



# Programma van Eisen voor de Leefomgeving Waddenbuurt Molenwijk-Noord

juni 2025

Afdeling Omgevingsbeleid



Gemeente  
Haarlem

# Colofon

Dit Programma van Eisen voor de Leefomgeving is opgesteld door de gemeente Haarlem.

Ontwerpteam gemeente Haarlem:

Teake Bouma, stedenbouwkundige

Sabine Geerlings, landschapsarchitect

Procesmanagers gemeente Haarlem:

Karin de Visser

In samenwerking met vakdisciplines gemeente Haarlem:

planeconomie, verkeer, ecologie, water en klimaat, wonen, planologie, duurzaamheid, civiele techniek.

In samenwerking met Pré Wonen:

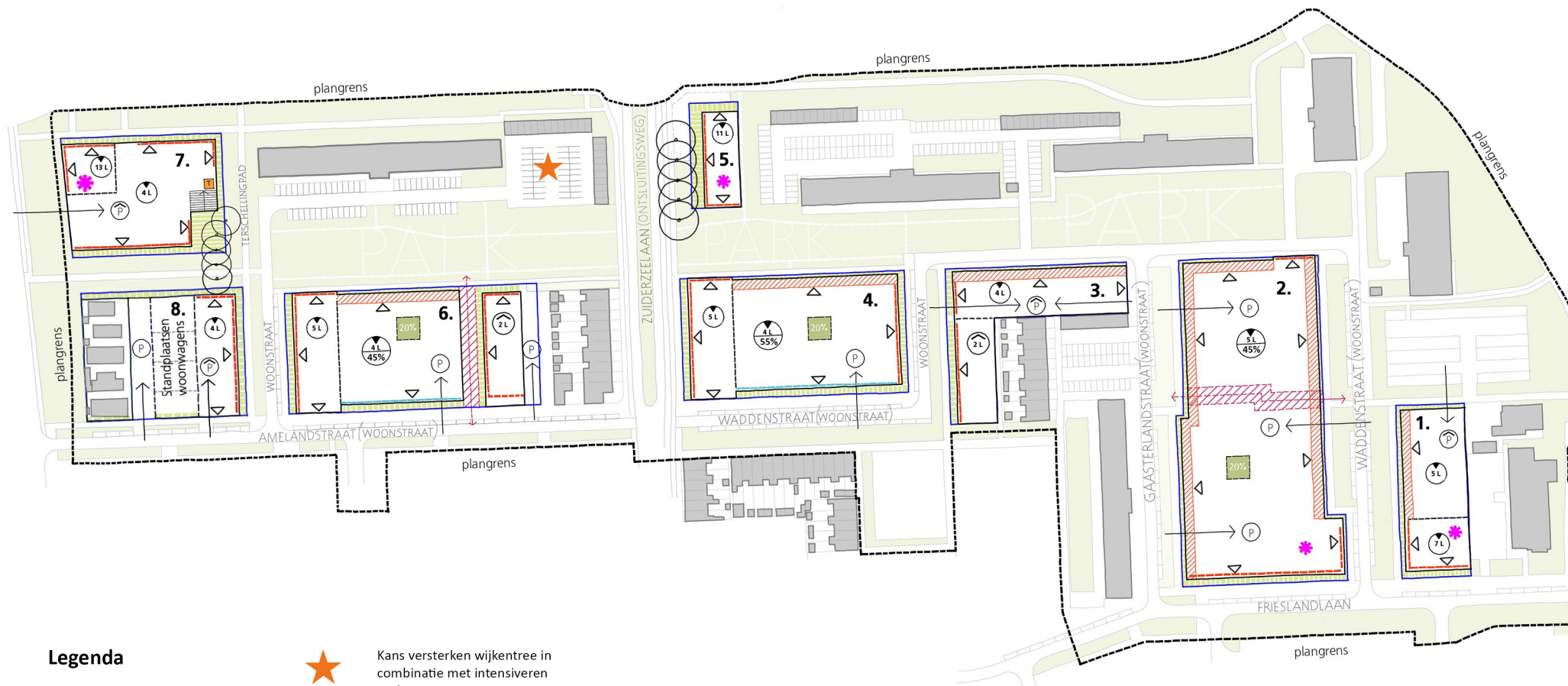
Maartje Brandt

Mark Smit (tot september 2024)

Marcel Buis (vanaf juli 2024)

M3H Architecten

# **Programma van Eisen voor de Leefomgeving** **Waddenbuurt Molenwijk-Noord**



### Legenda

- |   |                                       |   |  |   |  |   |  |
|---|---------------------------------------|---|--|---|--|---|--|
|  | Bouwvlak                              |    | Kans versterken wijkentree in combinatie met intensiveren parkeren |  | Overgangszone                                |  | Positie trap   |
|  | Maatvoeringsvlak                      |  | Min. percentage groen binnen bouwvlak                              |  | Orientatie                                   |  | Bouwperceel  |
|  | Rooilijn_Hard<br>min. 80% bebouwd     |  | Indicatieve positie parkeervoorziening                             |  | Max. bouwhoogte (bouwlagen)                  |  | In te passen waardevolle bomen                           |
|  | Rooilijn_Flexibel<br>min. 80% bebouwd |  | Parkeren compact en (gedeeltelijk) overdekt                        |  | Max. bouwhoogte en max. bebouwingspercentage |  | Mogelijkheid voor maatschappelijke of commerciële ruimte |
|  | Voorgevelzone<br>min. 60% bebouwd     |  | Indicatieve positie toegang tot parkeervoorziening                 |  | Max. bouwhoogte met kap                      |   |  |
|   |                                       |  | Trafo (verplaatst)   | <b>7.</b>   | Bouwperceel nummer                           |   |  |
|   |                                       |  | Openbare doorgang (positie indicatief)                             |   |  |   |  |

### Spelregelkaart

# Samenvatting

Dit Programma van Eisen voor de Leefomgeving is een uitwerking van de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord, voor het deelgebied Waddenbuurt. Het voornemen van Pré Wonen om hier elf portiekflats te slopen en te vervangen door nieuwe woningen is aanleiding voor herstructurering van de openbare ruimte en bebouwing. Het doel is om het woningaanbod beter aan te sluiten op huidige en toekomstige behoeftes, woningen toe te voegen en een aangenaam groen en klimaatbestendig woonmilieu te ontwikkelen. Daarmee werken we aan doelen van de Omgevingsvisie: verdichten, vergroenen en vernatten, bevorderen van een gezonde leefomgeving, buurtgericht ontwikkelen en de mobiliteitstransitie.

Bebouwing en buitenruimte krijgen een nieuwe, heldere opzet. Oude en nieuwe openbare ruimtes en gebouwen sluiten op een logische en prettige manier op elkaar aan. Alle schaalniveaus zijn met elkaar verbonden en zo ontstaat er een aaneenschakeling van plekken en structuren van woning tot landschap. Een fijnmazig weefsel van groene paden en straten zorgt voor verbetering van de verbindingen binnen de buurt en voor betere routes naar de omgeving, voor zowel mens als dier

Centraal in de buurt komt een park. De langgerekte ruimte brengt eenheid in de buurt 'over de Zuiderzeelaan heen'. Tevens legt het verbinding met de Groene Zoom. Het Waddenpark nodigt uit tot beweging, ontspanning en ontmoeten en speelt een centrale rol voor waterberging- en infiltratie voor de hele buurt.

De zone tussen het Waddenpark en de Europaweg kenmerkt zich door een reeks van hoge, markante gebouwen en een brede, lommerrijke groenzone. De bestaande verspringende blokken aan de Europaweg worden aangevuld met nieuwe gebouwen op de hoeken van de Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan. De nieuwe ontwikkelingen versterken de oriëntatie van de wijk naar buiten en de entree tot de wijk met hoge bebouwing en groen. Tegelijkertijd wordt relatie gelegd met de achterliggende buurt, zowel qua schaal als oriëntatie.

Tussen het Waddenpark en de bestaande buurten aan de zuidzijde van Amelandstraat en Frieslandlaan is een zone met helder gedefinieerde bouwpercelen met middelhoge en plaatselijk lage bebouwing. Deze bebouwing zorgt voor een tussenschaal, die bemiddelt tussen de grootschalige Europawegzone en de andere kleinschalige buurten

van Molenwijk. Kenmerkend zijn bouwpercelen die een duidelijke begrenzing vormen van de openbare ruimte. Gebouwen zijn met hun voorzijde naar de openbare ruimte georiënteerd. Binnen de bouwpercelen komen besloten gemeenschappelijke tuinen.

Er zijn drie leidende thema's in de ontwikkeling:

1. robuust en verbonden groen;
2. voortbouwen op en herinterpretatie van de karakteristiek van de naoorlogse stedenbouw en architectuur;
3. versterken van sociale interactie en gemeenschapszin: een uitnodigende openbare ruimte, een mix van bewoners/woningtypen en kleinschalige voorzieningen.

Belangrijke kenmerken voor de naoorlogse stedenbouw waarop wordt voortgebouwd zijn: een open verkaveling met strokenbouw, ritmiek, samenhangende ensembles van gebouwen en buitenruimtes en een informele opzet van bebouwing en openbare ruimte.

De herinterpretatie van de naoorlogse stedenbouw is in de eerste plaats gericht op de versterking van de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte door een duidelijk onderscheid te maken tussen de voorzijde aan de straat en een meer besloten, private achterzijde en het maken van levendige plinten en overgangszones tussen gebouwen en openbare ruimte.

In de openbare ruimte wordt de groene en ruime opzet gekoesterd, waarbij de belevingswaarde en gebruikswaarde voor voetganger en fietser wordt versterkt en er meer aandacht is voor de ecologische waarde.

De architectuur van de nieuwe woonbebouwing van de Waddenbuurt refereert aan de karakteristiek van collectiviteit van de naoorlogse architectuur: appartementengebouwen met gemeenschappelijke portieken, galerijen en gemeenschappelijke buitenruimtes. Daarbij is een menselijke schaal belangrijk, zodat een gevoel van eigenaarschap ontstaat. In aanvulling op het dominante woonprogramma dragen collectieve voorzieningen als kleinschalige bedrijfsruimtes en werkplekken, horeca en dienstverlenende functies bij aan levendigheid en contacten in de buurt en activering van het Waddenpark.



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>Ontwerp openbare ruimte</b>	<b>81</b>
1.1	Aanleiding en opgave	9	6.1	Ontwerpprincipes openbare ruimte	81
1.2	Plangebied	11	6.2	Groene randen en entree van de wijk	85
1.3	Eigendomssituatie	13	6.3	Waddenpark	89
1.4	Resultaat	13	6.4	Straten	93
1.5	Leeswijzer	13	6.5	Centrale buurtplek	97
			6.6	Groene paden	97
<b>2</b>	<b>Gebieds- en beleidsanalyse</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>Vervolg</b>	<b>99</b>
2.1	Gebiedsanalyse	15	7.1	Toekomstperspectief	99
2.2	Beleid	17	7.2	Vervolgproces	100
<b>3</b>	<b>Visie en hoofdstructuur openbare ruimte</b>	<b>21</b>			
3.1	Hoofdstructuur en typering openbare ruimtes	21			
3.2	Leidende thema's	27			
<b>4</b>	<b>Bouwpercelen en gebouwen randvoorwaarden, eisen, wensen</b>	<b>31</b>	<b>Bijlages</b>		
4.1	Stedenbouwkundige ontwerpprincipes en de spelregelkaart	31	Bijlage A	Gebiedsanalyse	
4.2	Programma	49	Bijlage B	Proefverkavelingsplan (Pré Wonen, M3H Architecten)	
4.3	Beeldkwaliteit	51	Bijlage C	Parkeertelling en parkeerbehoefte bestaande, te behouden woningen	
<b>5</b>	<b>Mobiliteit, duurzaamheid en milieu randvoorwaarden, eisen, wensen</b>	<b>57</b>	Bijlage D	Berekening groenpercentage	
5.1	Mobiliteit	59	Bijlage E	Oppervlaktes eigendommen en bouwpercelen	
5.2	Groen en ecologie	63	Bijlage F	Doorsnedes schetsontwerp openbare ruimte	
5.3	Energie en circulair	70			
5.4	Waterhuishouding	73			
5.5	Ondergrond en kabels & leidingen	75			
5.6	Afval	76			
5.7	Milieu en omgevingsaspecten	77			



Impressie uit Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord (2022)

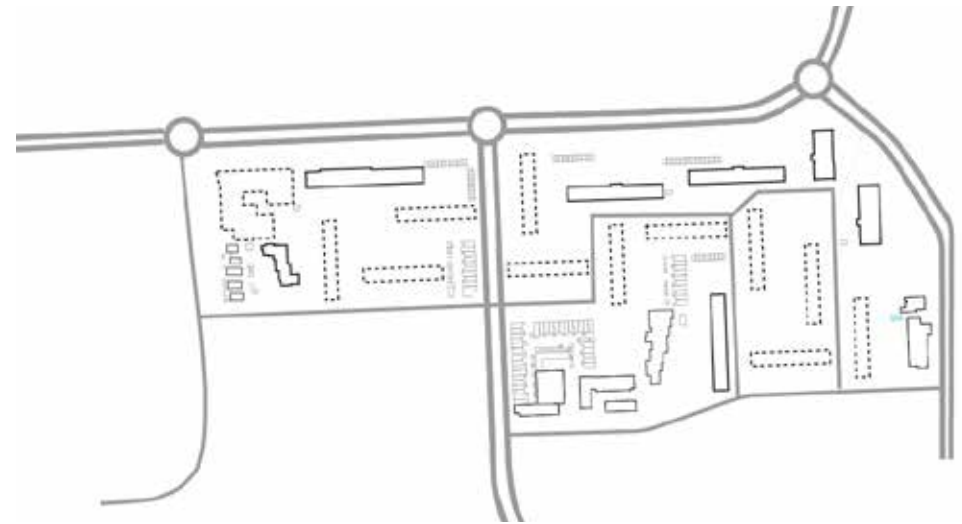
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en opgave

In de Waddenbuurt zijn grote ontwikkelingen op komst. Met name het voornemen van Pré Wonen om elf portiekflats te slopen en te vervangen door nieuwe woningen is ingrijpend. Daarnaast biedt de ontwikkellocatie van de voormalige Grafische School aan het Terschellingpad de kans om woningen toe te voegen.

De buurt bestaat nu nog voor een substantieel deel uit verouderde woningen, schrale bebouwing en sleetse, anonieme buitenruimte. De schaal van het gebied en de omvangrijke sloop-/nieuwbouwopgave maakt een integrale aanpak van gebouwen en buitenruimte mogelijk.

Dit Programma van Eisen voor de Leefomgeving vormt een uitwerking voor het deelgebied Waddenbuurt van de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord. De Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord (vastgesteld door gemeenteraad 29 juni 2022) biedt handvatten om van Molenwijk-Noord de komende jaren een aangenaam groen en klimaatbestendig woonmilieu te maken, met een divers woningaanbod en passende voorzieningen. Daarbij wordt ingespeeld op bestaande kwaliteiten, zoals de ligging nabij de Groene Zoom en parken en de aanwezigheid van grote, volwassen bomen. Ook wordt de stadsbrede opgave om extra standplaatsen voor woonwagens te realiseren meegenomen in aansluiting op de huidige locatie met woonwagens aan de Amelandstraat.

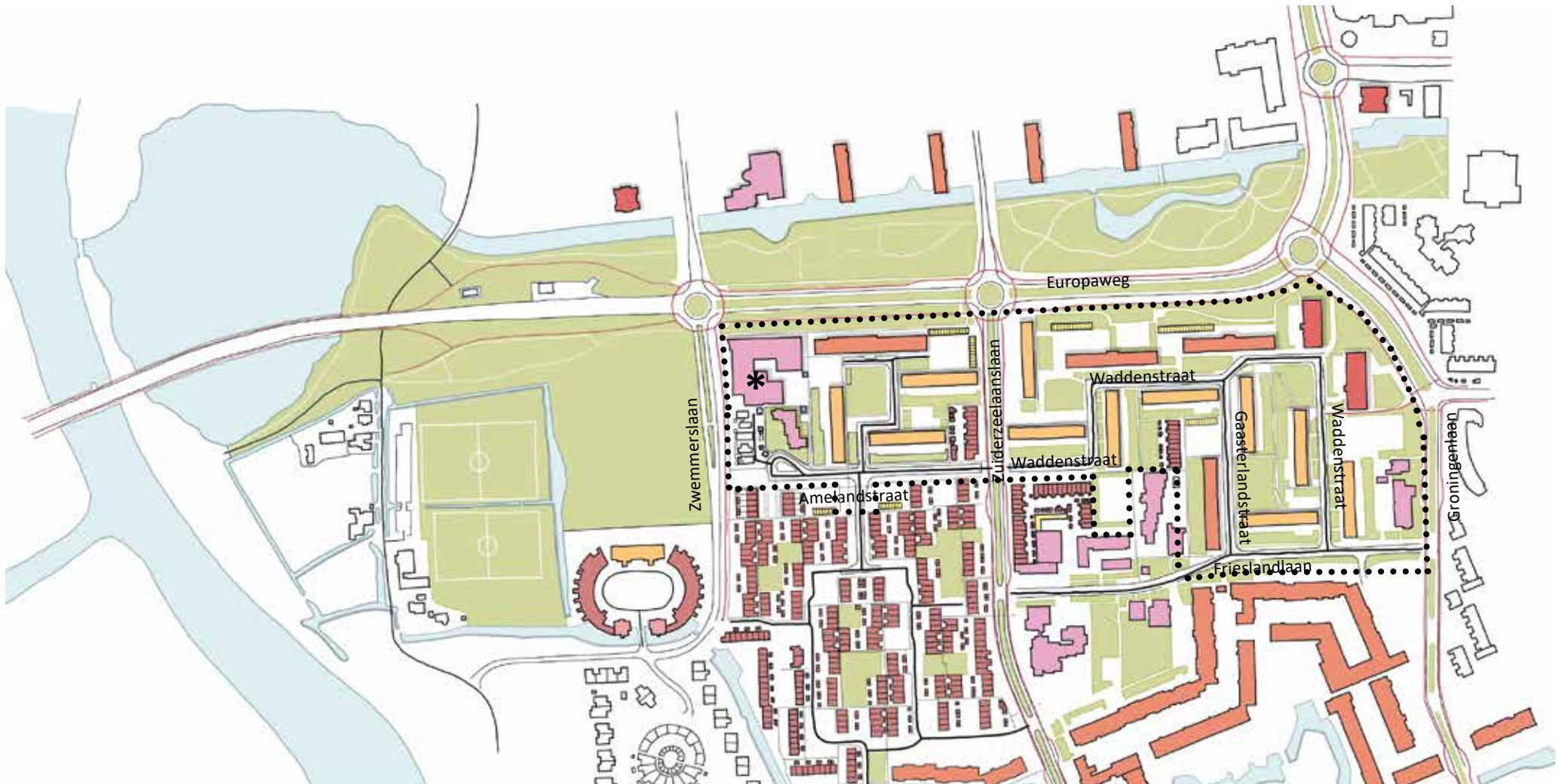


### Sloop

De rechthoekige gestippelde blokken zijn de elf te slopen portiekflats, bestaande uit 264 appartementen en 176 inpandige parkeerboxen. De ontwikkellocatie aan Terschellingpad (voormalige Grafische school) is het gestippelde gebouw in de noordwesthoek van de buurt.



Op de voorgrond de bestaande te slopen portiekflats, op achtergrond te behouden galerijflat



- |   |                         |   |             |   |                                |
|---|-------------------------|---|-------------|---|--------------------------------|
|  | portiekflat (te slopen) |  | rijwoningen |  | groen                          |
|  | galerijflat             |  | woonwagens  |  | water                          |
|  | voorziening             |  | garageboxen |  | rijweg met stoepen             |
|   |                         |   |             |  | fietspad                       |
|   |                         |   |             |  | plangebied (globaal aangeduid) |

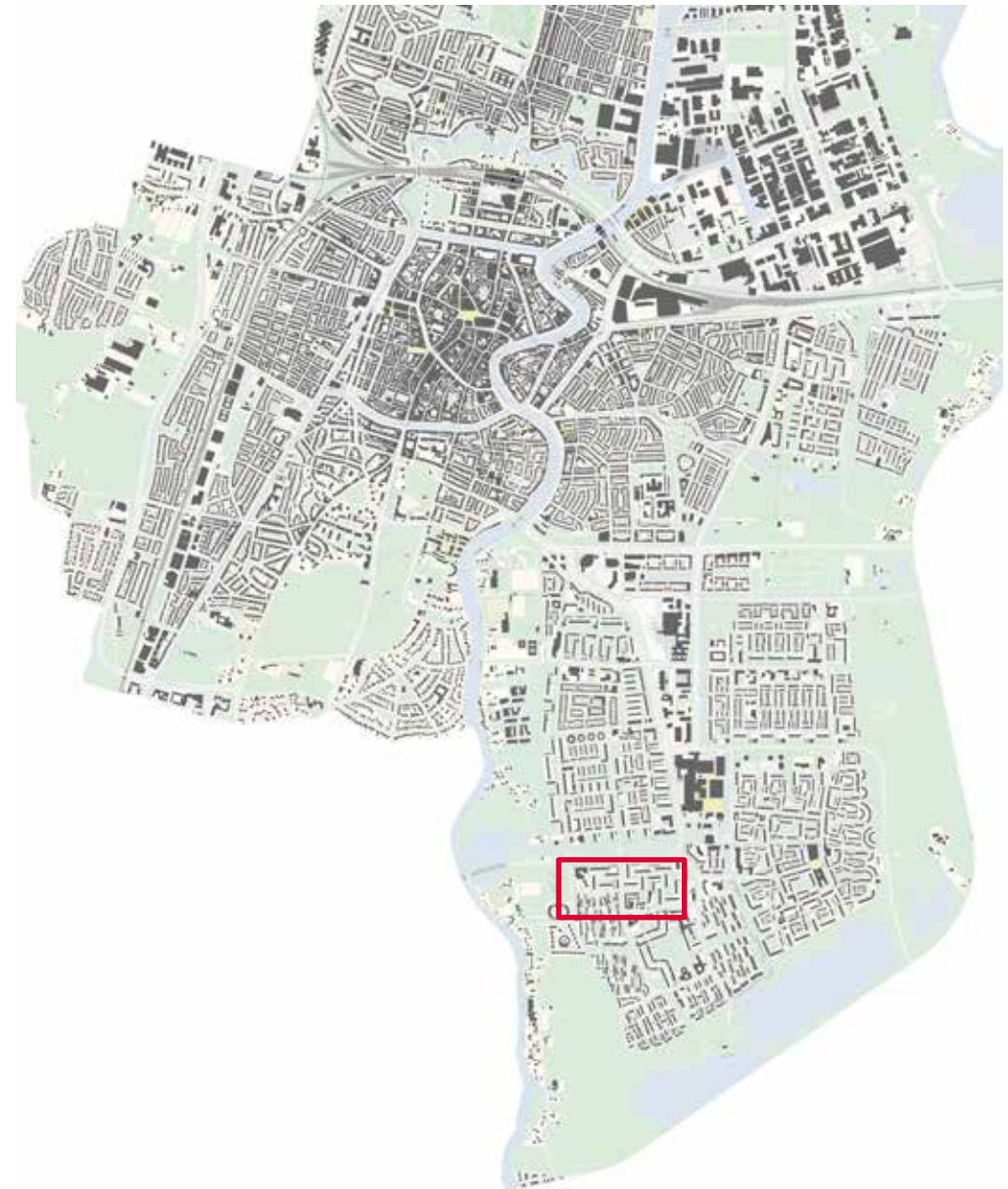
### Huidige situatie Molenwijk-Noord

## 1.2 Plangebied

De Waddenbuurt is een onderdeel van Molenwijk, één van de wijken van Schalkwijk, het naoorlogse stadsdeel in het zuidoosten van Haarlem. De buurt ligt ingeklemd tussen de Europaweg (hoofdweg van Schalkwijk) aan de noordzijde, de Zwemmerslaan aan de westkant, de Amelandstraat en Frieslandlaan aan de zuidkant en de Groningenlaan aan de oostkant.

Het plangebied van dit PvEL is kleiner dan het gebied van de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord. Het voorzieningen- en scholencluster rond de Frieslandlaan maakt geen deel uit van het voorliggend PvEL. Deze ontwikkeling wordt in een ander project onderzocht en uitgewerkt. Voor het gebied aan de westkant van de Zwemmerslaan is reeds een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld.

Op de kaarten hiernaast is het plangebied globaal aangeduid. De precieze plangrens is weergegeven in de spelregelkaart.





- gemeente
- woningcorporatie
- VVE
- particulier
- niet-natuurlijk persoon
- nutsbedrijf

Huidige eigendommen

### 1.3 Eigendomssituatie

De woongebouwen met bijbehorende buitenruimtes in de Waddenbuurt zijn grotendeels in bezit van de woningbouwcorporaties Ymere en Pré Wonen. De torens aan de Waddenstraat/Groningenlaan en de meest westelijke flat aan de Europaweg/Texelhof zijn van VVE's. De blokken met grondgebonden woningen zijn particulier eigendom. De ontwikkellocatie Grafische School/Terschellingpad is terrein van de gemeente Haarlem.

De Hartekamplocatie aan de Amelandstraat/Terschellingpad is in bezit van een BV. Alle te slopen portiekflats (264 appartementen) met bijbehorende buitenruimte en 176 garageboxen zijn van Pré Wonen. De huidige eigendommen van Pré Wonen zijn relatief versprokkeld. Door herstructurering kunnen grotere 'bouwpercelen' worden gerealiseerd, die meer diversiteit in programma mogelijk maken.

### 1.4 Resultaat

Dit Programma van Eisen voor de Leefomgeving voor de Waddenbuurt omvat de kaders voor de ontwikkeling van bebouwing en openbare ruimte. Deze worden in de volgende planfase uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan gemaakt. Een aanzet voor de beeldkwaliteitseisen is in dit PvEL gegeven.

Dit PvEL is een uitgebreide variant: er is ook een schetsontwerp voor de openbare ruimte en een proefverkavelingsplan in opgenomen.

Het schetsontwerp voor de openbare ruimte is enerzijds een verbeelding van de ambities en anderzijds legt het de benodigde maatvoering van de openbare ruimte en daarmee de contouren van de bouwpercelen vast.

Het proefverkavelingsplan, gemaakt door Pré Wonen, is een illustratieve uitwerking en tevens een rekenmodel (m.b.t. programma en financiën).

### 1.5 Leeswijzer

De kern van dit PvEL staat in de hoofdstukken 4, 5 en 6 met de kaders voor de inrichting van de bouwpercelen en de openbare ruimte. Hoofdstuk 4 bevat de randvoorwaarden, eisen en wensen voor de invulling van de bouwpercelen. Hier staat de 'spelregelkaart' centraal. Hoofdstuk 5 geeft de randvoorwaarden, eisen en wensen voor mobiliteit, duurzaamheids- en milieuaspecten. Deze zijn zowel van toepassing op de openbare ruimte als op de bouwpercelen. Hoofdstuk 6 betreft het ontwerp van de openbare ruimte.

Aan deze kaders liggen de gebieds- en beleidsanalyse (hoofdstuk 2) en de visie en hoofdstructuur (hoofdstuk 3) ten grondslag. In het hoofdstuk Visie en hoofdstructuur worden de nieuwe ruimtelijke structuur en de leidende ontwerpthema's voor de hele buurt beschreven.

In de bijlages zijn opgenomen:

- Stedenbouwkundige analyse
- Proefverkavelingstekening met maquettefoto's
- Parkeertelling
- Berekening percentage groen en verharding
- Profielen van de verschillende openbare ruimtes

*Uitleg onderscheid randvoorwaarden, eisen, wensen*

Randvoorwaarden betreffen landelijke wetgeving (bijvoorbeeld de Omgevingswet) of regelgeving van andere instanties (bijvoorbeeld de Waterschapsverordening van Rijnland) waar de gemeente zich aan moet houden. Een project moet altijd voldoen aan deze randvoorwaarden.

Eisen stellen kaders aan een project die voortkomen uit gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld de Nota parkeernormen). Een project moet voldoen aan deze eisen. Afwijken van een eis kan alleen als er een gelijkwaardige oplossing voor gevonden wordt of dat het om goed onderbouwde redenen niet mogelijk is om aan de eis te voldoen.

Wensen zijn ambities van de gemeente waar het project bij voorkeur aan voldoet maar die niet afdwingbaar zijn. De gemeente zal de ontwikkelende partijen vragen invulling te geven aan deze wensen en uitleg te geven als er niet aan voldaan kan worden.



-  kans: aanheling bebouwingsstructuur
-  kans: verbeteren oriëntatie naar omgeving met nieuwe bebouwing
-  kans: markering wijk- of stadsentree met hoogteaccent in bebouwing
-  kans: verbeteren plinten
-  kans: voetgangersroute behouden/versterken/toevoegen
-  kans: verbetering inpassing parkeerterrein
-  kans: verbetering groene kwaliteit en verblijfswaarde speelplek
-  kwaliteit: bestaande groenzone
-  kwaliteit: bestaande boomstructuur

Kansenkaart



Kans om van het Terschellingpad een mooie route tussen Amelandstraat en Europaweg te maken.



Kans om de relatie tussen de woongebouwen en de openbare ruimte te verbeteren.



Kwaliteit bestaande groenzone aan Europaweg behouden.

## 2 Gebieds- en beleidsanalyse

### 2.1 Gebiedsanalyse

De Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord benoemt dat de uitdagingen en kansen voor de Waddenbuurt liggen in de combinatie van ruimtelijk-functionele en sociaal-maatschappelijke aspecten. Hiervan wordt hieronder een samenvatting gegeven. In de bijlage is een uitgebreide stedenbouwkundige en sociaal-maatschappelijke analyse opgenomen.

#### **Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen**

Hoewel de omgeving van de buurt vele kwaliteiten heeft, zorgt de introverte en onsamenvangende opzet ervoor dat de buurt weinig aansluiting heeft met de omgeving. In de buurt ontbreken duidelijke, logische routes die een verbinding vormen met de omliggende wegen en groengebieden. De Waddenstraat slingert door de buurt, de Amelandstraat eindigt aan de kant van de Zwemmerslaan met een keerlus en voetpaden zijn lokale 'doorsteken' of hebben het karakter van een achterpad. Dit laatste geldt ook voor het Terschellingpad, dat op zich – bij uitzondering – wel een heldere verbindinglijn is tussen Amelandstraat en Europaweg.

De brede groenzones met hoge bebouwingsschijven aan de noord- en oostkant van Molenwijk dragen bij aan het groene, lommerrijke beeld van Schalkwijk, maar tegelijkertijd ligt hierdoor de rest van de buurt als het ware verscholen achter deze rand. De herontwikkeling van de hoeken van de Europaweg met de Zuiderzeelaan en Zwemmerslaan biedt de potentie om deze te ontwikkelen als entrees tot Molenwijk respectievelijk Schalkwijk met hoogteaccenten in de bebouwing en daarbij ook meer verbinding te leggen met de achterliggende buurt.

De openbare ruimte is ruim van opzet, maar voelt anoniem en relatief stenig ondanks het vele groen. Dit komt doordat flatgebouwen op de begane grond er gesloten uitzien met garageboxen en bergingen, koud tegen de stoep staan en vaak met hun zijkant of achterkant aan straten en plantsoenen. Slechts op een paar plekken vormt plintgroen een zachtere overgang of is de afwerking van de plint meer verbijzonderd. De openbare ruimte nodigt hierdoor niet uit tot verblijf, bewegen en ontmoeten. De overmaat aan verharding, grotendeels ingericht voor de auto, versterkt dit.

In de buurt is zowel een tekort aan formele als informele ontmoetingsplaatsen, waaronder een centrale plek om samen te komen.

Met name de Zuiderzeelaan, de Amelandstraat en Waddenstraat-west en de plantsoenen hebben waardevolle boomstructuren (rijen en groepen). Daarnaast is de groenzone langs de Europaweg en Groningenlaan als geheel als waardevol te beschouwen.

De woongebouwen hebben weinig architectonische expressie gekregen en de nadruk ligt meer op de repetitie van één en hetzelfde bouwtype.

#### **Wonen, werken en voorzieningen**

De Waddenbuurt heeft hoofzakelijk een woonfunctie, met een groot aandeel flatwoningen (ruim 90%) en gemiddeld lage WOZ-waarde. De buurt zal ook na herontwikkeling een woonbuurt blijven, maar met een grotere diversiteit aan woningtypes en wat meer woningen in een hoger segment.

Het faciliteren van bevolkingsgroepen met een hoger inkomen kan ertoe leiden dat er nieuwe dynamiek ontstaat in de buurt waar bestaande bewoners van mee kunnen profiteren. Echter, hiervoor is het niet voldoende om enkel woningen toe te voegen. Ook andere ingrepen – zoals in de voorzieningen en openbare ruimte – zijn nodig om ervoor te zorgen dat sociale structuren worden opgebouwd en bewoners een gemeenschap kunnen vormen.

Daarbij is het van belang dat er binnen de buurt een centrale plaats komt, waar bewoners samenkomen, verblijven, elkaar (spontaan) kunnen ontmoeten of een kop koffie kunnen drinken.



**Raamwerk Ontwikkelvisie Molenijk-Noord**

De zwarte stippellijn geeft het plangebied van dit PvEL Waddenbuurt globaal weer.

## 2.2 Beleid

### 2.2.1 Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord

De Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord, in juni 2022 vastgesteld, vormt de belangrijkste basis voor de ontwikkeling van de Waddenbuurt.

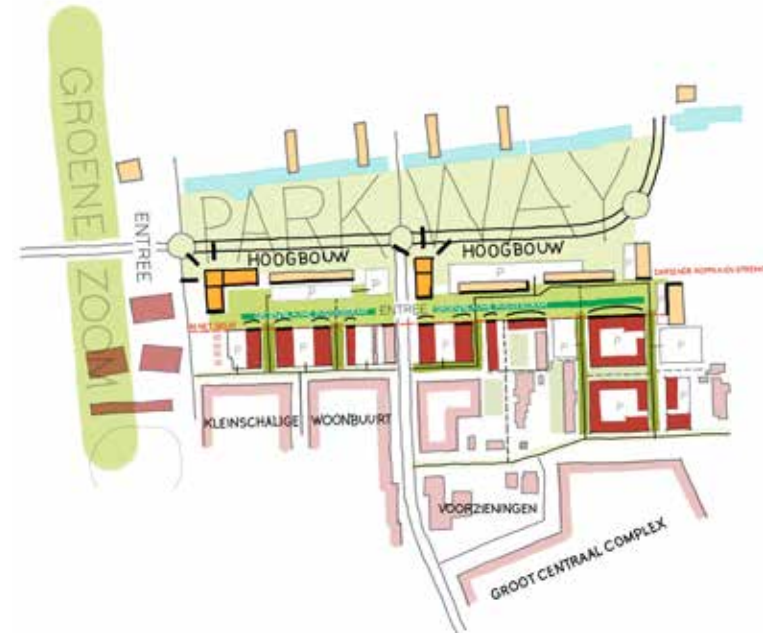
De visie biedt handvatten om van Molenwijk-Noord de komende tien jaar een aangenaam groen woonmilieu te maken, met een divers woningaanbod en passende voorzieningen. Water en groen zijn van belang tegen hittestress, voor waterberging en voor een activerende, aantrekkelijke leefomgeving voor jong en oud.

In de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord is de toekomstige hoofdstructuur van de Waddenbuurt bepaald. Bebouwing en buitenruimte krijgen een nieuwe, heldere opzet, die sterk verbinding legt met de omgeving. Centraal in de buurt komt een park, dat eenheid brengt in de buurt 'over de Zuiderzeelaan heen' en verbinding legt met de Groene Zoom. Het Waddenpark nodigt uit tot beweging, ontspanning en ontmoeten en speelt een centrale rol voor waterberging- en infiltratie voor de hele buurt.

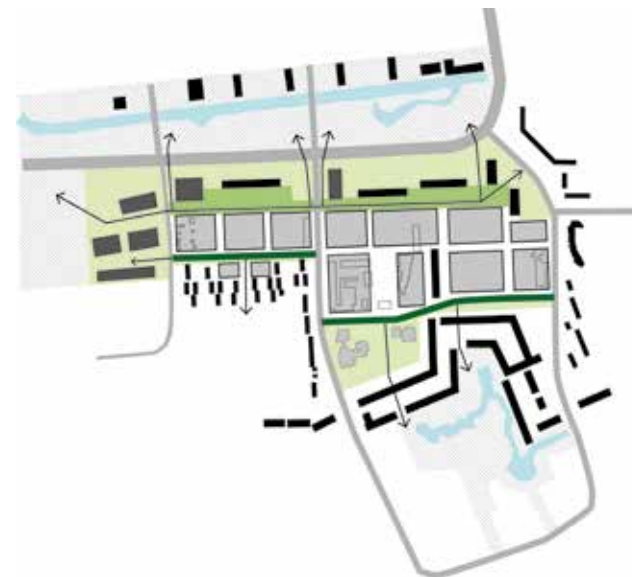
Nieuwe bebouwing zorgt voor een tussenschaal, die bemiddelt tussen de grootschalige Europawegzone en de andere kleinschalige buurten van Molenwijk.

Nieuwe ontwikkelingen aan de parkway Europaweg versterken de oriëntatie van de wijk naar buiten en de markante entree tot de wijk met hoge bebouwing en groen.

In het volgende hoofdstuk wordt de ruimtelijke hoofdstructuur meer uitgebreid beschreven.

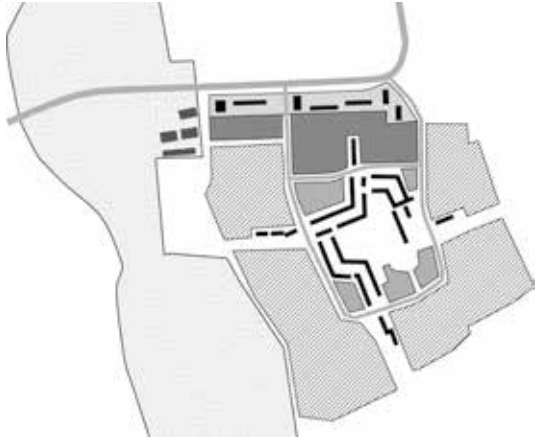


Conceptkaart uit Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord

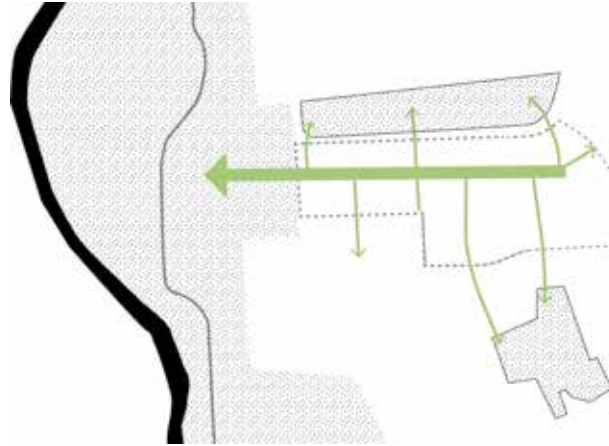


Structuurkaart uit Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord

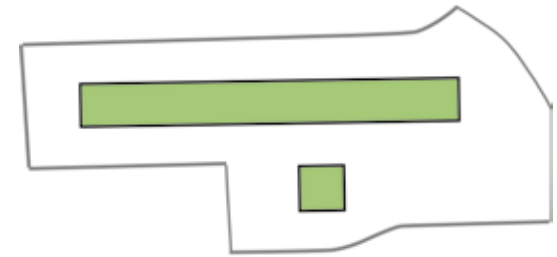
**Ontwerpuitgangspunten uit Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord**



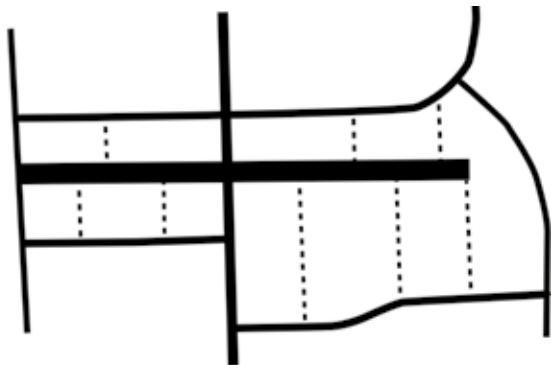
Zoning binnen Molenwijk en binnen Waddenbuurt qua stedenbouwkundige kenmerken en schaal



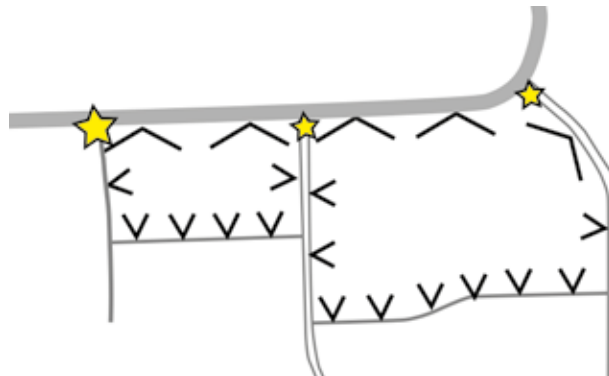
Verbinding met omliggende groengebieden en buurten



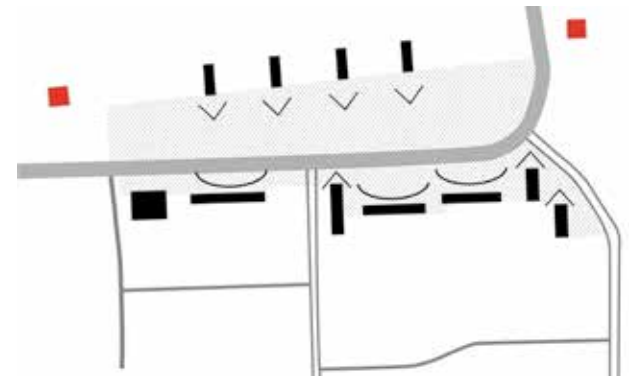
Helder gedefinieerde stedelijke plekken in Waddenbuurt versus landschap Groene Zoom



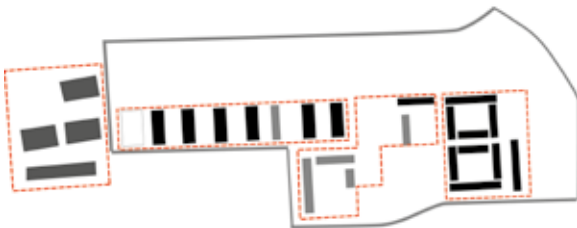
Kamstructuur brengt samenhang in buurt



Oriëntatie naar omgeving  
Wijkentrees aan Europaweg



Markante bebouwingsreeks aan Europaweg



Strakke bebouwingspatronen in Waddenbuurt  
Vrije compositie aan Zwemmerslaan



Goede overgangen openbaar- privé

## 2.2.2 Omgevingsvisie Haarlem 2045

De Omgevingsvisie 2045 (vastgesteld januari 2022) verbindt beleidsopgaven vanuit verschillende beleidsdomeinen met elkaar op het gebied van mobiliteit, wonen, duurzaamheid, groen, economie, sociaal, cultuur, klimaatadaptatie, etc. De Omgevingsvisie bevat daarmee het belangrijkste beleid van de gemeente en bepaalt de ontwikkelrichting voor de komende jaren.

De Haarlemse identiteit en de nieuwe trends en ontwikkelingen – op het gebied van globalisering, duurzaamheid, circulariteit, vernieuwende technologische ontwikkelingen – vormen samen de Haarlemse opgaven. Om deze ruimtelijke opgaven in goede banen te leiden zijn er zes strategische keuzes gemaakt:

- Mengen en verdichten
- Buurtgericht ontwikkelen
- Vergroenen en vernatten
- Bevorderen gezonde leefomgeving
- Ruimte voor de energietransitie
- Mobiliteitstransitie

Samen met twaalf speerpunten geeft de omgevingsvisie een integrale ontwikkelrichting van de stad voor 2045 weer.

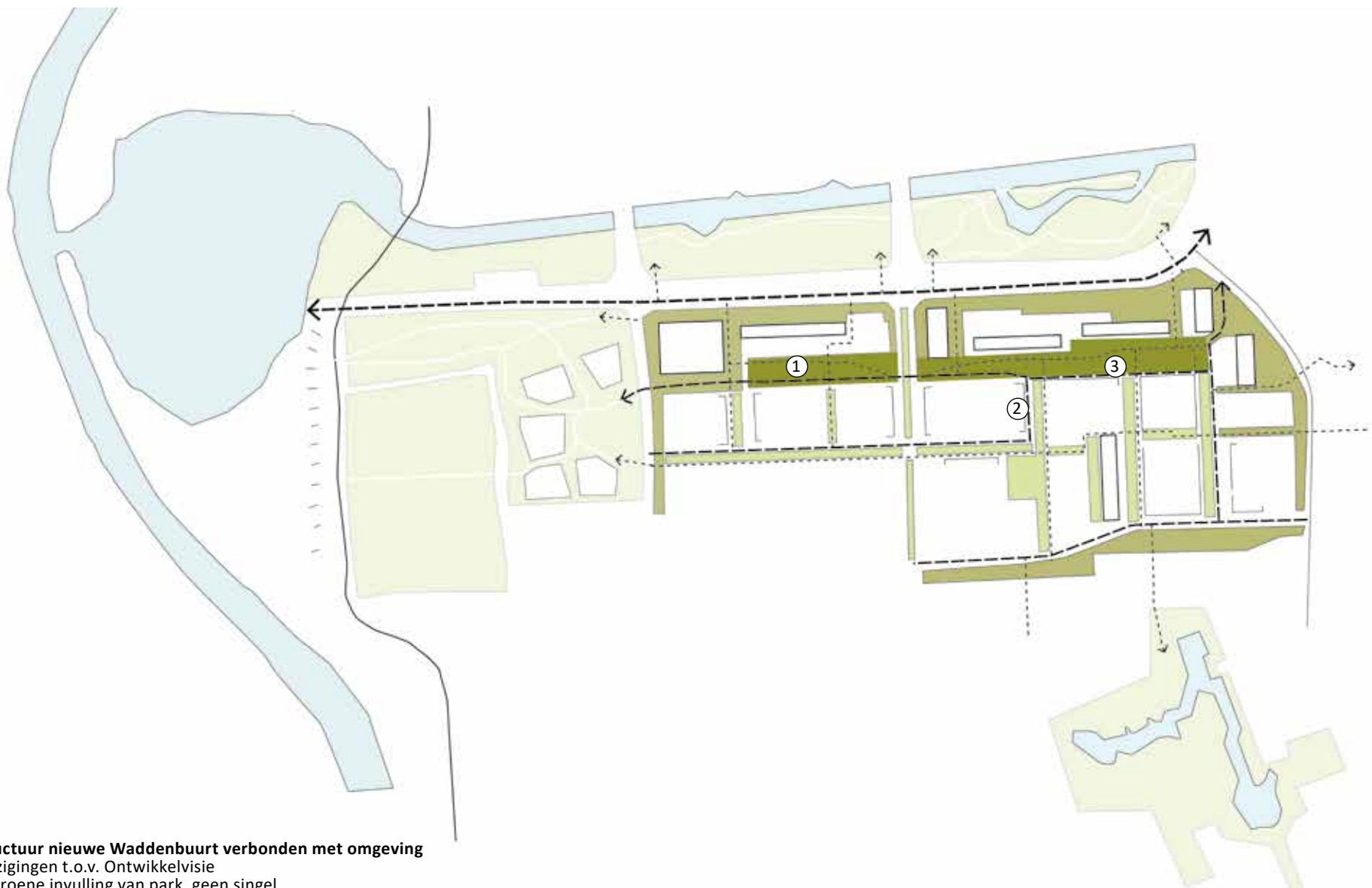
Voor de Waddenbuurt zijn in de omgevingsvisie geen specifieke ambities benoemd, maar de zes strategische keuzes zijn evengoed van toepassing op deze ontwikkeling. Zoals uit de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord blijkt zijn de uitdagingen hier groot en valt er dus veel te winnen door de opgave integraal te benaderen vanuit de zes strategische keuzes.

Door in de buurt te verdichten en de diversiteit aan woningen en voorzieningen te vergroten - met meer aandacht voor één- en tweepersoonshuishoudens -, gebouwen en openbare ruimte te vergroenen en te verduurzamen, de auto minder te faciliteren en bewegen te stimuleren geven we alle zes de strategische keuzes een plek binnen deze ontwikkeling en dragen we bij aan de ambities van de stad. De schaal van het gebied en het gegeven dat er meerdere initiatieven spelen maken een integrale aanpak van gebouwen en buitenruimte mogelijk. Daarbij wordt ingespeeld op bestaande kwaliteiten, zoals de ligging nabij de Groene Zoom en parken en de aanwezigheid van grote, volwassen bomen.

## 2.2.3 Overig relevant beleid en convenanten

Hieronder is een overzicht opgenomen van ander beleid dat van belang is voor de ontwikkeling van de Waddenbuurt. Bij de beschrijving van de spelregels wordt dit beleid geconcretiseerd. Ook wordt er veelal verwezen naar deze beleidsstukken. Bij de planontwikkeling wordt altijd gekeken naar de meest actuele beleidsuitgangspunten.

- Woonvisie 2021-2025: Doorbouwen aan een duurzaam (t)huis
- Richtlijn Duurzaam Bouwen
- Strategisch plan Klimaatadaptatie (2022)
- Stedelijk Waterplan 2024-2033
- Adviesrapport klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)
- Groenbeleidsplan (2022)
- Economische visie Haarlem
- Nota grondprijnsbeleid (2018)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR)
- Mobiliteitsbeleid 2021 en uitvoeringsagenda
- Nota Parkeernormen (2023 )
- Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018
- Nota Hoogbouwprincipes
- Agenda voor Sport 2020+
- Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs 2019-2022
- Ecologisch beleidsplan Natuurbescherming
- Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
- Convenant Toekomstbestendige woningbouw
- Convenant houtbouw



**Structuur nieuwe Waddenbuurt verbonden met omgeving**

Wijzigingen t.o.v. Ontwikkelvisie

1. Groene invulling van park, geen singel
2. Waddenstraat verlegd naar westen, groene plek deel van bouwperceel
3. Waddenstraat van noord- naar zuidzijde van park

# 3 Visie en hoofdstructuur openbare ruimte

## 3.1 Hoofdstructuur en typering openbare ruimtes

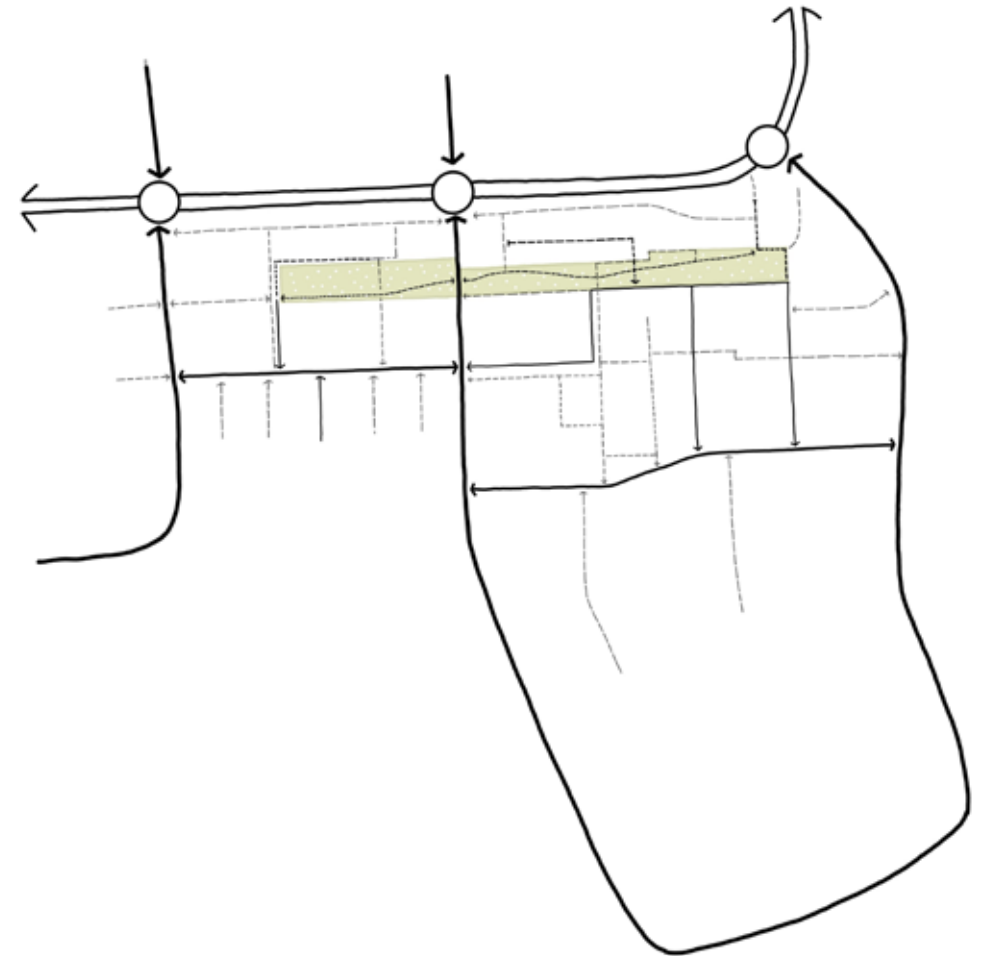
In de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord is de toekomstige hoofdstructuur van de Waddenbuurt bepaald. Hierop wordt dan ook voortgebouwd in dit PvEL. Ten opzichte van de Ontwikkelvisie is er ook een aantal kleine aanpassingen, die aan het eind van deze paragraaf worden benoemd.

Bebouwing en buitenruimte krijgen een nieuwe, heldere opzet. Alle schaalniveaus zijn met elkaar verbonden en zo ontstaat er een aaneenschakeling van plekken en structuren van woning tot landschap.

De Waddenbuurt is geen ideaal naoorlogs plan dat in één periode en op basis van één stedenbouwkundig concept is ontworpen, waardoor er vanaf het begin een gebrek aan samenhang was tussen bebouwing, wegen en groene ruimtes. Dit werd verder versterkt door latere toevoegingen van gebouwen. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet krijgen bestaande elementen opnieuw betekenis, wat zorgt voor een betere samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte. Tegelijkertijd blijft de intrinsiek hybride opzet van bebouwing, infrastructuur en openbare ruimte erin doorklinken.

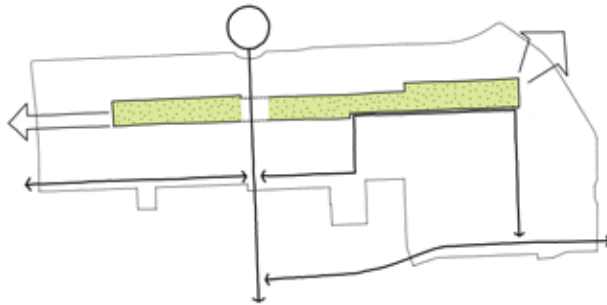
Centraal in de buurt komt een park. De langgerekte, in oost-westrichting gelegen ruimte, brengt eenheid in de buurt 'over de Zuiderzeelaan heen'. Tevens legt het verbinding met de Groene Zoom. Het Waddenpark nodigt uit tot beweging, ontspanning en ontmoeten en speelt een centrale rol voor waterberging- en infiltratie voor de hele buurt.

De zone tussen het Waddenpark en de Europaweg kenmerkt zich door een reeks van hoge, markante gebouwen en een brede, lommerrijke groenzone. Deze groenzone dringt ook tussen de gebouwen door de buurt in. Het bestaande bebouwingspatroon van verspringende blokken aan de Europaweg wordt aangevuld met nieuwe gebouwen op de hoeken van de Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan. De nieuwe ontwikkelingen aan de parkway Europaweg versterken de oriëntatie van de wijk naar buiten en de markante entree tot de wijk met hoge bebouwing en groen. De nieuwe bebouwing legt tegelijkertijd

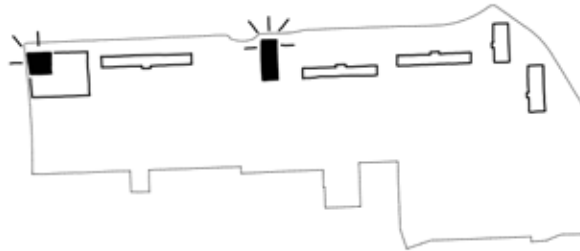


Hiërarchie van het netwerk

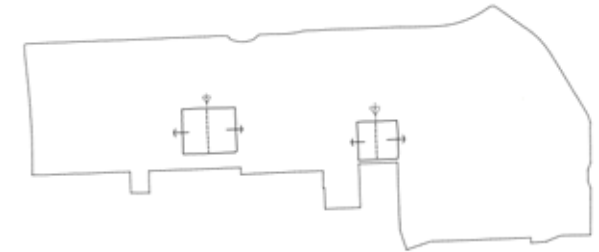
## Ontwerpprincipes



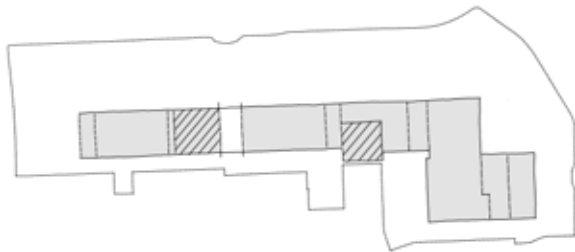
Centraal buurtpark brengt éénheid in buurt en verbindt met omgeving.  
Hoofdroute auto Amelandstraat-Waddenstraat (langs i.p.v. door park).



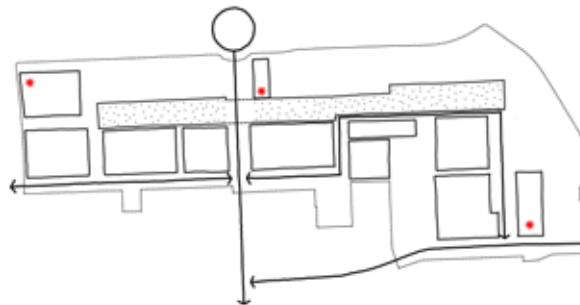
Aanvulling bebouwingsreeks groenzone Europaweg.



Complementeren bestaande blokken rijtjeshuizen (achterkanten tegen achterkanten).



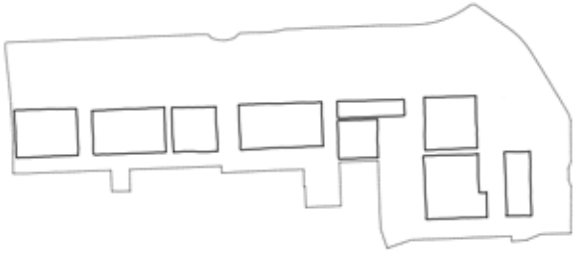
Eén karakter van overige gebouwen in middenzone.



Buurtgerichte voorzieningen - medisch, kantoorruimte, koffietentje,...



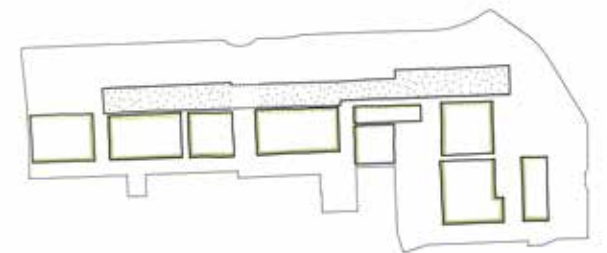
Parkeerterreinen t.b.v. bestaande flats  
Omzoomd door groen (bosplantsoen, hagen)



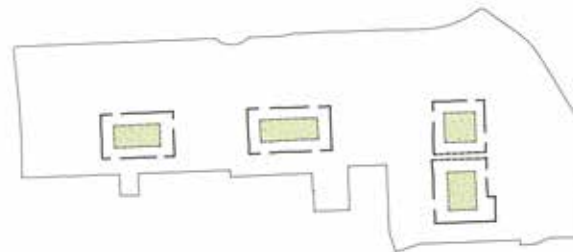
Helder gedefinieerde bouwpercelen middenzone met straten.



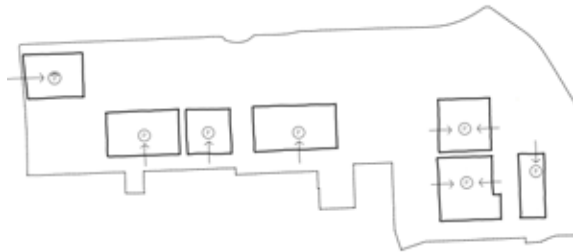
Bebouwing binnen bouwperceel oriënteert zich naar openbare ruimte.



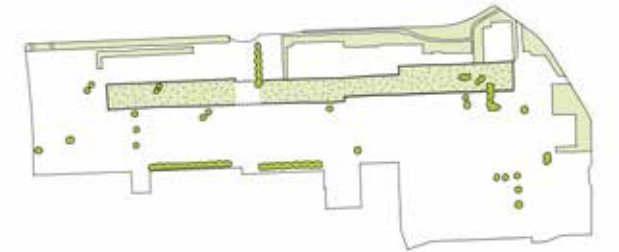
Actieve, groene overgangen openbaar-privé



Collectieve binnentuinen in de grote bouwvelden.



Parkeren nieuwbouw ingepakt door nieuwe bebouwing en haag



Bestaande groenzone Europaweg + verspreide mooie bomen geven kwaliteit aan nieuwe ontwikkeling (nieuwe bebouwing, nieuwe openbare ruimte en binnenterreinen)

### Typering buitenruimte

- verschillende schaalniveaus: van hof (blokniveau) tot landschap
- verschillende gebruikswaarden worden met elkaar gecombineerd.



ook een relatie met de achterliggende buurt, zowel qua schaal als oriëntatie.

Tussen het Waddenpark en de bestaande buurten aan de zuidzijde van Amelandstraat en Frieslandlaan is een zone met helder gedefinieerde bouwpercelen met middelhoge en plaatselijk lage bebouwing. Deze nieuwe bebouwing zorgt voor een tussenschaal, die bemiddelt tussen de grootschalige Europawegzone en de andere kleinschalige buurten van Molenwijk.

Deze zone is in de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord benoemd als “middenzone”. Kenmerkend zijn bouwpercelen die een duidelijke begrenzing vormen van de openbare ruimte. Gebouwen zijn met hun voorzijde naar de openbare ruimte georiënteerd. Binnen een aantal grote bouwpercelen komen besloten groene, gemeenschappelijke tuinen. Deze plekken lenen zich bijvoorbeeld als speelplek voor kleine kinderen, voor moestuinieren, fruitbomen of om aan een picknicktafel te eten.

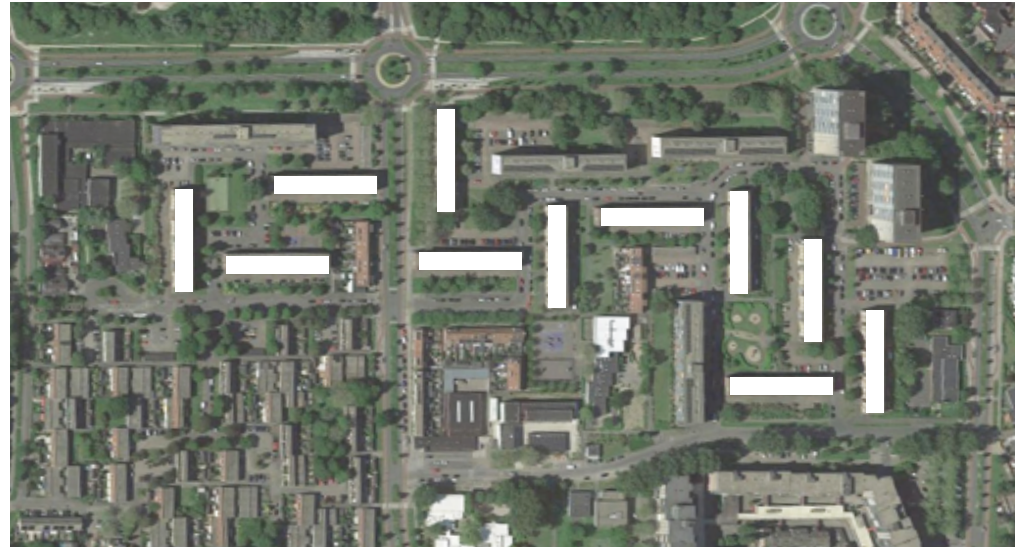
Oude en nieuwe openbare ruimtes en gebouwen sluiten op een logische en prettige manier op elkaar aan. De schaal en typologie van bebouwing en de oriëntatie van bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte spelen hierbij een rol.

In de hele buurt zorgt een fijnmazig weefsel van groene paden en straten voor verbetering van de verbindingen binnen de buurt en voor betere routes naar de omgeving, voor zowel mens als dier. Er zijn vele mogelijkheden voor een ommetje of een hardloopronkje, waarbij je voor de deur al kunt beginnen.

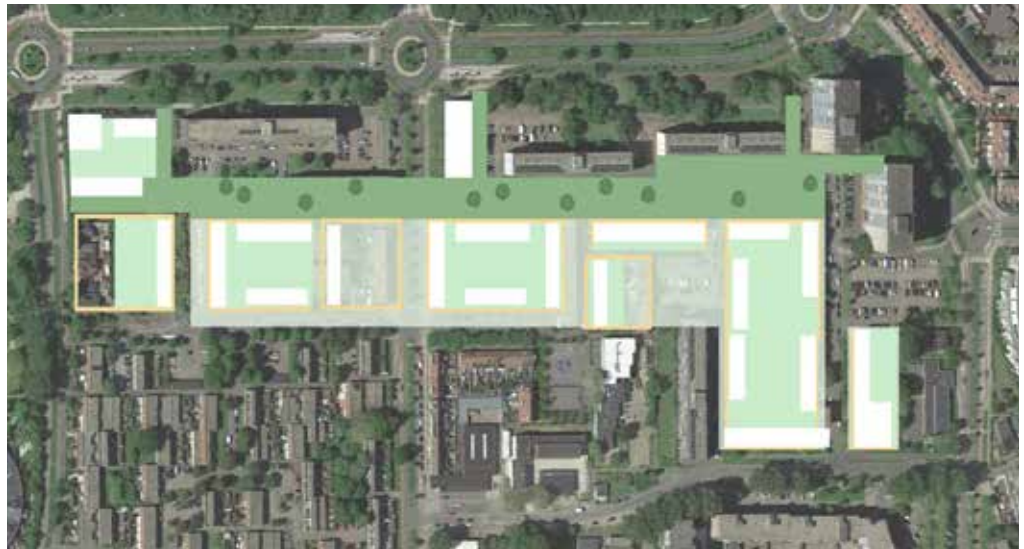
In de nieuwe opzet is een aantal straten verlegd ten opzichte van de huidige situatie, zodat een helderder structuur ontstaat en de buurt beter wordt verbonden met de omgeving. De nieuwe zijstraat van de Amelandstraat ligt in lijn met het Terschellingpad. Zo wordt deze route tussen Amelandstraat en Europaweg herkenbaarder in de buurt en ook sociaalveiliger.

De Amelandstraat zelf wordt (weer) aangesloten op de Zwemmerslaan. Dit zorgt voor sterkere verbinding met de Zwemmerslaan en Groene Zoom.

In het oostelijk deel heeft de Waddenstraat deels een nieuwe plek gekregen. Komende vanaf de Zuiderzeelaan is de eerste knik naar het oosten verplaatst. Hiermee wordt bereikt dat de centrale speelplek en voetgangersroute tussen Waddenpark en Frieslandlaan minder verstopt komen te liggen. Daarnaast zorgt deze wegverlegging



Huidige opzet: los geplaatste blokken zonder duidelijke definitie van straten en plekken



Nieuwe opzet: open verkaveling met duidelijker onderscheid voor- en achterzijde



-  Waddenpark, groene ruggengraat
-  parkrand Europaweg
-  straat, buurtrand
-  straat binnen buurt
-  groen pad
-  laan, hoofdweg van Molenwijk
-  buurtplek

Ruimtetypes

ervoor dat de weglengte langs het Waddenpark wordt verkleind. Ook maakt de verlegging van de knik een groter bouwperceel tussen Zuiderzeelaan en Waddenstraat mogelijk.

De ruimere maat biedt in de uitwerking meer mogelijkheden voor een kwalitatief goede invulling.

Bij het Waddenpark is de Waddenstraat verplaatst van de noord- naar de zuidkant.

Hierdoor kan de zonnige noordkant van het park meer verblijfskwaliteit krijgen.

### **Wijzigingen ten opzichte van Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord**

Ontwerpend, financieel, programmatisch en technisch onderzoek na vaststelling van de Ontwikkelvisie hebben geleid tot een aantal aanpassingen ten opzichte van de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord, die passen binnen de basisgedachtes van de visie:

- Het Waddenpark krijgt een groene inrichting met wadi's en geen singel. In de Ontwikkelvisie was reeds aangegeven dat de technische en financiële haalbaarheid van de watergang nog moest worden onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de singel niet haalbaar is. Dit wordt veroorzaakt door de noodzaak van een kademuur aan één zijde vanwege de beperkte aanwezige ruimte en door de grote hoeveelheid kabels en leidingen die het water zouden moeten kruisen. Bijkomende voordelen van een groene inrichting van het Waddenpark zijn, dat bestaande bomen en speelactiviteiten beter kunnen worden geïntegreerd in het park.
- Het tracé van de Waddenstraat langs het park is gewijzigd. De Waddenstraat is verlegd van de noord- naar de zuidkant van het Waddenpark. Hierdoor heeft deze straat minder impact op de parkruimte en blijft de zonnige kant van het park autovrij.
- De eerste knik in de Waddenstraat, komende vanaf de Zuiderzeelaan, is iets naar het oosten verschoven. Hierdoor ontstaat er een ruimer bouwveld aan de oostkant van de Zuiderzeelaan. Dit is wenselijk om (maaiveld)parkeren binnen het bouwveld in te kunnen passen, zonder dat de bebouwingsopzet uiteenvalt en blokken erg kort worden.
- Samenhangend met de verlegging van de Waddenstraat, kan het Zevenwoudenplantsoen niet worden behouden.
- Het oppervlak openbare ruimte is verminderd. Daartegenover staat dat collectieve tuinen binnen (vergrote) bouwpercelen worden opgenomen.

## **3.2 Leidende thema's**

Naast de hoofdstructuur, die is omschreven in de vorige paragraaf, zijn er drie leidende thema's in de ontwikkeling, die met elkaar een relatie hebben:

- robuust en verbonden groen;
- voortbouwen op en herinterpretatie van de karakteristiek van de naoorlogse stedenbouw en architectuur;
- versterken van sociale interactie en gemeenschapszin: een uitnodigende openbare ruimte en minder anoniem wonen.

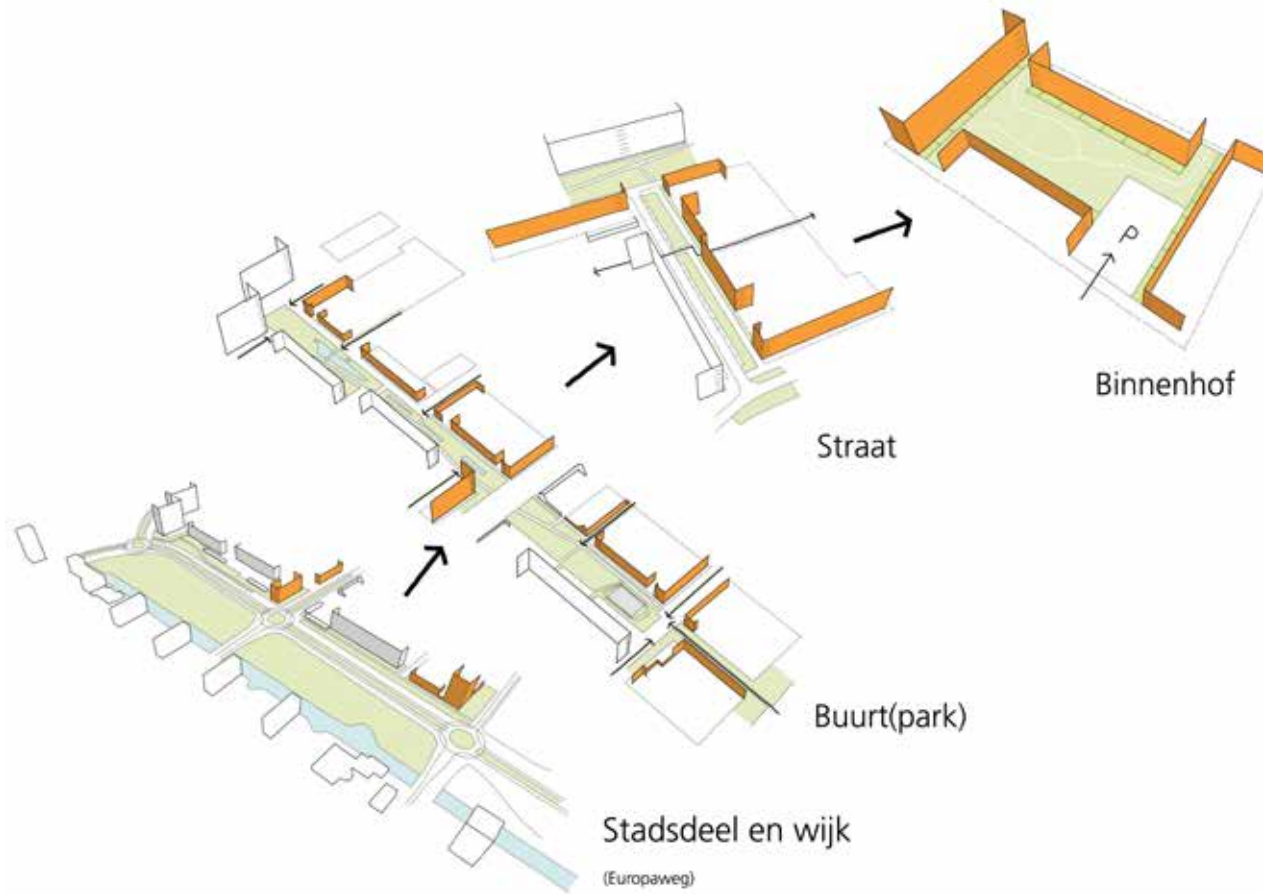
### **Robuust en verbonden groen**

Het groen van het maaiveld is continu rond en door de hele buurt heen. Een fijnmazig netwerk van groene ruimtes, brede bermen en groene overgangszones legt verbinding met belangrijke groenstructuren in de omgeving, waaronder de Groene Zoom. Groene verbindingen zijn essentieel voor flora en fauna en ook voor mensen is het aantrekkelijk om zich langs groene routes te bewegen. Door een robuuste maat van het groen, en door de auto hieraan ondergeschikt te maken, wordt de ecologische, gebruiks- en belevingswaarde versterkt en kan de buitenruimte klimaatbestendig worden ingericht. Bestaande bomen zijn hier vanzelfsprekend een belangrijk onderdeel van. In aanvulling op de stevige parkrand aan noord- en oostkant van de buurt, wordt het Waddenpark de groene hoofdas binnen de buurt die tevens ruimte biedt voor waterberging.

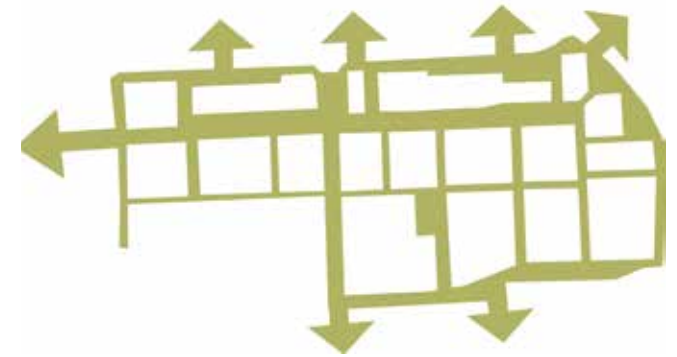
### **Voortbouwen op en herinterpretatie van de karakteristiek van de naoorlogse stedenbouw en architectuur**

Belangrijke kenmerken voor de naoorlogse stedenbouw waarop wordt voortgebouwd zijn: een open verkaveling met strokenbouw, ritmiek, samenhangende ensembles van gebouwen en buitenruimtes en een informele opzet van bebouwing en openbare ruimte. Dit laatste betekent bijvoorbeeld asymmetrische profielen ruimtes en structuren die in elkaar grijpen, dat wil zeggen: overgangen zijn geen harde grenzen, maar 'overlappend'.

De herinterpretatie van de naoorlogse stedenbouw is in de eerste plaats gericht op het bereiken van een menselijke maat en de versterking van de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte door een duidelijk onderscheid te maken tussen de voorzijde aan de straat en een meer besloten, private achterzijde te maken en het maken van levendige



Relatie wonen-openbare ruimte,  
van voordeur tot landschap



Robuust, verbonden groen



Uitnodigende openbare ruimte: ruim en groen, voor jong en oud,  
ontmoeten en bewegen



Zicht op straat:  
wonen in plint, collectieve ruimtes, mix woningtypes

plinten.

In de openbare ruimte wordt de groene en ruime opzet gekoesterd, waarbij de belevingswaarde en gebruikswaarde voor voetganger en fietser wordt versterkt en meer aandacht is voor de ecologische waarde.

De architectuur van de nieuwe woonbebouwing van de Waddenbuurt refereert aan de karakteristiek van collectiviteit van de naoorlogse architectuur: appartementengebouwen met gemeenschappelijke portieken en galerijen en gemeenschappelijke buitenruimtes. Daarbij is een menselijke schaal belangrijk, zodat een gevoel van eigenaarschap kan ontstaan.

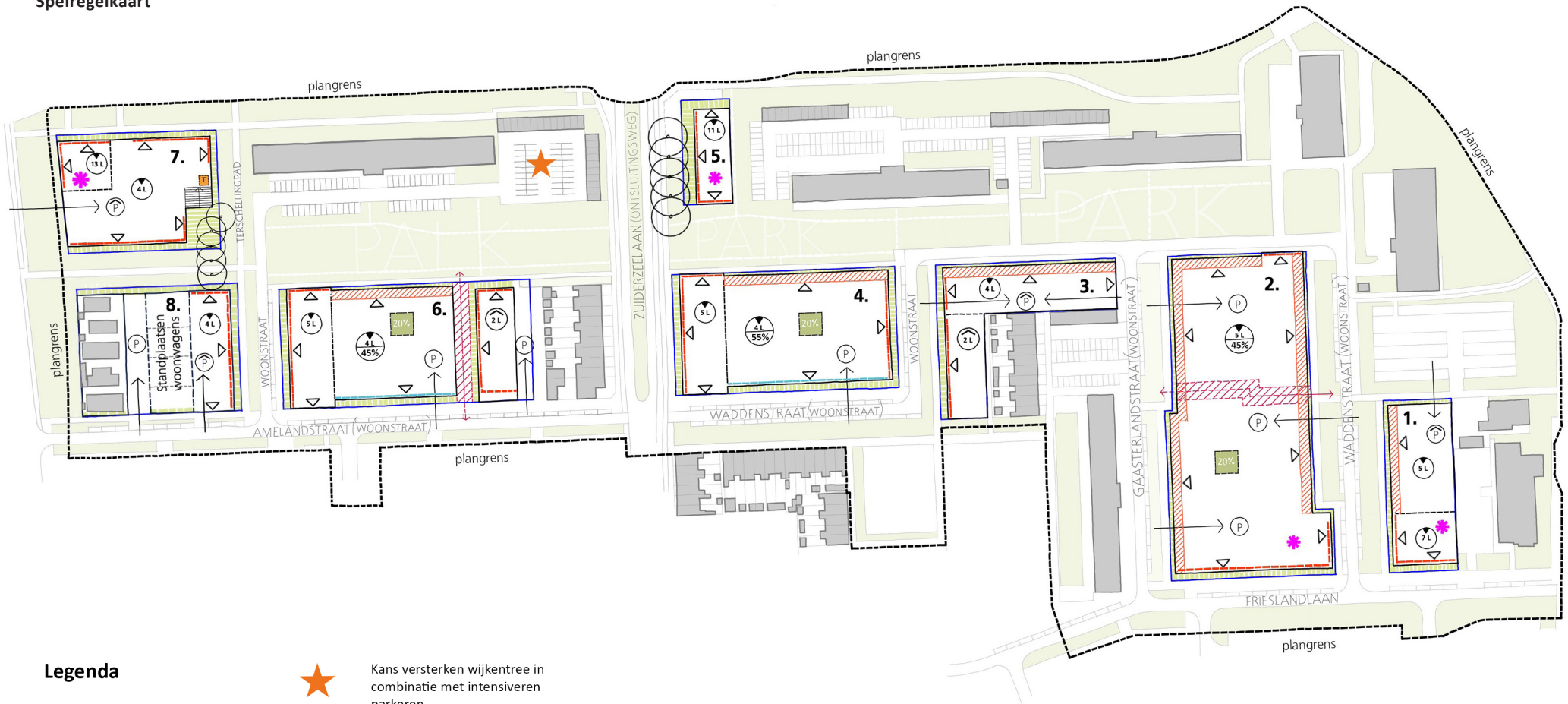
#### **Versterken van sociale interactie en gemeenschapszin: een uitnodigende openbare ruimte en minder anoniem wonen**

De openbare ruimte en gebouwen – in het bijzonder de plinten - richten we zodanig in dat het de sociale interactie stimuleert, uitnodigt tot ontmoeten en verblijven en sociaalveilig voelt. De invulling van de plint met entrees en leefruimtes aan de straatzijde, ééngezinswoningen en (collectieve) voorzieningen dragen bij aan het contact met de openbare ruimte. Privé- of collectieve buitenruimtes zorgen voor een graduele overgang tussen openbaar en privé en nodigen zo uit tot verblijf en sociale interactie. Terwijl je in de huidige situatie de overgang tussen appartement en openbare ruimte als een harde overgang ervaart, heb je straks het gevoel dat de openbare ruimte het verlengstuk is van je eigen woning. Je woont op een herkenbare plek, waarmee je verbinding voelt. De straten zijn in de eerste plaats aangename ruimtes voor fietser, voetganger en om aan te wonen. De auto is minder in het straatbeeld aanwezig.

In aanvulling op het dominante woonprogramma dragen buurtgerichte voorzieningen als kleinschalige bedrijfsruimtes en werkplekken, horeca en dienstverlenende functies bij aan levendigheid en contacten in de buurt en activering van het Waddenpark.

Om een gevoel van eigenaarschap te creëren, wordt samen met toekomstige bewoners de invulling van bepaalde plekken bepaald. Met name de multifunctionele verblijfsplekken en de binnentuinen lenen zich hiervoor goed.

# Spelregelkaart



## Legenda



Bouwvlak



Maatvoeringsvlak



Rooilijn\_Hard  
min. 80% bebouwd



Rooilijn\_Flexibel  
min. 80% bebouwd



Voorgevelzone  
min. 60% bebouwd



Kans versterken wijkentree in combinatie met intensiveren parkeren



Min. percentage groen binnen bouwvlak



Indicatieve positie parkeervoorziening



Parkeren compact en (gedeeltelijk) overdekt



Indicatieve positie toegang tot parkeervoorziening



Trafo (verplaatst)



Openbare doorgang (positie indicatief)



Overgangszone



Orientatie



Max. bouwhoogte (bouwlagen)



Max. bouwhoogte en max. bebouwingspercentage



Max. bouwhoogte met kap

7.

Bouwperceel nummer



Positie trap



Bouwperceel



In te passen waardevolle bomen



Mogelijkheid voor maatschappelijke of commerciële ruimte

## 4 Bouwpercelen en gebouwen randvoorwaarden, eisen, wensen

Dit hoofdstuk bevat de randvoorwaarden, eisen en wensen (zie definitie in Inleiding) voor de invulling van de bouwpercelen. Centraal in dit hoofdstuk staat de spelregelkaart, die hiernaast is opgenomen. De eerste paragraaf behandelt stedenbouwkundige ontwerpprincipes en -aspecten, zoals oriëntatie, hoogtes en rooilijnen, die zijn weergegeven in de spelregelkaart. De tweede paragraaf beschrijft het programma, de derde paragraaf de beoogde beeldkwaliteit. Spelregels met betrekking tot mobiliteit, duurzaamheid, techniek en milieu zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk.

De spelregels omvatten ook op hoofdlijnen regels uit beleidsdocumenten. Bij de vergunningsaanvraag dient de ontwikkelende partij evenwel altijd te controleren of er volledig wordt voldaan aan alle beleidskaders en daarnaast kan het gebeuren dat het beleid ten tijde van de vergunningsaanvraag niet meer actueel is. Een vergunningsaanvraag wordt altijd getoetst aan het dan geldende beleid.

### 4.1 Stedenbouwkundige ontwerpprincipes en de spelregelkaart

#### 4.1.1 Gebouwensembles

In de Waddenbuurt streven we naar een herkenbaar stedenbouwkundig en architectonisch concept dat zowel de bestaande identiteit respecteert als een nieuwe identiteit tot stand brengt. Daarnaast moet het concept bijdragen aan een woonomgeving die sociale interactie en gezamenlijk zinnigheid bevordert, en een grotere diversiteit aan woonvormen mogelijk maakt.

*Eisen:*

- Gebouwen maken deel uit van een specifiek ensemble: de middenzone, de Europawegzone, of het 'duo van bestaande en nieuwe rijwoningen'.
- Binnen elk ensemble wordt gestreefd naar een grote architectonische samenhang, waarbij een harmonieus en rustig geheel ontstaat door gebruik van

repetitieve en samenhangende bouwstenen.

- De middenzone bestaat uit eenvoudige bouwvolumes, die haaks op en parallel aan perceelgrenzen zijn geplaatst, in noord-zuid- en oost-westrichting. Lange rechthoekige bouwvolumes (stroken- en schijvenbouw) benadrukken dit orthogonale patroon.
- Twee kleinere ensembles binnen de middenzone bestaan uit een duo van bestaande jaren '80 rijwoningen en nieuwe rijwoningen. De bestaande woningen worden geïntegreerd in het nieuwe ensemble. De nieuwbouw, met voorgevels gericht naar de openbare ruimte, sluit aan qua typologie, maat, schaal, hoogte en kapvorm.
- De Europawegzone wordt als één ensemble beschouwd, met ruimte voor hogere bouwvolumes (torens) als markante elementen en herkenbare entrees tot de wijk en het stadsdeel.



- Europawegzone met hoogbouw
- middenzone: middelhoge bebouwing
- middenzone: duo-rijwoningen (bestaand nieuw blok)
- middenzone: hogere bebouwing

Ensembles



**Relatie bebouwing - openbare ruimte**

Deze afbeelding toont hoe ensembles worden ontworpen rondom specifieke openbare ruimtes, zoals straten, wijkentrees en het centrale wijkpark, in plaats van zich uitsluitend te richten op het bouwperceel zelf.

#### 4.1.2 Gebouwen in relatie tot openbare ruimte en bestaande bebouwing

Om een samenhangend geheel te creëren tussen gebouwen en openbare ruimtes worden beiden in samenhang ontworpen. Het kan voorkomen dat gebouwen deel uitmaken van verschillende ontwikkelfases en/of door verschillende ontwerpers worden ontworpen. Dan is het maken van een samenhangend ontwerp een extra aandachtspunt.

##### Eisen:

- Gebouwen worden in samenhang met de openbare ruimte ontworpen. Rekening wordt gehouden met het type openbare ruimte, zoals: woonstraat, buurtpark, wijkontsluiting en wijkpark of wijkrand.
  - Zowel het dwarsprofiel als de opbouw in de lengterichting van de straat of groenzone worden meegenomen in het ontwerp.
  - Kenmerken zoals maat, schaal, hoogte, ritmiek, kapvorm en beeldkenmerken zorgen voor samenhang tussen de gebouwen en de omgeving.
  - Er is een wisselwerking tussen de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld bij een verspringing in het bouwperceel.
  - Formele en symmetrische vormgeving worden vermeden. Losheid in gebouwconfiguratie en asymmetrie zijn kenmerkend, wat aansluit bij de naoorlogse architectonische taal.
- De bebouwing rondom de gehele centrale parkruimte moet als een samenhangend geheel worden ontworpen, afgestemd op de buitenruimte en bestaande gebouwen. De bebouwing moet rekening houden met bezonning en de verbinding met achterliggende bebouwing. De schaal moet bij het buurtpark passen, en een lange strakke parkwand moet worden vermeden.
- De invulling van de bouwvelden aan het park draagt bij aan activering van deze centrale groene ruimte, met aandacht voor entrees tot woningen en/of collectieve buitenruimtes en voorzieningen.
- De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een logische inbedding van bestaande bebouwing. Waar de situatie nu onsamenhangend is, wordt deze verbeterd.
- Nieuwe gebouwen en buitenruimtes sluiten op een logische en prettige manier aan op bestaande bebouwing binnen de buurt. Hierbij wordt onder meer gedacht aan schaal, bezonning, typologie, rooilijn en oriëntatie.

- De plint vormt de verbindende laag tussen het woongebouw en het straatniveau. Deze heeft een levendige uitstraling die bijdraagt aan een sociale, veilige en aangename openbare ruimte
- Kopgevels hebben een open karakter een levendige functie met deuren en ramen (geen dode gevels).

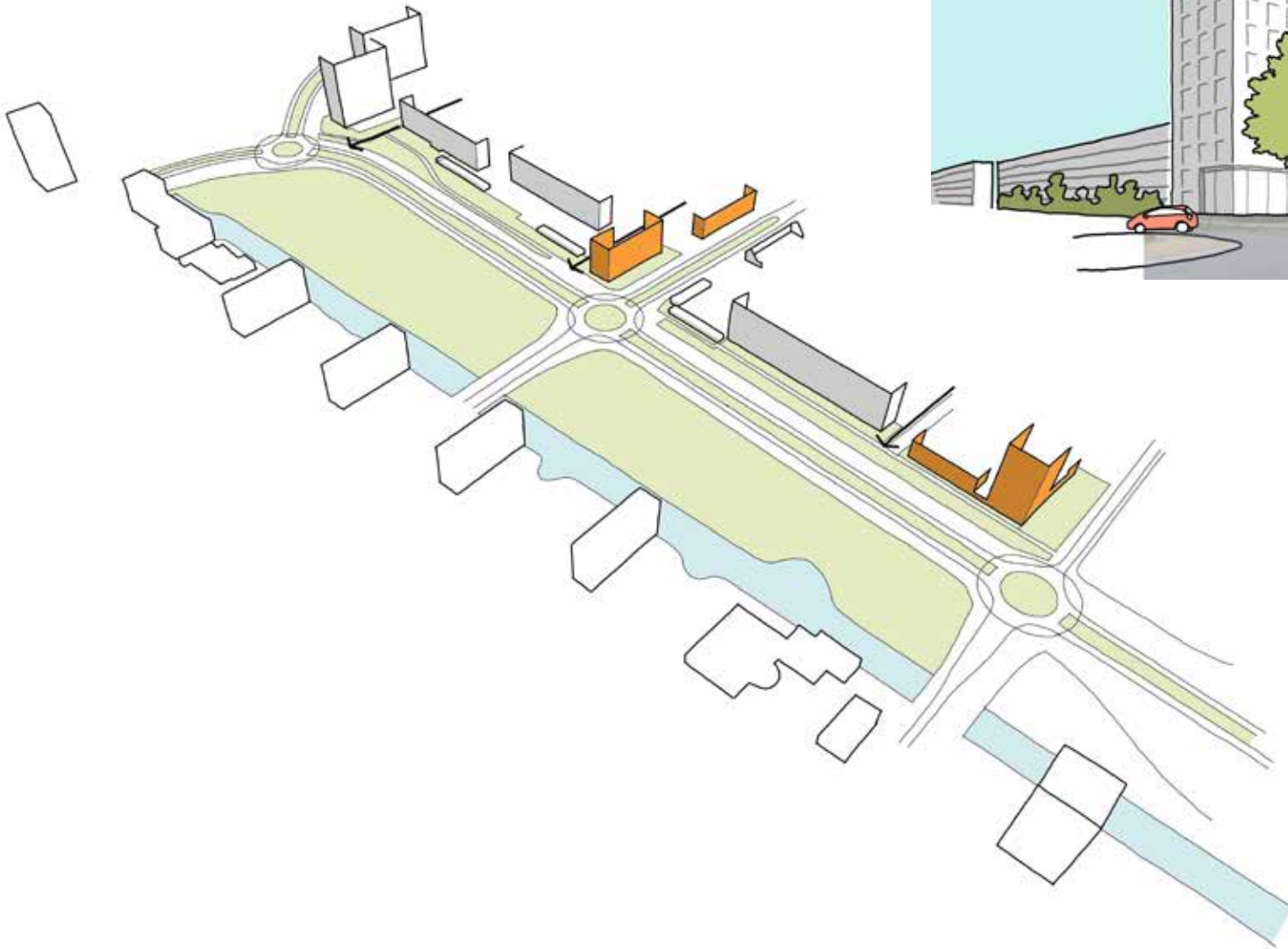


##### Middelen voor goede parkwand

Een goede parkwand kenmerkt zich door doorwaadbaarheid met openingen tussen blokken op maaiveldniveau, ruime multifunctionele verblijfsplekken in het park en gevelverschuivingen (staffels) om variatie te creëren. Architectonische elementen zoals open trappenhuizen breken lange blokken, terwijl leefruimtes, balkons en galerijen aan de noordwand de aantrekkelijkheid vergroten.

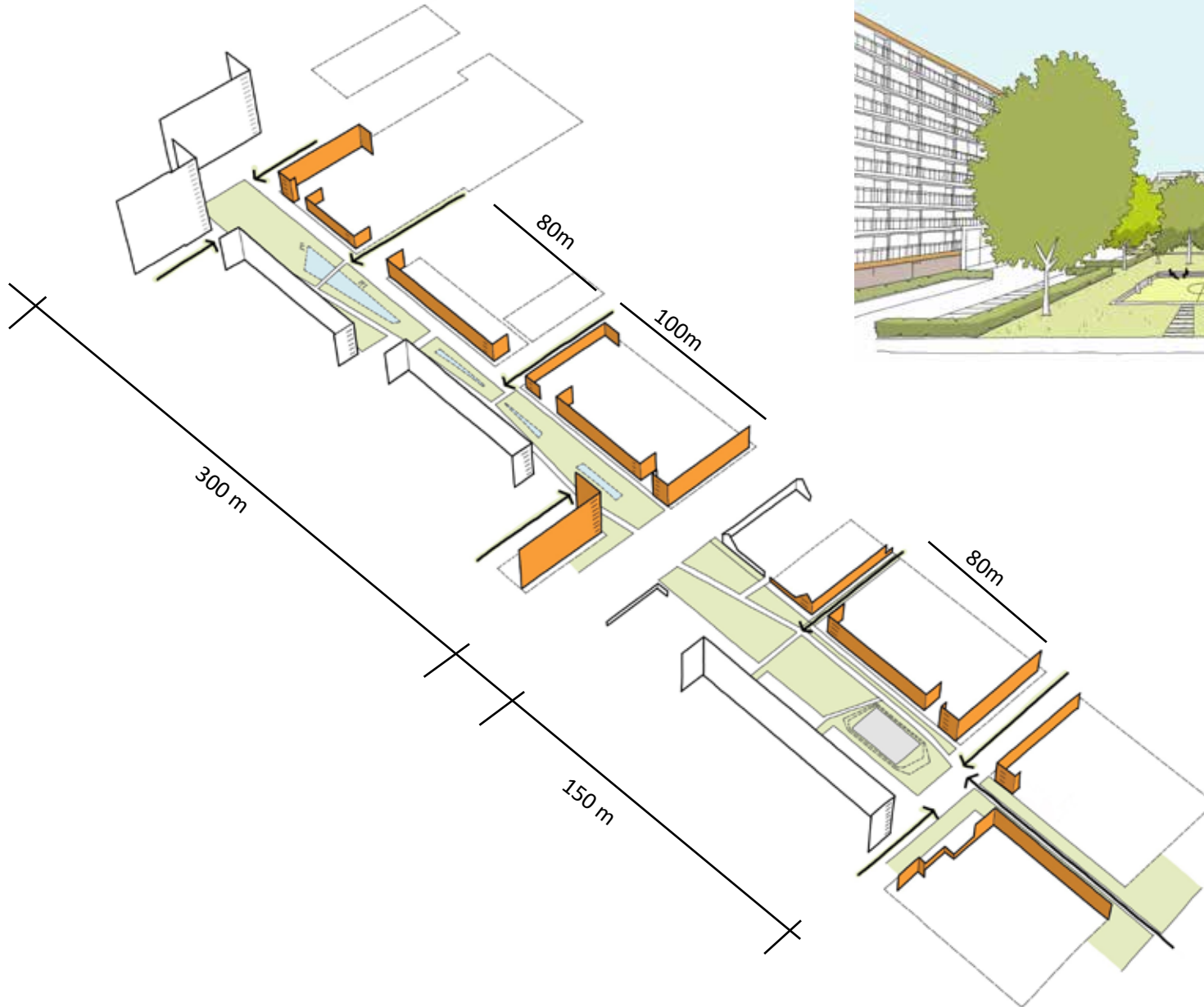
### Europawegzone

Nieuwe gebouwen zijn onderdeel van het hoogbouwensemble aan groenzone Europaweg.  
Daarnaast zijn ze onderdeel van wijkentrees.



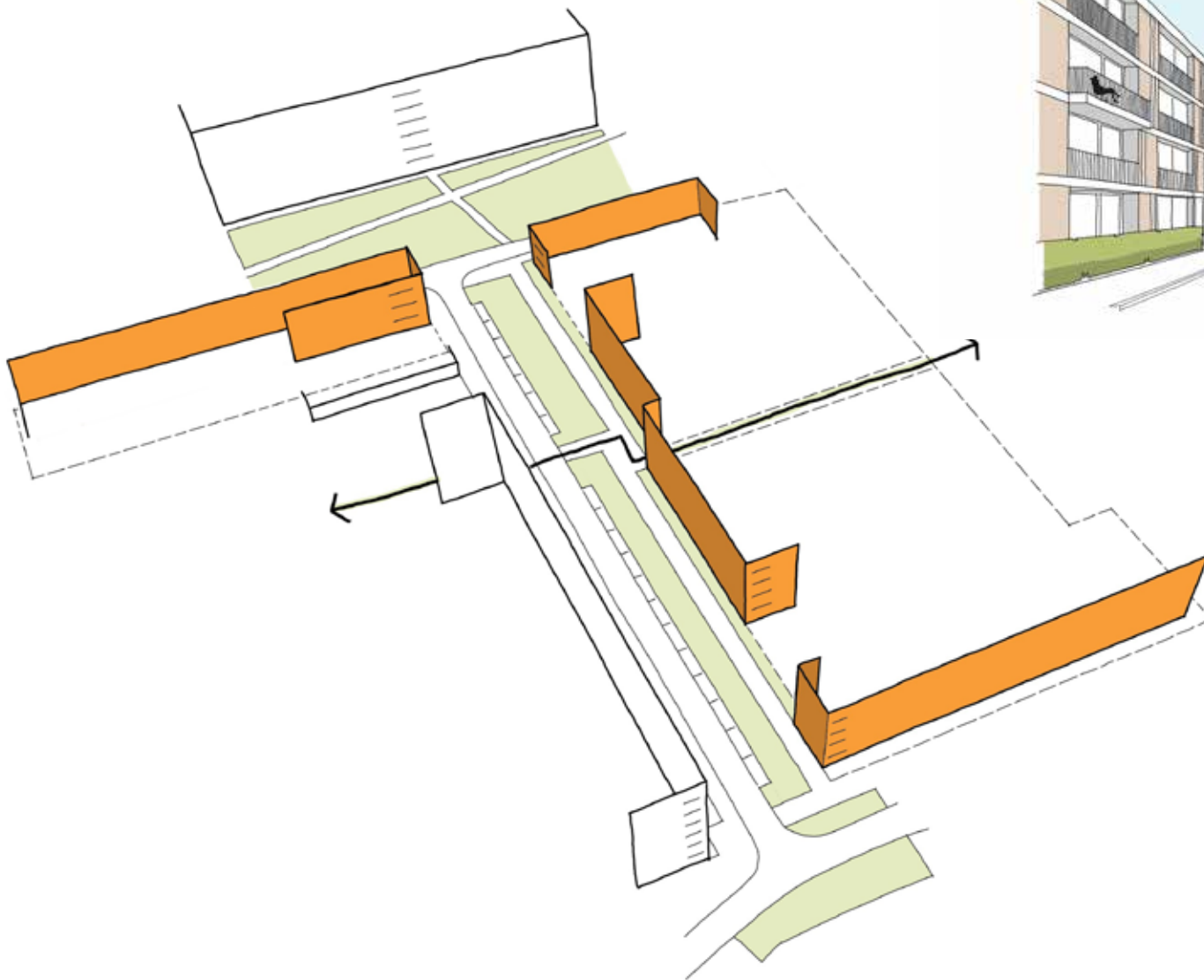
### Parkruimte

De bebouwing aan de centrale parkruimte is één ontwerpogave, en wordt in samenhang met het ontwerp van de openbare ruimte en de bestaande gebouwen beschouwd. Aandachtspunten zijn schaal, bezonning en verbinding met de 'achterliggende' bebouwing en buitenruimtes.



### **Straatruimte**

Bestaande en nieuwe gebouwen begeleiden in grote mate de straatruimte. De opzet van de bebouwing en openbare ruimte is gewoonlijk asymmetrisch. Er is een wisselwerking tussen de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing. In lange straten zitten verspringingen in de ruimte en de gebouwen.



*Wensen:*

- Om de verbinding tussen de openbare ruimte en het programma in de bestaande flats te versterken, is er de wens om de begane grond (plint) van deze flats te transformeren van parkeergarages en bergruimtes naar woonruimtes en/of sociale voorzieningen. De plint fungeert als een verbindende laag tussen het woongebouw en de openbare ruimte en kan een levendige uitstraling krijgen die bijdraagt aan een sociale, veilige en aangename leefomgeving.

#### 4.1.3 Bouwpercelen en bebouwingspercentage

De bouwpercelen, die zijn weergegeven in de spelregelkaart, zijn de stukken grond waarop de nieuwe bouwprojecten door ontwikkelaars en wooncorporaties worden gerealiseerd. De bouwpercelen komen voort uit de nieuwe stedenbouwkundige structuur en zijn het complement van de benodigde (minimale) ruimte voor de beoogde openbare ruimte (zie hoofdstuk 6 Ontwerp openbare ruimte). Daarbij is ook rekening gehouden met de mogelijkheid of wenselijkheid om bestaande kabels en leidingen en bomen in de openbare ruimte te behouden. Tegelijkertijd bieden de bouwpercelen voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing. De bouwpercelen hebben een heldere, rechtlijnige opzet.

*Eisen:*

- Nieuwe bouwontwikkelingen inclusief hun private en collectieve buitenruimtes, waarop dit PvEL betrekking heeft, bevinden zich binnen de bouwpercelen.
- In de spelregelkaart is in een aantal bouwpercelen een maximaal bebouwingspercentage aangegeven. Bij de berekening van dit percentage worden bijgebouwen en parkeergarages meegerekend. Het bebouwingspercentage geeft aan welk aandeel van het bouwperceel maximaal bebouwd mag worden en wordt berekend door de footprint van de bebouwing te delen door de bouwperceeloppervlakte en het resultaat te vermenigvuldigen met 100 om een percentage te verkrijgen.

*Wensen:*

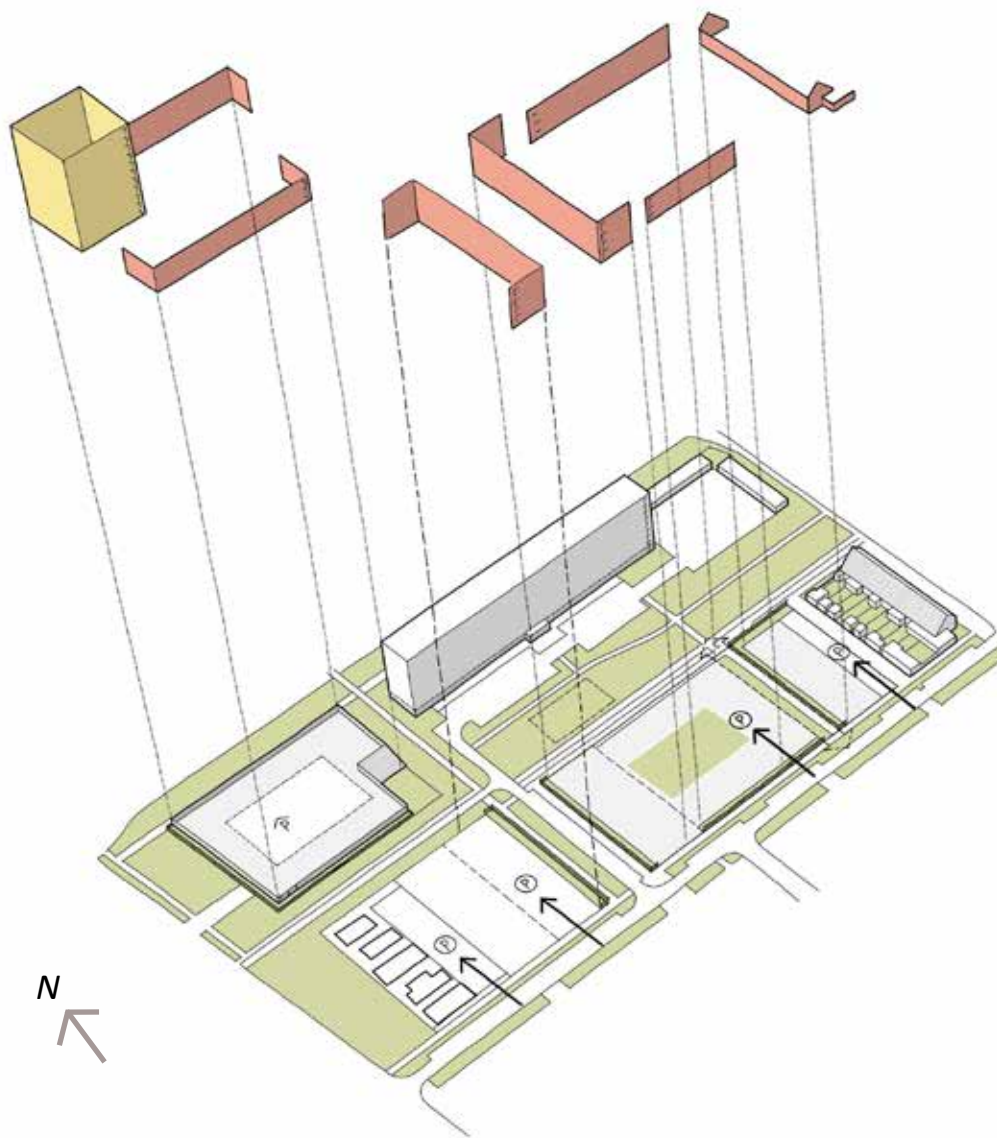
- Het kan voorkomen dat het voor de (efficiënte) invulling van een bouwperceel, bijvoorbeeld vanwege beukmaten, het handig is om de grenzen van de bouwpercelen iets te wijzigen. In dat geval wordt bepaald of dat mogelijk is binnen de uitgangspunten van de openbare ruimte. Aandachtspunten hierbij zijn onder meer: samenhang binnen doorgaande structuren/routes, inpassing van bestaande kabels en leidingen, de inrichtingsprincipes van de openbare ruimte.

#### 4.1.4 Bouwvlakken, rooilijnen en gevelzones

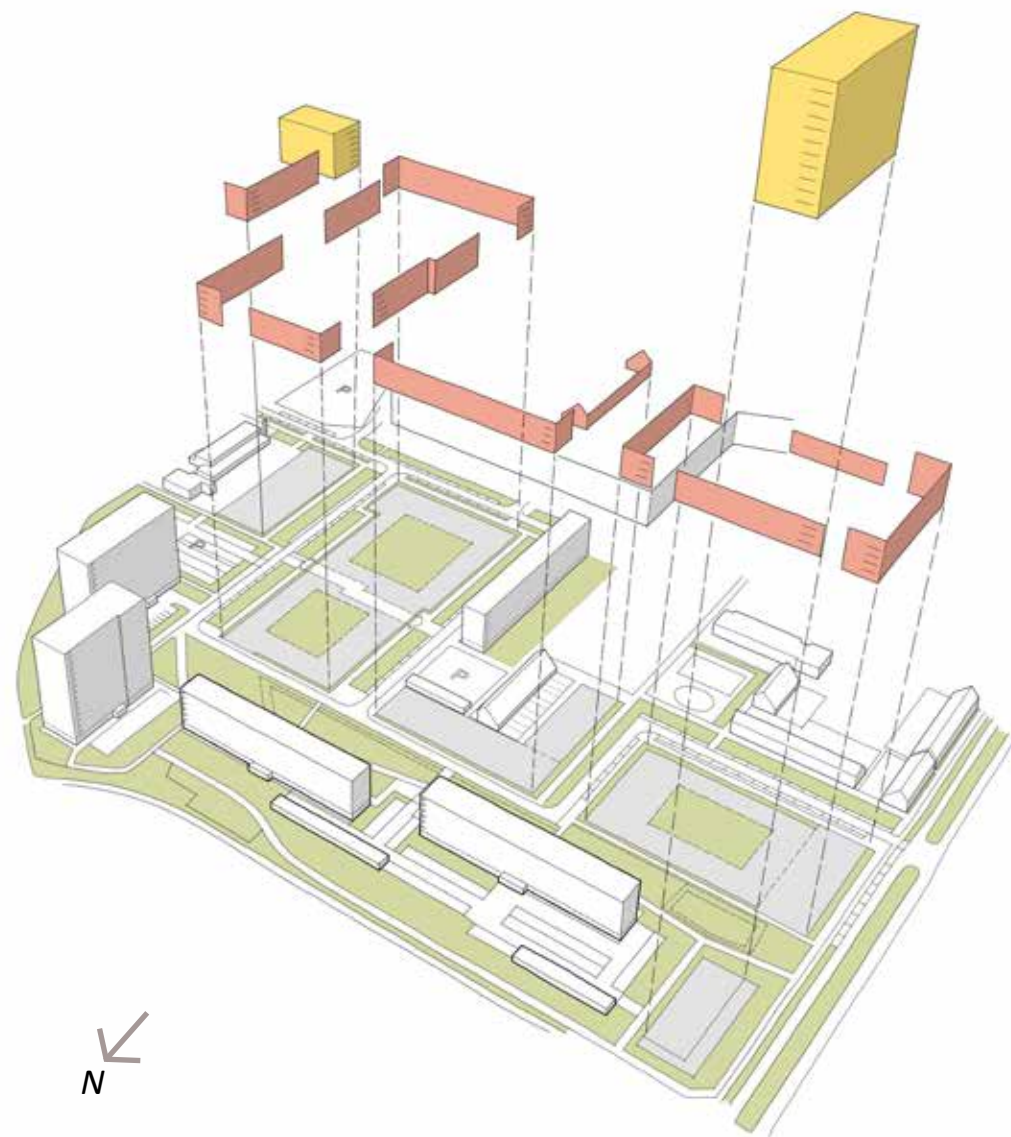
Binnen de bouwpercelen zijn bouwvlakken aangeduid waarbinnen nieuwe gebouwen mogen worden gerealiseerd. De uiterste bouwgrens wordt bepaald door deze vlakken. De spelregelkaart toont bouwvlakken, rooilijnen en gevelzones.

*Eisen:*

- Rooilijnen geven de exacte lijn aan waar de voorgevel moet worden geplaatst om een rechte gevel langs de straat te waarborgen. Rooilijnen moeten strikt worden gevolgd.
- Gevelzones bieden flexibiliteit voor de positie van de voorgevel binnen een zone van 4,5 meter, voor een genuanceerde straat- of parkwand. De voorgevel moet in zijn geheel parallel aan de perceelgrens worden geplaatst, waardoor een rechte lijn ten opzichte van de straat wordt gewaarborgd.
- De voorgevel van een gebouw is bij voorkeur één rechte lijn, tenzij in de spelregelkaart een nuancering van dit principe is aangeduid.
- Als op de spelregelkaart “rooilijn 80% resp. 40% te bebouwen” staat, moet minimaal 80% resp. 40% van deze lijn bebouwd zijn, zowel op de begane grond (plint) als daarboven.
- Als op de spelregelkaart “gevelzone 60% te bebouwen” staat, moeten voorgevels minimaal 60% van de perceelgrens volgen, zowel op de begane grond (plint) als daarboven.
- Uitbouwen, erkers, en andere architectonische elementen die uitsteken ten opzichte van de voorgevel mogen niet verder dan 1,8 meter buiten de rooilijn of gevelzone uitsteken en hebbeneen maximale breedte van 4 meter.



Deelgebied west



Deelgebied oost

#### 4.1.5 Publieke routes door grote bouwpercelen

In de grote bouwpercelen komen groene publieke paden voor de doorwaadbaarheid van de buurt, een aantrekkelijk netwerk voor voetgangers en een fijnmazig ecologisch netwerk. De exacte positie van deze paden is nog niet bepaald om flexibiliteit te bieden voor het stedenbouwkundige plan te bieden. De maatvoering en inrichting van deze routes moeten uitnodigend zijn voor gebruik en logisch aansluiten op het bestaande en nieuwe voetpadenstelsel. Het streven is dat deze routes aangenaam, uitnodigend en veilig zijn, met een combinatie van voetpad en groen die bijdraagt aan een prettige omgeving. De inrichting wordt bepaald zowel in samenhang met de openbare ruimte als met de aansluitende buitenruimte van het bouwperceel.

##### Eisen:

- Binnen het grote westelijke en oostelijke bouwperceel (bouwperceelnummer 2 en 6) moeten aantrekkelijke, publiek toegankelijke voetpaden worden gerealiseerd die logisch aansluiten op de omgeving. De locatie op de spelregelkaart is indicatief.
- De minimale breedte van deze routes bedraagt 7,5 meter, bestaande uit een groenstrook van minimaal 5 meter en een voetpad van circa 2,5 m.
- Deze routes zijn in principe altijd publiek toegankelijk. Wanneer er geen voordeuren aan het pad zijn gelegen, is het mogelijk dat het pad tussen zonsongang en -opgang wordt afgesloten.

##### Wensen:

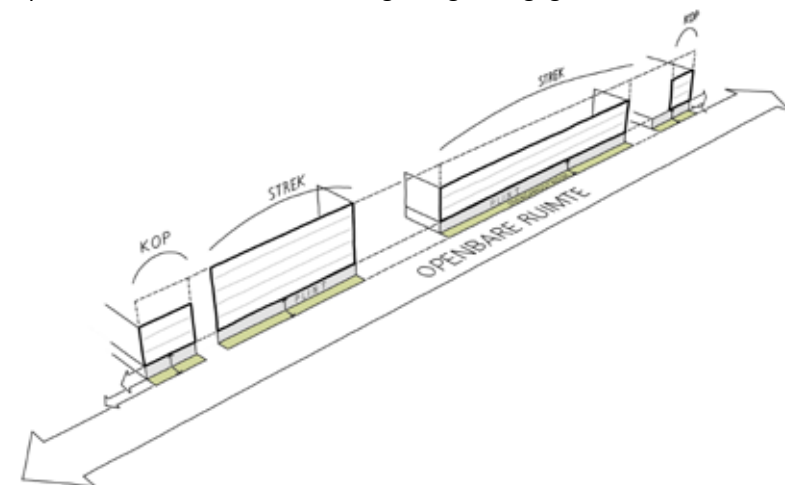
- Extra routes door de hoven die bijdragen aan de noord-zuidrelaties op buurtniveau zijn gewenst (bijvoorbeeld naar horeca aan het park, naar speel- en verblijfsplekken, naar voorzieningencluster rond Frieslandlaan).

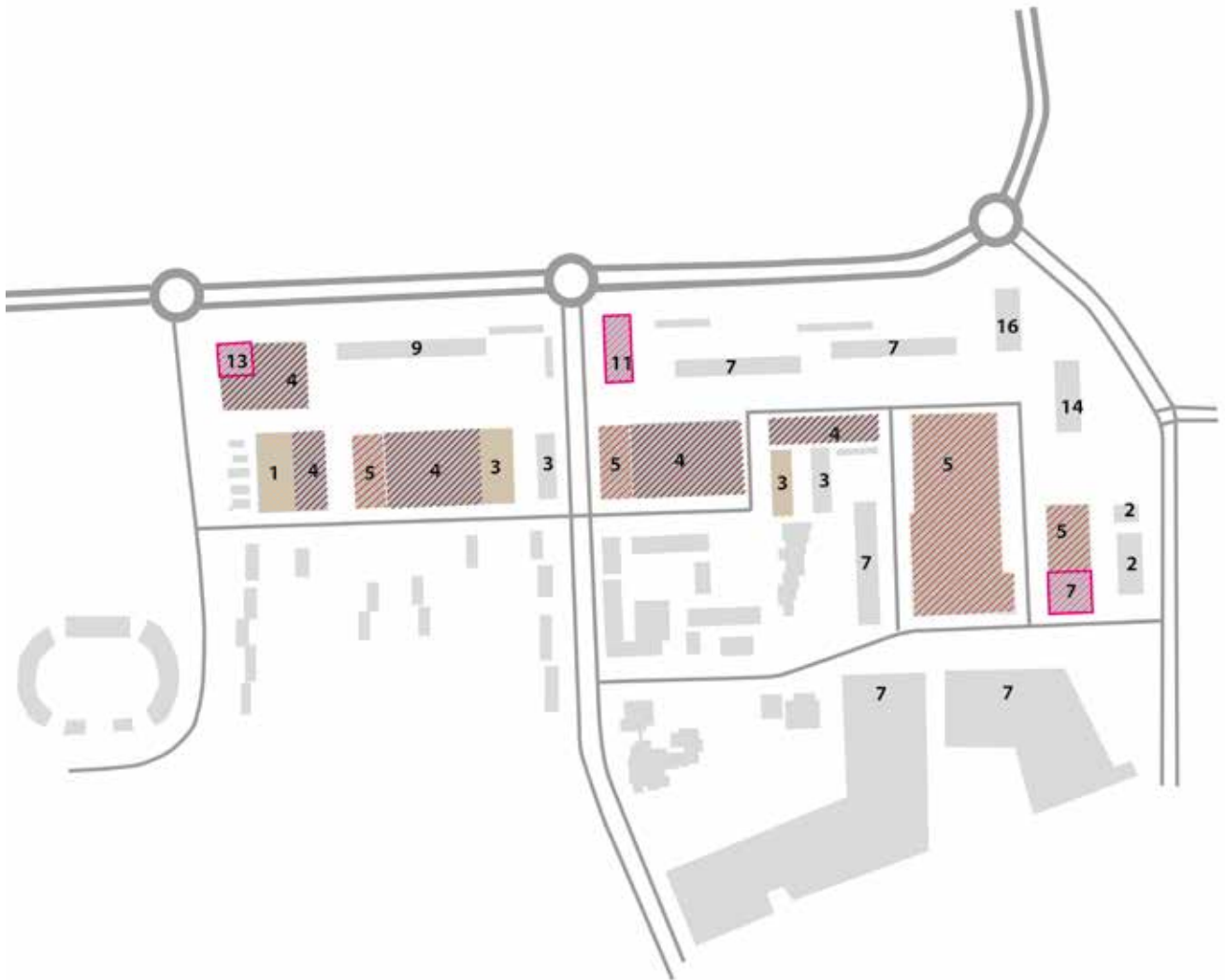
#### 4.1.6 Bebouwingsopzet

De opzet van de bebouwing kenmerkt zich door een open verkaveling (strokenbouw), waarmee wordt voortgebouwd op de identiteit van de naoorlogse stedenbouw. Daarbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voorzijde aan de openbare ruimte (straat, park) en een meer besloten, private achterzijde.

##### Eisen:

- Gebouwen volgen de orthogonale structuur van het stratenpatroon, met oriëntatie in noord-zuid en oost-west richting.
- De gebouwen (stroken) binnen een bouwperceel hebben een open opzet (koppen en strekken). De minimale afstand tussen een kop en een strek is 9 meter. In deze tussenruimte mag de begane grondlaag van haaks op elkaar staande gebouwen soms worden verbonden, mits de minimale afstand van 9 meter op de verdiepingen wordt gehandhaafd en op een zodanige manier dat de verbonden gebouwen individueel herkenbaar blijven. Onder meer vanwege ecologische relaties is het niet gewenst om het merendeel van de gebouwen binnen een bouwperceel met elkaar te verbinden.
- Gebouwen oriënteren zich naar de omliggende openbare ruimtes met entrees, raampartijen en leefruimtes.
- Binnen een bouwperceel moeten de gebouwen voldoende dicht bij elkaar staan om een duidelijke ruimtelijke eenheid te vormen. De afstand tussen naburige gebouwen mag daarom niet te groot worden.
- Kopgevels steken iets uit ten opzichte van de langsgevel (minimaal 1,5 m), waardoor zij meer opvallen en een grote, formele aaneenschakeling van wanden wordt voorkomen.
- Achterkanten van bouwpercelen, dat wil zeggen zijden die niet grenzen aan de openbare ruimte, worden ook zorgvuldig vormgegeven.





Bouwhoogtes (in lagen)

#### 4.1.7 Bouwhoogte

De bouwhoogtes worden afgestemd op de specifieke kenmerken van verschillende delen van de buurt. Op hoofdlijnen bemiddelt de bebouwing in de middenzone tussen de bouwhoogtes van zuidelijker gelegen buurten van Molenwijk en de hoogbouw langs de Europaweg, variërend van drie tot vijf verdiepingen. Langs de Europaweg zijn hogere gebouwen in de vorm van torens mogelijk op de hoeken van de Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan, die de entrees tot Schalkwijk en Molenwijk markeren en herkenbaar zijn vanaf grotere afstanden.

De op de spelregelkaart aangegeven hoogten van gebouwen zijn exclusief dakranden en eventuele installaties op het dak.

##### *Eisen:*

- Gebouwen in de middenzone zijn drie tot vijf bouwlagen, met uitzondering van zuidoostelijke hoek van de buurt, waar zeven lagen mogelijk is.
- Langs de zuidkant van het Waddenpark is de bouwhoogte van gebouwen die parallel aan het park zijn gepositioneerd maximaal vier lagen om schaduwvorming in het park te beperken en de ruimte niet te benauwd te maken.
- Aan de zuidkant van bouwpercelen met een binnentuin is de bouwhoogte beperkt tot vier lagen om schaduwvorming binnen het bouwveld te beperken.
- Gebouwen direct achter bestaande eengezinswoningen uit de jaren '80 zijn twee lagen hoog en kap.
- Gebouwen aan de Europaweg hebben een maximale hoogte van 11 bouwlagen (hoek Zuiderzeelaan) respectievelijk 13 bouwlagen (hoek Zwemmerslaan).
- De hoogteaccenten in de Europawegzone moeten minimaal 80% van de maximale hoogte bedragen.
- De minimale hoogte van de rest van de nieuwbouw (Europawegzone en middenzone) mag niet meer dan één bouwlaag lager zijn dan de maximale hoogte.

##### *Wensen:*

- Gebouwen direct achter bestaande eengezinswoningen hebben bij voorkeur aan de achterzijde de goot op de eerste laag en aan de voorzijde op de tweede laag conform de aangrenzende bestaande woningen.

#### 4.1.8 Overgangszone openbaar-privé

Gebouwen hebben privé- of collectieve buitenruimtes die de overgang naar de openbare ruimte vormen. Deze zones zorgen voor een zachte overgang, bevorderen sociale interactie, en veiligheid en dragen bij aan het karakter van de buurt met ecologische en esthetische waarde. De vormgeving van deze zones past zich aan aan de context, zoals de architectuur, de inrichting van de openbare ruimte, zonligging en de functies van de plint. De breedte varieert meestal van 1,5 tot 3 meter, met op sommige plekken een vereiste voortuin van minimaal 3 meter.

##### *Eisen:*

- De perceelgrenzen die aan de openbare ruimte liggen hebben gewoonlijk verplichte overgangszones, zoals op de spelregelkaart is weergegeven.
- Overgangszones hebben een minimale maat van 1,5m tussen de voorgevel van het gebouw en de erfgrens. Soms is een grotere maat vereist, zoals weergegeven in de spelregelkaart.
- Tuinen zijn een specifiek type overgangszone: deze hebben minimaal 3 meter ruimte tussen de voorgevel van het gebouw en de bouwperceelgrens en worden aan de zijde van de openbare ruimte (en eventueel tussen de woningen in) begrensd door een haag. Tuinen zijn vereist bij rijwoningen en bij gebouwen in de middenzone die aan een stoep zonder brede berm zijn gelegen.
- In alle overgangszones zijn groenelementen opgenomen, zoals klimplanten, groenvakken met gevarieerde beplanting en hagen.
- De overgangszone is herkenbaar als private ruimte.
- Het ontwerp van overgangszones heeft relatie met kenmerken van het gebouw en de openbare ruimte. Overgangszones moeten zodanig worden ontworpen dat ongewenste situaties, zoals het stallen van rommel, worden voorkomen.
- De woningplattegrond maakt gebruik van de overgangszone aannemelijk. Leefruimtes liggen bijvoorbeeld aan de straatzijde en hebben directe toegang tot de overgangszone.

##### *Wensen:*

- Overgangszones worden zo ontworpen dat bewoners enige vorm van privacy ervaren, bijvoorbeeld door dwarshagen, plantenbakken of nissen.



-  tuin: minimaal 3 m breed met haag
-  minimaal 1,5 m breed
-  wisselende breedtemaat, minimaal 1,5 m breed
-  minimaal 3m
-  hoogwaardige overgang tussen publieke doorgang en semi-openbare binnentuin



Haag als erfafscheiding draagt bij aan het groene beeld van de straat (Kolenkitbuurt Amsterdam)



Overgangszone openbaar-privé nodigt uit tot verblijf en sociale interactie en geeft enige privacy.



Fraaie, uitnodigende poort naar binnentuin.

- De overgangszones worden soms volledig als collectieve groene ruimte ingericht, bijvoorbeeld op plaatsen waar zich geen leefruimtes in de plint bevinden.
- De inrichting nodigt uit tot het toevoegen van privé-groen, bijvoorbeeld met constructies voor klimplanten of een plantenbak.
- Vergroot de overgangszone aan het park bij bouwperceel 2 om een ruimere maat voor het park te creëren, een rijkere overgang tussen park en woongebouw te bewerkstelligen, en een minder aaneengesloten parkwand te realiseren.

#### 4.1.9 Collectieve binnenhoven

Binnen de grotere bouwpercelen (bouwperceelnummer 2, 4, 6) bevinden zich collectieve binnenhoven. Dit zijn gemeenschappelijke buitenruimtes die hoofdzakelijk betekenis krijgen als gemeenschappelijke tuin en waar ondergeschikt parkeerruimte kan worden geboden.

##### Eisen:

- Collectieve binnenhoven zijn gemeenschappelijke buitenruimtes die hoofdzakelijk betekenis krijgen als gemeenschappelijke tuin.

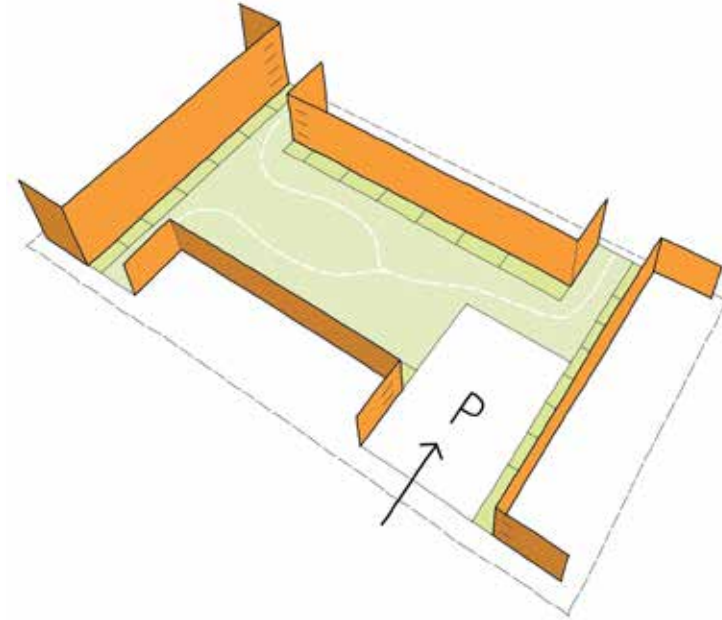


Haag tussen woningen draagt bij aan privacy.

- De indeling van de gebouwen, de binnentuin en eventuele parkeerruimte worden in samenhang ontworpen met als doel de kwaliteit van deze buitenruimte en de gebruikswaarde zo groot mogelijk te maken.
- Binnenhoven hebben een hoofdzakelijk groene inrichting met verblijfskwaliteit.
- Uitgangspunt is dat het totaaloppervlak groen in het plangebied niet afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Hiervoor is het noodzakelijk in de grote bouwpercelen met binnenhof (bouwperceelnummer 2, 4, 6) in totaal ten minste 20% maaiveldgroen (t.o.v. het oppervlak van het bouwperceel, inclusief publieke doorgangen) te realiseren. Een hoger percentage dan 20% kan nodig zijn wanneer er meer verharding in de openbare ruimte nodig is dan in dit PvEL is verondersteld (zie bijlage). Maaiveldgroen betekent dat het niet verhard is (geen dakgroen en geen halfverharding of grasstenen of iets dergelijks) zodat regenwater kan infiltreren in de bodem.
- Binnenhoven zijn in principe van zonsopgang tot -ondergang publiek toegankelijk, maar je voelt dat je 'privéterrein' betreedt.
- Toegangen tot de hoven worden duidelijk herkenbaar. De toegangen en afscheidingen worden integraal en hoogwaardig ontworpen met het ontwerp van de buitenruimte en de bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd met een poort, een sierhekwerk, een muurtje in combinatie met een haag, een haag met een hek, of een pergola.
- Binnenhoven geven een gevoel van geborgenheid en veiligheid voor zowel bewoners als bezoekers. Overlast van bijvoorbeeld ongewenst publiek en anonimiteit dient te worden voorkomen door:
  - een overzichtelijke inrichting van de binnenhoven;
  - voldoende toezicht van bewoners vanuit woningen op de binnenhoven;
  - een beperkt aantal goed controleerbare toegangen tot de binnenhoven, die 's avonds afsluitbaar zijn;
  - door de bewoners gevoelsmatig eigenaar te maken van de binnenhoven.
- Bestaande bomen, die een goede conditie hebben, worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de inrichting van het binnenterrein.
- Bewoners betrekken bij inrichting en/of beheer van de binnentuin, zodat er een gevoel van verantwoordelijkheid en betrokkenheid ontstaat, wat bijdraagt aan zowel de leefbaarheid als de sociale verbondenheid binnen de gemeenschap.

### Hof: gemeenschappelijke tuin, huiskamer en parkeervoorziening

Het hof biedt een gemeenschappelijke tuin, huiskamer en parkeervoorziening, met aandacht voor verblijfskwaliteit, een entree aan de openbare ruimte, semi-openbare afsluitbaarheid, een compacte parkeervoorziening per bouwperceel, en groen met enkele grote bomen.



De hof is een rustige, groene verblijfsplek met 'tuinachtige' beplanting.



Een mooi hek met poort werkt zowel uitnodigend als beschermend.



Bewoners worden betrokken bij de inrichting en het beheer van de binnentuin.

#### 4.1.10 Vormgeving parkeren binnen de bouwpercelen

Er worden in de middenzone twee typen parkeervoorzieningen onderscheiden. Enerzijds komen er intensieve parkeervoorzieningen, die in meer of mindere mate een gebouwd karakter kunnen hebben. Aanvullend zijn er in de middenzone in de grotere bouwpercelen (met een binnenterrein) groene parkeerkoffers mogelijk.

Bij het meest westelijke bouwperceel in de Europawegzone is (semi-)gebouwd parkeren het uitgangspunt. Voor het nieuwe gebouw op de hoek Zuiderzeelaan is dit ook een optie.

##### Middenzone - bouwpercelen 1, 3, 6-oost

*Eisen:*

- Een intensieve vorm van parkeren moet worden opgenomen in de bouwpercelen 1, 3 en het oostelijk deel van bouwperceel 6 aan de achterzijde van gebouwen. Dat kan in principe op maaiveld. Ook is het mogelijk dat de parkeervoorziening zich deels onder het woongebouw of tegen het gebouw aan bevindt om de capaciteit te verhogen.
- De parkeervoorziening van bouwperceel 1 en 3 wordt afgeschermd van de openbare ruimte door middel van een architectonisch geïntegreerde afscherming die harmonieert met het aangrenzende gebouw.
- Bij bouwperceel 1 en 3 vindt het parkeren plaats onder een overdekt parkeerdek, wat van belang is voor de leefbaarheid boven de parkeerplaatsen. Een deels open parkeerdek is mogelijk, mits dit hoogwaardig wordt uitgevoerd en het doel van overdekken wordt bereikt.
- Toegangen tot parkeervoorzieningen dienen zorgvuldig geplaatst te worden om verstoring van de openbare ruimte te voorkomen, bij voorkeur niet in zichtlijnen van straten en niet dicht tegen de hoek van een gebouw (min. 12 m vanaf hoek).

##### Grotere bouwpercelen met binnenterrein in middenzone (bouwperceelnummer 2, 4, 6)

*Eisen:*

- Parkeerkoffers zijn alleen toegestaan in de grotere bouwpercelen met binnenterrein in de middenzone (bouwperceelnummer 2, 4, 6)
- Parkeervoorzieningen in de grote bouwpercelen mogen de woon- en leefkwaliteit van het binnenterrein niet domineren. Voorop staat de betekenis van deze binnenterreinen als (collectieve) binnentuin. De inschatting is dat dit betekent

dat parkeerkoffers gemiddeld circa 20 à 22 parkeerplaatsen groot kunnen zijn bij een dubbele rij haakspaarvakken.

- In de twee grote bouwpercelen (bouwperceelnummer 2, 4) in het westen en midden van de buurt mag maximaal één compacte parkeerkoffer (maaiveldparkeren) per bouwperceel worden opgenomen. In het grootste bouwperceel in het oosten van het plangebied zijn drie parkeerkoffers toegestaan.
- Parkeerkoffers bevinden zich tussen de gebouwen met de korte zijde aan de straat.
- De parkeerkoffers hebben een maximale breedte van een rijweg met aan weerszijden haakspaarvakken.
- De parkeerkoffer wordt achter de rooilijn gepositioneerd.
- Parkeerkoffers worden omzoomd met een robuuste, groene afscheiding, zoals een haag, aan alle vier de zijden. Dit draagt bij aan het groene straatbeeld en zorgt ervoor dat auto's grotendeels uit het zicht van de openbare ruimte blijven.
- In plaats van een parkeerkoffer is een semi-gebouwde parkeervoorziening mogelijk, die tegen de achterzijde van een gebouw is geplaatst of er deels onder. Deze parkeervoorziening dient architectonisch te worden vormgegeven als verlengstuk van het gebouw en als hoogwaardige wand van de binnentuin. Daarnaast dient er een ruimtelijke en functionele relatie gelegd te worden tussen het gebouw en de binnentuin, zodat het gebruik van de binnentuin wordt gestimuleerd.
- In geval van een (semi)gebouwde parkeervoorziening is het uitgangspunt dat deze wordt afgeschermd van de openbare ruimte door middel van architectonisch geïntegreerde afscherming die harmonieert met het aangrenzende gebouw.
- Toegangen tot parkeervoorzieningen dienen zorgvuldig geplaatst te worden om verstoring van de openbare ruimte te voorkomen, bij voorkeur niet in zichtlijnen van straten en niet dicht tegen de hoek van een gebouw (min. 12m tot de hoek).

##### Bouwpercelen Europawegzone

*Eisen:*

- Bij het bouwperceel Terschellingpad (locatie voormalige Grafische School, bouwperceelnummer 7) is gebouwd parkeren een vereiste. Het dak van de parkeergarage moet betekenis hebben als tuin.
- Indien binnen het bouwperceel Zuiderzeelaan/Europaweg een parkeervoorziening noodzakelijk is, dient deze semi-gebouwd of volledig gebouwd te zijn.



Trafo geïntegreerd in laag verbindende element tussen twee gebouwen.  
(Geurst & Schulze, Boerhaavelaan Leiden)



Fietsenstalling met open gevelbeeld



Een gebouwde parkeeroplossing, waarbij de parkeerplaatsen zijn overbouwd met woningen en terrassen en aan de zijde van de openbare ruimte met een muur worden afgeschermd.  
(Geurts & Schulze, Overtoomse Veld Amsterdam)



Een semi-gebouwde parkeeroplossing, waarbij de parkeerplaatsen zijn overbouwd met terrassen en aan de zijde van de openbare ruimte met een muur afgeschermd.  
(architect Dick van Gameren, Talmalaan Utrecht)

- Bij gebouwde (half)overdekte parkeervoorzieningen is het uitgangspunt een gebouwde afscherming die in harmonie is met het gebouw(en). Aan de zijde met de belangrijkste openbare ruimte mag de plint van het gebouw niet gedomineerd worden door de parkeervoorziening.
- Toegangen tot parkeervoorzieningen dienen zorgvuldig geplaatst te worden om verstoring van de openbare ruimte te voorkomen, bij voorkeur niet in zichtlijnen van straten en niet dicht tegen de hoek van een gebouw worden geplaatst.

#### 4.1.11 Fietsparkeren

Fietsparkeren is een integraal onderdeel van de ontwerpogave en wordt zorgvuldig opgenomen in het ontwerp van elk woongebouw of in een lage aanbouw tussen twee gebouwen. Voldoende en kwalitatief hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen zijn essentieel om fietsgebruik te stimuleren en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De stallingen zijn uitnodigend ontworpen om bewoners en werknemers te stimuleren hun fietsen in pandig te parkeren, waardoor de buitenruimte beschikbaar is voor andere functies, zoals groen en ontmoeting. Stallingen hebben ook betekenis als veilige ontmoetingsplekken voor bewoners. In het Mobiliteitsplan moet worden aangetoond hoe het fietsparkeren kwantitatief en kwalitatief goed is opgelost

##### *Eisen:*

- Voldaan wordt aan de kwaliteitseisen fietsparkeren, zoals verwoord in paragraaf 4.2 van de Nota parkeernormen.
- Uitgangspunt voor het toepassen van collectieve fietsenstallingen is de Haarlemse Beleidsregel bergingen bij nieuwe woongebouwen.
- De fietsenstallingen zijn in pandig en naadloos geïntegreerd in de gebouwen, hetzij in het woongebouw zelf, hetzij in een aanbouw op de begane grond tussen verschillende woongebouwen. De architectonische vormgeving van stallingen en toegangen wordt zorgvuldig geïntegreerd, zodat de beeldkwaliteit van de begane grondgevel behouden blijft en de stallingen uitnodigend zijn voor gebruikers.
- De plint van de voorgevel van een gebouw wordt niet gedomineerd door

in pandig fietsenstallingen.

- De positie, entree, routing en inrichting van de fietsenstallingen is gericht op gebruiksvriendelijkheid, veiligheid en toegankelijkheid, waardoor bewoners worden gestimuleerd om de fiets te kiezen voor hun dagelijkse verplaatsingen.

#### 4.1.12 Technische installaties

Transformatorhuisjes en andere technische installaties worden binnen de bouwpercelen en binnen de rooilijn of gevellijn gepositioneerd. Ze worden in een woongebouw opgenomen of opgenomen in een verbindend element op de begane grond tussen verschillende gebouwen.

##### *Randvoorwaarde:*

- Traforuimten dienen zodanig ontworpen en gepositioneerd te worden dat het jaargemiddelde magnetische veld bij de omliggende woningen beneden 0,4 microtesla blijft.



##### *Eisen:*

- Bovengrondse nutsvoorzieningen zoals trafostations en andere installaties, inclusief WKO-installaties, moeten binnen het bouwperceel worden geplaatst en geïntegreerd met de architectuur van de woongebouwen. Ze moeten worden ondergebracht in het woongebouw zelf of kunnen worden opgenomen in een verbindend element op de begane grond tussen verschillende gebouwen.

##### *Wensen*

- Traforuimtes niet direct naast of boven verblijfsruimtes plaatsen.



-  mogelijkheid kleinschalige buurtgerichte voorziening, commercieel of maatschappelijk
-  kleinschalige buurtgerichte voorziening, met doel ontmoeten en activeren park

Voorzieningen



Verbinding tussen programma bebouwing (koffiehuis) en verblijfsplek in buitenruimte (Cruquiusgebied, Amsterdam)



Gemeenschappelijke ruimte in woongebouw (Inbo, Kas&CO Veemarkt-Utrecht)



Gemeenschappelijke ruimte in woongebouw (Inbo, Kas&CO Veemarkt-Utrecht)

## 4.2 Programma

Voor een goed functionerende woonbuurt is diversiteit van groot belang. Bij de transformatie van de Waddenbuurt staat de ontwikkeling van een grotere variëteit aan woningen centraal, zowel qua type, segment als grootte, op zowel blok- als bouwveldniveau. Het diverse woningaanbod met aandacht voor de menselijke maat zorgt ervoor dat de bewoners zich thuis voelen en eerder betrokken voelen bij hun woonomgeving. De focus ligt op de bouw van twee-, drie- en vierkamerwoningen, terwijl de huidige te slopen gebouwen enkel uit vierkamerwoningen bestaan.

Op een deel van de voormalige Hartekamplocatie wordt ruimte geboden voor extra woonwagendplaatsen. Daarnaast worden op strategische locaties in de buurt kleinschalige niet-woonfuncties geïntegreerd, zoals werk-, horeca-, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Dit zorgt voor meer levendigheid, ontmoetingen en sociale veiligheid overdag. In aanvulling op deze commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen wordt ruimte geboden aan één of meerdere centrale buurtkamers waar bewoners uit meerdere blokken gebruik van kunnen maken en waar bij voorkeur ook de woningcorporatie gebruik van maakt. Tot slot is de gemeente voornemens aan de Frieslandlaan, net buiten het plangebied, een kleinschalig Huis van de Wijk te realiseren. Het toevoegen van andere functies dan wonen draagt bij aan de gemengde stad. Dit sluit aan op de Omgevingsvisie, Woonvisie, Economische Visie en het coalitieakkoord 2022-2026. Hierin is opgenomen dat door de grote woningvraag een (versnelde) toename van het aantal woningen van belang is met ruimte voor werken en recreëren.

### Eisen:

- Er worden circa 390 sociale huurwoningen, 95 middensegment en 33 markt-woningen gerealiseerd, conform de subsidie Woningbouwimpuls (WBI). Deze aantallen zijn exclusief de Hartekamplocatie.
- De ontwikkeling draagt bij aan een toename en differentiatie van woningen in de Waddenbuurt, met betrekking tot woningtypen, woonsegment, woninggrootte en aantal kamers. Het woningaanbod is gericht op diversiteit aan inkomensgroepen, woonproducten en woonmilieus.
- De focus ligt op huisvesting van kleinere huishoudens (waaronder startende huishoudens en ouderen), conform de vastgestelde Woonvisie. Gezien de sloop van grote woningen en t.b.v. doorstroming/doorverhuizen wordt er daarnaast

ook voor gezinnen (terug)gebouwd (sociaal segment en marktsegment).

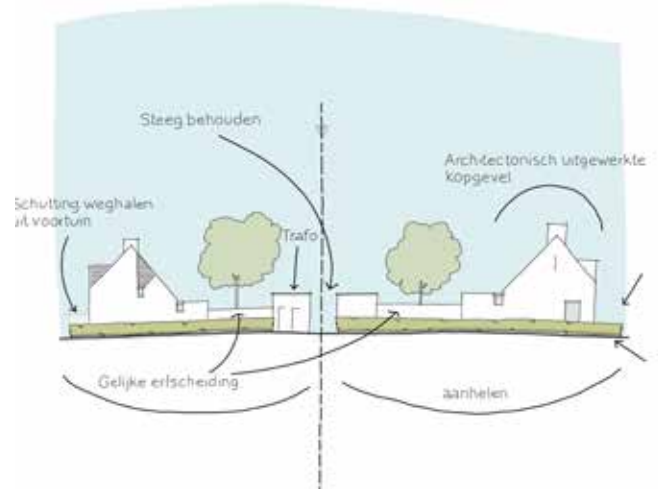
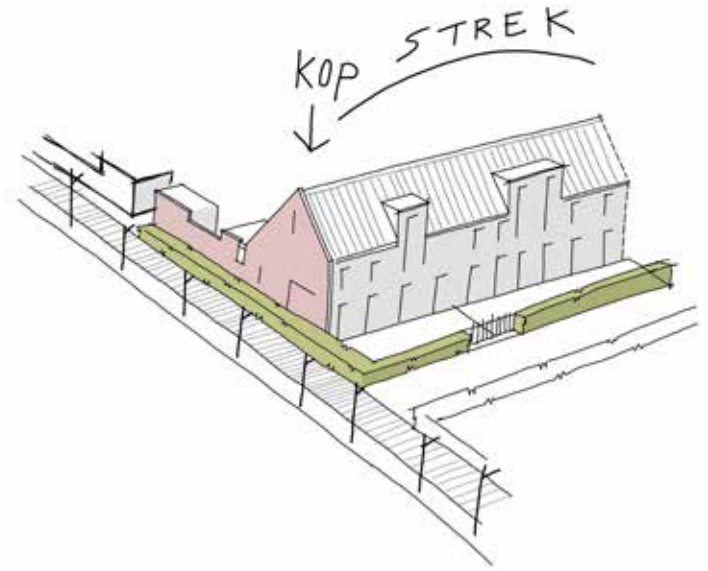
- Bij de verdeling van woonsegmenten is een maatwerkafspraken van toepassing. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Voor de toe te voegen woningen (inclusief de ontwikkeling Zwemmerslaan) is het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% overige woningen conform de nota Kaders sociale huur en middensegment (november 2022).
- Nieuwe woningen voldoen aan de vereisten uit de nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' (november 2022), betreffende o.a. prijsgrenzen (en de wijze waarop indexering plaatsvindt), minimale oppervlakte, doelgroepen, toewijzing, huurverhoging, exploitatieperiode, zelfbewoning, antispesulatie en toegankelijkheid.
- Bouwperceel 8 biedt ruimte voor ca. vier standplaatsen voor woonwagens en ca. 18 appartementen (binnen het segment wettelijk betaalbaar). Bouwpercelen 5, 7 en bouwperceel 1 of 2 bevatten ruimtes die ingevuld kunnen worden door kleinschalige buurtgerichte voorzieningen zoals werk-, horeca-, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Bij bouwperceel 5 (hoek Zuiderzeelaan/Europaweg) betreft het een functie gericht op ontmoeting zoals kleinschalige horeca, een sociaal-maatschappelijke voorziening met ondersteunende horeca of vergelijkbaar:
  - Gericht op de buurt en de verschillende doelgroepen die hier wonen; een huiskamer voor de buurt.
  - Overdag en 's avonds ogen op het park. Wel opletten met geluidsoverlast richting (boven)buren; geen nachthoreca.
  - Relatie aangaan met het park qua uitstraling en gebruik, misschien een speelplek in de nabijheid.
  - Geen bezorghoreca als hoofdactiviteit.
- Binnen de bouwpercelen wordt minimaal één gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd, ter bevordering van collectiviteit, gezinssamenwerking en sociale interactie tussen bewoners. Deze ruimte wordt actief geprogrammeerd en beheerd, bij voorkeur door bewoners zelf (al dan niet met ondersteuning). De ruimte is flexibel van opzet, zodat deze indien nodig omgebouwd kan worden tot een woning en vice versa. Het uitgangspunt is dat deze ruimte niet meetelt voor het aantal geplande sociale woningen in het WBI-programma.



Referentie middelhoge strokenbebouwing met duidelijk verschil tussen (actieve) plint en bovenbouw  
Woningen Middelweg, Zwolle, BDG Architecten



Referentie kop middelhoge strokenbebouwing  
Middengebied Noord, Overtoomse Veld, Amsterdam, Geurste & Schulze Architecten



Grondgebonden woningen met onderscheid kop en strek

#### *Wensen:*

- Richtlijn voor de verdeling van de woningtypes is het programma dat is opgenomen in het proefverkevelingsplan (bijlage B).
- Zorg ervoor dat de beukmaat van de woningen ruim genoeg is, met het oog op toekomstbestendigheid.
- Woningen kleiner dan 50m<sup>2</sup> zijn schakelbaar voor vergroting.
- Marktwoningen zijn bij voorkeur grondgebonden (segment Eigen Grond).
- Binnen het midden- en hogere segment hebben koopwoningen de voorkeur.
- De plint van gebouwen heeft een hoogte die geschikt is voor wonen en voor toekomstige conversie naar andere functies, zoals sociale voorzieningen.
- De grotere woningen (minimaal 3 kamers) worden zo gesitueerd dat ze de minste overlast veroorzaken voor omwonend en andere bewoners.
- Plinten bevatten bij voorkeur grotere woningen (minimaal 3 kamers), geschikt voor gezinnen.
- Implementeer geclusterde woonvormen voor ouderen op meerdere verdiepingen met gemeenschappelijke ruimtes, in lijn met de Stadsdeal ouderenhuisvesting.
- Overweeg voor specifieke plekken kleinschalige bedrijvigheid, kantoorruimte, dienstverlening, sportfaciliteiten, woonzorg, kinderdagopvang, co-workingspaces, pakketpunten en andere buurtgerichte economische functies, afgestemd op lokale behoeften en arbeidsmarkt.
- Verspreid door de buurt worden bij voorkeur drie gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Zie voor nadere omschrijving de betreffende tekst over gemeenschappelijke ruimte onder 'eisen'.
- Het is gewenst om op de binnenterreinen (bouwvelden 2, 4 en 6) eenvoudige bouwwerken te realiseren, zoals kassen en opslagruimtes voor tuingereedschap en buitenspeelgoed, waarbij omwonenden worden betrokken bij de invulling en het beheer zodat er een gevoel van eigenaarschap ontstaat.
- Voor de nieuwbouw onderzoeken of houtbouw mogelijk is.
- Er is bij de inrichting van de gebouwen en directe omgeving aandacht voor sociale veiligheid.

### **4.3 Beeldkwaliteit**

Deze paragraaf legt op hoofdlijnen richtlijnen vast voor de esthetische aspecten van de nieuwe gebouwen in de Waddenbuurt. In de vervolgfase worden het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan (BKP) in samenhang met elkaar uitgewerkt. Het voornaamste doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de visuele kwaliteit te waarborgen en een harmonieus geheel te creëren tussen de verschillende gebouwen en hun omgeving, met een sterke focus op de specifieke architectuurstijl die voortbouwt op de identiteit van de naoorlogse periode.

#### **4.3.1 Opbouw bouwvolumes**

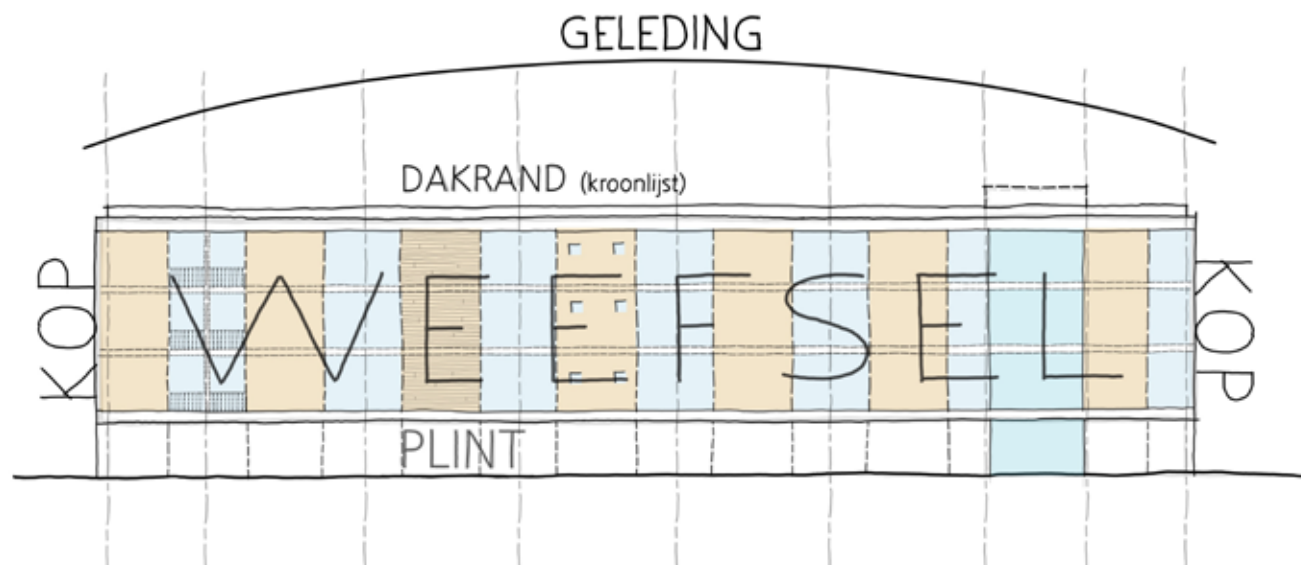
In de Waddenbuurt worden verschillende typen bouwvolumes ontwikkeld, zoals torens, schijfvormige volumes (appartementen) en eengezinswoningen, die een eigentijdse interpretatie van de naoorlogse periode weerspiegelen. Torens fungeren als opvallende hoogteaccenten in de buurt, goed zichtbaar van veraf en dienend als oriëntatiepunten. De schijfvormige volumes en eengezinswoningen vormen samenhangende ensembles die refereren aan de naoorlogse open verkevelingsconfiguraties.

#### *Eisen:*

- De torens in de Europawegzone zijn alzijdig ontworpen om vanuit elke hoek esthetisch aantrekkelijk te zijn.
- Drielaagse gebouwen die aansluiten bij bestaande rijwoningen hebben een vergelijkbare opbouw met twee lagen en een zadeldak.
- Het ensemble in het middengebied bestaat uit uniforme rechthoekige bouwvolumes zonder lokale hoogteaccenten, met schijfvormige gebouwen die langs- en kopgevels hebben.

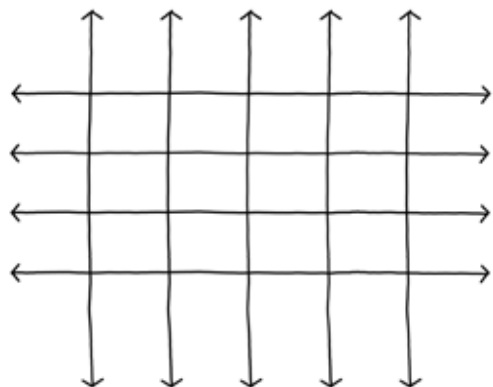
#### *Wens:*

- Bij drielaagse gebouwen met een kap begint het dak aan de achterzijde bij voorkeur op de eerste verdieping, aangezien dit bij de bestaande woningen ook het geval is.

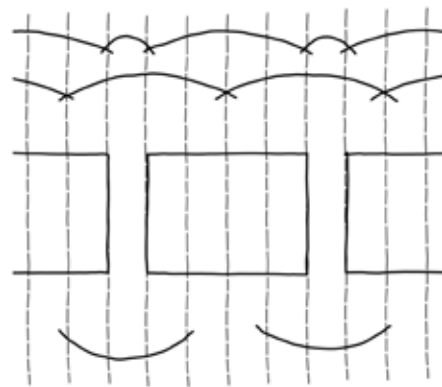


### Herinterpretatie van naoorlogse architectuur

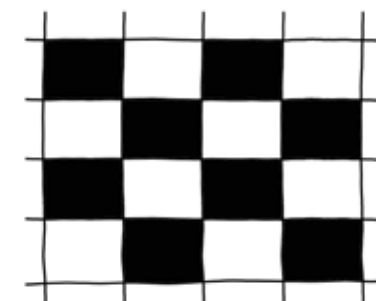
Er wordt gestreefd naar een karakteristiek gevelbeeld dat voortbouwt op naoorlogse ontwerpprincipes. Dit komt tot uiting in het spel van texturen, de regelmatig verschuivende ritmes in de gevels, en de plastische werking door licht-donker contrasten. De opbouw van de gevels met een duidelijke plint, middenpartij en daklijn versterkt de horizontaliteit en zorgt voor een samenhangend geheel. Ook worden de kopgevels met zorg uitgewerkt. Tegelijkertijd mogen individuele woningen herkenbaar worden door subtiele accenten, zoals een uitstekend balkon of andere details, waardoor ze zich onderscheiden binnen het harmonieuze geheel.



Weefsel



Regelmatig verschuivende ritmes



Plastiek door licht-donker contrast

Bron: Bet, E., & Hinterthür, H. (2004), Kleur Rotterdam. over de stedenbouwkundige dimensies van kleur in Rotterdam, Het stimuleringsfonds voor de Architectuur.

#### 4.3.2 Architectuur

##### Eisen:

- Beeldkwaliteit moet voortbouwen op de identiteit van de naoorlogse architectuur, waarbij horizontaliteit een belangrijk kenmerk is.
- Verschillende architectonische elementen zoals kopgevels, portieken, galerijen, maisonnettes, balkons en loggia's dragen bij aan een samenhangend gevelbeeld.
- Gebouwen geleden, zodat herkenbaarheid ontstaat en een te grote schaal (anonimiteit) wordt voorkomen.

#### 4.3.3 Materiaal, plastic en textuur van de gevels

##### Eisen:

- Gevels vormen een harmonieus geheel dat rust uitstraalt in de groene omgeving.
- Het ontwerp van de gevels heeft een ritmisch patroon, waarbij elementen zoals vloeren, ramen, balustrades, balkonhekken, dorpels en lateien goed op elkaar afgestemd zijn.
- Verschillende texturen en kleuren worden zorgvuldig gecombineerd om zowel een samenhangend geheel te vormen binnen het ensemble als variatie te creëren.



- De materiaalkleuren en texturen van de gevels worden afgestemd op de bestaande kleuren en texturen in de Waddenbuurt zonder sterke contrasten. De hoge flats aan de Groningenlaan dienen daarbij als belangrijke referentie.
- De materialen, kleuren en details zijn gekozen om langdurig mooi te blijven, zonder afbreuk te doen aan de esthetiek.

##### Wens:

- Onderzoeken of toepassing van houtbouw tot de mogelijkheden behoort.

#### 4.3.4 Entrees van appartementen en begane grondwoningen

##### Eisen:

- Hoofdentrees van zowel appartementen als begane grondwoningen zijn open en transparant, met een zorgvuldige spreiding langs de straten.
- Hoofdentrees zijn duidelijk herkenbaar, overzichtelijk, veilig en goed verlicht. Postbussen en belpanelen zijn geïntegreerd in het entree-ontwerp om een samenhangend gevelbeeld te creëren.
- Hoofdentrees van appartementen zijn gericht naar de openbare ruimte.
- Hoofdentrees zijn uitnodigend, met royale afmetingen, goede verlichting en zonder obstakels zoals brievenbussen die het zicht belemmeren.





Referentie voor uitnodigende entree van  
hoogbouw aan Europaweg (Geurst & Schulze)



Referentie voor uitnodigende entree  
(Geurst & Schulze)



Referentie voor inpassing trafo in gevelbeeld  
(Geurst & Schulze)

#### 4.3.5 Plint

##### *Eisen:*

- Gevelwanden op de begane grond moeten minstens 40% transparant zijn.
- Begane grondwoningen aan de openbare zijde moeten levendige functies hebben zoals een woonkamer, kantoor of keuken met 'tuindeuren' en/of een voordeur. De plint biedt ook ruimte voor kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

#### 4.3.6 Technische voorzieningen in plinten en op daken

##### *Eisen:*

- Technische voorzieningen worden als integraal onderdeel van de gebouwen ontworpen.
- Ruimtes voor technische installaties op de begane grond worden geïntegreerd in de gevelontwerpen met discrete toegangsdeuren, zodanig dat ze de architectonische kwaliteit van de begane grondgevel zo min mogelijk verstoren.
- Benodigde technische voorzieningen die boven op gebouwen geplaatst moeten worden, zoals liftopbouwen, klimaatinstallaties en duurzame energieopwekking, vormen een integraal onderdeel van het gebouwontwerp of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Hemelwaterafvoeren zijn onderdeel van de architectonisch beeld en worden integraal meeontworpen met het gevelontwerp.

#### 4.3.7 Overgangszone privé-openbaar

##### *Eisen:*

- Overgangszones tussen gebouwen en de openbare ruimte worden zorgvuldig vormgegeven en materialen worden gekozen in relatie met het gebouwontwerp en het ontwerp voor de openbare ruimte.
- Instandhouding van hagen in overgangszones wordt bereikt door onderhoudsafspraken en een robuuste vormgeving, bijvoorbeeld door aan de

privézijde een hek te plaatsen.

#### 4.3.8 Balkons en galerijen

##### *Eisen:*

- Balkons mogen maximaal 1,8 meter uitsteken ten opzichte van het gevelvlak, mits dit binnen het bouwperceel en uitgegeven terrein is.
- Het ontwerp van de balkons moet voldoende privacy en beschutting bieden aan bewoners en moet goed aansluiten bij de architectuur van het gebouw.
- Indien een galerij aan de openbare (straat)gevel wordt toegevoegd, wordt deze achter het gevelvlak geplaatst om te voorkomen dat het horizontale beeld te dominant wordt.

##### *Wensen:*

- De buitenruimtes op de verdiepingen, met name de balkons, worden bij voorkeur verdiept aangelegd ten opzichte van het gevelvlak, met een minimale diepte van 0,5 meter. Dit draagt bij aan een gevarieerd en esthetisch aantrekkelijk gevelbeeld en verbetert de kwaliteit van het verblijf op de balkons.

#### 4.3.9 Daken

##### *Eisen:*

- Daken worden ontworpen voor dubbelgebruik, zodat ze niet alleen woningen bedekken maar ook andere functies kunnen ondersteunen. Hierbij kan worden gedacht aan: een groen ecologisch dak, daktuin, zonnepanelen e.d., waterberging, of aan combinaties hiervan.
- Omdat veel daken zichtbaar zijn vanaf andere gebouwen, worden daken ontworpen met het oog op hun esthetische waarde. Technische installaties op daken worden aan het zicht onttrokken door een opstand van minstens 0,6 meter boven het dakvlak.
- Daken worden ontworpen met aandacht voor esthetiek, bijvoorbeeld door beplanting te integreren of materialen te kiezen die passen bij de gevels.



## 5 Mobiliteit, duurzaamheid en milieu randvoorwaarden, eisen, wensen

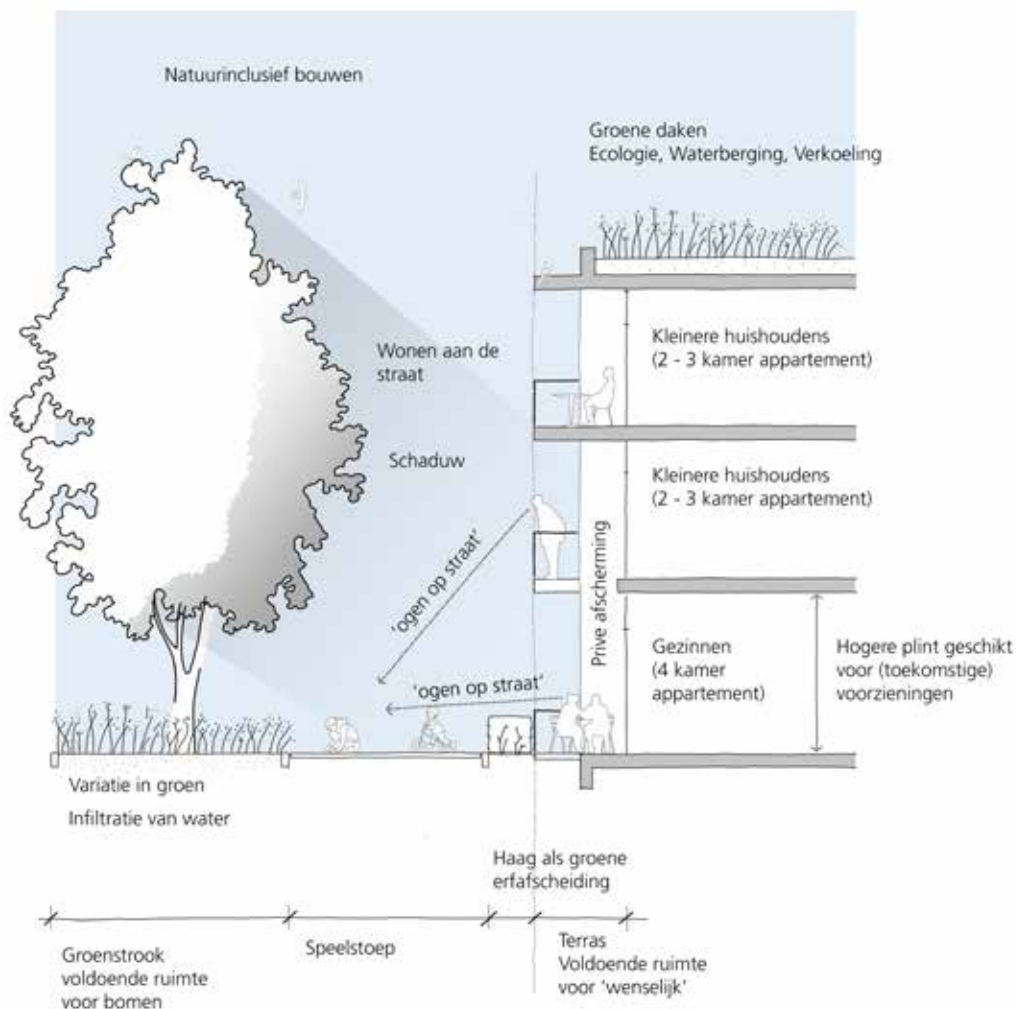
Dit hoofdstuk benoemt mobiliteits-, duurzaamheids, milieu- en omgevingsaspecten waarmee vanaf het begin van de ontwerpfase rekening moet worden gehouden. Deze onderwerpen hebben zowel betrekking op de bebouwing als de (openbare) buitenruimte.

Het is de bedoeling dat onderstaande eisen en wensen op een integrale manier met elkaar en met de ruimtelijke eisen en wensen verbonden worden, om een prettige en gezonde leefomgeving te creëren voor de toekomstige bewoners. Het robuuste groene netwerk in de openbare ruimte biedt hiervoor een belangrijke basis. Daarnaast is het een opgave voor ontwikkelende partijen.

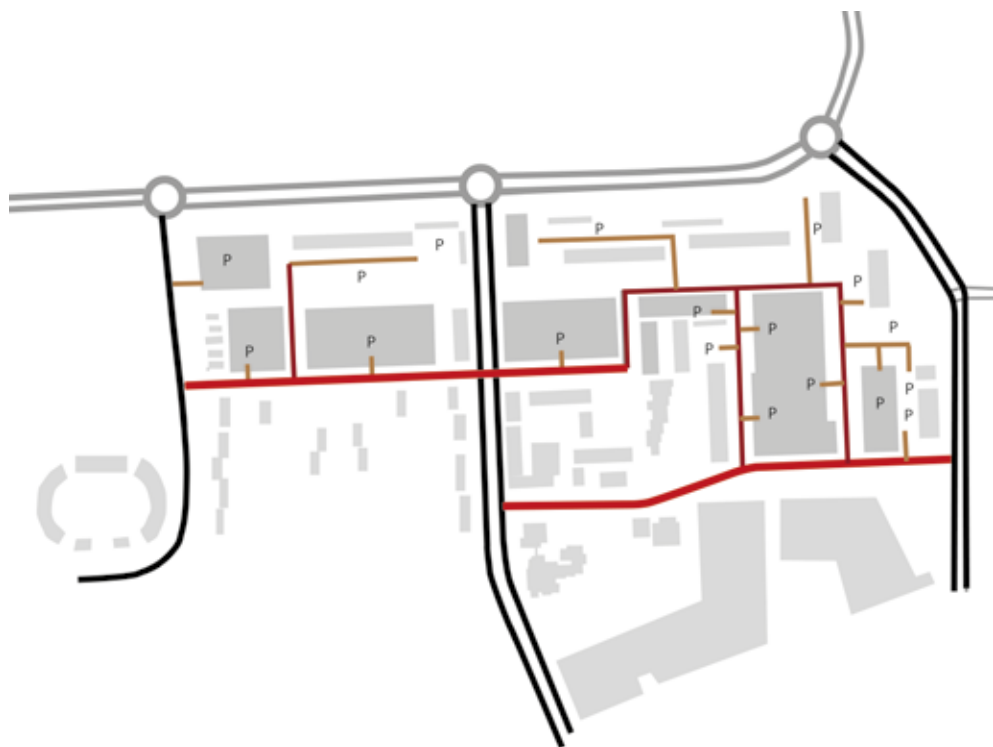
### Gemeentebrede eisen / beleid

Voor een volledig overzicht van de gemeentebrede uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid wordt verwezen naar de Richtlijn Duurzaam Bouwen en het Strategisch plan klimaatadaptatie en het convenant Houtbouw. Over het algemeen is het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw van de Metropoolregio Amsterdam 1.0 'niveau brons' van toepassing, waarbij op een aantal punten nuanceringen zijn aangebracht. Deze zijn aangegeven bij de betreffende thema's.

Voor parkeren en mobiliteit zijn het Mobiliteitsbeleid 2021 en uitvoeringsagenda en de Nota Parkeernormen van toepassing.



Integrale opgave bebouwing - buitenruimte



-  hoofdweg van Molenwijk, met aansluiting op Europaweg
-  woonstraat, rand van Molenwijk, met aansluiting op Europaweg
-  woonstraat met aansluiting op hoofdweg van Molenwijk
-  woonstraat
-  toerit naar of rijweg binnen parkeerterrein

Auto- en parkeerstructuur



-  fiets- en voetpad
-  voetpad, fietsers toegestaan
-  voetpad
-  straat voor alle verkeerssoorten
-  bushalte

Langzaam verkeer routes en bushaltes

## 5.1 Mobiliteit

### 5.1.1 Nadruk op voetganger en fietser

De Waddenbuurt wordt een aantrekkelijke buurt voor voetganger en fietser. In de hele buurt is het prettig, veilig en comfortabel verplaatsen en verblijven voor voetgangers en fietsers, voor jong en oud en voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Hiermee wordt de buurt meer levendig en zijn ontmoetingen op straat makkelijk.

In alle woonstraten is de auto ondergeschikt aan groen, fietser en voetganger. Rijwegen worden versmald, waarbij het parkeren langs de rijwegen zich gewoonlijk beperkt tot langsparkeren aan één zijde. Er komt een centrale voetgangersroute in oost-westrichting door het Waddenpark. Ook fietsers “te gast” kunnen hier gebruik van maken. Deze route heeft een oversteek over de Zuiderzeelaan. Dankzij deze nieuw centrale route en de vele dwarspaden vanaf deze lijn naar de omliggende gebouwen, straten en wegen, zijn er altijd logische langzaamverkeersroutes voor fietsers en voetgangers.

De voetpaden in de buurt hebben een hoog comfortniveau. Kruispunten worden uitgevoerd als plateaus zodat je à-niveau kunt oversteken en je niet steeds stoep op en af moet. Deze plateaus zijn ook van belang om de snelheid van auto's te verminderen.

### 5.1.2 Verkeersstructuur

Binnen de buurt zijn alle straten te beschouwen als woonstraten met een 30 km regime. Dat geldt ook voor de Zwemmerslaan. De hoofdwegen Zuiderzeelaan, Groningenlaan en Europaweg blijven vooralsnog op basis van het huidig beleid 50 km wegen. De Amelandstraat, Frieslandlaan en het westelijk deel van de Waddenstraat takken aan op de ontsluitingslus van Molenwijk (Zuiderzeelaan en Groningenlaan) en de Zwemmerslaan. Deze wegen sluiten vervolgens aan op de Europaweg, de hoofdwegenstructuur van Schalkwijk. Zo is er een duidelijke, hiërarchische verkeerstructuur conform de oorspronkelijke opzet van Schalkwijk en Molenwijk.

Vanaf de woonstraten zijn inritten naar bestaande parkeerterreinen en parkeerhofjes tussen de nieuwe bebouwing. Het nieuwe bouwveld aan het Terschellingspad (hoek Zwemmerslaan) kan direct vanaf de Zwemmerslaan worden ontsloten, aangezien dit ook een 30-km weg is. De hoekkavel Zuiderzeelaan/Europaweg wordt vanuit verkeerskundig oogpunt bij voorkeur alleen ontsloten vanaf de oostzijde, dus via het terrein van Ymere, vanwege de nabijheid van de rotonde en omdat de Zuiderzeelaan een 50-km weg is.

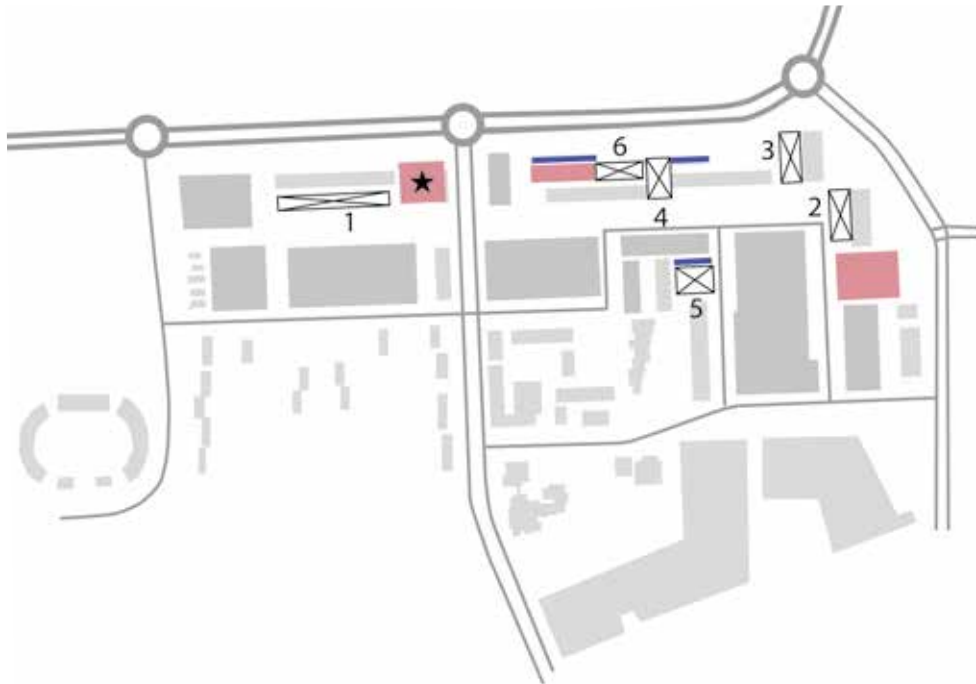
Hetzelfde geldt voor het parkeerterrein aan de westkant van de Zuiderzeelaan. Echter, vanuit de wens om autoverkeer en parkeren in de buurt - en in het bijzonder aan het park - te reduceren, adressen aan de Zuiderzeelaan toe te voegen en de snelheid van het autoverkeer op de Zuiderzeelaan te verlagen, kan het toch een goed idee zijn om parkeervoorzieningen nabij de Zuiderzeelaan te ontsluiten vanaf deze weg. Kortom, dit dient in de planuitwerking nader te worden onderzocht en integraal te worden afgewogen.

Vanzelfsprekend moeten bestaande en nieuwe gebouwen bereikbaar zijn voor nood- en hulpdiensten. Met name bij gebouwen aan een doodlopende straat of autovrij pad is dit in volgende planfasen een aandachtspunt. Indien nodig, kan het hoofdpad in het Waddenpark geschikt worden gemaakt als brandweerroute.

### 5.1.3 Parkeren auto's en fietsen

De herstructurering biedt de kans om het autoparkeren meer uit het straatbeeld te halen. Parkeren gebeurt op (bestaande) parkeerterreinen en op eigen terrein, goed ingebed door bebouwing en groen. Aanvullend is langsparkeren op beperkte schaal, ondergeschikt in het straatbeeld, mogelijk. Gewoonlijk betekent dit aan één zijde van de rijweg. Tweezijdig langsparkeren komt alleen bij uitzondering voor op aangewezen plekken aan zeer brede straten, wanneer deze parkeerplaatsen nodig zijn voor bestaande, te behouden gebouwen. Aan het deel van de Waddenstraat dat aan het Waddenpark ligt wordt helemaal niet geparkeerd, om de ruimte en beleving van deze belangrijke parkruimte te optimaliseren.

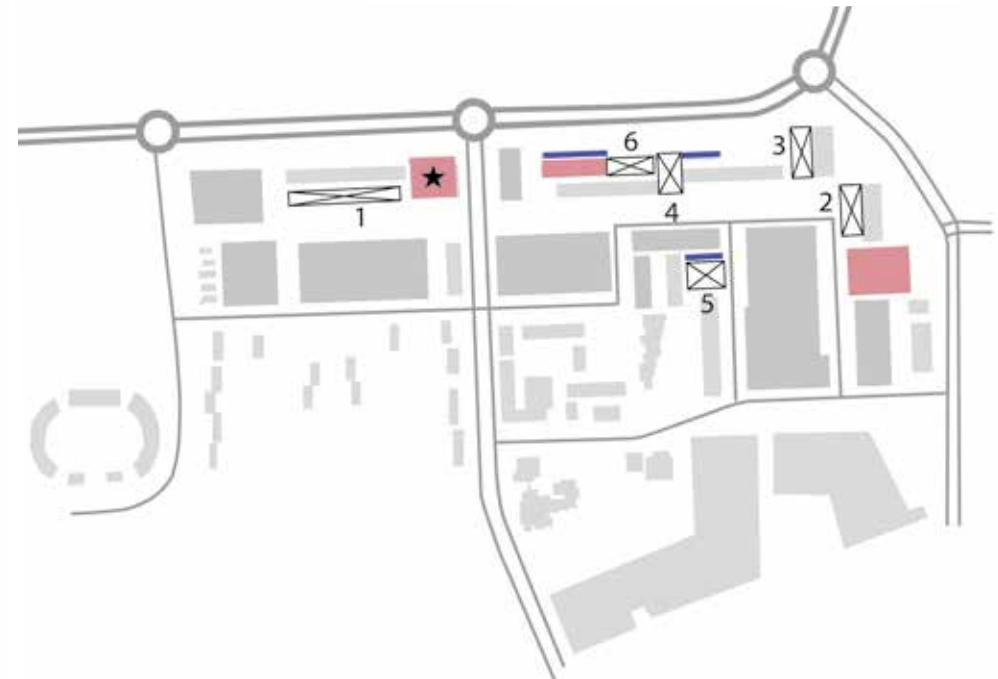
Parkeren voor nieuwe bebouwing wordt conform het beleid in principe opgelost op eigen terrein. Alleen in geval van overcapaciteit in de openbare ruimte - op basis van een maximale bezetting van 85% en het ontwerp van de openbare ruimte - kan bij sociale huur gebruik worden gemaakt van de openbare ruimte. Daarbij kan ook overcapaciteit net buiten het plangebied, aan de zuidkant van de Frieslandlaan en Amelandstraat, worden benut. Bij het benutten van overcapaciteit in de openbare ruimte wordt beoordeeld of dit wenselijk is, met name vanuit het oogpunt van bereikbaarheid van de parkeerplaatsen. Hiervoor gelden de afstandsnormen uit het parkeerbeleid en daarnaast wordt ook een inschatting gemaakt of het realistisch is dat bewoners naar bepaalde locaties zullen uitwijken als zij in de directe nabijheid geen parkeerplaats hebben kunnen vinden. In het verlengde hiervan wordt de Zuiderzeelaan als barrière beschouwd, wat betekent dat parkeren voor bewoners ten oosten van de Zuiderzeelaan niet aan de westkant van de Zuiderzeelaan mag worden



#### Toekomstbeeld /wensbeeld parkeren

Prioritering verwijderen parkeerplaatsen en eventueel garages met als doel:

1. Vergroten parkruimte, verbeteren relatie park en aanliggende bebouwing (bestaande flat en nieuw gebouw op kop van park). Eventueel in combinatie met realisatie van een gebouwde parkeervoorziening op hoek Zuiderzeelaan.
2. Oostelijke kop van het park versterken, directe relatie tussen flat en park.
3. Goede voetgangersroute van Waddenpark naar Romolenpark.
4. Tussen koppen van flatgebouwen geen parkeren maar groen in contact met het Waddenpark. Bij voorkeur in combinatie met toevoegen van actieve functies in plint. Dit alles verbetert ook verbinding tussen Waddenpark en groenzone Europaweg.
5. Voorkanten van bestaande woningen niet aan parkeerterrein maar aantrekkelijke openbare ruimte.
6. Verbeteren ruimtelijke relatie van groenzone Europaweg met bestaande flat.



1. Vergroten parkruimte, verbeteren relatie park en aanliggende bebouwing (bestaande flat en nieuw gebouw op kop van park). Eventueel in combinatie met realisatie van een gebouwde parkeervoorziening op hoek Zuiderzeelaan.
2. Oostelijke kop van het park versterken, directe relatie tussen bestaande flat en park.
3. Goede voetgangersroute van Waddenpark naar Romolenpark.
4. Tussen koppen van flatgebouwen geen parkeren maar groen in contact met het Waddenpark. Bij voorkeur in combinatie met toevoegen van actieve functies in plint. Dit alles verbetert ook verbinding tussen Waddenpark en groenzone Europaweg.
5. Voorkanten van bestaande woningen niet aan parkeerterrein maar aantrekkelijke openbare ruimte.
6. Verbeteren ruimtelijke relatie van groenzone Europaweg met bestaande flat.

gesitueerd of vice versa. Daarnaast is het ongewenst om parkeren over te hevelen naar een andere ontwikkelfase.

In de vervolgfase van de planontwikkeling wordt in het Voorlopig Ontwerp openbare ruimte het laadvermogen van de openbare ruimte voor parkeren bepaald.

Op basis van het schetsontwerp openbare ruimte en actuele parkeertellingen is de voorlopige inschatting gemaakt dat er weinig of geen overcapaciteit is aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Parkeren op eigen terrein wordt uit het zicht t.o.v. de openbare ruimte opgelost. Dit parkeren heeft geen negatieve uitstraling op de openbare ruimte. De eisen die worden gesteld aan parkeren op eigen terrein zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Voor fietsparkeren zijn eveneens de normen uit het vigerend parkeerbeleid van toepassing. Voor bezoekers wordt fietsparkeerruimte in de openbare ruimte opgenomen.

#### *Eisen:*

- Voor bestaande, te behouden gebouwen wordt de gebruiksnorm op basis van actuele parkeertellingen gehanteerd. Huidige “overcapaciteit” wordt niet in stand gehouden. Deze ruimte wordt gebruikt voor vergroening en verdichting.
- Voor nieuwe bebouwing gelden de normen uit het vigerend parkeerbeleid.
- Ten behoeve van een aantrekkelijke openbare ruimte voor voetganger, fietser en om aan te wonen, faciliteren we in de openbare ruimte zo min mogelijk de privéauto (zie kaartjes parkeren - basisprincipes en parkeren - toekomstbeeld).
- Op basis van het beleid geldt dat parkeren voor bewoners en bezoekers in principe op eigen terrein dient plaats te vinden. Alleen bij overcapaciteit aan parkeerruimte in de openbare ruimte (in de buurt of nabije omgeving) kan hiervan voor sociale huurwoningen gebruik worden gemaakt. In de vervolgfase van de planontwikkeling wordt in het Voorlopig Ontwerp openbare ruimte het laadvermogen van de openbare ruimte voor parkeren bepaald.
- Uitwisseling van parkeren tussen het gebied ten westen en ten oosten van de Zuiderzeelaan is niet mogelijk.
- Uitwisseling van de parkeeropgave tussen bouwvelden is onder voorwaarden mogelijk. Indien een parkeervoorziening niet alleen voor het eigen bouwperceel, maar ook voor andere woningen bedoeld is, is het een voorwaarde dat het

logisch is voor de betreffende mensen hier te parkeren. Aandachtspunten daarbij zijn: nabijheid, logische routing, sociale veiligheid.

- De ontwikkelaar stelt een mobiliteitsplan op waarin wordt onderbouwd hoeveel parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en hoe deelauto's, fietsparkeren en de nabijheid van OV in het plan worden opgenomen.
- Uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw zijn eisen m.b.t. duurzame mobiliteit niveau brons van toepassing.

#### *Wensen:*

- Geen of zo weinig mogelijk parkeren aan het westelijk deel van het park, met name aan de zuidkant van de bestaande flat. Realisatie van een parkeergarage aan westzijde van Zuiderzeelaan nabij rotonde Europaweg kan hiervoor wenselijk zijn.
- Zuiderzeelaan blijft vooralsnog een 50 km-weg (beleid). Echter, voor de samenhang van de Waddenbuurt is een 30 km-regime gewenst.
- Verwijderen van garageboxen t.b.v. verbeteren ruimtelijke kwaliteit, actieve plinten van flats of extra openbare parkeerplaatsen.

### **5.1.4 Deelmobiliteit**

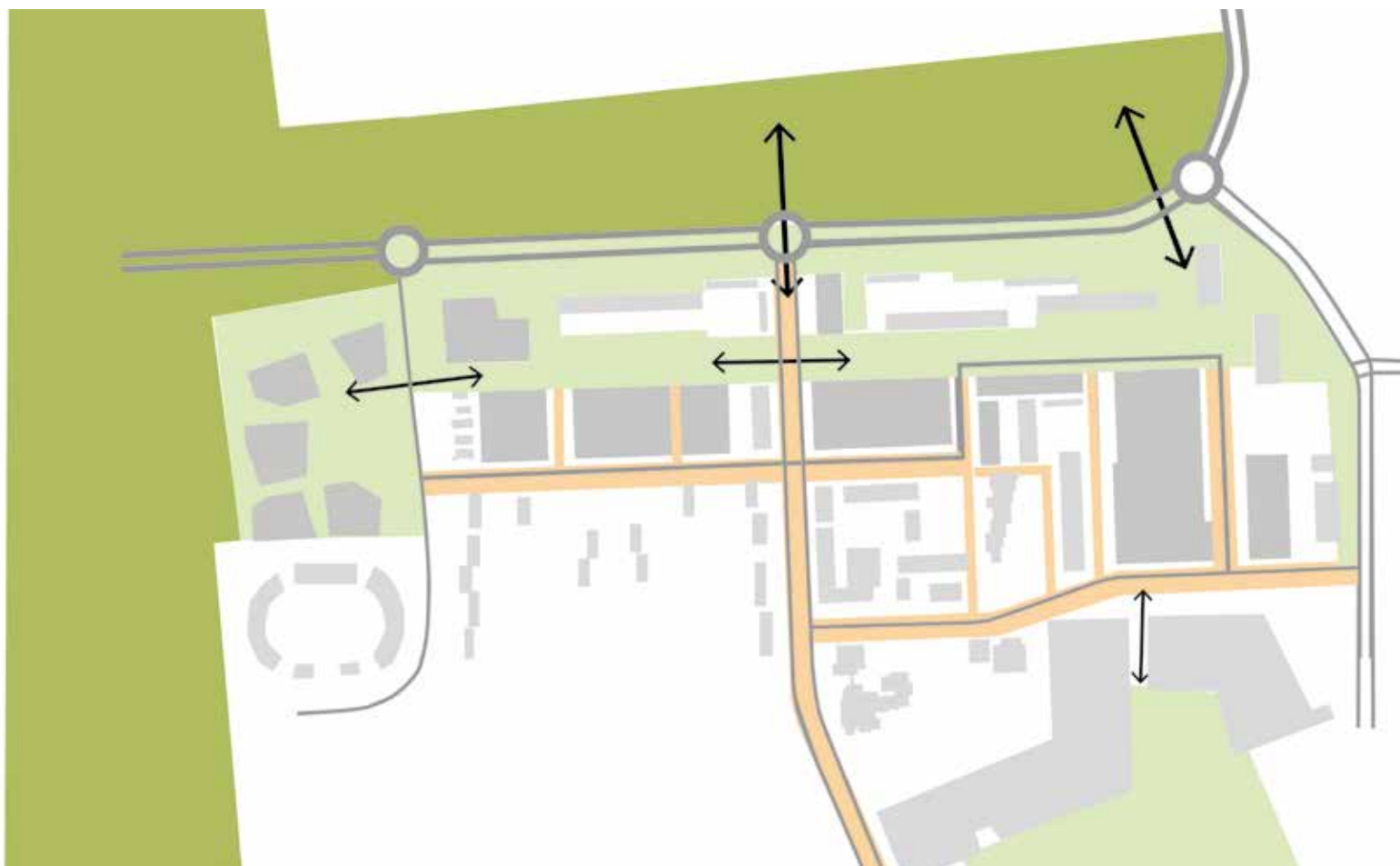
Het beleid van gemeente Haarlem staat deelautokorting toe. Deelauto's zijn een middel om mobiliteitstransitie op gang te brengen (en niet een middel met als doel minder parkeerplaatsen aan te hoeven leggen), maar de maatregel moet wel passen bij de ontwikkeling en de vervoersvraag van de toekomstige bewoners. Wanneer bij de uitwerking van het plan het kansrijk lijkt dat toepassen van deelauto's zal leiden tot reductie van het eigen autobezit, alleen dan zal de deelautokorting worden toegepast.

#### *Eisen:*

- Indien de ontwikkelaar wenst gebruik te maken van deelauto's en deelautokorting, onderbouwt hij met een verkeerskundig advies dat en hoe de deelauto's zullen leiden tot reductie van het eigen autobezit.

#### *Wensen:*

- Deelmobiliteit wordt gestimuleerd.



- Natuurnetwerk Haarlem of ecologische hotspot van de stad
- Ecologisch waardevol gebied op buurt- of wijkniveau
- "Ecologisch haarvat": groene verbinding binnen buurt of wijk
- Opgave verminderen barrièrewerking

Ecologische netwerk

## 5.2 Groen en ecologie

### 5.2.1 Robuuste groenstructuur

De Waddenbuurt draagt met robuust groen bij aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het groen in de buurt is goed verbonden met de groenstructuren in de omgeving, in het bijzonder het Molenburgpark, de Groene Zoom en het heempark Romolenpark.

Het Waddenpark is binnen de buurt de hoofdvas voor flora en fauna, die in contact staat met het overig groen in de wijk en omgeving. Het park krijgt beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit, de wateropgave (met verlaagde delen voor wateropvang en -infiltratie) en tegelijkertijd bijdraagt aan de leefkwaliteit voor bewoners.

In aanvulling op de hoofdvas is er een fijnmazig groen netwerk door de hele buurt met bomen, (kruidenrijke) grasbermen, hagen en heesters. Ook de binnentuinen maken deel uit van dit netwerk.

Daarnaast is het nodig de verbinding met het Romolenpark te verbeteren door middel van een faunatunnel onder de Europaweg door. Ook barrièrevorming door de Zuiderzeelaan en de Zwemmerslaan (aansluiting op de Groene Zoom) worden zoveel mogelijk beperkt.

#### *Eisen:*

- Robuust en verbonden groen, zowel op structuurniveau als in de uitwerking van het ontwerp. Hierbij gaat het ook om goede aansluitingen op groen in de omgeving. Hiertoe behoren faunatunnels onder de Europaweg, Zuiderzeelaan en, zo nodig, onder de Zwemmerslaan.
- Het Waddenpark is binnen de buurt de hoofdvas voor flora en fauna, die in contact staat met het overig groen in de wijk en omgeving. Het park krijgt beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit, ruimte biedt voor waterberging (verlaagde delen voor wateropvang en -infiltratie) en bijdraagt aan de leefkwaliteit voor bewoners (gebruiksgroen en aantrekkelijk beeld).
- In de hele buurt komt een fijnmazig groen netwerk met bomen, (kruidenrijke) grasbermen, hagen en heesters. Ook de binnentuinen maken deel uit van dit netwerk.

### 5.2.2 Doelsoorten ecologie

#### *Eisen:*

- Hoogwaardige habitats worden gerealiseerd voor vier soortcategorieën (conform Convenant Toekomstbestendige Woningbouw niveau zilver, grootschalig project):
  - gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, huismus, spreeuw en huiszwaluw, vleermuizen);
  - boombewonende soorten (bijvoorbeeld gaai, grote bonte specht, boomklever en boombewonende vleermuizen);
  - aan struweel gebonden soorten (vogels als merel, mezen, heggenmus; insecten als boomblauwtje, citroenvlinder en ligusterpijlstaart; zoogdieren als egel, muizen, spitsmuizen en kleine marters);
  - aan bloemrijk grasland gebonden soorten (wilde bijen, vlinders, zweefvliegen, insecteneters).
- De bebouwing bevat voldoende nest- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vogels (gierzwaluw, huismus, spreeuw en huiszwaluw) en vleermuizen. Voor deze gebouwbewonende soorten is naast de aanwezigheid van nest- en verblijfplaatsen ook genoeg foerageer- en schuilgelegenheid in de nabijheid. Voor de huismus geldt bijvoorbeeld dat op maximaal 20 tot 50 meter van de nestlocatie opgaand groen in de vorm van struiken van minimaal vier meter hoog aanwezig is. Ook ondiep water en open zand (voor een zandbad) zijn nodig in de directe omgeving.

#### *Wens:*

- Een habitat realiseren voor aan water en oevers gebonden soorten (kikkers, gewone pad, kleine watersalamander, vissen, libellen, aquatische insecten).



Groene erfafscheidingen



Nestkasten in gevel



Klimplanten



Struiken en hagen  
bieden dekking en voedsel voor dieren



Kruidenrijk gras



Kruidendak

### 5.2.3 Natuurinclusief en diervriendelijk bouwen en inrichten

#### Eisen:

- Op, aan en in de gebouwen worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Dat kan bijvoorbeeld met nestkasten, holtes, gaatjes en door de materiaalkeuze voor bijvoorbeeld hout of kalkrijke mortel in de muren. Ook groene of bruine daken (vrijgekomen grond vanuit grondverzet wordt hier gebruikt als dakafwerking), groene erfafscheidingen, klimplanten tegen een blinde muur, of een pergola met klimplanten dragen hieraan bij.
- Ecologische, groene structuren worden zo veel mogelijk op elkaar aangesloten. Waar doorkruising van een ecologische groenstructuur onvermijdelijk is, wordt barrièrevorming voorkomen door het aanleggen van faunapassages.
- Privé-, collectief groen (onder andere de binnentuinen) en openbaar groen worden met elkaar verbonden. Wanneer het toepassen van muren, schuttingen of hekken nodig is, zorgen openingen op maaiveldniveau ervoor dat grondgebonden dieren deze toch kunnen passeren. In geval van smalle doorgangen kan met bijvoorbeeld klimgroen en/of dakgroen worden gezorgd voor een zo goede mogelijke verbinding van het groen. Zo dragen ook de haarvaten van het ecologisch netwerk zo veel mogelijk bij aan de leefbaarheid voor fauna.
- De verlichting houdt rekening met fauna. De grotere ecologische structuren (Waddenburg en groenzone Europaweg) worden zo min mogelijk verlicht. Verlichting die hier wordt toegepast straalt zo min mogelijk uit op het groen en is faunavriendelijk: dat wil zeggen dat voor een armatuur wordt gekozen dat laag bij de grond is en een gerichte lichtbundel heeft. Er kan gedeeltelijke afscherming van de lichtbron aangebracht worden om verstrooiing van het licht naar groenstructuren te voorkomen.
- Alle daken die geen energiedak zijn, worden ingericht als groene daken met een leeflaag die ten minste geschikt is voor kruiden.
- Een collectieve daktuin heeft een dikke leeflaag, om een diverse vegetatie (kruiden, struwelen, bomen) met inheemse plantensoorten mogelijk te maken.

#### Wensen:

- Groene daken hebben bij voorkeur een dikke leeflaag, om een diverse vegetatie (kruiden, struwelen, bomen) met inheemse plantensoorten mogelijk te maken.
- Gebruik ter inspiratie de gids Natuurinclusief Ontwikkelen van de Vogelbescherming.
- Combineer zonnepanelen met groen.
- Daken waarop een nabijgelegen hoog gebouw uitzicht op heeft worden bij voorkeur ingericht als groene daken.

### 5.2.4 Biodiversiteit

#### Randvoorwaarde:

- Aan de Wet Natuurbescherming dient te worden voldaan. Daarom dient ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen welke rol het plangebied speelt voor beschermde flora en fauna. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de uitkomsten van dit onderzoek en worden indien nodig mitigerende maatregelen genomen. Zo nodig zal een vergunning worden aangevraagd van de natuurbescherming binnen de Omgevingswet. De mitigerende maatregelen zullen hierbij onderbouwen hoe de instandhouding van de waarden voor beschermde flora en/of fauna wordt geborgd. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt gewerkt volgens de Gedragscode Soortbescherming voor gemeenten door Stadswerk en wordt de zorgplicht in acht genomen.

#### Eisen:

- Beplanting in de openbare ruimte en het collectieve groen binnen uitgegeven gebied bestaat uit een in soortkeuze en hoogte gevarieerde vegetatie (kruidlaag, struiklaag, boomlaag, variatie nat en droog) ter bevordering van de biodiversiteit. Diversiteit aan soorten verlaagt ook de vatbaarheid van planten voor ziekten en plagen.
- De soorten zijn zoveel mogelijk (minimaal 50% in de straten en minimaal 80% in het Waddenburg) inheems en van autochtone herkomst. Ook is het plantmateriaal dat wordt toegepast afkomstig uit biologische kweek.

**Bestaande waardevolle boomstructuren (cijfers verwijzen naar kaart op volgende pagina)**



1. Platanen en vleugelnoten aan Terschellingspad (terrein Grafische school)



2. Rij platanen aan Zuiderzeelaan



3. Groep abelen Vlielandhof



4. Lommerrijke parkzone aan Europaweg



5. Grote groep met mooie essen en esdoorns in noordoostelijk deel van Waddenstraat.



6. Bomenrij Amelandstraat, hoofdzakelijk lindes.



7. Rij essen in westelijk deel van Waddenstraat (n verlengde van Amelandstraat) .

- De gekozen beplanting sluit aan op plaatselijke omstandigheden als grondsoort, bezonning, waterstand en voedselrijkdom.
- Het groen zal in principe ecologisch beheerd worden tenzij dit door de functie van het groen (bijvoorbeeld een speelveld) of in het kader van de verkeersveiligheid (bijvoorbeeld in bermten ter hoogte van kruispunten) niet haalbaar is.
- Verontreiniging en verrijking van de grond worden voorkomen. Aanvullende grond is humusarm: de vegetatie op dergelijke grond is soortenrijker dan in voedselrijke grond.

### 5.2.5 Bomen

Er zijn in de buurt veel mooie, volwassen bomen in goede conditie. Naast solitair is er een aantal groepen en rijen die in het bijzonder in het oog springen. Deze worden grotendeels behouden. Het betreft deze boomstructuren, waarbij de nummers verwijzen naar de tekening en foto's:

- 1. Vleugelnoot en platanen aan de oostkant van de Grafische School. Behoud van deze bomen is uitgangspunt voor het plan voor het betreffend bouwveld.
- 2. Bomenrijen Zuiderzeelaan. De bomenrij in de middenberm wordt gehandhaafd. Aan de oostzijde staat een markante rij platanen van ruim 50 jaar oud die vrijwel geheel wordt behouden. Vier platanen staan niet in lijn met de lange rij in noordelijke richting. Drie van deze vier platanen vallen binnen de beoogde bebouwingsrand langs de Zuiderzeelaan. Behoud van deze drie of vier bomen op de huidige plek is daarom niet wenselijk/mogelijk.
- 3. Groep abelen in Vlielandhof. De helft van deze groep kan worden opgenomen in het Waddenvak. De andere helft belandt in een bouwperceel. Deze lijken niet inpasbaar, doch dit is onderzoeksvraag bij uitwerking van het bouwperceel.
- 4. De groenzone Europaweg. Deze groenzone wordt voor het allergrootste deel in stand gehouden. Om het parkeerterrein bij één flat te vergroten kunnen op deze locatie een aantal bomen niet worden behouden.
- 5. Aan het oostelijk eind van het Waddenstraat bij de hoge torens een grote groep met essen en esdoorns. Deze groep wordt grotendeels opgenomen in het

Waddenvak. Een deel van de groep belandt in een nieuw bouwperceel en zal hier niet of maar beperkt kunnen worden ingepast.

- 6. Bomenrij van hoofdzakelijk lindes aan de Amelandstraat. Een aantal bomen staat niet in lijn met overige bomen. Om de boomstructuur te versterken en het voetpad als lange lijn naar Zwemmerslaan/Groene Zoom te realiseren is het wellicht wenselijk deze bomen te verwijderen of te verplaatsen.
- 7. Bomenrij (essen) westelijk deel Waddenstraat. Deze wordt geheel behouden.
- 8. Een meer dan 50 jaar oude cypres, maakt deel uit van een bomengroep op de voormalige Hartenlocatie. De waarde van deze boom en inpasbaarheid in combinatie met nieuwe woonwagendplaatsen moet worden onderzocht.

Er zijn geen monumentale bomen in de Waddenbuurt, wel is de rij platanen bij de entree van de wijk aan de Zuiderzeelaan ouder dan 50 jaar, en daarmee wordt deze beschouwd als "gemeentelijk waardevol". Ook zijn er bomen die tussen 45 en 50 jaar oud. Bomen ouder dan 50 jaar worden in beginsel gehandhaafd op de bestaande locatie.

De focus ligt op de kwaliteit en niet op de kwantiteit van bomen. Grote bomen hebben een veel sterker effect op het ruimtelijk beeld, op biodiversiteit en klimaat (hittestress, windhinder, wateroverlast) dan meerdere kleine bomen. Daarom worden vooral boomsoorten toegevoegd van de 1e grootte (bomen met een uiteindelijke hoogte tussen 12 en 20 meter), en van de 2e grootte (bomen met een hoogte tussen 6 en 12 meter). Ook wordt ingezet op kwalitatief goede standplaatsen voor de bomen zodat deze de volledige levensduur vol kunnen maken. Bomen krijgen een duurzame groeiplaats, zoals in het HIOR is vastgelegd.

#### *Eisen:*

- Het ontwerp houdt rekening met bestaande bomen binnen en buiten de gemeentegrond. In het algemeen geldt voor bestaande bomen dat deze behouden blijven, tenzij goed onderhouden wordt op basis van een ontwerp(studie) in combinatie met een bomenonderzoek en/of Boom Effect Analyse dat instandhouding niet mogelijk of niet wenselijk is. Wanneer mogelijk worden bestaande bomen die niet op hun plek kunnen blijven staan verplaatst. Dit geldt nog eens in het bijzonder voor monumentale en beschermwaardige (50+) bomen. Indien een deel hiervan niet behouden kan worden is een



- bestaande bomen
- waardevolle bomen, (bijna) 50 jaar of ouder, te behouden
- waardevolle bomen, (bijna) 50 jaar of ouder, nader te onderzoeken of te behouden

- waardevolle boomstructuur
- te behouden boom binnen waardevolle boomstructuur
- mogelijk te verwijderen boom binnen waardevolle boomstructuur, inpasbaarheid nader te onderzoeken
- overige bestaande bomen binnen waardevolle boomstructuur, waar de herstructurering geen invloed op heeft
- overige bestaande bomen buiten waardevolle boomstructuur kwaliteit en inpasbaarheid nader te onderzoeken

Bestaande waardevolle bomen ouder dan 45 jaar  
(ouder dan 50 jaar zijn gemeentelijk beschermde status)

Bestaande waardevolle boomstructuren  
- behoud en verwijderen

kwalitatief compensatieplan een vereiste.

- Op de kaart “waardevolle boomstructuren” is aangeduid welke bomen er binnen deze boomstructuren ten minste dienen te worden behouden. Hierbij is ook gekeken naar de (visuele) kwaliteit en levensverwachting van de individuele boom.
- Op de kaart “waardevolle bomen op basis van leeftijd” is aangeduid welke bomen er (bijna) 50 jaar of ouder zijn en welke van deze bomen ten minste behouden dienen te worden. Hierbij is ook rekening gehouden met de (visuele) kwaliteit en levensverwachting van deze bomen.
- Van niet te behouden bomen wordt in de fase van het VO inrichtingsplan een waardeberekening uitgevoerd van de ecosysteemdiensten (met i-Tree of een vergelijkbare tool). Bij oplevering van het project dient 50% van de verloren gegane waarden gecompenseerd te zijn, na 10 jaar dient 100% van de waarden te zijn gecompenseerd. Bij ecosysteemdiensten van bomen gaat het bijvoorbeeld om schaduwwerking, het afvangen van vervuilende stoffen, hemelwaterregulering en ecologische waarden.
- Aan de bovengrondse standplaats van bomen worden deze eisen gesteld:
  - boom 1<sup>e</sup> grootte (= > 15 meter hoog en 10 meter breed), plantafstand minimaal 5 meter uit de gevel, streefafstand 6 meter;
  - boom 2<sup>e</sup> grootte (= 8 tot 15 meter hoog en 7,5 meter breed), plantafstand minimaal 4 meter uit de gevel, streefafstand 5 meter;
  - boom 3<sup>e</sup> grootte (= <8 m en 5 meter breed), plantafstand minimaal 3 meter uit de gevel streefafstand 4 meter;
  - afstand van volgroeide kroon tot gevel minstens één meter, om overlast aan gebouwen te voorkomen.
  - bomen zoveel mogelijk in groen, niet in verharding, planten.

#### Wensen:

- In het algemeen gaat de voorkeur uit naar toevoeging van bomen in de openbare ruimte van de eerste grootte.
- In de binnentuinen worden bomen geplaatst, waaronder bomen van de 1e en 2e grootte.

### 5.2.6 Groenbalans

Het uitgangspunt is dat de openbare ruimte met groen aansluit bij de vuistregel 3-30-300. Dat wil zeggen dat vanuit iedere woning zicht is op ten minste drie bomen, minimaal dertig procent van de openbare ruimte onverhard en groen is en het vanuit elke woning op maximaal 300 meter een groengebied van voldoende formaat (park of groter plantsoen) te bereiken is. Op minder dan 300 m afstand van iedere woning zijn het Romolenpark en Molenburgpark gelegen en daartussenin ligt ook nog het Waddenpark.

Het huidige groenoppervlak binnen het plangebied (op basis van plangrens op spelregelkaart) is ca. 30%, waarbij groen van privétuinen niet is meegerekend. Een deel van dit groen is op niet-gemeentelijke grond van met name woningcorporaties. Na herontwikkeling zal dit percentage ten minste gelijk blijven, doch er wordt gestreefd naar een toename tot ca. 35%. Het groen krijgt daarbij meer kwaliteit. Niet alleen in de openbare ruimte wordt groen gerealiseerd, maar ook binnen de bouwpercelen (collectief) groen. Dit is uitgewerkt in de spelregels per bouwperceel.

Het bestaande groen bestaat op hoofdlijnen uit:

- groenzone langs Europaweg, bestaande uit bomen, gras en bosplantsoenvakken;
- grasbermen met bomen in de straten;
- plantsoenen met bomen;
- niet-gemeentelijke groenstroken langs portiekflats, bestaande uit heesters met bomen.

De groenzone Europaweg blijft grotendeels behouden. Alleen ter hoogte van de middelste flat zal wat groen verdwijnen omwille van uitbreiding van het parkeerterrein (zodat er geen parkeren langs het Waddenpark nodig is).

Ook krijgen alle bestaande en nieuwe straten (inclusief de paden door de grote bouwpercelen) brede bermen. Daarbij wordt het groene beeld versterkt door tuinen met hagen.

Het pleksgewijze groen – de plantsoenen en groenstroken bij de portiekflats - wordt vervangen door een grotere, samenhangende groenstructuur (Waddenpark) en collectieve tuinen binnen de bouwpercelen. Daarnaast wordt de speelplek in het middengebied (nabij Waddenschool) behouden.

#### Eisen:

- Behoud van de groenzone Europaweg, met alleen een lokale vergroting van het bestaande parkeerterrein, zoals weergegeven in het schetsontwerp voor de openbare ruimte.
- Alle straten krijgen brede groene bermen.
- Het Waddendpark wordt gerealiseerd als centrale groene ruimte voor de hele buurt.
- Binnen het plangebied is na volledige herontwikkeling het oppervlak groen gelijk aan of hoger dan de huidige situatie (ca. 30%). Het betreft zowel openbaar groen als collectief groen op uitgegeven terrein, te behouden en nieuw groen. Het is een gedeelde opgave voor de openbare ruimte en uitgegeven terreinen om hiervoor te zorgen. Het zijn communicerende vaten: als er meer verharding in de openbare ruimte nodig is dan in dit PvEL is verondersteld (zie bijlage), dan zal dit moeten worden gecompenseerd met meer groen op de bouwpercelen, en vice versa.
- Binnen de grote bouwpercelen met binnenhof (bouwperceelnummer 2, 4, 6) wordt in totaal ten minste 20% maaiveldgroen (t.o.v. het oppervlak van het bouwperceel, inclusief publieke doorgangen) gerealiseerd. Een hoger percentage dan 20% kan nodig zijn wanneer er meer verharding in de openbare ruimte nodig is dan in dit PvEL is verondersteld (zie bijlage).
- Vanuit iedere woning is zicht op 3 bomen.
- De ontwikkelende partijen dienen een groenparagraaf op te stellen als onderdeel van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor de buitenruimte. Hierbij wordt de bestaande en de nieuwe situatie tegen elkaar afgewogen en wordt de nieuwe situatie onderbouwd. Dit betreft: de groenoppervlakte, de bomen, ecologische waarden, beeldkwaliteit, gebruikswaarde en de instandhouding en beheer.

#### Wensen:

- Toename van groenpercentage in het hele plangebied van ca. 30% naar 35%.
- Binnen de bouwvelden is een hoger groenpercentage dan 20% gewenst. Binnenhoven worden zoveel mogelijk groen ingericht.

### 5.3 Energie en circulair

Het verhogen van de dichtheid in bestaand stedelijk gebied is een duurzame oplossing voor de gevraagde extra woningen. Immers hiermee wordt groen buiten de stad gespaard, worden verkeersbewegingen beperkt en kan gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur.

Gebouwen worden zo efficiënt en adaptief mogelijk ontworpen qua kosten, materiaal en ruimte. Denk aan een hoge plint, extra dragend vermogen, flexibel indeelbare plattegronden, het overdimensioneren van de draagstructuur, et cetera.

Waar de casco's van de gebouwen ontworpen moeten zijn voor de eeuwigheid, geldt voor de inbouw van de gebouwen juist dat ze makkelijk kunnen worden vervangen. Deze verandert immers elke 8 tot 15 jaar. Zuinigheid met grondstoffen betekent voor de inbouw dat alle onderdelen simpel te demonteren moeten zijn. Zodanig dat die onderdelen niet hoeven worden weggegooid maar op een andere plek opnieuw kunnen worden gebruikt. Dit betekent ook dat de daar toegepaste materialen geschikt moeten zijn om hoogwaardig hergebruikt te worden. Waar passend worden innovatieve hernieuwbare materialen toegepast om uitputting van eindige grondstoffen tegen te gaan.

Materialen die vrijkomen bij de sloop van gebouwen en infrastructuur worden zoveel mogelijk hergebruikt of gerecycled.

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke eisen.

De inrichting zorgt ervoor dat er zo min mogelijk energie wordt verbruikt, met behoud van comfort voor de bewoners.

In Schalkwijk zal een warmtenet worden aangelegd. Voor aansluiting van bestaande en/of nieuwe gebouwen op dit warmtenet dient binnen de Waddenbuurt tracéruimte te worden gereserveerd. Nieuwe woningen worden bij voorkeur op dit warmtenet aangesloten. Voor bestaande woningen is dit ook het streven, doch is dit niet afdwingbaar. Vandaar dat in een deel van de buurt ook gasleidingen nodig zullen blijven.

Verspreid door de buurt zijn vrijstaande trafo's aanwezig. Deze worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de nieuwe ontwikkelingen. Vanwege de toename van het aantal woningen en de energietransitie zullen er extra trafo's en mogelijk andere technische ruimtes voor warmtevoorziening nodig zijn. Deze worden inpandig binnen de bouwpercelen ingepast (zie hoofdstuk 4).

#### *Randvoorwaarden:*

- De wettelijke eisen m.b.t energieprestatie van nieuwe gebouwen en circulair ontwerp gelden.
- De aanleg en het gebruik van zowel open als gesloten bodemenergiesystemen is onder de Omgevingswet een aangewezen milieubelastende activiteit.
- Onder de Omgevingswet gelden algemene rijksregels voor open en gesloten systemen. Ook de lozingen die horen bij de aanleg en het gebruik van bodemenergiesystemen, zijn onderdeel van deze milieubelastende activiteit (artikel 2.3 Bal).

#### *Eisen:*

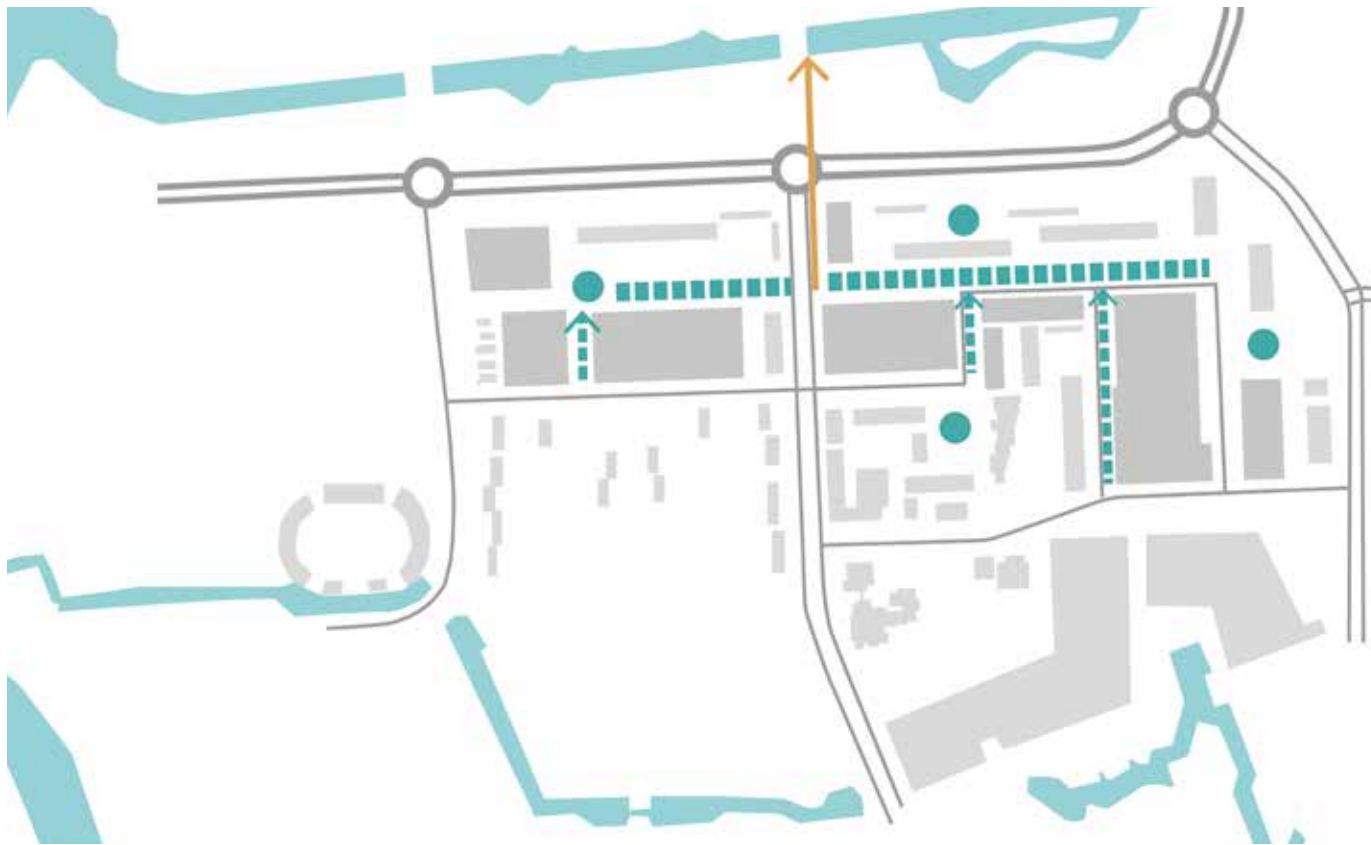
- Bij grondgebonden woningen is de maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling maximaal 55kWh/m<sup>2</sup>/jaar, bij gestapelde woningen is dit maximaal 65kWh/m<sup>2</sup>/jaar (BENG1). Dit komt overeen met niveau brons in het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw.
- Het aandeel hernieuwbare energie is voor grondgebonden woningen minimaal 100% en voor gestapelde woningen minimaal 60% (BENG3) conform niveau brons in het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw
- Voor gebruik van bodemenergie dient een vergunning te worden aangevraagd. Rekening moet worden gehouden met de Verordening aanwijzing interferentiegebieden bodemenergiesystemen gemeente Haarlem 2023. Om doelmatig gebruik van bodemenergie te bevorderen is voor Schalkwijk een interferentiegebied vastgesteld. Daarnaast is de Beleidsregel gronden weigering vergunning bodemenergiesystemen interferentiegebieden Schalkwijk van toepassing. Deze beleidsregel is erop gericht dat de bodemenergiesystemen die worden aangelegd optimaal kunnen worden benut.
- De bronput en het leidingwerk van een eventuele WKO mogen niet worden geplaatst in de openbare ruimte, tenzij het een zeer afgebakend gebied






betreft en het geen belemmering oplevert voor het collectief warmtenet (ter beoordeling door gemeente).

- Trafo's en andere installaties t.b.v. energie en warmte worden inpandig geplaatst.
- Bestaande trafo's die op ongewenste plekken in de openbare ruimte staan worden vervangen door nieuwe trafo's die geïntegreerd worden in de bouwpercelen.

#### *Wensen:*

- Het is gewenst om te voldoen aan het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw m.b.t. de thema's circulariteit en toxiciteit in materialen.
- Toekomstige ontwikkelingen, inzichten en innovaties op het gebied van energie en duurzaamheid kunnen aanleiding zijn om de doelen iets anders uit te werken en de concrete eisen m.b.t. de energieprestatie van nieuwe woningen en het minimale aandeel hernieuwbare energie bij te stellen.
- Aansluiten op toekomstig, gepland, warmtenet.
- Grote en collectieve bodemenergiesystemen hebben de voorkeur boven kleine systemen. Het is van belang de bodemenergiesystemen voor de hele ontwikkeling en eventueel ook de omliggende wijk(en) te inventariseren. Mogelijk kunnen systemen gecombineerd ontworpen worden. Dit zorgt voor kostenbesparing, efficiënter ondergronds ruimtegebruik en een beperkter effect van negatieve interferentie.
- Hergebruik/recycling van sloopmaterialen.
- Zuinigheid met grondstoffen.
- Gebouwen worden zo efficiënt en adaptief mogelijk ontworpen qua kosten, materiaal en ruimte.
- Demontabele inbouw, waarbij de onderdelen qua kwaliteit geschikt zijn voor hergebruik.
- T.b.v. het warmtenet zal mogelijk een warmtehub moeten worden ingepast in het plangebied of de nabije omgeving. Uitgangspunt is dat deze niet binnen de bouwpercelen wordt gesitueerd.



-  bestaand open water (boezem)
-  centrale wadi's
-  wadi in straat, verbonden met centrale wadi
-  waterberging gecombineerd met verhard oppervlak
-  hoofdafvoer hemelwaterriool

Waterstructuur



Fraai vormgegeven verbinding tussen wadi's/greppels, eenduidig in de hele buurt



Brede, verdiepte berm functioneert als wadi



Een wadi kan beplant zijn met vaste planten.

## 5.4 Waterhuishouding

De gebouwen en buitenruimte van de Waddenbuurt zijn bestand tegen het veranderende klimaat waarbij we te maken krijgen met enerzijds meer piekbuien en anderzijds droge hete periodes. Er wordt zuinig omgegaan met regenwater; het wordt zoveel mogelijk lokaal hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem.

Het Waddenburg krijgt een grote betekenis voor wateropvang en -infiltratie voor de hele buurt. Het park bestaat voor een wezenlijk deel uit wadi's en wellicht een vijver.

Daarnaast zijn er de volgende mogelijkheden voor het bergen van water:

- waterberging onder speelvelden;
- waterberging in straatbermen, verdiepte ligging (wel rekening houden met bestaande te behouden bomen);
- waterberging onder wegen (waterbergende wegfundering);
- waterberging onder parkeerterrein (waterbergende wegfundering);
- waterberging op wegen.

Huidige hoogtes maaiveld, water en grondwater (bron: Grondwaterplan van Aveco de Bondt, 21 mei 2024).

Het maaiveldniveau van de huidige wegen in het projectgebied varieert tussen de NAP 0,3 m en NAP 0,6 m. Het particulier terrein en het openbaar groen ligt over het algemeen hoger dan de wegen. Het projectgebied ligt in het boezemgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland met een zomerpeil van NAP -0,61 m en een winterpeil van NAP -0,64 m. Op basis van het gemeentelijk grondwatermodel varieert de grondwaterstand in een natte periode tussen NAP -0,3 en -0,6 m. In een droge periode varieert de grondwaterstand volgens het model tussen NAP -0,9 en -1,1 m.

*Drainage (bron: Grondwaterplan van Aveco de Bondt, 21 mei 2024).*

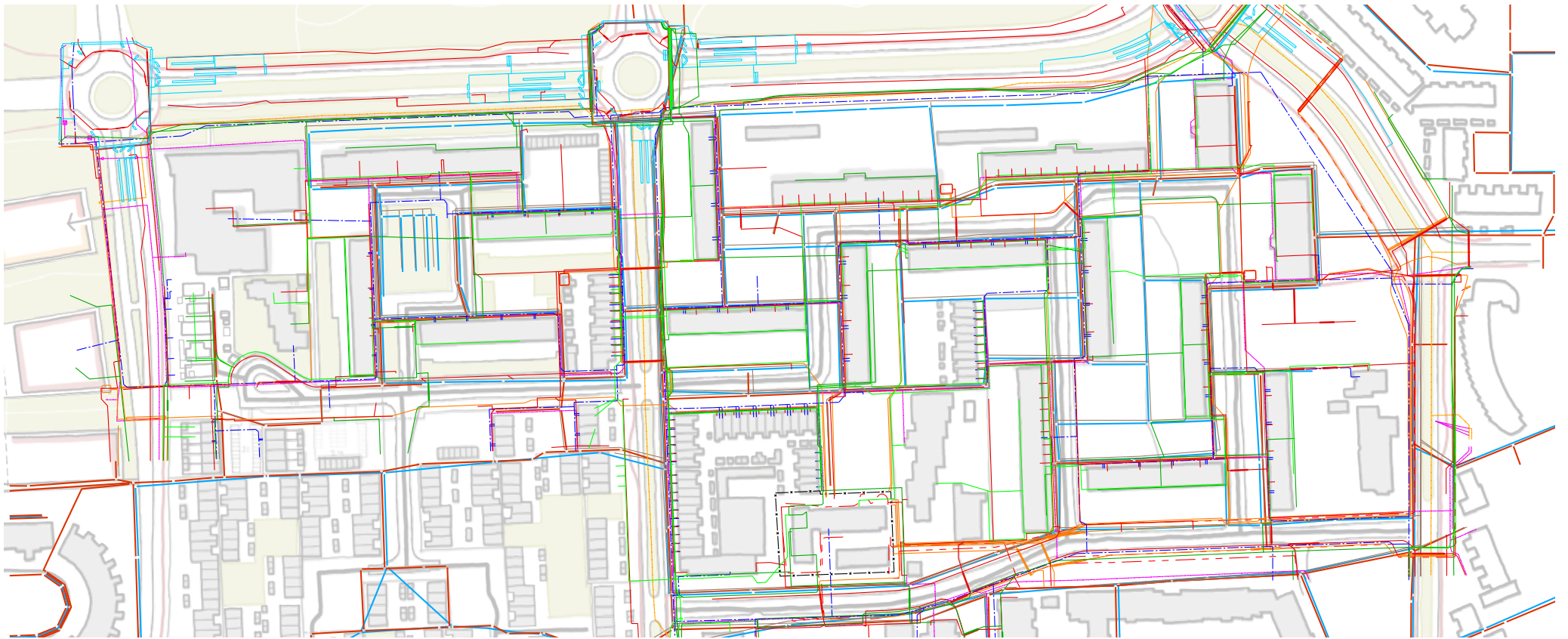
In de huidige situatie is een (verouderd) drainagesysteem aanwezig. Geadviseerd wordt om onder alle openbare wegen in het projectgebied en onder de geplande wadi's drainage aan te leggen. Bij de wadi's is dit van belang omdat de verwachting is dat de waterdoorlatendheid van de bodem niet voldoende is om de wadi's binnen 24 tot 48 uur te ledigen. Het geadviseerde drainage-instelniveau is -0,6 m NAP, wat net boven het oppervlaktewaterniveau is. Het aanlegniveau (b.o.b.) van de drainage in openbaar gebied wordt geadviseerd op minimaal NAP -1,35 m.

*Randvoorwaarde:*

- Er dient te worden voldaan aan de regels Waterschapsverordening Rijnlandse Keur o.a. ten aanzien van doorstroming, verhardingstoename, waterkwaliteit, beheerbaarheid, duikers.

*Eisen:*

- Het oppervlak verharding binnen de Waddenbuurt dient niet toe te nemen. In de bijlage is dit onderbouwd op basis van het schetsontwerp van de openbare ruimte en de gedefinieerde bouwpercelen.
- Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij zeer hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar. Dit betekent dat 70 mm (90 mm – 20 mm verwerking via HWA) in het plangebied moet worden geborgen. Deze eisen zijn conform het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw.
- Boven de 90 mm staat water op straat (calamiteitenberging) en vindt afvoer plaats naar bestaand boezemwater via hwa-riolen en oppervlaktewater. Er mag geen hemelwater worden geloosd op het gemeentelijk rioleringsysteem.
- Berging van 70 mm vind plaats op eigen terrein. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.
- Hemelwaterberging (met of zonder hergebruikssysteem) dient aan de volgende eisen te voldoen:
  - heeft een minimale capaciteit van 70 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak;
  - loost maximaal 3 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak per uur op een openbaar riool met een maximum van 3 m<sup>3</sup> per uur per perceel;
  - heeft 24 uur na afloop van een neerslaggebeurtenis weer ten minste 25 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak beschikbaar;
  - heeft 60 uur na afloop van een neerslaggebeurtenis weer ten minste 70 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak beschikbaar.
  - volgt de verwerkingsvolgorde: infiltratie in de bodem; afvoeren naar oppervlaktewater; afvoer naar hemelwaterriolering; afvoer naar gemengde of vuilwaterriolering.



Bestaande kabels en leidingen

- Het Waddenvak krijgt een wezenlijk betekenis voor wateropvang en -infiltratie voor de hele buurt.
- Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.
- Voor zover hierboven nog niet benoemd, zijn eisen m.b.t. klimaatadaptatie uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw, niveau brons, van toepassing.

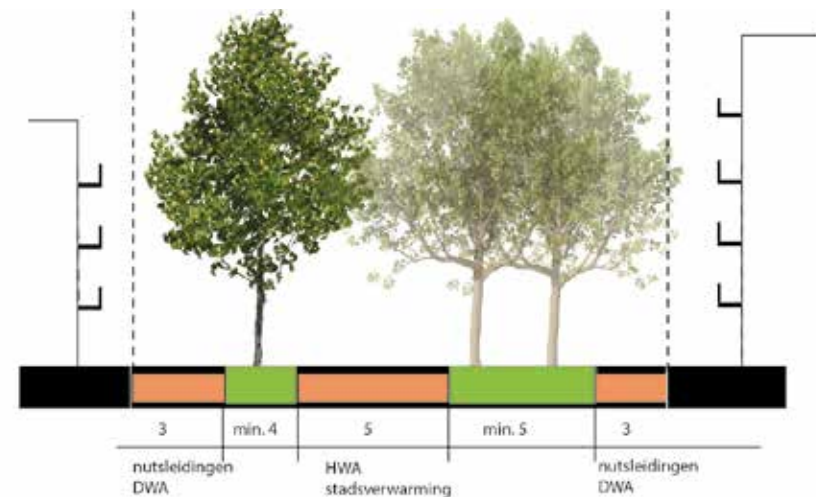
#### Wensen:

- Bij voorkeur neemt de oppervlakte verharding af.
- Waterberging, zowel in de openbare ruimte als binnen de bouwpercelen, wordt zoveel mogelijk met natuurlijke middelen (zoals wadi's) gerealiseerd.
- Bermen in straten liggen zoveel mogelijk verdiept.

## 5.5 Ondergrond en kabels & leidingen

Iedere bovengrondse ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met de ondergrond. Het is van belang om in een vroeg stadium de relatie tussen de opgaven in de boven- en ondergrond inzichtelijk te maken en integraal af te stemmen om zo, hoge kosten, vertraging en het niet kunnen realiseren van ambities te voorkomen. De ruimte-vragen in de ondergrond betreffen onder andere: kabels en leidingen, bodemenergiesystemen, ondergrondse afvalcontainers, boomwortels, hemelwaterberging en grondwatervoorzieningen

De bouwpercelen en spelregels, zoals weergegeven op de spelregelkaart, houden zoveel mogelijk rekening met bestaande kabels en leidingen, riolering en de groeiruimte voor bestaande waardevolle bomen. Kabels en leidingen zullen in ieder geval verlegd worden op plekken waar de structuur wijzigt, wat speelt in het westelijk deel en in het oostelijk deel bij de verlegde Waddenstraat. Ook het bouwperceel op de hoek Zuiderzeelaan/Europaweg gaat uit van verlegging van kabels en leidingen. Andere specifieke aandachtspunten zijn een hoogspanningsleiding en elektriciteitsstations aan de noordzijde van de Frieslandlaan.



Principe profiel kabels & leidingen

Het rioolstelsel wordt vervangen en omgevormd van een gemengd naar een gescheiden stelsel. Er wordt van uitgegaan het nieuwe vuilwaterriool onder de stoepen kom te liggen en onder de rijwegen het HWA-riool.

*Eisen:*

- De ondergrondse inrichting en de ambities en wensen voor de bovengrondse worden op elkaar afgestemd. Binnen alle planfasen is sprake van een integrale benadering.
- De nutstracés, bebouwing en ambities voor bomen in alle openbare ruimtes worden op elkaar afgestemd. Er gelden de onderstaande algemene eisen voor de ondergrondse ruimtereservering voor bomen:
  - 1e grootte minimaal 20 m<sup>3</sup> per boom, minimaal 2,5 meter breed en 8 meter lang, vrij van kabels & leidingen.
  - 2e grootte minimaal 16 m<sup>3</sup> per boom, minimaal 2,5 meter breed 6 meter lang, vrij van kabels & leidingen.
  - 3e grootte minimaal 10 m<sup>3</sup>, minimaal 2,5 meter breed en 4 meter lang, vrij van kabels & leidingen.
  - Afstand bomen tot kabels en leidingen minimaal 2 meter in verband met behoud wortels bij werkzaamheden.
  - Afstand bomen tot diepriool 3 m
  - Bomen moeten minstens één meter vanaf de wegwand worden geplaatst in verband met strooizout en aanrijdingen.

## 5.6 Afval

*Eisen:*

Het scheiden van afval wordt zo makkelijk mogelijk gemaakt zodat mensen het eenvoudig kunnen opnemen in de dagelijkse routine. Groenafval wordt zoveel mogelijk binnen het gebied gecomposteerd en hergebruikt. Op basis van het vigerend beleid worden hiertoe ondergrondse containers voor verschillende fracties opgenomen in de openbare ruimte. Bij grondgebonden woningen heeft ieder huishouden klike's voor groen, papier en plastic.

*Eisen:*

- Ondergrondse containers in de openbare ruimte.
- Bij grondgebonden woningen klike's voor groen, papier en plastic. Zorg voor een goede opstelplaats op eigen terrein (uit het zicht vanuit de openbare ruimte).
- Bedrijfsafval op eigen terrein en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Een maximale loopafstand van 250m tot containers voor restafval en voor grondstoffen een maximale loopafstand van 125 m.
- Logische en voor de bewoners veilig te bereiken plekken geplaatst. De routes zijn ook voor ouderen en mindervaliden goed begaanbaar.
- Bij o.a. bomen in de buurt van ondergrondse afvalcontainers wordt rekening gehouden met ten minste 10 meter hoogte vrije ruimte voor de kraan. Ook dient aandacht te zijn voor de draaicirkel van de kraan.
- De bereikbaarheid voor het inzamelvoertuig (de route naar de aanbiedlocatie) dient te worden gegarandeerd (5 meter). Bij een doodlopende straat moet er een draaimogelijkheid zijn.
- Een goede ruimtelijke inpassing. Op basis van de SOR betekent dit:
  - Containers zijn niet zichtbaar vanaf 'lange lijnen';
  - Containers zijn minimaal zichtbaar vanaf straat- of pleinzijde;
  - Containers worden centraal geclusterd in lijn- of blokopstelling;
  - Clustering vindt plaats met overig meubilair;
  - Groenstroken blijven vrij van containers.

*Wensen:*

- Voor groenafval van appartementen een laagdrempelig alternatief zoeken voor containers, bijvoorbeeld gfe-vermalers.

## 5.7 Milieu en omgevingsaspecten

### 5.7.1 Windhinder en windgevaar

Op basis van oriënterend windonderzoek is de verwachting dat het windklimaat in de toekomstige Waddenbuurt overwegend goed is, met klasse B rond het Waddenpark. B is goed voor zowel doorlopen als slenteren. Met aanvullende afscherming, bijvoorbeeld met beplanting, kan ook klasse A aanwezig zijn, wat goed is voor langdurig zitten.

Ter plaatse van hogere gebouwen en gebouwhoeken kan lokaal klasse C optreden, wat nog goed is voor doorlopen maar matig voor slenteren en entrees. Enkel bij de hoge bestaande woontorens kan nabij de gebouwhoek lokaal een klasse D (matig voor doorlopen) optreden. Ter plaatse van doorgangen en straten van zuid naar noord is er kans op klasse C.

In volgende planfasen wordt opnieuw windonderzoek uitgevoerd (computersimulatie of windtunnelonderzoek).

#### *Randvoorwaarde:*

- Er dient vanaf een bouwhoogte van 15 m als onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan windhinderonderzoek te worden verricht conform de NEN 8100: 2006.

#### *Eisen:*

- Voor een verblijfsgebied dient sprake te zijn van kwaliteitsklasse A (goed). Dit betreft zeer windhindergevoelige gebieden, zoals (horeca)terrassen, zitplekken in de openbare ruimte en balkons.
- Voor een slentergebied dient sprake te zijn van minimaal kwaliteitsklasse B (goed). Dit betreft windhindergevoelige gebieden, zoals gebouwentrees en parken.
- Voor een doorloopgebied dient sprake te zijn van minimaal kwaliteitsklasse C (goed). Dit betreft niet of nauwelijks windhinder gevoelig gebieden, zoals parkeerterrein, trottoir, voet- en fietspaden en wegen.
- Een 'slecht' windklimaat is niet toegestaan.
- Voor zover nodig wordt aangetoond welke maatregelen worden genomen om de vereiste kwaliteitsklasse te bereiken.

### 5.7.2 Bezinning

De nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een goede afwisseling van zon en schaduwplekken zodat er ruimte is voor verkoeling in de zomer en opwarming in de winter.

Bij bezinning gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan zorgen voor een ongewenste toename van schaduw in de openbare ruimte en in gebouwen of tuinen van omwonenden.

Naast goed bezonde plekken is er op hete dagen ook behoefte aan koelte. Door de wisselende oriëntatie van de straten en grote bomen in alle openbare ruimtes is de verwachting dat er altijd een koele route of koele plek nabij is.

#### *Eisen:*

- Er wordt een bezonningsstudie verricht op basis van de TNO-normen in relatie tot de bestaande (woon)bebouwing in de omgeving.
- Er moet worden voldaan aan minimaal de 'lichte' TNO-norm. De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- Indien niet voldaan kan worden aan de 'lichte' TNO-norm, dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling alsnog aanvaardbaar wordt geacht met inachtneming van de maatschappelijke belangen van de ontwikkeling in relatie tot de negatieve effecten op de omwonenden.
- Voor verblijfsgebieden binnen en rondom de te ontwikkelen locatie, zoals (horeca-)terrassen, zitplekken in de openbare ruimte en balkons moet worden aangetoond dat sprake zal zijn van voldoende zonuren.
- Zorg ook voor koele routes en koele plekken op zomerse dagen.
- Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. M.b.t het thema hitte is het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw) van toepassing.

#### *Wensen:*

- Bij de inrichting van de verblijfsgebieden wordt ingespeeld op de bezinning. Zo zal de noordrand van het Waddenpark beter bezond zijn dan de zuidkant.

Daarom is de rijweg aan de zuidkant gelegd en ligt aan de noordzijde een aantal verblijfsplekken.

- Vermijd zoveel mogelijk grote verharde parkeerterreinen, waar veel zon op schijnt.

### 5.7.3 Geluid

Een quickscan naar geluid is uitgevoerd om te kunnen beoordelen of er met betrekking tot het plan knelpunten ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

Hieruit blijkt dat bouwpercelen die liggen nabij de Europaweg, Zuiderzeelaan en Groningenlaan (bouwperceelnummers 1, 4, 5 en 7 op spelregelkaart) sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden. Bij de uitwerking van het ontwerp dient nader onderzocht te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en welke woningtypes hier gewenst zijn. Eén en ander is ook afhankelijk van de voorwaarden zoals opgenomen in het (nog op te stellen) geluidbeleid van de gemeente.

#### *Randvoorwaarde:*

- Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd op basis van de geldende wetgeving.

#### *Eisen:*

- Bij overschrijding van de standaardwaarde geluid dient minimaal aan het volgende te worden voldaan (met inbegrip van eventuele wijzigingen n.a.v. van nieuwe beleidsregels):
  - Een woning dient ten minste één geluidsluwe zijde te hebben met daaraan een verblijfsruimte die voldoet aan de standaardwaarde zoals gedefinieerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving.
  - Eenzijdig georiënteerde woningen zijn dan ook uitsluitend toegestaan indien deze gevel geluidsluw is.
  - Bij een overschrijding van 5 dB of meer van de standaardwaarde moeten verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.

- Indien gemotiveerd niet voldaan kan worden aan het vereiste kwaliteitsniveau, kan na instemming van de gemeente van deze eisen worden afgeweken mits compenserende maatregelen worden getroffen.
- Als compenserende maatregel is een loggia-voorziening in plaats van een (natuurlijke) geluidsluwe zijde een alternatief. Maatregelen zoals gevelroosters, comfortboxen en geluidsreducerende dubbele raamconstructies zijn geen acceptabel alternatief voor een geluidsluwe zijde.
- Eisen ontwerpproces:
  - Op basis van het schetsontwerp wordt een oriënterend akoestisch onderzoek uitgevoerd.
  - Voor gebouwen bij plekken waar veel activiteiten plaatsvinden (bijvoorbeeld speelvoorziening, schoolplein of horecaterras), moet in het akoestisch onderzoek aandacht worden besteed aan het beperken van geluidoverlast van deze activiteiten op bestaande en nieuwe woningen.

#### 5.7.4 Bodem

Het doel van bodembeleid is enerzijds de bescherming van de gezondheid van mens, dier en plant die op en in de bodem leven en anderzijds het behoud van de functionele eigenschappen van de bodem zodat deze geschikt blijft om te gebruiken.

De basis voor klimaatadaptatie is een vitale bodem. Een vitale bodem staat voor een vruchtbare bodem, een bodem met een open structuur, een rijk bodemleven en vermogen tot vasthouden en gedoseerd afgeven van water en voedingsstoffen. De aanleg van inheemse bomen, struiken en planten bovengronds ontwikkelen het gehele ecosysteem. De herinrichting van de openbare ruimte geeft de mogelijkheid om met een vitale bodem als basis een succesvolle klimaatadaptieve leefomgeving te creëren. Een vitale bodem biedt biodiversiteit, waterbergend vermogen, groeipotentieel voor bomen en beperking van hittestress.

Een belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe verontreinigingen voorkomen moeten worden. Met de Nota Bodembeheer 2023-2028 (Vergadering Vergadering Raad 21-12-2023 Gemeente Haarlem (notubiz.nl)) regelt de gemeente het bodembeheer en het omgaan met vrijkomende grond en in Haarlem.

Over het algemeen is de bodem in de Waddenbuurt hooguit licht verontreinigd. Plaatselijk komen in de diepe ondergrond (2,0-5,0 m-mv) matige verontreinigingen met lood voor.

De bodemopbouw is als volgt. Onder de ophooglaag is in het projectgebied een veenlaag (Hollandveen) met een dikte van circa 1 tot 2 m aanwezig vanaf circa NAP -1,5 m. Onder de veenlaag is het wadzandpakket aanwezig tot een diepte van circa NAP -22 m. Dit pakket wordt gekenmerkt door een afwisseling van zand en klei- en veenlagen. Vanaf NAP -22 m beginnen de grovere pleistocene zanden van het eerste watervoerend pakket. De aanwezigheid van de veenlaag beperkt de bodemdoorlatendheid.

##### *Randvoorwaarden:*

- Ontwikkelingen worden uitgevoerd conform de Omgevingswet, in het bijzonder de bepalingen opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Om in het kader van de Omgevingsvergunning te kunnen toetsen of de

bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie kan worden toegelaten, moet Verkennend Bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd worden.

##### *Eisen:*

- Schep voorwaarden voor een vitale bodem.
- Het bodembeheer mag niet leiden tot nieuwe gevallen van ernstige verontreiniging of het verplaatsen van ernstige verontreiniging.
- Grondverzet moet uitgevoerd worden volgens de regels van de Nota bodembeheer.
- Onder de weg komt plaatselijk verharding met staalslakken voor. Als hier werkzaamheden worden uitgevoerd moeten de slakken verwijderd worden.

##### *Wens:*

- Mocht tijdens de uitvoering blijken dat er historische ernstige verontreinigingen zijn dan is de wens deze te verwijderen. Daarvoor kan financiering voor sanering vanuit het Bodemprogramma Haarlem 2023-2030 worden aangevraagd.
- Het is gewenst om te voldoen aan het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw m.b.t. het thema toxiciteit in materialen.



**Schetsontwerp openbare ruimte**

In deze tekening is de bebouwing opgenomen conform de proefverkavelingstekening.  
De spelregelkaart biedt ook ruimte voor een andere bebouwingsopzet en invulling van de hoven.

# 6 Ontwerp openbare ruimte

De openbare ruimte vormt de drager van het plan en bepaalt de contouren van de bouwpercelen. Vandaar dat voor de openbare ruimte als onderdeel van dit PvEL een schetsontwerp is gemaakt. Dit is op de volgende pagina's weergegeven.

Hierna wordt eerst ingegaan op de ontwerpprincipes van de openbare ruimte die bijdragen aan de identiteit van de buurt als geheel. Vervolgens wordt ieder type openbare ruimte separaat behandeld in tekst en beeld.

In de bijlage zijn profielen opgenomen.

	gras
	bomen
	haag of struiken
	wadi
	openbaar groen pad binenn bouwperceel positie n.t.b.
	rijweg, gebakken klinkers
	parkeren en rijweg naar parkeerterrein gebakken klinkers
	voetpad
	fietspad
	parkpad, voetpad met fietsen toegestaan
	sportveldje
	speelelementen
	water
	bouwperceel

## 6.1 Ontwerpprincipes openbare ruimte

### Eén geheel, één sfeer

De hele openbare ruimte van de buurt krijgt één sterke sfeer, waarbij het groen domineert. Straten vormen familie van elkaar. De materialen zijn voor de hele buurt gelijk, waarbij het Waddenpark verbijzonderd wordt.

### Informeel - asymmetrie

De inrichting van de openbare ruimte (en de bebouwing) is informeel, niet monumentaal. Dit hangt vaak samen met de stedenbouwkundige opzet. Straatprofielen kenmerken zich door asymmetrie met aan één zijde een berm. Beplanting met een structurerende werking wordt gecombineerd met beplanting met een losse opzet.

### In elkaar grijpen van ruimtes, continuïteit van het groene maaiveld

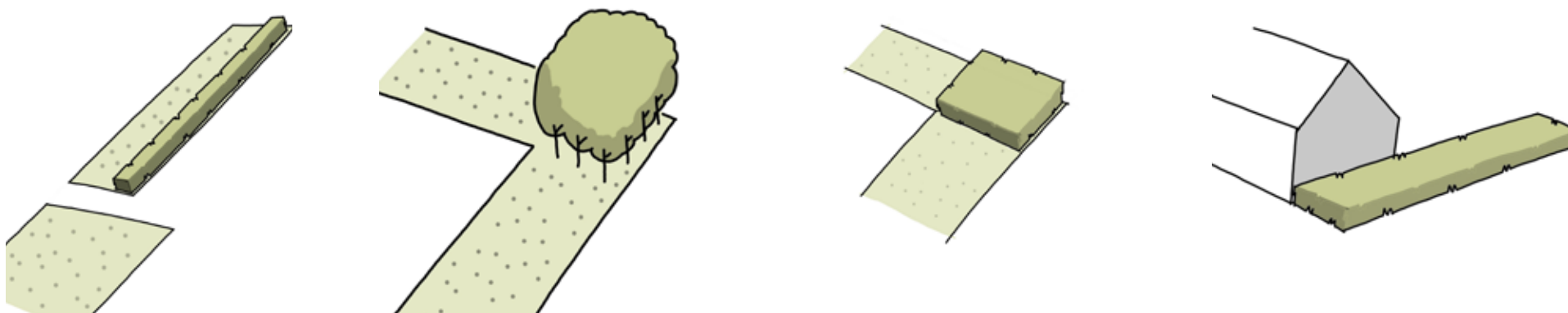
De woonstraten in de Waddenbuurt hebben alle een ruime breedtemaat en een groen beeld dankzij brede bermen met bomen en groene voorzones. Het groen van het maaiveld is continu door de hele buurt heen. Ruimtes en structuren grijpen in elkaar. Overgangen zijn geen harde grenzen, maar 'overlappend'.

### Structurerende werking beplanting en gelaagd beplantingsbeeld

Gras vormt de basis van de groene vloer en wordt gecombineerd met bomen, hagen en heesters. Het groenontwerp reageert op de context en aard van de plek qua schaal, (hiërarchische) positie en karakter. Opgaande beplanting heeft een ruimtevormende of structurerende betekenis.

Voorbeelden zijn:

- Beplanting vormt binnen een ruimtelijk eenheid één geheel.
- Beplantingspatroon reageert op ritmiek in bebouwing.
- Accentuering van hoeken, knooppunten en verspringingen in gebouwen of buitenruimte met 'architectonische' beplanting (bomencarré, heestervak of haag).
- Hagen of heesters zorgen voor meer beslotenheid van verblijfsruimtes en schermen dode plinten of parkeerterreinen af.



Ontwerprincipe “structureerende werking van beplanting”



Bermen met plaatselijk haagje t.b.v. meer beslotenheid aan de zijde van de woningen. De maat van de haag en de kleine bomen passen hier bij de relatief kleinschalige bebouwing. (Boerhaavewijk, Schalkwijk)



‘Knooppunt’ van groenstructuren gemarkeerd met verbrede grasberm en bomencarré (Boerhaavewijk, Schalkwijk)



Heesters verhullen (bestaande) blinde gevels en markeren begin van straat (Boerhaavewijk, Schalkwijk)

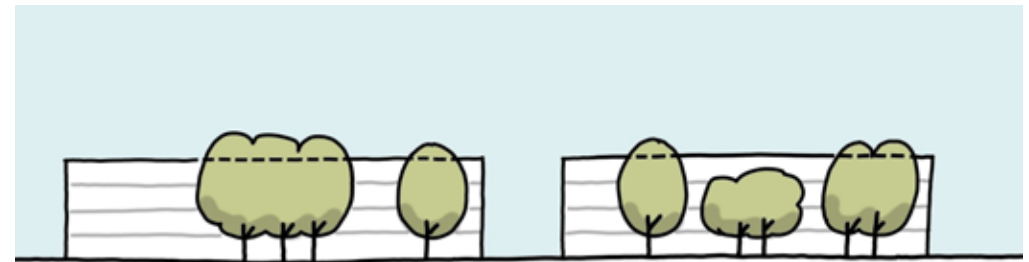
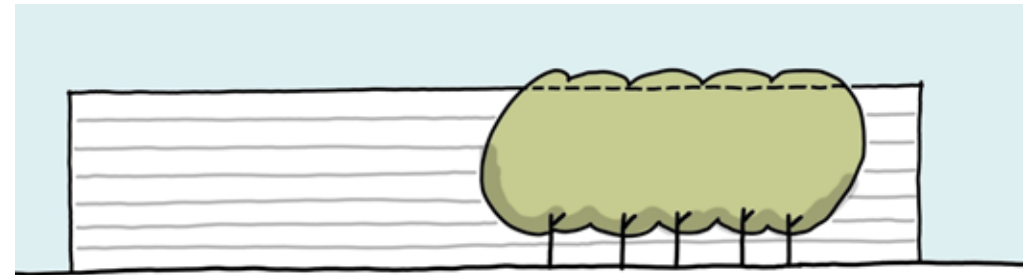
- Grote boomgroepen geven een antwoord op de grote gebouwen aan de noordzijde van het Waddenpark.
- Beplanting in de openbare ruimte wordt op een robuuste, kloeke wijze toegepast. De beplanting in de openbare ruimte onderscheidt zich qua schaal en sortiment duidelijk van de 'tuinachtige' en meer kleinschalige beplanting in de collectieve tuinen.



Ontwerpprincipe "gelaagd beplantingsbeeld"

Bomen in rijen en groepen, heesters en hagen worden gecombineerd.

Er is een contrast tussen beplanting met een sterke structuur (lijnen, vakken, etc.) en los geplaatste bomen of struiken.

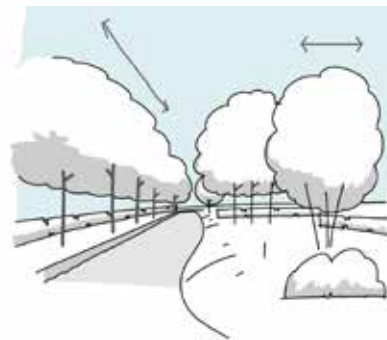
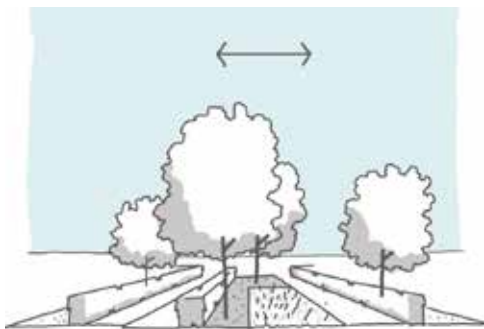


Ontwerpprincipe "structureerende werking van beplanting"

Beplanting reageert op de schaal van de architectuur en de maat van de ruimte.

Grote boomgroepen passen bij de grootschalige flats.

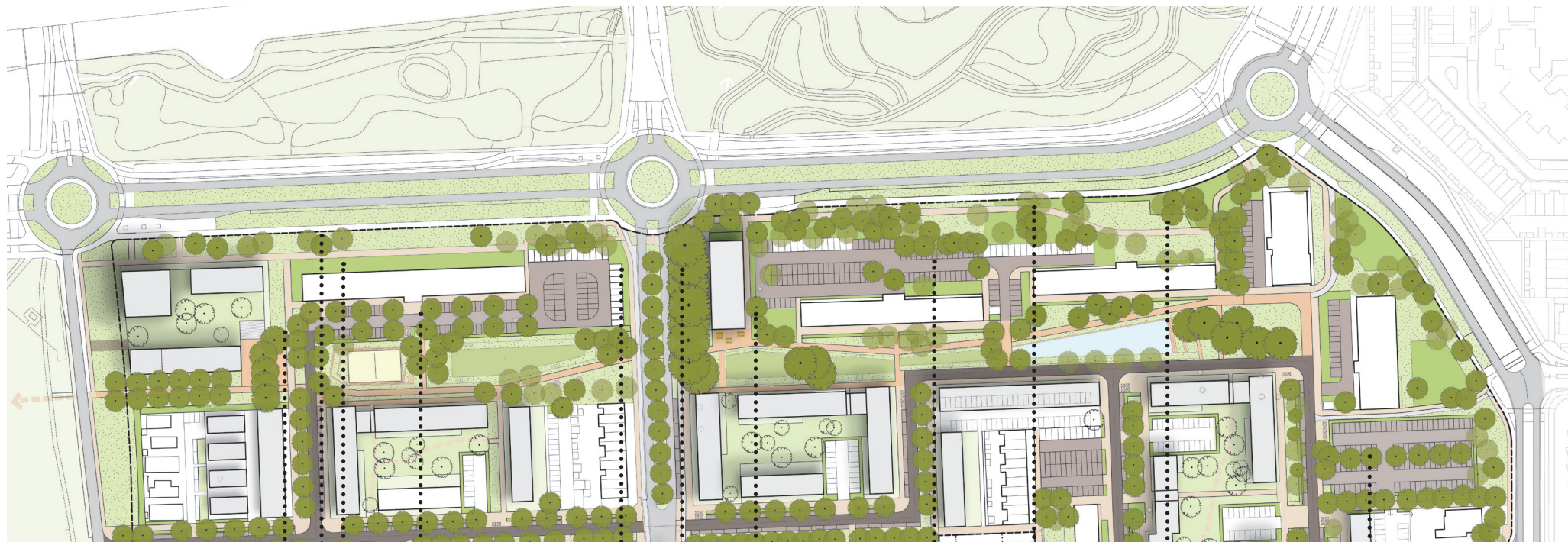
Kleinere boomgroepen en solitair passen bij kleinschaliger blokken.



Ontwerpprincipe "informeel - asymmetrie":

Straten hebben een asymmetrisch profiel met aan één zijde een brede berm.

Strakke en meer losse beplantingsvormen worden veelal gecombineerd.



Terschellingpad  
aantrekkelijke groene route  
naar  
Europaweg

plintgroen

huidige garageboxen  
weergegeven,  
maar  
kwaliteitsverbetering  
gewenst

aantrekkelijke  
groene route  
naar  
Europaweg

uitbreiding  
parkeerterrein  
t.b.v.  
Ymereflats,  
afscherming  
met haag en  
bosplantsoen

verlegging  
voetpad

behoud huidig groen

bomen en hagen op en  
rond parkeerterrein

behoud  
huidig groen

gewenste verbetering:  
minder impact  
parkeren

groene wijkentree  
met rij oude  
platanen in brede  
berm

## 6.2 Groene randen en entree van de wijk

### Groenzone Europaweg en Groningenlaan

De combinatie van de parkzone Europaweg (inclusief uitloper langs Groningenlaan) met hoge, solitaire gebouwen is beeldbepalend en karakteristiek voor de parkway Europaweg en de rand van Molenwijk.

Behoud van de bestaande robuuste, groene kwaliteit en – veelal grote – bomen staat dan ook voorop. Daarbij is niet alleen het groen aan de zijde van de Europaweg van belang, maar ook dat de groene ruimte tussen de (solitaire) gebouwen door de wijk indringt tot aan het Waddenpark.

De groenzone langs de Europaweg is met name aantrekkelijk voor een ommetje. Hier en aan de Zwemmerslaan liggen ook meerdere (bestaande) hondenloslooplekken.

Om voor de flats van Ymere (ten oosten van Zuiderzeelaan) voldoende parkeerruimte te bieden is het nodig om achter deze flats extra parkeerplaatsen te maken. Dit gebeurt in aansluiting op het bestaande parkeerterrein en de garageboxen om de groene ruimte zo weinig mogelijk aan te tasten. Deze wijziging leidt er toe dat het bestaande voetpad moet worden verlegd.

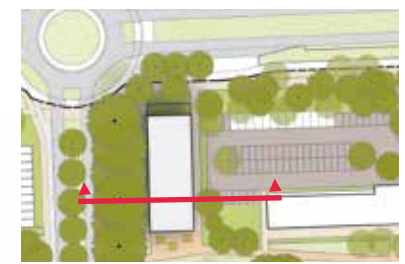
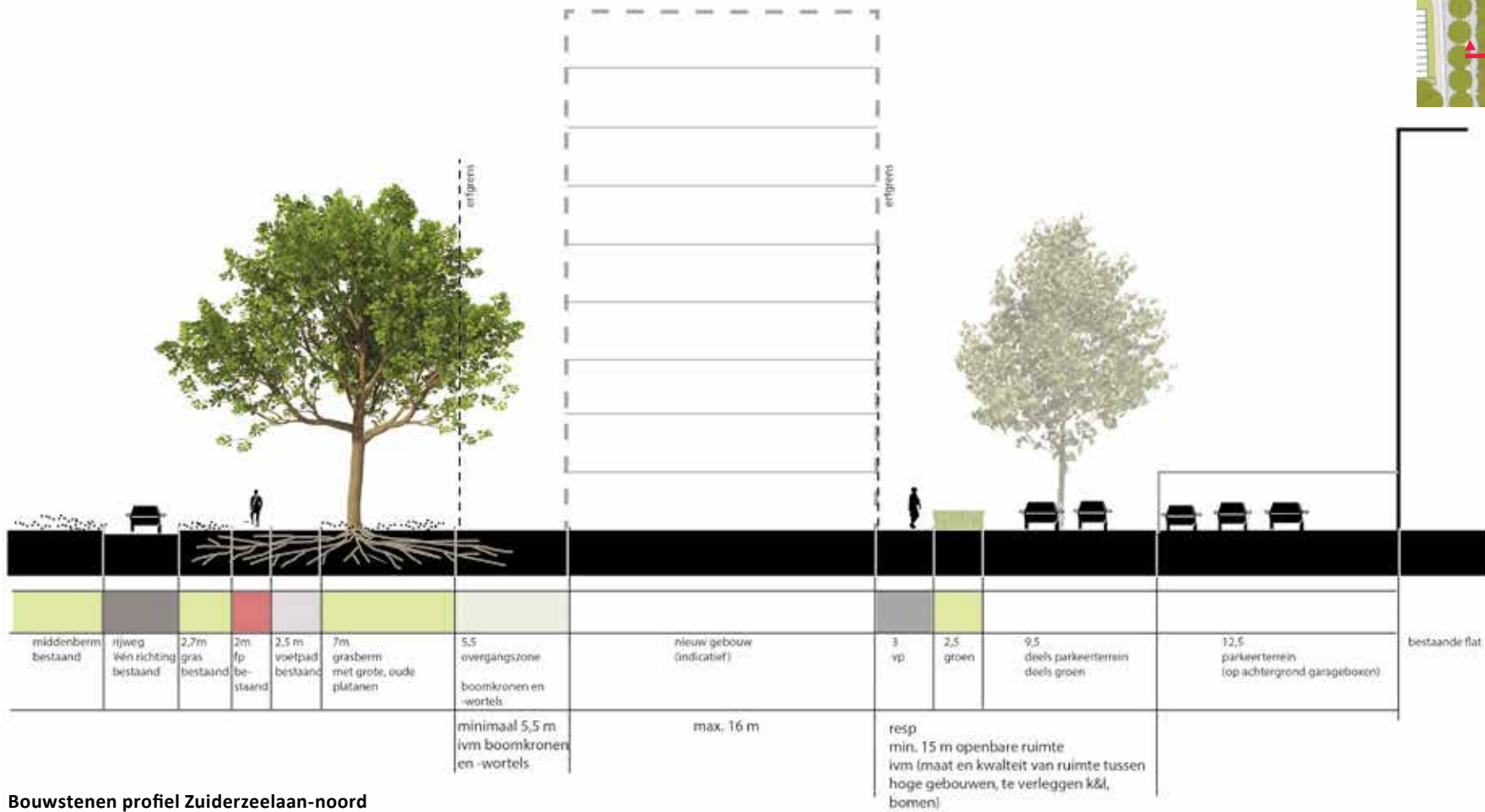
Het parkeerterrein bij de Ymereflats en aan de Groningenlaan wordt met bosplantsoen en hagen op zorgvuldige wijze ingepast in de groenzone. Ditzelfde geldt voor dode plinten en bestaande garages, voor zover deze niet kunnen worden getransformeerd of verwijderd. Rond en op het parkeerterrein aan de Groningenlaan, dat in de huidige situatie zeer open is en waar veel last is van hittestress, komen grote bomen.



Parkeren en dode plint verscholen achter stevige haag (Engelandlaan Haarlem)



Bestaand beeld Europaweg: brede bermen, afwisseling bosplantsoen en open plekken



**Bouwstenen profiel Zuiderzeelaan-noord**

De bestaande oude, grote platanen dienen voldoende onder- en bovengronds groeiruimte te houden. De weergegeven afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande galerijflat is ruimtelijk nodig: voor een goede verhouding tot de hoge bouwvolumes en t.b.v. de ruimtelijke en functionele relatie tussen Waddenpark en groenzone Europaweg. Deze maat komt ongeveer overeen met de maat tussen de bestaande hoge gebouwen (25 à 27 m) in het oostelijk deel van de Europawegzone. De openbare ruimte aan weerszijden van het nieuwe gebouw dient een groene kwaliteit te krijgen, met bomen en een pad tussen Waddenpark en Europaweg. Kabels en leidingen, die zich in de huidige situatie ter plaatse van de nieuwbouw bevinden, moeten worden ingepast. Positie en ruimtebeslag vragen nader onderzoek.

### **Zuiderzeelaan**

Bij dit schetsontwerp is als uitgangspunt gehanteerd dat het 50 km-regime en de inrichting van de Zuiderzeelaan grotendeels worden behouden. Kenmerkend is de middenberm met bomen met aan weerszijden een rijbaan en vrijliggende fietspaden. De Zuiderzeelaan maakt onderdeel uit van de Wijkbomenstructuur.

Indien in de toekomst een 30 km-regime ingevoerd zou worden, dan biedt dit kansen om het verharde profiel te vernauwen en de groene kwaliteit te versterken. In dat geval wordt de barrièrewerking van de weg verminderd; het wordt eenvoudiger om langs de weg te stoppen of te parkeren en zowel de in- als uitrit van parkeervoorzieningen op de Zuiderzeelaan aan te sluiten.

Samenhangend met het karakter van de Europawegzone heeft het noordelijk deel van de Zuiderzeelaan een breder en groener profiel dan het deel ten zuiden van het Waddenpark.

De wijkentree wordt gemarkeerd door een bestaande rij oude platanen in brede berm naast een langgerekt, nieuw gebouw.

Het is de wens om de (groene) uitstraling van de westelijke hoek van de Zuiderzeelaan te verbeteren. Dit kan alleen worden bereikt, wanneer het mogelijk wordt om de bestaande garageboxen te verwijderen/verplaatsen of te transformeren.

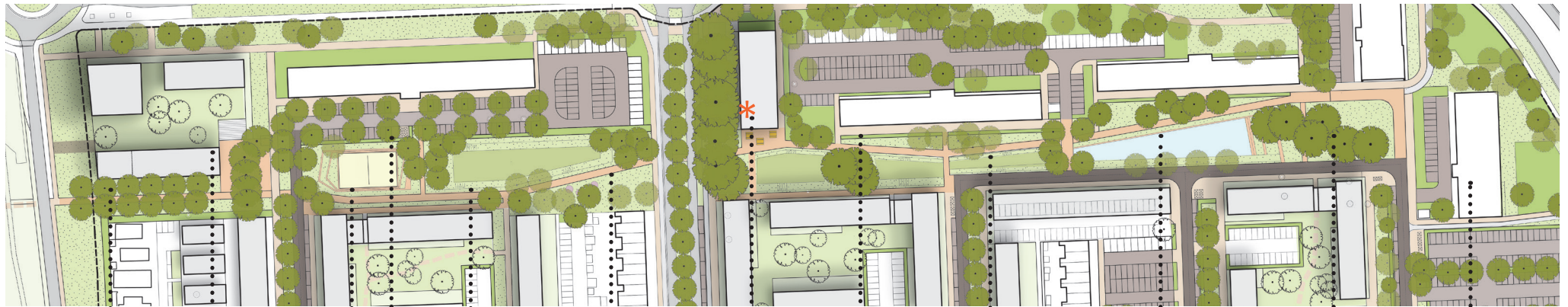
Het profiel van de Zuiderzeelaan krijgt aan de oostzijde meer samenhang door de slinger uit het fietspad te halen. Hierdoor ontstaat er ook ruimte voor een parkeerstrook tussen weg en fietspad. Daarnaast wordt door de ruimte tussen fietspad en rijweg het oversteken van de weg gemakkelijker en veiliger.

Ter hoogte van de route door het Waddenpark komt een nieuwe oversteek voor voetgangers en fietsers.

De veiligheid van deze oversteek en de oversteek ter hoogte van de Amelandstraat zijn een aandachtspunt in de planuitwerking. De beplanting van de (kruidenrijke) berm moet hier laag worden gehouden. Daarnaast is het gewenst om het verhardingsvlak in de middenberm te minimaliseren.

### **Zwemmerslaan**

Herinrichting van de Zwemmerslaan maakt niet deel uit van dit PvEL, maar van het SPvE Zwemmerslaan. Het is de ambitie om de Zwemmerslaan om te vormen tot een smalle, 30 km weg met een groen karakter.



brede groene  
verbinding  
van park naar  
Zwemmerslaan

multifunctionele  
verblijfsplek  
met speelveld

wadi met kruidenrijke  
vegetatie  
of vaste planten

voorziening  
activeert park

multifunctionele  
verblijfsplek met  
bijvoorbeeld vijver

kop van park  
markante bestaande gebouwen  
met groep betaande grote bomen

p-terrein met bomen  
en hagen

parkpad  
voet-/fietpad

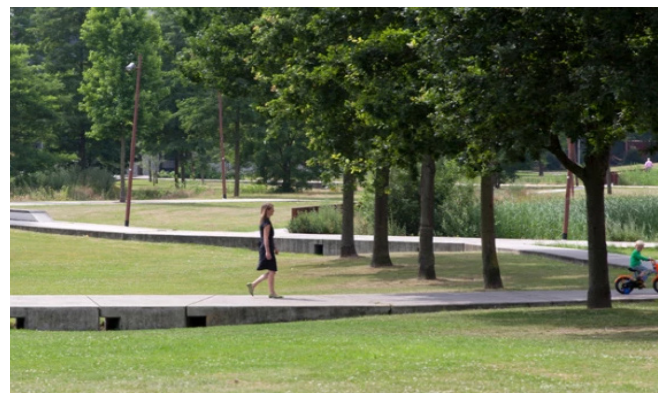
haag schermt  
dode plint  
van flat af

wadi

kop van park  
ensemble van nieuwe bebouwing en collectieve  
(dak)tuin met bestaande grote bomen in  
zuidoosthoek



Speelaanleidingen in wadi  
(Siedlung Hardegg, Bern, ontwerp Rotzler Krebs)



Betonpaden en 'bruggen' over wadi's dragen bij aan de identiteit  
van het park (Quirijnpark, Tilburg, ontwerp Karres Brands)



Speelveld als onderdeel van het park, tevens aantrekkelijke  
zitplek (Carlsberg byen, Kopenhagen, ontwerp Schønherr)

### 6.3 Waddenpark

Het centrale Waddenpark is een belangrijke verbindende ruimte en verblijfsgebied. Daarnaast speelt het park binnen de buurt een hoofdrol voor waterberging en ecologie. Kortom, hier moet een goede balans komen tussen de ecologische waarde en de verblijfsfunctie.

Het park bestaat in de basis uit (kruidenrijk) gras met grote boomgroepen en struiken. Het park wordt rijk aan hoogteverschillen die van belang zijn voor de waterbergingsopgave en ook ecologisch interessant zijn. Het assortiment sluit aan bij het natte milieu (bijvoorbeeld elms, wilg, populier, zachte berk, lijsterbes). De grote boomgroepen zijn ook een antwoord op de grote schaal van de aangrenzende gebouwen aan de noordrand. Waardevolle bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast

Het park leent zich voor rustig verblijf en nodigt uit tot bewegen en (informeel en formeel) sport en spel voor alle leeftijden. Dit betekent bijvoorbeeld genoeg bankjes, waar ouderen tijdens een wandeling even kunnen pauzeren en speel- en sportaanleidingen. In zowel het westelijk als oostelijk deel zijn twee grotere meer intensieve, multifunctionele verblijfsplekken: een sportveld met zitranden (en watertappunt) op de westelijke kop en een vijver in het oosten. Het sportveldje heeft een minimale maat van 15x25 m en vervangt het huidige veldje in Texelhof.



Zitplekken en spelen in het groen (Cruquiusgebied, Amsterdam)



Bijzondere beplanting en/of een vijver versterken de identiteit en verblijfswaarde van het park



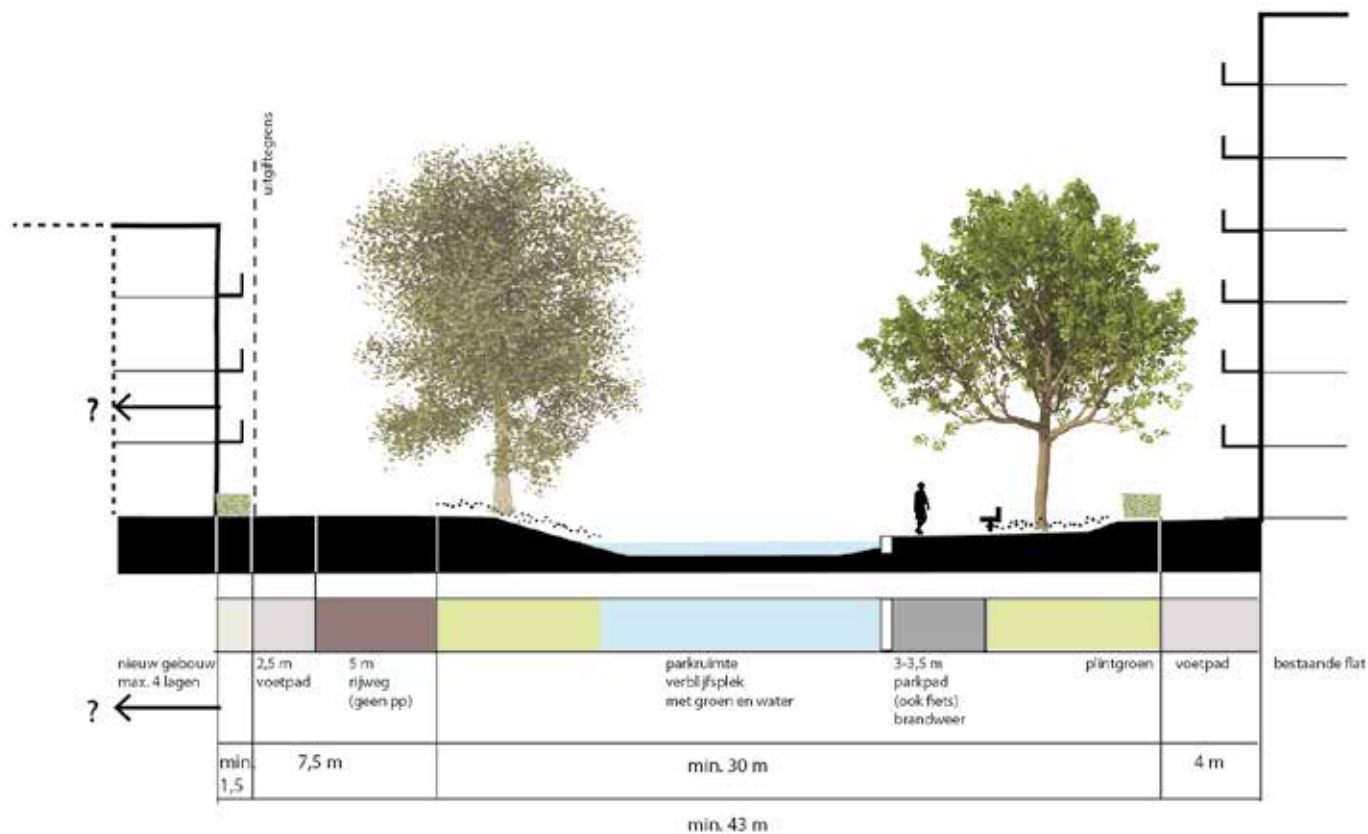
Een vijver kan bijdragen aan de verblijfswaarde, naast de betekenis voor waterberging. (Monnikenhuizen Arnhem, bureau Lubbers)

Eén pad gaat in oost-west richting door het park en benadrukt de verbinding met de Groene Zoom. Vanaf alle zijden van de buurt takken er paden aan op dit centrale parkpad. Dit hoofdpad heeft een maat van ca. 3 m. Het is voetpad waar de fietser gebruik van kan maken, maar zich te gast voelt.

De overgangen naar bebouwing met - vooralsnog dode - plinten en parkeerterreinen aan de noordzijde krijgen een groene uitstraling met hagen of heesterstroken en bomen tussen parkeerplaatsen. Vanzelfsprekend zou het voor de parkkwaliteit, zowel qua maat van de ruimte als de relatie met de bestaande flat, nog beter zijn als het parkeren tussen park en flat zoveel mogelijk wordt beperkt of komt te vervallen. Dit vraagt nader onderzoek in de volgende planfasen.

Aan de zuidkant van het park zijn twee verschillende typen overgangen. In het westelijk en middendeel staan de woningen direct aan het park (geen rijweg). Dit wordt versterkt door een smalle maat van het voetpad voor de woningen en door dit pad uit te voeren in hetzelfde materiaal als de overige parkpaden. In het oostelijk deel loopt een rijweg langs de woningen. Het profiel wordt zo smal mogelijk gehouden; dus geen parkeren langs de weg.

Op een aantal plekken gaat een route naar een parkeerterrein langs of door het park. Om de doorsnijdende werking van deze routes zoveel mogelijk te beperken worden deze



Profiel bijzondere verblijfsplek, bijvoorbeeld met vijver, in oostelijk deel van Waddenpark, bij oostelijk bouwveld



Smalle straat tussen woningen en park in het oostelijk deel (Quirijnpark, Tilburg, ontwerp Karres Brands)



Woningen met groene voorzones direct aan park in westelijk en middendeel (Quirijnpark, Tilburg, ontwerp Karres Brands)



'Groen' parkeerterrein aan noordwestkant van park

routes beschouwd als parkpaden waar de auto te gast is (woonerf/shared space).

Voor de herkenbaarheid van het Waddenpark is het van belang dat inrichtingselementen, waaronder paden en meubilair, een eigen materialisatie en vormtaal krijgen.

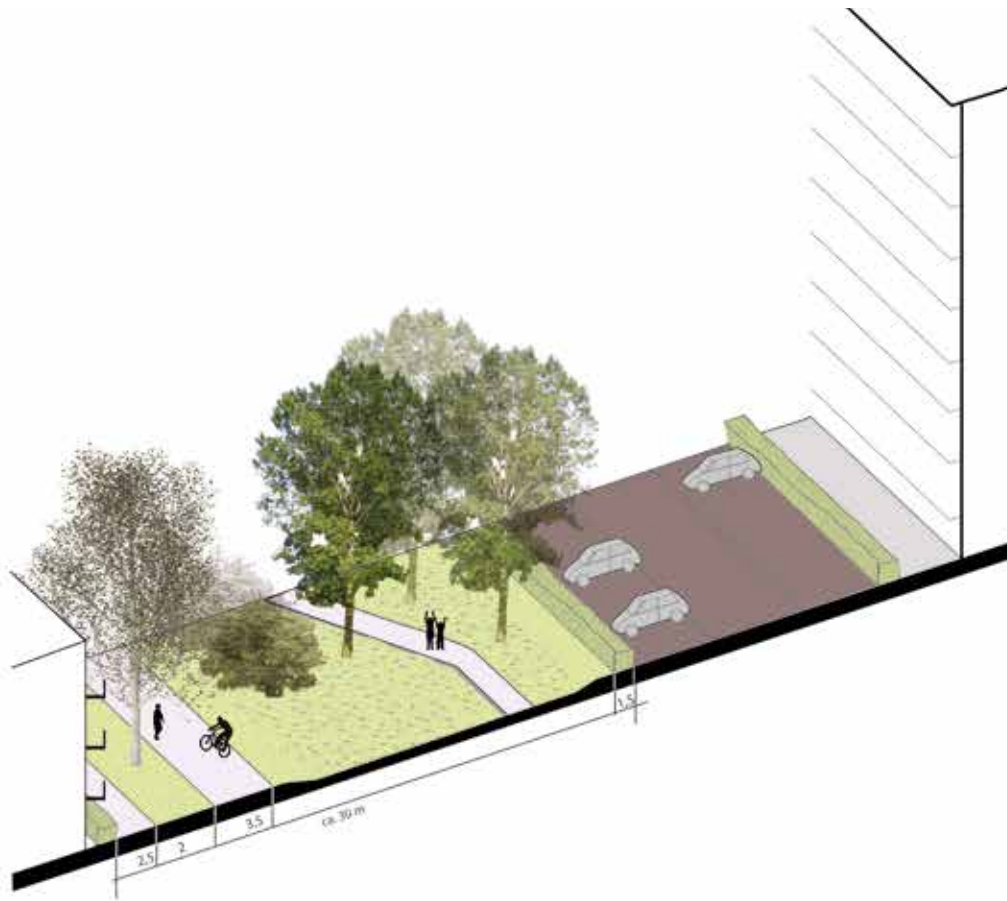
Betonpaden die als bruggen (platen) over de wadi's gaan zijn kenmerkend. Ook kan de beplanting een rol spelen in het versterken van de eigen identiteit van het park als centrale ruimte van de buurt, die zich onderscheidt van straatbermen en van de meer generieke inrichting van de parkzone langs de Europaweg.

### Maatvoering park

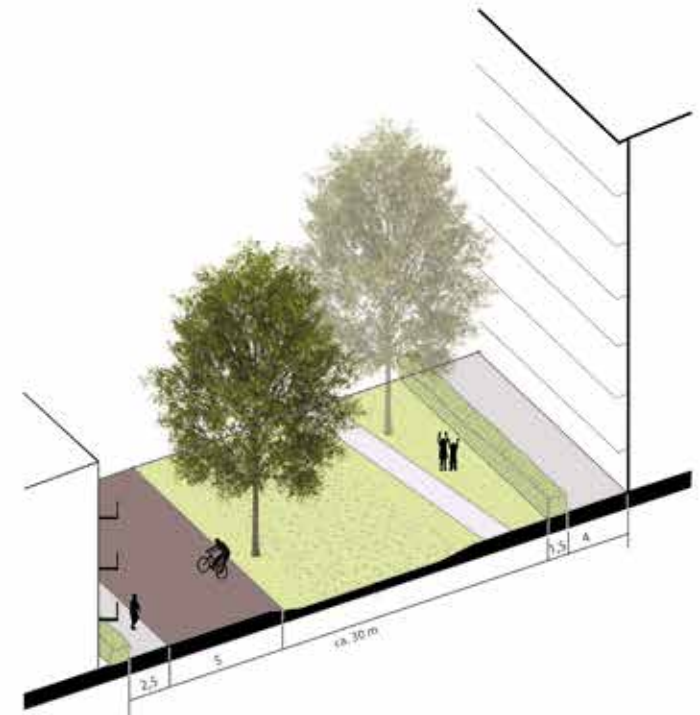
De parkruimte heeft een maat van ca. 30 tot ca. 55 m breed.

De exacte maat is nog niet bepaald, want dit zal in samenhang met de uitwerking van de bebouwingwand aan de zuidkant gebeuren. Belangrijk is dat de ruimte van gevel tot gevel ter plaatse van de multifunctionele verblijfsplekken zo groot mogelijk wordt (45 à 55 m), waarbij de 'netto-breedtemaat' (in noord-zuidrichting) voor de verblijfsplekken zelf minimaal 30 m breed is.

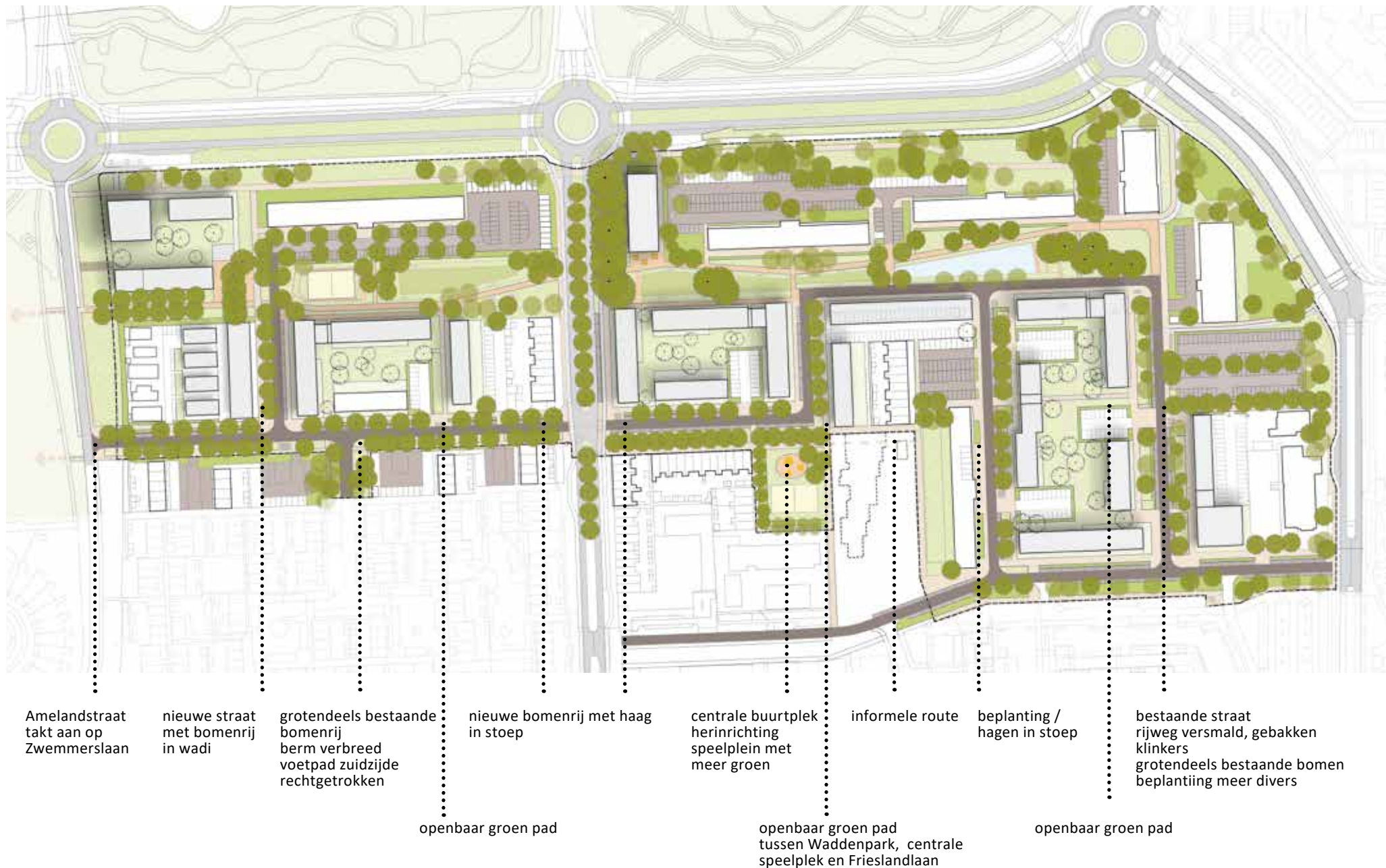
Ter vergelijking: in de huidige situatie heeft het Vlielandhof van gevel tot gevel een maat van 55 m, waarbinnen de groene plek een maat heeft van 30 m (in noord-zuidrichting).



Profiel westelijk deel van Waddenpark, het breedste deel



Profiel oostelijk deel van Waddenpark, het smalste stuk



Schetsontwerp uitsnede middenzone

## 6.4 Straten

In de nieuwe situatie wordt aan de straten direct gewoond. Omdat daarnaast de auto minder dominant wordt en de groene kwaliteit versterkt, worden de straten aantrekkelijk om door te lopen, in te spelen en aan te verblijven. Iedere straat heeft een asymmetrisch profiel met aan één zijde een brede berm en aan één zijde een extra brede speelstoep, die bij voorkeur ligt aan de meest zonnige zijde en aan de berm. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats aan de andere zijde van de straat, zodat de groene berm optimaal bijdraagt aan het straatbeeld.

Iedere straat wordt ingericht met dezelfde bouwstenen en op basis van dezelfde principes. Zo ontstaat er één sterke sfeer en samenhang. Tegelijkertijd zijn er kleine variaties per straat, die voortkomen uit de context, een verschil in breedte, bezonning en al dan niet aanwezige bestaande beplanting.

Hieronder worden eerst de algemeen geldende bouwstenen beschreven. Daarna volgt een beschrijving per straat.

### *Bouwstenen en principes voor alle straten:*

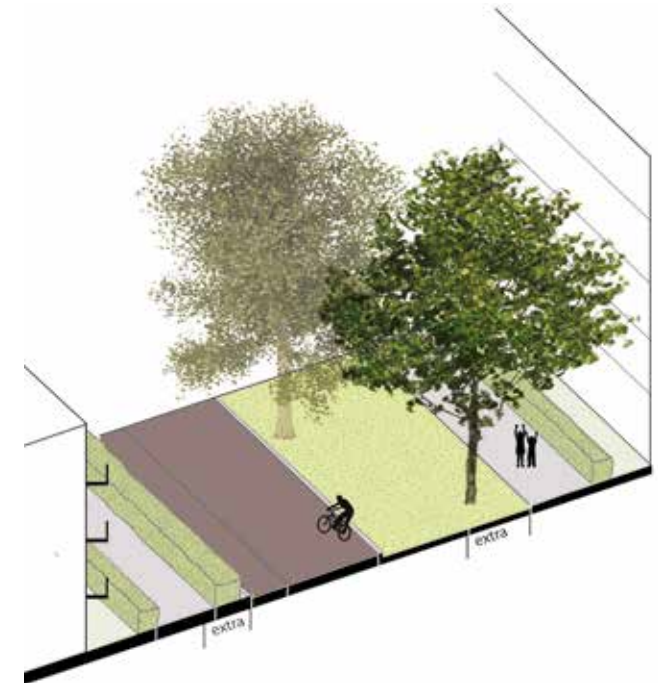
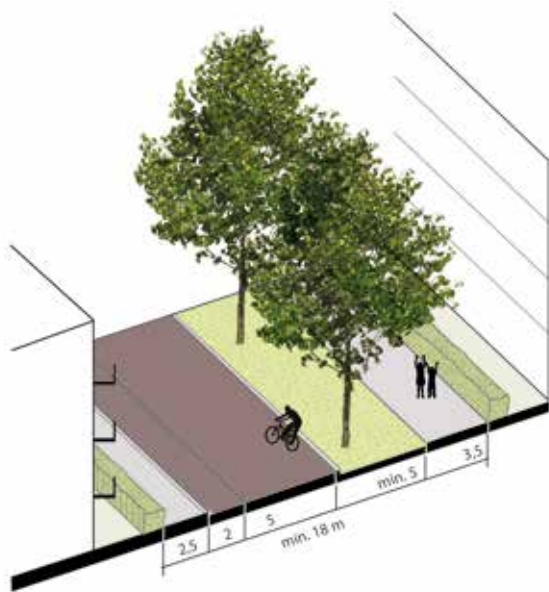
- Straatprofielen kenmerken zich door asymmetrie met aan één zijde een groene berm.
- Beplanting met een structurerende werking wordt gecombineerd met beplanting met een losse opzet.
- Bermen zijn minimaal 5 meter breed, wat nodig is voor grote bomen en om betekenis te hebben als ecologische 'haarvaten'.
- De nieuwe straten (zijstraat van Amelandstraat, westelijk deel van Waddenstraat) hebben een (minimale) breedtemaat van 18 m. Overige straten hebben een grotere breedtemaat, die is afgestemd op de omgeving ( o.a. bebouwingshoogte, hiërarchische positie in structuur van openbare ruimte, routes), bestaande bomen, woonkwaliteit, bestaande kabels en leidingen en ecologische doelstellingen.
- Straten die breder zijn dan 20 meter hebben aan beide zijden van de rijweg openbaar groen, met bij voorkeur ook aan beide zijden bomen (tenzij dit problematisch is vanwege bestaande kabels en leidingen).



### **Bouwstenen straten**

1. Brede berm met gras, waar mogelijk verdiept, met bomen, in groepen of rij
2. Extra beplantingselementen: lijnen of blokken van hagen of heesters, bomen op straathoeken, bomenrij in stoep
3. Rijweg van gebakken klinkers, gewoonlijk met één parkeerstrook aan stenige zijde van straat
4. Stoepen van betontegels, aan één (zonnige) zijde extra speelbreed

## Groene, actieve leefstraten



Hagen in de stoep; kunnen ook fietsenstallingen en parkeerplaatsen afschermen



Een gemeenschappelijke groenstrook voor de woningen draagt bij aan de groene kwaliteit van de openbare ruimte.

- Iedere straat heeft ten minste één rij van grote bomen (1e grootte), of een vergelijkbaar aantal in geval van groepsgewijze plaatsing van bomen. In geval van bestaande kleinere bomen worden deze aangevuld met bomen van de 1e grootte.
- Naast bomen en gras zijn er ook hagen en/of heesters in vakken of lijnen. De gelaagde opbouw van de beplanting draagt bij aan de beleevingswaarde, verblijfswaarde en ecologische waarde.
- Bermen, boomspiegels en plantvakken liggen verdiept of à niveau, zodat water van de aangrenzende verharding hier kan infiltreren. Bermen hebben zoveel mogelijk betekenis als wadi. Om technische redenen – bijvoorbeeld bestaande bomen – kan hiervan worden afgeweken.
- Stoepen hebben een minimale breedte van 2,5 m. Iedere straat heeft aan één zijde een extra brede “speelstoep” van ca. 3,5 m. Deze ligt bij voorkeur aan de zonnige kant van de straat. De hoogte van de bebouwing, het type straat en het (verkeerskundig) gebruik van de stoep kunnen reden zijn voor een bredere stoep.
- De rijweg is ca. 5 m breed. Wellicht is voor de Frieslandlaan een bredere rijweg van ca. 6 m gewenst, vanwege de aangrenzende voorzieningen.
- Langsparkeren is mogelijk aan één zijde van de rijweg, in een herkenbaar vormgegeven parkeerstrook. Deze parkeerstrook ligt in principe niet aan de zijde van de groene berm. Zo is het groen ook vanaf de rijweg beleefbaar. Uitzondering op deze regel is het deel van de Waddenstraat dat door het Waddenpark loopt. Hier is geen parkeren langs de weg om het park optimaal tot zijn recht te laten komen. Daarnaast is een aantal plekken met (optioneel) dubbelzijdig parkeren aangewezen: het westelijk en zuidoostelijk deel van de Waddenstraat en de zuidzijde van de Frieslandlaan. Dit heeft te maken met de parkeeropgave voor bestaande woningen en de zeer royale maat van de profielen.
- Alle materialen, formaten, objecten, meubilair en armaturen, kleuren, bestratingsverbanden en -details zijn eenduidig (zie HIOR). Rijwegen en parkeervakken zijn van gebakken klinkers en trottoirs van grijze betontegels. Hiermee wordt het onderscheid tussen de hoofdwegen (Groningenlaan, Zuiderzeelaan, Zwemmerslaan) en de woonstraten versterkt t.o.v. de huidige situatie, waarin alle wegen binnen de buurt van asphalt zijn.

### **Amelandstraat**

De Amelandstraat wordt ontwikkeld tot een mooie entree naar en overgangsruimte tussen de twee buurten Hondsbos-Dever en Waddenbuurt.

In lijn met de ligging tussen twee buurten heeft het profiel van de straat een asymmetrische opbouw met aan de zuidzijde een brede grasberm met bomenrij en een pad, en aan de noordzijde een trottoir met parkeerstrook, haag en bomenrij. Het pad aan de zuidzijde is een mooie groene route die leidt naar de Groene Zoom.

Huidige verspringingen in het pad worden weggehaald, zodat het pad een rechte, lange lijn wordt, een herkenbare route en zichtlijn naar de Groene Zoom. Gaten in de bestaande bomenrij worden aangevuld en een paar bomen die buiten de rij vallen worden verwijderd. De grasberm krijgt een meer royale breedtemaat van ca. 5 meter, zodat deze ook in de toekomst voldoende ruim voor deze bomen blijft. Tussen het pad en de (bestaande) parkeerterreinen komt een haag, waardoor je tussen het groen loopt en het parkeren wordt afgeschermd. De onderbreking van de berm ter plaatse van de zijstraat Balgzand wordt geminimaliseerd.

De huidige overgedimensioneerde asfaltrijbaan van 9 m breed wordt versmald tot 5 m met daarnaast een parkeerstrook, geheel van gebakken klinkers. Zo sluit de schaal beter aan op de buurt, in plaats van dat de straat als doorgaande weg oogt.

Het voetpad aan de noordzijde van de straat wordt eveneens versmald. Hier ontstaat ruimte voor een haag met bomenrij.

### **Waddenstraat en Gaasterlandstraat**

De Waddenstraat heeft een geknikt verloop. Hierdoor en door verschillen in de omgeving en bestaande bomen ontstaan verschillende segmenten.

Het westelijk deel vormt het verlengde van de Amelandstraat en krijgt hetzelfde profiel. De wegassen van beide straten worden in elkaars verlengde gelegd (in huidige situatie iets verschoven). Kenmerkend voor dit straatdeel is de rij bestaande essen die worden behouden.

Het deel van de Waddenstraat dat aan het Waddenpark ligt heeft een zo smal mogelijk wegprofiel, zodat de ruimte voor groen en het contact hiermee zo optimaal mogelijk worden. Dit betekent: geen parkeerstrook en geen afvalcontainers aan de zuidkant van de weg.

Het oostelijk deel van de Waddenstraat heeft aan beide zijden groen met extra brede bermen (7 à 8 m). Hierdoor is een grotere diversiteit aan beplanting mogelijk, met



Buurtplek biedt ruimte voor verschillende vormen van sport en spel, voor jongere en oudere kinderen, en is een leuke plek om te zitten. (Houthavenpark, Amsterdam)



bomen in een losse opzet, gecombineerd met hagen en/of lage heesters (in lijnen of vakken). Het gelaagde beplantingsbeeld en de royal breedtemaat verhogen zowel de ecologische waarde, wat van belang is voor een goede verbinding tussen Waddenpark en Molenburgpark, als de verblijfswaarde door een meer besloten gevoel vanuit de woningen bezien.

In de Gaasterlandstraat worden de hoge flat (met dode plint) en het parkeerterrein aan de westzijde begeleid met een groenstrook van een gemengde inheemse haag in combinatie met vaste planten. Ter plaatse van de garage-opritten wordt deze groenstrook noodzakelijkerwijs onderbroken. De straat heeft aan de oostzijde een brede berm, die in het noordelijk deel verbreed van ca. 5 naar ca. 8 m. Deze verbreding houdt verband met kabels en leidingen en is daarnaast ook ruimtelijk interessant. De relatief lange rechte straat krijgt hierdoor een aantrekkelijker, meer afwisselend beeld.

#### **Frieslandlaan**

De Frieslandlaan heeft een vergelijkbare positie als de Amelandstraat binnen het ontsluitingsnetwerk en vanwege de ligging tussen buurten. Daarnaast is van belang dat de voorzieningen rond de Frieslandlaan mogelijk verder worden ontwikkeld, wat kan leiden tot extra verkeer. Voor het profiel van de Frieslandlaan wordt op hoofdlijnen uitgegaan van verbreding van de strook bosplantsoen aan de zuidzijde van de weg en een parkeerstrook met ruimte voor laden en lossen aan de noordzijde en wellicht aan de zuidkant van de weg. In de stoep aan de noordkant komt een haag. Bomen zijn hier niet mogelijk vanwege bestaande kabels en leidingen (waaronder een hoogspanningsleiding).

### **6.5 Centrale buurtplek**

In het midden van de buurt nabij de Waddenschool ligt een grote (bestaande, her in te richten) ontmoetings- en speelplek. Door verlegging van dit deel van de Waddenstraat komt deze plek meer prominent in de buurt te liggen. Het is de opgave om deze plek te versterken als multifunctionele buurtplek voor verschillende doelgroepen met een grotere groene kwaliteit en waterberging onder het speelveld. Een sportveldje (minimaal 15x25 m) maakt hier deel van uit. Samen met bewoners wordt de plek concreet ingevuld. Ontwikkeling van de voorzieningen rond de Frieslandlaan, wat niet deel uitmaakt van dit PvEL, kan ook bijdragen aan de versterking van deze centrale plek voor de buurt.

### **6.6 Groene paden**

Op diverse plekken komen tussen de nieuwe bebouwing groene voetgangerspaden. Deze paden zijn van belang voor de doorwaadbaarheid van de buurt voor mens en dier. Uitgangspunt is dat deze paden logisch aansluiten op routes in de omgeving. De vormgeving varieert, maar elk pad wordt ten minste aan één zijde begeleid door een groene berm van minimaal 5 meter.

De groene paden in de Europawegzone zijn het breedst vanwege de relatief hoge bebouwing in deze zone.

In de middenzone zijn twee publieke paden, één in het westelijk deel en één in het oostelijk deel, die als onderdeel van de uitwerking van de bouwvelden worden ontworpen. Deze paden hebben een minimale maat van 2,5 m breed met daarnaast minimaal 5 m groen.

In geval van herontwikkeling van de locatie van de Waddenschool kan overwogen worden om het voetpad, dat gelegen is aan de noordzijde van het terrein, naar het zuiden te verplaatsen, zodat deze in lijn komt te liggen met het trottoir van de Waddenstraat-West. Dit kan de informele west-oostroute door de buurt, die een aantal groene verblijfsplekken met elkaar verbindt, versterken.



# 7 Vervolg

## 7.1 Toekomstperspectief

Dit PvEL, inclusief het schetsontwerp voor de openbare ruimte, is op een realistische manier ingestoken. De kaders zijn zorgvuldig bepaald, waarbij de combinatie van kwantitatieve eisen (woningaantallen en bijbehorende parkeeropgave op basis van vigerende parkeernormen) en kwalitatieve eisen goed uitvoerbaar lijken. Ook is rekening gehouden met bestaande, te behouden eigendommen.

Het schetsontwerp laat zien dat er binnen de kaders een goede kwaliteit kan worden gerealiseerd. Maar sommige ambities kunnen wellicht in de toekomst nog sterker vorm krijgen. Het gaat met name om de realisatie van het Waddendijkpark als centraal autoluw buurtpark waar direct aan gewoond wordt en het versterken van de wijkentree Zuiderzeelaan. Mocht er in de toekomst iets veranderen, dan zijn met name hier kansen voor verbetering:

- Verkleinen of verwijderen van het omvangrijke parkeerterrein aan de noordkant van het park, in het westelijk deel. Dit werkt als barrière tussen enerzijds het bestaande flatgebouw en de nieuwe bebouwing op de locaties Grafische School en anderzijds het park. Hier zou het flatgebouw direct aan het park moeten staan. Het parkeren neemt daarnaast ook veel ruimte in beslag. Voor een goede zeggingskracht van dit parkdeel en vormgeving van de beoogde multifunctionele speelplek is een grotere ruimtemaat gewenst. Wanneer in de toekomst de parkeerbehoefte vermindert, dan heeft deze plek de hoogste prioriteit in het verwijderen van parkeerplaatsen.
- Versterken van de uitstraling van de wijkentree Zuiderzeelaan/Europaweg aan de westzijde. In het schetsontwerp is ervan uitgegaan dat hier een parkeerterrein met garageboxen blijft. Een parkeergarage op deze plek (in Ontwikkelvisie als kans benoemd) zou zowel een mooi alternatief zijn voor het parkeerterrein aan de parkzijde van de flat als de uitstraling van de buurtentree kunnen verbeteren.
- Vermindering van het aantal en de impact van rijwegen door of direct langs het park. Met name wanneer de Zuiderzeelaan een 30 km regime zou krijgen, ontstaan er kansen om de barrièrewerking te verminderen. Weghalen van de

andere rijwegen, die leiden naar parkeerterreinen, wordt mogelijk wanneer de betreffende parkeerterreinen niet meer nodig zijn.

- De begane grond van de bestaande flatgebouwen aan de noordkant van het park is ingevuld met bergingen e.d.. Voor activering van het park en het benutten van deze wand op het zuiden, is het gewenst om in deze plinten woonfuncties en/of voorzieningen op te nemen.

Bij de uitwerking van het plan en ontwikkelingen in de verdere toekomst, die nu nog niet voorzien zijn, is het van belang te blijven streven naar middelen om het beoogde toekomstbeeld te realiseren.

## 7.2 Vervolgproces

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vrijgeven voor inspraak van het ontwerp Programma van Eisen van de Leefomgeving Molenwijk-Noord – Waddenbuurt zijn de belanghebbenden geïnformeerd over de concept kaders die de gemeente heeft opgesteld en hebben zij de mogelijkheid gekregen om een inspraakreactie te geven. Na het verwerken van de inspraakreacties en zienswijze van de raad is het PvEL door het college aangepast en vastgesteld.

De uitgangspunten uit het PvEL worden meer gedetailleerd uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en vervolgens vertaald naar een omgevingsplan. Op basis van het PvEL en het stedenbouwkundig plan wordt de anterieure overeenkomst opgesteld. Daarna wordt het inrichtingsplan van de openbare ruimte, de civieltechnische uitwerking en het ontwerp van de woningen gemaakt.

Het project gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling van oost naar west in drie fases. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden aan bestaande bewoners vanaf de tweede fase direct door te verhuizen. Sloop/nieuwbouw start in het oosten in 2026 en eindigt in het westen in 2032. Terschellingpad 2 (locatie voormalige Grafische School) heeft een eigen planning vanaf het vaststellen van het omgevingsplan en kan zelfstandig ontwikkeld worden.

# **Bijlages**



1965 - 1970



1990 - heden



1961



1969



1981

## Bijlage A: Gebiedsanalyse

### Context

Molenwijk is één van de vier wijken van Schalkwijk, die van elkaar gescheiden worden door groene scheggen met de hoofdwegenstructuur. De Waddenbuurt ligt in het noordelijk deel van Molenwijk.

De ligging van de Waddenbuurt heeft vele kwaliteiten. Aan de westkant ligt de Groene Zoom van Schalkwijk met het Spaarne en de Zuid-Schalkwijkerweg. Dit gebied heeft een overheersend landschappelijk karakter met restanten van het oude polderlandschap en grote recreatieve en ecologische waarde. Aan de noordzijde ligt de Waddenbuurt aan de groene scheg met het Romolenpark en de Europaweg. Dit is de scheiding tussen Molenwijk en de Europawijk. De Europaweg is één van de hoofdontsluitingen van Schalkwijk, die naar het westen aansluit op de brug naar Heemstede. Centraal aan de Europaweg, op loopafstand van de Waddenbuurt, ligt het winkelcentrum van Schalkwijk. De Zuiderzeelaan doorsnijdt de Waddenbuurt en vormt samen met de Groningenlaan de lusvormige hoofdontsluiting van Molenwijk. Deze doorsnijding van de buurt maakt dat de Waddenbuurt in twee delen uiteenvalt.

De zuidrand van de buurt wordt bepaald door de Frieslandlaan en Amelandstraat. Ten zuiden van de Amelandstraat liggen kleinschalige woonbuurten. Aan de Frieslandlaan liggen verschillende voorzieningen, waaronder scholen. Ten zuiden van de Frieslandlaan ligt het hart van Molenwijk met het heempark Molenburgpark en het complex Prattenburg/Engelenburg/Sandenburg, waarin ook winkels zijn opgenomen.

### Hoofdopzet Molenwijk

Molenwijk is opgebouwd uit naar binnen gekeerde buurten, die verbonden zijn door een centrale ontsluitingsring. De ontsluitingsring (Zuiderzeelaan, Groningenlaan) doorsnijdt Molenwijk-Noord, terwijl hij bij de andere buurten erlangs ligt. Centraal in de wijk ligt een park met daaromheen hoogbouw. Drie groenzones verbinden het centrale park met de grote groengebieden rond de wijk. Naar de noordzijde ontbreekt een groene verbinding. Op de Structuurplankaart van Schalkwijk uit 1966 was deze wel weergegeven. De ontsluitingslus van Molenwijk takt op twee punten aan op de Europaweg. De



Hoofdstructuur Molenwijk en Europawijk



Verkeersstructuur Molenwijk, met bushaltes



Huidige opzet van bebouwing en groen in de Waddenbuurt.  
 De bebouwing kenmerkt zich door stroken in een orthogonaal patroon en open opzet.  
 Straten slingeren tussen de bebouwing door.  
 Verspreid door de buurt zijn veel groene plekken, groenvakken en bermen.  
 De bebouwing mist een sterke relatie met de belangrijkste openbare ruimtes.

overige straten in de buurt zijn te beschouwen als woonstraten. In Molenwijk lopen de hoofdroutes voor langzaam verkeer door de drie groenzones. In Molenwijk-Noord ontbreken echter langzaamverkeersroutes naar aantrekkelijke bestemmingen, zoals de Molenplas, het Molenburgpark, het Romolenpark en de Groene Zoom.

### **Stedenbouwkundige karakteristiek: een modernistische buurt met tegenstellingen**

Molenwijk werd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ontwikkeld als laatste van de wijken van Schalkwijk. In Molenwijk is een omslag qua stedenbouwkundige ideologie. Hierdoor wijkt de Waddenbuurt qua schaal en bebouwingstypologie sterk af van de rest van de wijk. De Waddenbuurt representeert in sterke mate het modernistisch gedachtegoed: licht, lucht en ruimte. Bebouwing en buitenruimtes hebben een relatief grootschalig karakter. Bebouwing is op de zon georiënteerd (in noord-zuid en oostwest richting), met als resultaat een orthogonale structuur. In plaats van traditionele straten met daaraan bebouwingswanden, zijn er open bouwblokken gemaakt. De openbare ruimte is een vloeiende ruimte die tot aan de gebouwen doorloopt. Typisch is dat er veel ruimte is gemaakt voor de auto met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, in de vorm van parkeerterreinen, losse garageboxen en garageboxen in de plint van flats. In reactie hierop kwam de zogenaamde bloemkoolwijk. Dit is te zien in de zuidelijker buurten van Molenwijk. Deze buurten bestaan grotendeels uit een zeer kleinschalig, groen woonmilieu met laagbouwblokken aan autoluwe woonerven en voetpaden. Doorgaand autoverkeer wordt geleid over hoofdwegen, die los liggen van de woonerven.

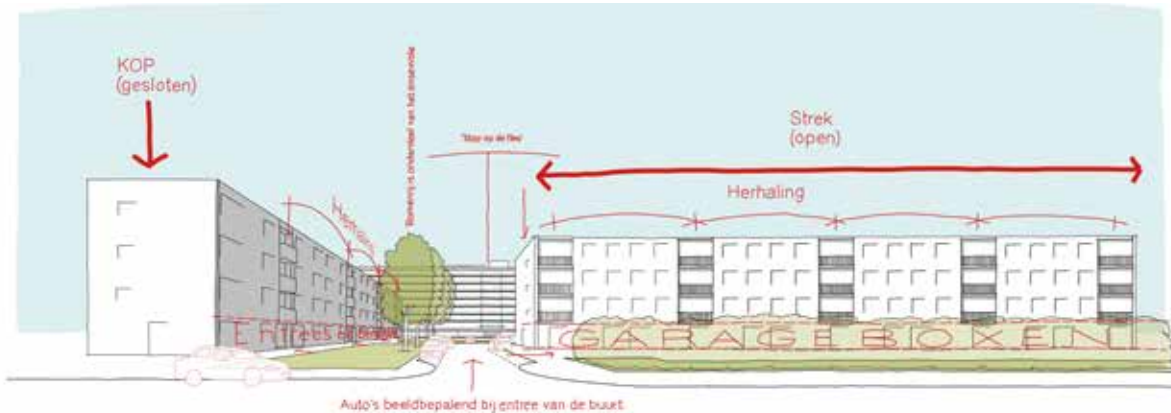
Binnen de Waddenbuurt is er onderscheid tussen de noordrand en de buurt erachter. Aan de Europaweg en Groningenlaan vormt een brede groenzone met een reeks hoge gebouwen de rand van Molenwijk. De gebouwen hebben een losse, verspringende opzet, waardoor de groene ruimte eromheen vloeit en op sommige plekken de buurt binnendringt. De hogere galerij- en corridorflats hebben zowel betekenis op de schaal van de ensembles in de buurt als op de schaal van de wijk.

De rest van de buurt bestaat hoofdzakelijk uit identieke portiekflats van vier lagen hoog. Hierdoor en door de consequente bebouwingsrichting – noord-zuid en oost-west – heeft de bebouwing een belangrijke structurerende werking binnen de buurt.

Tussen de flats slingert een straat, die onafhankelijk van de flats lijkt te zijn



Maquette Molenwijk, 1973 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20381)



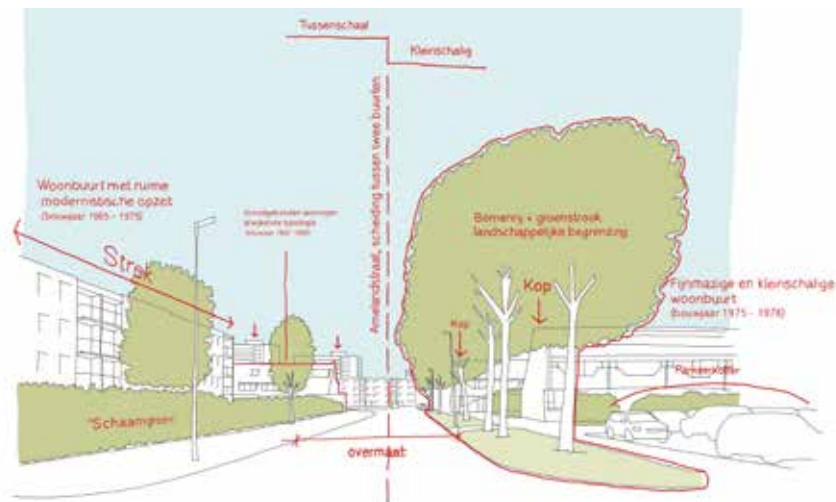
### 1. Kruispunt Amelandstraat - Texelhof

Sober en eenduidig stedenbouwkundig beeld. Herhaling van dezelfde portiekflats met in de achtergrond de hogere galerijflat, die zorgt voor afsluiting van de ruimte. Zowel de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur is sober, functioneel en doelmatig. Beplanting (bomen en plintgroen) vormt een geheel met het architectonisch ensemble. Opgaande beplanting aan de Amelandstraat schermt de dode plint met parkeerstrook af van de openbare ruimte. Door de gesloten koppen en plinten is er weinig directe interactie tussen wonen en het straatleven. Er zijn veel parkeervoorzieningen in de straat, waardoor het straatbeeld sterk wordt bepaald door auto's.



### 2. Buurt Hondsbos-Dever

Kleinschalige woonbuurt die voornamelijk bestaat uit geschakelde rijwoningen met tuin. De hoofdontsluiting van de buurt voor autoverkeer is een ringweg met daaraan parkeerterreintjes. Voetpaden zijn losgekoppeld van de rijbaan en verbonden met plantsoenen. Ze vormen een fijnmazig padenstelsel in noord-zuidrichting door de gehele buurt.

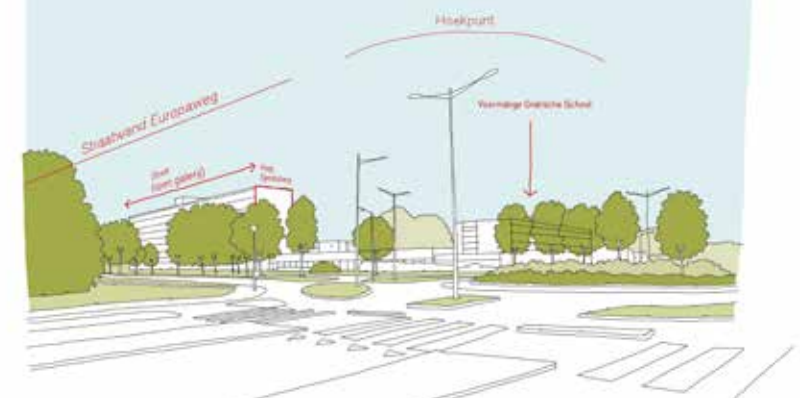


### 3. Amelandstraat

De Amelandstraat markeert de scheiding tussen twee typen woonmilieus: een fijnmazige en kleinschalige woonbuurt versus een woonbuurt met een ruime modernistische opzet. Een bomenrij met voornamelijk lindes in een grasberm vormt de landschappelijke begrenzing. De Amelandstraat met zijn ruime opzet (brede rijbaan, trottoirs aan beide zijden) heeft overmaat. De straat heeft een anoniem karakter, omdat zich geen directe adressen aan de straat bevinden.

### Schalkwijk

### Groene Zoom



### 4. Kruispunt (rotonde) Europaweg – Zwemmerslaan, Engelandlaan

Dit is de overgang van de Groene Zoom naar Schalkwijk; de entree naar Schalkwijk. De Europaweg is ingericht als parkway: een brede landschappelijke hoofdontsluitingsweg. Hogere flats begeleiden de Europaweg en schermen daarnaast de achterliggende Waddenbuurt af van het hoofdverkeer. Op de hoek van de Zwemmerslaan en de Europaweg is de voormalige Grafische School gesitueerd.

gepositioneerd. Het slingerende stratenpatroon, dat los staat van de opzet van de bebouwing, laat al een begin van de omslag in denken zien.

Verspreid door de buurt ligt een aantal plantsoenen (hoven), waaromheen gebouwen (galerij- en portieketageflats) zijn gegroepeerd. Deze 'ensembles' bevinden zich in het westelijk deel rond de Texelhof en in het oostelijk deel rond het Schiermonnikoogpad en de Vlielandhof (zie de plattegrond van de ensembles). In tegenstelling tot de voor het modernisme typische "stempels", betreft het hier geen letterlijk herhaling van steeds hetzelfde motief. Ieder plantsoen is anders, qua buitenruimte en bebouwing.

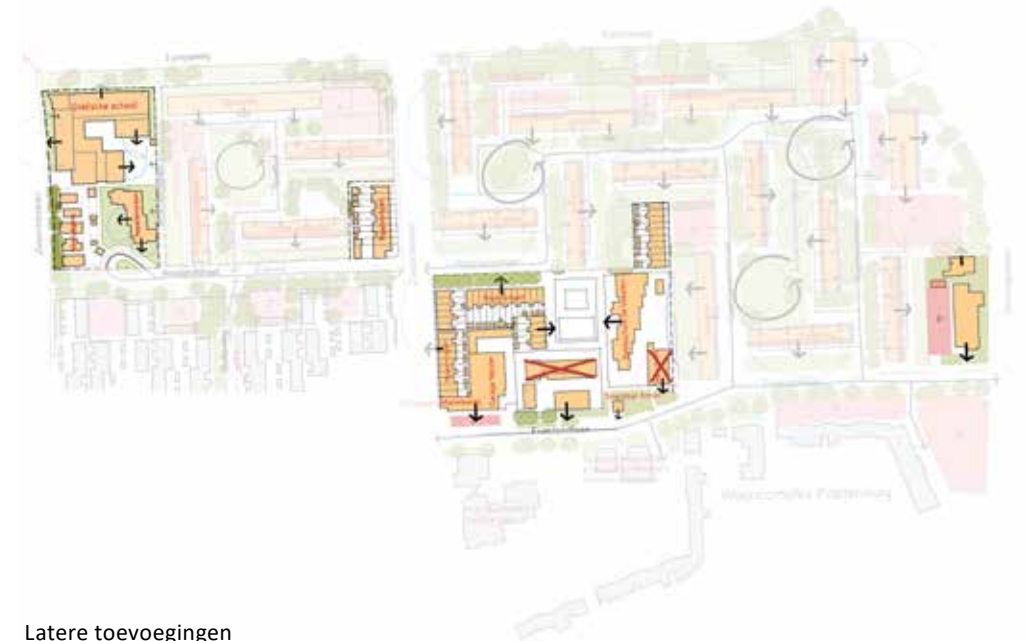
In de buurt is een aantal 'latere toevoegingen' aanwezig, met name aan de zuidkant. Deze toevoegingen doen niet mee in het samenhangende geheel van de flats uit de naoorlogse periode. Ze lijken daardoor los te staan van hun stedenbouwkundige context. Op meerdere plekken zijn grondgebonden rijwoningen van een kleinere schaal toegevoegd. Aan de Frieslandlaan zijn voorzieningen geconcentreerd. Dit loopt uiteen van een garage met pompstation, scholen, tot een huisartsen centrum. Aan het westelijk eind van de Amelandstraat bevinden zich woonwagens en daarnaast een appartementengebouw. Op de hoek Zwemmerslaan-Europaweg staat de voormalige Grafische school met een plein. De Grafische school heeft zijn oriëntatie voornamelijk aan de Zwemmerslaan en de Europaweg, maar vanuit de buurt ligt het meer verborgen. Het gebouw heeft zijn adres aan het smalle Terschellingpad. Door de latere toevoegingen heeft de buurt een rommelig en onsamenshangend karakter gekregen.

### Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen

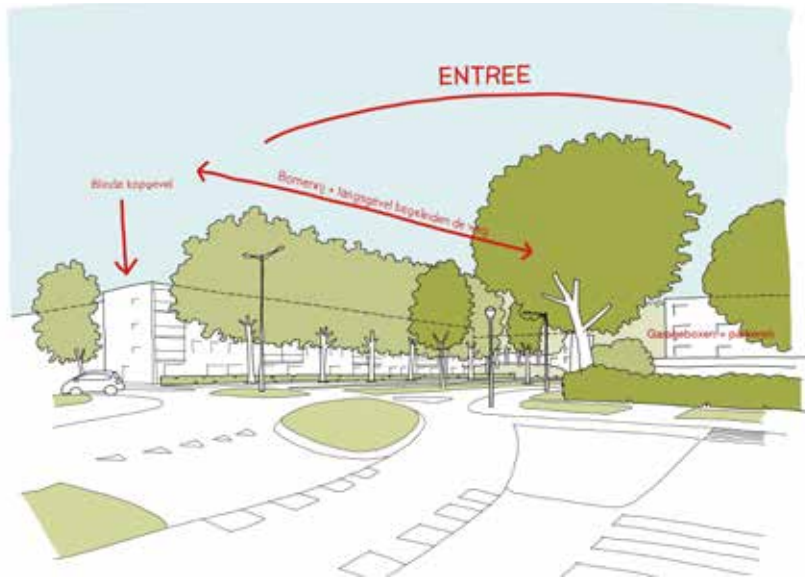
Hoewel de omgeving van de buurt vele kwaliteiten heeft, zorgt de introverte en onsamenshangende opzet ervoor dat de buurt weinig aansluiting heeft met de omgeving. In de buurt ontbreken duidelijke, logische routes die een verbinding vormen met de omliggende wegen en groengebieden. De Waddenstraat slingert door de buurt, de Amelandstraat eindigt aan de kant van de Zwemmerslaan met een keerlus en voetpaden zijn lokale 'doorsteken' of hebben het karakter van een achterpad. Dit laatste geldt ook voor het Terschellingpad, dat op zich – bij uitzondering – wel een heldere verbindinglijn is



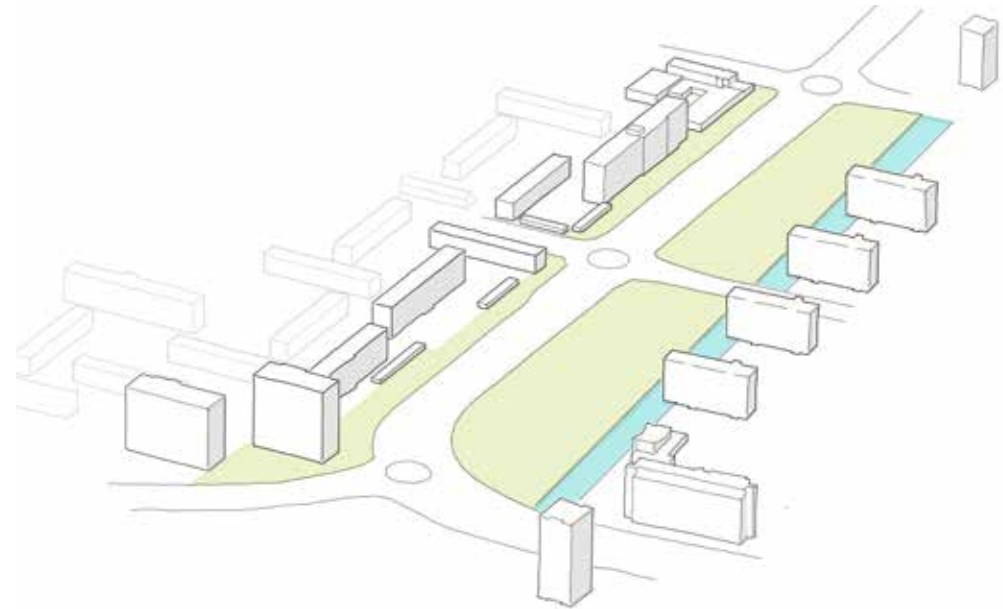
Stedenbouwkundige opzet van het deel van de buurt uit de naoorlogse periode:



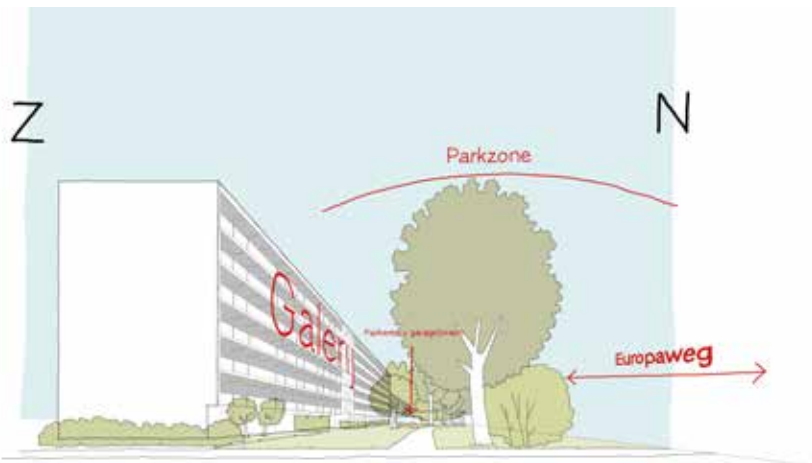
Latere toevoegingen



5. Kruising (rotonde) Europaweg - Zuiderzeelaan  
Deze kruising is één van de hoofdentrees naar Molenwijk. Aan de oostzijde van de Frieslandlaan wordt de straat begeleid met een rij volwassen platanen en een portieketageflat. Aan de westzijde is een parkeercoffer met garageboxen gepositioneerd. Het beeld van de entree wordt voornamelijk bepaald door groen.



7. Europaweg  
De galerijflats, portiekflats, corridorflats en Grafische school hebben niet alleen betekenis op de schaal van de Waddenbuurt, maar doen ook mee in het grotere geheel van de Europawegzone. De maat, volume en hoogte van de gebouwen zijn in samenhang bepaald met de rest van de gebouwen aan de Europaweg.

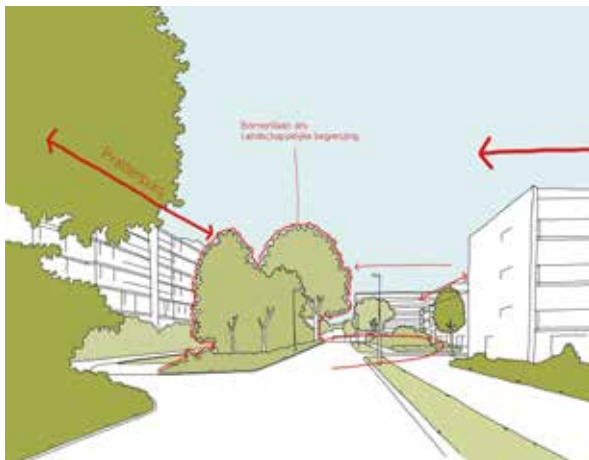


6. Europaweg  
Galerijflats begeleiden de Europaweg. De galerijen zijn op de noordzijde van de flatgebouwen gepositioneerd. Tussen de flats en de rijbaan is een parkzone gemaakt. In deze zone wordt aan de noordwestzijde van de flatgebouwen geparkeerd in garageboxen en parkeercoffers. Het groen in het park vormt een buffer en haalt het parkeren uit het zicht vanaf de Europaweg.



#### 8. Schiermonnikoogpad

Deze hofachtige ruimte wordt omsloten door portieketageflats. Balkons zijn aan deze ruimte georiënteerd. Dit is de enige plek in de buurt waar de modernistische principes volledig tot hun recht komen. Op de achtergrond de hoge flat (hoek Europaweg/Groningenlaan). Deze werkt als landmark op de schaal van de buurt, maar ook op de schaal van geheel Schalkwijk.



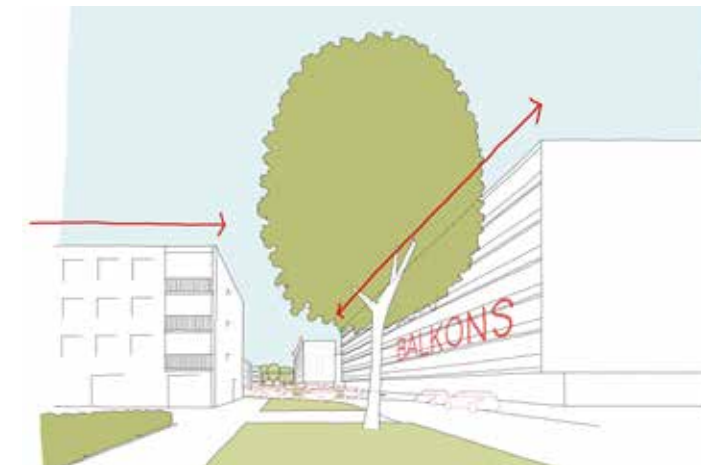
#### 9. Frieslandlaan (oost naar west)

De Frieslandlaan heeft een asymmetrisch profiel met aan de zuidzijde bosplantsoenen en aan de noordzijde haakse en parallel gepositioneerde flats. Hierdoor verbreedt de Frieslandlaan op bepaalde plekken. Het hoge wooncomplex Prattenburg ligt op ruime afstand van de weg en wordt gedeeltelijk van het zicht onttrokken door dichte begroeiing.



#### 10. Frieslandlaan (west naar oost)

Aan het begin van de Frieslandlaan zijn aan beide zijden diverse voorzieningen gesitueerd. Op de achtergrond het wooncomplex Prattenbrug en links in beeld een galerijflat. De groenstrook met met volwassen bomen maakt een landschappelijk begrenzing tussen Waddenbuurt en Prattenburg.



#### 11. Waddenstraat

Galerijflats zijn ten opzichte van elkaar versprongen en de Waddenstraat meandert langs de gebouwen. De hoofdtoegangen en balkons van beide flats (zuidzijde) zijn naar de straat georiënteerd. De straat heeft brede grasbermen en plantsoenen. Ondanks dat het grote parkeerterrein aan de noordwestzijde van de galerijflats, wordt het beeld van de Waddenstraat gedomineerd door breed asfalt met geparkeerde auto's aan beide zijden van de weg.

tussen Amelandstraat en Europaweg. Daarbij werkt de Zuiderzeelaan binnen de buurt als barrière. Deze weg zorgt er in combinatie met de stedenbouwkundige structuur voor dat de buurt uiteenvalt in een westelijk en oostelijk deel.

De brede groenzones met hoge bebouwingsschijven aan de noord- en oostkant van Molenwijk dragen bij aan het groene, lommerrijke beeld van Schalkwijk, maar tegelijkertijd ligt hierdoor de rest van de buurt als het ware verscholen achter deze rand. De herontwikkeling van de hoeken van de Europaweg met de Zuiderzeelaan en Zwemmerslaan biedt de potentie om deze te ontwikkelen als entrees tot Molenwijk respectievelijk Schalkwijk met hoogteaccenten in de bebouwing en daarbij ook meer verbinding te leggen met de achterliggende buurt.

De openbare ruimte is ruim van opzet, maar voelt anoniem en vaak stenig ondanks het vele groen. Dit komt doordat gebouwen dode plinten hebben, vaak koud tegen de stoep staan en vaak met hun zijkant of achterkant staan naar straten en plantsoenen. Slechts op een paar plekken vormt plintgroen een zachtere overgang of is de afwerking van de plint meer verbijzonderd. De openbare ruimte nodigt hierdoor niet uit tot verblijf, bewegen en ontmoeten. De overmaat aan verharding, grotendeels ingericht voor de auto, versterkt dit.

In de buurt is zowel een tekort aan formele als informele ontmoetingsplaatsen, waaronder een centrale plek om samen te komen.

De woongebouwen hebben weinig architectonische expressie gekregen en de nadruk ligt meer op de repetitie van één en hetzelfde gebouwtype.

Met name de Zuiderzeelaan, de Amelandstraat en Waddenstraat-west en de plantsoenen hebben waardevolle boomstructuren (rijen en groepen). Daarnaast is de groenzone langs de Europaweg en Groningenlaan als geheel als waardevol te beschouwen.

### **Wonen, werken en voorzieningen**

De Waddenbuurt heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, met een groot aandeel flatwoningen (ruim 90%) en gemiddeld lage WOZ-waarde. Vanwege het eenzijdige woningaanbod is het voor inwoners moeilijk om een wooncarrière te maken binnen de

buurt en is de buurt beperkt aantrekkelijk voor kapitaalkrachtigere inwoners.

Er zijn twee voorzieningenclusters in Molenwijk: een maatschappelijk cluster rondom de Frieslandlaan en een detailhandelcluster aan de Engelenburg. Daarnaast is er bedrijvigheid in de voormalige Grafische School aan het Terschellingpad. Dit gebouw is in gebruik als broedplaats voor startende ondernemers. Hier bevindt zich ook een winkel met tweedehands producten. Er zijn relatief veel zzp'ers in de buurt. Verspreid door de buurt zijn er bedrijven-aan-huis te vinden zoals autorijscholen, taxibedrijven, aannemers en massagesalons. De verschillende voorzieningen en bedrijvenclusters in en rond Molenwijk-Noord hebben een vrij eenzijdig functioneel aanbod en liggen aan de randen van de Waddenbuurt. Er is weinig dynamiek tussen de clusters en sprake van weinig functiemenging binnen de clusters. Hierdoor ontbreekt het binnen de Waddenbuurt aan een plek waar bewoners samenkomen, verblijven, elkaar (spontaan) kunnen ontmoeten of een kop koffie kunnen drinken. Het ontbreekt dus aan een centrale plaats, een hart voor de wijk.

Het faciliteren van kapitaalkrachtigere bevolkingsgroepen kan er toe leiden dat er nieuwe dynamiek ontstaat in de buurt waar bestaande bewoners van mee kunnen profiteren. Echter, hiervoor is het niet voldoende om enkel woningen toe te voegen. Ook andere ingrepen – zoals in de voorzieningen en openbare ruimte – zijn nodig om ervoor te zorgen dat sociale structuren worden opgebouwd en bewoners een gemeenschap kunnen vormen.

### **Sociaal-maatschappelijke analyse**

De sociaaleconomische status, welzijn en gezondheid van inwoners Molenwijk-Noord is minder sterk dan elders in Molenwijk, Schalkwijk of Haarlem.

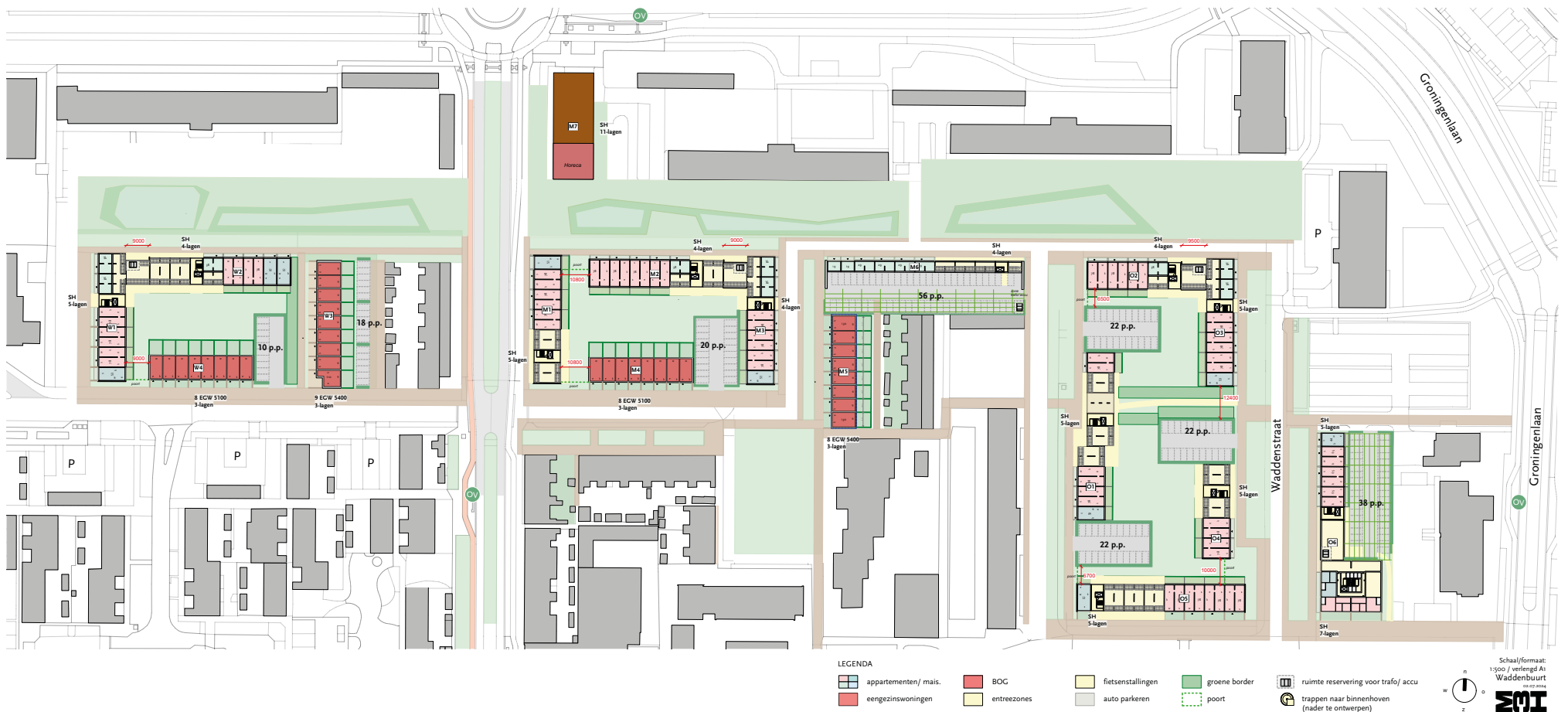
De inwoners van de Waddenbuurt zijn relatief jong met een gemiddelde leeftijd van 37 jaar. Daarbij is het aandeel alleenstaanden en gezinnen met kinderen relatief groot.

Tegelijkertijd is er in Haarlem sprake van een toenemende vergrijzende bevolkingssamenstelling. Deze problematiek is in de rest van Molenwijk en Schalkwijk urgenter, maar ook Molenwijk- Noord krijgt ermee te maken.

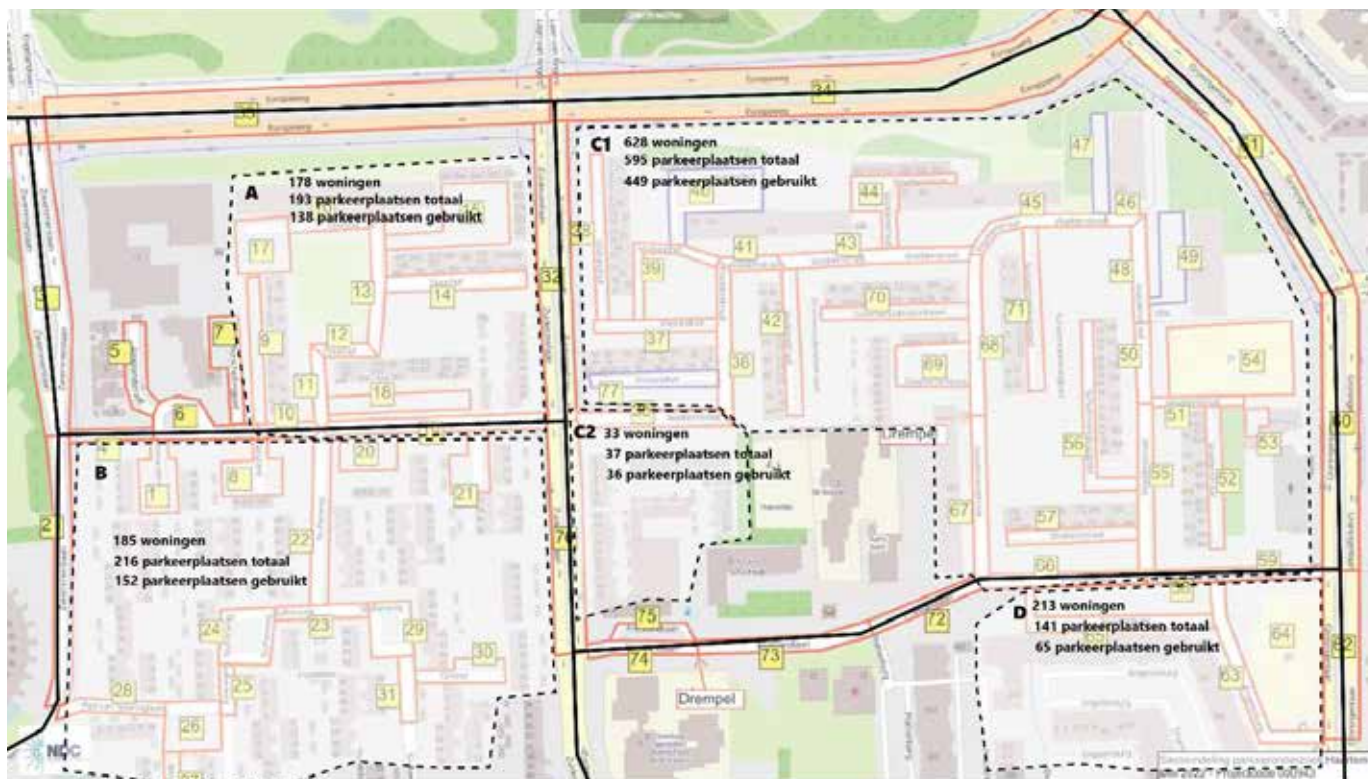
## Bijlage B: Proefverkavelingsplan (Pré Wonen, M3H Architecten)

Het aantal woningen in deze proefverkaveling is conform de aanvraag WBI-subsidie: 390 sociale woningen en 33 marktwoningen.

Er lijkt in deze kaart een tekort aan parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen in het deel ten oosten van de Zuiderzeelaan. Het exacte tekort wordt nader onderzocht en het is de opgave dit eventuele tekort op te lossen binnen de bouwpercelen.



## Bijlage C Parkeertelling en parkeerbehoefte bestaande, te behouden woningen



Op basis van de parkeertelling, op het drukste moment, wordt de gebruiksnorm bepaald..Deze gebruiksnorm geldt bij herinrichting van de openbare ruimte voor de bestaande, te behouden woningen.

Deelgebied	Woningen	Totale capaciteit parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen gebruikt (zaterdagavond)	Percentage parkeerplaatsen in gebruik	Gebruiks-parkeernorm
A	178	193	138	72%	0,8
B	185	216	152	70%	0,8
C-1	628	595	449	75%	0,7
C-2	33	37	36	97%	1,1
D	213	141	65	46%	0,3

Tabel 3.2: Capaciteit, bezetting en gebruiks-parkeernormen per deelgebied

Parkeertelling en gebruiksnormering per deelgebied  
Op piekmoment: zaterdag 21 mei 2022 om 23 uur

## Bijlage D Berekening groenpercentage

	m2
<b>Plangebied Waddenbuurt</b>	<b>127.175</b>
<b>Groenoppervlakte binnen plangebied nieuwe situatie op basis van schetsontwerp openbare ruimte</b>	
te behouden groen binnen plangebied, openbare ruimte	11.500
te behouden groen binnen plangebied, uitgegeven terrein	4.120
heringericht groen en water, openbare ruimte, incl. publieke doorgangen binnen bouwpercelen	20.650
heringericht groen binnen bouwvelden, 20% van oppervlak grote bouwpercelen, incl. publieke doorgangen	4.155
<i>correctie vanwege dubbeltelling publieke doorgangen (zowel deel van bouwpercelen als van openbare ruimte)</i>	-890
<b>Totaal groenoppervlak binnen plangebied (openbaar+collectief groen volle grond)</b>	<b>39.535</b>
<b>Groenoppervlak bestaande situatie</b>	
bestaand groen openbare ruimte	27.300
bestaande groen uitgegeven terrein	12.200
<b>Totaal groenoppervlak bestaande situatie</b>	<b>39.500</b>
<b>Opmerkingen</b>	
<i>Niet meergeerekend qua groenoppervlak:</i>	
bomen in stoepen of hagen in openbare ruimte	
groen locatie Grafische school (dakgroen)	
groen locatie Hartenkamp Amelandstraat/Terschellingpad	
woonwagenterrein	
tuinen particulieren	
collectief groen binnen kleine bouwpercelen	
vermindering bermgroen ivm inritten naar parkeren op bouwvelden	
vermindering bermgroen ivm fietsparkeren voor bezoekers	

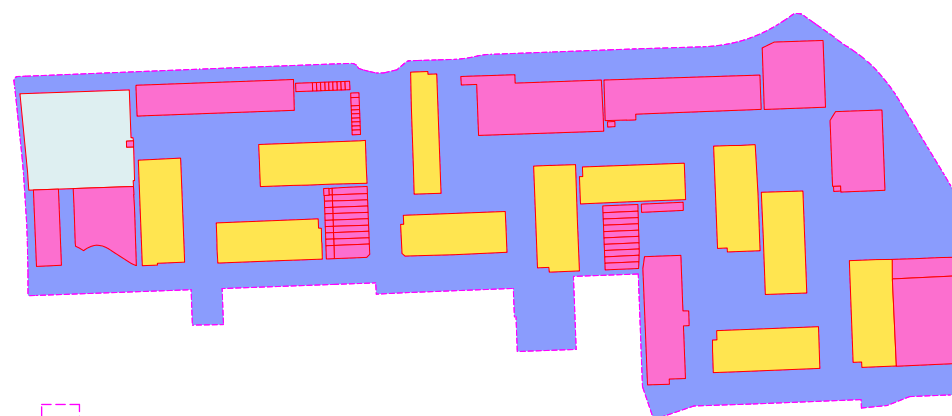
## Bijlage E Oppervlaktes eigendommen en bouwpercelen

### Oppervlaktes huidige eigendomssituatie

Plangebied totaal	127.175 m <sup>2</sup>
Huidige kavels van Pré Wonen	23.450 m <sup>2</sup>
Grafische school huidig	5.224 m <sup>2</sup>
Te handhaven overige eigenaren	24.826 m <sup>2</sup>
Openbaar gebied	73.673 m <sup>2</sup>

### Oppervlaktes eigendomssituatie op basis van spelregelkaart

Bouwperceelnummer	Bouwperceel (m <sup>2</sup> )
1	2.304
2	9.367
3	2.761
4	5.322
5	1.010
6	6.088
7	3.659
Totaal bouwpercelen	<u>30.511 m<sup>2</sup></u>
Te handhaven overige eigenaren	24.826 m <sup>2</sup>
Openbaar gebied	71.838 m <sup>2</sup>
Dus afname openbaar gebied met:	1.835 m <sup>2</sup>

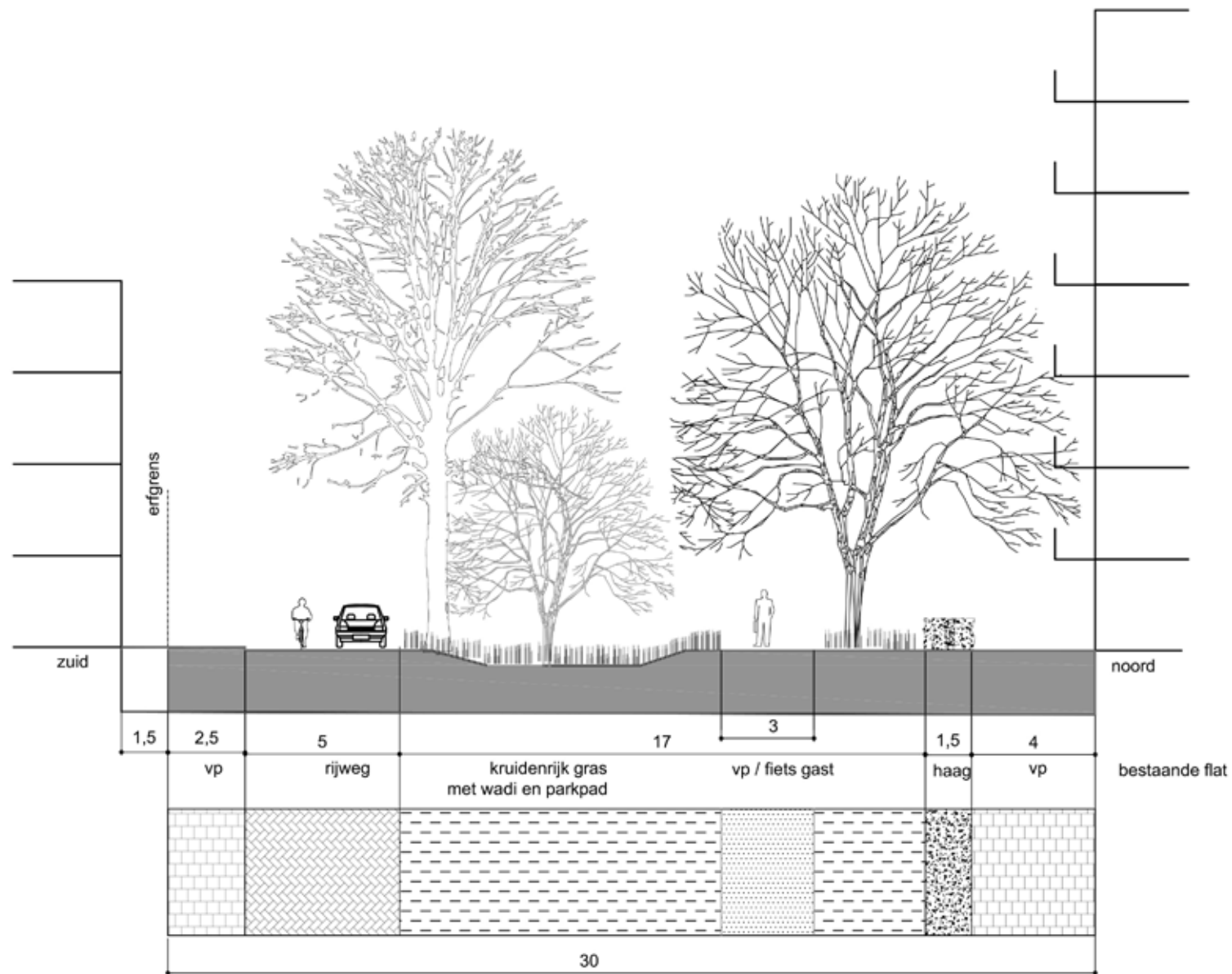


-  = Plangebied (127175 m<sup>2</sup>)
-  = Pré Wonen (23450 m<sup>2</sup>)
-  = Terschellingpad (5224 m<sup>2</sup>)
-  = Te handhaven (24826 m<sup>2</sup>)
-  = Openbaar gebied (73673 m<sup>2</sup>)

Huidig bezit

## Bijlage F Doorsnedes schetsontwerp openbare ruimte

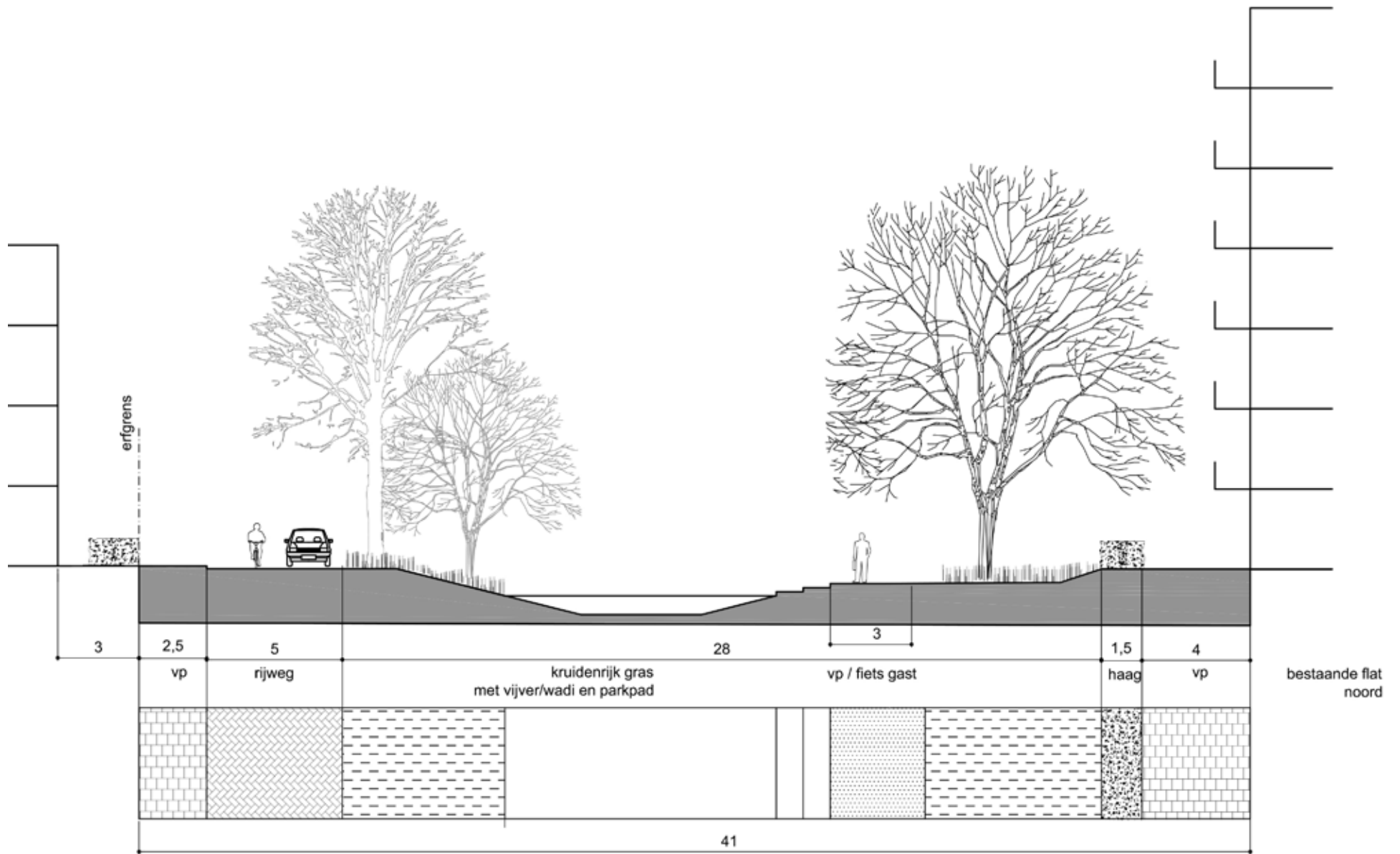




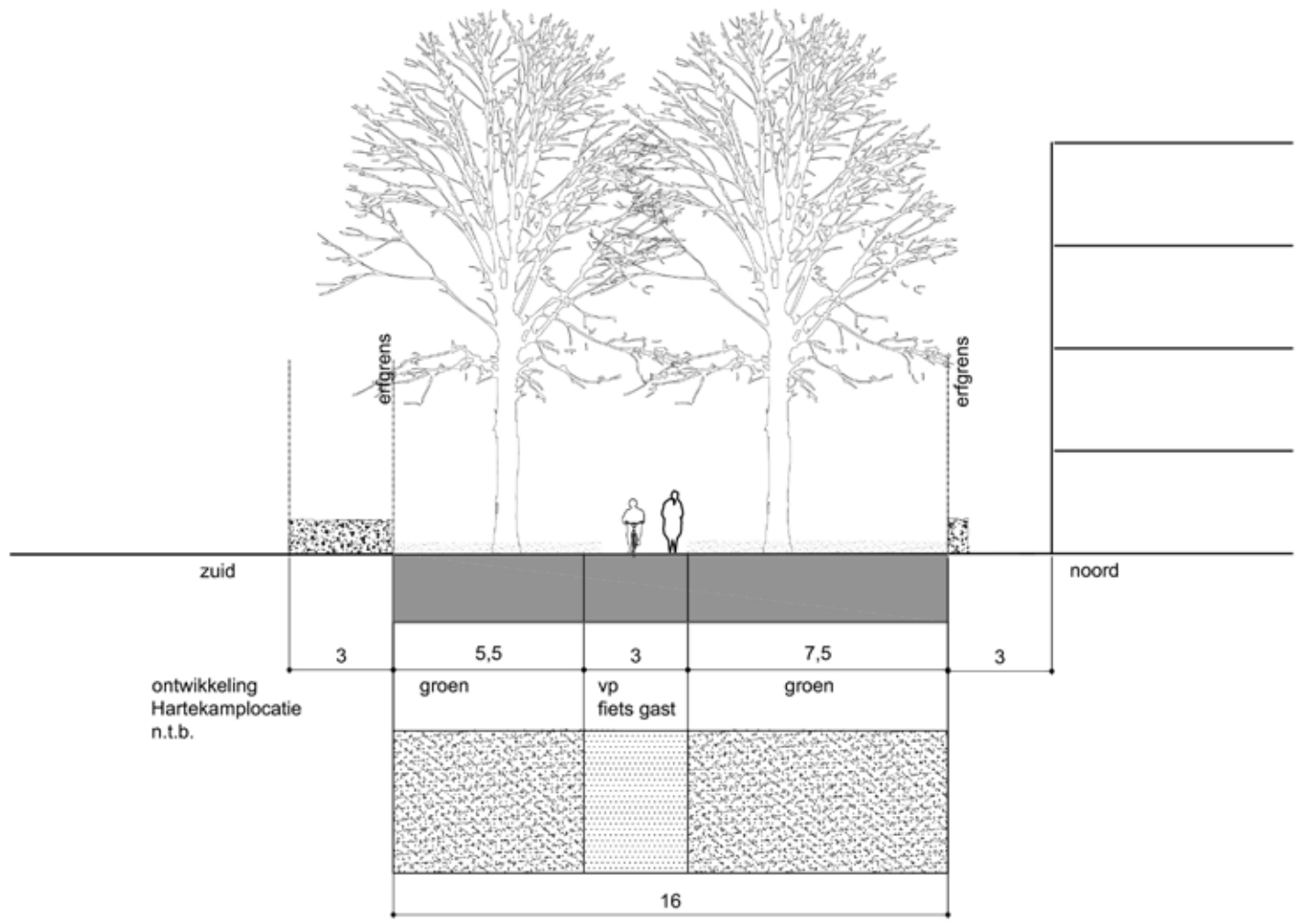
Profiel A Waddenpark - oost (smalste deel)



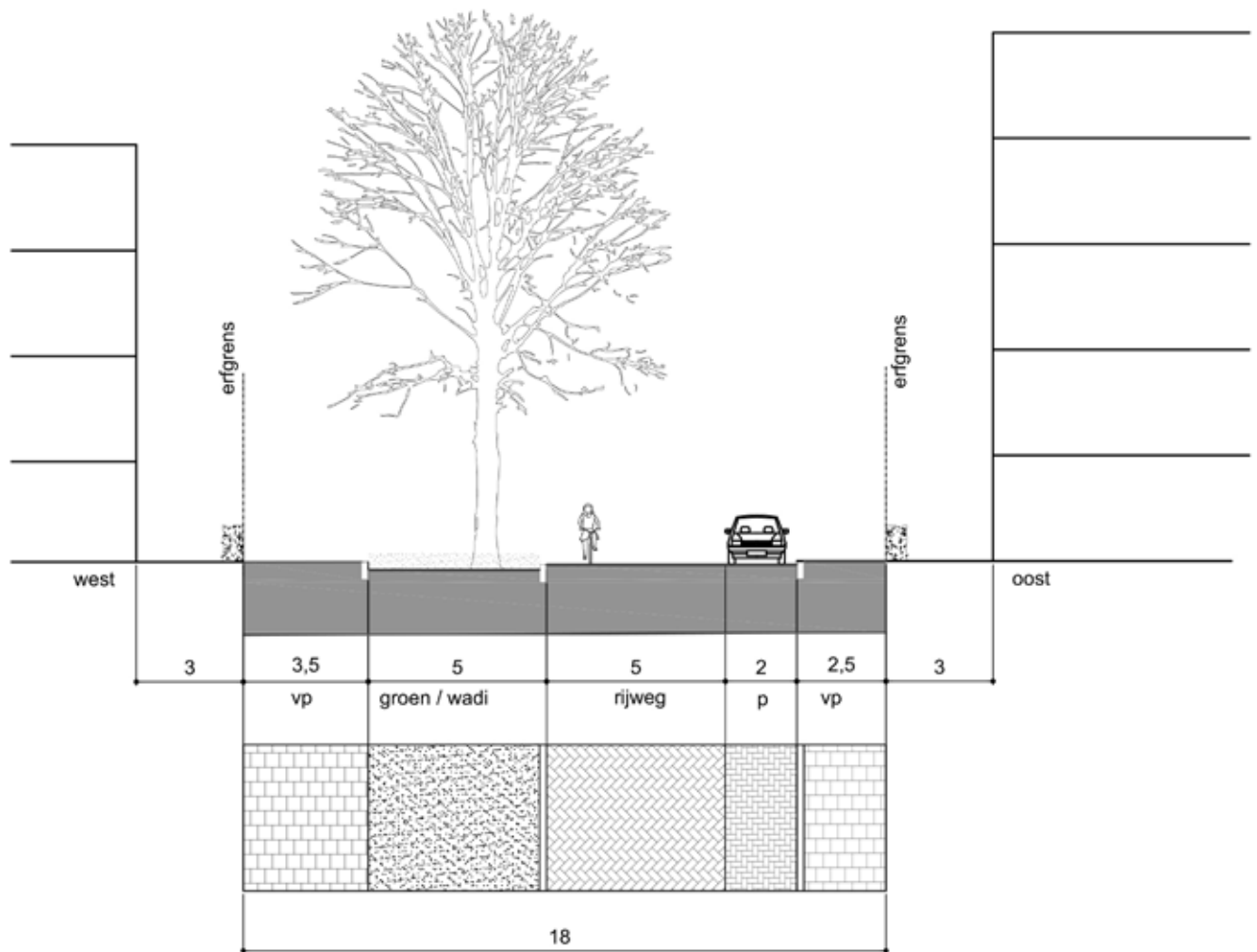
Profiel B Waddenpark - west



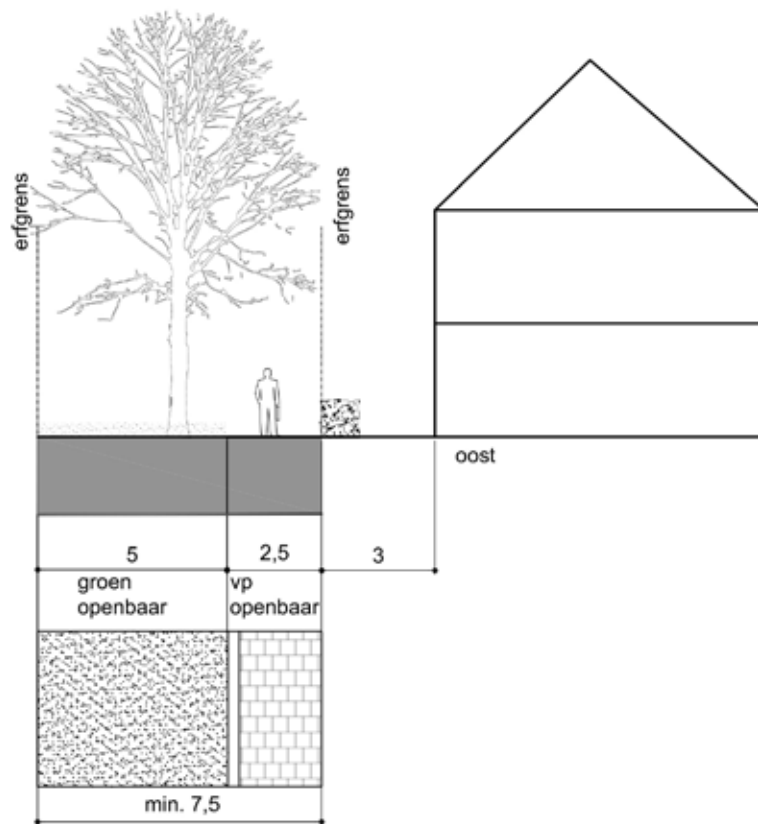
Profiel C Waddenpark - oost, breedste deel



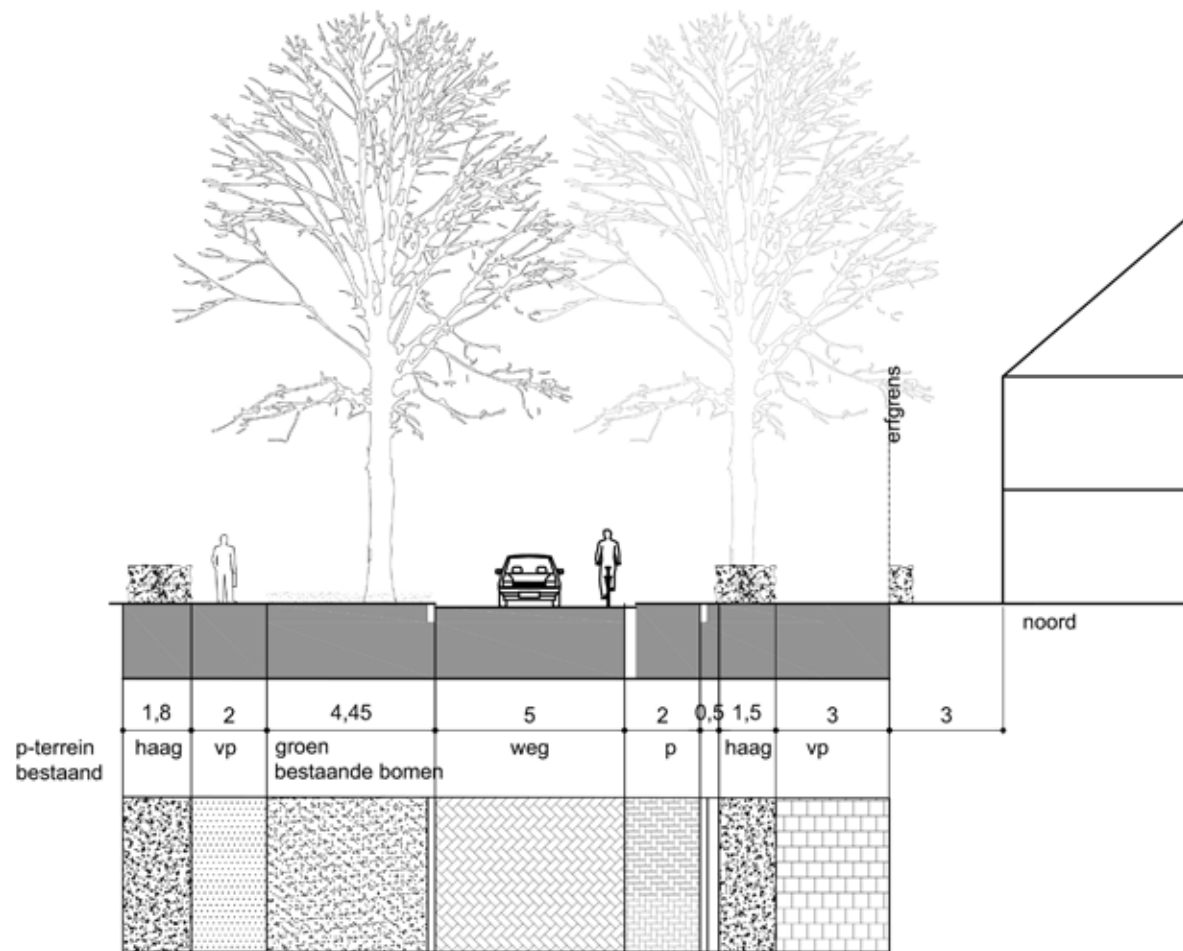
Profiel D Groene verbinding naar Zwemmerslaan en Groene zoom



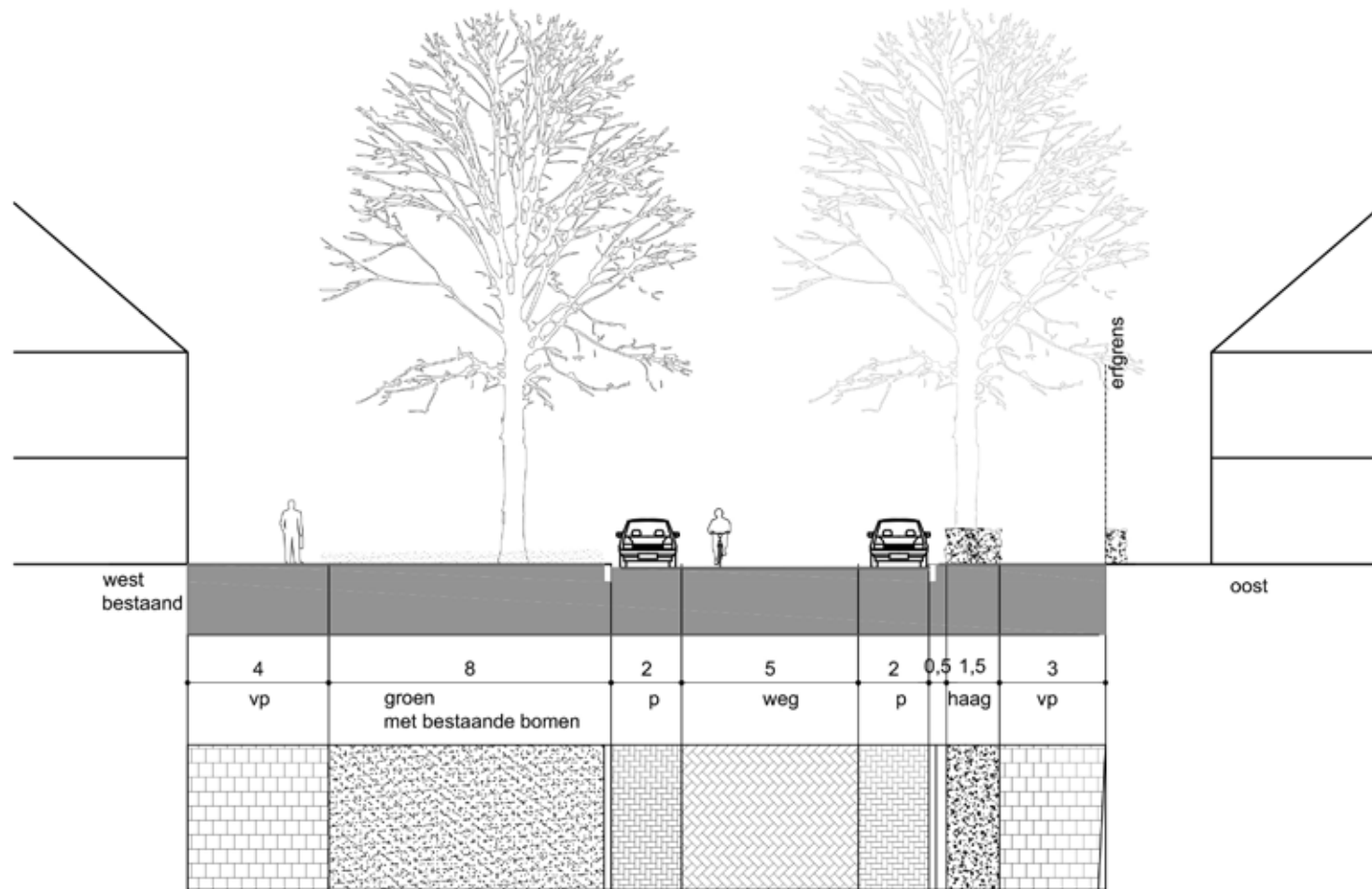
Profiel E Nieuwe straat tussen Amelandstraat en Waddenpark



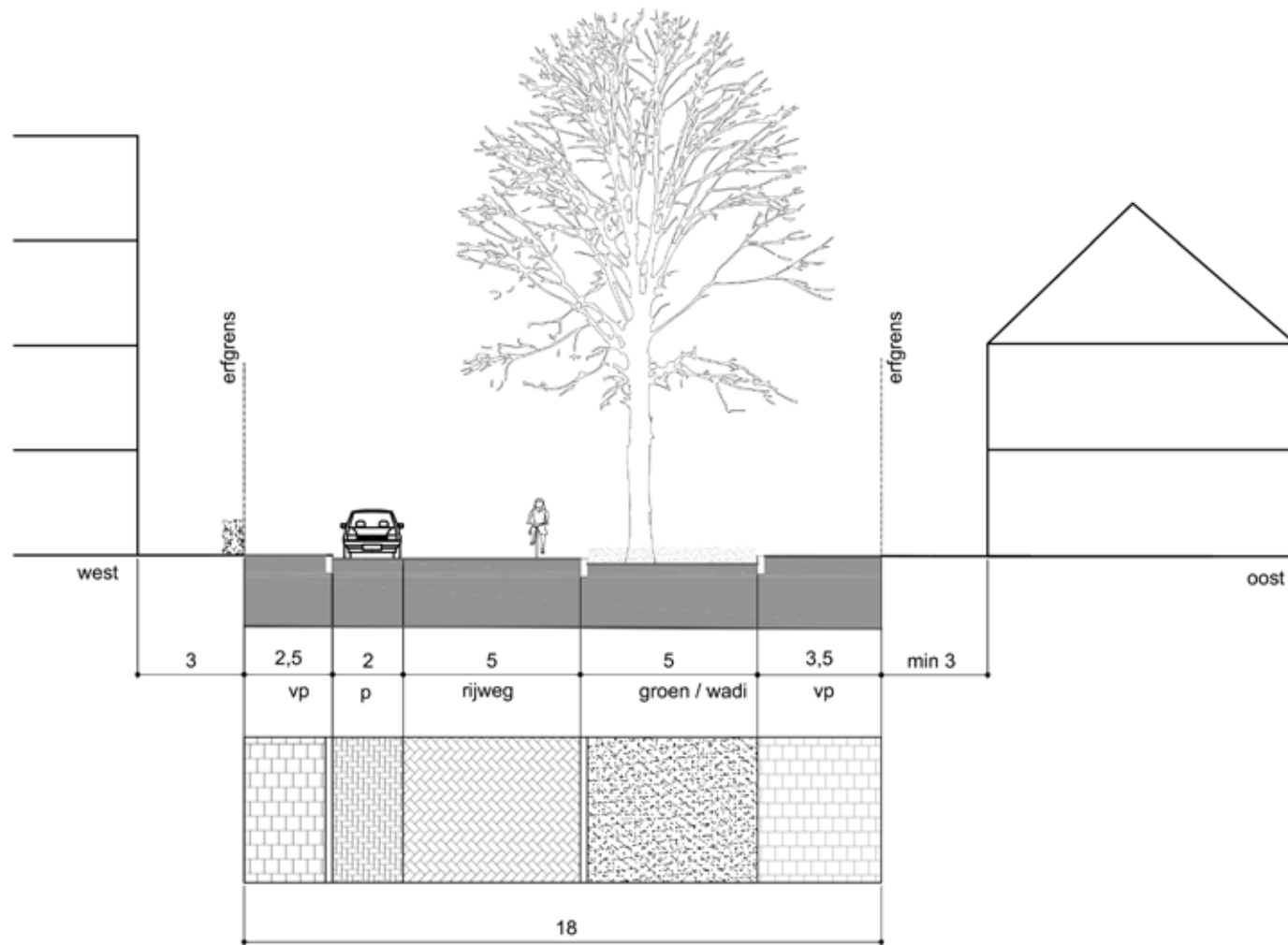
Profiel F Groen woonpad tussen Amelandstraat en Waddenpark



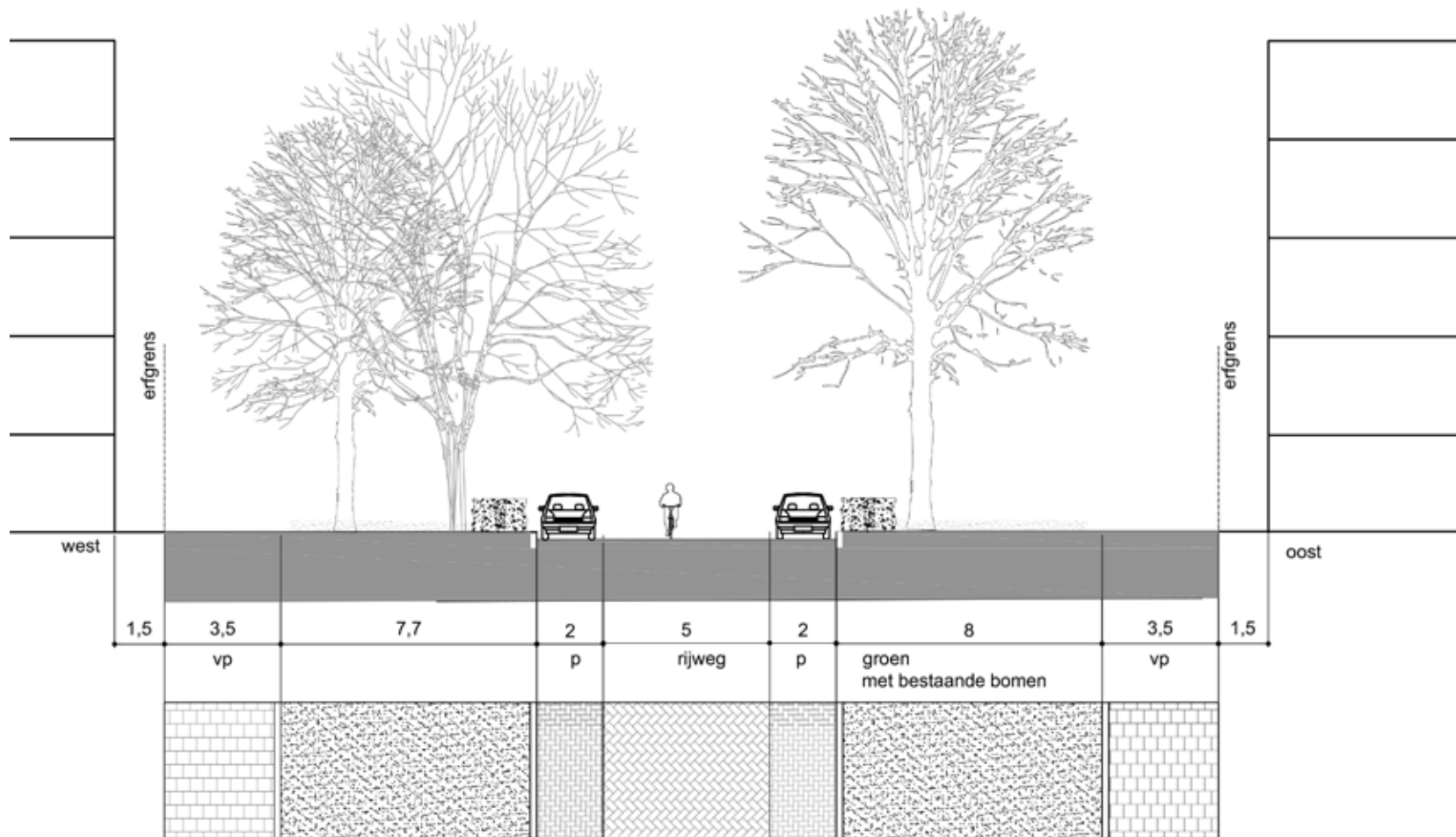
Profiel G Àmelandstraat



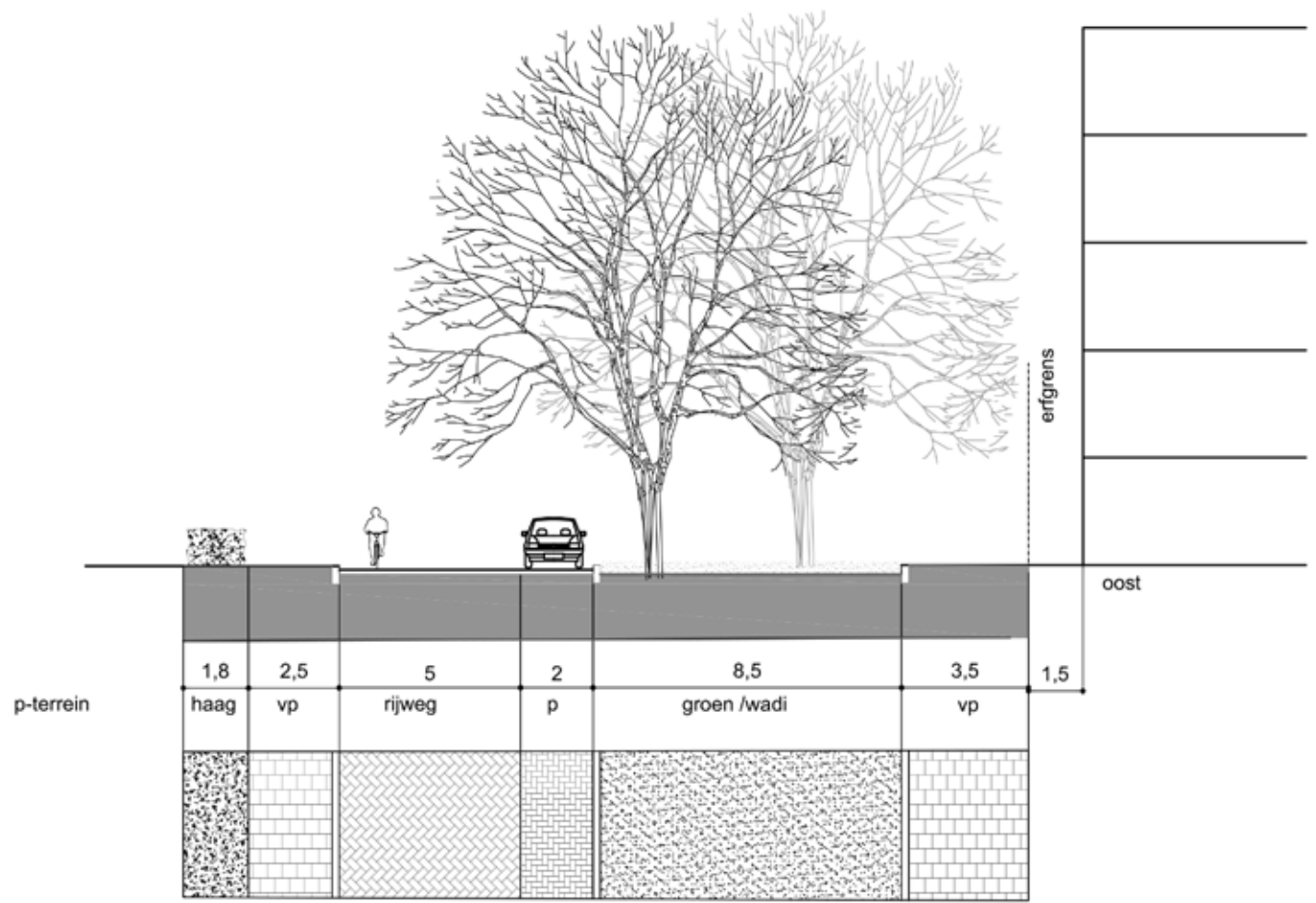
Profiel H Waddenstraat-west, verlengde van Amelandstraat



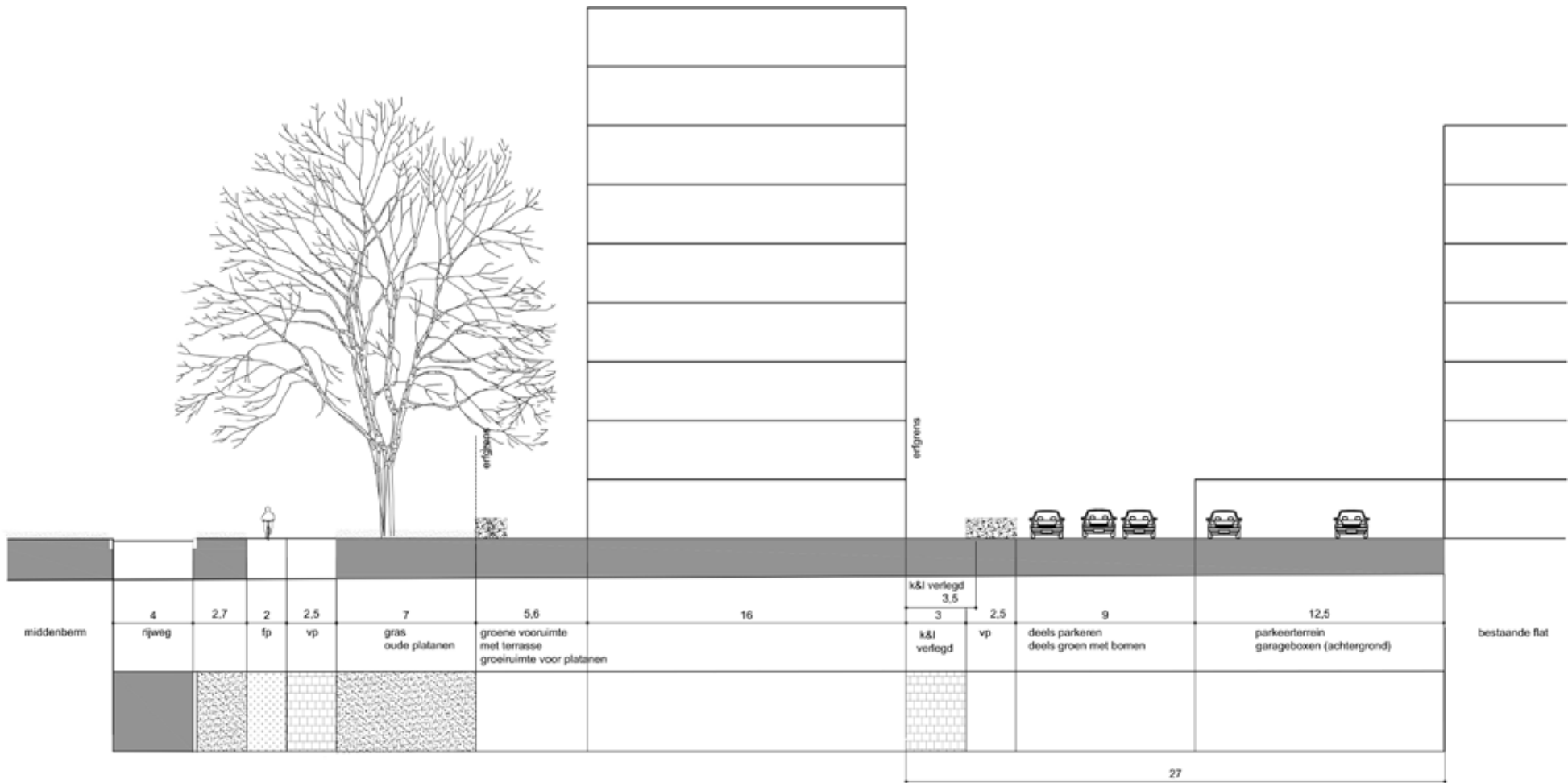
Profiel I Waddenstraat-midden, het verlegde deel



Profiel J Waddenstraat-oost



Profiel K Gaasterlandstraat, noordelijk deel



Profiel L hoek Zuiderzeelaan oostzijde - Europaweg





