

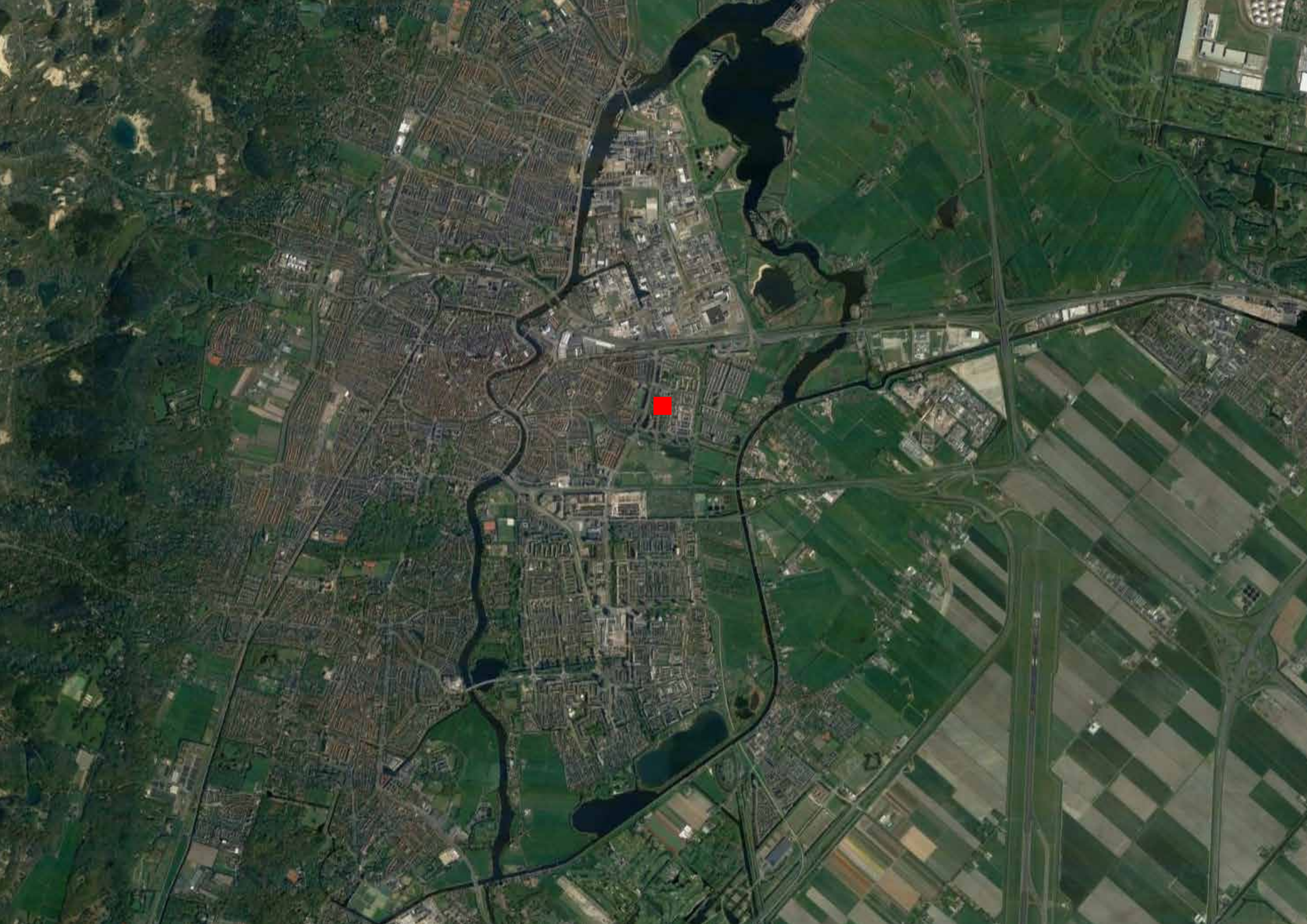
Ambitiedocument Prinses Beatrixplein Haarlem
Maart 2021

'SITE

■ **SITE**

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|------------------------------------------------|----|
| 1 | Introductie | 6 |
| 2 | Nieuw hart voor Parkwijk | 10 |
| 3 | Ambities en kernwaarden | 28 |
| 4 | Ruimtelijke- programmatische uitgangspunten | 56 |
| 5 | Principes voor de tussentijd | 68 |
| 6 | Ontwikkelstrategie en haalbaarheid | 72 |
| 7 | Vervolgproces | 74 |



Introductie

1

Aanleiding

Beatrixplein: urgentie en kansen voor groei

Het Prinses Beatrixplein vormt het hart van de na-oorlogse wijk Parkwijk in Haarlem-Oost. Naast woningbouw en een winkelcentrum huisvest het gebied ook een aantal bijzondere functies zoals ouderenzorg in het Reinaldahuis, de internationale basisschool ITK, een gymzaal en een wijkcentrum. Het Prinses Beatrixplein is in de Ontwikkelstrategie Haarlem-Oost (2014) aangeduid als een urgente gebiedsontwikkeling, gezien de verschraling in het gebied én de potentie die het gebied heeft om te voorzien in de groei van Haarlem. Het uitgangspunt vanuit de gemeente Haarlem voor dit gebied betreft verdichting en toevoeging van woningen, passend binnen het coalitieprogramma 'Duurzaam Doen 2018-2022'.

Doelstelling vanuit de gebiedsontwikkeling

De Gemeente Haarlem, Pré Wonen en Dreef Beheer werken als eigenaren en initiatiefnemers samen als opdrachtgevers van het 'Ambitiedocument Prinses Beatrixplein' dat voor u ligt. De Gemeente Haarlem is medio 2019 een ruimtelijk planproces gestart en heeft een startnotitie voor de gebiedsontwikkeling opgesteld (zie p.11). Het doel is het in gang zetten van een duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij diverse functies in het gebied in samenhang met elkaar worden ontwikkeld.

Waarom een Ambitiedocument?

Dit Ambitiedocument bouwt voort op eerdere gesprekken tussen de Gemeente Haarlem en de grondeigenaren Dreef Beheer en Pré Wonen. Begin 2020 heeft stedenbouwkundig bureau BFAS+ in opdracht van

Dreef Beheer en Pré Wonen een ruimtelijke verkenning gedaan naar de mogelijkheden tot herontwikkeling en de kansen die dit oplevert. Dit proces heeft echter nog niet tot een nieuw plan geleid en een overkoepelende visie op de gewenste herontwikkeling ontbrak.

Er is daarom behoefte ontstaan aan een door publiek en privaat gezamenlijk gedragen ambitiedocument waarin gepositioneerd is wat de grotere 'why' – de toekomstige betekenis en identiteit – van het gebied wordt en welke ambities en leidende principes ten grondslag moeten liggen aan de verdere gebiedsontwikkeling. Het Ambitiedocument formuleert daarmee de belangrijkste ruimtelijk-programmatische uitgangspunten die de basis vormen voor de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), stedenbouwkundig plan en uiteindelijk een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan. Het Ambitiedocument heeft geen publiekrechtelijke status en wordt niet vastgesteld door de Gemeenteraad.

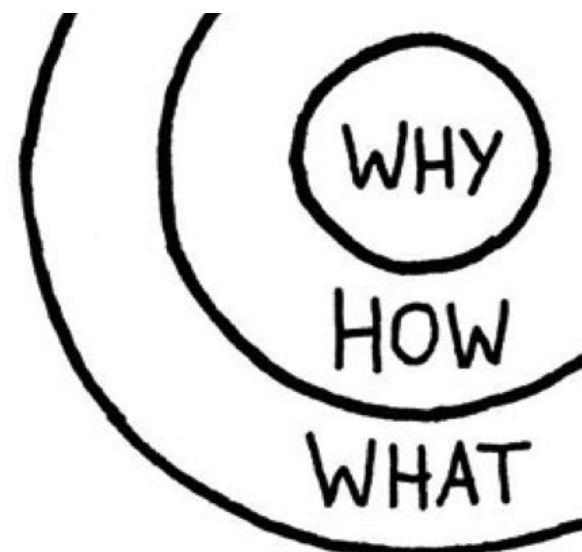
Gezamenlijk gedragen

SITE is penvoerder van het Ambitiedocument en werkt in opdracht van Gemeente Haarlem, Pré Wonen en Dreef Beheer. SITE werkt hierbij samen met BFAS+, AKRO Consult en Stadkwadraat. Middels vele (digitale) werksessies en ontwerpend onderzoek zijn we tot voorliggend Ambitiedocument gekomen. Ook bijzonder is de samenwerking tussen ruimtelijk- en sociaal domein geweest. Middels meerdere 'Social Talks' hebben we samen met stakeholders zoals Zorggroep Reinalda, ITK, beleidsafdelingen Jeugd, Onderwijs en

Sport, Maatschappelijke Ondersteuning, Triple Threat en welzijnsorganisatie DOCK vormgegeven aan de maatschappelijke programmering van het gebied.

Leeswijzer

Ten eerste wordt de opgave van het gebied geschetst, waarbij de context van de bredere omgeving is meegenomen, de kaders en wensen van belangrijke spelers aan bod komen en de vraagstukken voor de ontwikkeling van het gebied worden gedefinieerd. Hierna worden de kernwaarden en ambities voor het toekomstige Beatrixplein uitgebreid toegelicht. Daaropvolgend de ruimtelijke- en programmatische uitgangspunten, die de ambities concretiseren met o.a. leidende principes, programma op hoofdlijnen en uitgangspunten voor ontwikkelstrategie.



Plan- en studiegebied

In het Ambitiedocument wordt onderscheid gemaakt tussen het plangebied (blauwe arcering) en het studiegebied (rode arcering). De focus en het voorgestelde programma richt zich op het plangebied, maar omdat dit geen op zichzelf staand gebied is en integraliteit noodzakelijk is, wordt een doorkijk gemaakt naar het grotere studiegebied. De geformuleerde kernwaarden, ambities en principes doen daarom op dat grotere schaalniveau uitspraak.



Bestaande situatie Prinses Beatrixplein



Boven: Toegang tot het Reinaldapark in het verlengde van de Beatrixdreef.
Onder: Aanzicht vanuit de Prins Bernhardlaan met ITK school op de achtergrond.

Boven: Winkels en supermarkt aan het Prinses Beatrixplein
Onder: Eén van de open binnenhoven gelegen tussen de portiekflats van Pré Wonen

Nieuw hart voor Parkwijk

2

De opgave: herontwikkeling Prinses Beatrixplein en omgeving

Startnotitie Prinses Beatrixplein

Gemeente Haarlem heeft in medio 2019 een ruimtelijk planproces gestart voor de herontwikkeling van Prinses Beatrixplein en omgeving. In de 'Startnotitie Prinses Beatrixplein en omgeving' zijn de volgende deelopgaven benoemd:

- Realisatie van circa 300 nieuwe woningen binnen het plangebied (exacte hoeveelheid is afhankelijk van volumestudie en integrale afweging van het totaal programma) in de categorieën sociale huur, midden segment (koop/huur) en vrije sector waarbij 40-40-20 uitgangspunt is voor het totale woningbouwprogramma;
 - Ontwikkeling van zorgwoningen (waarbij het streven is minimaal circa 32 zorgwoningen) voor een specifieke doelgroep van het naastgelegen Reinaldahuis;
 - Realisatie van een nieuwe huisvestingslocatie voor de ITK;
 - Bouw van een nieuwe gymzaal die voorziet in de behoefte van sportfaciliteiten voor het onderwijs;
 - Ontwikkeling van een Huis van de Wijk voor de huisvesting van sociaal maatschappelijke organisaties;
 - Verkoop van gemeentelijke grondeigdommen langs de Prins Bernhardlaan tegen nader te bepalen voorwaarden;
 - Realisatie van een nieuwe supermarkt;
 - Realisatie van een nieuw winkelcentrum en daarmee vernieuwing van het voorzieningenpeil in de dagelijkse sector;
- Ruimtelijke inpassing van speelvoorzieningen voor kinderen in de buurt;
 - Verkeerskundige ingrepen en gebiedsontsluiting als gevolg van het nieuwe programma;
 - Realisatie van (nieuwe) veilige wandel- en fietsroutes door het gebied;
 - Behoud en waar mogelijk uitbreiding van de groenkwaliteit en boomstructuur in het gebied.



Herontwikkeling Prinses Beatrixplein tot een gemengd gebied met woningen, nieuw winkelcentrum en sociaalmaatschappelijke voorzieningen in een 'huis van de wijk'.

Context

Wat is de toekomstige betekenis van Beatrixplein en omgeving in een breder perspectief?

2.1

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several overlapping squares in black, blue, red, and white, arranged in a stepped, staircase-like pattern.

De trek naar Haarlem-Oost

Haarlem is een sterke woon- én werkstad

Haarlem vormt een belangrijke schakel in het netwerk van de MRA. De stad ligt gunstig gelegen tussen Amsterdam en de Noord-Hollandse kust, en is daardoor een zeer geliefde woonlocatie. Haarlem heeft de ambitie gesteld tot 2025 met 20.000 inwoners te groeien. Dit wordt gerealiseerd door 10.000 woningen te bouwen en 8.600 nieuwe banen te scheppen. Naast het zijn van een aantrekkelijke woonstad wil Haarlem zich sterker profileren als sterke werkstad en de aanwezige kennis en creativiteit vasthouden. Naast de al gevestigde formele werkmilieus is er behoefte aan kleinschaligere, informele, creatieve werkmilieus/hubs, óók op wijkniveau.

Van sprong over het Spaarne naar 'trek naar Oost'?

Haarlem is al langer de gedeelde stad met duidelijke sociaal-economische tegenstellingen tussen oost en west. Ondanks dat deze verschillen nog steeds zichtbaar zijn in cijfers en achter de voordeur, heeft Haarlem een duidelijke sprong over het Spaarne gemaakt. Sterker nog, Oost is hot en kan wel eens het nieuwe gezicht van Haarlem gaan vormen met spraakmakende projecten als Oostpoort, Slachthuissterrein, Belcanto, Schalkwijk Centrum én Prinses Beatrixplein.

Prins Bernhardlaan als nieuwe Spaarne?

Het westelijk deel van Haarlem-Oost groeit snel in populariteit en heeft karakteristieke wijken zoals Amsterdamse buurt en gewilde woningbouwprojecten, zoals het Slachthuissterrein. Parkwijk blijft achter bij de transitie die Haarlem-Oost doormaakt, zowel ruimtelijk als sociaal-economisch. Er wordt ingezet om de 'kansen langs de assen' te verzilveren, maar de verstedelijking en kansen voor groei langs de Prins Bernhardlaan lijken vooralsnog aan één zijde voorbehouden. s

Ruggengraat van Haarlem-Oost Prins Bernhardlaan (Van Aerschot, 2017)



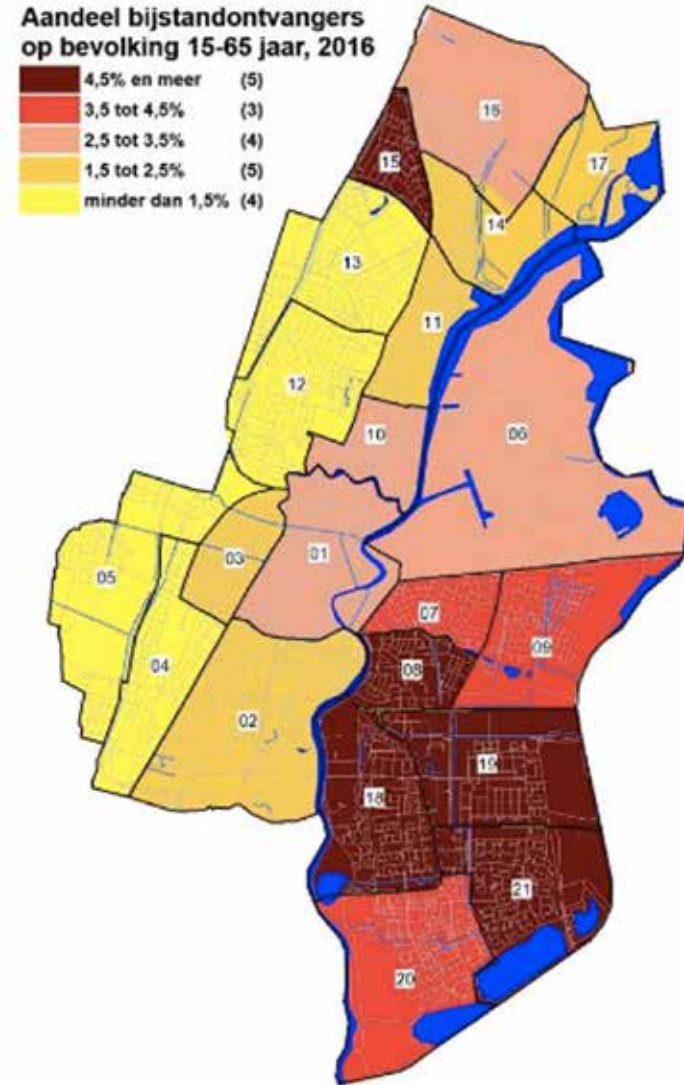
Ontwikkelgebieden Haarlem 10.000 extra woningen in 2025



(Gemeente Haarlem)

Ongedeelde stad Haarlem:

sociaal-economische verschillen tussen west en oost



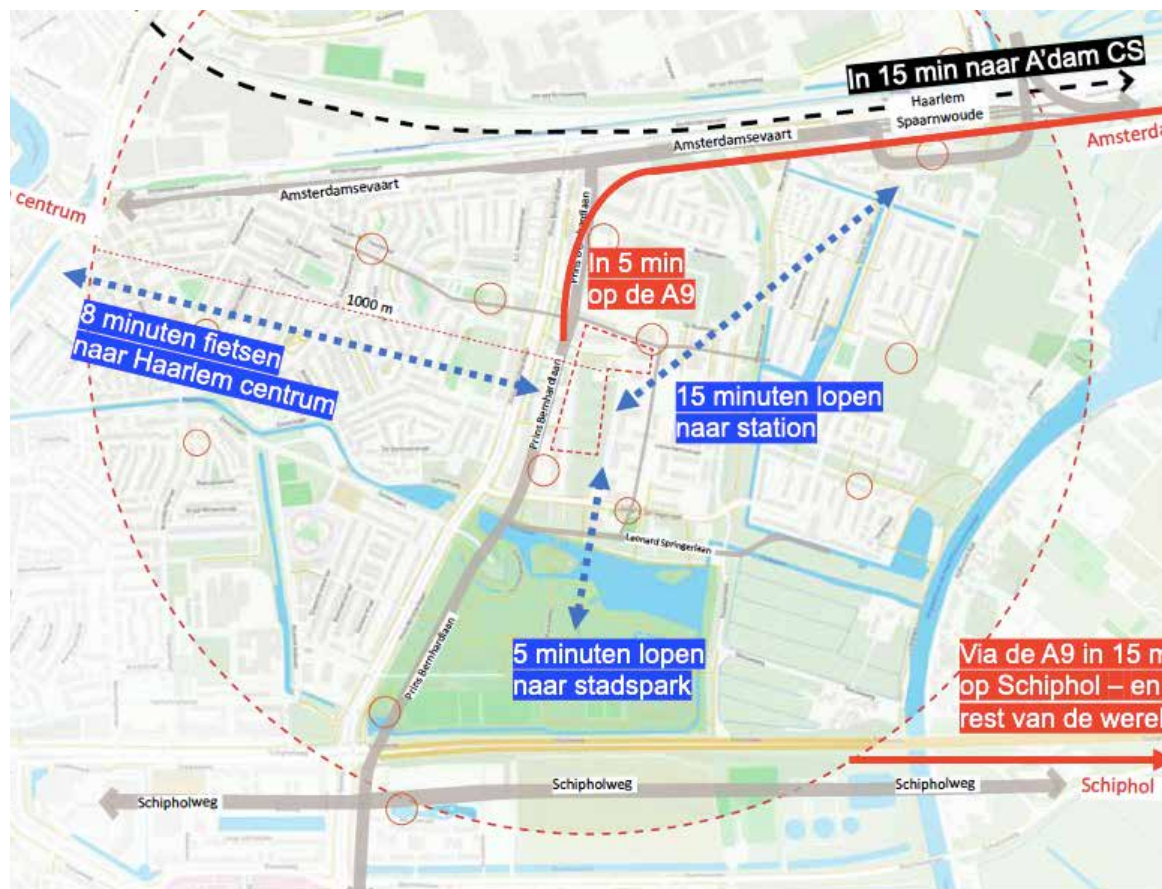
Het eiland dat Parkwijk heet

De wijk blijft (nog) achter op Haarlem en 'Oost'

Parkwijk manifesteert zich op meerdere manieren als een eiland in zijn omgeving. Ruimtelijk is de wijk naar binnen gekeerd en met nauwelijks een adres verbonden aan de Prins Bernhardlaan. Ook is het Prinses Beatrixplein niet goed aangesloten op de reeks publieke ruimten in oost-west richting. Daarnaast heeft het gebied een bovengemiddeld aantal sociale huurwoningen (70% Parkwijk – 50% stadsdeel Oost), is er nauwelijks aanbod in vrije sector huurwoningen en kent het relatief weinig 'eigenaarschap' (aandeel koopwoningen Parkwijk 28% - stadsdeel Oost 40%). Als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad zijn de WOZ-waarden en huishoudensinkomens beduidend lager dan de omgeving.

Parkwijk ligt centraler dan je denkt

Haarlem-Oost en Parkwijk in het bijzonder kent een uitstekende bereikbaarheid middels auto, bus en trein. Het gebied ligt qua uitvalswegen zeer centraal tussen de kust, de binnenstad van Haarlem, het buitengebied en Amsterdam. Ook het stadspark Reinaldapark vormt in potentie een aantrekkelijke bestemming op loopafstand. Ondanks de goede bereikbaarheid is het gebied maar beperkt onderdeel van het dagelijks systeem van Haarlem-Oost en kom je er (zeker zonder reden) niet snel.



Indicatie van loop-, fiets-, ov- en auto afstanden vanuit Prinses Beatrixplein e.o (SITE)



NEW HARLEM



Boven: Woningbouwproject 'New Harlem' dichtbij het centrum van Haarlem
 Onder: Herontwikkeling van het Slachthuisterrein in de Slachthuisbuurt in Haarlem-Oost

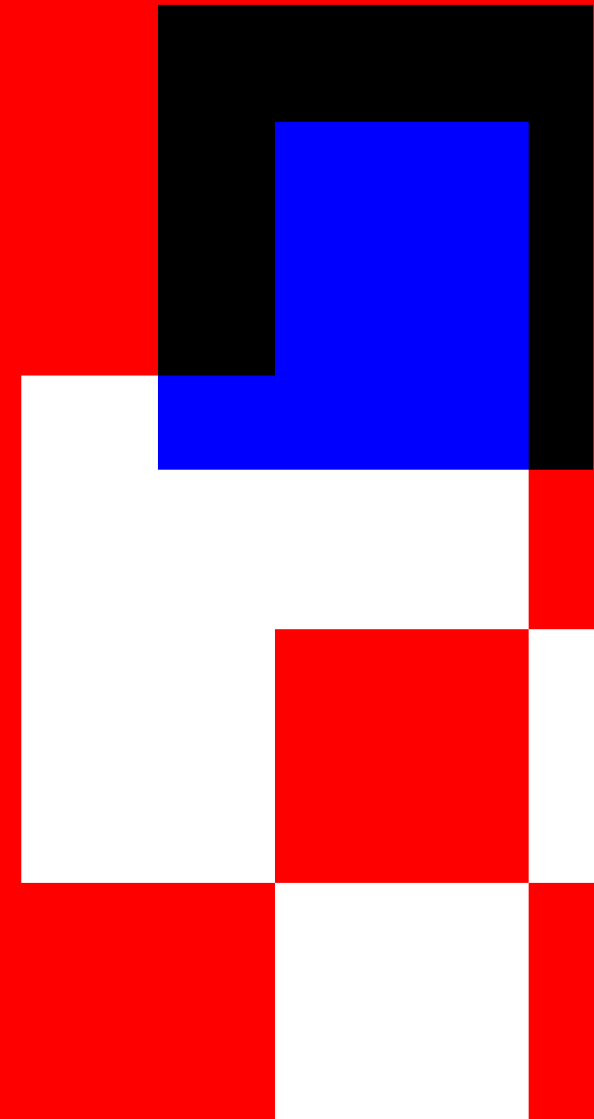


Boven: Herontwikkeling van de koepelgevangenis nabij de Amsterdamsevaart in Haarlem-Oost
 Onder: Ontwikkeling van Oostpoort bij station Haarlem Spaarwoude

Wensen en kaders eigenaren en gebruikers

Gemeente Haarlem / Pre Wonen / Dreef Beheer
/ Reinaldahuis / Internationale Taal Klas (ITK) /
DOCK

2.2



Eigenaren

Gemeente Haarlem

De Gemeente Haarlem heeft diverse locaties in eigendom alsmede het openbaar gebied. Vanuit de gemeente wordt het Beatrixplein en omgeving beschouwd als een gebied om te transformeren en te vernieuwen, door middel van verdichting en functiemenging. Wonen wordt gezien als de hoofdfunctie in het gebied. Er kan een groot aantal woningen toegevoegd worden, waarbij de verhouding 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector het uitgangspunt is. Het gebied moet goed aanhaken op de aanwezige structuren in de omgeving en is goed bereikbaar voor auto, openbaar vervoer, fiets en voetganger. Het groen wordt versterkt in het gebied en duurzaamheid is vanzelfsprekend een item binnen de ontwikkeling. De huidige wijkwinkelfunctie wordt behouden door een uitbreiding van het

voorzieningsniveau zonder hierbij de authenticiteit te verliezen. De maatschappelijke en sociale functies worden versterkt met de realisatie van een vernieuwd 'huis van de wijk'. Hierbinnen krijgen de welzijnspartijen en de organisatie DOCK (weer) een plek. Naast een hart voor de wijk en directe omgeving kan de ontwikkeling ook voor een groter gebied van betekenis zijn; een aangename verblijfsplek voor inwoners van Haarlem-Oost.

Pré Wonen

Woningcorporatie Pré Wonen heeft divers vastgoed in de wijk in eigendom, bestaande uit een winkelstrip en woningen erboven. Daarnaast hebben ze al meerdere woningen in Parkwijk in bezit. Voor het Beatrixplein en omgeving is het doel om sociale woningen toe te voegen. Een belangrijke reden is onder andere dat de

wachttijden enorm oplopen in Haarlem. Pré Wonen wil met name bouwen voor groeiende doelgroepen, zijnde één- en tweepersoonshuishoudens en ouderen. Dit vertaalt zich onder andere naar levensloopbestendige woningen en voor specifieke doelgroepen zoals zorg en senioren. Overige speerpunten vanuit Pré Wonen zijn sterk verdichten, aantrekkelijke en activerende buitenruimte en versterking van het groen in de wijk. Verder wordt er ingezet op een duurzame transformatie: technisch (energetisch), vanuit veranderende mobiliteit, maar ook vanuit sociaal oogpunt. Vanuit Pré Wonen is een goede mix van bestaande en nieuwe bewoners in de wijk daaorm van belang. Voorzieningen in de wijk hebben de functie om mensen samen te brengen en gemeenschapszin te bevorderen.



Dreef Beheer

Dreef Beheer is de eigenaar van de supermarkt DekaMarkt en enkele woningen erboven. Hun uitgangspunt is het creëren van een gezond en compleet winkelcluster met voorzieningen die afgestemd zijn op de dagelijkse behoefte van bewoners uit de wijk. Het winkelcluster is aantrekkelijk en toekomstbestendig, met een eigen identiteit en belevingswaarde. Het Beatrixplein kan een nieuw stedelijk en levendig cluster worden met aanvullende voorzieningen, zoals maatschappelijke functies. Dreef Beheer stuurt op het meenemen van de kwaliteiten van het Reinaldapark en de groene Dreef in de ontwikkeling van het Beatrixplein. Beatrixplein zou zowel aantrekkelijk voor bewoners als voor bezoekers moeten zijn. Daarnaast biedt de plek een grote diversiteit aan bewonersgroepen een woonruimte.

Gebruikers

Naast de eigenaren zijn ook de wensen van belangrijke gebruikers als het Reinaldahuis, de Internationale Taal Klas en maatschappelijke (buurt)organisatie DOCK opgehaald.

Het Reinaldahuis

Zorggroep Reinalda biedt persoonsgerichte zorg aan ouderen (zorg aan huis, ontmoeten, dagbesteding, activiteiten, revalidatie, herstel en palliatieve zorg) en beschikt over zorgwoningcomplexen (koop- en huurappartementen). Reinalda zet in op een uitbreiding van een aantal onafhankelijke woonunits, door gebrek aan ruimte op het moment. De wens is dat de woningen een

koppeling hebben met het bestaande Reinaldahuis, om gemakkelijk aan georganiseerde activiteiten te kunnen deelnemen. De tuin bij het Reinaldahuis biedt kansen voor een rustgevende, herkenbare en plek met een gevoel van vrijheid. Verder zou een zusterhuis een mooie extra aanvulling zijn voor Reinalda. Een combinatie met ouderen en kinderen is denkbaar. Hier heeft Reinalda ook studies naar gedaan.

Internationale Taal Klas (en gymzaal)

ITK is een speciaal onderwijsconcept, enkel gericht op nieuwkomers, expatkinderen met veel in- en uitstromers per jaar. De school wil uitbreiden om ook nieuwe leerlingen een plek te bieden. Het aantal leerlingen is nog onvoorspelbaar en kent grote fluctuaties per jaar en over de jaren heen (jaarlijkse fluctuatie tussen 170 en 250 leerlingen). Het streven is vernieuwing van de bestaande ITK met mogelijke verplaatsing van de locatie binnen het plangebied van de ontwikkeling Beatrixplein. ITK blijft namelijk graag in de wijk gevestigd. Met betrekking op het gebouw is multifunctioneel en schaalbaarheid wenselijk. De school kan onderdeel zijn van een blok/gebouw met stapeling. Goede bereikbaarheid met de auto en openbaar vervoer is gewenst vanuit ITK.

DOCK

DOCK is een organisatie die de verbinding legt tussen mensen en organisaties in een buurt om zo mogelijkheden samen te brengen. De sociaal werkers van DOCK zijn actief in een huis van de wijk of straat of op school. In Parkwijk zijn zij al actief en dat blijven zij ook graag in de toekomst. Een centrale plek in de wijk is erg gewenst.



Kaders eigenaren

Gemeente Haarlem

- Programmatische verdeling van het nieuwbouw woonprogramma: 40% sociaal, 40% middensegment, 20% overig. De programmatische verdeling is gebaseerd op de nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment'.
- Prijsniveaus nieuwbouw woonprogramma volgens prijspeil 1/1/2021:
 - huur: sociale huur: < € 752,33, middenhuur € 752,33 - € 1.039,90, hoge middeldure huur: € 1.039,90 - € 1.391,94
 - koop: sociale koop: < € 200.000, lage middeldure koop: € 200.000 - € 267.857, hoge middeldure koop: € 267.857 - € 388.929, dure koop > € 388.929.
- Huis van de wijk van ca. 600 m2 bvo.
- Wat betreft parkeernormen valt het plangebied in het 'schil/overloop-gebied'. Hierbij horen de volgende parkeernormen per prijssegment: sociaal: 0,6 pp, goedkoop segment: 0,7 pp, middensegment: 1 pp, duur segment: 1,2 pp. Voor bezoekers parkeren wordt een norm van 0,3 pp gehanteerd. Het uitgangspunt is dubbelgebruik.

Pré Wonen

- Tussen de 144 en 184 nieuwe sociale huurwoningen (waarvan 44 sloop/ nieuwbouw).
- Parkeren wordt efficiënt gerealiseerd, volgens bovenstaande normen (zie kaders gemeente).
- 20% 2-kamerwoningen en 80% 3-kamerwoningen (nader te bepalen).
- Mix aan woningtypen van ca. 40-75 m2 gbo, met focus op 60 m2 gbo (exact programma nog te bepalen, conform gemeentelijk beleid).
- Eventueel herhuisvesten van maatschappelijke functies.
- Huidige sporthal wordt verplaatst.
- Bij voorkeur solitaire gebouwen.

Dreef Beheer

- Fullservice supermarkt van 2500-3000 m2 bvo (DekaMarkt).
- Voor parkeren is het uitgangspunt dubbelgebruik.
- Overige winkels 1000-1500 m2 bvo.
- 150-200 huurwoningen (minimaal 100) in middensegment (€ 752,33 - € 1.039,90) en minimaal 100 woningen in het duurdere huursegment (> € 1.391,94).
- Parkeergarage voor woningen en winkelend publiek, eventueel onder de grond. 9.000 m2 bvo, 338 pp.

Kaders gebruikers

Zorggroep Reinalda

- 4 woongroepen van in totaal 32 intramurale zorgwoningen, totaal ca. 2.400 m2 bvo
- Aanwezigheid van ca. 16 huurwoningen waar mensen met zorgindicatie voorrang krijgen om te wonen
- Woonunits zijn duidelijk en overzichtelijk georganiseerd en zijn gekoppeld aan het bestaande Reinaldahuis (hoeft niet direct een fysieke verbinding te zijn)
- Voor parkeren is het uitgangspunt is dubbelgebruik.

Internationale Taal Klas

- 17 lokalen, totaal 1500 m2 bvo
- 700-950 m2 plein en fietsenstalling
- Vergroting van de gymzaal naar 2 zalen van ca. 900 m2 bvo. Hoeft niet geschakeld aan school, wel beloopbaar
- Kiss & Ride: een goede plek op max 100 meter afstand waar busjes en auto's kortdurend kunnen stoppen omdat i.v.m. de doelgroep relatief veel leerlingen met collectief busvervoer of auto worden gehaald/gebracht. Zichtbaarheid van de school is een vereiste.
- Flexibele indeling van het gebouw

DOCK

- Merendeel van huidige functies in buurtcentra Alleman en De Sprong naar een nieuw 'huis van de wijk': ca. 600 m2 voor welzijnsfuncties
- Kantoorruimte welzijns- en maatschappelijke organisaties (3-4)
- Spreekuurkamers (ca. 3 organisaties)
- Groepsruimten (5-6 organisaties/activiteiten)
- Buurtkeuken
- Computerplekken voor Digitaal Sterk punt
- Moestuin van bewoners

Duurzaam ontwikkelen is de norm



Duurzame ontwikkeling en een toekomstbestendige wijk als onderdelen van de gebiedstransformatie zijn terug te zien in de wensen en kaders van de opdrachtgevende partijen. Niet alleen 'technisch' maar ook in sociaal opzicht en vanuit mobiliteit.

De huidige normen op het gebied van duurzaamheid zijn een vast gegeven, vandaar dat dit niet als aparte ambitie voor het Beatrixplein wordt meegenomen. Dit thema verdient tegelijkertijd wel aandacht. Vanuit duurzaamheid wordt er naar diverse elementen gekeken in de wijk.

Klimaatadaptatie

Om van de wijk geen hitte-eiland te maken is er tussen, maar ook op, de bebouwing ruimte nodig voor groen om warmte te kunnen opvangen, bijvoorbeeld met wadi's/waterpasserende verharding en hierbij slim om te gaan met hoogteverschillen. Versterking en behoud van zoveel mogelijk groen geeft op deze manier een impuls aan de klimaatadaptiviteit van de wijk. Openbaar groen heeft ook de kwaliteit om water te bergen en te doen afstromen naar oppervlaktewateren, waar een grote mate van verstening kan leiden tot waterproblematiek.

Circulariteit

Vanuit het oogpunt circulaire gebouwen en omgeving zijn de MPG-norm en Greendeal Duurzaam grond- weg- en waterbouw verplicht. Daarnaast zijn er nog diverse mogelijkheden die in de gebiedstransformatie Beatrixplein toegepast kunnen worden en een toevoeging kunnen zijn. Dit kan gaan onder andere gaan over circulaire sloop, houtbouw, gebruik van 50% circulair beton of hergebruik maximaliseren.

Ecologie

Biodiversiteit begint bij gevarieerd groen. Hierbij is variatie in structuur van belang; struiken en kruiden naast bomen en gras en een complete structuur met nat en droog groen. Behoud van groen is belangrijk en verloren vierkante meters moeten dan ook elders gecompenseerd

worden. Bij sloop van huidige bebouwing is onderzoek nodig naar beschermde diersoorten. Nieuwe bebouwing is natuurinclusief, denk hierbij aan groene daken, gevelgroen, ingebouwde bloekbakken op balkons en ingebouwde verblijfsplaatsen voor fauna.

Mobiliteit

Vanuit een duurzaam mobiliteitsperspectief is het stimuleren van fiets en voetgangers in het gebied wenselijk. Een duurzaam mobiliteitsplan en het meenemen van voldoende fietsparkeren in de plannen zijn hierbij aandachtspunten. Om het autogebruik duurzaam te maken ligt er een kans in laadpunten voor elektrische auto's. Met de herontwikkeling van Beatrixplein moet geanticipeerd worden op toekomstige eisen en kansen wat betreft mobiliteit. Dat wil zeggen dat plannen weliswaar passen binnen het vigerende mobiliteitsbeleid, maar dat langere termijn ontwikkelingen op het gebied van mobiliteitsconcepten niet onmogelijk moeten worden gemaakt.

Energie

Voor nieuwbouwwoningen geldt BENG als randvoorwaarde en zijn de woningen aardgasvrij. Het is daarnaast wenselijk als gebouwen zelf energie leveren en indien mogelijk ter zijner tijd aansluiten op een warmtenet.

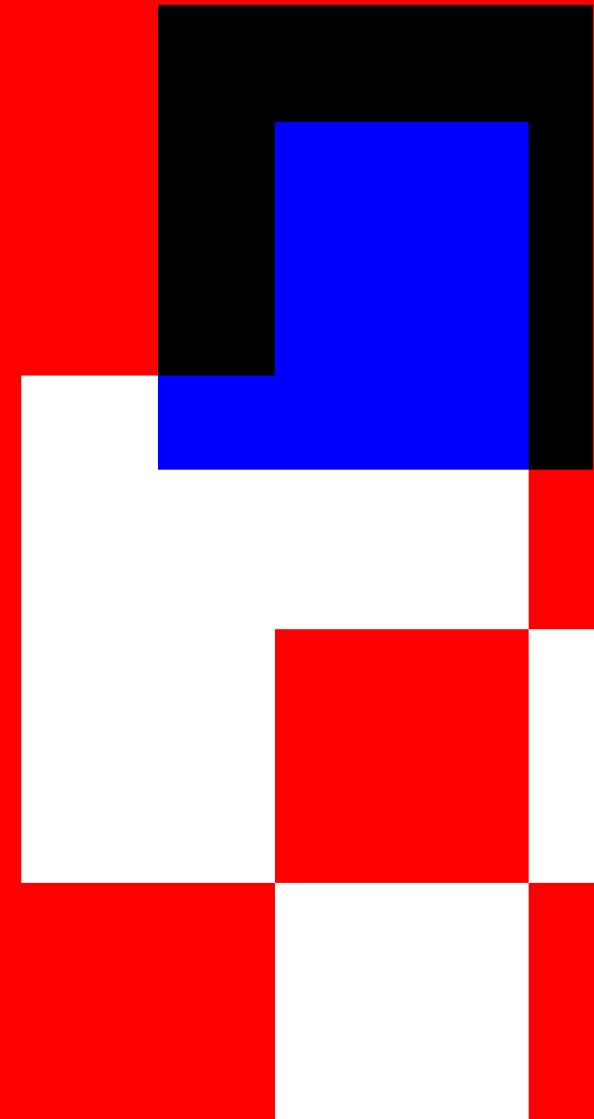


Boven: Deelauto systeem binnen een woongebouw (voorbeeld: Timmerhuis Rotterdam)
 Onder: Klimaatadaptief 'waterplein' als multifunctionele plek in de wijk (voorbeeld: Rotterdam)

Boven: Stimuleren van onverharde tuinen, terrassen en gevels in het tegengaan van hittestress
 Onder: Opkomst van houtbouw in nieuwe gebiedsontwikkelingen (voorbeeld: Eykstaete IJburg, A'dam)

Vraagstukken

2.3



Hoe geven we vorm aan de toekomst van BEA?

In het Ambitiedocument zijn een zevental vraagstukken benoemd. De manier waarop we met deze vraagstukken om gaan zal terugkomen in de ambities, kernwaarden en leidende principes (zie hoofdstuk 3). In de totstandkoming van het Ambitiedocument, maar ook in de verdere gebiedsontwikkeling, zijn dit vraagstukken die om blijvende aandacht vragen.

1. Betekenis van 'stedelijk'

Het Prinses Beatrixplein ligt aan de rand van Haarlem-Oost, een gebied waar voornamelijk gewoond wordt in relatief lage dichtheden. De nieuwbouwwijk Groene Linten is hier een recent voorbeeld van. De ambitie om Haarlem te verdichten is stevig, zet met projecten als Belcanto en Slachthuisterrein door naar Haarlem-Oost en bereikt de directe omgeving van Prinses Beatrixplein.

Wat is de gewenste stedelijkheid van Beatrixplein, wat is de betekenis voor de wijk én andere delen van Haarlem en hoe geven we invulling aan 'stedelijkheid' aan als het gaat om dichtheid, programmamix, type woningen, en de rol van de openbare ruimte?

2. Voor wie doen we het?

Dé Parkwijker bestaat niet, maar is een mengelmoes van generaties, culturen en leefstijlen. Er is in Haarlem een grote vraag naar betaalbaar wonen en het vergroten van het aantal sociale woningen. Tegelijkertijd willen we Parwijk met het aantrekken van koopkrachtige huishoudens meer in balans brengen.

Wie zijn de gebruikers en doelgroepen, hoe divers wordt Beatrixplein en is het wel een plek voor iedereen?



Hoe positioneert Beatrixplein zich als Haarlems woonmilieu in zijn omgeving en op welke doelgroepen richt zij zich? (links: Belcanto, een gebiedsontwikkeling ten westen van Beatrixplein, rechts: woonwijk de Groene Linten direct grenzend aan Beatrixplein)

Hoe geven we vorm aan de toekomst van BEA?



3. Wijk met een grote sociale opgave

De wijk kent een bovengemiddelde groep van kwetsbaren en verwarden, zorgbehoevende ouderen en mensen met afstand tot arbeidsmarkt. Het zelfversterkend effect dat concentratie hiervan met zich meebrengt is tevens een aandachtspunt. Daarom is een sociaal-duurzame gebiedsontwikkeling van groot belang. Er is een sterk zorg- en welzijnsnetwerk aanwezig, maar dit nog teveel gescheiden van het alledaagse en sociale leven (stigma van 'problematiek en 'het loket') Een 'nieuwetijds' Huis van de Wijk die deze werelden verbindt speelt een sleutelrol in het slagen van de gebiedsontwikkeling.

Hoe organiseer je in het gebied de sociale infrastructuur, benut je bestaande sociale kwaliteiten en wordt er invulling gegeven aan een nieuwetijds Huis van de Wijk als concept?



4. Aantrekkelijke en veilige publieke ruimte

Prinses Beatrixplein typeert zich als een rustige en groene plek. Echter, de overmaat aan (groene) ruimte met beperkte gebruikswaarde en 'voordeuren' leidt tot weinig sociale controle en maakt dat aanwezige functies in het gebied eerder los staan van dan met elkaar een geheel vormen. De groene Beatrixdreef heeft absoluut de potentie om als identiteitsdrager van het gebied te gaan functioneren en een sterkere verbinding met het Reinaldapark te maken. De openbare ruimte wordt een belangrijke schakel in het organiseren van de voorzieningen en het leven van Beatrixplein, met al zijn verschillende functies en gebruiken.

Hoe maen we gebruik van de groene kwaliteiten en geven we dit vorm in een aantrekkelijke, gezonde en veilige openbare ruimte?



5. Van wijkwinkelcentrum naar 'centrum voor de wijk'

Beatrixplein is voor veel Haarlemmers een belangrijk functioneel winkelcentrum om in dagelijkse behoeften te voorzien. Landelijk zien we een kentering in de klassieke winkelstructuur en de opkomst van kleinere wijkwinkelcentra die als ontmoetingsplek met verblijfswaarde, kwaliteit en beleving gaan fungeren. Supermarkten blijven hierin de belangrijkste trekkers, maar tegelijkertijd is er sprake van 'blurring' van (lokale) retailconcepten en wordt het belang van een mix met andere functies zoals wonen, werkplekken en horeca groter.

Op welke wijze geeft Beatrixplein invulling aan deze vernieuwende kijk op het 'centrum van de wijk' en hoe kan als bijzondere lokale plek en bovenlokale betekenis krijgen?



Hoe geven we vorm aan de toekomst van BEA?

6. Parkeren: de basis op orde, maar wel futureproof

Eén van de unique selling points van Beatrixplein is de goede bereikbaarheid, ook met de auto. Voldoende parkeerruimte is een feit, maar tegelijkertijd willen we ook verdichten en een aantrekkelijke, autoluwe en kindvriendelijke openbare ruimte. De vraag is middels welke parkeeroplossing we in al deze wensen kunnen voorzien, ook in een veranderende toekomst. Het op dit moment ontbreken van vernieuwend parkeerbeleid in dit deel van Haarlem dient toekomstige slimme mobiliteitsoplossingen niet onmogelijk te maken.

Welke creatieve mogelijkheden biedt de huidige situatie om met de parkeeropgave om te gaan en hoe kunnen nu al inspelen op mobiliteitsbehoeften en -oplossingen van de toekomst?



7. Hoe organiseren we de gebiedsontwikkeling?

De herontwikkeling van Prinses Beatrixplein is door het bestaand gebruik, de veelheid aan belangen en relaties tussen verschillende functies een complexe gebiedsontwikkeling. De betrokken partijen hebben hoge ambities (why), maar hebben tegelijkertijd behoefte aan duidelijke afspraken ten aanzien van de organisatie (how) van de gebiedsontwikkeling. Er is behoefte aan tempo, minimaliseren van complexiteit en afhankelijkheden tussen de afzonderlijke ontwikkelingen en zo min mogelijk gedeelde eigendommen. In een Ontwikkelstrategie werken de partijen deze vraagstukken verder uit.

Hoe wordt er invulling gegeven aan het samenwerkingsprincipe van 'Developing Apart Together' en afspraken over tempo, fasering, investeringen en grondposities?

**Developing.
Apart.
Together.**

Ambities en kernwaarden

3





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.

Dromen over 'lokaal BEA'



Beatrixplein moet een fijne plek worden dicht bij huis voor alles wat je dagelijks nodig hebt [...] maar ook een plek om af te spreken met vrienden en gezamenlijk iets te doen



De Beatrixdreef kan een grote rol spelen in de identiteit van het gebied als luwe en groene verblijfsruimte



Het zou een plek moeten worden waar je je op elk moment van de dag veilig voelt



De buitenruimte activeert en nodigt uit

Dromen over 'bovenlokaal' BEA



Kernwaarden en ambities voor BEA

De gewenste identiteit van BEA is samengevat in een 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 door Gemeente Haarlem, Pré Wonen en Dreef Beheer samen met DOCK, ITK en het Reinaldahuis 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.



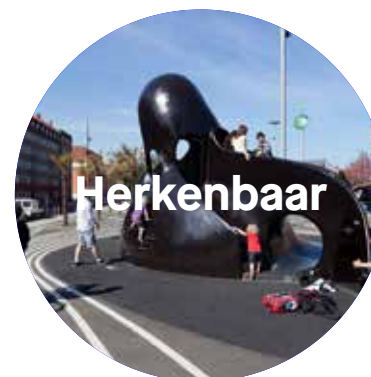
1. Sterke gemeenschap met oog voor elkaar
2. Publieke ruimte als identiteitsdrager
3. BEA nodigt je uit
4. Goed aangesloten en perfect bereikbaar



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

Open

**WELKOM / TOLERANT / SPONTAAN /
PODIUM / KEUZEVRIJHEID**



#1 Sterke gemeenschap met oog voor elkaar

Een open gemeenschap is een sterke gemeenschap; niet bang zijn voor iets nieuws of iets anders betekent namelijk vertrouwen. In BEA moet plek zijn voor een diverse groep bewoners en gebruikers, die ongeacht de onderlinge verschillen beseffen dat zij samen de wijk maken. Het is een sentiment dat niet geforceerd wordt, elkaar ontmoeten kan zowel bewust en intensief zijn als spontaan en laagdrempelig. De plekken en voorzieningen in het gebied spelen hierin in een grote rol, waarbij toegankelijkheid het speerpunt is. De Beatrixdreef als de plek waar je elkaar tegenkomt tijdens het uitlaten van de hond, wandeling, hardloopronde of spelen met de kinderen. De sociale ankerpunten van de wijk – zoals ITK, het huis van de wijk en het Reinald huis – verlenen zich goed voor meer diepgaand en intensief contact. De gebouwde omgeving in combinatie met het (maatschappelijke) programma zorgt voor een wijk waar bewoners en gebruikers zorg en aandacht voor elkaar hebben.



#2 Publieke ruimte als identiteitsdrager

De publieke ruimte in BEA speelt een cruciale verbinding tussen het programma en het sociale leven van de wijk. De Beatrixdreef is dé levensader van de wijk. Als groene en aangename verblijfsruimte, verbinding tussen het levendige winkelhart en het Reinaldapark, maar ook als entree voor voorzieningen langs de Beatrixdreef en als overgangszone tussen publieke en private plekken. Binnen en buiten zijn op deze manier geen harde, maar een subtiele scheiding. De publieke ruimte in BEA is bruikbaar voor iedereen en het groen is overal voelbaar, van klein (in het straatprofiel) tot groot (Reinaldapark).

Aan een dergelijke ambitie zit echter een belangrijke voorwaarde verbonden: dit is geen plek waar de auto vrij spel heeft. Het primaat in BEA ligt bij langzaam verkeer, voetgangers en eventueel fietsers moeten hier de dienst uitmaken in de publieke ruimte. Dit maakt het gebruik van de publieke ruimte veilig en geeft een impuls aan de verblijfskwaliteit. Het gebruik van plekken in BEA is flexibel en dubbelgebruik van de ruimte is dan ook goed denkbaar. Zo kan het schoolplein van de ITK zich openstellen als speeltuin, kan de Beatrixdreef fungeren als wandelpad én sporttrack en leent het Reinaldapark zich door haar groene weides ook als locatie voor een gebiedsoverstijgende voorziening zoals een buitenbioscoop.

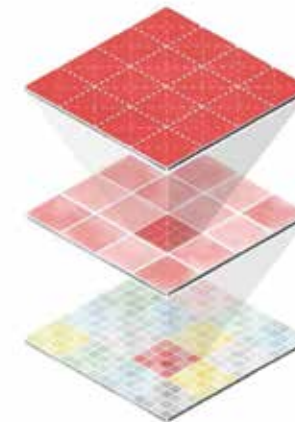


#3 BEA nodigt je uit

Hoe jij als bewoner gebruik maakt van BEA is afhankelijk van jouw interpretatie van het gebied. Bewoners en gebruikers kunnen het gebied naar hun hand zetten, wat het er goed vertoeven maakt. BEA biedt keuzevrijheid en genoeg redenen om bezocht te worden. De Power of 10+' regel (Project for Public Spaces), waarbij een plek minstens tien redenen heeft voor bezoekers om hier te verblijven, is leidend voor de programmering van BEA. Het open karakter van BEA heet mensen van binnen en buiten de buurt welkom en nodigt uit tot verblijf en gebruik van voorzieningen. Naast lokale betekenis is de wijk ook bovenlokaal op de radar te vinden. Er mag dan ook groter gedacht worden als het gaat om (het bereik van) voorzieningen en evenementen: een poppodium met een diverse programmering, een bioscoop, een festival in het Reinaldapark of een bijzonder goede broodjeszaak zouden BEA zeker niet misstaan. De crux van het bovenlokale karakter van BEA zit in het aanbod van bijzonder programma en niet simpelweg in vele vierkante meters. BEA is dan ook geen nieuw stadshart, maar een wijkhart met enkele bovenlokale aspecten, zonder te willen concurreren met de historische binnenstad.



The Power of 10+



Place
10+ things to do

Destination
10+ places to go to

City / Region
10+ big destinations

#4 Goed aangesloten en perfect bereikbaar

De goede ligging van BEA wordt in de toekomst beter benut, zodat de plek voor bewoners van Haarlem-Oost beter vindbaar is. BEA past ook goed in het weefsel van Haarlem-Oost, om zo meerwaarde te bieden voor direct omliggende buurten. Goede bereikbaarheid is essentieel voor het succes van BEA, om open te kunnen staan voor bezoekers van buitenaf en aansluiting te behouden tot de omgeving. Naast goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn er duidelijke fietsroutes, aangename wandelpaden en voldoende parkeergelegenheid in BEA voor bewoners en bezoekers (van winkels, het Reinaldahuis en ITK).

Dit wil niet zeggen dat de auto volledig wordt weggedacht bij de herontwikkeling van het gebied. Dat BEA goed ontsloten wordt via de Prins Bernhardlaan en nabij de A9 ligt, is ook een kracht van het gebied. Wel dient Haarlem te denken aan een flexibele en adaptieve parkeeroplossing, welke zich weet te verantwoorden richting de toekomst. Inzetten op verandering van het mobiliteitsbeleid, om zo richting te kunnen geven aan de mobiliteitstransitie die Haarlem ambieert. Om de ambitie van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte waar te maken, betekent dat gezocht moet worden naar de maximale grens van dubbelgebruik, slimme clustering van parkeerplekken en een parkeeroplossing die in de toekomst af- of op te schalen is. Indien parkeernormen omlaag gaan, is het van belang dat er wordt overgegaan op transformatie van parkeerplekken naar functies die de openbare ruimte ten goede komen: dit wil zeggen dat men overgaat op

verdichting en vergroening van dergelijke voormalige parkeerplekken, om de openbare ruimte zo duurzaam en efficiënt mogelijk te gebruiken.

De wereld van morgen is anders dan vandaag. Van belang is dat de mobiliteitsoplossingen in BEA mee kunnen verkleuren met het toekomstig mobiliteitsbeleid van de gemeente Haarlem. Een toekomstproof mobiliteitssysteem dat de doelstellingen op het gebied van woningbouwproductie, kwaliteit van de openbare ruimte, klimaat en de mobiliteitstransitie borgt.



BEA door de ogen van Lisa en Thomas...



Lisa, 16 jaar, scholier Woont in de Zuiderpolder met haar ouders en broertje

Lisa zit nu vier jaar op het Eerste Christelijk Lyceum. Ze fietst dagelijks langs BEA. Een aantal vriendinnen van haar wonen ook in Oost, waarmee ze graag op jacht gaat naar vintage kleding. Laat er nou net zo'n leuke winkel te zijn geopend in BEA. Ook chillt Lisa graag in het Reinaldapark, het is op de weg terug van school naar huis. Bij minder weer gaat ze graag ergens wat eten of naar de bioscoop.

“Als ik wil winkelen ga ik het liefst naar het centrum, maar BEA is best een leuk alternatief dichterbij huis. Er zit daar ook zo'n gezellig restaurant, Turquoise, waar ik laatst met mijn vriendje ging eten. Echt een aanrader! Om even lekker op het terras te zitten hoef je trouwens niet helemaal naar het centrum, dat kan hier ook. Ik ga ook graag naar het skatepark in het Reinaldapark, hier komen veel mensen van school. Afgelopen zomer was er een festival in het park, super gaaf, ik hoop dat dat dit vaker gaat gebeuren. Vrienden komen hierdoor ook steeds vaker naar Oost heb ik het idee.”

Thomas, 41 jaar, IT specialist in Amsterdam Woont in BEA met vrouw en twee zoons

Thomas en Charlotte zijn recent naar BEA verhuisd. Amsterdam Oud-West werd ze met twee jonge zoons te druk en de woning voelde ineens wel heel klein met de kinderen erbij. Een vriend uit Haarlem tipte ze over de ontwikkeling van BEA in Parkwijk. Haarlem hadden ze al langer in het vizier. Vrienden en familie zijn erg belangrijk. Daarnaast is het gezin sportief en graag buiten.

“Veel vrienden van mij wonen buiten Haarlem, met name in Amsterdam. Met de spinter sta ik in no-time op Amsterdam CS, dat is er gemakkelijk. Sinds kort hockey ik bij Saxenburg, waar een vriend uit Haarlem van mij ook al speelde. De rest van de buurt kennen we nog niet zo goed – we hebben ons laatst even voorgesteld aan de burens en gaan binnenkort koffie drinken bij Turquoise, een leuke tent hier in de buurt. Voor de kinderen is het hier top; er is een pannenkoekenhuis in het park, je zit zo in Spaarwoude en fietsend ben je ook zo in de duinen en op het strand. Hier in de wijk is het ook veilig op straat voor de kinderen en er is gevoel van ruimte en groen om tot rust te komen.”



Comfortabel

COMPLEET / VANZELFSPREKEND / RUIMTE /
RUST / VALUE FOR MONEY



#5 BEA heeft een levendig hart

In het hart van BEA komen veel stromen samen en vinden de bewoners van Parkwijk alles dat zij op dagelijkse basis nodig hebben. Dit hart is het winkelcluster waar je terecht kan voor de dagelijkse boodschappen bij de supermarkt of groentewinkel en overige benodigde voorzieningen zoals de kapper, fietsenmaker of stomerij. Daarnaast biedt BEA ook fijne werkplekken aan die van alle gemakken zijn voorzien. Kleinschalige werkfuncties en maatschappelijk gedreven bedrijven/organisaties passen goed bij BEA en sluiten aan bij de ambitie van Haarlem om werken meer ruimte te geven binnen de stad.

BEA heeft ook plekken voor vertier en vermaak; voor een leuk café hoef je niet per se het Spaarne over richting de binnenstad. BEA is in haar geheel geen levendig hart, dit zal te vinden zijn in een gedeelte. Naast de reuring rondom het winkelgebied zijn andere delen plekken van rust en ontspanning. De levendige plekken zijn zichtbaar vanaf de belangrijkste looproutes in BEA en voelbaar vanaf de Beatrixdreef. Dit garandeert dat voorzieningen voldoende doorloop kennen door hun slimme aantakking op de omgeving.



#6 Ruimte voor rust en ontspanning

Naast levendigheid in de wijk heeft dikwijls iedereen zo nu en dan behoefte aan een ontsnapping van de drukte. Naast dat de Beatrixdreef wordt gezien als plek waar voorzieningen aan worden gekoppeld, heeft zij ook een rol in het garanderen van rust en ontspanning in de wijk: een groene oase en relaxte binnenwereld van BEA. De Beatrixdreef verbindt het groen tussen de woonblokken met elkaar en is ook de primaire route naar het Reinaldapark. De focus op langzaam verkeer op de Beatrixdreef maakt dat de omgeving niet gehaast voelt en dat dit een bestemming is om even te struinen, te sporten of te spelen.



BEA door de ogen van Sofia...



Sofia, 26 jaar, frontoffice medewerker Woont in BEA met haar dochter

Sofia is opgegroeid in Haarlem en is als starter in BEA terechtgekomen, ze heeft daar een fijne en betaalbare woning. Ze wilde graag in de buurt blijven wonen van vrienden en familie, maar ook haar studievrienden uit Amsterdam zijn vanuit Haarlem Oost niet zo ver weg. Ze vindt het leuk om te winkelen, drinkt graag koffie met vriendinnen of gaat sporten in de buurt.

“Ik heb heel vriendinnen van mijn opleiding die ik nog veel zie. Bij mij in het woningcomplex zijn ook wat mensen uit dezelfde levensfase bij wie ik soms even langsga. Mijn dochter zit in de buurt op de kinderdagverblijf, waardoor andere ouders ook wel bekenden van mij zijn geworden. Het is prettig dat alles in de buurt zit, alles wat ik nodig kan heb is op loopafstand te vinden. De supermarkt, een leuke koffietent, de sportschool – noem maar op. Ook kan ik heerlijk mijn hardloopronde doen in het Reinaldapark. Al met al is het hier fijn wonen – en betaalbaar ook! Het idee dat ik niet in een anoniem appartementencomplex woon, maar in een gebied waar men naar elkaar omkijkt vind ik ook een fijn idee.”

#7 Hier kun je betaalbaar en fijn wonen

Parkwijk staat bekend als een relatief betaalbare wijk binnen Haarlem-Oost, zeker in verhouding tot Haarlem zelf. De ambitie is dat dit zo blijft, maar wel in meer smaken van woningtypes en woninggroottes dan nu het geval is. Ook is de ambitie om naast goedkope en middeldure woningbouw ook woningen in het duurdere segment te realiseren in een goede balans van huur en koop. De aantrekkelijkheid van wonen in BEA zit in het uitnodigende en laagdrempelige karakter. Deze aantrekkelijkheid wordt ondersteund door een diversiteit aan woontypologieën en -groottes, maar ook door een compleet voorzieningenaanbod op loopafstand van de woning. Idealiter krijg je in BEA de mogelijkheid om in de eigen wijk een wooncarrière te maken.

Dit betekent dat er in BEA ook ruimte is voor gezinnen. Hier krijg je waar voor je geld; woningen van kwaliteit en met voldoende ruimte. Dit sluit aan bij de bredere ambitie omtrent wonen in de omgeving. Kenmerkend voor de woningen in BEA is dat zij veel leefruimte bieden aan de inwoners. BEA biedt daarnaast in de openbare ruimte voldoende kwalitatief groen om bewoners te voorzien van recreatieve buitenruimte, zeker met het Reinaldapark op loopafstand.



Zorgzaam

AANDACHT / THUIS / GEZOND /
VEILIG / VERTROUWD



#8 BEA houdt je gezond

Goede openbare ruimte nodigt uit en stimuleert een gezonde levensstijl. In BEA is dit terug te zien aan de inrichting van het groen, de fiets- en wandelinfrastructuur en het aanbod aan voorzieningen. Sporten kan dus buiten, maar wordt ook binnen gefaciliteerd (bijv. fitness, boks- of yogaschool). Ook qua voedsel zijn in BEA gezonde opties te vinden. Vers voedsel van de groentewinkel of misschien zelf verbouwd in de moestuin. Om kinderen gezond op te laten groeien zien we ook onder deze ambitie het belang voor voldoende goede, veilige speelplaatsen dichtbij huis. Het schoolplein van ITK kan een goede speelplek voor de kinderen van Parkwijk zijn, maar ook andere plekken verlenen zich om buitenspelen te stimuleren. Hierbij hoort ook behoud van bestaande speel/sportplekken zoals het Cruyff Court.



#9 Ogen op straat, veilig voor jong en oud



Anonimiteit in de stad kan als prettig worden ervaren, maar een ander uiterste is een gebrek aan sociale controle. 'Ogen op straat' zijn belangrijk in het creëren van een veilige leefomgeving. Dit betekent dat er adressen in de plint zitten, zodat er altijd mensen zijn die zicht hebben op wat er gebeurt op straatniveau. Er is overdag en 's avonds altijd iets te doen in BEA. Gevolg is dat er als vanzelfsprekend een mate van sociale controle in de buurt is, wat de veiligheid ten goede komt zonder dat er veel verandert aan het straatbeeld an sich (geen vraag voor 'meer blauw' op straat). Buurtbewoners kijken naar elkaar om en letten op elkaar en de buurt.

Veiligheid is een vitaal onderdeel van de '8-80 regel' van Jan Gehl: als iedereen van 8 tot 80 graag gebruik maakt van een plek, resulteert dit in een sociaal gezonde en levendige buurt voor iedereen. Deze ambitie ligt er ook voor BEA.



#10 De wijk als 'Huis van de Wijk'

Parkwijk kent momenteel een divers palet aan maatschappelijk voorzieningen, waaronder Dock, Het Reinaldahuis en de Internationale Taal Klas (zie ook p.49). In BEA worden deze functies omarmd en in een nieuw jasje gestoken. De gehele wijk wordt gezien als het 'Huis van de Wijk'. Dit betekent dat naast een fysiek gebouw met de nadruk op een wijkhuisfunctie, het gaat om een concept dat verder reikt dan welzijn. Dit verbrede concept gaat over ontmoeting op verschillende plekken met diverse programma-onderdelen, zowel binnen als buiten. In het vernieuwde Huis van de Wijk staan de behoeften van een brede groep gebruikers centraal. Welzijn blijft de kern, maar de verbreding draagt bij aan een laagdrempeliger karakter, waardoor mensen veel makkelijker in contact komen met anderen, burens leren kennen, een praatje maken en om hulp vragen.

Dit helpt in het signaleren van de sociaal-maatschappelijke onderstromen in de wijk. Juist doordat het vernieuwde Huis van de Wijk geassocieerd wordt met positieve ervaringen en 'leuke' dingen werkt het drempelverlagend in het bereiken van omwonenden met gezondheidsproblemen, achter de voordeur-problematiek, afstand tot de arbeidsmarkt en een lagere sociaal-economische status. Het wordt een veilige en vertrouwde plek geboden die niet stigmatiseert. Al met al leidt het huis van de wijk tot de opbouw van een sterke gemeenschapszin en sociaal netwerk waarbinnen iedereen op zijn of haar eigen manier kan meedoen en optrekken. Hierbij is ruimte voor ontmoeting en het invulling geven van en voor de buurtbewoners zelf erg belangrijk. Zogeheten 'buurtmakers' en 'programmeurs' uit de buurt kunnen worden ingezet.



Uitgangspunten en koppelkansen Huis van de Wijk

In het Huis van de Wijk concept zijn diverse combinaties mogelijk, gebaseerd op zowel fysieke- als organisatorische relaties. Voor de kern van welzijn gelden de volgende twee uitgangspunten:

1. Multifunctioneel gebruik van Huis van de Wijk-ruimtes

Diverse organisaties hebben met name spreekuur-ruimtes, groepsruimtes (zowel groot als klein), activiteitenruimtes en computerruimtes nodig. Hier zijn slimme combinaties te maken, waarbij er een onderscheid wordt gemaakt tussen meer afgezonderde plekken en ontmoetingsplekken. Ruimtes zoals klaslokalen van ITK en in het Reinaldahuis zouden hier ook voor ingezet kunnen worden,

2. Combinatie van welzijnsfuncties

Een combinatie van welzijnsfuncties is wenselijk waar mogelijk. Indien dit niet mogelijk is, is nabijheid gewenst. Welzijnsactiviteiten gericht op een bepaalde doelgroep kunnen ook elders in de wijk worden georganiseerd. Het fysieke gebouw met Huis van de Wijk functies kan uit meerdere verdiepingen bestaan mits toegankelijkheid is geborgd. Een gezamenlijke kantoorplek wordt geambieerd voor de diverse welzijn- en maatschappelijke organisaties, zodat de ruimte slim wordt benut en er een open sfeer ontstaat.

Naast de kern van welzijn wordt het Huis van de Wijk aangevuld met programma-onderdelen vanuit de overige vier belevingswerelden. Er zijn een aantal concrete koppelkansen met de welzijnsfuncties die het verkennen waard zijn in een volgende fase:

Koppelkansen

1. Turquoise als sociaal werkbedrijf en met buurtkeuken/ sociale eettafel en activiteitenruimte gekoppeld aan het sociaal wijkteam, centrum jeugd en gezin.
2. Koppeling met een bibliotheek (zoals aanwezig in het Reinaldahuis), dit kan eventueel een dependance, buurtbibliotheek of een plek voor zwerfboeken zijn.
3. Koppeling met zorgfuncties zoals voorzieningen in Reinaldahuis, huisarts, fysiotherapeut of een vitaliteitscentrum.
4. Koppeling met meer algemene/dienstverlenende functies, zoals een postpakketpunt, pop-up winkel, wasserette.
5. Koppeling met buitenvoorzieningen en activiteiten, zoals (moes)tuin, parkje, speeltuin/plein, sportveldje en speelgoed-uitleenplek.
6. Koppeling van ouderenzorg in het Reinaldahuis en basisonderwijs van het ITK.

Tot slot, een jongerenplek kan juist beter los staan van de welzijnskant en goed gekoppeld worden aan programma met beweging en sport.



Er zijn al elementen van de vijf 'belevingswerelden' aanwezig in de wijk. Het is cruciaal om deze te benutten, zoals:

- Reinaldahuis: ouderenzorg, ontmoetingsplek, huisarts, fysio, bibliotheek, coffee corner, restaurant, optredens/activiteiten
- ITK: inclusieve school, ontmoetingsplek, ondersteuning ouders bij integratie, gymzaal, speelplein
- Turquoise: sociaal werkbedrijf, café, reparatie kleding, sociale eettafels
- De Sprong en DOCK voor welzijnvoorzieningen en ontmoeting
- Reinaldapark e.o. voor sport, beweging en ontmoeting
- Winkels en voorzieningen Beatrixplein voor ontmoeten

Inspirerende voorbeelden voor het Huis van de Wijk concept



MFA, Lelystad

Twee aparte gebouwen in verbinding met elkaar door ruimtelijk ontwerp en programma. Twee basisscholen en kinderopvang tegenover buurtcentrum, Welzijn Lelystad, Sportbedrijf en de gemeente.



School/wijkcentrum, Moskou Levoberezhny District

En nieuw ontwerp voor een kleuter- en basisschool is tegelijkertijd een multifunctioneel centrum voor de buurt. Gebouw van twee verdiepingen met sportfaciliteit op het dak. Hier vind je ook kunstateliers, een mediatheek, muzieklokalen en een restaurant.



Project Samen Noord, Amsterdam

Negen samenwerkende zorg- en welzijnspartijen werken intensief samen in Amsterdam Noord voor beheer en ondersteuning van het aanbod 'huizen van de wijken'. Vanuit gezamenlijke visie en gedeeld budget wordt gebouwd aan een sociale basisinfrastructuur met de juiste ondersteuning.



De Bouwmeester, Utrecht

Combinatie van verschillende woongroepen voor zorgbehoevende bewoners, sociale huurwoningen, dagopvang, kinderdagverblijf en wijkcentrum. Het gebouw wordt omringd door een landschappelijk ingerichte tuin, waar jong en oud samenkomen.



The Living Museum, Tilburg

Toegankelijke plek gericht op talentontwikkeling, persoonlijk herstel en 'Outsider Art'. Sommige outsider-kunstenaars hebben psychische stoornissen, verbleven in inrichtingen of de gevangenis. Gerund door vrijwilligers en financiering op basis van donaties/crowdfunding/sponsoring



TTT Lifestyle Centre, Schalkwijk Haarlem

Een plek die jongeren instroom, doorstroom en begeleiding biedt. Hier worden zowel laagdrempelige activiteiten aangeboden als ruimte voor jonge ondernemers. Een community en plek waar rolmodellen dieper in gesprek kunnen met jongeren uit de buurt.

BEA door de ogen van Myra en Herman...



Myra, 64 jaar, vrijwilligster bij DOCK Woont in BEA met haar man en jongste zoon

Myra woont al 39 jaar met plezier in Parkwijk. Ze is blij dat ze in de buurt kon blijven wonen, nog steeds in een sociale huurwoning. De twee oudste kinderen zijn inmiddels het huis uit, maar wonen nog wel in Haarlem-Oost. Myra kent veel mensen de wijk en zet zich graag in voor haar buurtbewoners met haar werk bij DOCK.

“Ik woon hier al lang en heb in al die jaren een hele fijne groep mensen om me heen verzameld. Ik zie veel buurbewoners bij DOCK en heb daar ook een aantal hele leuke collega’s. Mijn zoon heeft mij wel eens ‘de oren en ogen van de buurt genoemd’. Mijn leefwereld niet gigantisch, maar in de wijk voel ik mij heel erg op mijn plek. Ik maak gebruik van de winkels op het plein en kan ook voor andere voorzieningen zoals de kapper in de wijk terecht. Voor mijn kinderen of een bezoek aan de moskee ga ik vooral de wijk uit. De veranderingen in Parkwijk beangstigde me wel een beetje, maar ik denk dat het ook voor een impuls van de wijk heeft gezorgd. Parkwijk verdient een mooi plein en een goed winkelcentrum, maar ik hoop niet dat het al zijn charme en authenticiteit verliest.”

Herman, 75 jaar, gepensioneerd

Herman woont al heel zijn leven in Haarlem en heeft sinds kort de sprong over het Spaarne gemaakt naar BEA. Hij houdt van gezelligheid en geniet van wandelingen door het Reinaldapark en Spaarnwoude. Zijn kinderen en kleinkinderen komen regelmatig langs om te eten of samen iets leuks te doen.

“Veel vrienden van mij wonen nog in het centrum van de stad, waar ik jaren heb gewoond. Ze keken eerst gek op toen ik zei dat ik naar Oost ging verhuizen, maar komen nu graag over de vloer. Verder heb ik veel contact met de andere bewoners hier, voor een kaartspelletje of een wandeling in de wijk. Buiten de deur klaverjas ik soms ook, in het Huis van de Wijk, daar hebben ze meerdere evenementen, waaronder een klaverjasavond. Verder maak ik graag gebruik van de winkels op het plein, het Reinaldapark en het Reinaldahuis voor de fysiotherapeut. Aan wonen in een verzorgingstehuis wil ik nog niet geloven, maar de nabijheid van zorgvoorzieningen is wel zo prettig. De diversiteit van mensen in de wijk vind ik persoonlijk heel leuk. Er heerst hier ook een soort groepsgevoel. Bij mijn BEA buurtbewoners kan ik altijd aanbellen.”



Herkenbaar

LOCAL HERO / UITGESPROKEN / BEKEND GEZICHT /
MENSELIJKE MAAT / COMPACT



#11 Intimiteit en menselijke maat

BEA een prettige menselijke maat, dit komt tot uiting in niet te hoge bebouwing en geen bastions. De manier waarop het gebied is ingericht is herkenbaar voor de bewoners van Haarlem en voelt intiem, veilig en vertrouwd voor de bewoners van BEA. Die herkenbaarheid is het resultaat van gebouwen die onderdeel zijn van een krachtig stedenbouwkundig ensemble. BEA kenmerkt zich door diversiteit in massa en woningtypologie. De inrichting van het gebied faciliteert een bepaalde mate van levendigheid, maar is niet te massaal van opzet.

Dat het gebied niet gedomineerd wordt door auto's (zie ambitie 'goed verbonden en perfect bereikbaar') komt de intimiteit van de woonomgeving ten goede. Als gevolg hiervan kan er in een geschikte dichtheid worden gebouwd, zonder dat er veel ruimte moet worden overgelaten voor auto's.

“
**First life,
then space,
then buildings.**

Jan Gehl



Life



Space



Buildings



#12 Een eigen (lokaal) gezicht

Haarlemmers herkennen BEA direct. Niet alleen door haar bijzondere architectuur, goed voorzieningenaanbod en diversiteit in mensen en plekken, maar vooral ook door de kwaliteit die de Beatrixdreef biedt aan bewoners en bezoekers. Want waar anders tref je een autoluwe, groene allee die dient als humuslaag waar vitale functies van de wijk aan zijn gekoppeld? De Beatrixdreef is dé plek voor ontmoeting en verblijf in de wijk.

Qua bijzondere architectuur bestaat er variatie, verschaling en verrassing, georganiseerd binnen de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan.

Een ander element van het eigen, lokale gezicht zijn de lokale helden die al langere tijd in de wijk actief zijn en als (informeel) sociaal ankerpunt dienen. Zij zijn onmisbaar in de wijk. Deze herkenbare accenten, bijzondere architectuur en programma geven BEA haar eigenzinnige, markante gezicht.



BEA door de ogen van Matthieu...



Matthieu, 39 jaar, ZZP'er in het sociaal domein Woont met zijn vriendin in de Van Zeggelenbuurt

Matthieu woont niet in BEA, maar ten westen van de Prins Bernhardlaan. Hij werkt als ZZP'er voor zowel de overheid als zorginstanties. Eerder werkte hij veel thuis of in het centrum, maar toen hij hoorde van de flexwerkplekken in BEA is hij voornamelijk daar aan het werk. Een inspirerende, levendige, betaalbare en goed bereikbare plek binnen de MRA vond hij belangrijk, de oplossing bleek dichterbij dan in eerste instantie gedacht.

“Mijn sociale netwerk bestaat voornamelijk uit vrienden die in de buurt wonen en vrienden en familie die buiten de stad wonen. Mijn vriendin en ik denken aan gezinsuitbreiding, waarvoor onze huidige omgeving zich goed leent. Sinds ik erachter ben dat er fijne en betaalbare werkplekken in BEA zijn ben ik niet uit de wijk weg te slaan. Alles wat ik op dagelijkse basis nodig heb vind ik hier. Wat ik ook leuk vind is de diversiteit van BEA. Het is bijzonder om te zien hoe een buurt als deze functioneert, mede vanuit mijn werkveld gezien. BEA is wat dat betreft uniek in Haarlem. Ik ben blij dat het hier geen suffe bedoeling is, er is genoeg te doen en te beleven! Zelf maak ik altijd graag een lunchloopje door de wijk. Het valt mij op dat BEA erg groen is, dat maakt het prettig wandelen.”

Ruimtelijk- programmatische uitgangspunten

An abstract geometric pattern consisting of various sized squares in white, black, red, and blue, arranged in a non-uniform, overlapping manner on a solid blue background. The squares are scattered across the right side and bottom of the frame, creating a modern, architectural feel.

4

Van ambities naar uitgangspunten

Met de benoemde kernwaarden en ambities voor BEA krijgt het gebied een gezicht en karakter dat tot de verbeelding spreekt. Om deze kwalitatieve waarden en ambities straks voelbaar en zichtbaar te maken is een vertaalslag nodig naar concrete ruimtelijke- en programmatische uitgangspunten. Deze kunnen gezien worden als de kaders waarbinnen verdere planvorming plaatsvindt: het SPvE en later het stedenbouwkundig plan. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke- en programmatische uitgangspunten samengevat in de 'Leidende principes' en het 'Programma op hoofdlijnen'. De principes zijn benoemd op het schaalniveau van het grotere studiegebied, zodat bij eventuele toekomstige herontwikkeling van de woonblokken langs de Vincent van Goghlaan de integraliteit, identiteit en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied als geheel geborgd is.

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 worden verder uitgewerkt in het SPvE. Op basis van nog volgende stedenbouwkundige-, technische- en financiële onderzoeken, worden de principes daarin verder concreet gemaakt.

Programma op hoofdlijnen

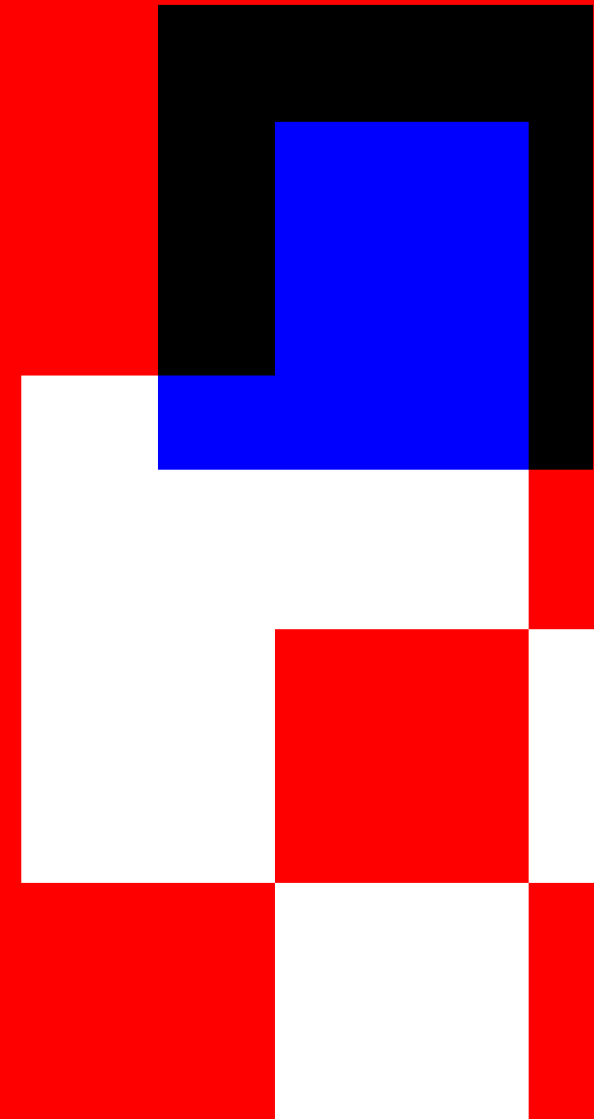
De programmatische uitgangspunten die eigenaren en gebruikers mee hebben gegeven vormden het vertrekpunt voor het ontwerpend onderzoek naar de ruimtelijke- en programmatische inrichting van het gebied. Daarop voortbouwend is - mede op basis van de geformuleerde positionering, ambities en principes - een bandbreedte aan potentieel programma voor BEA benoemd, welke in de komende maanden op basis van verdere doorrekeningen en onderzoeken preciezer gedefinieerd zal worden.



Beeld: BFAS+

Leidende principes

4.1



Principe 1: De Dreef als identiteitsdrager



- De Beatrixdreef maakt BEA tot een herkenbare unieke plek door een samenhangende en uitgesproken beeldtaal die uitdrukking geeft aan het dynamische en informele karakter van het gebied.
- Het beeld van de ruimte van de Beatrixdreef vormt een eenheid. Het is een open ruimte, open voor publiek, voor en van iedereen. De inrichting is kwalitatief hoogwaardig en uitgesproken, met de bestaande platanen als drager van een aantrekkelijk en groen verblijfsgebied.
- De Beatrixdreef biedt verblijfskwaliteit en is de drager van allerlei soorten van gebruik voor bewoners en bezoekers. De Beatrixdreef nodigt uit tot gebruik voor sport en beweging, voor rust en ontspanning en voor activiteiten van de buurt, zonder dat een van die activiteiten zich de ruimte toeëigent.
- De Beatrixdreef is autoluw zodat langzaam verkeer alle ruimte krijgt. De ruimte van de Beatrixdreef loopt herkenbaar van gevel tot gevel. De Beatrixdreef wordt ingericht volgens shared space principes: fietsers en wandelaars zijn welkom, geen gescheiden fietspaden.
- De Beatrixdreef is op een veilige en landschappelijke manier verbonden met het Reinaldapark om sport en beweging te faciliteren en de mentale afstand tussen de wijk en het park te verkleinen.



Beeld: BFAS+

Principe 2: De wijk als podium

- **BEA kent een samenhangend systeem van wijkvoorzieningen die primair georiënteerd zijn aan de Beatrixdreef**
- **Het systeem bestaat uit een mix van programma's en sferen:**
 - Commerciële voorzieningen (supermarkt, winkels en dienstverlening);
 - Maatschappelijke voorzieningen (waaronder Reinaldahuis, Huis van de Wijk, ITK, gymzaal), en;
 - Activiteiten in de openbare ruimte (sport, evenementen etc.).
- **De samenhang in het systeem wordt gekenmerkt door:**
 - Spreiding van functies/programma's zodat er een reeks van *stepping stones* in het gebied ontstaat en er nergens 'gaten' in het sociale weefsel vallen;
 - Voldoende nabijheid zodat de onderlinge functies in het zicht en op loopafstand van elkaar liggen.
- **De ligging van (het zwaartepunt van) de volgende voorzieningen is bepaald:**
 - De commerciële voorzieningen liggen aan de noordzijde van het gebied met het adres aan het Platanenplein;
 - Het Huis van de Wijk als fysiek gebouwde voorziening krijgt een centrale plek op of aan de Beatrixdreef;
 - De ITK komt aan de zuidzijde van het gebied

te liggen, eventueel geschakeld met de zorgwoningen van het Reinaldahuis (wordt nader onderzocht).

- **Het 'winkelhart' is niet 100% commercieel is maar biedt ook ruimte voor maatschappelijke programmering. Het 'Huis van de Wijk's als concept staat tevens voor een wijkbreed netwerk van zorg & welzijn waar in ieder geval Gemeente Haarlem, Pré Wonen, het Reinaldahuis, ITK, Dock, Wijkcentrum De Sprong en Turquoise in zullen participeren.**
- **De programmering, activiteiten en organisatie van dit netwerk worden door deze partijen nader uitgewerkt. Huidige én toekomstige bewoners worden hierbij betrokken.**

- ITK + gymzaal
- Reinaldahuis
- Detailhandel
- Supermarkt
- Huis van de Wijk
- HUB + voorzieningen
- Dreef
- overig programma, ntb
- overig programma, ntb



Beeld: BFAS+

Principe 3: Levendig hart



- De Beatrixdreef wordt aan de noordzijde beëindigd met een levendig hart gelegen aan de kop van het Platanenplein. Dit is een belangrijk bronpunt van de wijk met verblijfswaarde en reuring, waar je anderen kunt ontmoeten en waar veel traffic van de wijk samenkomt.
- Deze ruimte biedt een compleet aanbod aan voorzieningen: supermarkt en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften en dienstverlenende functies (nader te benoemen, ca. 4500 m2 bvo). Aan deze plek is ruimte voor local heroes: lokaal en maatschappelijk ondernemerschap dat actief gestimuleerd wordt door de eigenaren van het vastgoed en de gemeente.
- Het hart is een intieme ruimte die samen met de groene ruimte van het Platanenplein een geschakeerd geheel vormt (indicatieve bouwhoogtes 4 tot 6 lagen)
- Plinten aan het Platanenplein zijn levendig en transparant (geen woningen, geen expeditie, geen dode plinten).



Beeld: BFAS+

Principe 4: Veelzijdig verbonden

BEA is op 3 schaalniveau's verbonden:

1. Met de stad:

- Bea wordt gemarkeerd door een toren op de hoek van de Prins Bernhardlaan en De Bazellaan.
- De 'stedelijke wand' aan de Prins Bernhardlaan sluit qua maat en schaal aan op de betekenis van deze stedelijke as en de reeds aanwezige bebouwing.
- De menselijke maat en sfeer van BEA wordt aan de Prins Bernhardlaan zichtbaar gemaakt door verspringingen in de blokken, uitnodigende entrees en doorsteken en/of poorten naar het gebied erachter.
- De verbinding van het Beatrixplein naar het winkelhart is uitnodigend voor winkelen publiek en goed zichtbaar.

2. Met de omgeving:

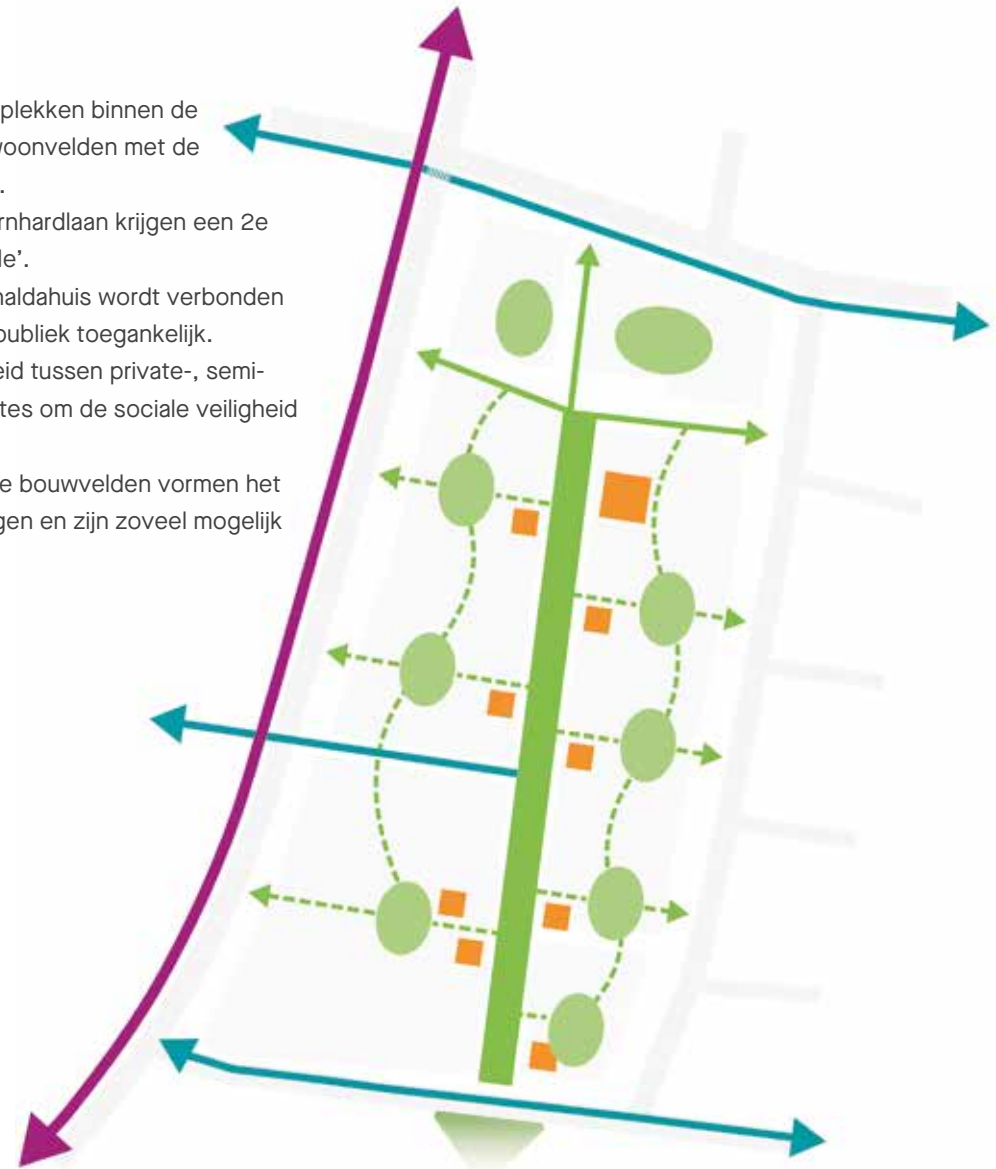
- Met uitnodigende doorsteken en oversteekplaatsen wordt BEA goed verbonden met de omliggende buurten. Deze verbindingen zijn informeel van karakter, de plaatsaanduiding is indicatief.
- De oversteekplaats bij het Reinaldahuis is de meest belangrijke verbinding met de van Zeggelenbuurt, evenals de aansluiting op de fietsroute naar binnenstad.

3. Binnen de buurt:

- Alle adressen in BEA zijn mentaal en fysiek verbonden met de centrale ruggengraat die de Beatrixdreef vormt.
- Een systeem van informele looproutes en een

ruimtelijke schakering van plekken binnen de bouwvelden verbindt de woonvelden met de Beatrixdreef en met elkaar.

- Woningen aan de Prins Bernhardlaan krijgen een 2e toegang aan de 'achterzijde'.
- De binnentuin van het Reinaldahuis wordt verbonden met de Beatrixdreef en is publiek toegankelijk.
- Er is een helder onderscheid tussen private-, semi-publieke- en publieke ruimtes om de sociale veiligheid te waarborgen.
- De buitenruimtes binnen de bouwvelden vormen het verlengstuk van de woningen en zijn zoveel mogelijk groen van karakter.



Beeld: BFAS+

Principe 5: Autoluw

- BEA is autoluw, krijgt zo min mogelijk auto's in het straatbeeld en verkeer wordt op efficiënte wijze via de randen van het gebied afgewikkeld.
- Toegangen van parkeergarages en expeditie t.b.v. de winkels en het Reinaldahuys worden via de buitenzijde van het gebied op efficiënte wijze afgewikkeld.
- Voor de ITK wordt een *kiss & ride* plek langs de Vincent van Goghlaan ingericht, op maximaal 100 meter van en met zicht op de school.
- De Beatrixdreef en het Platanenplein zijn autoluw en primair ingericht voor fietsers en voetgangers. Motorvoertuigen zijn te gast en hebben op een select aantal plekken toegang tot de autoluwe zone. Toegankelijkheid voor laden/lossen, verhuizingen, minder valide bewoners, nooddiensten en andere diensten moet gewaarborgd zijn.
- Het parkeren wordt grotendeels geclusterd in een ondergrondse parkeergarage ter hoogte van de winkelvoorzieningen, in een bovengrondse 'parkeerhub' en langs de randen van het gebied (zijnde langs de Vincent van Goghlaan).

- De parkeerhub is een icoon van veranderende mobiliteit, met een actieve plint van pakket- en mobiliteitsdiensten, krijgt een bouwkundige structuur die ruimte biedt voor functieverandering in de toekomst en leent zich voor het stapelen van andere functies (bijvoorbeeld een gymzaal).



Beeld: BFAS+

Principe 6: Intiem en menselijk van schaal



- **BEA kent een zorgvuldige opbouw van massa's* en typologie door middel van:**
 - Een kleine korrel en relatief lage bebouwing aan weerszijden van de Beatrixdreef met een mix van stadswoningen (3/4 laags) en kleinere appartementenblokken (4/5 laags). Langs de Beatrixdreef zijn hoogteaccenten mogelijk;
 - Forsere bebouwing langs de randen van het gebied met appartementen (gemiddeld 6 lagen met hoogteaccenten tot 9 lagen).
 - De bebouwing langs de Van Goghlaan en de De Bazellaan sluit aan op de overzijde qua maat en korrel (4 respectievelijk 6 lagen).
 - De bebouwing langs de Prins Bernhardlaan en de Bazellaan kenmerkt zich door verspringende rooilijnen die de massaliteit doorbreken.
 - Op de hoek van de Prins Bernhardlaan/De Bazellaan markeert een woontoren (ca. 12 lagen) het gebied op wijkniveau.
- **Straten en doorgangen in het gebied zijn intiem en sociaal veilig (ogen op straat, heldere scheiding tussen privé, semi publieke en openbaar met aandacht voor zogenaamde *encroachment zones* (mandelige ruimtes).**

- **Ingangen van wooncomplexen en ontsluitingen zijn niet te massaal, maar transparant en uitnodigend.**
- **Aan de Prins Bernhardlaan hebben woningen een adres (voorkanten). De "achterzijde" van deze woningen wordt uitgewerkt als voorzijde.**
- **De woningen hebben alle een privé buitenruimte naast eventuele collectieve buitenruimte.**
- **De pakeerhub is ook in architectonische zin iconisch voor een nieuwe visie op mobiliteit en gemeenschap.**



* N.B. genoemde massa's en bouwlagen zijn indicatief

6 Leidende principes voor BEA

Met deze zes leidende principes is namens de betrokken eigenaren en gebruikers het fundament voor de verdere gebiedsontwikkeling gelegd. De volgende stap is het integreren van deze zes samenhangende 'lagen' van BEA in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat volgt op het Ambitiedocument.

Vooruitlopend op de vervolgonderzoeken kan gesteld worden dat er op basis van de geformuleerde principes een drietal hoofdpunten zijn, ieder verschillend van aard, die cruciaal zijn voor het slagen van BEA:

- het ontwerp, de inrichting en kwaliteit van de nieuwe Dreef
- de organisatie en programmering van het 'Huis van de Wijk' concept
- de haalbaarheid van de mobiliteitsopgave en autoluwe ambitie

Verdere uitwerking in SPvE

Het Ambitiedocument vraagt om vervolgonderzoek en nadere uitwerking van de ruimtelijke- en programmatische principes in het SPvE. Hierbij gaat het onder andere om de volgende punten:

1. Verdieping op stedenbouwkundige opzet, morfologie en bouwvolumes
2. Verdere ruimtelijke studie naar maat en schaal van het levendig hart.
3. Verbinding van het Reinaldahuis met de nieuwe Dreef en vergroening binnenruimte Reinalda.
4. Ruimtelijke kwaliteit van de beoogde HUB.
5. Specifieke fasering van het gebied op niveau van deelgebieden
6. Verkeerskundig onderzoek naar het mobiliteitssysteem



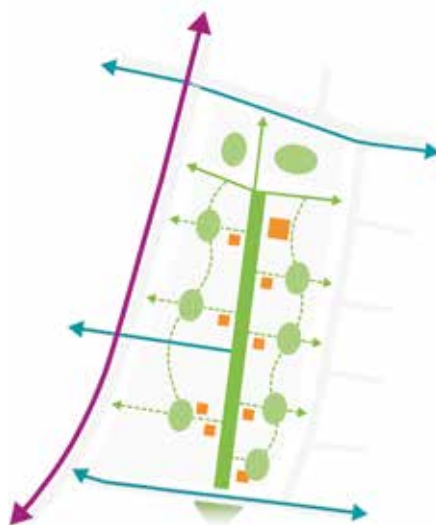
1. De Dreef als identiteitsdrager



2. De wijk als podium



3. Levendig hart



4. Veelzijdig verbonden



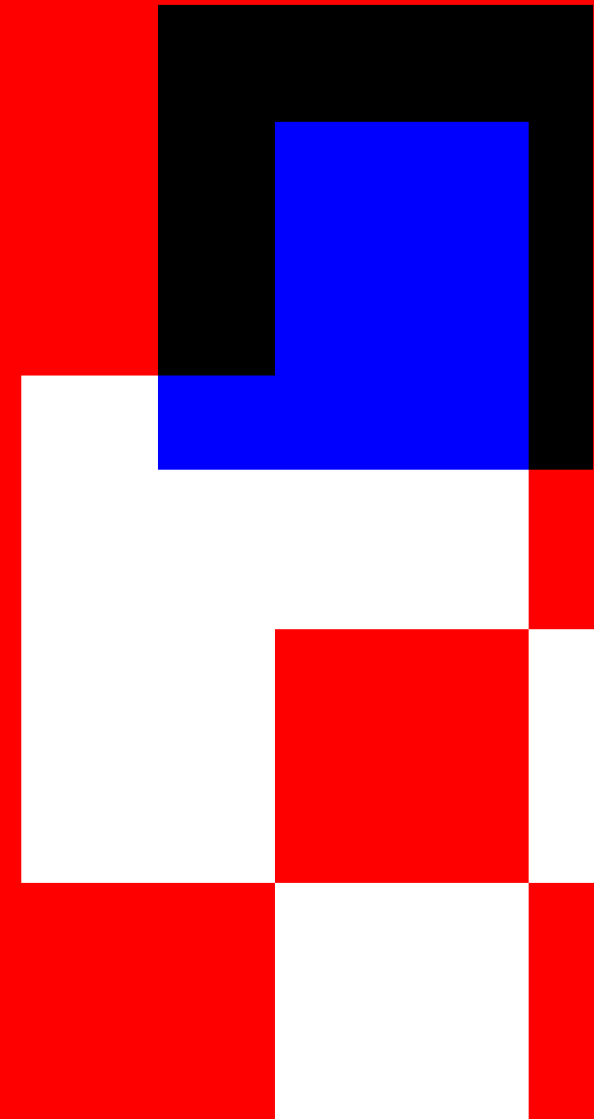
5. Autoluw



6. Intiem en menselijk van schaal

Programma op hoofdlijnen

4.2



Wat wordt het toekomstig programma?



Verdichting en behoud diversiteit

Bijzonder aan BEA in de huidige situatie is dat het al een behoorlijk divers programma kent voor een relatief klein gebied. Naast dat er gewoond wordt functioneert het gebied als plek voor lokaal ondernemerschap en winkelcentrum voor de wijdere omgeving en kent het met de aanwezigheid van het Reinaldahuis en de ITK een tweetal voor Haarlem bijzondere bovenlokale functies. Deze mix van functies blijft behouden en wordt verrijkt met het toekomstig programma. Het gebied heeft een overmaat aan ongebruikte ruimte die vraagt om nieuwe functies en betekenis. BEA biedt ruimte voor groei in programma's. Enerzijds om in te spelen op de hoge vraag naar nieuwe woningen, de behoefte om het winkelcentrum te vernieuwen en nieuwe functies een plek te geven. Anderzijds biedt het toevoegen van programma de kans om het gebied een kwaliteitsslag te geven, samenhang tussen de diversiteit aan functies te vergroten en aangesloten te blijven op de ontwikkeling die Haarlem-Oost op grotere schaal doormaakt.

Gevarieerd woonprogramma

In de huidige situatie kent BEA een relatief eenzijdig woonprogramma. Sociale huurwoningen van Pré Wonen maken het grootste deel uit, naast een klein aantal vrije sector huurwoningen van Dreef Beheer. Naast de groei van het aantal sociale huurwoningen worden ook woningen uit het midden- en duurdere segment toegevoegd, zowel in de huur als koop. Er komt meer variatie in woninggroottes en woningtypes. Kleine en grotere stadsappartementen en benedenbovenwoningen, maar ook stadswoningen zullen hier straks een plek krijgen. BEA biedt op die manier voor jong

en oud, kleine huishoudens of juist opgroeiende gezinnen uit Haarlem met een grotere ruimtebehoefte een plek om te wonen. Woninggroottes variëren van XXXm² tot XXX m². De prijssegmentering van gemeente Haarlem geldt als uitgangspunt, dat wil zeggen: 40% betaalbaar, 40% middelduur en 20% in het duurdere segment.

Detailhandel

De samenstelling van het detailhandelprogramma (incl. horeca) blijft grotendeels ongewijzigd, waarbij met name de supermarkt groeit in omvang. Wel zal het winkelcentrum als 'commerciële hart' zich veel meer verbinden met de rest van het gebied en maatschappelijke en overige semi-commerciële functies in het gebied.

Maatschappelijk programma

De uitbreiding van het Reinaldahuis, nieuwbouw van de ITK en gymzaal en de komst van een nieuwetijds Huis van de Wijk vormen samen belangrijke elementen van het maatschappelijk programma. Vanuit hier worden veel relaties gelegd met andere welzijnspartijen zoals DOCK. De toekomstige omvang en ruimtelijke configuratie van het Huis van de Wijk wordt verder onderzocht.

Overig programma

In het gebied wordt rekening gehouden met een kleine schil van aanvullende programma's die soms commercieel van aard, soms meer maatschappelijk van aard zijn. Denk hierbij aan kleinschalige (collectieve) werkruimtes, plekken voor jongerenwerk, maar ook buurtondersteunende dienstverlening die nu nog niet aanwezig is in het gebied. De invulling van dit programma wordt nader onderzocht.

Beoogd toekomstig programma

In deze fase van de planvorming wordt aan de hand van bandbreedtes geschetst wat het toekomstig programma kan gaan worden. In de volgende fase (SPvE) wordt dit verder onderzocht en doorgerekend. In het overzicht hieronder is te zien hoe het toekomstig programma zich in zijn totale omvang verhoudt tot het bestaand programma. Dit programma is indicatief en heeft betrekking op het projectgebied (zie hoofdstuk 5). De grootste absolute groei zit in het woonprogramma, de overige programmaonderdelen groeien vooral in relatieve zin ten opzichte van de huidige situatie.

| | Bestaand (ca.) | | Toekomstig (ca.) | |
|------------------------|-----------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| | aantal woningen | aantal m ² bvo | aantal woningen | aantal m ² bvo |
| Wonen | 60 | nvt | 500 | 50.000 |
| Detailhandel | | 2.000 | nvt | 4.000 |
| Maatschappelijk | | 1.500 | nvt | 3.000 |
| Overig | | nvt | | 1.500 |

Principes voor de tussentijd

5

An abstract graphic design featuring a solid blue background. On the right side, there is a cluster of overlapping squares in white, black, red, and blue. The squares are arranged in a somewhat grid-like pattern, with some overlapping others, creating a sense of depth and movement. The colors are bright and high-contrast against the blue background.

Hoe gaan we BEA herontwikkelen?

In het Ambitiedocument is een onderscheid gemaakt tussen twee type gebieden. Het totale studiegebied inclusief de bestaande woonblokken langs de Vincent van Goghlaan én het concrete plangebied dat op korte termijn zal worden herontwikkeld, conform het programma op hoofdlijnen (hoofdstuk 4). De gestelde ambities principes vragen om vergroting van het oorspronkelijke plangebied zodanig dat het ook de nieuw ingerichte Dreef, de toekomstige mobiliteitshub en de beoogde locatie voor een nieuwe ITK en gymzaal omvat en daarmee voldoende zelfstandige kwaliteit heeft. We noemen dit aangepaste plangebied het 'projectgebied'.



Vergroting van het projectgebied



Tijdelijk gebruik en programmering

Principes voor de 'tussentijd'

Herontwikkeling van een bestaand gebied vraagt om een strategie op tijdelijk gebruik en programmering. In BEA moeten vanaf de start van de herontwikkeling van het projectgebied de gestelde ambities voelbaar en zichtbaar worden, zodat terwijl het gebied blijft functioneren óók de beoogde kwaliteitsimpuls kan worden gerealiseerd. De uitdaging wordt om bestaand en nieuw zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten en dezelfde soort kwaliteit en uitstraling te geven. Om een doorkijk te geven aan welk soort tijdelijk gebruik en 'placemaking' tijdens de herontwikkeling van het projectgebied kan worden gedacht hebben we de volgende principes voor de tussentijd geformuleerd en verbeeld:

1. De voorgestelde hoogwaardige inrichting van de Dreef zal in zijn volledigheid worden gerealiseerd om de gebiedskwaliteit waar te maken.
2. De restruimte langs de Dreef en de hoven tussen de bestaande woonblokken worden onderdeel van het gebiedsconcept, ze worden tijdelijk ingericht, aansluitend op de kwaliteiten van de Dreef en biedt in de tijdelijkheid ruimte aan verschillende soorten activiteiten en placemaking projecten:
 - functies die in uiteindelijk in het nieuw te bouwen huis van de wijk komen kunnen (deels) al in tijdelijke vorm een plek krijgen
 - plek voor kleine bouwkundige elementen en/of kunst in de openbare ruimte t.b.v. maatschappelijke voorzieningen, ontmoeting, educatie, spelen, sport en buurt evenementen
 - plek voor pop-up kiosk met horeca functie

3. De kopgevels van de woningblokken langs de Vincent van Goghlaan worden onderdeel van het dynamische beeld van de Dreef (bijv. muurschildering).
4. De hoek van het levendig hart waar de toekomstige parkeerhub is bedacht zal in de tussenfase ruimtelijk en programmatisch gemarkeerd worden met een tijdelijke commercieel/maatschappelijke voorziening
5. Om de nieuwe ITK en de gymzaal tijdig te realiseren wordt de locatie aan de kop van het Reinaldapark onderdeel van het projectgebied.
6. Onderdeel van de tijdelijke herinrichting van de hoven tussen de bestaande blokken zijn langzaam verkeersverbindingen tussen de Dreef en de Vincent van Goghlaan
7. De parkeeroplossing voor het projectgebied wordt behalve met de parkeergarage grotendeels gerealiseerd aan de Vincent van Goghlaan. Voor langsparkeren betekent dat een herinrichting van de straatprofiel noodzakelijk is.
8. Indien nodig worden tijdelijke parkeerkoffers tussen de bestaande woningblokken en op de plek van de toekomstige parkeerhub gerealiseerd.



Inspiratie tijdelijke programmering



Ontwikkelstrategie en haalbaarheid



6

Hoe organiseren we de gebiedsontwikkeling?



De herontwikkeling van Prinses Beatrixplein is door het bestaand gebruik, de veelheid aan belangen en relaties tussen verschillende functies een uitdagende gebiedsontwikkeling. De betrokken partijen hebben gezamenlijke ambities, maar tegelijkertijd behoefte aan eenvoudige afspraken en tempo ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Als onderdeel van het Ambitiedocument is een verkenning gedaan naar de hoofdlijnen van de ontwikkelstrategie en financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.

De ontwikkelstrategie, samenwerkingsovereenkomst en het financiële kader (gebiedsexploitatie) maken integraal onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen van de gemeente Haarlem.

Ontwikkelstrategie

Een belangrijke constatering wat betreft de complexiteit van samenwerking is dat het gebied een beperkt aantal grondeigenaren kent, te weten de Gemeente Haarlem (school, wijkcentrum, openbaar gebied), Dreef Beheer (supermarkt) en Pré Wonen (sociale woningen en winkels). Dit maakt de kansrijkheid groter om in een relatief korte periode deze gebiedsontwikkeling tot realisatie te brengen.

Op basis van de uitgangspunten van de grondeigenaren heeft AKRO Consult geadviseerd over de te volgen vorm van samenwerking. Na afweging van verschillende modellen is het voorstel om de samenwerkingsvorm 'Developing Apart Together' als uitgangspunt te hanteren. Dat houdt in dat per deelgebied partijen daar waar mogelijk op eigen grondeigendom realiseren, daar waar

nodig samen ontwikkelen en dat er in gezamenlijkheid een ruimtelijk- en programmatisch kader wordt opgesteld. In de komende tijd (zie hoofdstuk 7) wordt de ontwikkelstrategie verder uitgewerkt. De volgende onderdelen komen hier in iedere geval aan bod:

- Nadere uitwerking van het 'Developing Apart Together' als samenwerkingsvorm. Zo eenvoudig mogelijk en bij voorkeur geen complexen van meerdere eigenaren met een VVE-constructie die kostbaar zijn;
- Hoe om te gaan met grondposities, inbrengwaarden en gedeeld eigenaarschap;
- Verdere uitwerking van de fasering en schuiven van (bestaande en nieuwe) functies binnen het plan- en studiegebied en tempo van de ontwikkeling;
- Parkeren is bij verdichting een belangrijk onderdeel voor de haalbaarheid en samenwerking. Het parkeren en de loopstromen vormen een essentieel onderdeel van het functioneren van het winkelhart. Het plan moet in ieder geval voldoen aan het vigerende mobiliteitsbeleid, maar tevens robuust en toekomstproof zijn. De ontwikkelstrategie en fasering moeten in ieder geval ruimte bieden om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.

Haalbaarheid

De ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële samenhang zal in deze fase van de ontwikkeling geborgd worden op het schaalniveau van het projectgebied. De samenwerking en het afsprakenkader zullen in beginsel hierop gericht zijn, maar wel een doorkijk maken naar de eventuele toekomstige herontwikkeling van het totale studiegebied.

De eerste financiële haalbaarheidsanalyse, welke gericht is op het projectgebied, laat zien dat de vervolgstappen een focus vragen op de inbrengwaarden en het parkeervraagstuk. Zoals in de ontwikkelstrategie staat beschreven, zijn partijen niet op zoek naar een ingewikkelde financiële constructie en samenwerkingsvorm, maar naar een flexibel afsprakenkader voor de haalbaarheid. In de komende tijd wordt dit financiële kader parallel met de ontwikkelstrategie uitgewerkt.

Vervolgproces

7

The background of the slide is a solid blue color. On the right side, there is an abstract graphic composed of several overlapping squares of different colors: white, black, red, and blue. The squares are arranged in a way that they appear to be layered, with some overlapping others. The overall effect is a modern, geometric design.

Welke stappen volgen hierna?

Verschillende partijen en grondeigenaren uit het plangebied hebben in de afgelopen maanden in werksessies meegedacht en meegepraat over de ontwikkeling voor het Beatrixplein. Daaruit zijn ambities voortgekomen ten aanzien van meerdere thema's: identiteit, wonen, werken, openbare ruimte en verbindingen, voorzieningen, duurzaamheid en gezondheid. Deze zijn te vinden in het Ambitiedocument.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het nu voorliggende Ambitiedocument is – na de startnotitie – de tweede stap in de verdere planontwikkeling van Beatrixplein. De ambities en principes worden in de komende maanden op tal van punten verder uitgewerkt en vertaald in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het projectgebied. Dat plan gaat nader in op de uitgangspunten en randvoorwaarden van: het programma (wonen, werken, voorzieningen), bebouwingsschaal, de inrichting van de openbare ruimte, bereikbaarheid, beeldkwaliteit voor de te realiseren gebouwen, milieuaspecten, de kwaliteit van de openbare ruimte en een vertaling daarvan in een essentie- en spelregelkaart. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de raad zal een bijbehorende ontwikkelstrategie, gebiedsexploitatie en afsprakenkader worden aangeboden, waarin de volgende stappen om tot ontwikkeling te komen worden toegelicht. Een indruk van de wensen van de belanghebbenden in de omgeving komt daarbij aan de orde.

Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dient vervolgens als kader voor de ruimtelijke uitwerking tot een Stedenbouwkundig Plan en een raamwerk voor de inrichting openbare ruimte. Het Stedenbouwkundig Plan biedt inzicht in de situering van toekomstige bebouwing, bouwvolumes, afstanden, de samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte en het programma. Het resultaat is een verkavelingsplan en een globaal ontwerp voor de openbare ruimte.

Omgevingsplan

Het Stedenbouwkundig Plan vormt uiteindelijk de basis voor het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling, een nieuw bestemmingsplan. In dit plan legt de gemeente uiteindelijk vast wat de bestemming van de grond is qua bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de afzonderlijke plannen – gefaseerd – tot uitvoering worden gebracht.

Participatie & inspraak

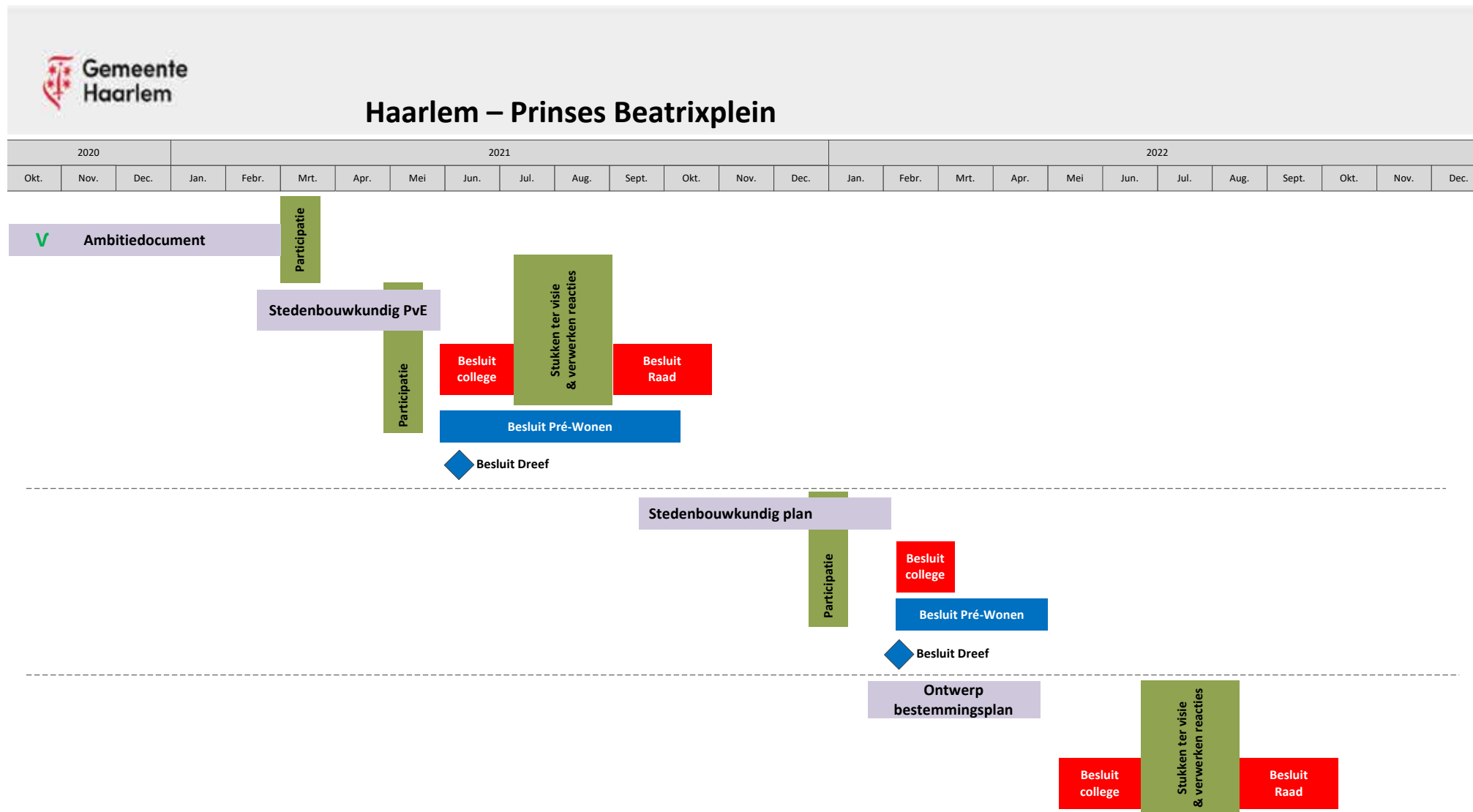
In de komende definitiefase waarin het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt opgesteld, wordt ook een participatietraject opgezet waarin omwonenden, ondernemers en andere direct belanghebbenden in een vroegtijdig stadium kunnen meepraten en -denken over de verdere ontwikkeling het van Beatrixplein. De wensen van de belanghebbenden krijgen een plek in het SPvE.

Om alle betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de ontwikkeling, organiseert de gemeente ook formele inspraak op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De formele inspraak is daarmee een logische vervolgstap in het participatietraject. Na het verwerken van de inspraakreacties is het aan de gemeenteraad om het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vast te stellen.

Planning of hoofdlijnen

Op de volgende pagina is het vervolgproces in de tijd weergegeven aan de hand van een planningsschema.

Planning vervolgproces herontwikkeling Prinses Beatrixplein





An aerial, grayscale photograph of a city grid. The buildings are arranged in a regular pattern of blocks. The streets are clearly visible, forming a grid. The overall scene is a high-angle view of an urban environment. The text 'BEA' is overlaid in the center of the image in a bold, blue, sans-serif font.

BEA



Opdrachtgevers

Gemeente Haarlem
Pré Wonen
Dreef Beheer

In samenwerking met:

BFAS+
AKRO Consult
Stadkwadraat

Met dank aan:

DOCK
Het Reinaldahuis
Internationale Taal Klas
Triple Threat

SITE urban development

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

Steven Stolk
steven@site-ud.nl
+31 642 493063

Nikita Kuipers
nikita@site-ud.nl
+31 633 901 133

Huub van Geldorp (stagiair)

Auteursrechten

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

maart 2021
Amsterdam

