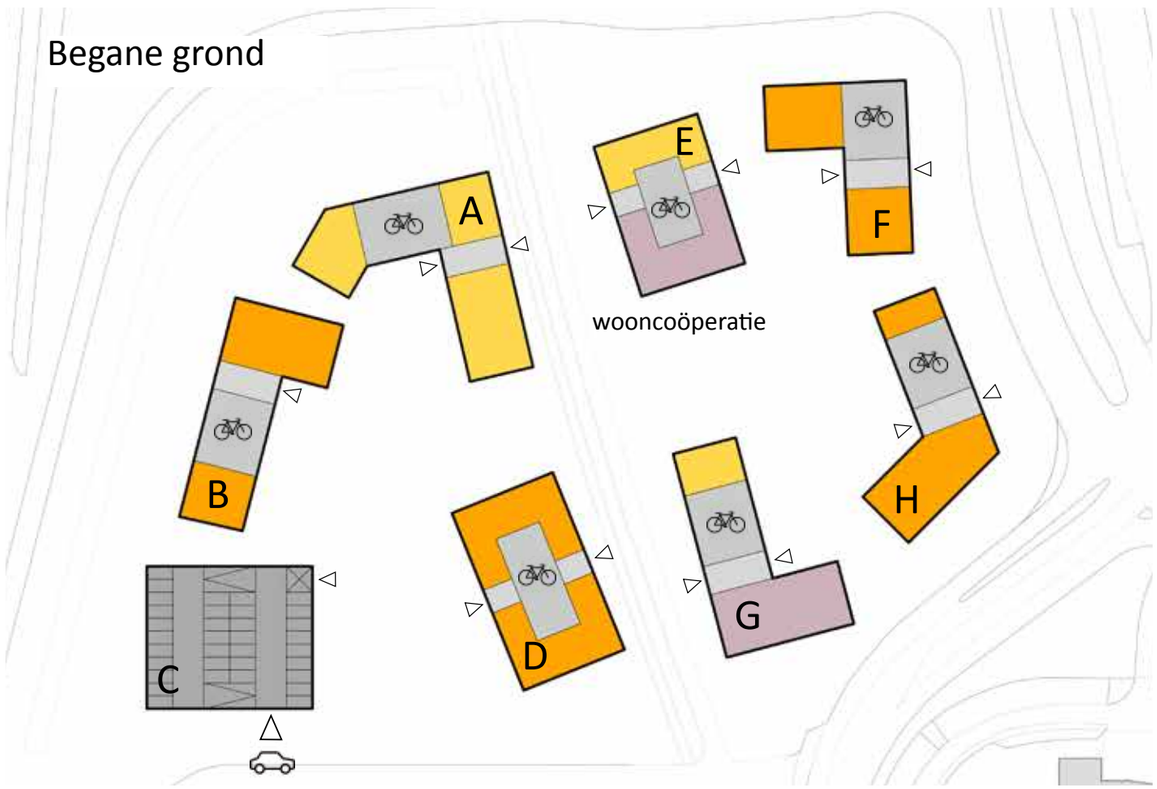
voorzieningen

entreepartijen

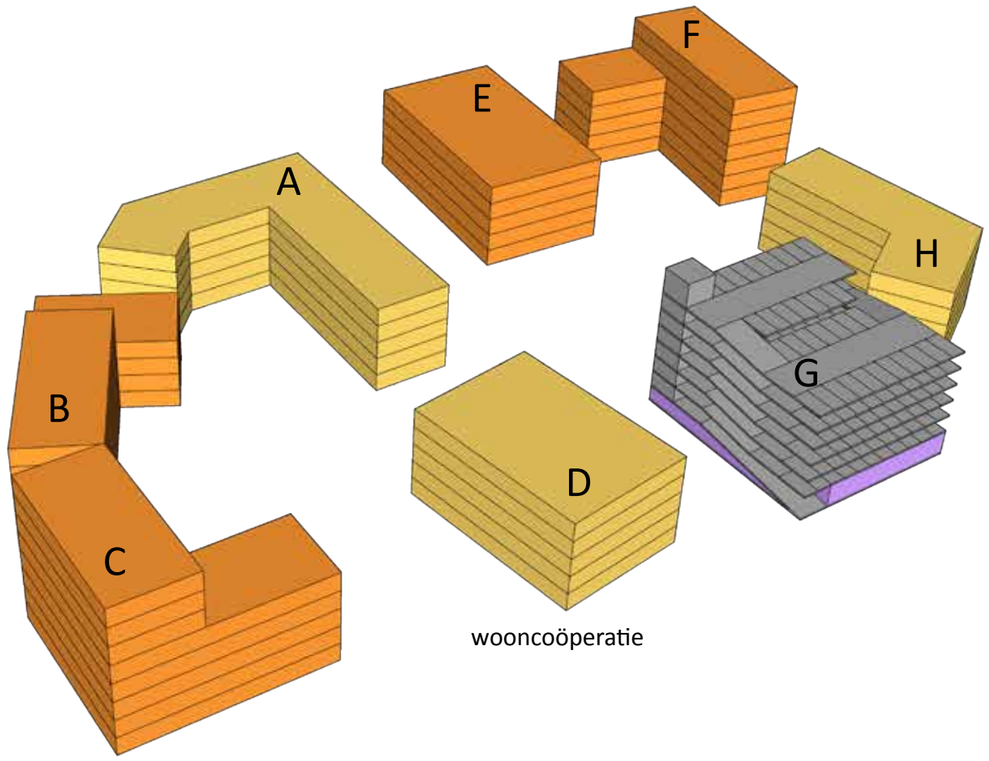
fietsparkeren bewoners

autoparkeren

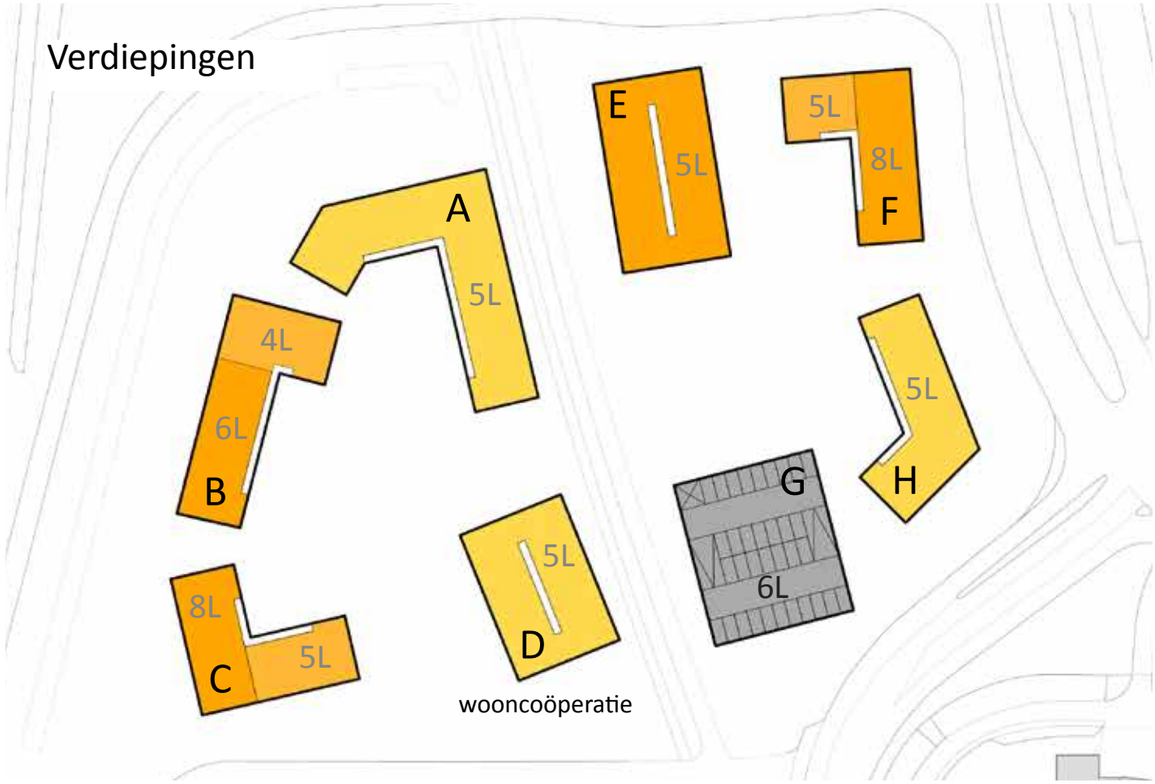


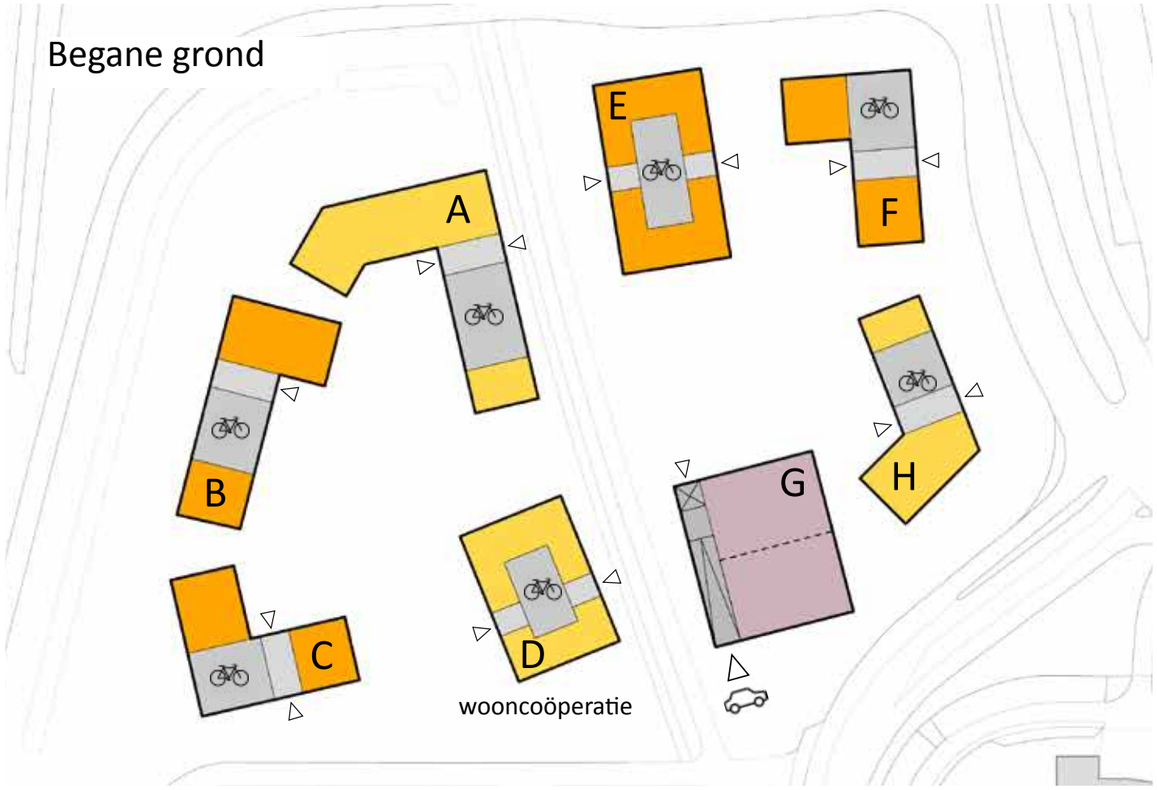


Model 2 - Parkeergebouw midden



- wonen sociaal
- wonen middencategorie
- voorzieningen
- entreepartijen
- fietsparkeren bewoners
- autoparkeren

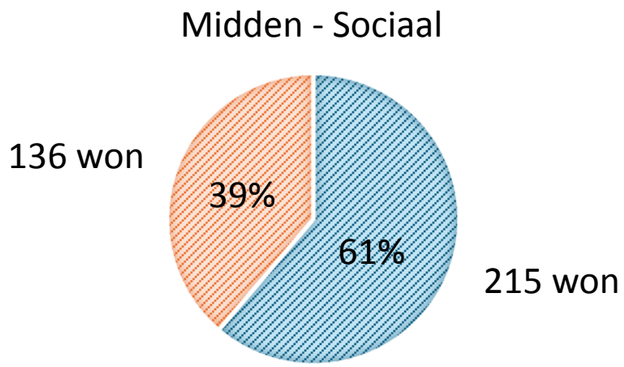


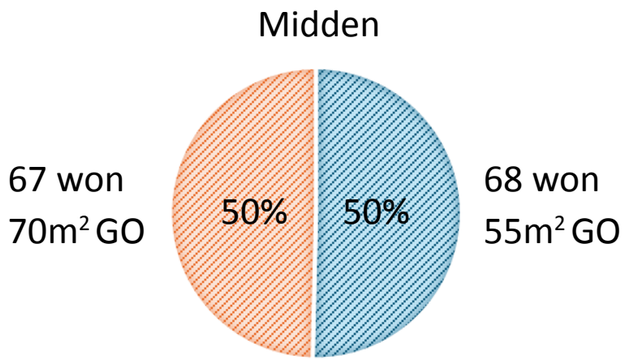


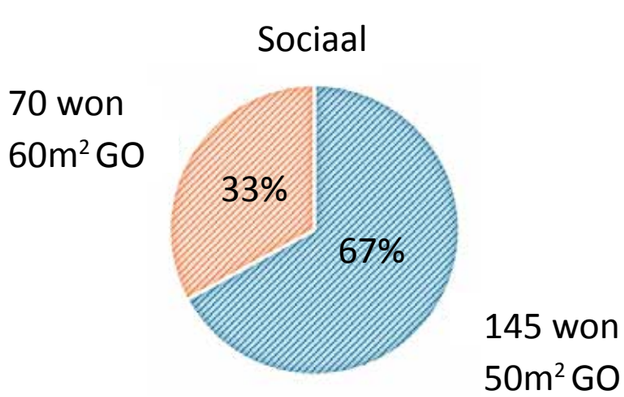
Uitgangspunten woningen

- 60% sociaal, 40% middencategorie.
- Van de middencategorie valt 50% in het goedkope segment en 50% in het dure.
- eenderde van de sociale woningen is gem. 60m² GO, tweederde 50m².

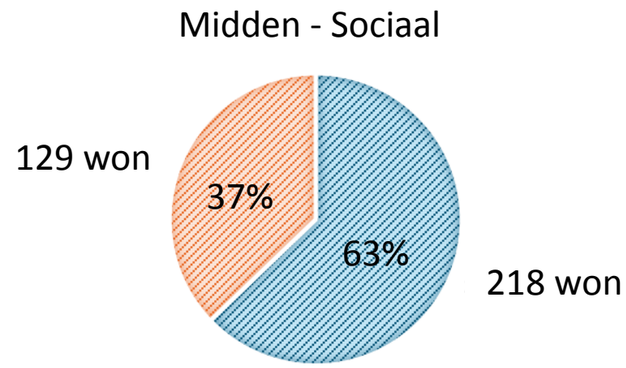
Model 1

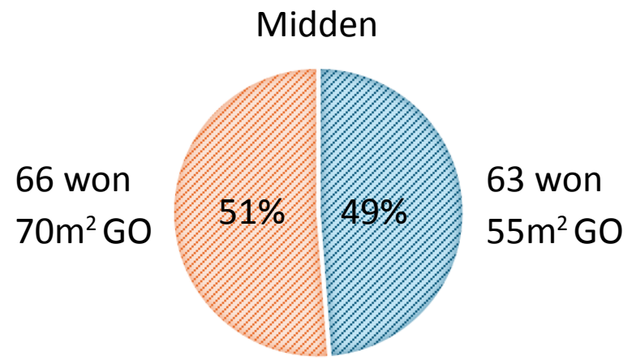


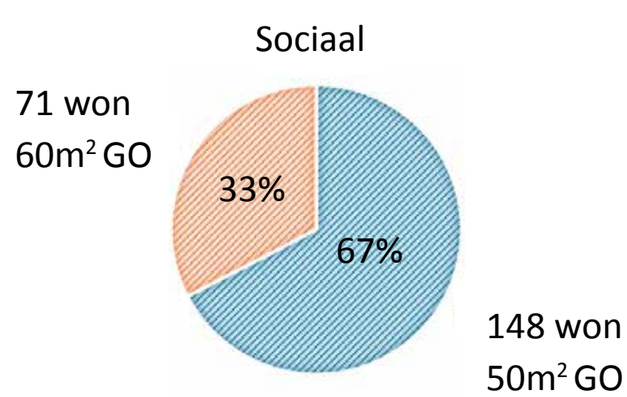




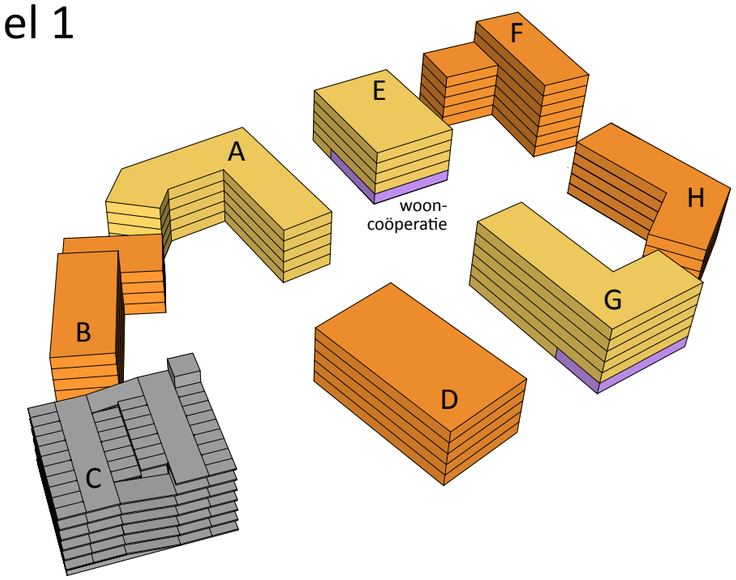
Model 2







Model 1



Blok	Cat	GO	Won	Voorz*	Fiets**	Auto
A	mid	55m²	28	-	135	-
		70m²	26			
B	soc	50m²	34	-	130	-
		60m²	18			
C	-	-	-	-	-	214
D	soc	50m²	38	-	143	-
		60m²	19			
E	coöp	55m²	18	280m²	93***	-
		70m²	19			
F	soc	50m²	41	-	150	-
		60m²	19			
G	mid	55m²	23	320m²	113***	-
		70m²	22			
H	soc	50m²	32	-	118	-
		60m²	15			
Totaal			352	600m²	880	214

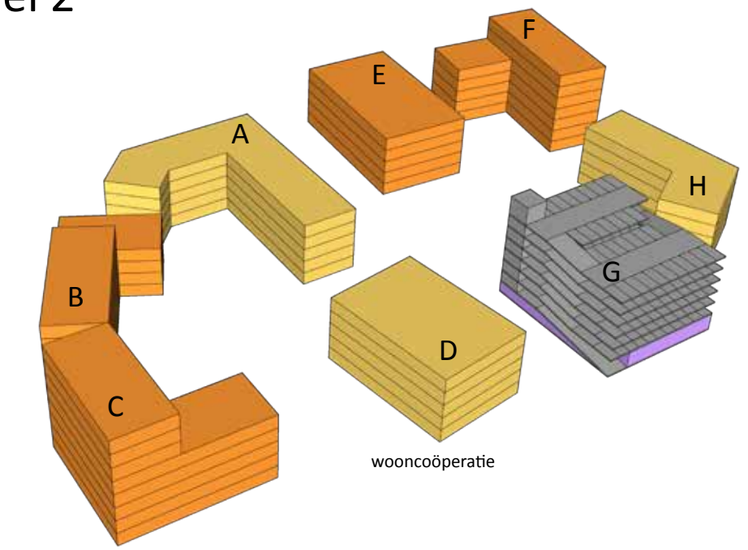
*Oppervlakten voorzieningen in BVO.

**Alleen 2,5 pp/won voor bewoners. 0,3 pp/won voor bezoekers buiten bij hoofdentrees.

***Hierbij moet fietsparkeren personeel voorziening nog opgeteld worden.

****Zowel het aantal fiets- als het autoparkkeerplekken moet nog gecheckt worden o.b.v. de actuele Nota Parkeernormen.

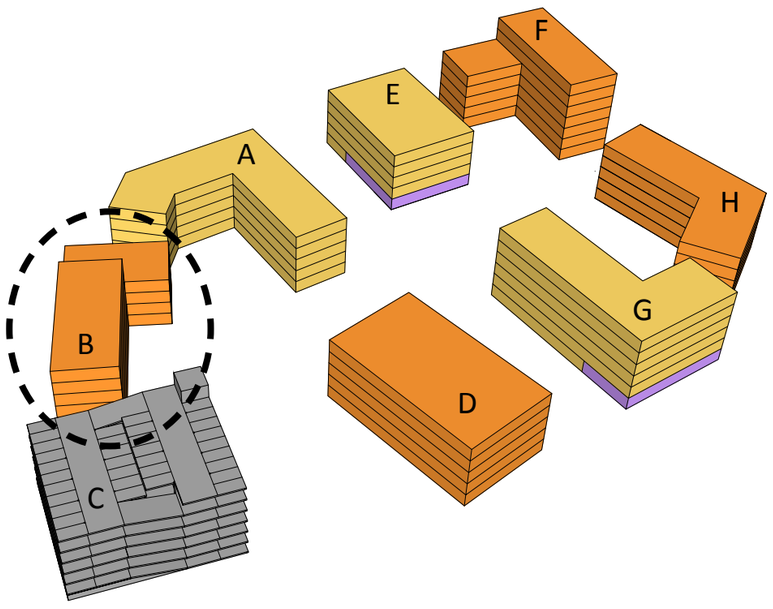
Model 2

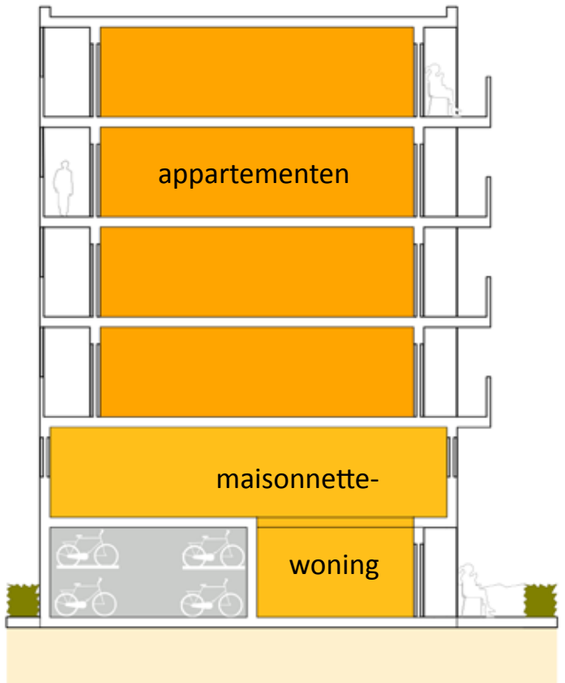


Blok	Cat	GO	Won	Voorz*	Fiets**	Auto
A	mid	55m²	35	-	158	-
		70m²	28			
B	soc	50m²	34	-	125	-
		60m²	16			
C	soc	50m²	36	-	135	-
		60m²	18			
D	coöp	55m²	19	-	100	-
		70m²	21			
E	soc	50m²	39	-	145	-
		60m²	19			
F	soc	50m²	39	-	145	-
		60m²	19			
G	-	-	-	720m²	***	214
H	mid	50m²	16	-	85	-
		60m²	18			
Totaal			357	720m²	893	214

Uitwerking van de blokken
model 1 - blok B





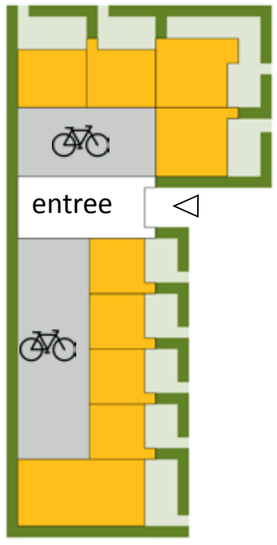


dove gallerijgevel
aan Randweg-zijde

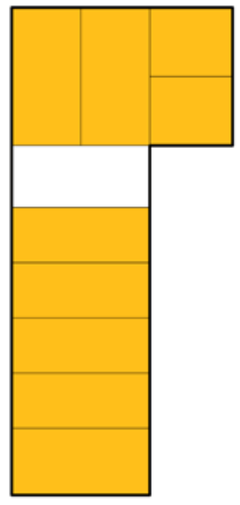
half-in-half-uit-balkons
aan geluidsluwe zijde

actieve woonplint
met voortuintjes

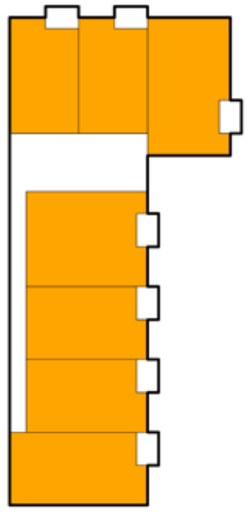
principedoorsnede



begane grond

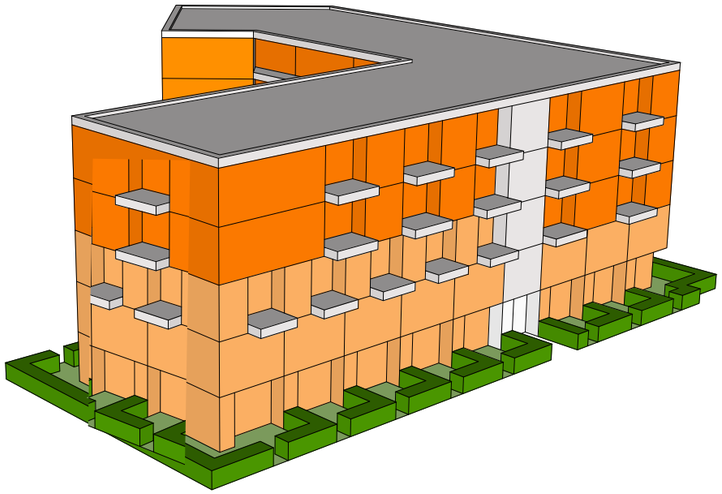


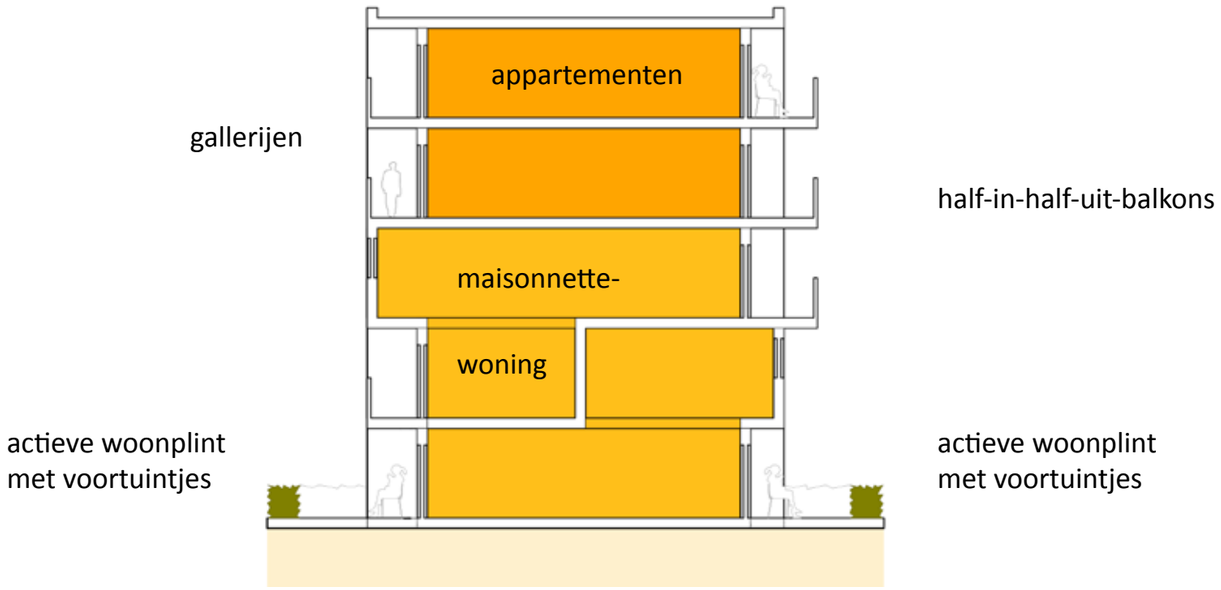
1ste verdieping



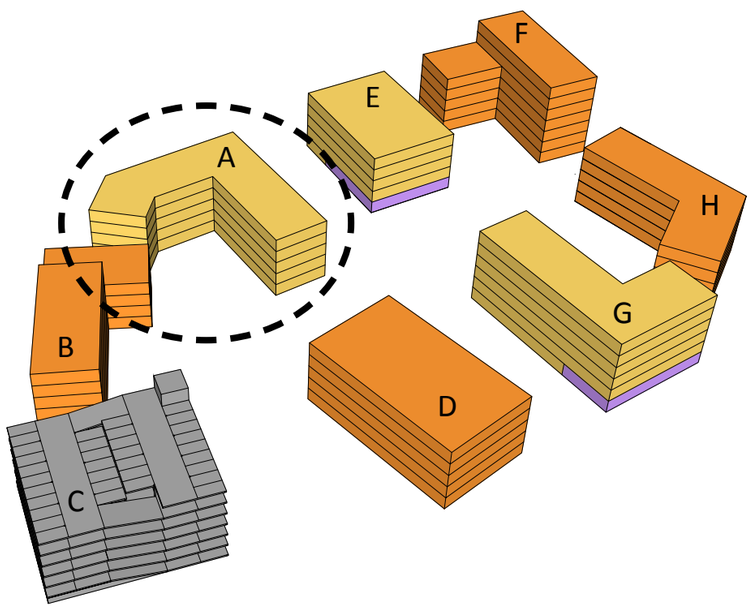
2e - 4e verdieping

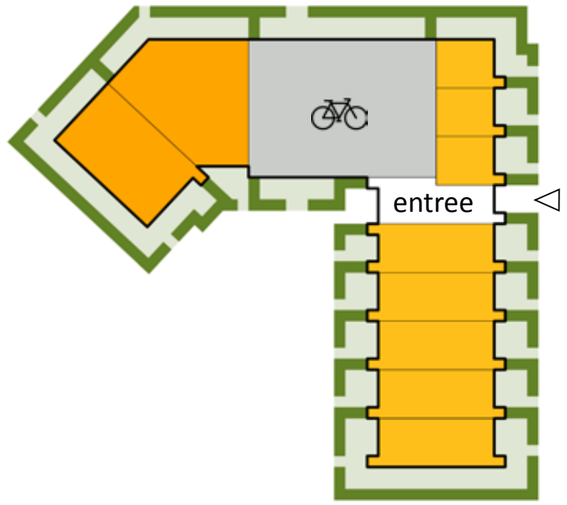
Uitwerking van de blokken
model 1 - blok A



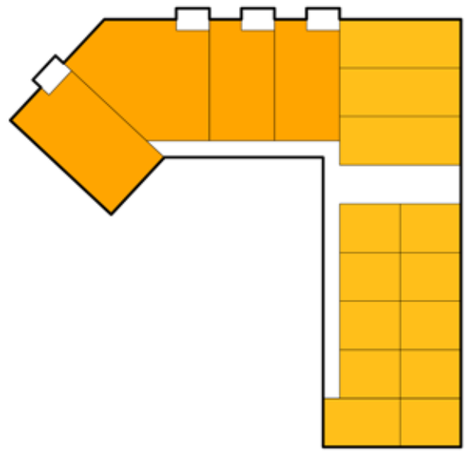


principedoorsnede

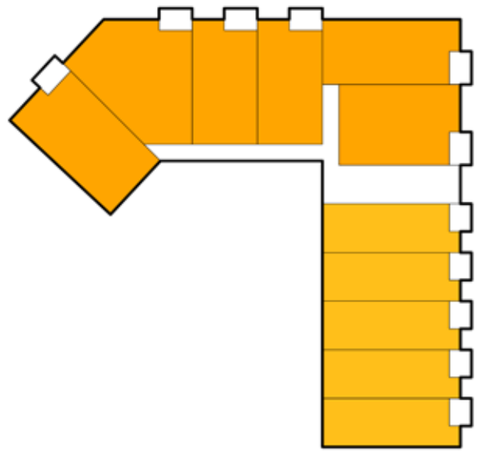




begane grond

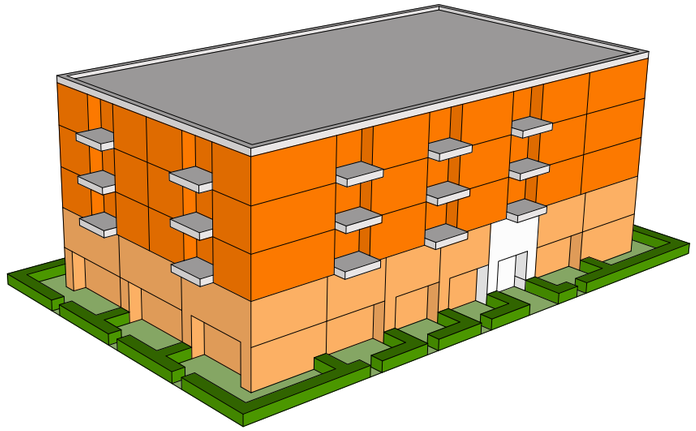


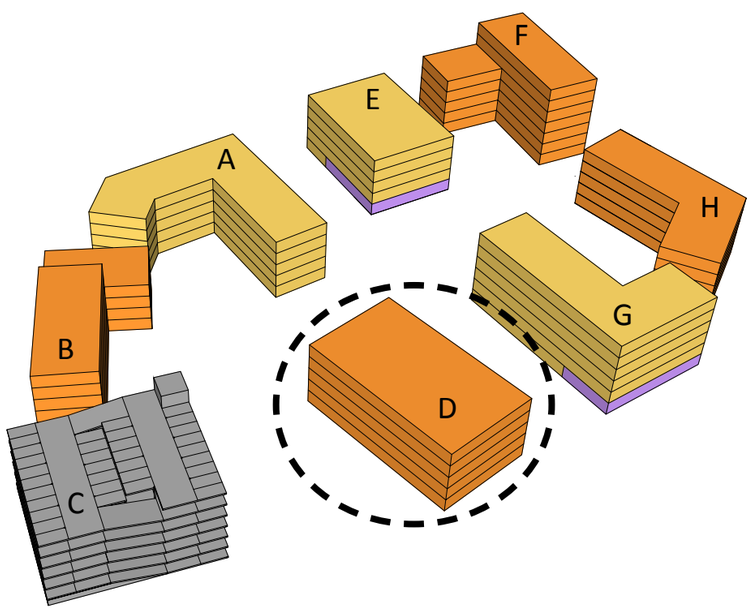
1ste verdieping

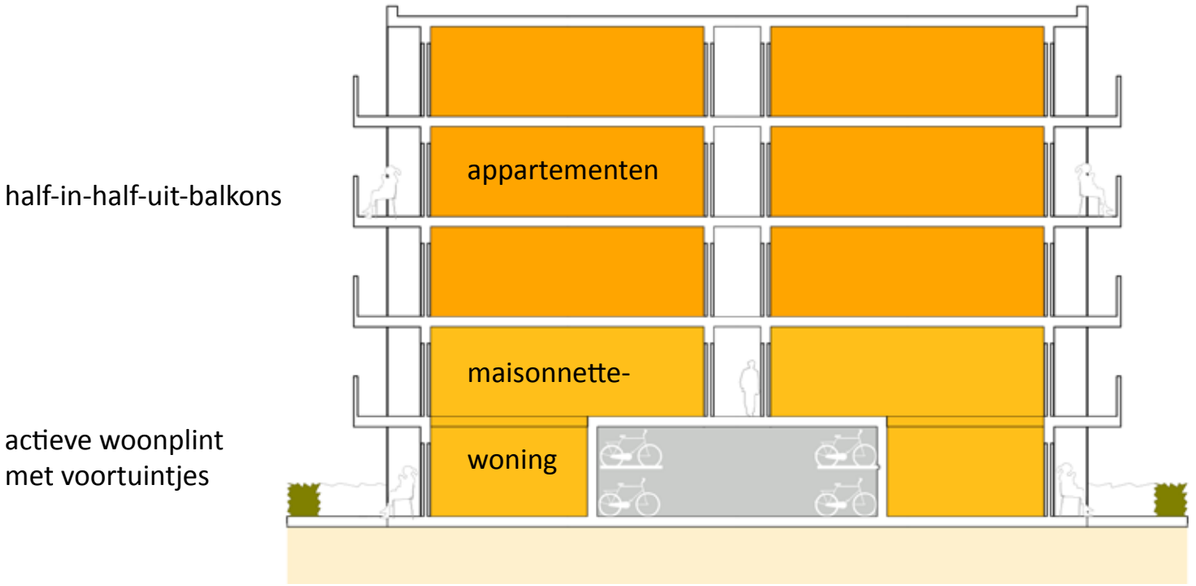


2e verdieping

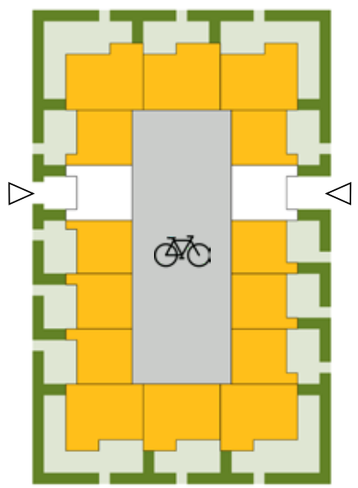
Uitwerking van de blokken
model 1 - blok D



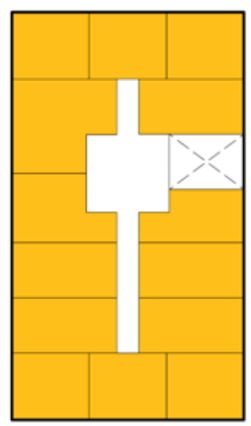




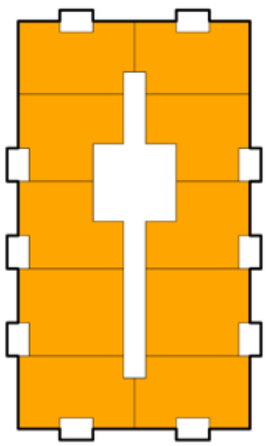
principedoorsnede



begane grond



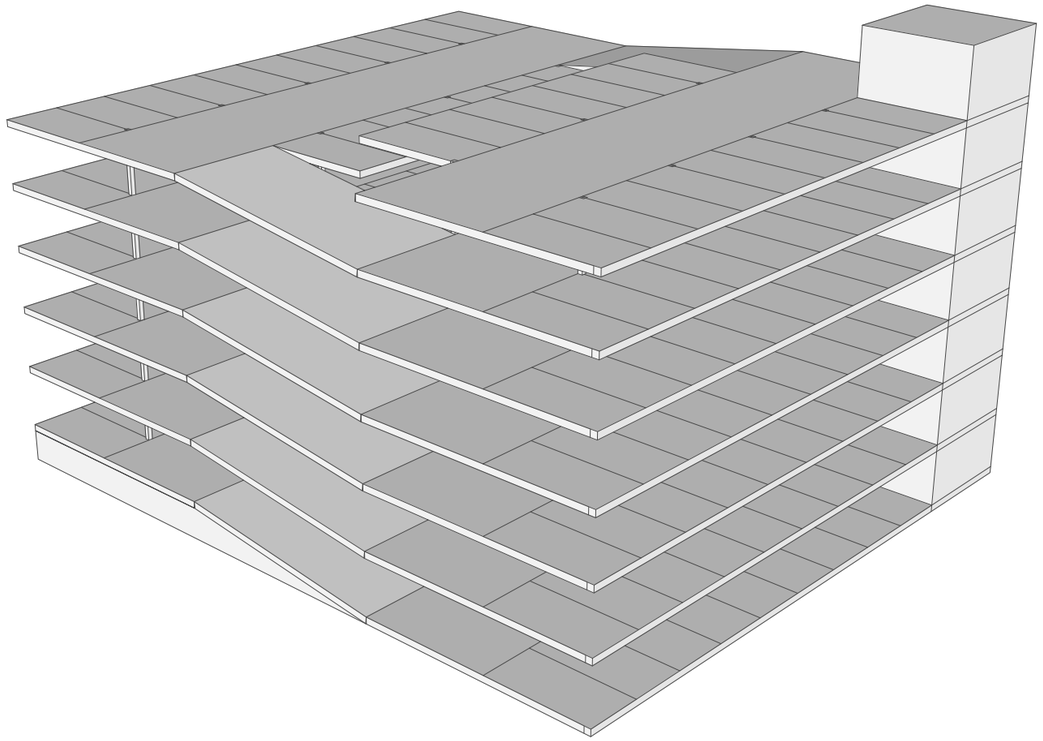
1ste verdieping

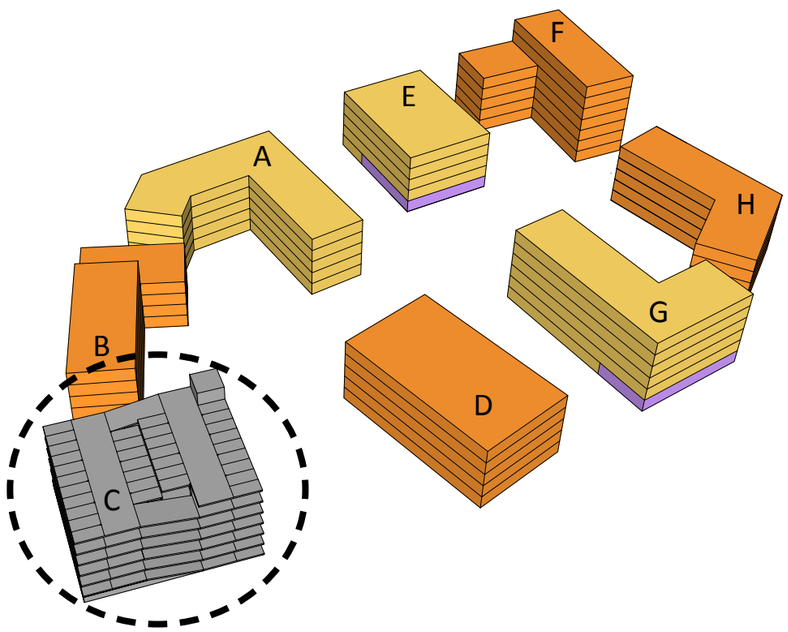


2e - 4e verdieping

Uitwerking van de blokken
model 1 - blok C

Door de ligging kan dit een eenvoudig parkeergebouw met groene / houten lamellen gevels worden zonder voorziening in de plint.



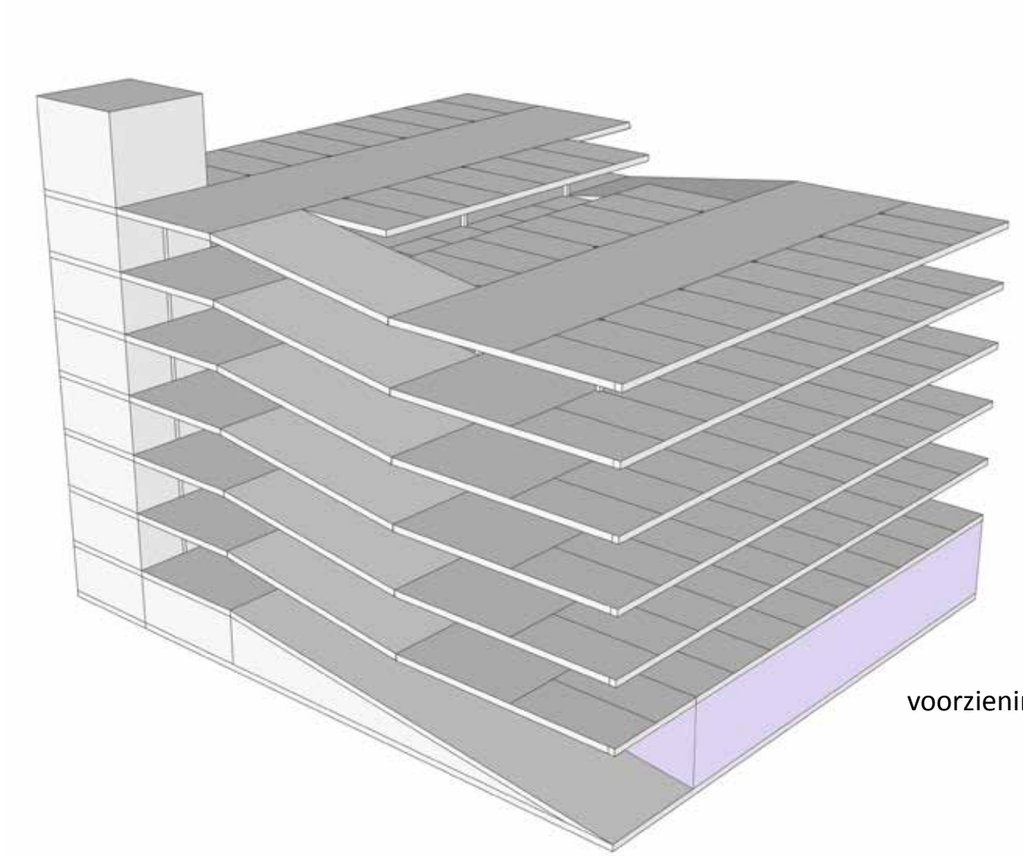




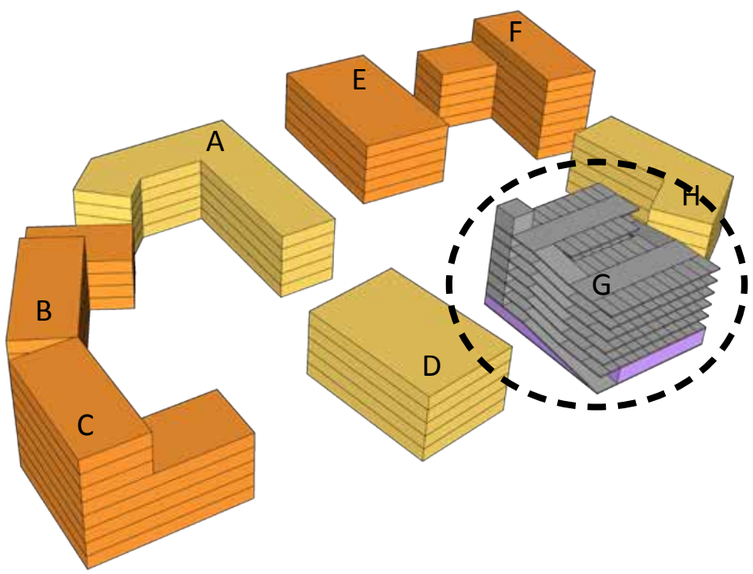


Uitwerking van de blokken model 2 - blok G

Vanwege de ligging moeten de gevels van de parkeergarage voldoende kwaliteit krijgen en in de plint moet een voorziening komen.



voorziening in de plint



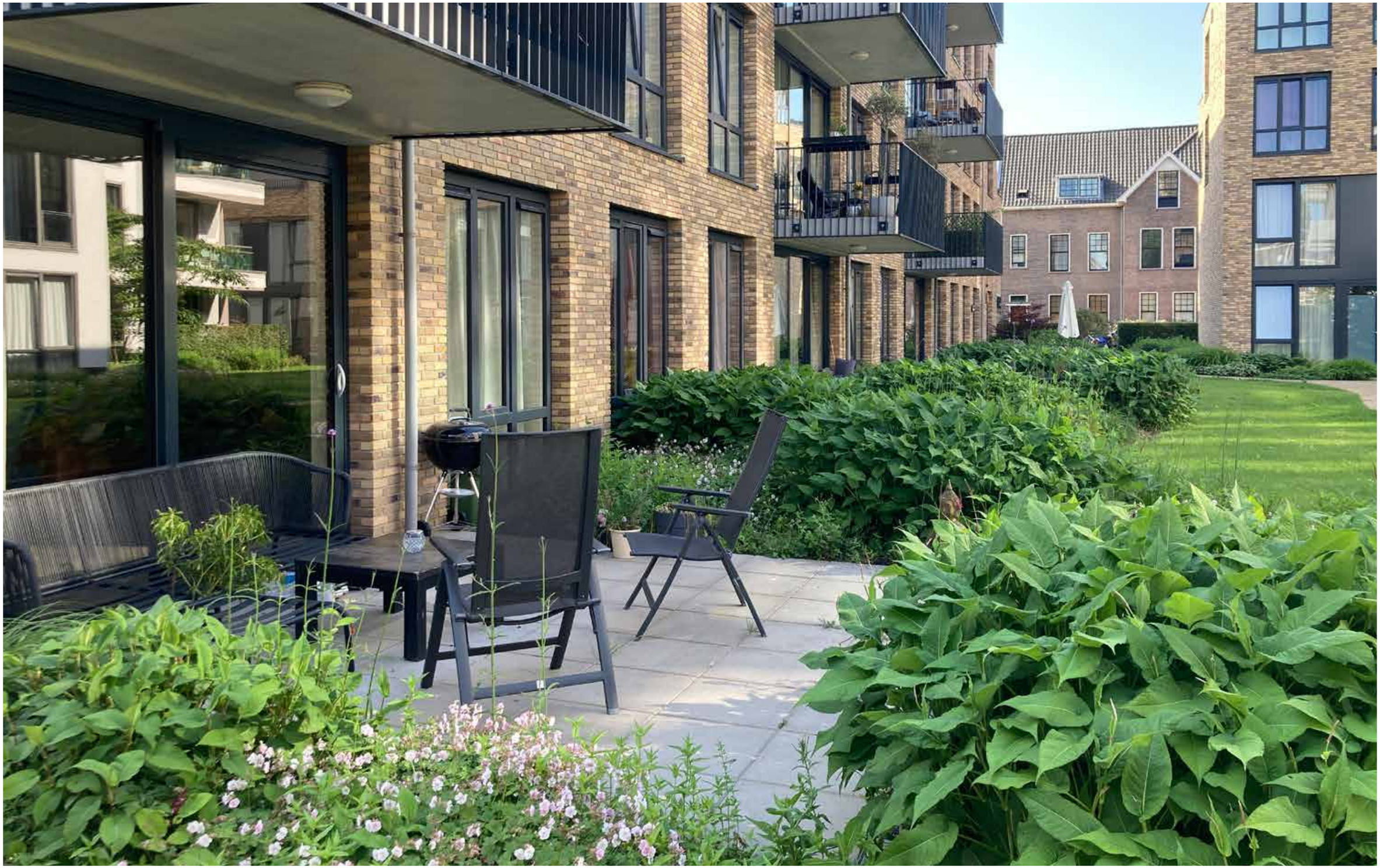




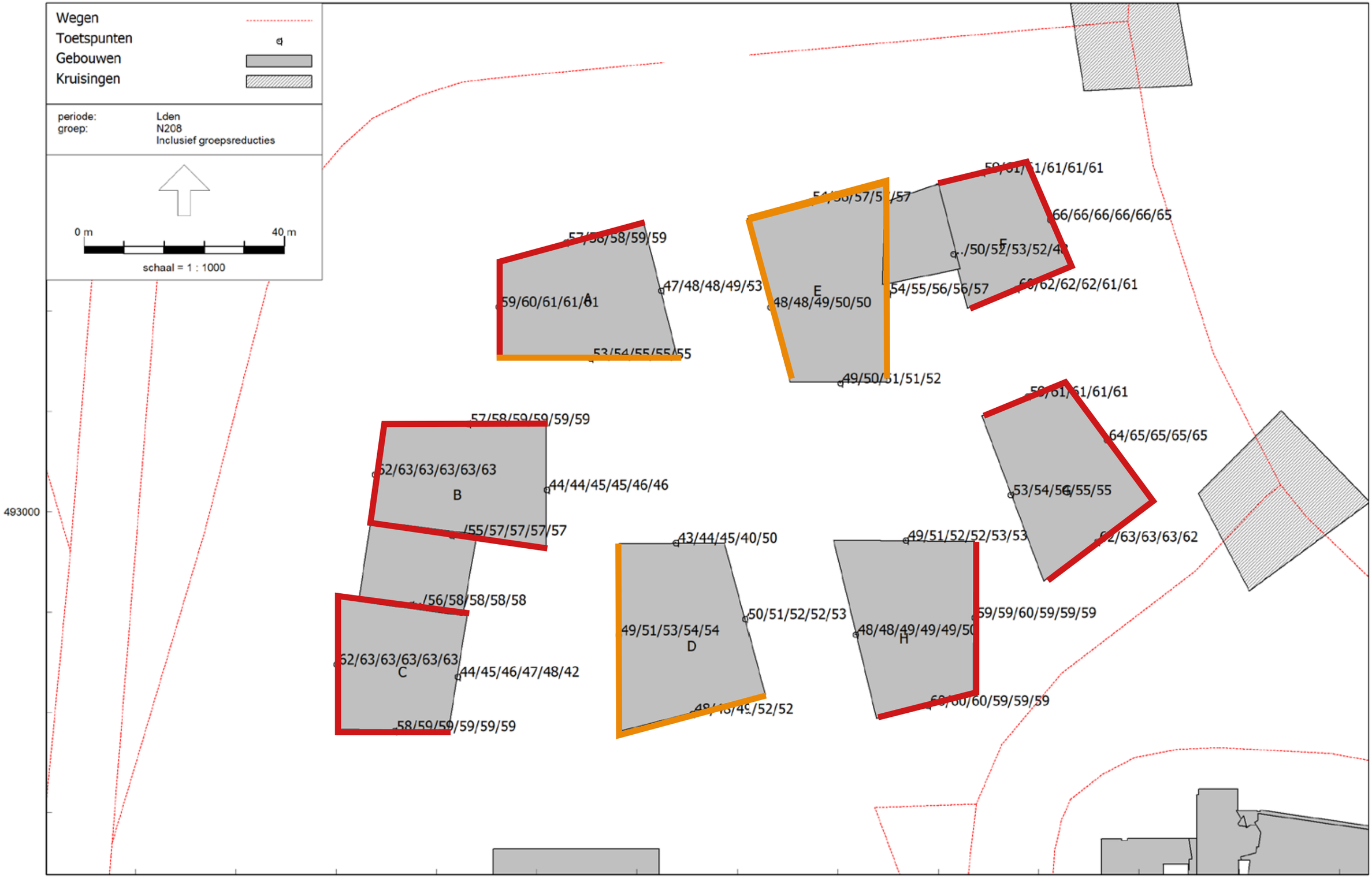
Door het parkeren uit de blokken te halen en maisonnettewoningen met voortuintjes toe te passen, krijgen de woongebouwen een levendige plint met veel woonkwaliteit. Aan de buitenzijde van de buurt en aan de Dijkzichtlaan erfafscheidingen door middel van formele hagen...



... aan de binnenzijde van de buurt door middel van informele heesterstroken waardoor makkelijk toegang is tot de groene openbare of collectieve buitenruimten

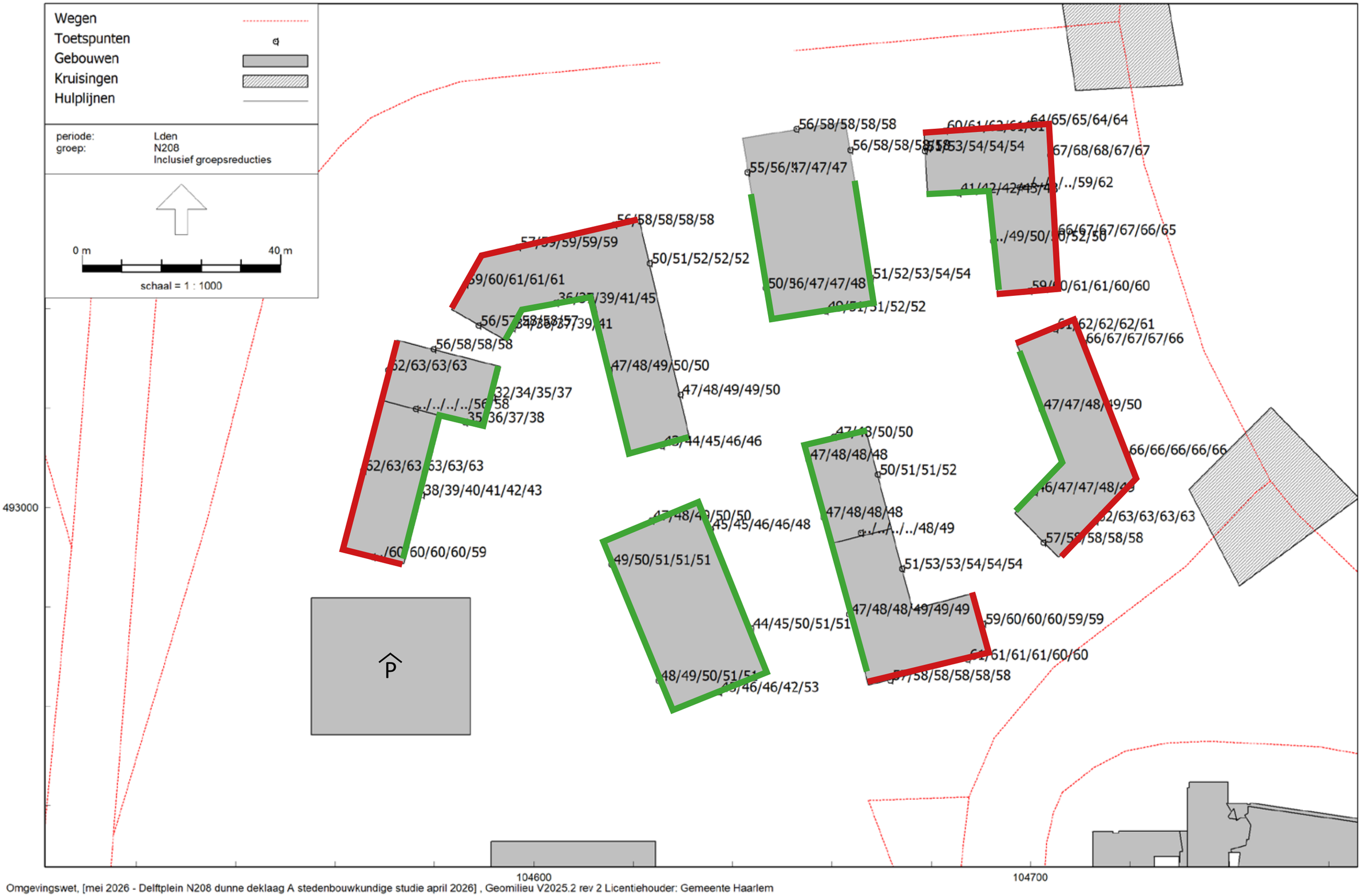


Samenvatting quickscan geluid proefverkaveling zoals opgenomen in het PvEL. In rood gevels met geluidsbelasting hoger dan toegestaan



Omgevingswet, [mei 2026 - Delftplein N208 dunne deklaag A proefverkaveling PvEL] , Geomilieu V2025.2 rev 2 Licentiehouder: Gemeente Haarlem

Samenvatting quickscan nieuwe proefverkaveling. Door blokken met te hoge geluidbelasting open te werken ontstaan geluidsluwe gevels (groen)



Omgevingswet, [mei 2026 - Delftplein N208 dunne deklaag A stedenbouwkundige studie april 2026] , Geomilieu V2025.2 rev 2 Licentiehouder: Gemeente Haarlem