



R E C H T E R O E V E R

R U I M T E L I J K E V I S I E

S O C I O - D E M O G R A F I S C H P E R S P E C T I E F

F I N A N C I È L E H A A L B A A R H E I D

Rechteroever van het Spaarne

New Harloheim vraagt om een visie op verschillende schaalniveaus: de Metropoolregio Amsterdam, de stad Haarlem als geheel en het stadsdeel Haarlem Oost. Elk schaalniveau kent zijn eigen dynamiek en wetmatigheden en heeft voor de stad een specifieke betekenis.

In de Metropoolregio maakt Haarlem deel uit van nationale en regionale netwerken die haar met de omgeving verbinden. Infrastructuur, haven-, industrie- en bedrijventerreinen en recreatiegebieden vormen de hardware van de regio, ingepast in aantrekkelijke landschappelijke structuren. Haarlem ligt naar ons idee steeds minder in de luvte maar vormt steeds meer het groene gezicht van de Metropoolregio. Een goed functionerende hardware maakt het mogelijk om deze landschappelijke potentie ten volle te benutten, niet alleen voor Haarlemmers maar vooral ook voor bewoners van buiten de stad. Dat past bij het nu al hoge voorzieningenniveau van Haarlem en is een belangrijke ingrediënt van regionaal top-down beleid.

Haarlem zelf is vooral weinig binnenstad en veel buitenwijk. Rond het historische centrum liggen verschillende stadsdelen, onderverdeeld in wijken met verschillende programma's, de software van de stad. Het westelijk deel van de stad, waarin ook de binnenstad ligt, is daarmee aanzienlijk beter toegerust dan de andere kant van het Spaarne. Dat is mede het gevolg van de minder hechte ruimtelijke structuur van de Rechteroever. Door de relatie tussen historische Linker- en dynamische Rechteroever te verbeteren straalt het sterke merk 'Haarlem' ook uit op het oostelijke stadsdeel. Door dit gebied een eigen, karakteristieke

noordzuid structuur te geven, ontstaat er ruimte voor nieuwe software in de vorm van extra culturele, commerciële en recreatieve functies. Hiervan profiteren de omliggende wijken mee, waardoor Haarlem zich voortaan direct na Ringvaart en Liede gaat manifesteren, in plaats van pas bij het Spaarne.

Haarlem-Oost wordt de plek waar naast het welvarende en stabiele Haarlem van de binnenduinrand een nieuwe, dynamische ontwikkeling op het veen kan plaatsvinden. Langs drie nieuwe noordzuid lijnen worden uiteenlopende initiatieven genomen, de orgware van gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars en steeds vaker ook collectieve en particuliere opdrachtgevers. Hun projecten geven vorm aan drie ruimtelijke 'assen': de Spaarne-oeveren tegenover de historische binnenstad, de Ruggengraat tussen Waarderpolder en Schalkwijk en het Liedepark als overgang naar het landschap. Deze assen vormen naar ons idee de belangrijkste ruimtelijk opgave van de Rechteroever en vereisen een heldere beeldregie. In het zachte 'fondant' tussen deze assen is ook ruimte voor relatief spontane ontwikkelingen. Hier krijgt de orgware het karakter van een bottom-up benadering, die op korte termijn al tot waardecreatie kan leiden door aan te haken bij ideeën van ondernemers en bewoners.

Dit is in het kort onze visie op de Rechteroever: een manier om Haarlem-Oost te versterken, Haarlem als geheel een dynamische ontwikkeling te laten doormaken en daardoor een betere positie te geven in de Metropoolregio Amsterdam. In de eerste ronde hebben we teruggekeken vanuit het 2111. Nu kijken we terug en vooruit vanuit 2011 en schetsen we de eerste stappen en maatregelen voor de komende 100 jaar.

Haarlem in de Metropoolregio

Verschuivende infrastructuur

Tussen Amsterdam, Schiphol en de IJmond is Haarlem geleidelijk wat afzijdig komen te liggen. De Schiphollijn heeft van de oude spoorlijn tussen Amsterdam en Leiden letterlijk een zijspoor gemaakt. Beide snelwegen naar Haarlem eindigen min of meer bij het Spaarne en lopen daar dood op het stedelijk weefsel. Verbindingen vormen de crux in netwerken van steden maar juist die zijn rond Haarlem niet optimaal ontwikkeld. Het autoverkeer moet sneller naar parkeervoorzieningen worden geleid, niet alleen in transferia maar ook in stedelijke parkeergarages. Beide bestaande vervoersassen door Oost bieden daarvoor goede aanknopingspunten. De Zuidtangent zou ook naar de IJmond moeten worden doorgetrokken. Een westelijke lus aan het Amsterdamse metro- en tramnet zou nog beter zijn en de interne structuur van de metropoolregio kunnen versterken. Bij een Zuidtangent in tramuitvoering ont-

staat op termijn zelfs een echte 'metropolitain'. Op een denkbeeldige metrokaart van een dergelijk netwerk is Haarlem van de oksel al opgeschoven naar het assenkruis van lange oostwest en noordzuid lijnen. Een betere hardware is nodig om Haarlem haar rol in de metropoolregio te kunnen laten spelen.

Specialisatie en profilering

De Metropoolregio bestaat aan de kustzijde globaal uit de vierhoek Amsterdam/Zaandam, IJmuiden/Velsen, Haarlem/Heemstede en Hoofddorp/Schiphol. Tussen deze gebieden heeft de afgelopen jaren een vergaande specialisatie plaatsgevonden. Grootschalige bedrijven vertrokken uit Haarlem en het voorzieningenniveau is sterk gestegen. Hierdoor werd Haarlem met haar omliggende kernen steeds meer een woonstad. Nog te weinig trekt het ook toeristen, recreanten en bedrijven die dezelfde voorzieningen gebruiken. Een sterker profiel ten opzichte van Amsterdam en Zandvoort is daarvoor onontbeerlijk. In de binnenduinrand zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt, aan de oostkant van Haarlem liggen nog geweldige kansen. Dankzij de lange noordzuid rand is de relatie met het landschap veelvormig en intensief: een parkachtig landschap met veel water, wandel-, hardloop- en fietsroutes en cultuurhistorische elementen.

Een groene driehoek

Het metropolitane parkgebied tussen Amsterdam en Haarlem begint smal aan de oostkant met het Westerpark, ingeklemd tussen de Staatsliedenbuurt en Spaarndammerbuurt. Via de Brettenzone loopt het

door tot Recreatiegebied Houtrak bij Halfweg, waar ook de Osdorperbinnen- en bovenpolder aantakken, die weer zijn verbonden met de Slotterplas. Voorbij Halfweg waaiert het park breed uit met van noord naar zuid de historische landgoederen bij Velsen, de recreatiegebieden Oosterbroek en Buitenhuizen, de polders en schootsvelden rond Spaarndam, de oevers langs de Mooie Nel en Binnen en Buiten Liede, de Groenze Zoom langs de Ringvaart, Boswachterij Meerbos bij Vijfhuizen en de landgoederen Groenendaal en Leyduin in Heemstede. De Stelling van Amsterdam was niet alleen een verdedigingswerk tegen vijandelijke aanvallen maar heeft ook gewerkt tegen aaneengesloten (sub)urbanisatie. Daar trekken de nieuwe stedelingen nu profijt van. Ook kan de stad zich dankzij het nabije landschap hogere dichtheden permitteren.

Nieuwe hardware

Haarlem-Oost behoort in recreatief opzicht tot het westelijke uitloopgebied van Amsterdam. De verbindingen zijn er al, maar kunnen worden versterkt. Wonen, werken en voorzieningen rond een metropolitaan park vereisen openbaar en langzaam verkeersroutes die niet stoppen bij de stadsrand van Haarlem maar worden aangesloten op lokale routes en transferpunten naar andere vervoersvormen. Twee ringvormige structuren naar Amsterdam-West en het strand tussen Bloemendaal en Zandvoort zijn daarvoor een goede oplossing. Door beide ringen in Haarlem-Oost te laten samenvallen met een noordzuid lopende stedelijke as, de Ruggengraat, wordt de Rechteroever een belangrijke knoop en een bestemming op zich.

De stad als geheel

Kernen rond een centrum

De omgeving van Haarlem bestaat uit een verzameling dorpen, suburbane kernen en wijken rond een historische binnenstad. De drie delen van Haarlem-Oost maken ook deel uit van dit systeem maar scoren kwalitatief laag en zijn door de invalswegen van de stad bovendien slecht met elkaar verbonden. De al door de gemeente Haarlem bedachte Ruggengraat voorziet in een nieuwe noordzuid relatie maar daarmee is de identiteit van de oostelijke wijken nog niet op orde. Hiervoor is nieuwe software nodig in de vorm van gevarieerde programma's en een grotere menging en concentratie van functies, niet alleen langs de Ruggengraat. Ook kunnen de aansluiting met de binnenstad en de rand langs het landschap bijdragen aan de interne samenhang en identiteit van de Rechteroever. Spaarne-oevers, Ruggengraat en Liedepark vormen in onze visie het ruimtelijk kader voor dit deel van de stad.

Identiteit en nieuwe software

Goede openbaar vervoersassen vereisen draagvlak, een meer stedelijke omgeving dan het oostelijke stadsdeel van Haarlem nu biedt. Om meer programma te kunnen huisvesten is naast de drie assen een grotere binnenstad met hogere dichtheden nodig. Door de zuidpunt van de Waarderpolder, de Amsterdamse Buurten en Slachthuisbuurt en de noordpunt van Schalkwijk voortaan tot het stedelijk gebied te rekenen, krijgt Haarlem een binnenstad die in oppervlak beter in balans is met haar vele buitenwijken. Hierdoor

valt de identiteit van de Rechteroever meer samen met die van Haarlem, wat een echte toegevoegde waarde betekent. Bovendien loopt de Ruggengraat tussen de Waarderpolder en het centrum van Schalkwijk nu ook langs de vergrote binnenstad. Deze verbinding kan door de concentratie van programma's, de nieuwe software, een stedelijke uitstraling krijgen en koppelt uiteenlopende ruimtelijke projecten aan elkaar.

Recreatie als strategie

Voor elk van de drie assen vormt recreatie een belangrijk onderdeel van hun identiteit. Op cultuur en watersport gericht langs de Spaarne-oevers, aantrekkelijk voor bezoekers uit binnen- en buitenland en varende passanten. Verbonden met de bewoners van de Rechteroever langs de Ruggengraat in de vorm van uiteenlopende horeca, uitgaansgelegenheden en bijvoorbeeld een bioscoop. Georiënteerd op de Metro-poolregio vanuit het Liedepark, dat bovendien aansluit op de Ringvaart en de Stelling van Amsterdam. Een nieuw NS station op en koppeling van de Zuidtangente aan de Ruggengraat maakt de Rechteroever beter bereikbaar als bestemming én als transferpunt. Uiteraard staan de drie assen niet op zich maar worden ze onderling goed met elkaar verbonden en ook met de rest van de stad en het aangrenzende landschap. Ook deze oostwest verbindingen hebben stuk voor stuk recreatieve kwaliteiten.

Ruimtelijke structuur

Met de directe koppeling van de Amsterdamsevaart aan de Oude Weg is een belangrijke stap gezet. Hier-

door kan het bebouwde deel van de Amsterdamsevaart weer een stedelijk profiel met water krijgen en schuift de bebouwde kom in oostelijke richting op tot aan een nieuwe NS-station. Over de aansluiting van de Schipholweg op het westelijk deel van Haarlem zijn verschillende suggesties gedaan, waaronder een tunnel onder het Spaarne door. Ook langs de Schipholweg kan dankzij nieuwe bebouwing een herkenbare stadsentree ontstaan.

Naast beide invalswegen krijgen de drie delen van de Rechteroever ook eigen oostwest routes. Zo geven nieuwe waterverbindingen tussen Noorder Buiten Spaarne en Mooie Nel de Waarderpolder een maritieme identiteit. De Fuikvaart en Zomervaart groeien uit tot een blauwgroene slinger en worden met het Burgemeester Reinaldapark samengevoegd tot een groenstructuur tussen Spaarne en Buitenliede. Rond het Winkelcentrum Schalkwijk kan een stadsgracht worden gegraven die via bestaande en nieuwe vaarten wordt verbonden met Zuider Buiten Spaarne en Ringvaart.

De Rechteroever

Masterplannen en orgware

Voor Spaarne-oevers, Ruggengraat en Liedepark is een ruimtelijk raamwerk nodig dat zowel richting aan ontwikkelingen biedt als ruimte voor inbreng van initiatiefnemers. Het raamwerk is geen eindbeeld maar een globale ruimtelijke structuur met een set spelregels. De uitvoering moet door de deelnemers zelf worden georganiseerd, de 'orgware' van de

verschillende projecten. Het ruimtelijk kader moet veranderingen kunnen opnemen zoals ook historische steden daartoe in staat zijn. Wat dat betreft kan de geschiedenis van Haarlem zelf model staan voor onze aanpak. Dat vraagt wel wat van de deelnemers: een beeld waar het met de stad naar toe moet - maar dan zijn we al op het terrein van de 'mindware' aangeland, waar de uiteindelijke samenwerking gestalte krijgt.

Spaarne oevers: rand wordt ruimte

Voor aan de noordkant van de binnenstad liggen goede mogelijkheden voor zowel woningbouw als watergebonden recreatie. Waarschijnlijk biedt alleen al een betere groepering van bestaande bedrijven in de Waarderpolder de ruimte om langs het Spaarne wonen, werken en voorzieningen samen te voegen tot een gemengd stedelijk gebied. Hierdoor komt het Spaarne midden in de stad te liggen en evolueert de rivier geleidelijk tot de grootste stedelijke ruimte van de stad.

Ruggengraat: beleef de Rechteroever

De Ruggengraat kan veel betekenen voor de interne samenhang van de Rechteroever. Betere verbindingen en concentratie van maatschappelijke en commerciële voorzieningen maken wonen in hogere dichtheden aantrekkelijker. Hier kan herstructurering gepaard gaan met verstedelijking en het huisvesten van nieuwe Haarlemmers. Als onderdeel van de vergrote binnenstad kunnen hier ook bezoekers worden opgevangen. De Ruggengraat wordt een met beplanting ingericht en ruimtelijk begrensd profiel. De bebouwing krijgt een continu karakter met goede plinten en duidelijke

voorkanten. Als een nieuwe avenue koppelt deze route uiteenlopende ruimtelijke projecten aan elkaar.

Liedepark: gezicht naar de Metropoolregio

Het Liedepark bestaat al in enkele losse fragmenten. Nu al hebben de bredere delen van het Spaarne en de in elkaar overlopende Ringvaart, Liede en Mooie Nel een belangrijke recreatieve waarde.

Door deze te verbinden en nog beter toegankelijk te maken, ontstaat een zone waar stadsrand en landschap vloeiend in elkaar overgaan. Er kan worden aangehaakt bij al bestaande voorzieningen en ruimte worden gemaakt voor een kleinschalige stadsrandeconomie in de groene sector zoals een zorgboerderij, botenverhuur, B&B en landwinkel met streekproducten. Met bescheiden investeringen kan nu al worden gewerkt aan de versterking van het Liedepark, vooruitlopend op de Spaarne oevers en de Ruggengraat.





R E C H T E R O E V E R

RUIMTELIJKE VISIE

SOCIO-DEMOGRAFISCH PERSPECTIEF

FINANCIËLE HAALBAARHEID

In dit socio-demografisch perspectief geven we een nadere onderbouwing van de gebruikers van Haarlem Rechteroever. Omdat we inzetten op een strategie vanuit de huidige gebruikers beschrijven we zowel hen als de toekomstige nieuwe groepen. We onderscheiden recreanten uit de Metropoolregio, lokale ondernemers en werknemers en natuurlijk de bewoners van Haarlem-Oost.

Recreanten

Recreatief netwerk

Haarlem Rechteroever is nu al ingebed in een recreatief netwerk voor inwoners van het stadsdeel, de stad en de Metropoolregio. Haarlem heeft een sterk imago als recreatieve woonstad en is juist daarom populair als woonmilieu. Homo Ludens, de spelende, recreërende mens, is voor ons het eerste aanknopingspunt voor de ontwikkelstrategie. De toename van het aantal bewoners van de Metropoolregio en de autonome stijging van het recreatief gebruik van het landschap vergroten op korte termijn de recreatiemarkt. Zeer interessant in tijden waarin de woon- en werkmakrt meer op slot zitten. De behoefte komt van bewoners van de Rechteroever zelf, Haarlemmers en fietsers, vaarders en andere recreanten uit de rest van de Metropoolregio, met de nadruk op Amsterdam West. Naast dagrecreatie is uitbreiding van het aantal hotels denkbaar als compensatie van het Amsterdamse tekort. Haarlem heeft nog relatief weinig hotels en vooral de OV-knopen zijn kansrijk.

Drie stedelijke assen

In onze visie staan drie ruimtelijke assen centraal. Elke as heeft zijn eigen recreatieve doelgroepen: cultureel en toeristisch getint langs de Spaarne-oever, meer

commercieel langs de Ruggengraat en vooral recreatief in het Liedepark. De assen krijgen hun identiteit dankzij de projecten die erlangs worden gerealiseerd.

De Spaarne oevers versterken de maritieme sfeer van de stad met:

- drijvend wonen in het Noorder Buiten Spaarne
- jachthaven en ligplaatsen voor passanten
- kades met aanlegsteigers voor klassieke zeilschepen
- wonen en werken in nieuwe waterfronten
- cultuurpark rond de Lichtfabriek
- uitgraven Amsterdamsevaart, Oostersingelgracht en Papentorenvest.

De Ruggengraat geeft een impuls aan het voorzieningenniveau op de Rechteroever:

- vergrote havenkom met stedelijke wanden als noordelijke knoop in de ruggengraat
- nieuw station Rechteroever met transferium op kruising met Ruggengraat
- geleidelijk verdichten Amsterdamse Buurten/ Parkwijk tot stedelijk niveau
- nieuwe stadsgracht langs de Prins Bernhardlaan
- ontwikkelen van intensieve woonwerkzone tussen centrum en Schipholweg
- revitalisering winkelcentrum met stedelijk wonen en stadsgracht als zuidelijke knoop.

Het Liedepark biedt ruim baan voor wandelen, fietsen, kanoën, roeien, zeilen en kamperen:

- recreatieboulevard langs Schoterroog, Zuiderpolder en Groene Zoom
- doorgaande fietsroute langs de Stelling van Amsterdam
- wandelroute tussen Haarlemmerliede, Penningsveer en Spaarnwoude
- dagrecreatieve voorzieningen langs Binnen Liedede en Mooie Nel
- verblijfsaccommodatie zoals camping, B&B en vakantiehuizen bij Spaarndam.

Daarnaast spelen de projecten ook een rol bij de festivals die Haarlem nu al kent. De Haarlemse Vaardagen krijgen betere accommodaties op en langs het Spaarne. De Stripedagen kunnen onderdak vinden in en rond de Lichtfabriek en Haarlem Jazzstad zou een dependance moeten krijgen in Winkelcentrum Schalkwijk.

Ondernemers en werknemers

Wonen en werken

Omdat we hechten aan het ontstaan van een gemengd stedelijk milieu besteden we apart aandacht aan de economie. Het grootste deel van de huidige werkgelegenheid op de Rechteroever bevindt zich in de Waarderpolder. Dit is ongeveer 20% van de totale Haarlemse werkgelegenheid. In Haarlem zijn de beroepsbevolking (65.500) en bedrijfsbevolking (63.400) ongeveer even groot, terwijl het aantal banen in de meeste middelgrote steden hoger ligt. Haarlem kent in

vergelijking met andere middelgrote steden een hoog gemiddeld inkomen, een hoge arbeidsparticipatie en een lage werkloosheid. De grootste sectoren zijn zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg/welzijn en overheid/onderwijs, elk met 10.000 tot 13.000 banen. Haarlem heeft geen duidelijk werkprofiel, zoals voeding in Zaanstad, universitair onderwijs en onderzoek in Leiden en Delft, mode in Arnhem en design in Eindhoven. Haarlem is vooral bekend als recreatieve woonstad: een fraai woonmilieu in een recreatieve omgeving, overigens een zeer te koesteren kwaliteit.

De Waarderpolder zorgt voor variatie in de economie met arbeidsplaatsen op alle niveaus. Er werken 14.000 mensen. Er zijn 1.000 ondernemingen, waarvan vier met meer dan 700 en honderden met minder dan 100 werknemers. Hoewel 80% van de industriële banen in Haarlem er zijn gehuisvest slinkt deze sector en is hij met 4.200 banen niet meer de grootste. De belangrijkste sectoren zijn reparatie, handel, productie-industrie, bouw, distributie en industriële dienstverlening. Beeldbepalend zijn MSD, KPN, Enschedé, Vialis en Pharmachemie. Vooral de zakelijke dienstverlening groeit de laatste jaren door de geringe afstand tot het Amsterdamse, de relatieve goedkoopte van de terreinen en de nabijheid van de stad. Hoger opgeleiden uit Amsterdam gaan wonen in Haarlem en vestigen vervolgens hun bedrijf in de Waarderpolder. Het beleid van de gemeente is gericht op intensivering van het ruimtegebruik en de werkgelegenheid en het verbeteren van de productiestructuur door in te zetten op dienstverlening en toerisme. Op korte termijn is voorbij het Droste ter-

rein nog geen menging mogelijk met wonen, wel met leisure.

Menging en specialisatie

Het ligt in de verwachting dat de intensivering doorzet. De Waarderpolder zal een gemengd bedrijfsprofiel houden en ontleent daaraan juist ook zijn stedelijke karakter en economische kwaliteit. Wel zullen de grote industriële bedrijven de komende decennia geleidelijk minder dominant worden en deels een plaats vinden in het vele malen grotere Amsterdamse Westelijk Havengebied. Voor de langere termijn zien we dan ook meer menging van werken en wonen. Dit is geen proces dat kunstmatig hoeft te worden versneld met (kostbare) actieve uitplaatsing; eerder is het de strategie om op autonome ontwikkelingen te anticiperen. Dit betekent dat er langs de drie hoofdassen geen onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden toegestaan die een toekomstig aangenaam stedelijk gebied kunnen blokkeren. Eerst zal meer menging met recreatieve gebruikers ontstaan, later gevolgd door menging met meer bewoners. Dit laatste kan gebeuren in nieuwe woonvormen, zoals boven en in de huidige bedrijfs- en kantoorpanden. Vooral langs de Ruggengraat vraagt dit nu al extra regie op de kwaliteiten van de plint. Ook het centrale en noordelijke deel van de Rechteroever zien we als gemengd stedelijk gebied, in dit geval door daar juist meer te mengen met werken en recreatie. Een groter deel van de werkgelegenheid zal in de toekomst te vinden zijn in de Amsterdamse Buurten en in Schalkwijk. Daar komen nu al de ZZP'ers op, een ontwikkeling die zich met het Nieuwe Werken verder

in de woonwijken zal verspreiden. Daarnaast liggen er ook in die wijken op korte termijn sleutels in het mengen met de recreatie-economie, zoals hiervoor al geschetst. De mix van werken, recreatie en wonen moet uit het oogpunt van duurzaamheid flexibeler van structuur zijn dan nu op de Rechteroever. Dat betekent vaker menging op een klein schaalniveau, binnen één blok. Langs de hoofdassen vraagt dit om duidelijke voorkanten en functioneel flexibele plinten en een goede bereikbaarheid vanuit zowel de stad als de regio.

Bewoners

Toename bevolking

Haarlem heeft nu 150.000 inwoners en komt in het onderzoek van Elsevier/Louter als beste woongemeente boven de 100.000 inwoners uit de bus. De instroom komt vooral uit Amsterdam. Voor werk zijn de meeste bewoners gericht op Haarlem zelf (30.000) en daarna op Amsterdam (10.000) en Schiphol (9.000). Op de Rechteroever wonen nu ruim 50.000 inwoners, relatief veel ouderen, mensen met een laag inkomen, allochtonen en alleenstaanden. In onze strategie wordt de Rechteroever het stadsdeel waarmee Haarlem bijdraagt aan ambities om een sterk bouwprogramma in de Metropoolregio te realiseren en de wens om gezinnen met kinderen en expats aan te trekken. Recente ideeën gaan (vanwege het succes dat zelfs in de crisis doorzette) niet meer over 200.000 maar over 400.000 woningen: de Metropool Amsterdam als 'gateway' tot Europe. De Rechteroever kan worden gezien als 'Haarlem Oost', maar net zozeer als 'Schiphol Noord' of 'Amsterdam West West'.

R E C H T E R O E V E R

Stedelijker en gevarieerder

We zetten een strategie uit voor de komende 100 jaar, waarin geleidelijk een intensiever gebruikt stedelijk gebied ontstaat met veel variatie in wonen en werken en flexibiliteit op het niveau van de gebruiker. Op termijn zien we aanzienlijk meer capaciteit dan de nu voorziene 7.000 woningen extra. We combineren daarbij een hoge verdichtingsambitie met organische transformatie, waarvoor een nieuwe taal moet worden ontwikkeld. Het intensiveren van het wonen kan zowel met intensievere groene laagbouw als met stedelijker bebouwing langs de drie assen.

Uiteindelijk kan het stadsdeel uitgroeien naar 100.000 inwoners, gelijkwaardig aan de Linkeroever, maar wel met een heel eigen karakter: Linkeroever is het historische 'slow city' gebied gericht op de binnenduinrand, Rechteroever is het jonge dynamische gemengd stedelijke gebied gericht op Amsterdam en Schiphol.

Potentie Rechteroever

De Metropoolregio groeit vooral dankzij de (inter)nationaal aantrekkende werking op stedelijke gezinnen met kinderen en expats. Haarlem is vanuit het imago als recreatieve woonstad zeer geschikt om deze doelgroepen te bedienen. De groei is vooral mogelijk op de Rechteroever. De komende decennia zullen we bovendien uit de huidige migrantengroepen de vierde, vijfde en zesde generaties zien ontstaan. Dit zijn de 'Nieuwe Kosmopolieten', volop actief in Nederland maar met een open blik naar andere wereldsteden en het land van herkomst van de eerdere generaties. Tegelijkertijd

blijft de Rechteroever een woonplek voor de bevolkingscategorieën in een relatieve achterstandspositie. Ten opzichte van nu wordt de Rechteroever vooral gevarieerder.





R E C H T E R O E V E R

RUIMTELIJKE VISIE

SOCIO-DEMOGRAFISCH PERSPECTIEF

FINANCIËLE HAALBAARHEID

Als onderdeel van de visie op de Rechteroever geven we een indicatie van de haalbaarheid. Een ontwikkeling op de schaal van Haarlem Rechteroever, met een doorlooptijd van 100 jaar, laat zich niet sturen met een rigide planning of strikte budgettering. De ontwikkeling moet mee kunnen bewegen met politieke en maatschappelijke veranderingen, marktontwikkelingen en veranderingen in de techniek. Deze organische transformatie is een combinatie van een gedragen lange termijnvisie en strategische ingrepen.

Herstructurering en transformaties Fasering

De visie is gebaseerd op het faciliteren, stimuleren en coördineren van de natuurlijke groei van het gebied. Een belangrijk facet binnen deze groei zijn de levensloopcycli van de verschillende typen vastgoed in het gebied. Om eventuele waardevernietiging te minimaliseren moeten de verschillende deelgebieden op logische tijdstippen binnen hun levensloopcyclus herontwikkeld worden.

Bedrijfslocaties kunnen getransformeerd worden als het vastgoed aan het eind van zijn levenscyclus is, het terrein verrommelt of als de bestaande productietekens wegtrekken. Grootchalige woninglocaties moeten gefaseerd aangepakt worden als individuele objecten toe zijn aan groot onderhoud of vervanging. Het opwaarderen van de openbare ruimte en aanpassingen in de infrastructuur moeten afgestemd worden op de bestaande onderhoudsplanning. De visie vereist enerzijds terughoudendheid om niet te veel, te snel te willen doen en anderzijds een permanente alertheid en flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele kansen.

2011 – 2015

Op de korte termijn zal de visie eerst uitgewerkt en uitgedragen worden. Gedurende de periode worden nog geen grootschalige ruimtelijke ingrepen gedaan. Bestaande ontwikkelingen zullen worden afgerond. Daar waar nieuwe initiatieven ontplooid worden, zal getoetst worden of deze niet tegenstrijdig zijn aan de visie.

2016 – 2066 Ontwikkelfase I

In de eerste ontwikkelfase zal de Ruggengraat worden ontwikkeld met daaraan gekoppeld bouwblokken in een hoge dichtheid. Daarnaast kan een eerste aanzet worden gemaakt voor de transformatie van bedrijven in de Waarderpolder naar woningbouw. Grenzend aan de binnenstad kunnen hier ook hoge dichtheden worden gerealiseerd. Verder ligt de nadruk op de ontwikkeling van de recreatie: het Liederpark als aanjager voor een aantrekkelijk woongebied. De fiets- en wandelroute langs de stadrand zal volledig worden gemaakt waarvoor een fietsonderdoorgang onder het spoor nodig is. Daarnaast worden groenvoorzieningen met elkaar verbonden door langgerekte groenstructuren aan te leggen. In het Liederpark worden recreatieve voorzieningen ontwikkeld.

2066 – 2111 Ontwikkelfase II

In deze periode zullen de ruimtelijke ontwikkelingen voornamelijk gefocust zijn op het transformeren en opwaarderen van de rest van de Waarderpolder en het verdichten van de overige woongebieden. De lightrail kan bij deze woningaantallen al geëxploiteerd worden. Verder zal de hoofdstructuur worden afgemaakt met een viaduct over het spoor en de herprofilering van de ontsluiting door de Waarderpolder. De wegen van het bedrijventerrein worden heringericht tot goede ontsluitingen met verblijfskwaliteit, passend bij een gemend stedelijk gebied.

De partijen

De ontwikkeling zal niet door één of enkele partijen gedragen kunnen worden. Alle belanghebbenden binnen het gebied zullen hun steentje moeten bijdragen gedurende de doorlooptijd van het project. Aandachtspunten hierbij zijn de uiteenlopende belangen die de verschillende partijen hebben en tijdsscope waarin zij opereren.

Strategische partners als provincie, gemeente, woningcorporaties, grootschalige beleggers en belangenorganisaties zullen gezamenlijk de lange termijnvisie voor Haarlem Rechteroever uitwerken. Zij zullen toezien op de naleving van deze visie en periodiek samen komen om de visie, en elkaars functioneren, te evalueren en daar waar nodig te corrigeren.

Per deelgebied zullen de lokale belangen geïnventariseerd worden en de vastgoedeigenaren tijdig geïnformeerd worden over de consequenties van de gebieds-

visie op hun eigendom, nu en in de toekomst. Hiermee krijgen de vastgoedeigenaren de kans om te anticiperen op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied en kan de herontwikkeling of transformatie van het gebied natuurlijk(er) verlopen. De strategische partners kunnen de ontwikkelingen per deelgebied faciliteren door hun middelen (geld, vastgoed, kennis, juridische mogelijkheden, etc.) tactisch in te zetten.

De individuele gebruiker moet tenslotte geïnformeerd en geconsulteerd worden om lokale informatie te krijgen en mogelijke weerstand te minimaliseren. Het hogere belang moet hierbij afgezet worden tegen de consequenties voor de individuele gebruiker. Er moet gestreefd worden naar een geleidelijke overgang van 'nieuw naar oud', zowel in de ruimtelijk en functionele veranderingen die plaats zullen vinden in het gebied, als in de eventuele financiële bijdrage die van de gebruiker verlangd wordt. Hierbij kan gedacht worden aan een geleidelijk verhoging van huren en/of gemeentelijke belastingen, waarmee toekomstige ingrepen bekostigd kunnen worden.

Het uitgangspunt van de ontwikkelvisie is om de opbrengsten, kosten en risico's eerlijk over alle belanghebbende partijen te verdelen. Om dit mogelijk te maken dient er een gedragen visie te komen, met een solide financiële onderbouwing. De visie moet robuust genoeg zijn om lang mee te gaan, met een systeem van kort cyclische herijking daaronder om veranderingen permanent op te vangen.

Hoofdinfrastructuur		bedragen in miljoenen
Bijdrage HOV	aansluiten bij (boven) regionale netwerken	PM
Brug/viaduct over N200 en sporen		€ 27
Noordelijke ontsluiting	verbreden brug, extra rijbanen, opwaarderen groen, fiets- en voetpaden	€ 13
Ruggegraat	boulevard + opwaarderen groen	€ 4
Totaal		€ 44

Hoofdinfrastructuur		bedragen in miljoenen
Bijdrage HOV	aansluiten bij (boven) regionale netwerken	PM
Brug/viaduct over N200 en sporen		€ 27
Noordelijke ontsluiting	verbreden brug, extra rijbanen, opwaarderen groen, fiets- en voetpaden	€ 13
Ruggegraat	boulevard + opwaarderen groen	€ 4
Totaal		€ 44

De hardware

De Ruggengraat vormt de nieuwe ontsluiting binnen het stedelijk gebied. Daarnaast zal de ontsluiting van de Waarderpolder worden opgewaardeerd. Op basis van een globale kostenraming zal er € 44 miljoen geïnvesteerd worden in de hoofdinfrastructuur.

Naast de kosten voor de hoofdinfrastructuur zal er ook geïnvesteerd worden in de recreatie in het gebied. Deze investeringen zijn geraamd op € 27 miljoen. Het gaat hierbij om investeringen zowel omdat het inwoneraantal toeneemt als om de bestaande recreatieve mogelijkheden te vergroten. Er zal geïnvesteerd worden in de fiets- en voetpaden en parken. Met name de parken vereisen een substantiële financiële middelen

omdat er een aanzienlijke verdichting zal plaatsvinden in het plangebied. Hierdoor zal de druk op de bestaande groenvoorzieningen toenemen en zal er geïnvesteerd moeten om deze op peil te houden en uit te breiden.

De software

Het uitgangspunt is een geleidelijke groei van het inwonersaantal van 55.000 in 2011 naar 86.000 in 2111. Dit betekent een groei van circa 15.000 woningen op de Rechteroever.

Kostenverhaal

Sommige kosten (met name van de hoofdinfrastructuur) zijn direct gerelateerd aan de nieuwbouw in het gebied, deze kosten kunnen dan ook verhaald worden op de nieuwbouwprojecten. De investeringen in de recreatie gaan over een hoger schaalniveau. De stad

Haarlem als geheel zal ook gedeeltelijk profijt hebben van deze ontwikkelingen en met name bestaande woningen in het gebied profiteren van de investeringen. Per nieuwe woning zal rond de € 3.500,- verhaald kunnen worden, waardoor de totale direct verhaalbare kosten rond de € 51 miljoen uitkomen. De resterende € 20 miljoen zal op een andere manier gedekt moeten worden, bijvoorbeeld door opbrengsten van recreatieve voorzieningen. Deze bijdrage zal afhangen van het soort voorziening dat ontwikkeld wordt. Horeca-achtige voorzieningen zoals vakantiehuisjes zullen een hogere bijdrage kunnen leveren dan voorzieningen als kinderboerderijen, volkstuinten en dergelijke. Daarnaast kan dekking worden gevonden in de vorm van subsidies en gemeentelijke belastingen door de toename van woningen.

Programma bestaande situatie				
26.630	woningen	2,07	personen per huishouden	>> 55.124 inwoners
2.735.000	m ² bvo werken			
720.000	m ² recreatie			

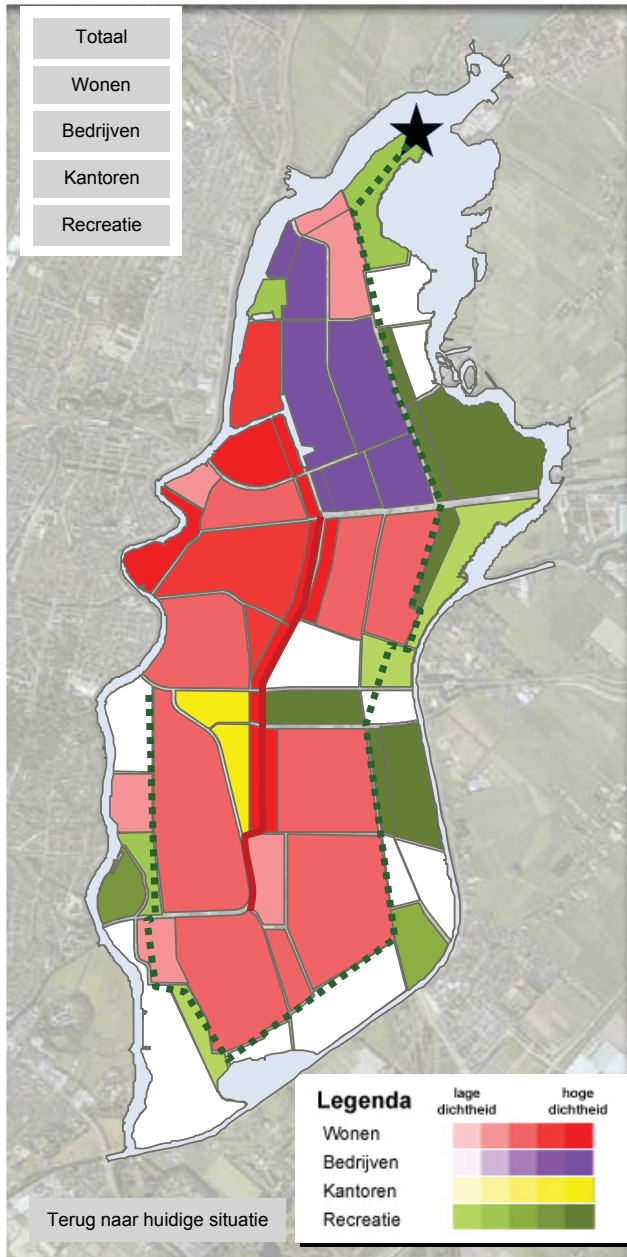
Programma nieuwe situatie				
41.372	woningen	2,07	personen per huishouden	>> 85.640 inwoners
884.500	m ² bvo werken			
971.501	m ² recreatie			

Kostenverhaal				bedragen in miljoenen
Hoofdinfrastructuur	aandeel rechteroever	100%		€ 44
Recreatie	aandeel rechteroever	75%		€ 20
Totaal				€ 64

Bijdrage per woning				bedragen in €
Hoofdinfrastructuur	nieuwe woningen	14.742	woningen	€ 2.958
Recreatie	totaal woningen	41.372	woningen	€ 489
Totaal				€ 3.446

Dekking				bedragen in miljoenen
Dekking vanuit nieuwe woningen		14.742	woningen	€ 51
Benodigde dekking vanuit opbrengsten recreatie of andere dekkingsbronnen				€ 20

Bijlagen: Ontwikkelfase I en II analoog en digitaal als interactief rekenblad met toelichting op CD-ROM.



Klik op de knoppen om per thema of het totaal te bekijken en klik op de deelgebieden om het programma te wijzigen

Programma bestaande situatie

26.630 woningen
 2.735.000 m² bvo werken
 720.000 m² recreatie

2,07 personen per huishouden >> 55.124 inwoners

Programma nieuwe situatie

33.540 woningen
 1.969.000 m² bvo werken
 1.041.501 m² recreatie

2,07 personen per huishouden >> 69.428 inwoners

Hoofdinfrastructuur (0 = uit en 1 = aan)

			bedragen in miljoenen
0	Bijdrage HOV	aansluiten bij (boven) regionale netwerken	PM
0	Brug/viaduct over N200 en sporen		€ 0
0	Noordelijke ontsluiting	verbreden brug, extra rijbanen, opwaarderen groen, fiets- en v	€ 0
1	Ruggegraat	boulevard + opwaarderen groen	€ 4
Totaal			€ 4

Recreatie (0 = uit en 1 = aan)

			bedragen in miljoenen
1	Fiets- en voetpaden	incl. fietstunnel	€ 6
0	Jachthaven	uitgangspunt is een kostendekkende exploitatie	€ 0
1	Aanleg plaatsen pont	alleen aanlegplaatsen, uitgangspunt is dat de pont zelf kostend	€ 0
1	Parken	aanleg ruim 40 ha park	€ 21
Totaal			€ 27

Totale investeringen

€ 30

Kostenverhaal

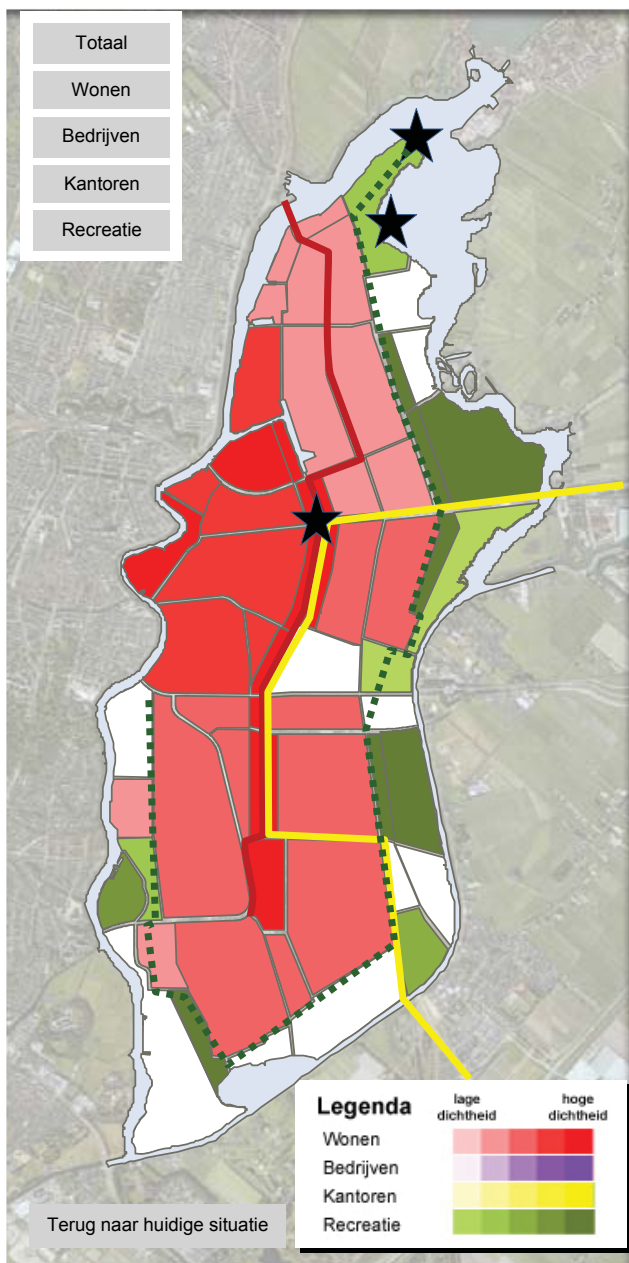
			bedragen in miljoenen
Hoofdinfrastructuur	aandeel rechteroever	100%	€ 4
Recreatie	aandeel rechteroever	75%	€ 20
Totaal			€ 24

Bijdrage per woning

			bedragen in €
Hoofdinfrastructuur	nieuwe woningen	6.910 woningen	€ 507
Recreatie	totaal woningen	33.540 woningen	€ 603
Totaal			€ 1.109

Dekking

			bedragen in miljoenen
Dekking vanuit nieuwe woningen		6.910 woningen	€ 8
Benodigde dekking vanuit opbrengsten recreatie of andere dekkingsbronnen			€ 23



Klik op de knoppen om per thema of het totaal te bekijken en klik op de deelgebieden om het programma te wijzigen

Programma bestaande situatie		
26.630	woningen	
2.735.000	m ² bvo werken	
720.000	m ² recreatie	
2,07	personen per huishouden	>> 55.124 inwoners

Programma nieuwe situatie		
41.372	woningen	
884.500	m ² bvo werken	
971.501	m ² recreatie	
2,07	personen per huishouden	>> 85.640 inwoners

Hoofdinfrastructuur (0 = uit en 1 = aan)			bedragen in miljoenen
1	Bijdrage HOV	aansluiten bij (boven) regionale netwerken	PM
1	Brug/viaduct over N200 en sporen		€ 27
1	Noordelijke ontsluiting	verbreden brug, extra rijbanen, opwaarderen groen, fiets- en v	€ 13
1	Ruggegraat	boulevard + opwaarderen groen	€ 4
Totaal			€ 44

Recreatie (0 = uit en 1 = aan)			bedragen in miljoenen
1	Fiets- en voetpaden	incl. fietstunnel	€ 6
1	Jachthaven	uitgangspunt is een kostendekkende exploitatie	€ 0
1	Aanleg plaatsen pont	alleen aanlegplaatsen, uitgangspunt is dat de pont zelf kostend	€ 0
1	Parken	aanleg ruim 40 ha park	€ 21
Totaal			€ 27

Totale investeringen	€ 71
-----------------------------	-------------

Kostenverhaal			bedragen in miljoenen
Hoofdinfrastructuur	aandeel rechteroever	100%	€ 44
Recreatie	aandeel rechteroever	75%	€ 20
Totaal			€ 64

Bijdrage per woning			bedragen in €
Hoofdinfrastructuur	nieuwe woningen	14.742 woningen	€ 2.958
Recreatie	totaal woningen	41.372 woningen	€ 489
Totaal			€ 3.446

Dekking			bedragen in miljoenen
Dekking vanuit nieuwe woningen		14.742 woningen	€ 51
Benodigde dekking vanuit opbrengsten recreatie of andere dekkingsbronnen			€ 20