1828 Haarlem
Spaarndamseweg 13
17 februari 2026

# Agenda

- Welkom
- 1828 en Terugblik - Ernest van der Meijde (1828)
- Proces & Planning - Sander Geurtsen (1828)
- Stedenbouw en ontwerp - Mark van der Heide (Faro)
- Parkeervraag en –oplossing - Joop Hoekstra (Buro Boot)
- Vragen en reacties

1828

18 28

# Woonkansen voor jongeren

"De grootste groep woningzoekenden (49%) is tussen de 23 en 35 jaar. Tegelijkertijd is het de kleinste groep (12%) die daadwerkelijk een woning vindt."

(Bron: Woningnet)

# Waarom jongeren huisvesting?

**Het lukt jongeren vrijwel niet om een betaalbare woning te vinden:**

- Voor sociale huur zijn de wachtlijsten te lang;
- Voor een hypotheek is het inkomen te laag;
- Voor vrije sectorhuur voldoen jongeren niet aan het inkomenscriterium.

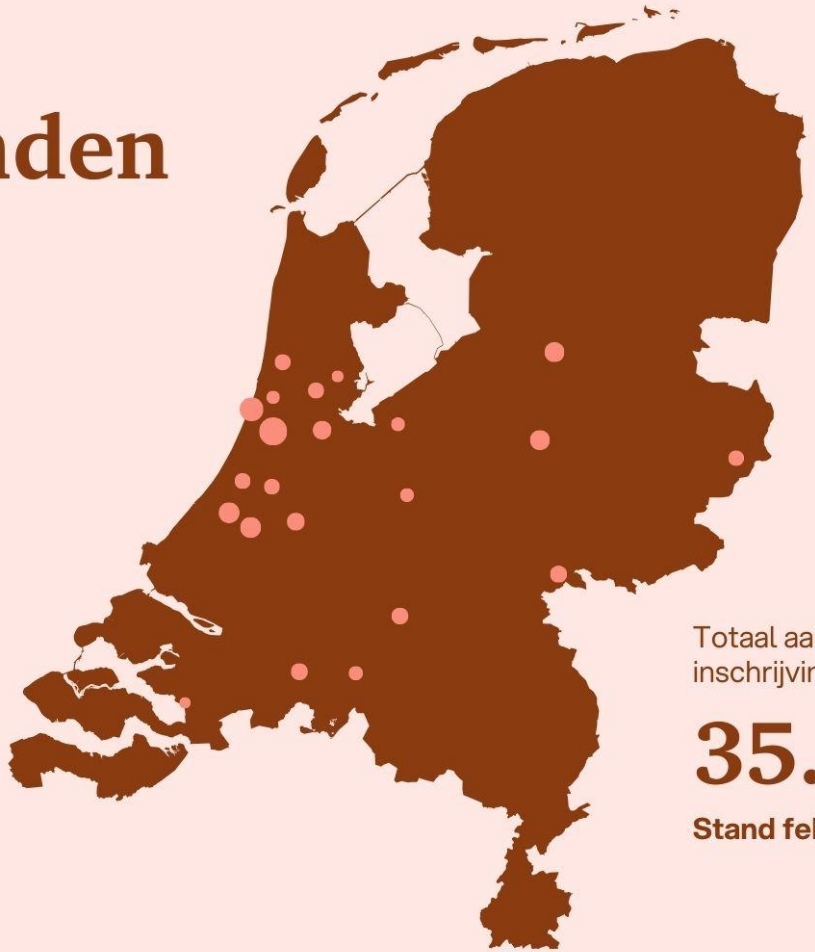
Inschrijvingen voor 1828
Haarlem (feb 2026):
**11.686**

18 28

# Woningzoekenden

Mari - 22 jaar

"Uit huis gaan is best spannend, maar bij 1828 wonen alleen maar leeftijdsgenoten. Dat lijkt me fijn."



Totaal aantal unieke inschrijvingen landelijk

**35.434**

**Stand februari 2026**

# 1828 - Het concept

## Een eigen woning

## Elkaar ontmoeten

## Delen is het nieuwe hebben

Conner – 21 jaar

"Het mooie van dit project is dat je het gebouw deelt met gelijkgestemden: mensen van dezelfde leeftijd die al werken en dus de fase van studeren voorbij zijn."

# Terugblik

# Proces & Planning

# Proces & Planning

| | |
|---|---|
| Februari 2026 | Behandeling omgevingsplan |
| Maart 2026 | College B&W besluit ter inzagelegging |
| Maart 2026 | Omgevingsplan ter inzage (6 weken) |
| Mei 2026 | Verwerking evt. zienswijzen (6-10 weken) |
| Augustus 2026 | Gemeenteraad stelt omgevingsplan vast Beroepstermijn (direct beroep bij Raad van State) (6 weken) |
| November 2026 | Inwerkingtreding |

*Planning onder voorbehoud*

# Proces & Planning - vervolg

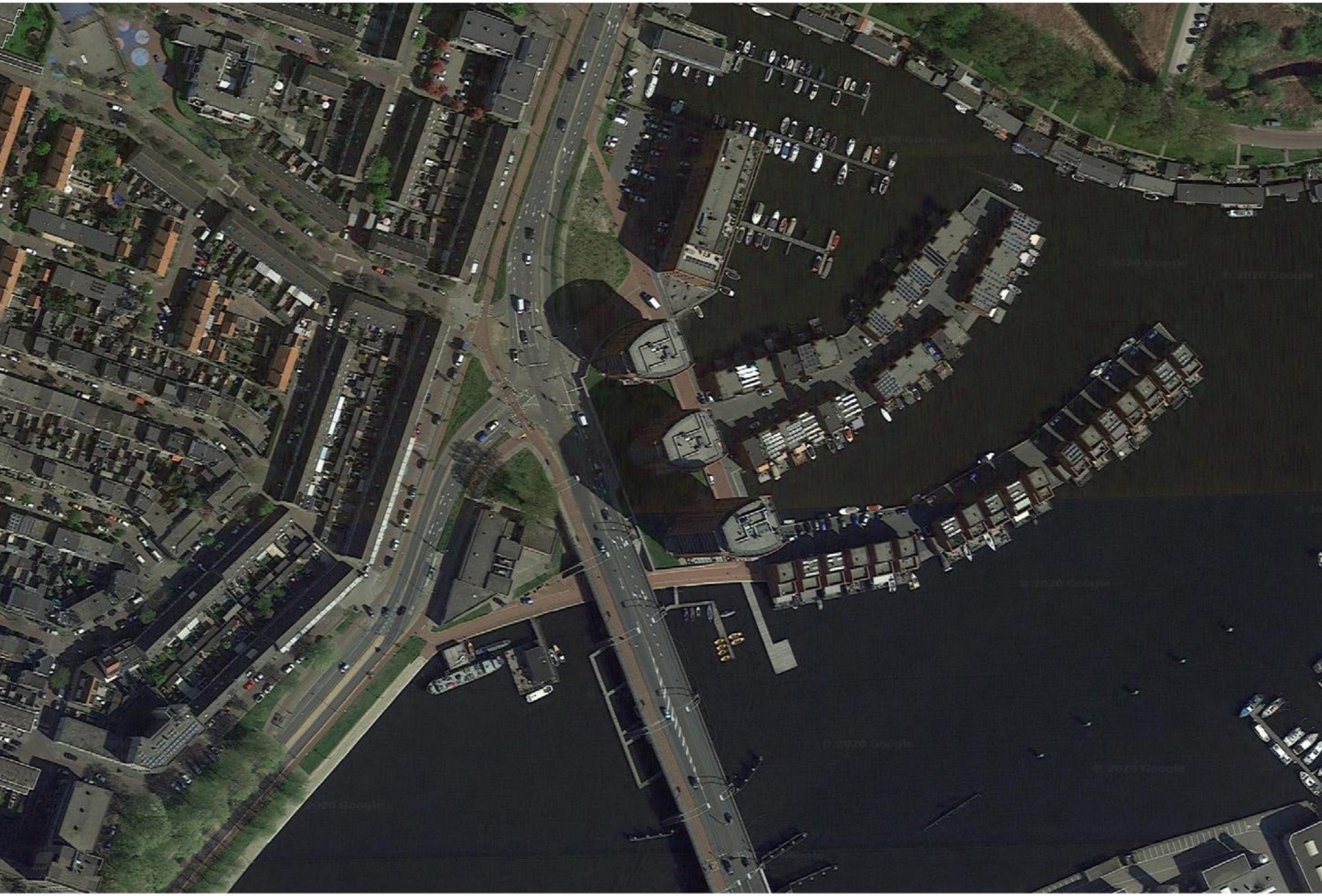
| | |
|---|---|
| November 2026 – maart 2027 | Ontwerpfase |
| Maart - april 2027 | Indienen omgevingsvergunning + bijbehorende procedure |
| Augustus 2027 | Start bouw |

*Planning onder voorbehoud*

# Stedenbouw

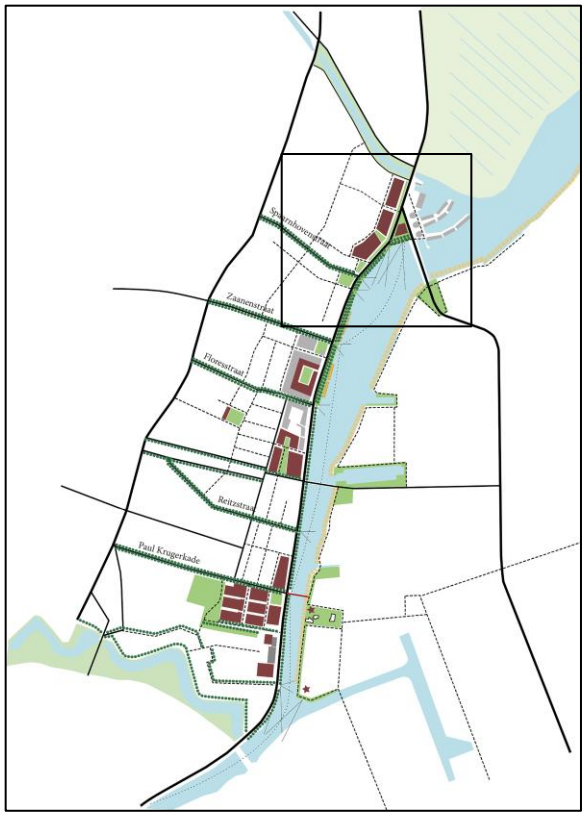
# 1 Locatie en planontwikkeling

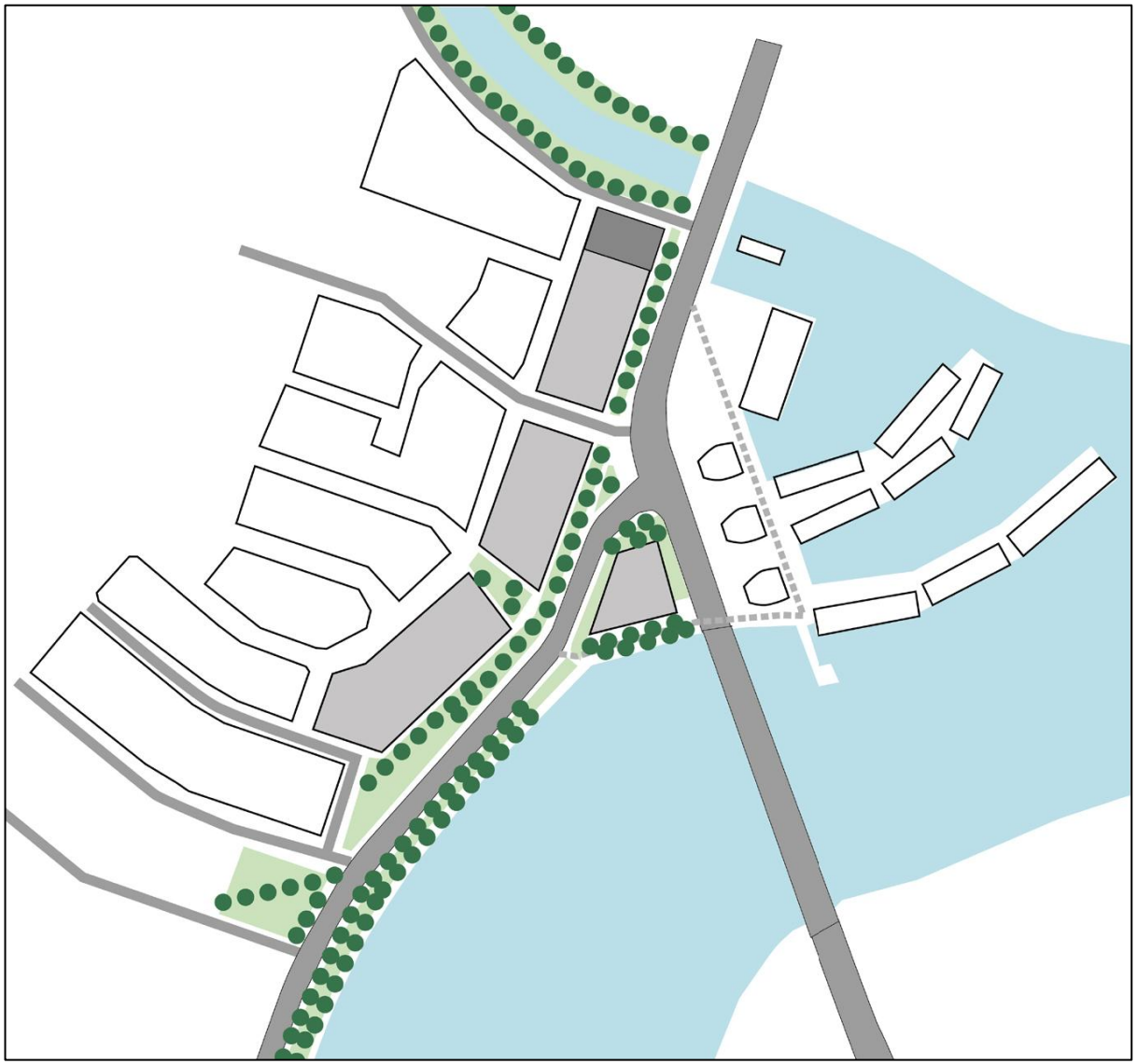
Ligging locatie aan het Spaarne



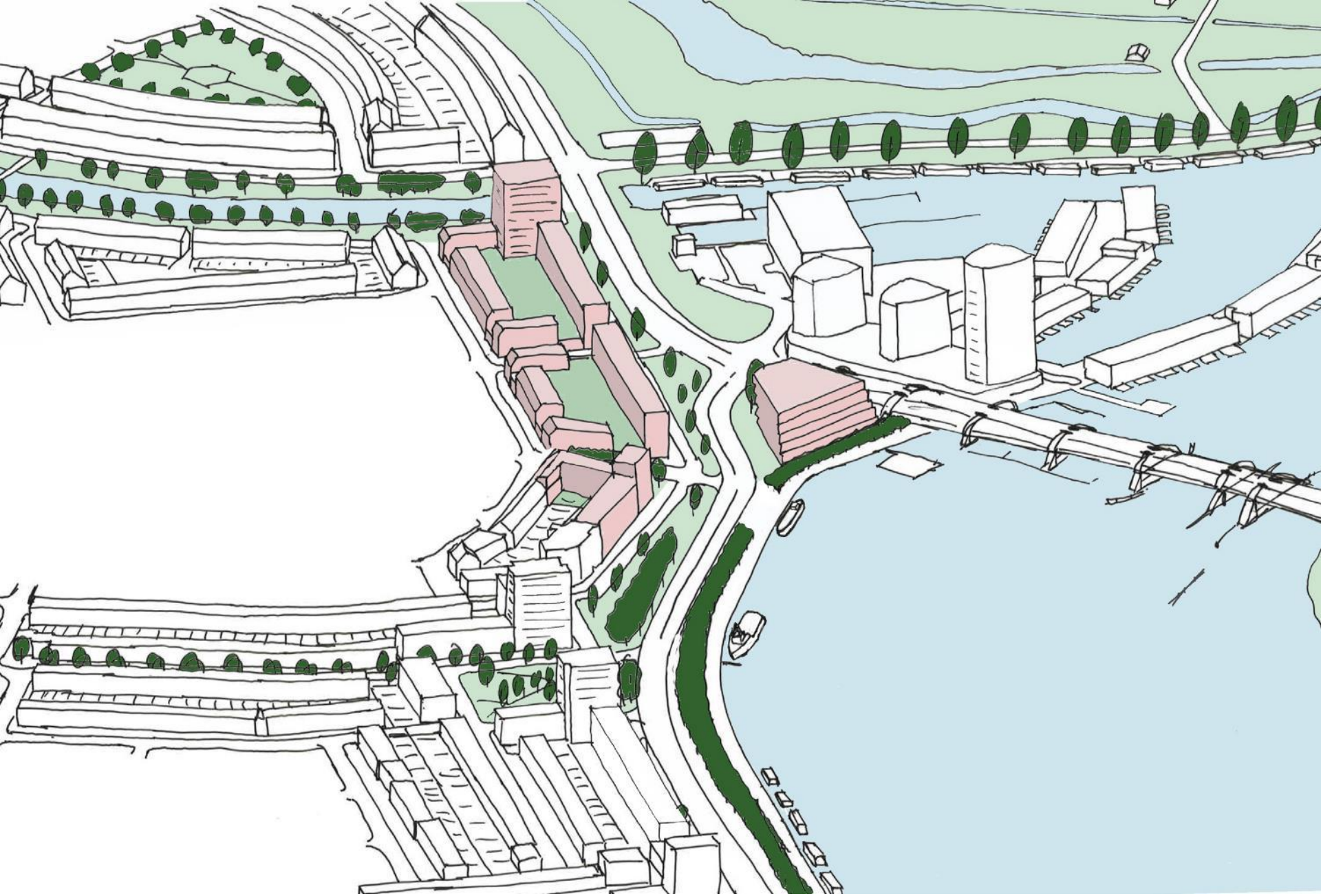
Locatie

Locatie

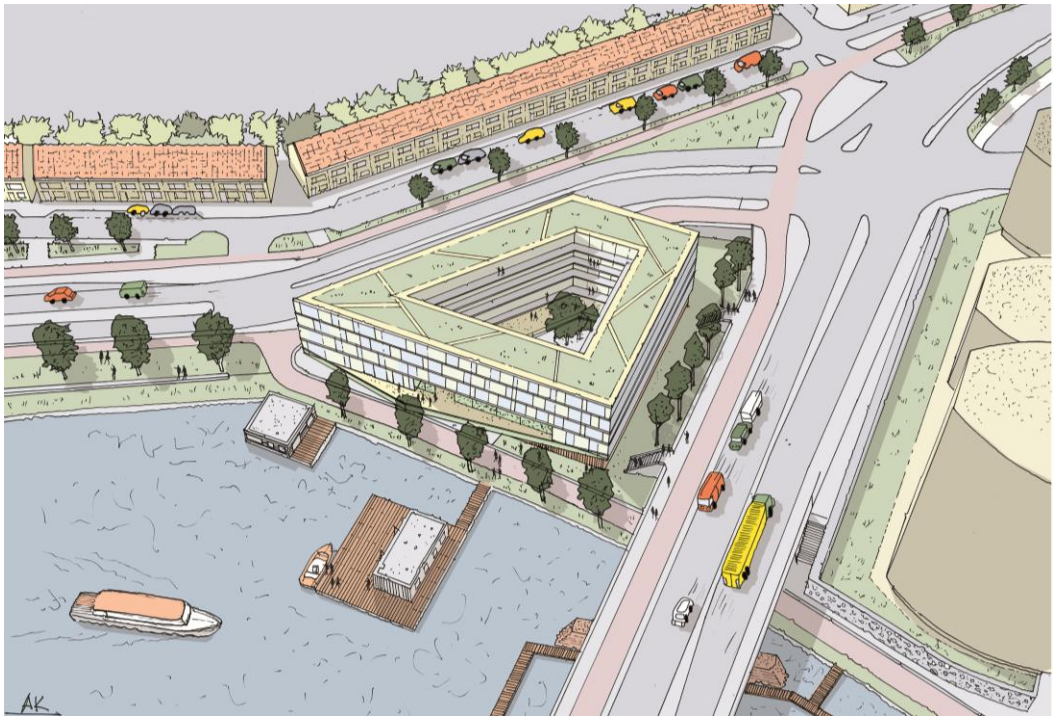




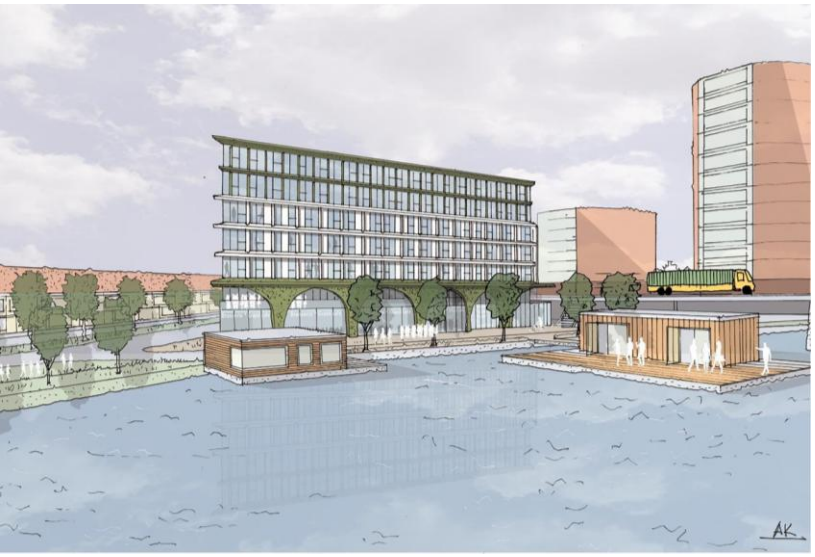
Ontwikkelvisie Spaarndamseweg

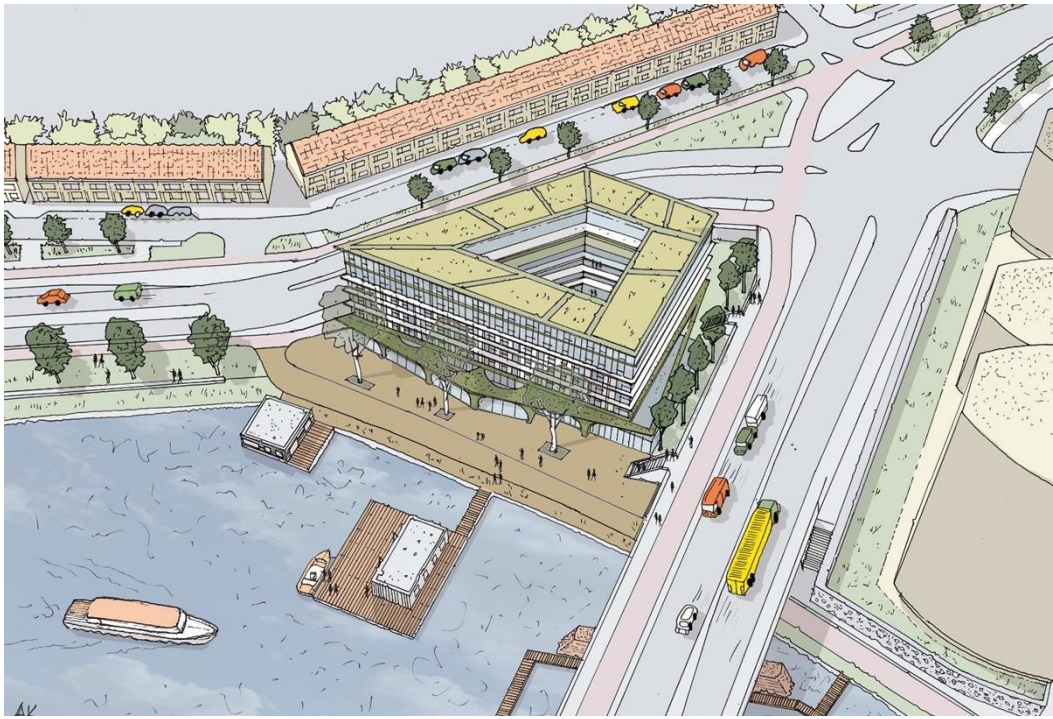


Ontwikkelvisie Spaarndamseweg




17 december 2019



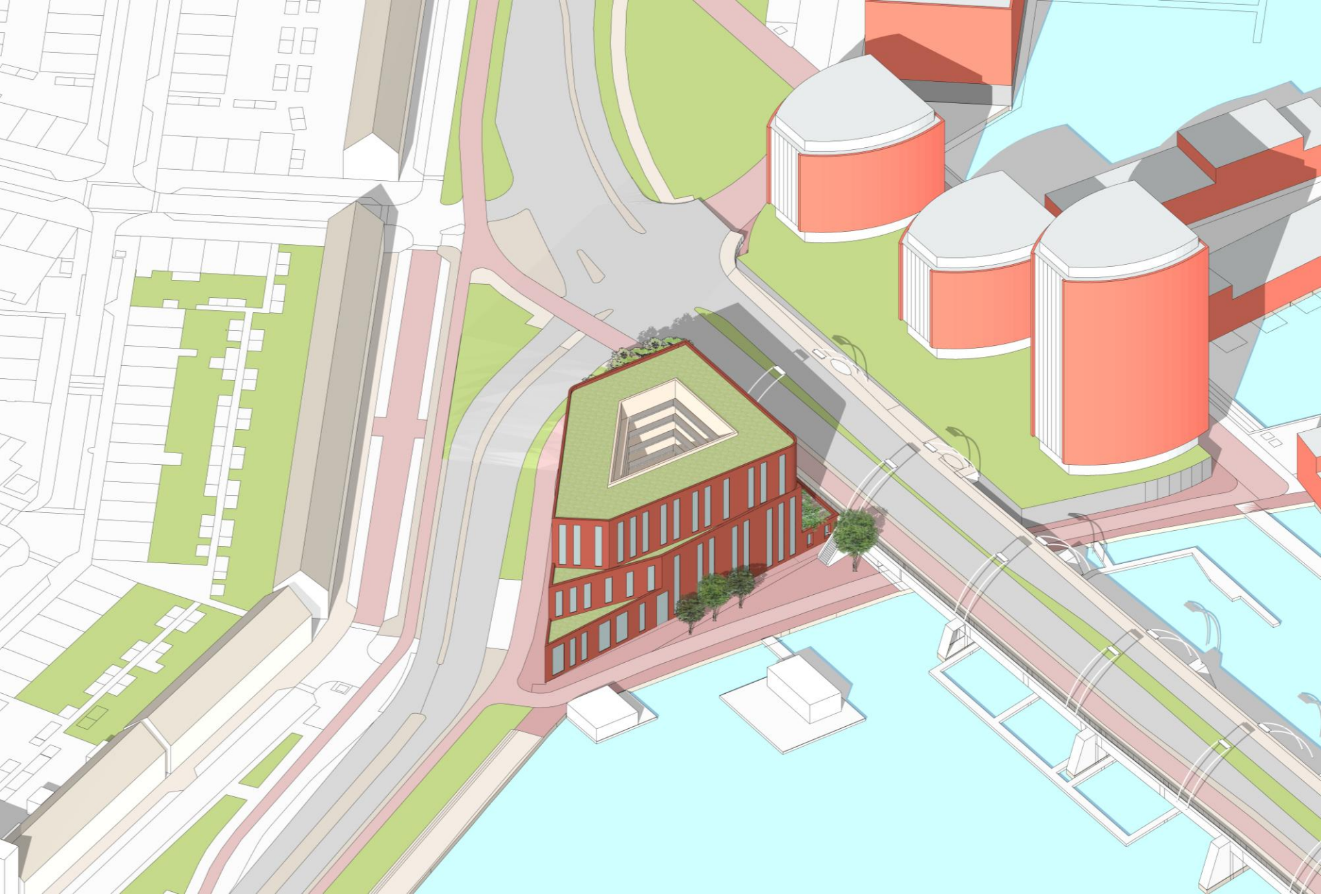

31 maart 2020

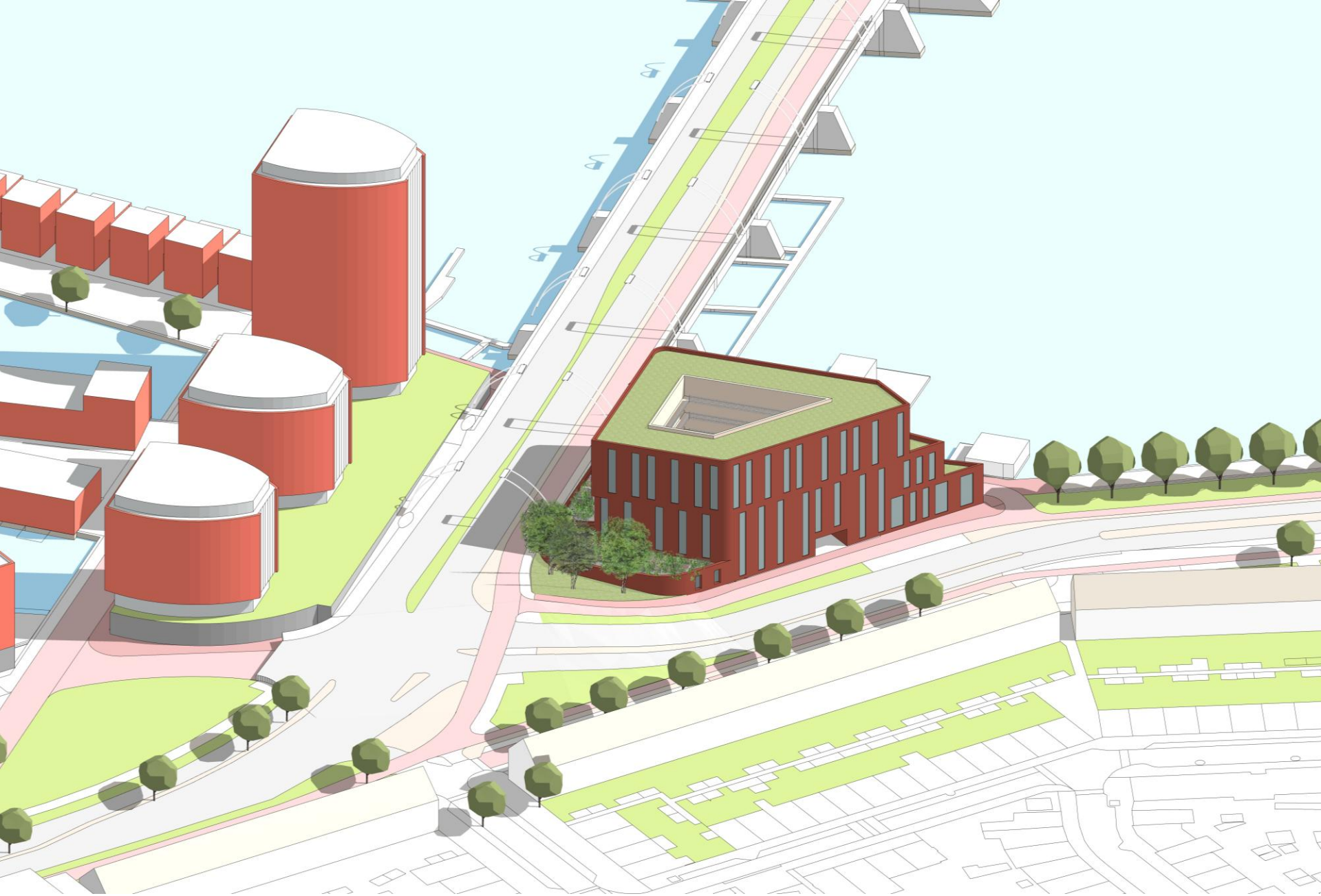
9 november 2020

# 2 Stedenbouwkundig plan

Botterboulevard
Klipperkade
Gardoengstraat
inrit
verblijfskade
bomenrij
bushalte
Schoterbrug

Plankaart





# Gemengd programma

- Horeca met zicht op het Spaarne
- Lobby voor ontmoeting, met verse koffie en thee en snel internet
- Flexibele ruimtes voor cursussen en bijeenkomsten, zowel voor wonen als werken
- Gemeenschappelijke daktuin/ buitenruimte

- Toekomstige bewoners worden door middel van woonpanels betrokken bij de totstandkoming van 1828 Haarlem

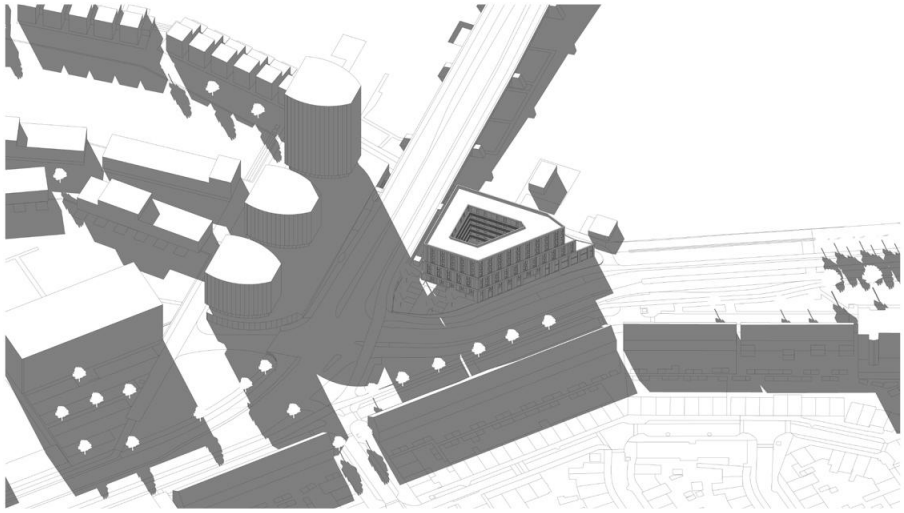
# Woonprogramma

- Circa 150 appartementen
- Circa 113 studio’s (ca. 25 m2) met eigen keuken en badkamer
- Circa 37 twee-kamer-appartementen (ca. 50 m2) met eigen keuken en badkamer, een grotere living en een aparte slaapkamer
- 25 % middeldure huur en
  75% sociale huur:
  - 50% tot 1e aftoppingsgrens: max € 713 p/m
  - 25% tot max € 933 p/m
- Lage woonlasten: lage huur en minimale kosten voor energie, collectieve voorzieningen

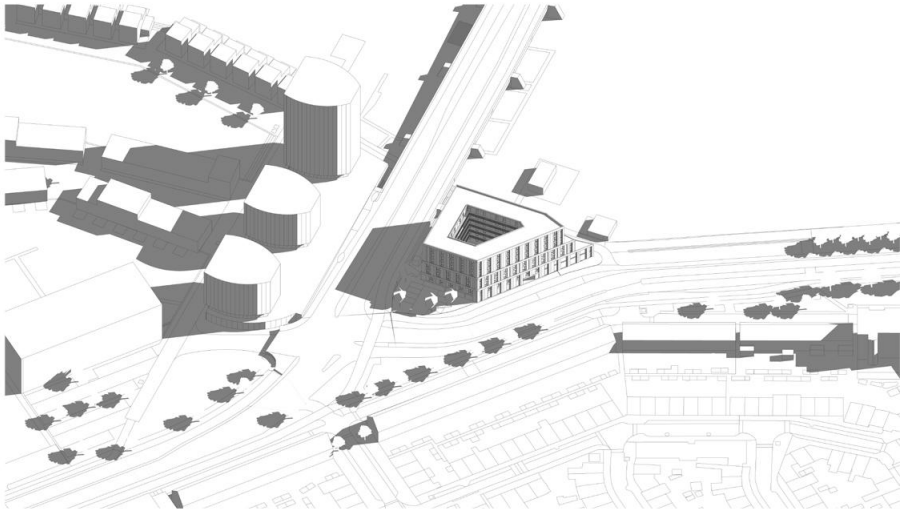
*NB. Huurprijzen 2026*

entree
fiets & auto
entree
horeca
spelen &
ontmoeten
entree
wonen
terras

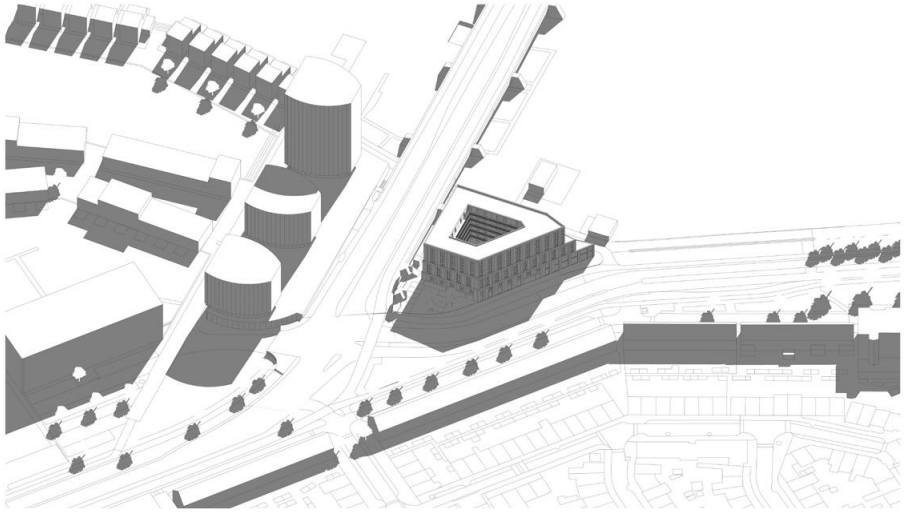
Plankaart



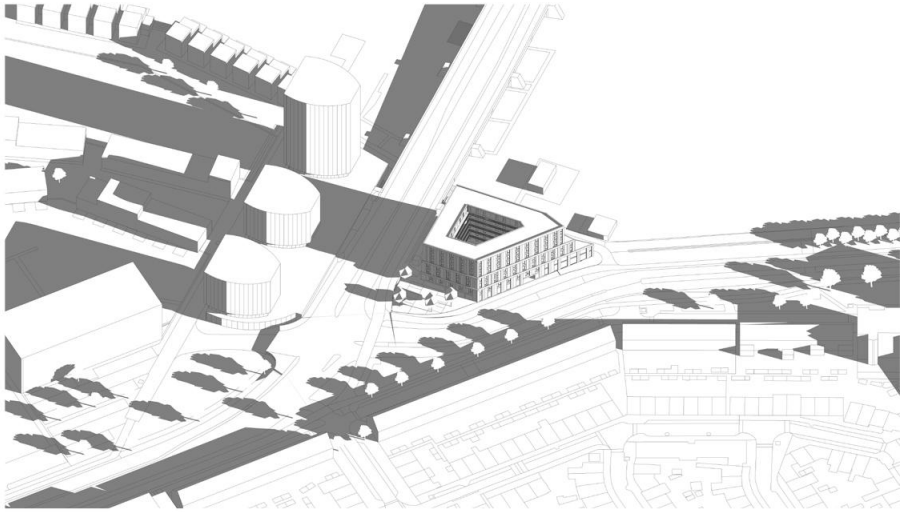
*Bezonning 21 maart, 9 uur*



*Bezonning 21 maart, 15 uur*

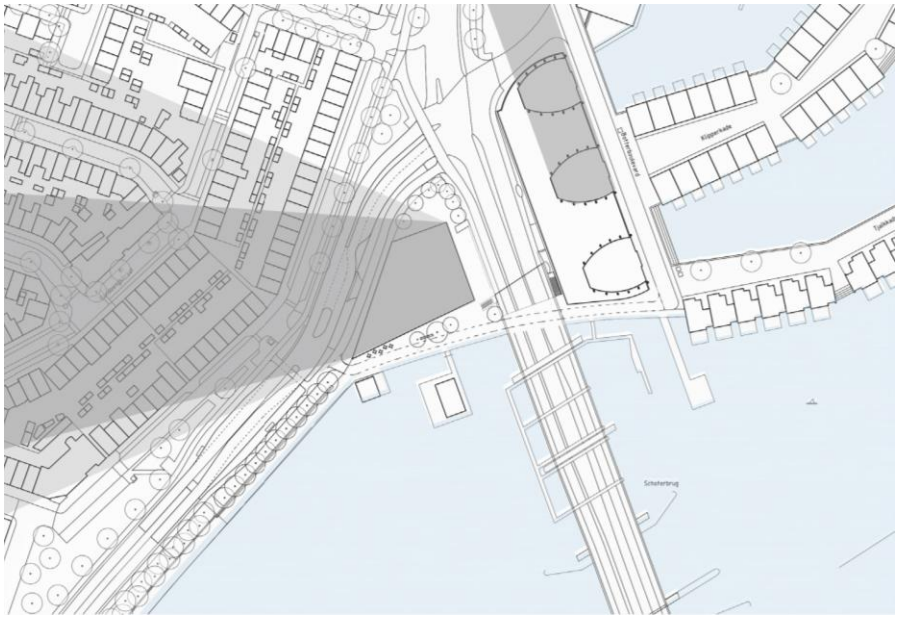


*Bezonning 21 maart, 12 uur*



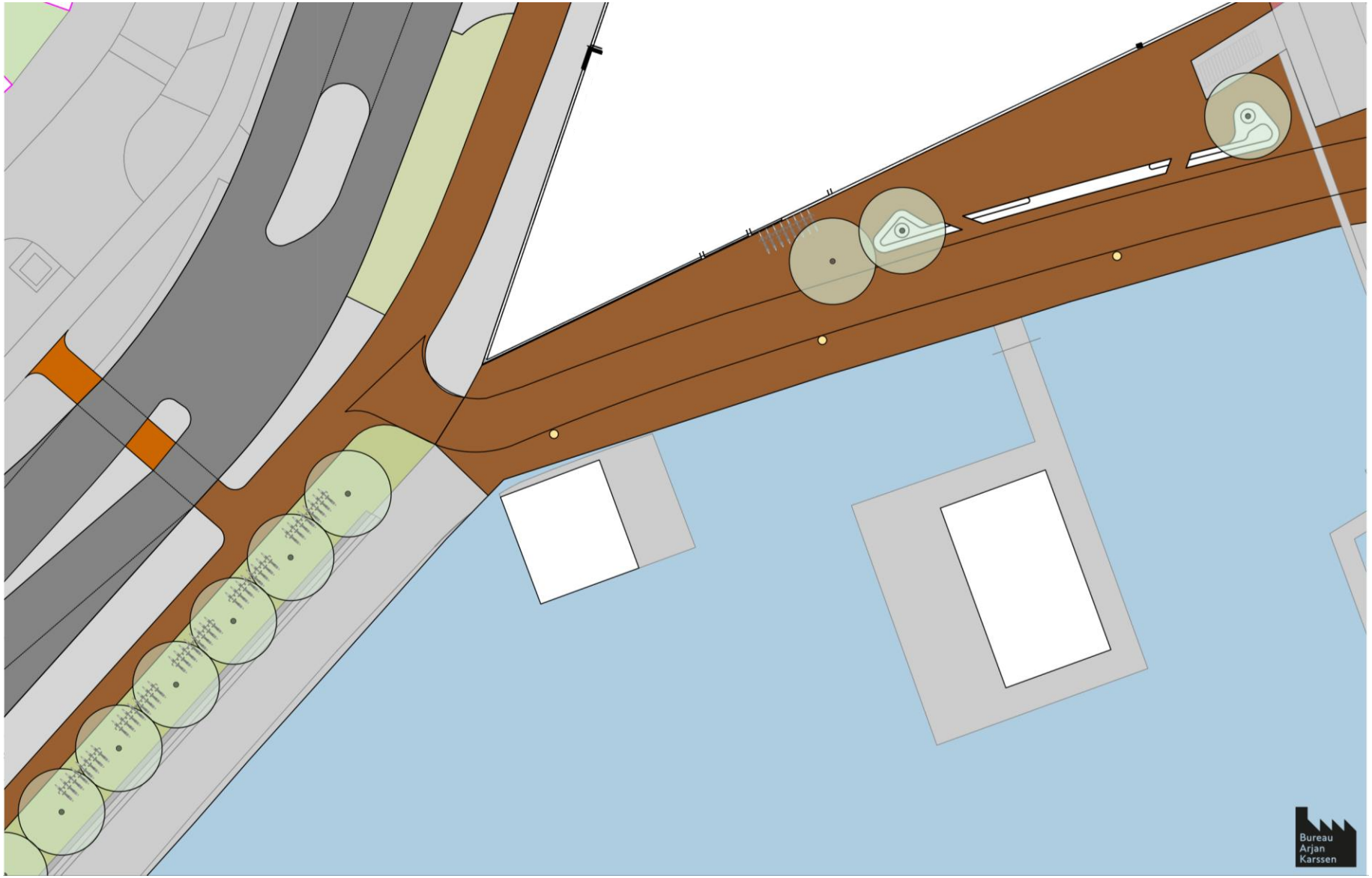
*Bezonning 21 maart, 17 uur*

Bezonning 21 maart



Uitzicht Land in Zicht

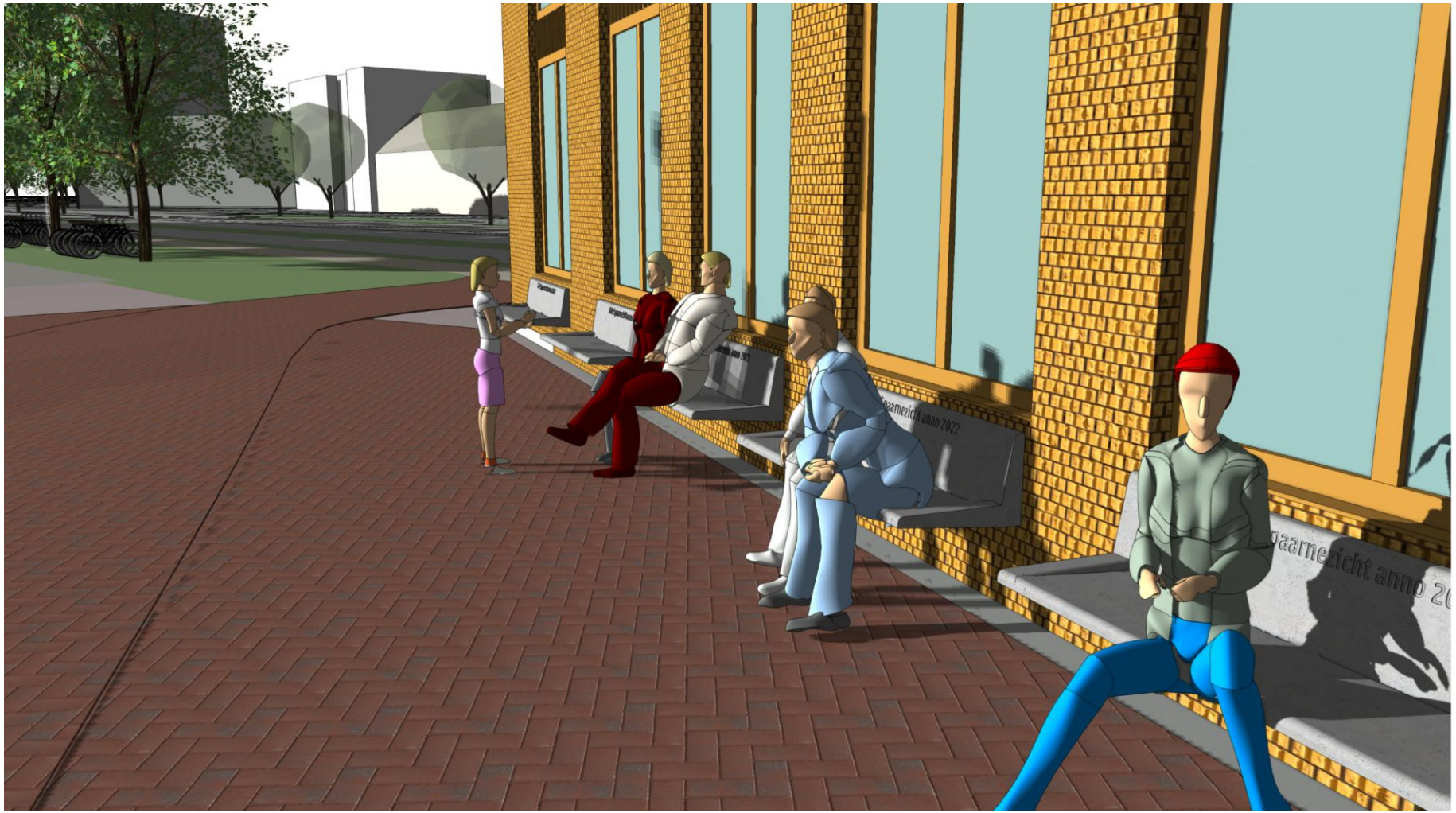
# 3 Openbare ruimte



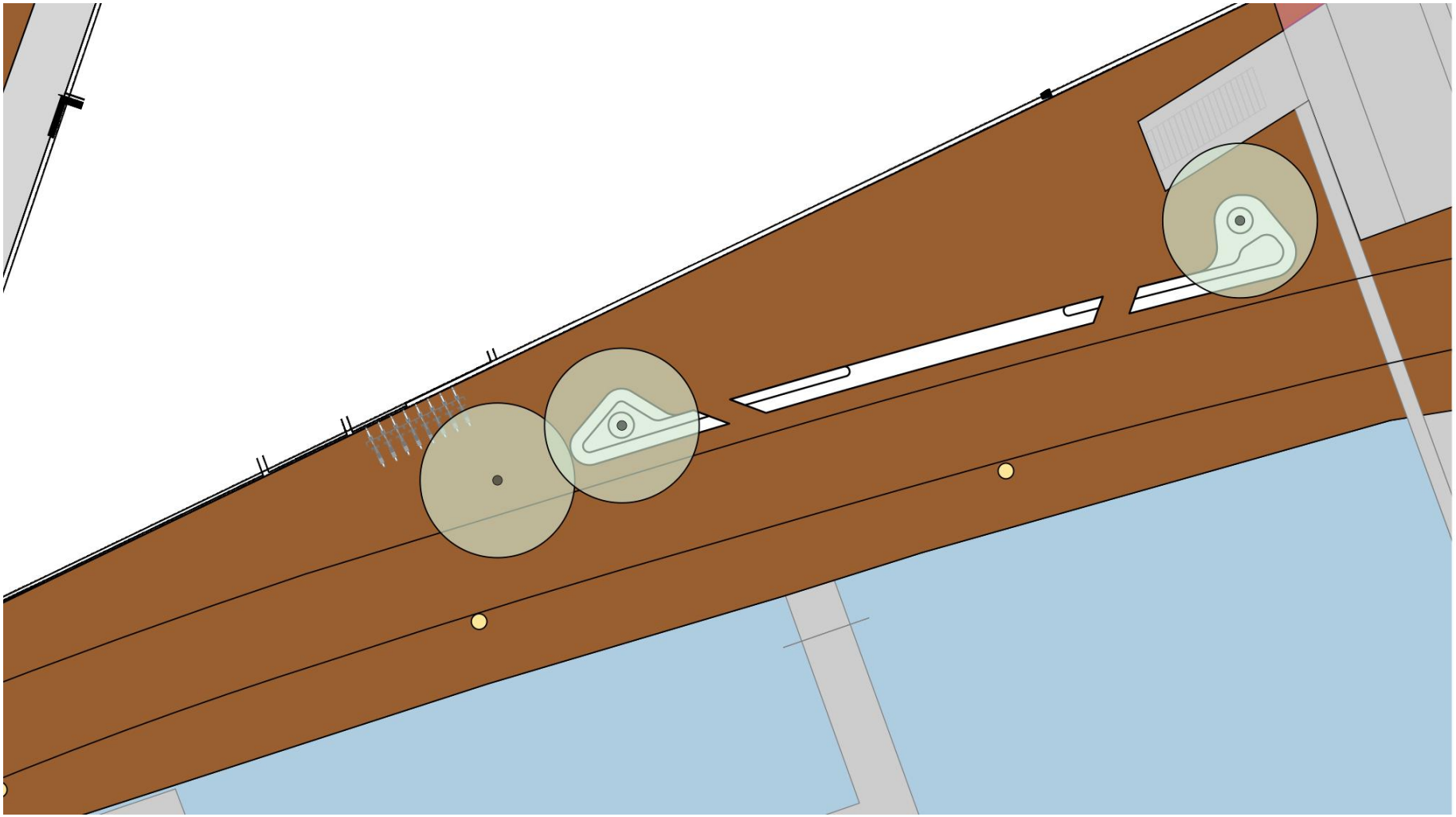

Plattegrond

Impressie kade 1

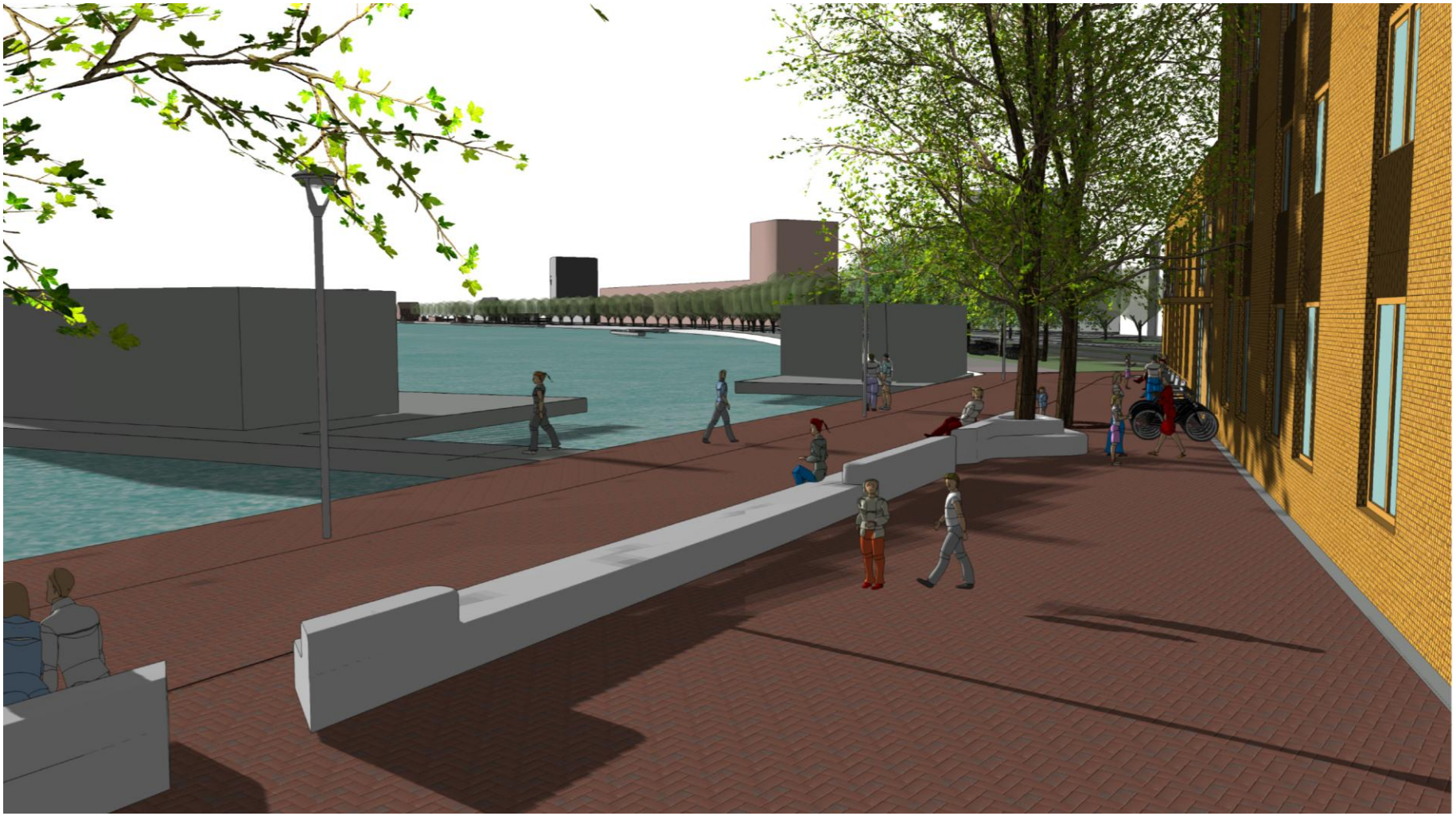
Impressie kade 2




Impressie muurbank



Plattegrond kade



Impressie kade 3

# 4 Architectuur

Zicht vanaf het Spaarne

Zicht vanaf de Spaarndamseweg, komend uit het noorden

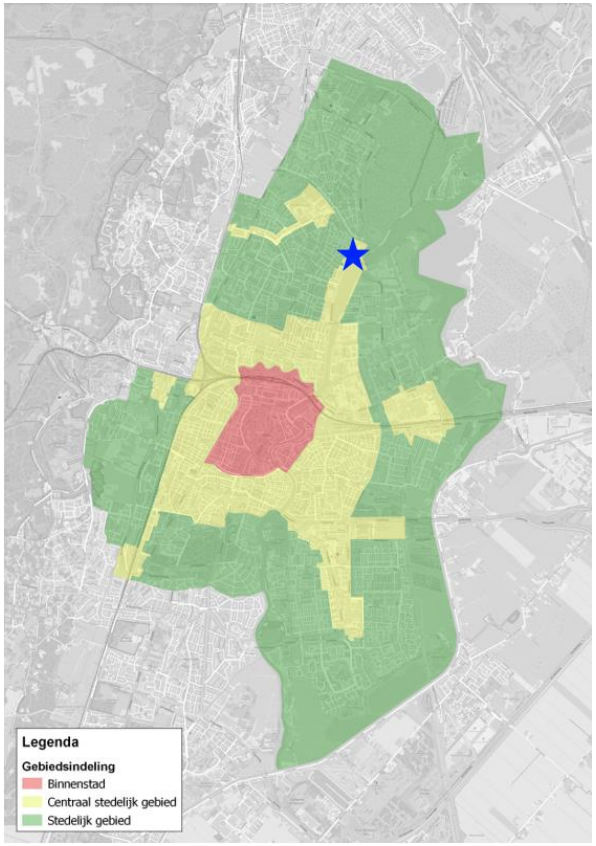
Binnenhof

# Parkeervraag en -oplossing

# Parkeren

Uitgangspunten parkeerberekeningen:

- Parkeernorm gemeente Haarlem
- Woningbouwprogramma



# Parkeren

| | Norm Fietsparkeren | Norm Autoparkeren |
|---|---|---|
| Bewoners app <30m2 BVO | 2,0 plaats per woning | 0,2 plaats per woning |
| Bewoners 30 < 75m2 BVO | 2,5 plaats per woning | 0,4 plaats per woning |
| Bezoekers (woningen) | 0,3 plaats per woning | 0,1 plaats per woning |
| Horeca | 10,0 plaats per 100m2 BVO | 4,0 plaats per 100m2 BVO |

Parkeervraag conform vigerend beleid

| | Aantal |
|---|---|
| Bewoners app <30m2 BVO | 113 stuks |
| Bewoners 30 < 75m2 BVO | 37 stuks |
| Totaal woningen | 150 stuks |
| | |
| Horeca | 100 m2 |

Programma

# Fietsparkeren

| | Norm Fietsparkeren | Aantal | Vraag |
|---|---|---|---|
| Bewoners app <30m2 BVO | 2,0 plaats per woning | 113 stuks | 226 plaatsen |
| Bewoners 30 < 75m2 BVO | 2,5 plaats per woning | 37 stuks | 93 plaatsen |
| Bezoekers (woningen) | 0,3 plaats per woning | 150 stuks | 45 plaatsen |
| Horeca | 10,0 plaats per 100m2 BVO | 100 m2 | 10 plaatsen |
| | | | |
| **Totaal** | | | 374 plaatsen |

Parkeervraag fietsen conform vigerend beleid

| Type plaats | Norm Fietsparkeren | Aandeel |
|---|---|---|
| Totaal | 374 plaatsen | 100% |
| | | |
| Plaatsen h.o.h. 500mmm | 56 plaatsen | 15% |
| Plaatsen h.o.h. 1.000mm | 19 plaatsen | 5% |
| Reguliere plaatsen | 299 plaatsen | 80% |

Type fietsplaatsen

# Parkeren

| | Norm Autoparkeren | Aantal | Vraag |
|---|---|---|---|
| Bewoners app <30m2 BVO | 0,2 plaats per woning | 113 stuks | 22,6 plaatsen |
| Bewoners 30 < 75m2 BVO | 0,4 plaats per woning | 37 stuks | 14,8 plaatsen |
| ***Subtotaal bewoners*** | | | ***37,4 plaatsen*** |
| | | | |
| Bezoekers (woningen) | 0,1 plaats per woning | 150 stuks | 15,0 plaatsen |
| Horeca | 4,0 plaats per 100m2 BVO | 100 m2 | 4,0 plaatsen |
| | | | |
| **Totaal** | | | **56,4 plaatsen** |

Normatieve parkeerbehoefte

# Parkeren: mogelijkheden reductie parkeervraag

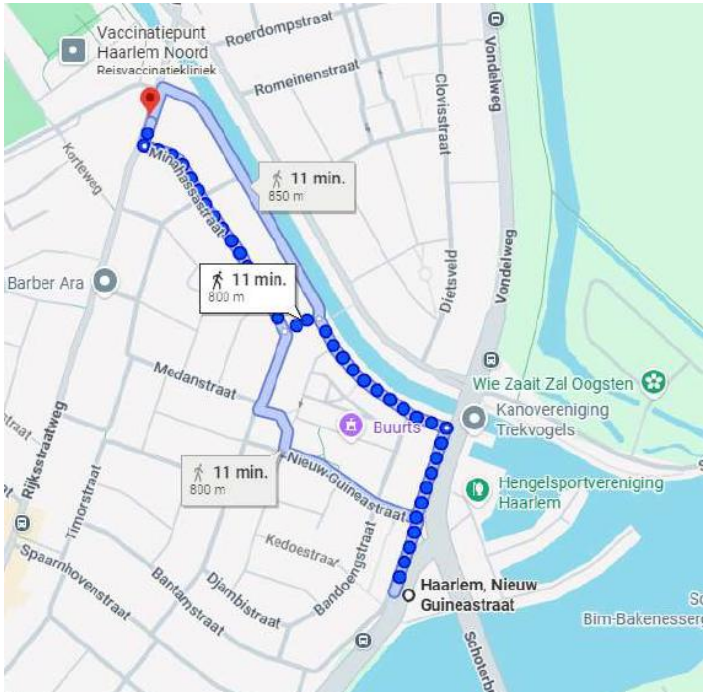
- Verlagen op basis van aanwezige parkeerplaatsen binnen ontwikkelgebied
- Mobiliteitscorrectie
  - Op basis van aanwezigheid OV in omgeving
  - Op basis van toepassen deelmobiliteit
- Dubbelgebruik

# Parkeren: mogelijkheden reductie parkeervraag

- ~~Verlagen op basis van aanwezige parkeerplaatsen binnen ontwikkelgebied~~
- Mobiliteitscorrectie
  - Op basis van aanwezigheid OV in omgeving
  - Op basis van toepassen deelmobiliteit
- ~~Dubbelgebruik~~

# Parkeren: mobiliteitscorrectie, OV

| HOV-halte | Afstand ontwikkellocatie tot HOV-halte | | |
|---|---|---|---|
| | 0-500 meter | 500-1000 meter | 1000-1500 meter |
| Station Haarlem | 30% | 20% | 10% |
| Station Haarlem Spaarnwoude | 20% | 10% | 5% |
| Station Heemstede-Aerdenhout | n.v.t. | 10% | 5% |
| Station Bloemendaal | 10% | 5% | n.v.t. |
| OV-Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid | 15% | 10% | 5% |
| R-net haltes | 10% | 5% | n.v.t. |

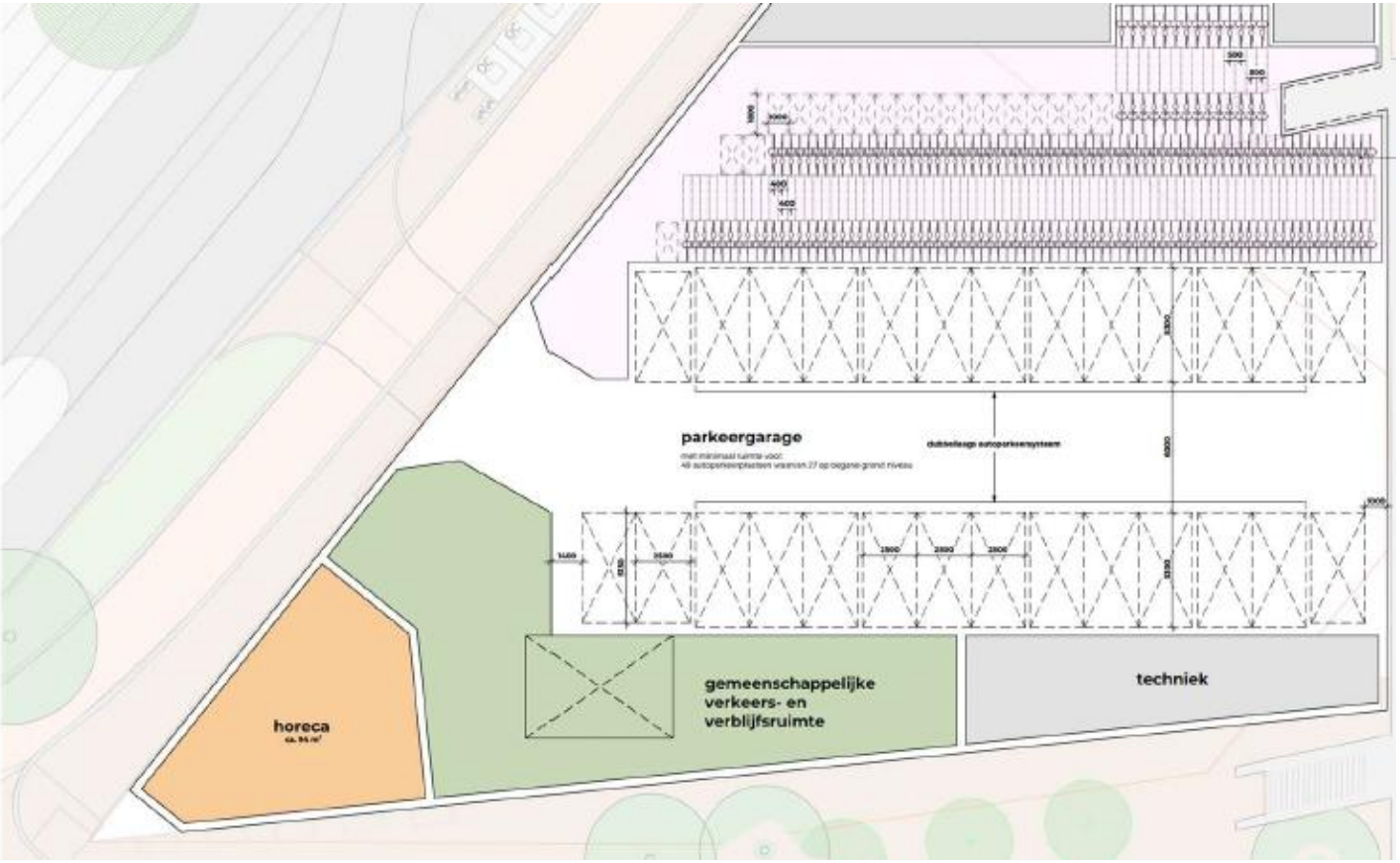


# Parkeren: mobiliteitscorrectie, Deelauto

- Alleen voor woonfuncties
- Maximaal 20% van de parkeerbehoefte
- 1 deelauto vervangt maximaal 5 eigen auto's van bewoners

| Parkeervraag bewoners | 20% parkeerbehoefte | Aantal deelauto's |
|---|---|---|
| 37,4 stuks | 7 plaatsen | 2 stuks |

# Parkeren




| Type | Aantal |
|---|---|
| Parkeervraag fiets | 374 plaatsen |
| Parkeervraag auto | 48,6 plaatsen |

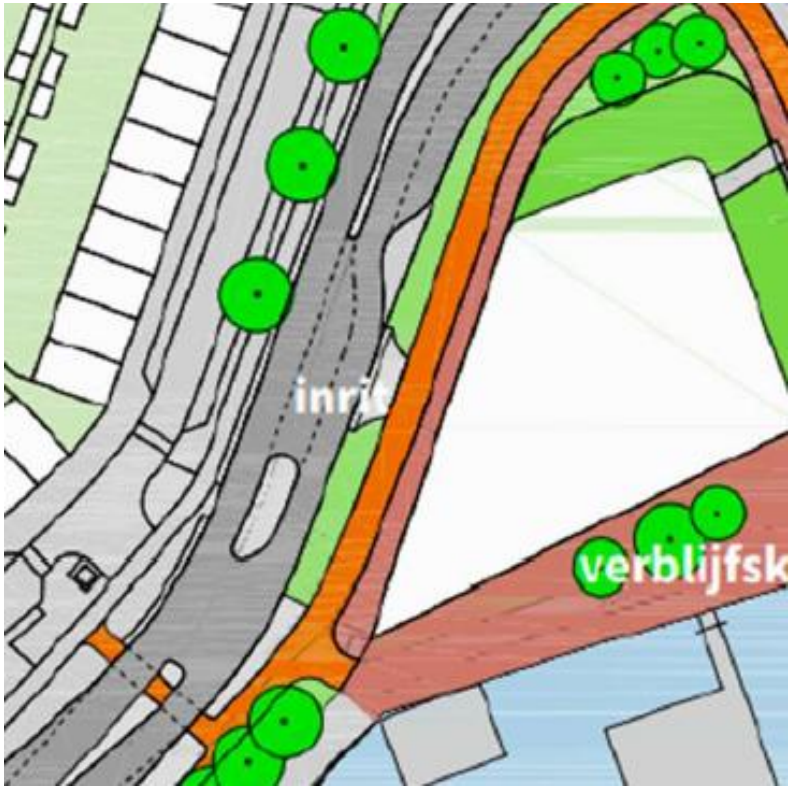
# Uitgangspunten ritgeneratie

- CROW kencijfers
- Haarlem geldt als zeer sterk stedelijk
- Conform parkeernorm kan gebied tot centrum gerekend worden
- Horeca, gerekend met gemiddeld 2,5 bewegingen per vak per dag

# Ritgeneratie en afwikkeling

| | Gemiddelde ritgeneratie | Aantal | Vraag |
|---|---|---|---|
| App <30m2 BVO | 0,55 rit per woning | 113 stuks | 33 ritten |
| App 30 < 75m2 BVO | 0,9 rit per woning | 37 stuks | 62 ritten |
| Horeca | 2,5 per parkeerplaats | 4 stuks | 10 ritten |
| | | | |
| **Totaal** | | | **105 ritten** |

# Ritgeneratie en afwikkeling



# Vragen en reacties

# Op de hoogte blijven?

Meld u aan voor de nieuwsbrief via
www.spaarndamseweg13.nl

Vragen/ reacties?

info@spaarndamseweg13.nl