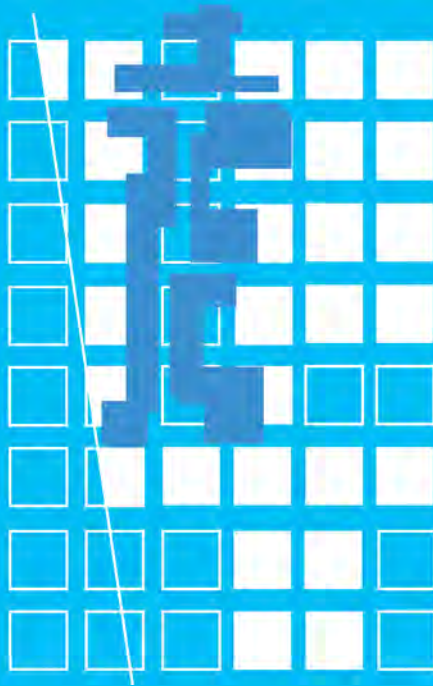


Uitwerking SDO

Deel plannen
Haarlem Schalkstad



mei 2014



OPDRACHTGEVER

Projectmaatschappij Schalkstad b.v.
Postbus 5032
2000 GA

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN SUPERVISOR

Jo Coenen Architects & Urbanists

JCAU ARCHITECTS & URBANISTS

Keizersgracht 126
1015 CW Amsterdam
tel +31(0)20 530 70 10
fax +31(0)20 530 70 20

jcau@jocoenen.com
www.jocoenen.com

Rabobank 1439.15.703
IBAN : NL19RABO0143915703
BIC : RABONL2U
K.v.K. Amsterdam 34309155
BTW-nummer NL.819790047.B01

0 Inleiding

1 Context

- 1.1 ligging
- 1.2 plangrens
- 1.3 fasering
- 1.4 stadsruimtes

2 Stedenbouwkundig plan

- 2.1 stedenbouwkundig grid
- 2.2 stedenbouwkundig kader SDO 2011
- 2.3 stedenbouwkundig deelplan SDO 2014
- 2.4 bereikbaarheid
- 2.5 parkeren
- 2.6 bruggen

3 Deelgebieden

- 3.1 Marktpluin
- 3.2 Europaweg
- 3.3 wonen, winkels, horeca, diensten en bioscoop
- 3.4 wonen aan het water \ oostzijde
- 3.5 doorkijk Zuidzijde, Noordplein

4 Bouwblokken fase 1a,1b,1c

- 4.1 1a winkels wonen horeca parkeren
- 4.2 1b winkels, bioscoop, Nicepassage
- 4.3 A4/B4/A5/B5
- 4.4 1c winkelontwikkeling Europaweg



0 - Inleiding



Het winkelcentrum Schalkwijk, gebouwd in de jaren zeventig van de 20e eeuw, wordt de komende jaren vernieuwd tot een kloppend stadsdeelcentrum. In een unieke samenwerking tussen gemeente, vereniging van eigenaren wordt tegelijk gewerkt aan een schaa sprong van het winkelcentrum en toevoeging van functies als wonen, werken en uitgaan. Het grootste stadsdeel van Haarlem krijgt met het vernieuwde levendige hart een bijzondere troef in handen.

Voor u ligt, van de hand van de stedenbouwkundige Jo Coenen; de uitwerking van de eerste deelplannen van het SDO 2011 voor het vernieuwde stadsdeelhart van Schalkwijk, te weten:

1a Floridaplein

1b Nicepassage

1c Europaweg

Tevens wordt in het document een doorkijk gegeven naar de ontwikkelingsmogelijkheden aan de zuidzijde en noordzijde van het ontwikkelingsgebied.

De deelplannen Floridaplein, Nicepassage en Europaweg kunnen de komende periode ontwikkeld en gerealiseerd worden. Voor de uitwerking van de plannen aan de Nice Passage en Europaweg wordt momenteel gesproken met lokale initiatiefnemers die eigendommen hebben in dit plangedeelte.

Voor de ontwikkeling van het Floridaplein wordt de komende tijd gewerkt aan een tender waarbij aan meerdere marktpartijen gevraagd worden een plan te vervaardigen voor dit deelgebied.

In dit document zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen voor de verschillende deellocaties, op basis waarvan gesprekken plaatsvinden met de initiatiefnemers en op basis waarvan de marktselectie wordt opgestart voor het Floridaplein.

Voorgeschiedenis

Vanaf 2006 is het bureau Jo Coenen zeer nauw betrokken bij de planvorming van Haarlem Schalkstad. In de afgelopen periode heeft het plan de volgende evolutie doorgemaakt:

De eerste plannen voor Haarlem Schalkstad dateren van 2003. In de jaren daarna is het stedenbouwkundig plan aangepast en geoptimaliseerd.

Het SDO van Schalkstad dat, de basis vormt van het voorliggende document, is door de gemeenteraad van Haarlem in 2011 vastgesteld.

Op basis van het SDO 2011 is in 2013 door de gemeenteraad van Haarlem vervolgens de structuurvisie vastgesteld.

In dit document worden de eerste 3 deeluitwerkingen van het SDO 2011 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Programmatische wijzigingen

Het programma is aangepast voor de eerste 3 deelplannen van 2014 en de mogelijke vervolgfases, maar past nog steeds binnen de structuurvisie. In 2011 werd nog uitgegaan van een te ontwikkelen commercieel programma van ca. 25.000 m² bvo. Bij de uitwerking van het SDO met de drie deelplannen is tevens meegenomen dat onrendabele projectonderdelen zoals de verwerving van 8.000 m² bvo waar mogelijk is teruggebracht.

Het te realiseren programma is momenteel opgedeeld in fasen. Het totale programma van de eerste 3 deelplannen (Floridaplein – Nicepassage en Europaweg) is verkleind naar ca. 10.000 m² bvo aan winkelvoorzieningen, horeca en diensten.

Naar de toekomst toe is een reservering gemaakt van ca. 2.000 m² bvo voor een te realiseren Markthal op het Californië plein. Voor de zuidzijde resteert nog een commercieel programma (horeca, diensten en winkels) van maximaal 3000 m² bvo. Daarmee is het te ontwikkelen en realiseren programma in lijn met het programma zoals opgenomen in het geactualiseerde distributie planologisch onderzoek van 2012 van BRO. Woonfuncties en sociaal culturele functies zijn onbeperkt mogelijk aan de zuidzijde.

Het te verwerven programma is ten opzichte van het SDO van 2011 afgenomen van 8.000 m² bvo naar 500- 600m² in 2014.

Dit boekwerk bevat aanleiding en achtergrond van de vernieuwing, de plattegronden met toelichting en impressies van het vernieuwde stadsdeelhart.



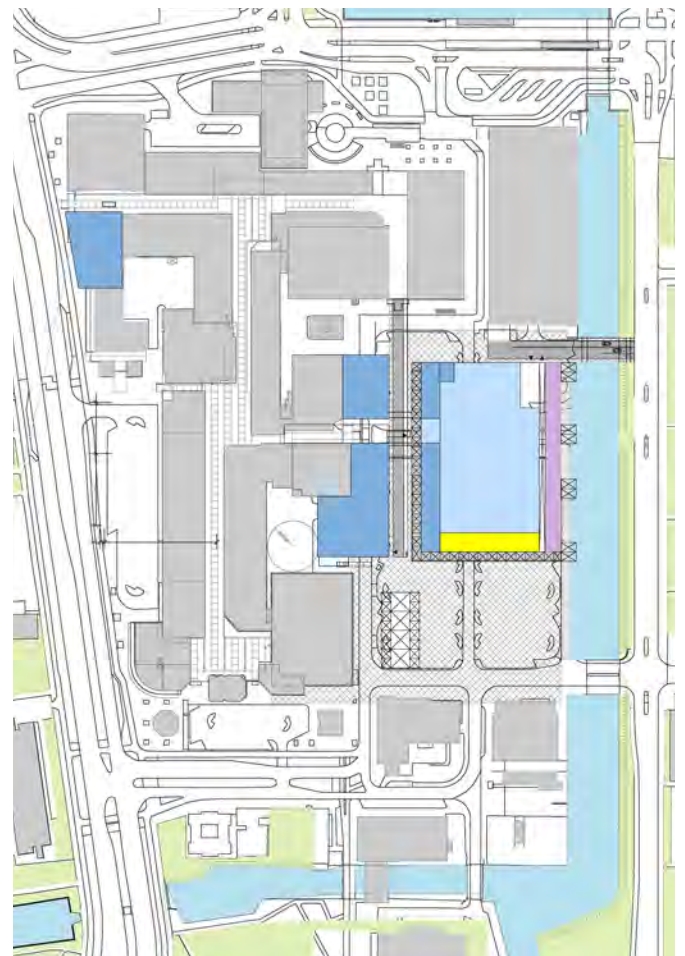
3 Draaien plein / SDO 2011



2 2009



1:2003



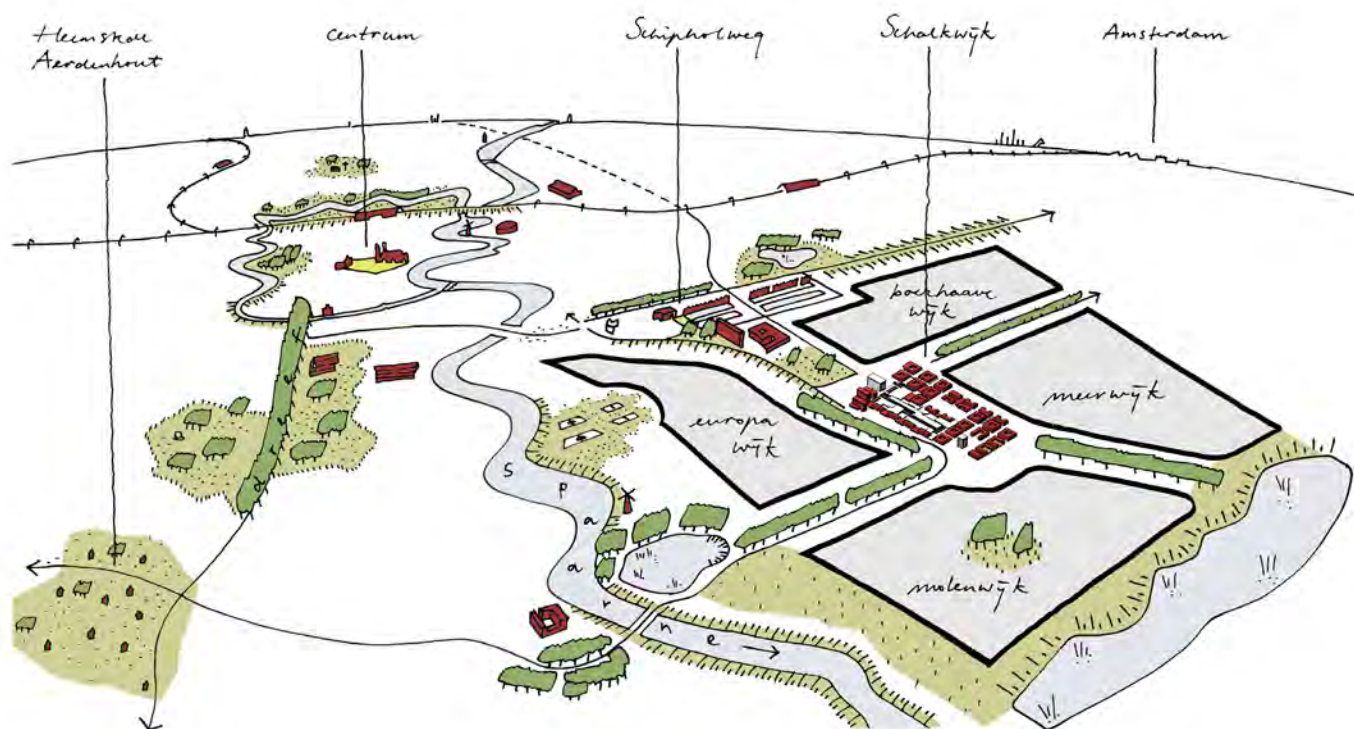
4 2014- Deelplanuitwerking SDO



1 - Context



1.1 ligging

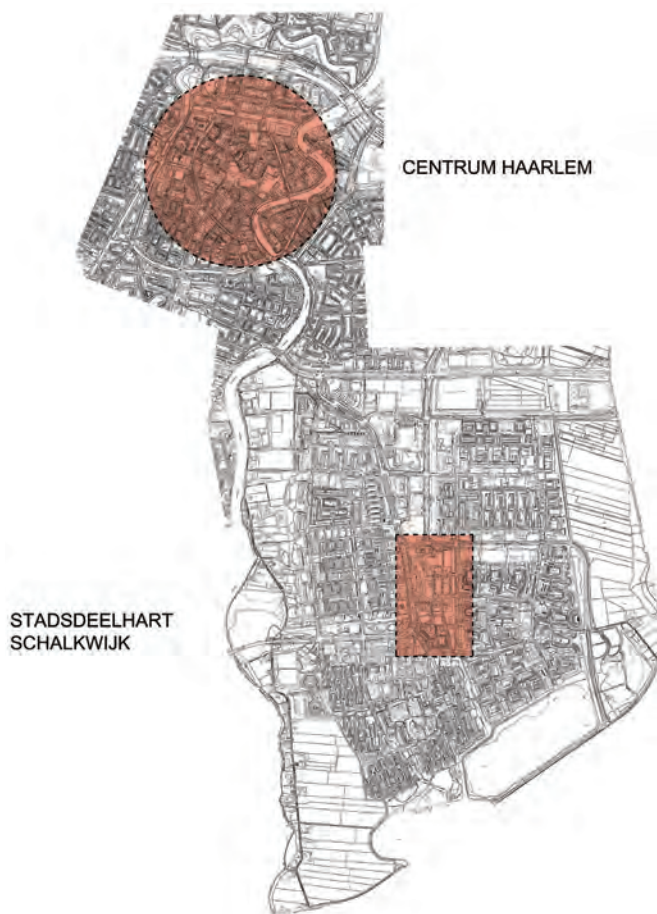


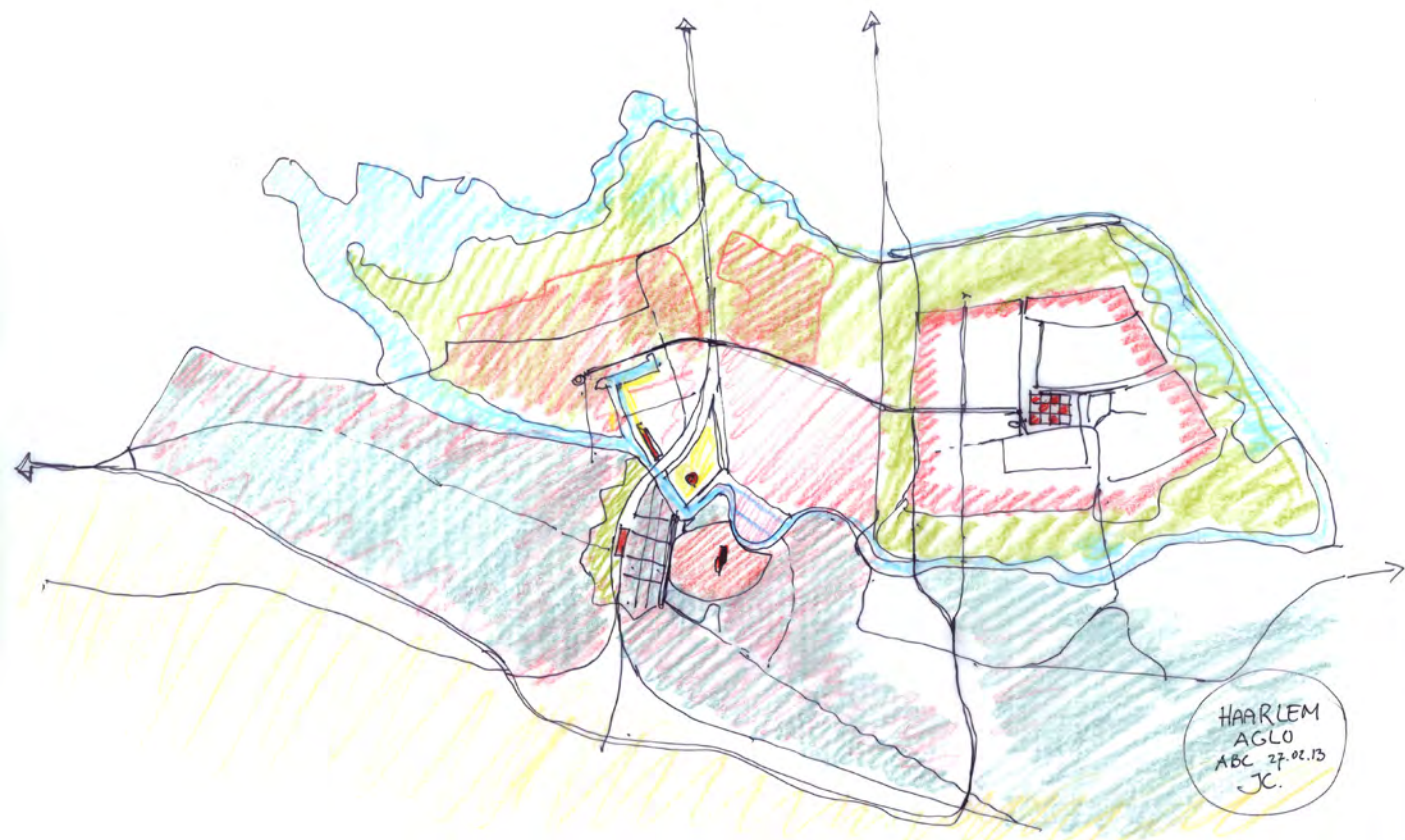
Stadsdeelhart Schalkwijk

In het zuidoosten van Haarlem ligt het stadsdeel Schalkwijk met in het midden het stadsdeelhart. Het Spaarne vormt aan de westkant de grens van de wijk met Heemstede. In het noorden is de Schipholweg de verbindingsweg met Amsterdam de grens. De ringvaart met de Meervaartplas en Molenplas vormen rand naar het oosten en zuiden, die overgaat in de omringende polders van de gemeente Haarlemmermeer, het dorpje Vijfhuizen en Schiphol. Opvallend aan de grenzen van Schalkwijk zijn de groene en waterrijke randen, die door het landschap zijn gevormd.

Opbouw wijk, functies en routes

Haarlem is opgebouwd uit meerdere stadsdelen, waarvan Schalkwijk er een is. Het heeft ongeveer 35.000 inwoners, vergelijkbaar met een stad als Gorinchem. Voor stedelijke voorzieningen, zoals de schouwburg, bioscoop, discotheken, enzovoorts is dit stadsdeel aangewezen op de binnenstad. Met de ontwikkeling van het Stadsdeelhart en in de rest van de stad zal de balans tussen de verschillende centra weer gevonden moeten worden. Het stadsdeel heeft een stedelijke opbouw van vier woonwijken in het patroon van een molenwiek, waarbij iedere wijk wordt omringd met groene randen en waterlopen. Europawijk ligt in het noordwesten, Boerhavewijk in het noordoosten, Meerwijk in het zuidoosten en Molenwijk in het zuidwesten. Iedere wijk heeft enkele voorzieningen op wijkniveau in het centrum; buurtwinkel, snackbar, etc. In het midden van de molenwieken ligt het stadsdeelhart Schalkwijk met winkels eveneens omringt door groen en waterranden. Ten noorden hiervan ontvouwt zich midden schalkwijk met speciale voorzieningen; kantoren, hotel, zwembad, ziekenhuis.





De hoofdroutes zijn gekoppeld aan de groene zones en gemarkeerd door hogere bebouwing, zoals de Europaweg-Zuid, de Amerikaweg, de Aziëweg met de Zuidtangente en de Briandlaan en in het verlengde daarvan de "Meerwijk vaart". Hogere woongebouwen zijn in de assen gezet of flankeren de route, zoals de vijf hoge woongebouwen op rij, van ver buiten Haarlem zichtbaar, die de Aziëweg begeleiden of het voormalige kantoorgebouw van de VNU, dat de Amerikaweg theatraal beëindigt en het oriëntatiepunt voor het winkelcentrum vormt.

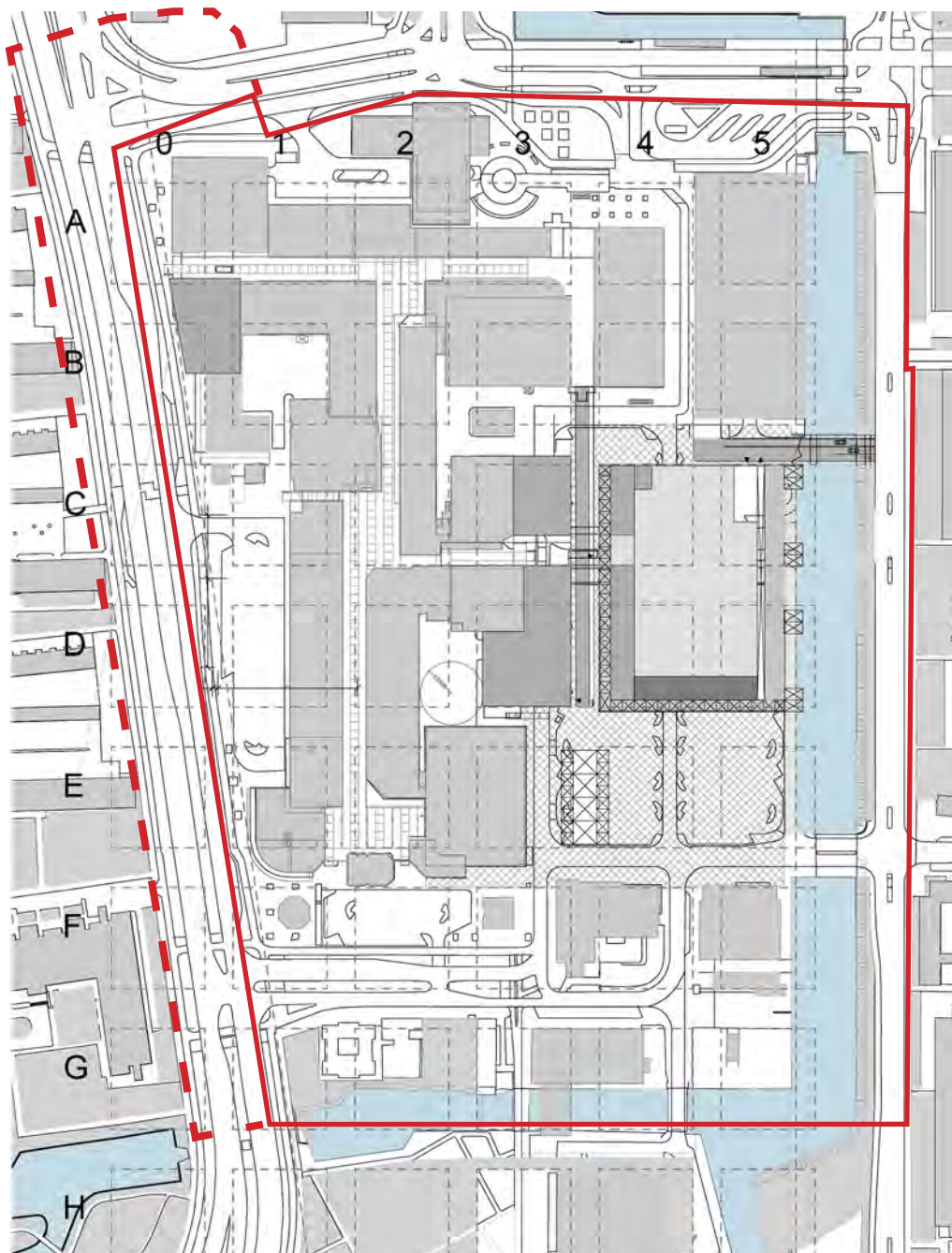
Routes

De Europaweg, die overgaat in de Schipholweg, vormt de hoofdverbinding met de binnenstad van Haarlem. Dit geldt voornamelijk voor het autoverkeer en het openbaar vervoer. Naar het zuidwesten legt deze weg de verbinding met Heemstede. Voor de zone met speciale voorzieningen biedt de Amerikaweg aansluiting naar het noorden van Haarlem en naar het oosten de Schipholweg richting Amsterdam. Rondom Schalkwijk, langs de plassen, de polderzijden het Spaarne zijn recreatieve fietspaden aangelegd. Verder zijn er de gangbare voorzieningen voor fietsers en voetgangers en die alle vier de wijken verbinden. Er is niet een duidelijk netwerk van verbindingen tussen de wijken en als ze er zijn dan kruisen ze de hoofdroutes. Zo zijn er op de Europaweg speciale overgangplaatsen gemaakt, die het voor de voetganger mogelijk maken het winkelcentrum te bereiken. Verder zijn de verbindingen van de wijken naar de randen er niet, de wijken zijn in zichzelf gekeerd, introvert.





1.2 Plangrens





1.3 Deel fasering

Fasering & interventie

Voor de deelplannen Floridaplein (1a), Nice Passage (1b) en de kop van de Europaweg (1c) zijn overeenkomsten gesloten met initiatiefnemers en afnemers. Deze deelplannen zullen de komende periode verder worden uitontwikkeld.

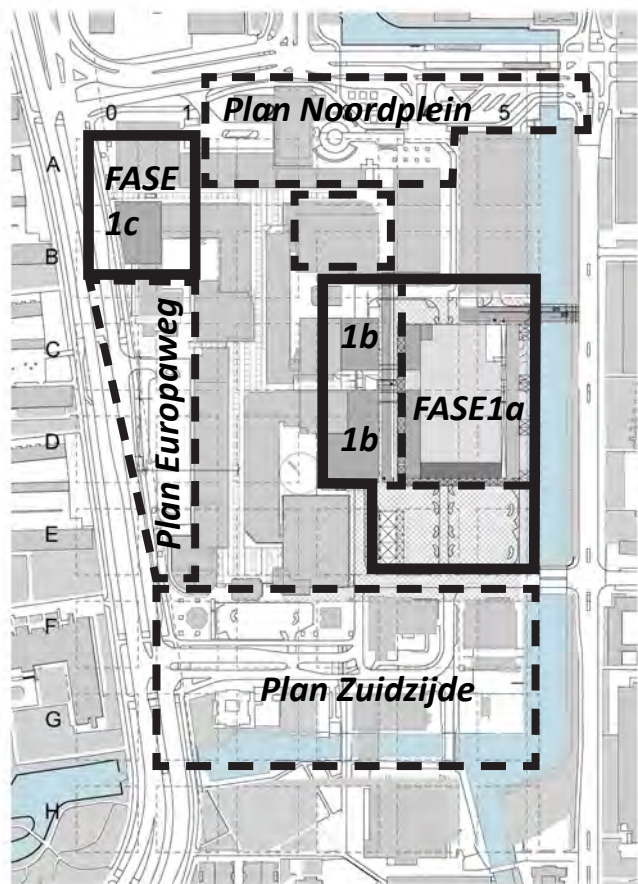
- Fase 1a Floridaplein
Winkelontwikkeling supermarkt, dagwinkel, horeca, woningen en parkeren
- Fase 1b Nice Passage
winkels en bioscoop (5 zalen)
- Fase 1c kop Europaweg
Grootschalige non-food trekker en winkelvoorziening

Doorkijk naar de toekomst toe

In de toekomst kan Schalkstad mogelijk verder verstrekt worden met de ontwikkeling van het Noordplein, Europaplein en de zuidstrook.

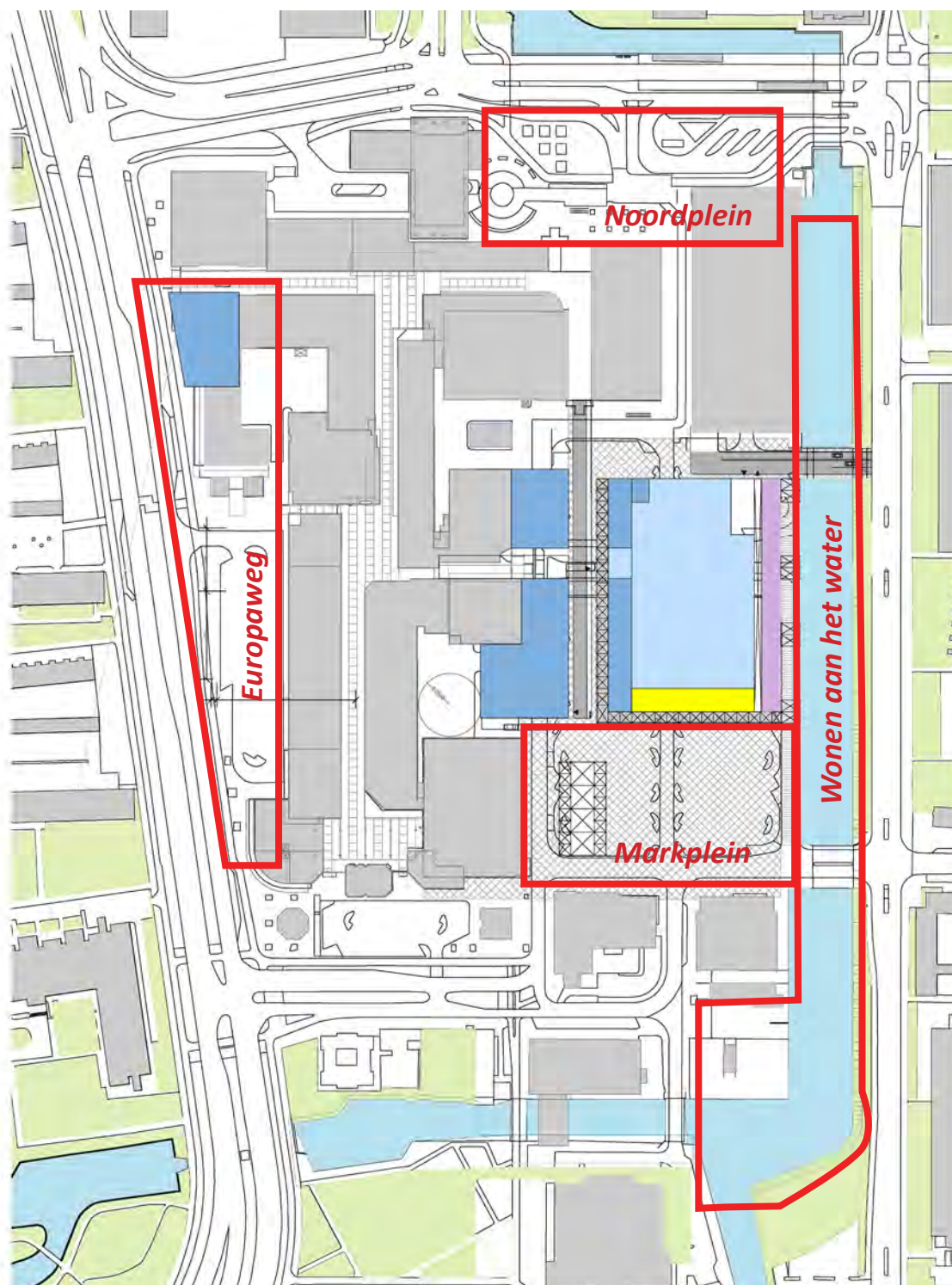
Met de eigenaren en initiatiefnemers van deze gebieden vinden momenteel de eerste verkennende gesprekken plaats. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot concrete plannen en contracten.

- Plan Europaweg
- Plan zuidzijde
Winkelvoorzieningen, woningen (sociaal), culturele functies en parkeren
- Plan Noordplein





1.4 Stadsruimtes



2 - Stedenbouwkundig plan



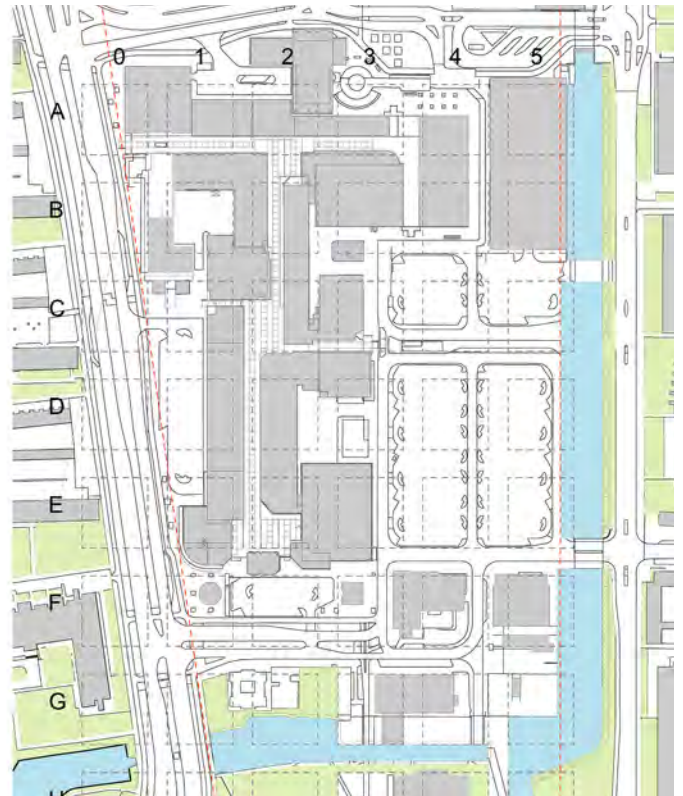
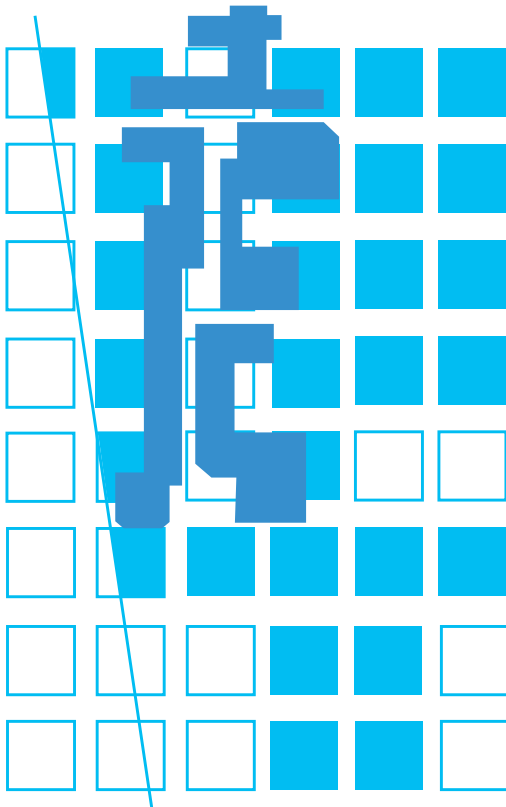
2.1 Stedebouwkundig grid

Gridstructuur

Het zoeken naar de maat in het gebied en met de bestaande bebouwing heeft geleid naar een gridstructuur. Een structuur die voortkomt uit de bestaande bebouwing. De structuur van bouwblokken is zichtbaar aan de randen, de maat van de gebouwen is teruggebracht naar blokken of een samenstelling van blokken. Een bouwblok heeft een maat van 43x40 meter en de straten in oostwestrichting een breedte van 17 meter en in noord-zuidrichting van 12 meter met waar mogelijk arcades. De structuur van de blokken geeft een enorme verdichting van het centrum, zowel fysiek als met nieuwe functies. Het centrum is zichtbaar. De bestaande klonterige bebouwing zal niet helemaal "passen" in de nieuwe structuur. Het is geen eenheid. Het bestaande en het nieuwe zullen zich in elkaar gaan voegen. Waar nodig zal het nieuwe een metamorfose brengen voor het bestaande. Of het bestaande zal deels aangepast worden aan de nieuwe bouwblokken, als een kristal die groeit. Bij iedere interventie zal dit nader bekeken moeten worden, waarbij de maat van het grid een gegeven is. Deze flexibiliteit heeft de interventie van deze structuur in zich. In de loop der tijd zal de stedelijke structuur sterker zichtbaar worden.



Cerdà grid Barcelona

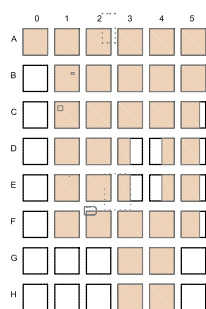


grid Schalkwijk

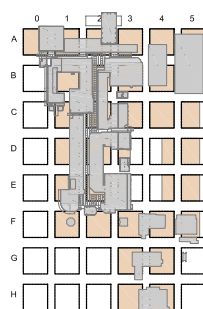
Concept SDO 2011



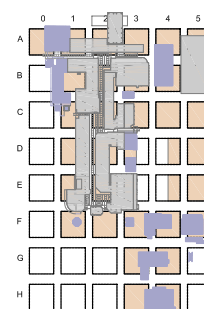
bestaand winkelcentrum



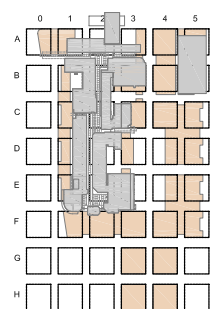
nieuwe structuur



interferentie



wonden

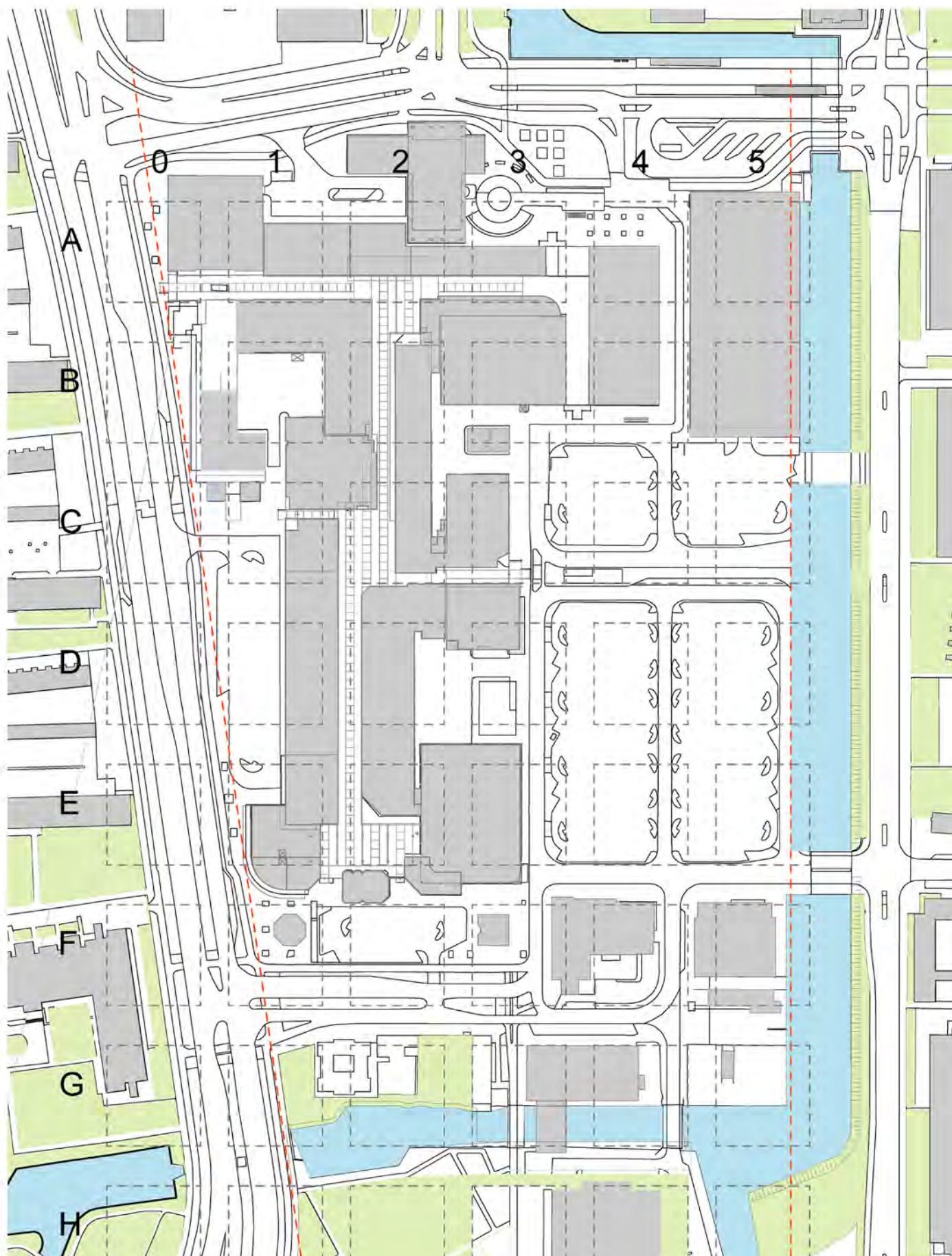


inpassing

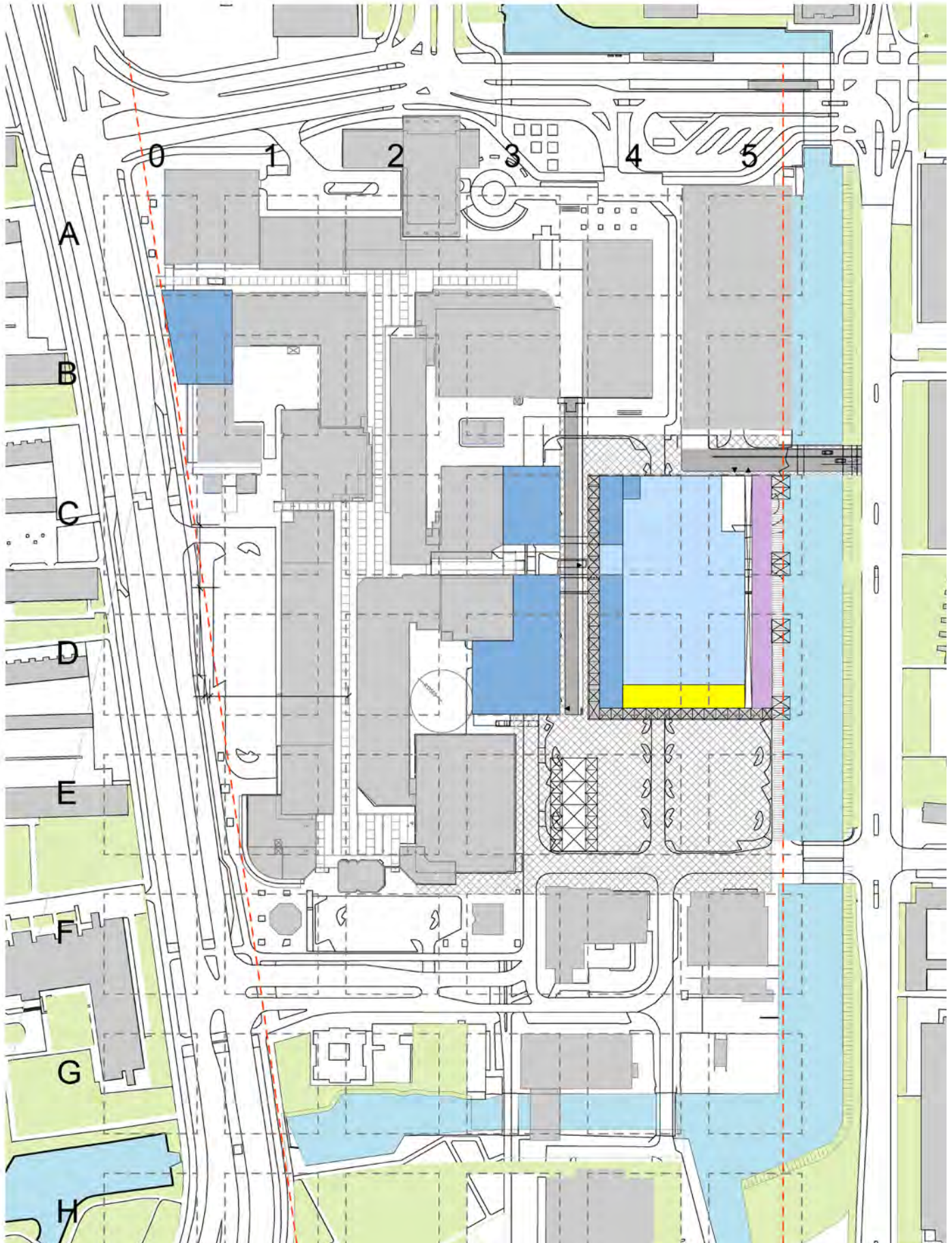
2.2 Stedebouwkundig kader / SDO 2011



Stedenbouwkundig grid



2.3 Stedenbouwkundig deelplan SDO 2014

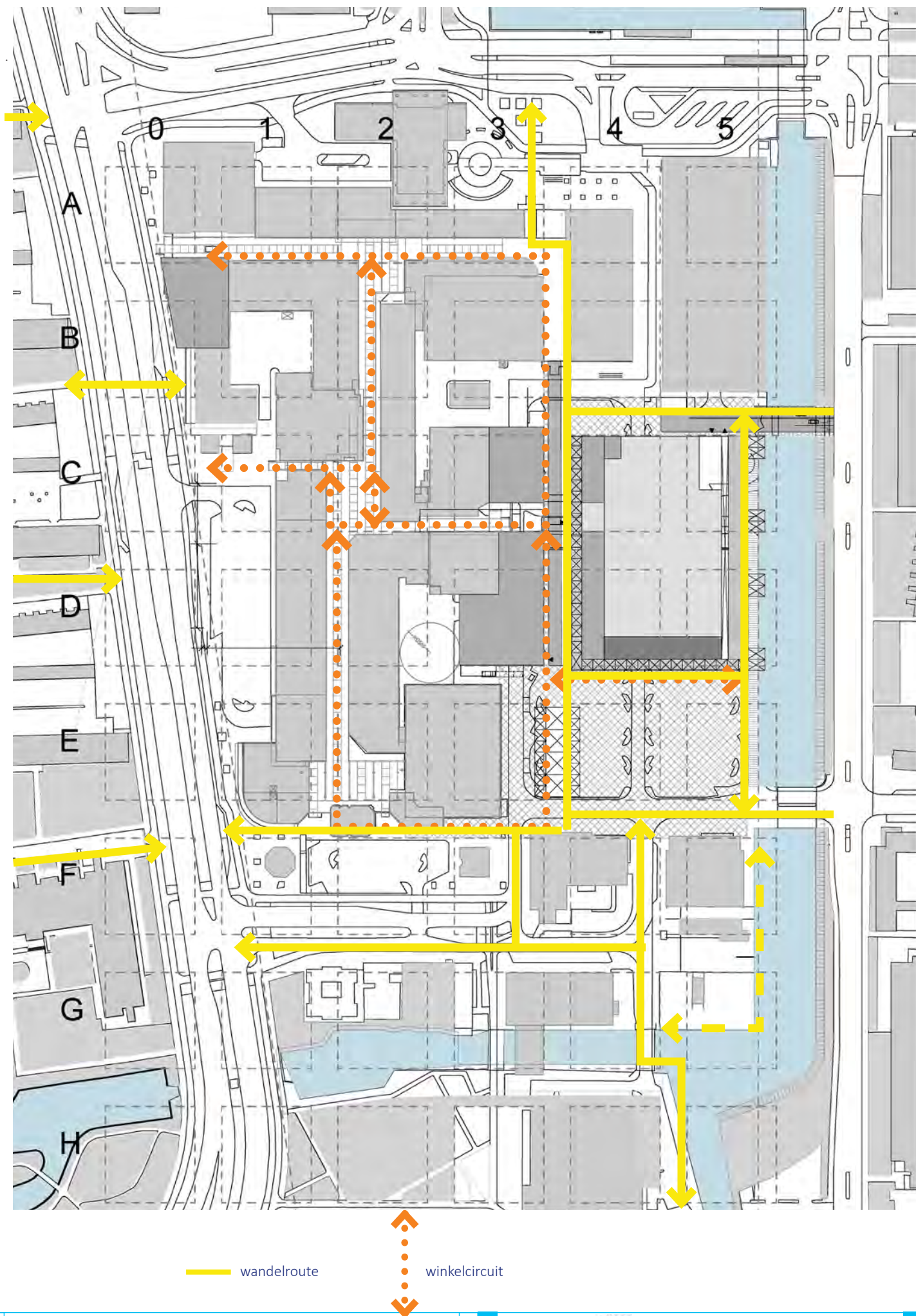


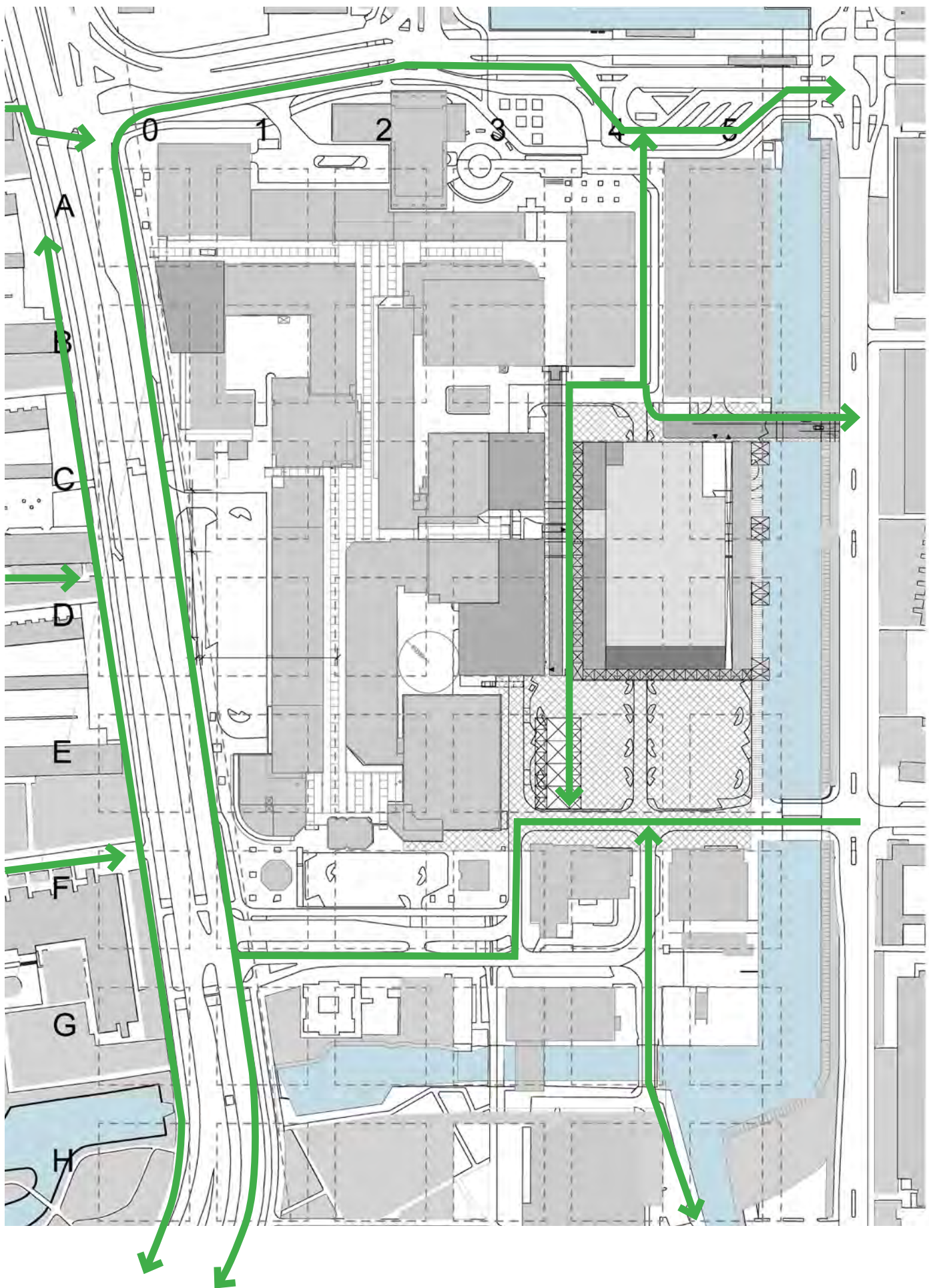


2.4 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een belangrijke kwaliteit van het bestaande winkelcentrum Schalkwijk en blijft een voorwaarde voor het goed functioneren van het toekomstig Stadsdeelhart. Het gaat om voetgangers, fietsers, de auto, het openbaar vervoer (de Zuidtangent) en het laad- en losverkeer.

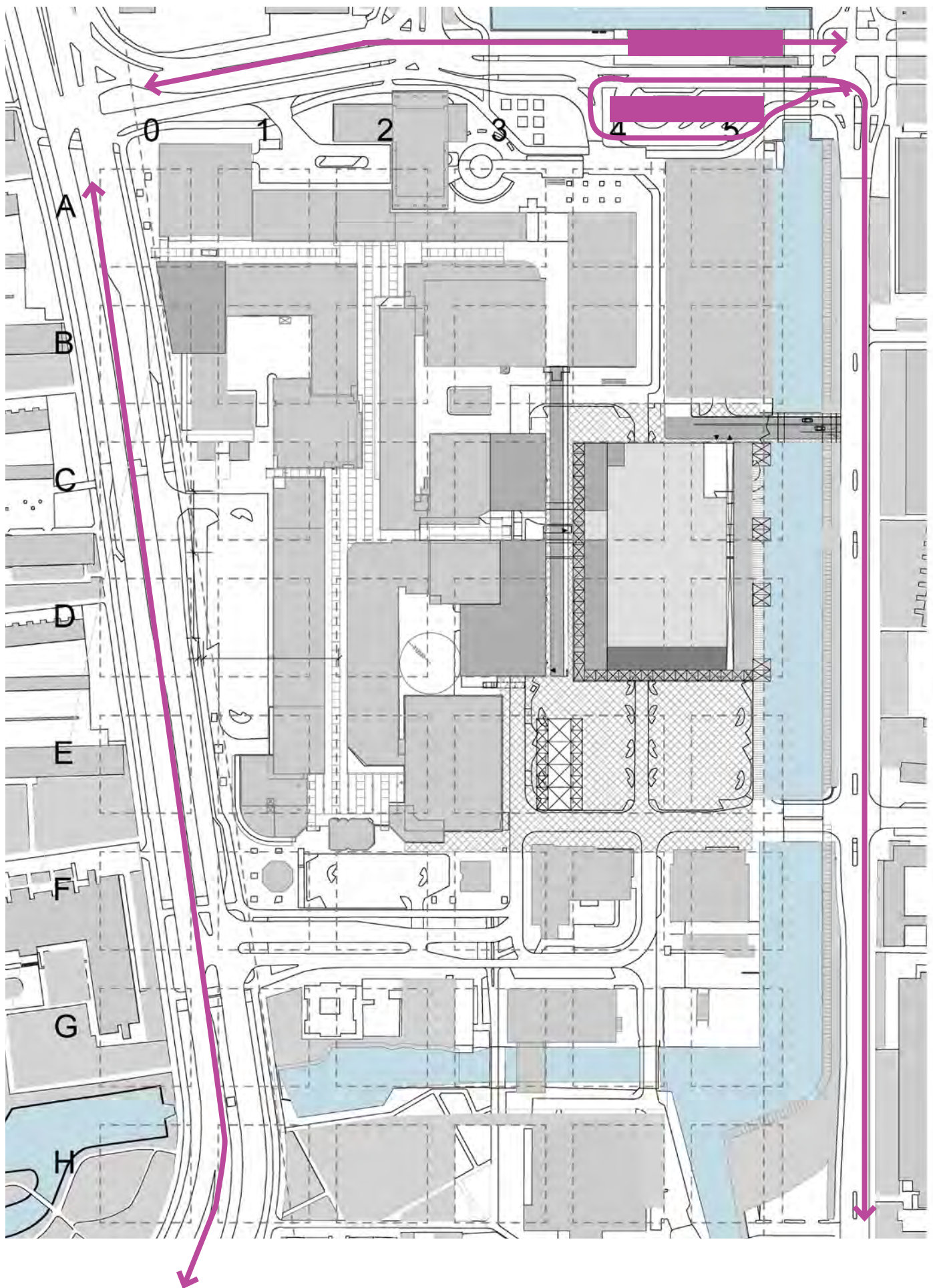
Een betere bereikbaarheid voor langzaam verkeer uit de wijken is een doelstelling van de ontwikkeling. Het stadsdeelhart is het domein van voetganger en fietser. De auto zal aan de randen worden opgevangen in parkeergarages. Vanuit de parkeergarages kunnen bezoekers en bewoners via meerdere veilige in- en uitgangen het stadsdeelhart betreden. De winkels zijn verzekerd van een soepele aanvoer van goederen; bezoekers en bewoners mogen daarvan geen last ondervinden.





fietsverkeer



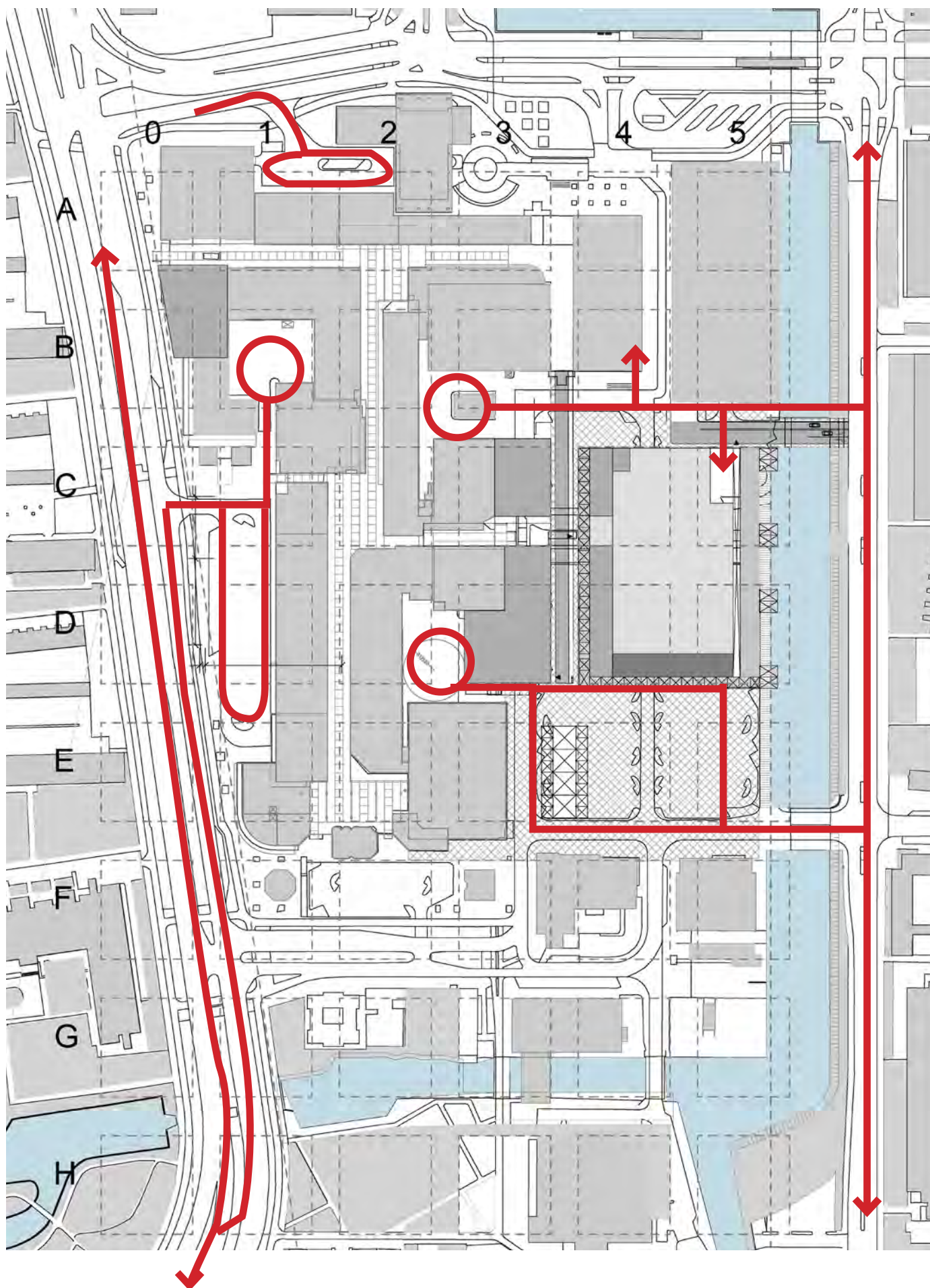


openbaar vervoer

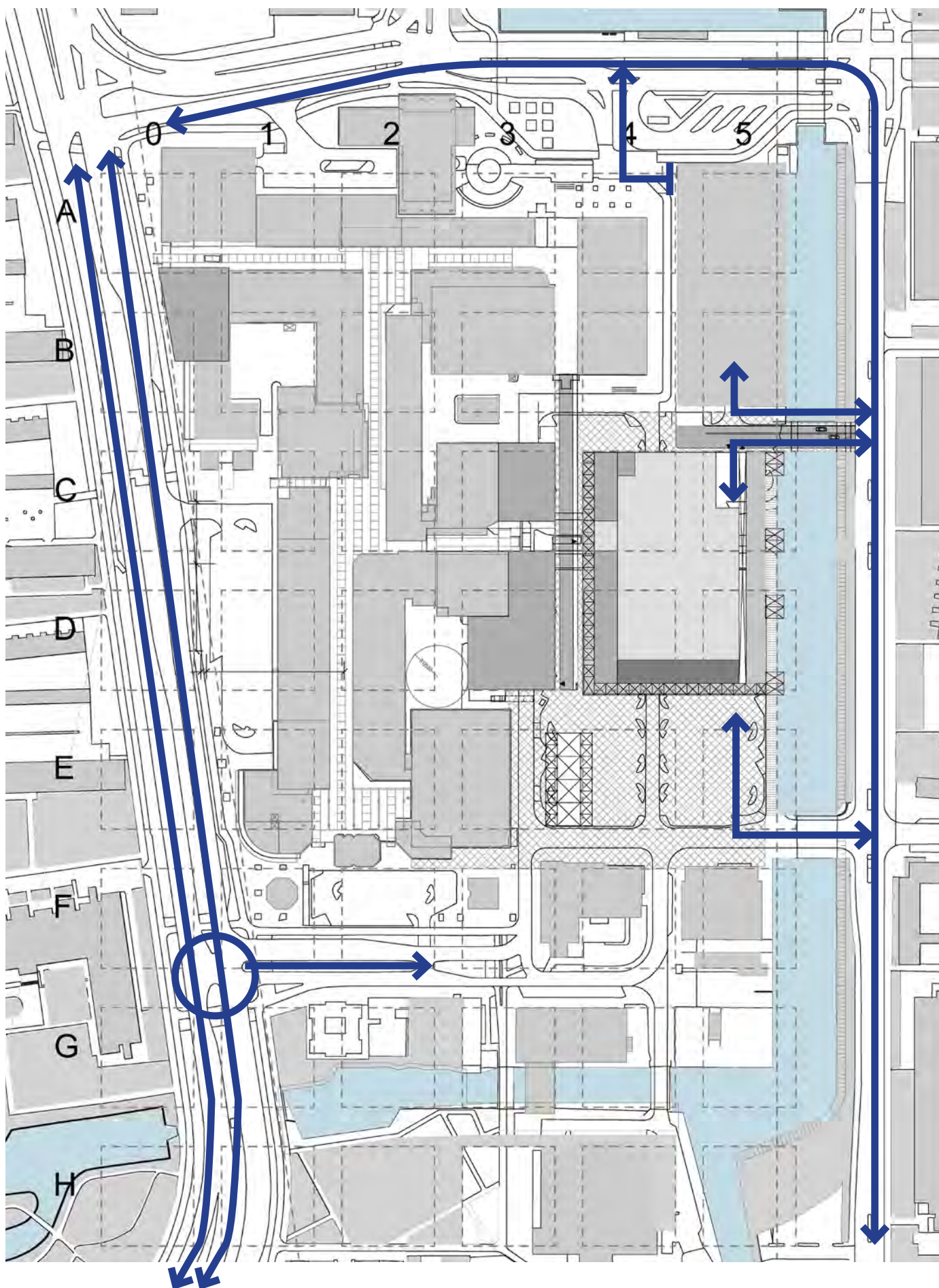


busstation





vrachtverkeer —



autoverkeer



Uitgaande van het model van Goudappel Coffeng.
De definitieve variant wordt nader uitgewerkt



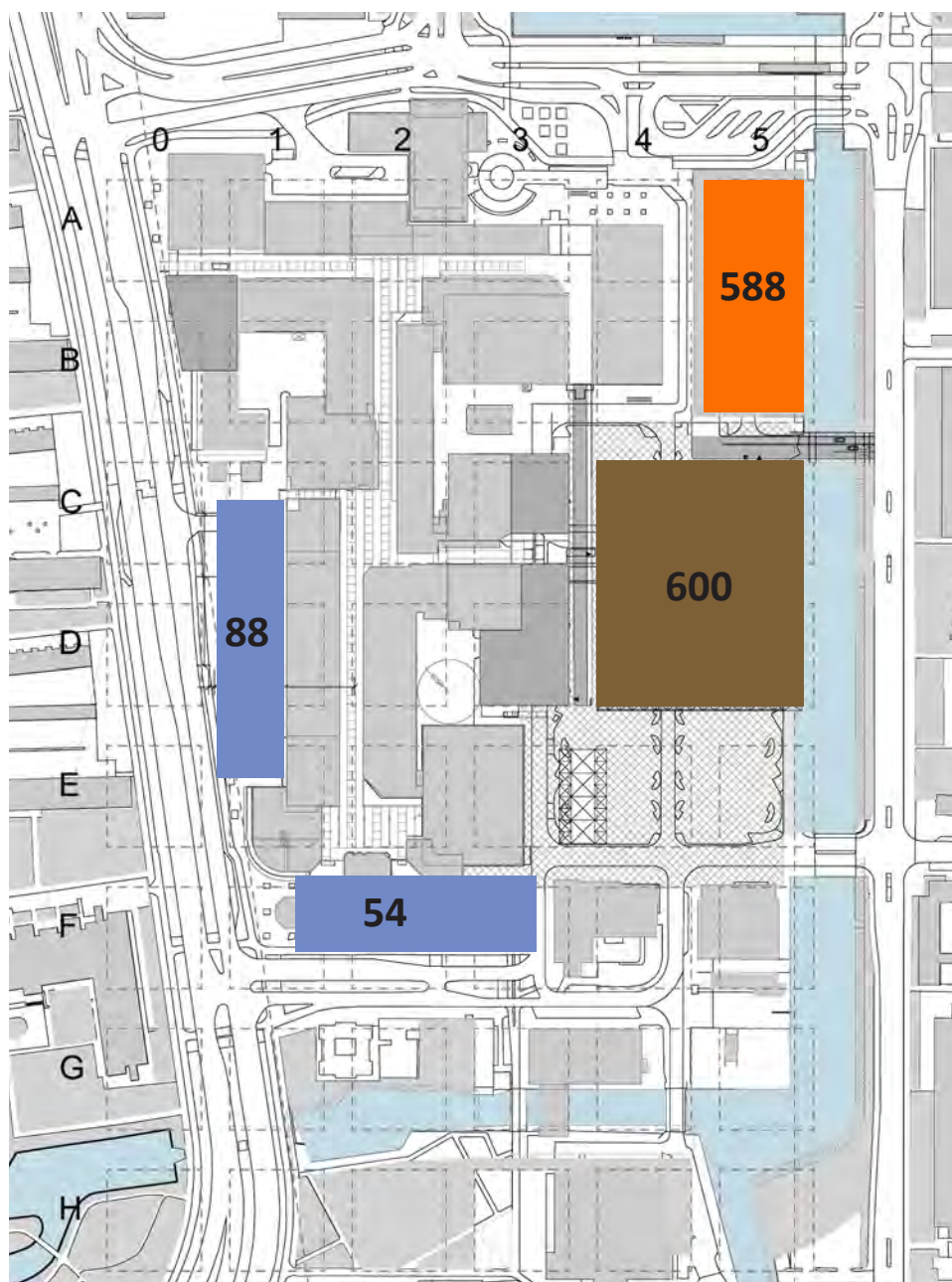
2.5 Parkeren

Parkeren & laden lossen

Uitgangspunt in het hele ontwerp is om een autoluw gebied te creëren. Dit ten faveure van de voetganger en de fietser, hierdoor ontstaat een aantrekkelijk winkel- en verblijfsklimaat.

De entrees voor de parkeergarages bevinden zich aan de randen van het plangebied. Ook al het bewonersparkeren vindt plaats in de garages. Het laden en lossen van de winkels bevindt zich op meerdere plekken in het plangebied.

Op diverse plekken in het plangebied worden fietsenrekken geplaatst.



Parkeren totale gebied

Oplossing mogelijkheden locatie winkel ontwikkelen

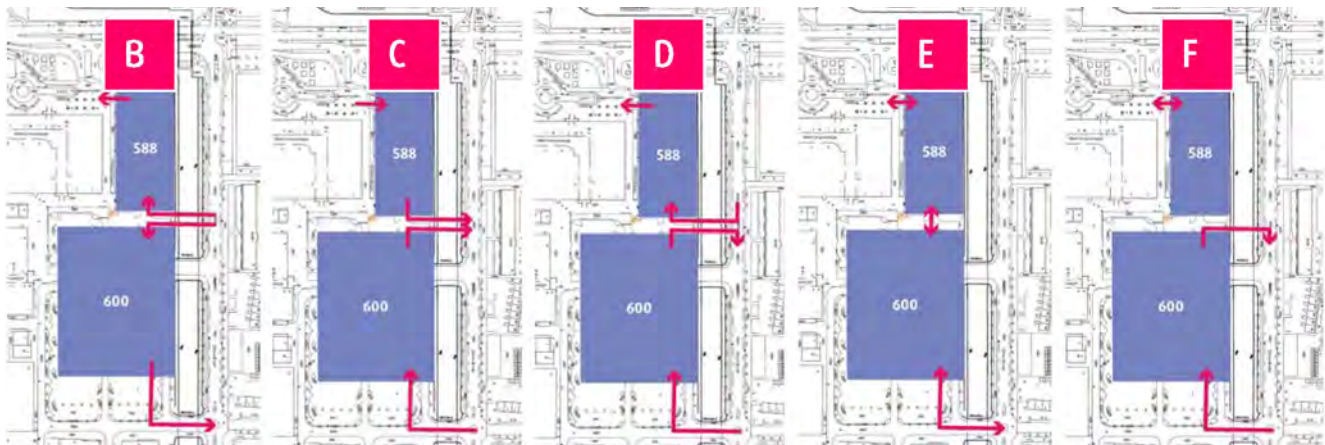
In het plan voor Haarlem Schalkstad is voorzien in de ontwikkeling van een nieuwe gebouwde parkeergarage van 600 parkeerplaatsen. Deze nieuwe parkeergarage staat nabij de bestaande parkeergarage van 588 plaatsen. Om te bekijken op welke wijze deze 1.200 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie het best ontsloten kunnen worden en de minste overlast opleveren voor de aanvoerwegen is door Goudappel Coffeng een verkeersstudie verricht naar de ontsluitingsmogelijkheden van deze parkeergarages.

Door Goudappel Coffeng is onderzocht dat geen van de hieronder opgenomen varianten voor ontsluiting van de parkeergarages leidt tot een verkeersprobleem op de Briandlaan of onveilige verkeerssituaties.

Bij de uitwerking van het plan zal voor een van de varianten worden gekozen.

Voor de ontsluiting van de parkeeraccommodaties in Schalkstad zijn de volgende varianten ontwikkeld:

- variant B: ingangen gecentraliseerd, uitgangen apart;
- variant C: uitgangen gecentraliseerd, ingangen per richting;
- variant D: uitgang nieuwe parkeergarage gecombineerd met de ingang van de bestaande parkeergarage;
- variant E: in- en uitgang per parkeergarage apart;
- variant F: bestaande parkeergarage een gecombineerde in- en uitgang aan de noordzijde, nieuwe parkeergarage in- en uitgang apart.



Notitie afweging Varianten ontsluiting Schalkstad
goudappel coffeng 4 april 2014

Variant B

In variant B is sprake van een gecentraliseerde entree van het winkelcentrum. Op de nieuwe Floridabrug is het alleen mogelijk de parkeergarage in te rijden. Uitrijden kan via de Californiëbrug voor de nieuwe parkeergarage en via de bestaande ingang aan de noordzijde voor de bestaande parkeergarage.

Een variatie op deze variant, variant B1, is dat er op de Californiëbrug gedwongen rechtsaf of rechtdoor gereden moet worden. Linksaf terug de Briandlaan op is dus niet meer mogelijk.

Variant C

Deze variant is in feite het omgekeerde van variant B. Op de Floridabrug is sprake van enkel een uitgang van beide parkeergarages. De ingangen van de parkeergarages zijn gesplitst. De entree van de nieuwe parkeergarage ligt bij de Californiëbrug, terwijl de entree van de bestaande parkeergarage bij de bestaande ingang aan de noordzijde ligt.

Variant D

Variant D combineert de varianten B en C. De entree van de bestaande parkeergarage ligt op de Floridabrug en de uitgang ligt bij de bestaande entree aan de noordzijde. Het is daarbij alleen mogelijk de bestaande parkeergarage in te rijden vanuit noordelijke richting. Voor de nieuwe parkeergarage ligt juist de uitgang op de Floridabrug. Daar is het alleen mogelijk rechtsaf uit te rijden richting het zuiden. De ingang van de nieuwe parkeergarage ligt op de Californiëbrug.

Variant E

In deze variant wordt de ingang met de uitgang van de parkeergarage gecombineerd. Daarbij is gekozen voor een locatie waarbij het verkeer als gevolg van de ontwikkelingen zo weinig mogelijk op de Briandlaan komt. Voor de bestaande parkeergarage betekent dat een in- en uitgang aan de noordzijde op dezelfde locatie als in de huidige situatie. Voor de nieuwe parkeergarage betekent dat een in- en uitgang op de Californiëbrug. Daarnaast is een doorkoppeling tussen beide garages in deze variant wenselijk.

Variant F

Deze variant heeft voor de bestaande parkeergarage hetzelfde uitgangspunt als variant E. Voor de nieuwe parkeergarage worden de in- en uitgang uit elkaar gehaald, waarbij de ingang ligt op de Californiëbrug.



2.6 Bruggen

In de 1e fase van de ontwikkelingen in het plangebied is een nieuwe brug voorzien. Deze brug voorziet in de ontsluiting van de bestaande parkeergarage in de noord-oosthoek richting Briandlaan.

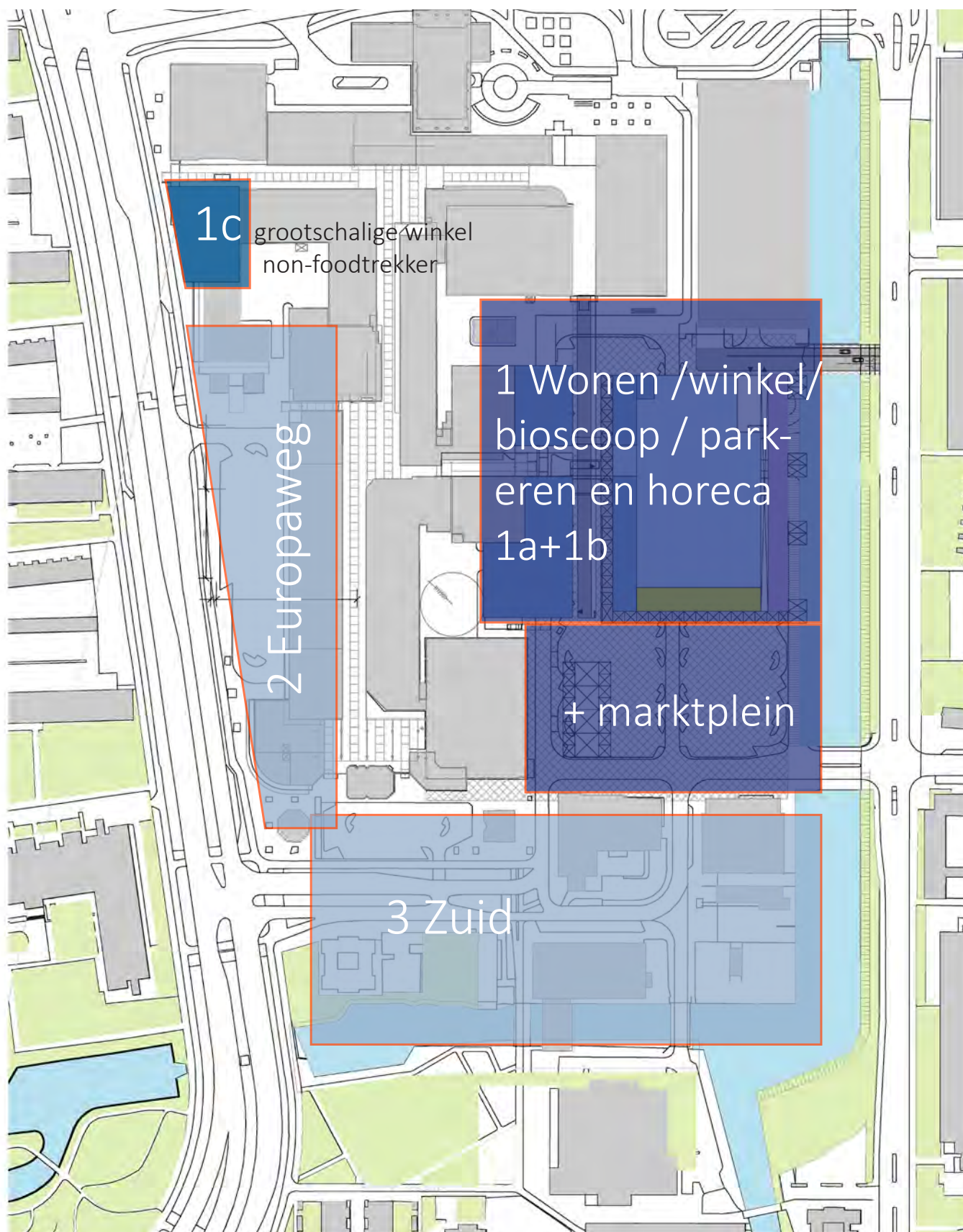
De brug is voornamelijk bedoeld als verkeersbrug voor autos en vrachtverkeer. Voetgangers en fietsers kunnen ook gebruik maken van deze brug maar ze zal voornamelijk in gebruik zijn door gemotoriseerd verkeer.



3 - Deelgebieden



Deelgebieden



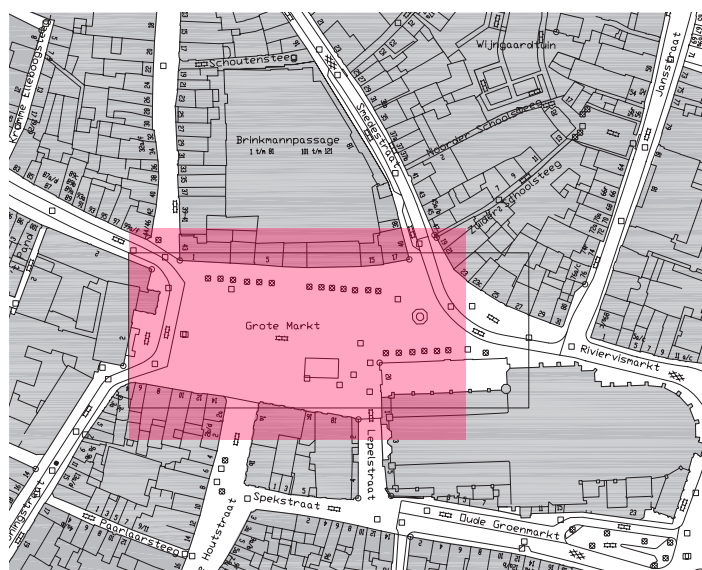
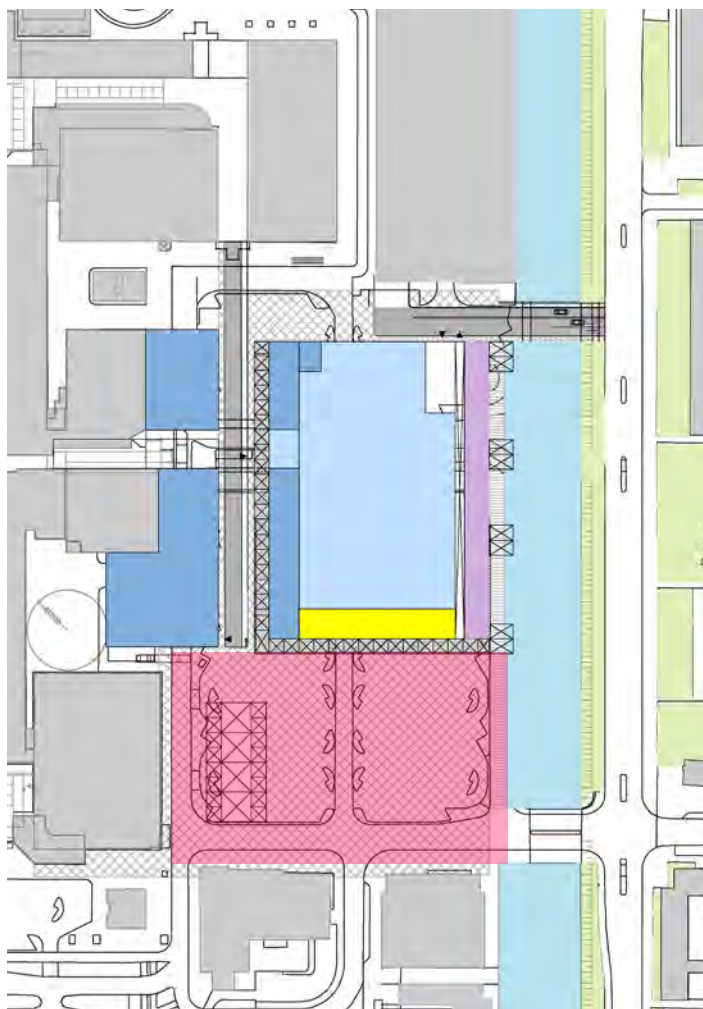
3 Deelgebieden:

1 Wonen winkel bioscoop +markt

2 Europaweg

3 Zuid

Het is aan te bevelen om continuïteit in het gehele gebied na te streven. Dat is te bereiken via de bestrating, met een doorlopend tapijt van gebakken klinkers of een ander kleinschalig hoogwaardig materiaal.



grote markt Haarlem en markt schalkwijk





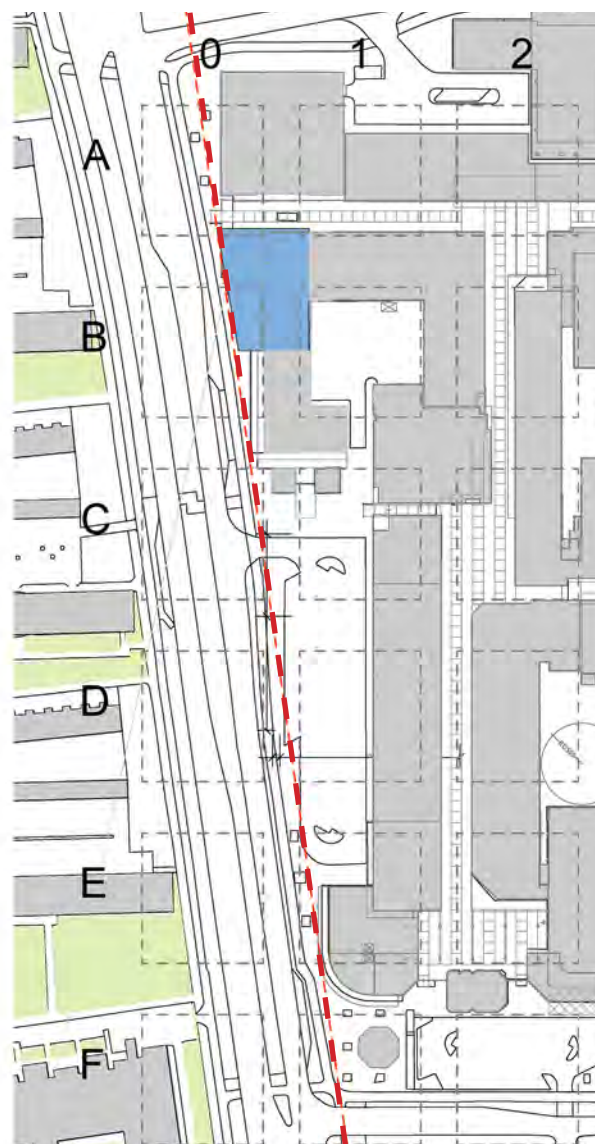
3.2 Europaweg

De nieuwe ontwikkeling aan de Europaweg dient zich in dit stadium tenminste aan twee kader stellende eisen te houden:

- Rooilijn van de noordkop naar de zuidkop (in de afbeelding: — —)
- De gevellijn representeert zich parallel aan de Europaweg.

Vanuit het bestaande vastgoed aan de Europaweg wordt op de kop een grootschalige winkel ontwikkeld. Met deze ontwikkeling wordt een eerste aanzet geven voor de aanpassing van dit gedeelte van het winkelcentrum. Het zal de overige eigenaren in het gebied wellicht ertoe zetten ook initiatieven te ontplooiën die tot een versterking leiden in dit gebied.

Het kader waaraan nieuwe planinitiatieven kunnen worden getoetst is in het kader opgenomen.



indeling straat



een groene Europaweg



3.3 Wonen, winkels, horeca, diensten en bioscoop

1a + 1b:

Winkels begeleiden de route;

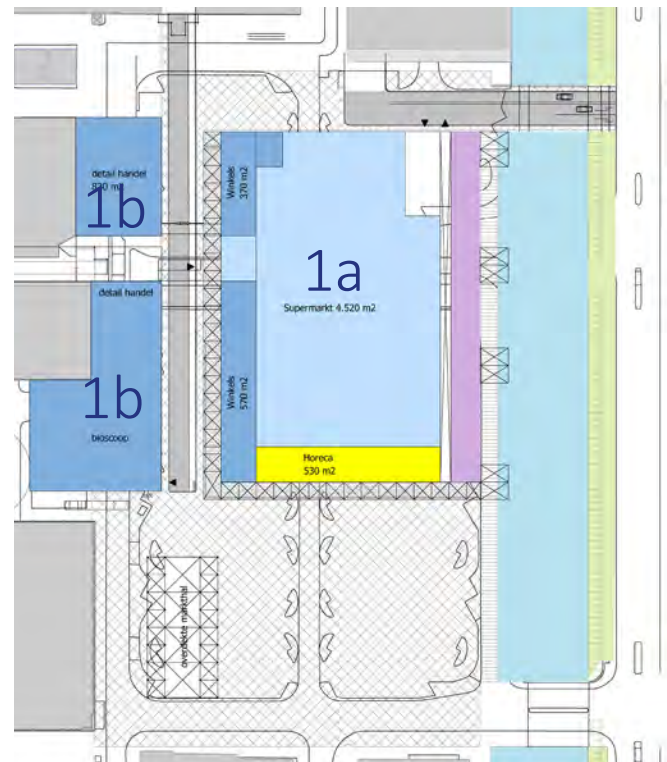
Door het creëren van nieuwe functies ontstaat een nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor ontstaat ook een duidelijke entree tussen de bouwblokken richting marktplaats.

Vormgeven plein (wand);

Door de nieuwe publieke functies ontstaat een levendig plein. De gevelwanden aan het plein dienen voornamelijk als publieke functies. Functies die zich naar buiten uitstralen door middel van transparante gevels.

Vormgeven facade/ voorkant aan de oostzijde (visitekaartje);

De materialisering dient, gelijk aan het westplein, onderdeel uit te maken van het marktplaats zodat de noord-zuid as als gelijke gezien wordt. Bomen en groen geven de huidige, compleet verharde situatie, een vriendelijk karakter mee.







3.4 Wonen aan het water/ oostzijde

De laatste jaren groeit de belangstelling voor het wonen in een grootstedelijk centrummilieu. Uit onderzoek blijkt dat deze woningbehoefte ook bestaat in de regio Zuid-Kennemerland. Het stadsdeelhart biedt de kans om een dergelijk woonmilieu te creëren. Ten opzichte van de overige centrum-stedelijke woonmilieus in Haarlem en in de regio onderscheidt het Stadsdeelhart zich door kwaliteiten die schaars zijn. Het stadsdeelhart krijgt de combinatie van moderne woningen, uitstekende bereikbaarheid, goede parkeervoorzieningen, directe nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen en niet-dagelijkse aankopen en allerlei voorzieningen op het gebied van vrije tijd en zorg. Het Stadsdeelhart positioneert zich hiermee als locatie voor comfortabel stedelijk wonen, waarbij de woonconsument wel de lusten maar niet de lasten van de binnenstad ervaart.

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt, afhankelijk van de gemiddelde woninggrootte, ruimte aan zo'n 350 woningen. Hiermee wordt de voor een centrum-stedelijk milieu noodzakelijke kritische massa en hoge dichtheid ruimschoots gehaald. Het woningbouwprogramma wordt verdeeld over het totale plangebied. Gekozen wordt voor een bouwmassa met daarop een terugliggende laag, enkele accenten zijn mogelijk aan de randen van het stadsdeelhart. Bewust is ervoor gekozen de bouwhoogtes te beperken. Het zorgt voor een menselijke maat en een zekere levendigheid en sociale veiligheid in nagenoeg heel het stadsdeelhart.

Het wonen zal zich in het Stadsdeelhart hoofdzakelijk afspelen in appartementen. Het aanbod zal zeer gedifferentieerd zijn. De hoge dichtheid en stapeling van functies maken de realisatie van eengezinswoningen op grote schaal niet mogelijk. De nieuwbouw zal zorgen voor verbetering van de concurrentiepositie en het imago van Schalkwijk in Haarlem en de regio. Die ontwikkeling zal ook een positieve bijdrage leveren aan de vraag naar het wonen in het Stadsdeelhart. Tegelijk vraagt de realisatie van de nieuwbouwappartementen in het stadsdeelhart om een behoedzame benadering. Momenteel is er een groot tekort en sprake van inhaalvraag. Nadat daarin is voorzien, is nog niet precies duidelijk hoe groot het jaarlijks opnamevermogen van de Haarlemse woningmarkt is voor dergelijke appartementen. Dit betekent dat het Stadsdeelhart flexibel ontworpen moet worden de bouw goed gefaseerd.

Het woonmilieu in het Stadsdeelhart is, zo wijst de praktijk uit, vooral interessant zijn voor kleinere huishoudens. De aanwezigheid van de winkels en voorzieningen, de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en de levendigheid maken de locatie interessant voor één- en tweepersoons huishoudens. Vaak zullen het senioren, maar de doelgroep is meer leefstijl- dan leeftijdgebonden.

De groep senioren is vooral op zoek naar gelijkvloerse appartementen. Hun aantal in Zuid-Kennemerland neemt de komende jaren sterk in omvang toe. Ook in Schalkwijk zelf zijn senioren een interessante doelgroep. Het stadsdeelhart biedt ouder wordende bewoners een goede mogelijkheid om in Schalkwijk te blijven wonen. De eengezinswoningen die zij achterlaten komen daarmee vrij voor doorstroming van jonge gezinnen met kinderen.

Het Stadsdeelhart is daarnaast ook voor jonge huishoudens een interessante plek. Eén en tweeverdieners met een druk werkend bestaan en actieve vrije tijdsbesteding genieten hier van het gemak van goede bereikbaarheid en alle dagelijkse behoeften om de hoek.

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een flexibel en goed

faseerbaar grid van blokken, die een goede mogelijkheid bieden voor het creëren van aparte woondomeinen. Elk woondomein is aantrekkelijk voor zowel jongere als oudere huishoudens. Ieder domein omvat circa 40 tot 60 woningen en heeft hiermee een goede schaalgrootte om bewoners herkenbaarheid, veiligheid en comfort te bieden. Het maakt bovendien een aantrekkelijke combinatie mogelijk van de levendigheid van het Stadsdeelhart enerzijds en de gewenste rust en privacy anderzijds. Voor dat laatste zorgt ook het voor de bewoners ingerichte derde maaiveld op de plint van winkels en voorzieningen.

In de appartementencomplexen zal sprake zijn van een grote differentiatie in grootte, ligging en prijsklasse. De woningen zelf zullen flexibel indeelbaar en aanpasbaar worden ontworpen en zijn daarmee geschikt voor meerdere typen huishoudens.





3.5 Doorkijk naar de toekomst

Noordplein & Zuidzijde

Zuidstrook

Op dit moment wordt met alle eigenaren, met een eigendomspositie in de zuidstrook, gesproken over mogelijke ontwikkelingskansen voor dit gebied.

Omdat het eigendom sterk versnipperd is bevinden deze gesprekken zich nog in een inventariserende fase.

Aan de eigenaren is als programmatisch randvoorwaarde meegegeven dat voor de zuidzijde een commercieel programma is voorzien van ca. 3000 m2 bvo (winkels, horeca en diensten). De programmatische mogelijkheden voor andere functies zoals wonen, werken, sociaal culturele en maatschappelijke functies zijn ruimschoots aanwezig.

Voor de zuidzijde zijn door bureau Coenen de ruimtelijk kaders van wat mogelijk is in de zuidstrook geschetst. Met de eigenaren in dit gebied zal op basis van programma en het ruimtelijk kader bekeken moeten worden of dit tot concrete afspraken kan leiden.

Noordplein

Deze ruimte biedt in Schalkstad momenteel een onduidelijk en rommelig beeld.

Dit beeld wordt mede veroorzaakt door het leegstaande en naar binnen gerichte kantoorgebouw. Met de eigenaar van het kantoorgebouw wordt momenteel gekeken naar mogelijke functionele wijzigingen van het gebouw met als doel de uitstraling van het gebouw te verbeteren en de interactie met de openbare ruimte te verbeteren.

In de openbare ruimte dienen de oversteekplaatsen richting de bussen beter en veiliger gemarkeerd te worden. Dit in tegenstelling tot de huidige, onduidelijke verkeerssituatie.



bestaande situatie Briandlaan

bestaande situatie Costa del Sol



4 - Bouwblokken

fase 1a, 1b & 1c



4.1 winkel, wonen, horeca, parkeren/ supermarkt: 1a

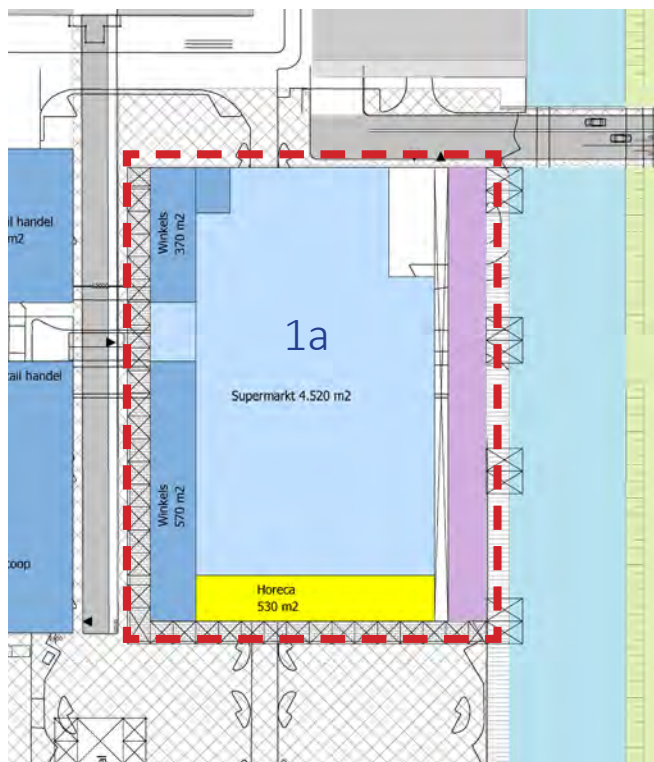
OPBOUW VANUIT STEDENBOUW

Dit blok herbergt woningen aan de Briandlaanzijde en commerciële functies aan de pleinkant. De woningen boven de commerciële functie hebben enerzijds zicht op het water, anderzijds zicht op het plein en hebben een dakbeeindiging met een setback. De commerciële plint wordt aan de waterzijde afgezoomd met woningen over drie lagen. Aan de pleinkant is een arcade van ca. 7,5m hoog voorzien die in een droogloop voorziet en het plein hiermee een statig uiterlijk meegeeft. De kolommen worden volgens een gelijk ritme t.o.v. elkaar geplaatst, de diepte van de arcade is 5 meter.

De materialisering dient uniform te zijn aan die op de noord-zuid as zodat een samenhangend beeld langs deze as ontstaat.

PROGRAMMERING

BOUWDEEL	Functie	Verdieping	m2
	Supermarkt	BG	4.520
		verdieping	150
	Kleinschalige detailhandel		940
	Horeca		530
	Parkeren		16.740
	Wonen		10.740



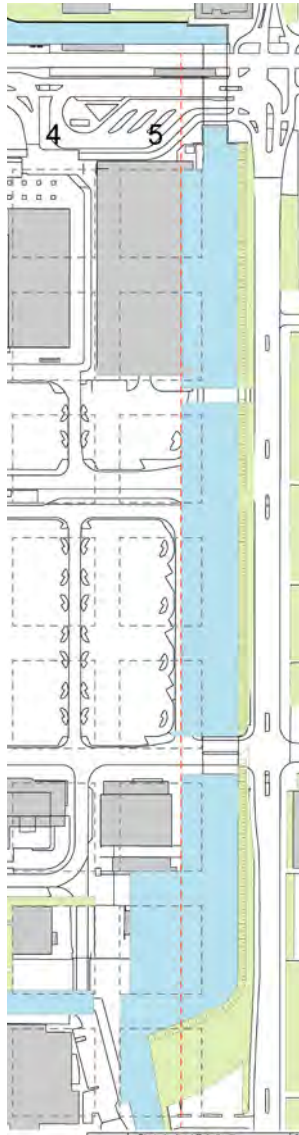
Schema plattegrond begane grond



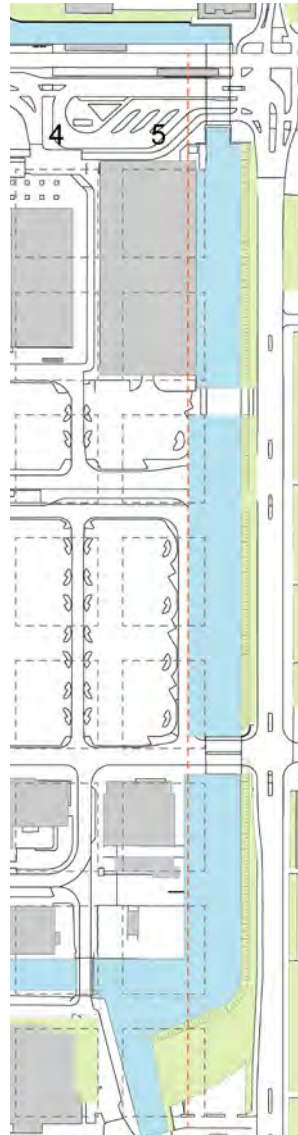
- winkels
- wonen
- horeca
- parkeren
- bioscoop



water bestaand



water plan oud met grid oud
SDO 2011

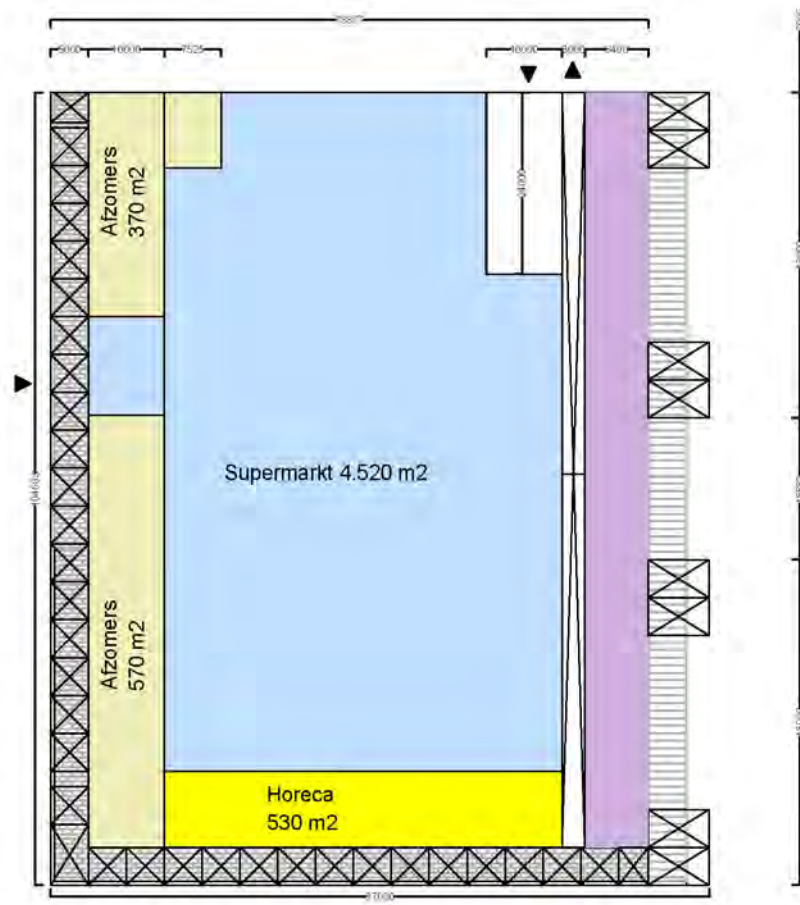


water plan nieuw met grid nieuw

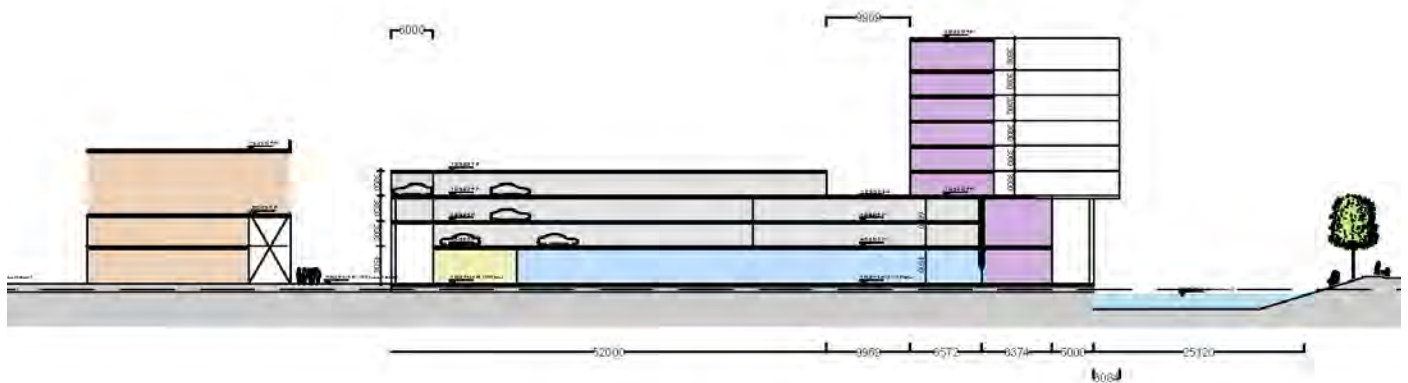


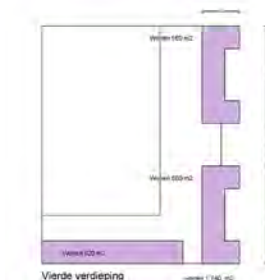
water plan nieuw met grid nieuw



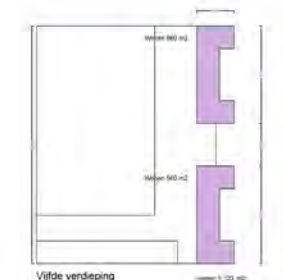


Begane grond





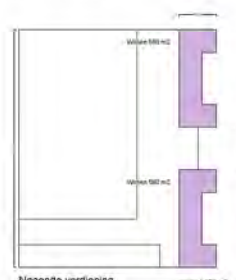
Variant 6: behaviour via an expert (Expert optimal)



5 mai 2014



Model 6: Same as model 5, but dependent variable is *Logarithm of sales*.



Cell model 2011-4



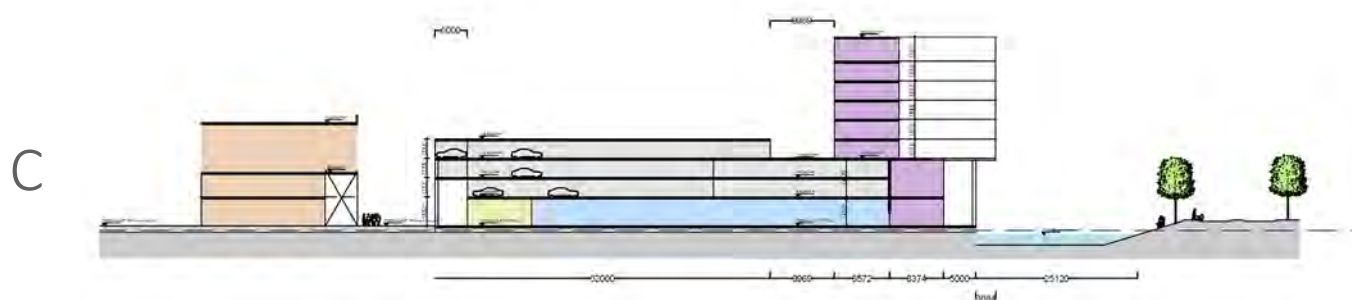
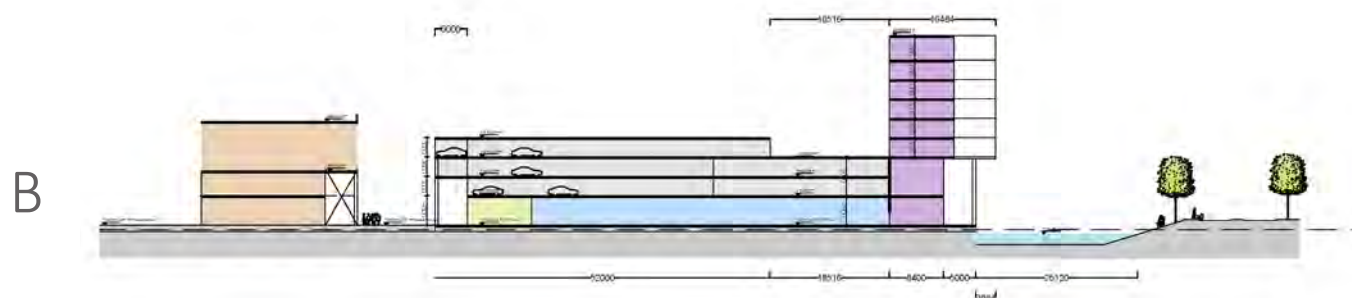
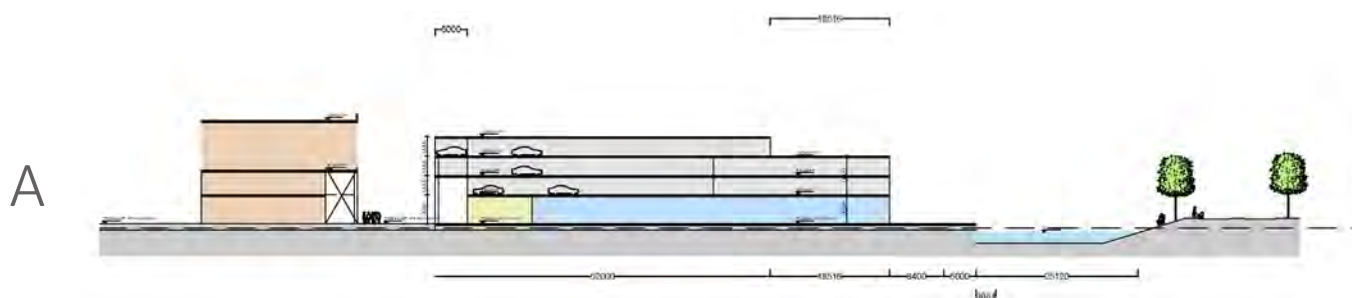
Aanbestedingsvariant

A + B

Variant waarbij het wonen los ontwikkeld kan worden van het winkelen.

C

Voorkeursvariant ; hierbij worden wonen en winkels geïntegreerd ontwikkeld.







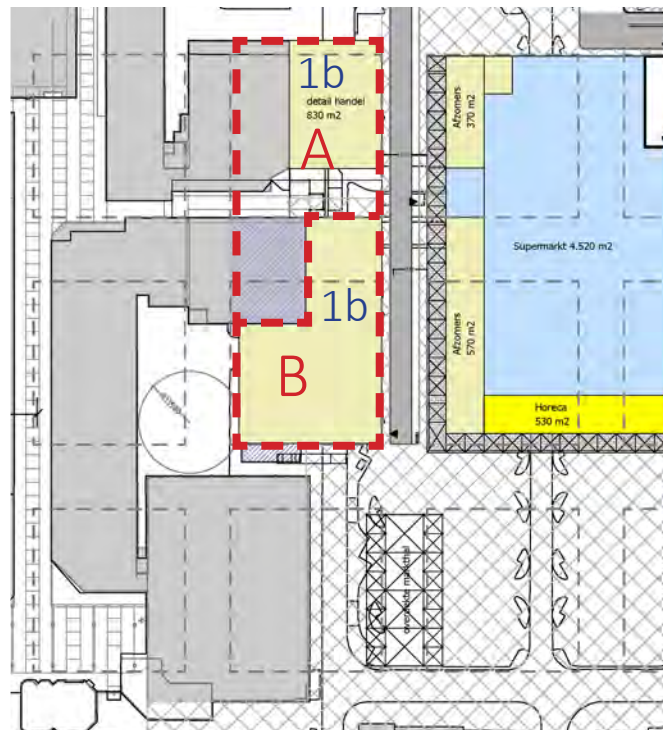
4.2 Winkels / bioscoop / Nice-passage: 1b

OPBOUW

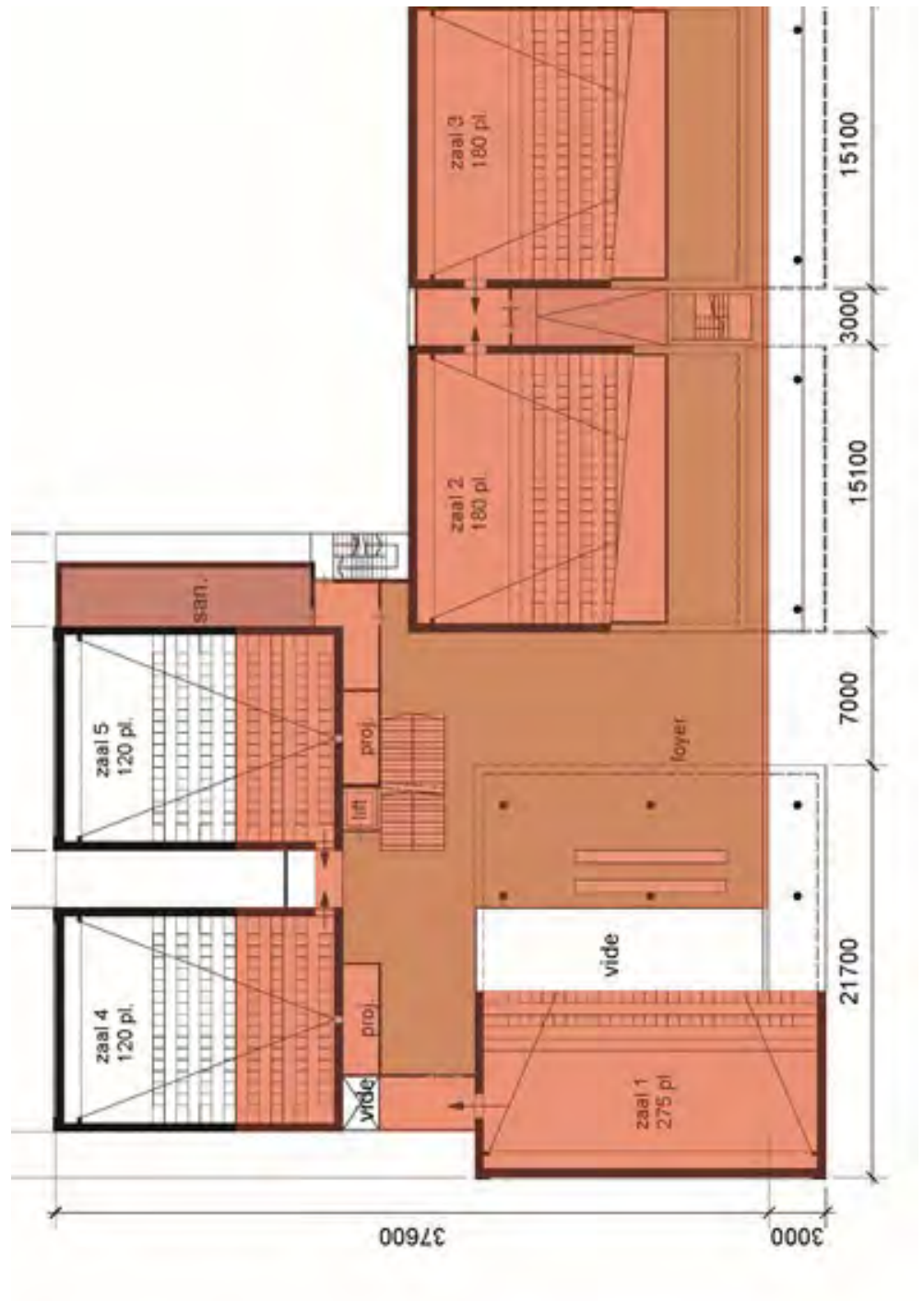
In deel A is een winkel over 1 of 2 lagen gepland. Hierboven zijn woningen gesitueerd. Achter dit blok is het laad/los hof gevestigd dat bereikbaar is vanaf het plein. de entree naar het bestaande winkelcentrum wordt meegenomen in de commerciële plint.

In deel B is een bioscoop voorzien (ca.5 zalen).

De entree ligt op maaiveld aan het te creëren marktpluin. Vanuit de entree zijn de bioscoopzalen bereikbaar,



Maaiveld met aan het marktpluin de bioscoopentree



DEEL 1b:
Verdieping bioscoop met een mogelijke indeling van de bioscoop.



4.3 Winkelontwikkeling aan de Europaweg:1c

OPBOUW

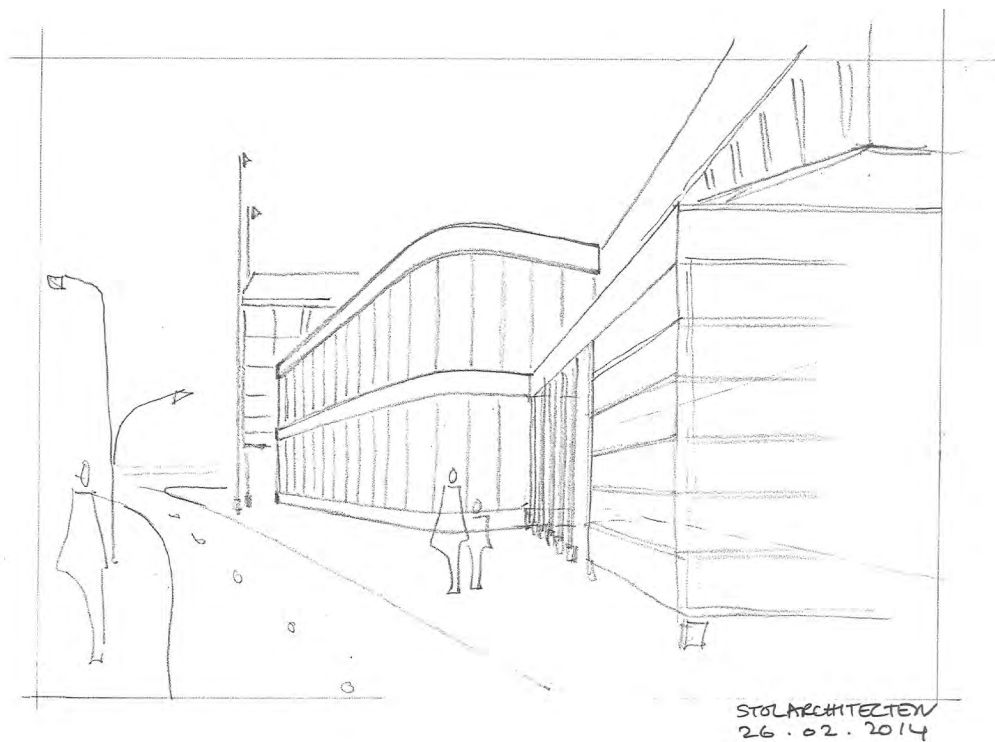
Blok 1c vormt de afsluiting van het westplein. de onderbouw bestaat uit een eenlaagse commerciële functie.

PROGRAMMA

totaal: 1200m²

600 BG

600 1e verdieping



1e indicatieve schets fase 1c



