

# Stedenbouwkundig Plan Waddenbuurt

datum maart 2026

Afdeling Omgevingsbeleid



Gemeente  
Haarlem

# Colofon

Dit Stedenbouwkundig Plan is opgesteld door de gemeente Haarlem.

Ontwerpteam gemeente Haarlem:  
Teake Bouma, stedenbouwkundige

Procesmanagers gemeente Haarlem:  
Karin de Visser

In samenwerking met vakdisciplines gemeente Haarlem:  
landschap, planeconomie, verkeer, ecologie, water en klimaat, wonen, planologie,  
duurzaamheid, civiele techniek.

In samenwerking met Pré Wonen:

M3H ARCHITECTEN  
Machiel Spaan  
Tobias Bader

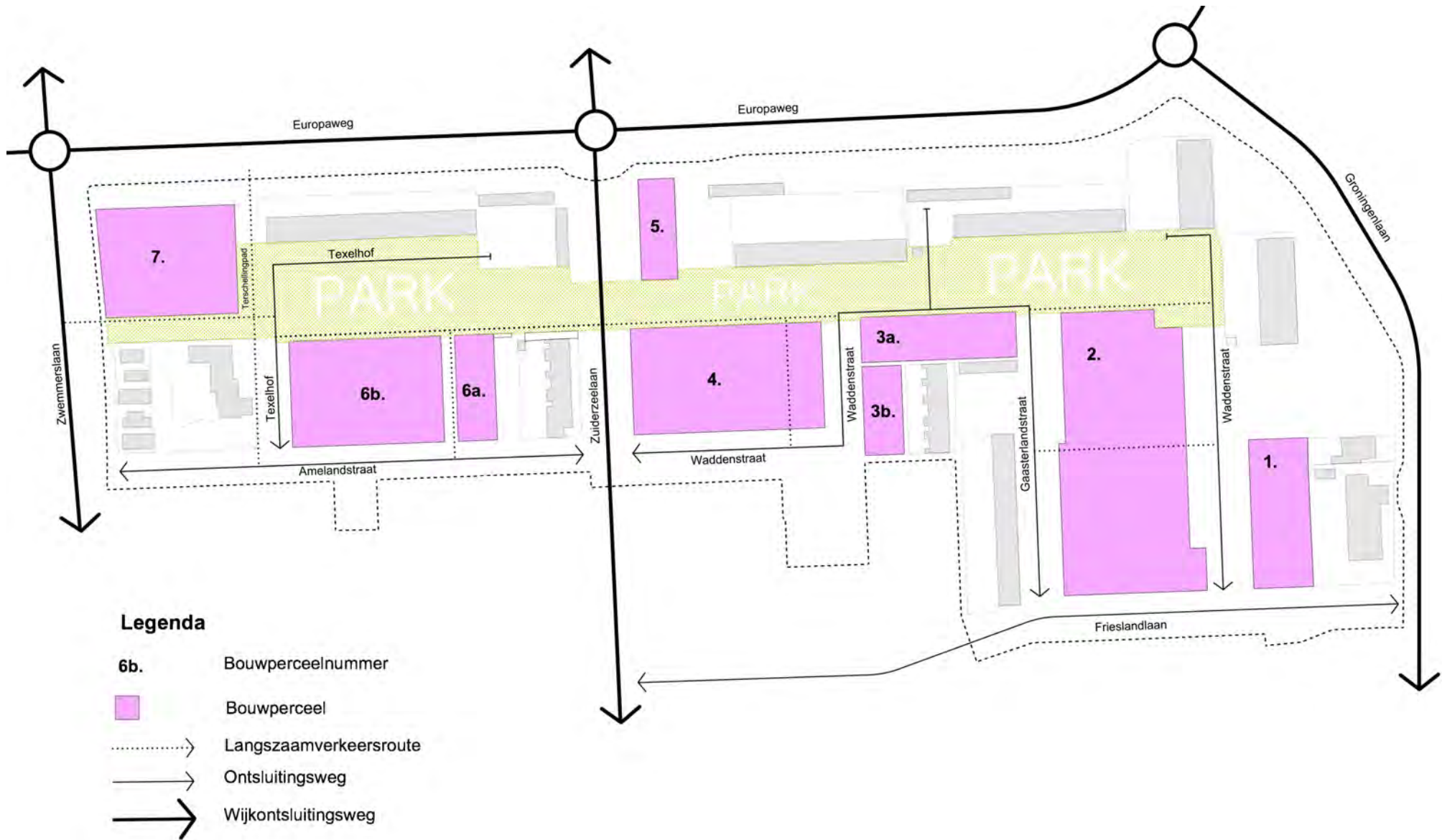
BUREAU B+B  
Hannah Schubert  
Mark Vergeer

Procesmanagers Pré Wonen:  
Micha Alornyo  
Marcel Buis



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	5	<b>5</b>	<b>Fasering</b>	55
			5.1	Fase 1	57
<b>2</b>	<b>Opgave &amp; Ambitie</b>	7	5.2	Fase 2	61
2.1	Locatie en context	7	5.3	Fase 3	65
2.2	Wat eraan vooraf ging	7			
2.3	Stedenbouwkundig Plan; doel en resultaat	7			
<b>3</b>	<b>Ontwerp stedenbouwkundig plan</b>	9			
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9			
3.2	Spelregelkaart	13			
3.3	Programma: Wonen	15			
3.4	Programma: Sociale voorzieningen	17			
3.5	Massa en bouwhoogte	19			
3.6	Bouwblok en bouwtypologie	21			
3.7	Mobiliteit en parkeren	23			
3.8	Energie- en nutsvoorzieningen	25			
3.9	Geluid	27			
3.10	Participatie	29			
<b>4</b>	<b>Inrichting bouwpercelen</b>	31			
4.1	Relatie bouwpercelen en de openbare ruimte	31			
4.2	Overgangszones	33			
4.3	Toegangspoorten, tuinmuren en toegangstrap	39			
4.4	Parkeervoorziening auto's	43			
4.5	Fietsenstalling	47			
4.6	Paden en verblijfsplekken	49			
4.7	Groeninrichting binnenhoven	50			
4.8	Ecologie en natuurinclusief bouwen	51			
4.9	Waterberging	53			



Overzichtskaart van de te ontwikkelen bouwpercelen



# 1 Inleiding

## Aanleiding en opgave

In Molenwijk Noord – Waddenbuurt gaat Pré Wonen 11 verouderde woningbouwblokken met portiekflats slopen en vervangen door nieuwe (sociale huur en markt) woningen.

Dit biedt samen met de ontwikkeling van de Grafische School locatie (Terschellingpad 2) ruimte voor herstructurering van Molenwijk Noord. Het doel van de herstructurering is het verbeteren van de buurt door het woningaanbod en de inrichting van de openbare ruimte beter te laten aansluiten op de huidige en toekomstige behoeften. Hiervoor wordt in de Waddenbuurt ingezet op:

- het uitbreiden van de woningvoorraad met 254 woningen tot een totaal van 518;
- meer differentiatie in woningtypen en segmenten;
- het verbeteren van de opzet van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte;
- het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit door het toevoegen van o.a. een nieuw centraal park;
- het toekomstbestendig maken van de woningen en de openbare ruimte (boven- en ondergronds).

## Eerder besluiten

Eerder is ten behoeve van deze ontwikkeling de ontwikkelvisie Molenwijk noord (juni 2022) vastgesteld. Hierin is naast de visie voor de ontwikkeling ook de ambitie benoemd, de hoofd-gedachten van waaruit de ontwikkeling uitgewerkt kan worden. Op basis van deze ontwikkelvisie is het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) vastgesteld (juni 2025). Deze geeft gedetailleerd aan wat aan randvoorwaarden, eisen en wensen gelden voor een ontwikkeling ten aanzien van bebouwing en landschap.

## Stedenbouwkundig plan

Dit Stedenbouwkundig Plan (SP) is een nadere uitwerking van het PvEL. Het verwoordt hoe de randvoorwaarden, eisen en wensen in het project vertaald moeten worden. Tevens wordt het programma voor zowel de bebouwing als het landschap concreter vastgelegd. En daarmee vormt het stedenbouwkundig plan de basis voor het Omgevingplan waar de uitgangspunten voor de bebouwing planologisch worden geborgd. De landschappelijke

uitgangspunten worden verwerkt in het Inrichtingsplan Openbare ruimte. En tenslotte worden de welstandelijke uitgangspunten voor toetsing vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan.

## Leeswijzer

Dit Stedenbouwkundig Plan moet altijd worden gelezen in samenhang met het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL). Het PvEL vormt het uitgebreide kader voor de ontwikkeling van het gebied en bevat veel stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit Stedenbouwkundig Plan specificeert en concretiseert waar nodig deze uitgangspunten en vertaalt ze naar de concrete planopzet, zoals de positionering van gebouwen, de configuratie van de bouwvolumes en de onderlinge relaties tussen de verschillende bouwvelden.

Het SP en het PvEL vullen elkaar aan, waarbij het PvEL het bredere referentiekader vormt. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleren de uitgangspunten zoals beschreven in dit Stedenbouwkundig Plan. Daarnaast doet het Stedenbouwkundig Plan uitspraken over de inrichting van de binnenterreinen bij de grotere bouwpercelen.

Naast dit Stedenbouwkundig Plan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan gaat dieper in op beeldkwalitatieve aspecten, zoals materiaalgebruik, detaillering en gevelvormgeving. Waar het Stedenbouwkundig Plan de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige uitgangspunten verbeeldt, geeft het Beeldkwaliteitsplan handvatten om de architectonische kwaliteit en de samenhang van het gebied te waarborgen.

Het Stedenbouwkundig Plan is bewust compact en overzichtelijk gehouden, met de nadruk op de verbeelding van de stedenbouwkundige keuzes. Samen met het PvEL en het Beeldkwaliteitsplan vormt het een integraal kader voor de ontwikkeling van het gebied, waarin zowel functionele als kwalitatieve aspecten zijn geborgd.



## 1. Mengen en verdichten

- Bestaand karakter behouden: herinterpretatie van naoorlogse stedenbouw.
- Gebalanceerde verdichting met mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Buurtgerichte voorzieningen, werkplekken en kleinschalige horeca.



## 2. Buurtgericht ontwikkelen

- Openbare ruimte en heldere routes stimuleren spontane ontmoetingen.
- Functies in de plint zorgen voor levendigheid.
- Mix van woningtypen vergroot sociale diversiteit.



## 3. Vergroenen en vernatten

- Robuuste openbare ruimte met veel groen.
- Voldoende ruimte voor wateropvang bij hevige regenval.
- Schaduwrijke plekken bij hittegolven.



## 4. Bevorderen gezonde leefomgeving

- Bestaande boomstructuren behouden en versterken.
- Prettige verblijfsplekken met hoge ecologische waarde.
- Openbare ruimte stimuleert bewegen en biedt goede verbindingen met omliggende gebieden.



## 5. Ruimte voor energietransitie

- Nieuwe bebouwing met duurzame energievoorzieningen.
- Ruimte reserveren voor transformatie energienetwerk (openbaar en privaat).
- Bestaande bebouwing kan ook aansluiten.



## 6. Mobiliteitstransitie

- Parkeren uit zicht van openbare ruimte.
- Uitgebreid en versterkt voet- en fietspadennetwerk.
- Vergrote doorwaadbaar stimuleert lopen en fietsen boven autogebruik.

## 2 Opgave & Ambitie

### 2.1 Locatie en context

De Waddenbuurt ligt in het noordoostelijk deel van Molenwijk, in stadsdeel Schalkwijk (Haarlem), en wordt begrensd door de Europaweg, Zwemmerslaan, Groningenlaan en Frieslandlaan. Het betreft een naoorlogse woonwijk uit de jaren '60 met een rechte opzet en overwegend sociale portiekflats.

De buurt maakt deel uit van de grootschalige vernieuwing van Schalkwijk, waarin het centrumgebied, de openbare ruimte en meerdere woonbuurten worden herontwikkeld. De ligging aan de Groene Zoom en nabij de Europaweg met OV-verbindingen, evenals de nabijheid van het vernieuwde Centrum Schalkwijk, bieden kansen voor betere ruimtelijke, ecologische en sociale verbindingen.

De omgeving bestaat uit vergelijkbare woonwijken met sociale en middeldure woningbouw. Binnen deze context biedt de herstructurering van de Waddenbuurt kansen voor verdichting, vergroening, functiemenging en het versterken van de samenhang binnen Schalkwijk als geheel.

### 2.2 Wat eraan vooraf ging

#### Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord

De Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord schetst een toekomstbeeld van een groene, diverse en sociaal verbonden wijk, met nadruk op duurzaamheid, ontmoeting en betekenisvol groen. Aanleiding zijn de sloop van elf verouderde portiekflats (264 woningen) en de herontwikkeling van de voormalige Grafische School. Centraal staat het Waddenpark: een langgerekte groenstructuur die buurten verbindt en ruimte biedt voor waterberging, ecologie, recreatie en verblijf. Rond het park ontstaat een bouwblokkenstructuur met variatie in bouwhoogtes: hogere bebouwing langs de Europaweg, middelhoge bouwblokken in de middenzone en kleinere ensembles richting bestaande buurten; plinten worden geactiveerd en de openbare ruimte krijgt een belangrijke rol in ontmoeting en gebruik. De visie speelt in op sociaaleconomische opgaven zoals vergrijzing en eenzijdig woningaanbod door in te zetten op een gedifferentieerd woningprogramma, gecombineerd met voorzieningen, mobiliteitstransitie en aantrekkelijke verblijfsplekken, en vormt het kader voor verdere uitwerking in stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteit.

#### Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL)

Het Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL) werkt de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord uit en vormt het inhoudelijke en ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van de Waddenbuurt. Het PvEL concretiseert de uitgangspunten uit de Ontwikkelvisie in een stedenbouwkundige opzet rond het Waddenpark als verbindende groenstructuur, met aflopende bouwhoogtes richting bestaande buurten en heldere ruimtelijke principes.

#### *Drie kernambities staan centraal:*

- Herinterpretatie van de naoorlogse stedenbouw: voortbouwen op bestaande verkavelingsprincipes met nadruk op levendige plinten, duidelijke voor- en achterzijden en collectieve binnentuinen.
- Robuust en verbonden groen: behoud en versterking van boomstructuren, met het nieuwe Waddenpark als ruggengraat voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en verblijfskwaliteit.
- Versterking van gemeenschapszin: een openbare ruimte die ontmoeting stimuleert, met levendige plinten en een mix van woningtypen voor sociale diversiteit.

Het woningprogramma omvat sociaal, middensegment en vrije sector woningen, aangevuld met buurtgerichte voorzieningen en werkfuncties. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost en duurzaamheid krijgt vorm via natuurinclusief bouwen, groene daken, circulaire materialen, energie en waterinfiltratie. Samen met de spelregelkaart, de proefverkaveling en het schetsontwerp voor de openbare ruimte vormt het PvEL de basis voor de verdere uitwerking in het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan Openbare Ruimte.

### 2.3 Stedenbouwkundig Plan; doel en resultaat

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) vertaalt de uitgangspunten en ambities uit het Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL) naar een samenhangend ruimtelijk raamwerk voor bebouwing met binnenhoven binnen de bouwpercelen en vormt daarmee het toetsingskader voor verdere uitwerkingen.



# 3 Ontwerp stedenbouwkundig plan

## 3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het Stedenbouwkundig Plan voor de Waddenbuurt concretiseert de uitgangspunten uit het PvEL in vastgelegde ruimtelijke principes en randvoorwaarden voor bebouwing, verkaveling en de inrichting van binnenhoven en collectieve terreinen. Daarmee stuurt het plan op samenhang, leefkwaliteit en identiteit, en fungeert het als toetsingskader voor architectonische en landschappelijke uitwerkingen.

### Begeleiding van de openbare ruimte

De bebouwing begeleidt en definieert de openbare ruimte.

- Langs hoofdstructuren zoals de centrale parkzone ontstaat een heldere, continue bebouwingwand.
- Aan het centrale park (Waddenpark) krijgt de bebouwingwand een representatief karakter. De parkwand bestaat uit afwisselende gebouwkoppen en langgerekte bouwdelen (strekken) langs het park, die gezamenlijk de volledige parkzone begrenzen en als één samenhangende compositie worden ontworpen. Alle gebouwen krijgen een actieve plint met entrees, transparantie, voorzieningen en woonfuncties die bijdragen aan levendigheid, sociale veiligheid en interactie met de openbare ruimte.
- De bouwvolumes reageren op de maat en schaal van de openbare buitenruimte.

### Heldere configuratie en samenhang

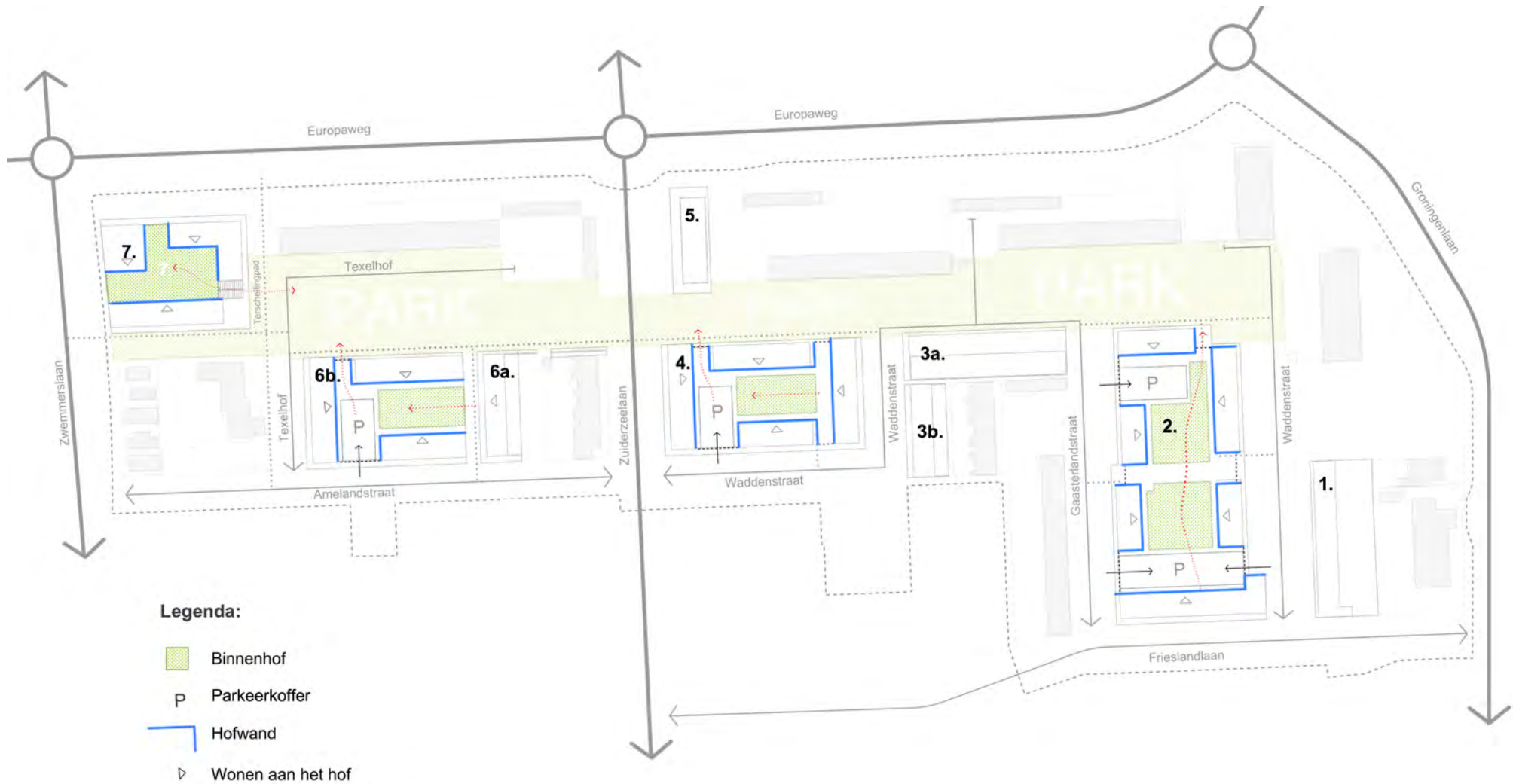
- De nieuwe bouwblokken vormen samen een samenhangend geheel dat zorgvuldig aansluit op de te behouden bebouwing.
- Overgangen tussen bestaand en nieuw worden subtiel vormgegeven door middel van hoogteopbouw, geleiding en materiaalovergangen.
- De configuratie van de bebouwing binnen de bouwvelden zorgt voor duidelijke grenzen tussen publiek, collectief en privé.
- De schaal van de bebouwing sluit aan bij de bestaande korrel van de Waddenbuurt, maar is meer gedifferentieerd in hoogte en oriëntatie.

### Binnen- en buitenwereld

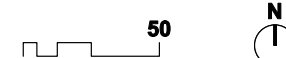
- Tussen de openbare buitenwereld en de collectieve binnenwereld van de hoven ontstaat een duidelijk onderscheid.
- De buitenzijde kent een stedelijk, representatief karakter; de binnenzijde van het bouwblok is collectiever en informeler vormgegeven, in architectuur en buiteninrichting.
- Overgangen worden versterkt door materiaalkeuze, entrees, poorten en beplanting.
- Doorgangen door de bouwpercelen verbinden binnenhoven met het publieke domein en maken deel uit van het netwerk van openbare routes.

### Woonprogramma en differentiatie

- Het woonprogramma wordt evenwichtig verdeeld over het plangebied.
- Sociale huur-, middensegment- en marktoningen worden in afzonderlijke bouwpercelen gerealiseerd, met een eigen identiteit maar vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit.
- In de plintzones aan het park, Zwemmerslaan en Europaweg-Zuiderzeelaan komen buurtgerichte functies zoals een buurtkamer, 'ruimte voor werk' of kleinschalige voorzieningen.
- In de collectieve hoven ligt de nadruk op ontmoeting, kindvriendelijkheid en gezamenlijkheid.



Overzichtsk kaart: De bebouwing omsluit de binnenhoven, met een directe relatie tussen wonen en binnenhof en een duidelijke verbinding tussen binnenhof en openbare ruimte



### **Herinterpretatie van de naoorlogse stedenbouw**

Het plan bouwt voort op de kwaliteiten van de oorspronkelijke Molenwijk, maar geeft hieraan een eigentijdse invulling:

- Het verschil tussen openbaar, collectief en privé wordt duidelijker gemaakt door heldere eigendomsgrenzen.
- De gebouwtypologie sluit aan bij herkenbare naoorlogse typologieën, zoals galerijflats, met behoud van maat en schaal. In het Stedenbouwkundig Plan worden deze typologieën echter vrijer ingezet: galerijen en balkons worden situationeel georiënteerd in plaats van uitsluitend op zonligging, waardoor een gevarieerder en minder repetitief straatbeeld ontstaat.
- De connectie tussen plint en buitenruimte wordt sterker: functies op de begane grond dragen actief bij aan levendigheid en veiligheid.
- De architectonische en stedenbouwkundige expressie blijft geworteld in de seriematige logica van de naoorlogse wijk, maar biedt ruimte voor differentiatie en bijzondere accenten bij markante hoeken en entrees.
- De buitenruimte en aangrenzende bebouwing worden in samenhang ontworpen: gebruik, karakter en beleving van de straat sluiten aan op de functies van de gebouwen.

### **Leefkwaliteit en identiteit**

Het Stedenbouwkundig Plan stuurt op menselijke maat, sociale veiligheid, ecologische kwaliteit en ontmoeting. Hiermee vormt de wijk een eigentijdse voortzetting van de Schalkwijkse karakteristiek: groene, collectieve woonomgevingen met ruimte voor ontmoeting, rust en identiteit.



**LEGENDA**

	Bouwperceel + nummer		Min. percentage groen binnen bouwvlak		Rooilijn, hard min. 80% bebouwd		Parkeervoorziening		Richtingevende positie Trafo	<b>Bouwlagen in hoogte meters:</b> 13 lagen = 40,0 m 7 lagen = 22,5 m 6 lagen = 19,5 m 5 lagen = 16,5 m 4 lagen = 13,5 m 3 lagen = 10,5 m
	Sociale woningen		Indicatieve positie publieke doorgang tussen gebouwen		Rooilijn, flexibel		Parkeren compact en (gedeeltelijk) overdekt		Overgangszone, Type 1	
	Marktwoningen		Indicatieve positie publieke doorgang (+ route)		Principe verkaveling		Indicatieve positie toegang tot parkeervoorziening		Overgangszone, Type 2	<b>Dakhelling hellende daken</b> 25 - 30 graden
	Middensegment woningen		Tuinmuur		Oriëntatie		Indicatieve positie haag rondom parkeervoorziening		Overgangszone, Type 3	
	Kleinschalige Horeca		Hekwerk / Poort (positie indicatief)		Aantal lagen + platdak		Daktuin		Overgangszone, Type 4	
	Kinderdagopvang (indicatief opgenomen)		Bijgebouw		Aantal lagen + zadeldak		Publiek trap		Overgangszone, Type 5	
	Buurtkamer (indicatieve positie)				Aantal lagen + lessenaarsdak (hoge zijde aan openbare ruimte)				Overgangszone, Type 6	
	'Ruimte voor Werk'								Uitbouw mogelijkheid (bv erker)	

De spelregelkaart is in dit document op klein formaat opgenomen; een grotere, beter leesbare afdruk is los bijgevoegd.

## 3.2 Spelregelkaart

De spelregelkaart vormt het ruimtelijk kader voor de verdere uitwerking van de bouwvelden. De kaart legt de belangrijkste uitgangspunten vast om te komen tot een samenhangend geheel, zowel binnen de nieuwe bebouwing als in relatie tot de bestaande bebouwing en de openbare ruimte.

Op de spelregelkaart zijn de bouwpercelen en de positionering van de bebouwing vastgelegd door middel van rooilijnen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen harde en flexibele rooilijnen. Harde rooilijnen dienen voor minimaal 80% te worden bebouwd en vormen een duidelijke begrenzing en begeleiding van de openbare ruimte, waarbij terugliggende gevels op verdiepingen niet zijn toegestaan. Flexibele rooilijnen geven de indicatieve diepte van de bouwmassa aan en bieden ruimte voor variatie binnen het bouwveld. Uitgangspunt is dat bebouwing langs de straat wordt gerealiseerd als begeleidende bouwmassa van de openbare ruimte.

Per bouwperceel is het maximaal aantal bouwlagen aangegeven. De minimale bouwhoogte mag daarbij niet meer dan één bouwlaag lager zijn dan de maximale bouwhoogte. Voor de hoogteaccenten in de Europawegzone (Blok 5 en 7) geldt dat deze minimaal 80% van de maximale bouwhoogte moeten bedragen.

Daarnaast is per bouwperceel het type kap vastgelegd. De kapvorm draagt bij aan de samenhang tussen de bebouwing in de verschillende bouwvelden en fungeert tevens als ruimtelijk accent binnen het stedenbouwkundig plan.

Ook de positie en het type parkeervoorzieningen zijn op de spelregelkaart aangegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen parkeerkoffers en compact parkeren, al dan niet gedeeltelijk overdekt. Gedeeltelijk overdekt parkeren komt met name voor in Blok 3a, waar parkeerplaatsen worden overkluisd door een dakterras of balkon. Parkeerkoffers

worden rondom voorzien van een haag met een minimale dikte van 1 meter. De toegangen tot de parkeervoorzieningen zijn indicatief aangegeven.

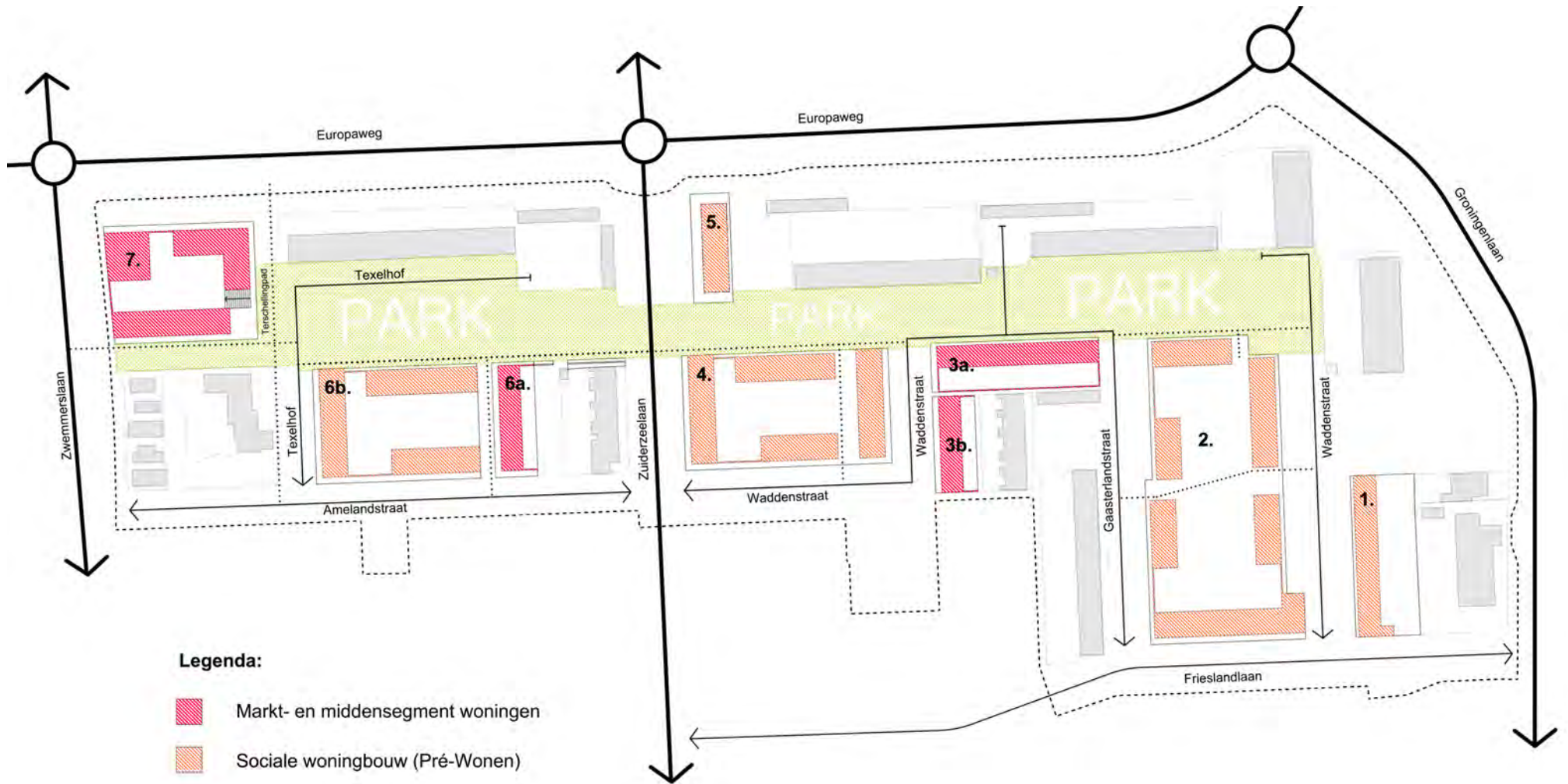
De spelregelkaart maakt onderscheid tussen drie typen overgangszones tussen privé en openbaar. Type 1 heeft een diepte van 3,5 meter, type 2 een diepte van 2 meter en type 3 een diepte van 1,8 meter. De inrichting verschilt per type en wordt verder toegelicht in dit document.

Blok 2, Blok 4, Blok 6b en Blok 7 beschikken over een overmaat en zijn voorzien van een collectieve binnentuin. De toegangen tot deze binnentuinen zijn indicatief aangegeven op de spelregelkaart. Daarnaast is per bouwperceel het minimale percentage groen vastgelegd.

Verder zijn op de spelregelkaart de positie van tuinmuren aangegeven als afscheiding tussen parkeervoorzieningen en de openbare ruimte. Ook de locaties van benodigde transformatorruimten (trafo's) zijn indicatief opgenomen. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen integraal worden opgenomen in de bebouwing, bijvoorbeeld binnen het gebouw of in combinatie met een tuinmuur.

Hoewel het grootste deel van het programma uit wonen bestaat, worden binnen het plangebied ook andere functies mogelijk gemaakt, zoals een buurtkamer, kleinschalige horeca of andere maatschappelijke voorzieningen. De richtinggevende positionering van deze functies is eveneens opgenomen op de spelregelkaart.

Het aspect oriëntatie geeft richting aan de positionering van gebouwen en gebouwprogramma's. Aan deze zijde bevinden zich de hoofdentries van woningen, voorzieningen en centrale ontsluitingen. Hiermee wordt beoogd een duidelijke en directe relatie te leggen tussen het programma binnen de woonblokken en de aangrenzende openbare ruimte.



Overzichtskaart van het woonprogramma verdeeld over de percelen en de Waddenbuurt



### 3.3 Programma: Wonen

In het PvEL zijn voor Molenwijk Noord diverse woningtypen en prijssegmenten opgenomen. In de verdere uitwerking van het PvEL naar het Stedenbouwkundig Plan is de situering van sociale huurwoningen en marktoningen in het middengebied van Molenwijk Noord heroverwogen en aangepast. Deze aanpassing vindt plaats met behoud van het oorspronkelijke aantal woningen per prijssegment. De middensegmentwoningen blijven daarbij geprogrammeerd op de locatie van de voormalige Grafische School (Blok7).

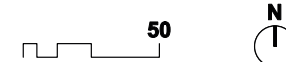
Door marktoningen meer te clusteren en sociale huurwoningen onderling sterker te groeperen, ontstaan buurten met een duidelijker ruimtelijke en programmatische samenhang. Deze clustering sluit beter aan op de structuur en het karakter van de bestaande bebouwing en versterkt de herkenbaarheid en eenheid binnen de verschillende buurtdelen.

De aangepaste situering maakt het mogelijk de ontwikkeling per buurt gefaseerd te realiseren, in plaats van per afzonderlijk bouwblok verspreid over het plangebied. Dit draagt bij aan een efficiënter bouwproces, een kortere bouwstroom en een beperking van overlast voor de omgeving. Daarnaast wordt de aansluiting tussen nieuwe en bestaande bewoners bevorderd doordat nieuwe bebouwing directer aansluit op de bestaande woonstructuur en woningtypologie.

Ook ruimtelijk biedt de aangepaste situering voordelen. Het parkeren wordt efficiënter georganiseerd, waardoor de parkeeroplossing binnen het plan beter functioneert. Deze ruimtelijke, programmatische en uitvoeringsgerichte overwegingen vormen gezamenlijk de aanleiding om in het Stedenbouwkundig Plan uit te gaan van de aangepaste programmatische invulling van de woningbouwblokken.



Overzichtskaart van de ligging van de voorzieningen



### 3.4 Programma: Sociale voorzieningen

#### Omschrijving

Sociale voorzieningen vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke en sociale structuur van de Waddenbuurt. Ze zijn buurtgericht en kleinschalig en dragen bij aan ontmoeting, levendigheid en sociale samenhang. De ruimtelijke inpassing staat centraal, in lijn met het PvEL.

#### Uitgangspunten

- Voorzieningen (sociaal) worden op strategische plekken binnen de wijk gepositioneerd, in relatie tot het Waddenpark en langs hoofdlooproutes.
- De ligging bevordert zichtbaarheid, toegankelijkheid en gebruik en versterkt de sociale interactie verspreid door de wijk.
- Voorzieningen maken integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig en architectonisch ensemble.
- De plint is de aangewezen laag voor sociale voorzieningen en draagt bij aan een actieve en levendige uitstraling.
- Buitenruimtes, zoals terrassen bij kleinschalige daghoreca, worden bij voorkeur op de zon georiënteerd en in directe relatie gebracht met het Waddenpark.

#### Spelregels

De architectonische uitstraling is terughoudend en passend binnen de woonomgeving; uithangborden en reclame-uitingen zijn beperkt en ondergeschikt aan de architectuur.

De inrichting van buitenruimtes sluit aan bij de principes van de overgangszones; erfgrenzen worden gemarkeerd door hagen.

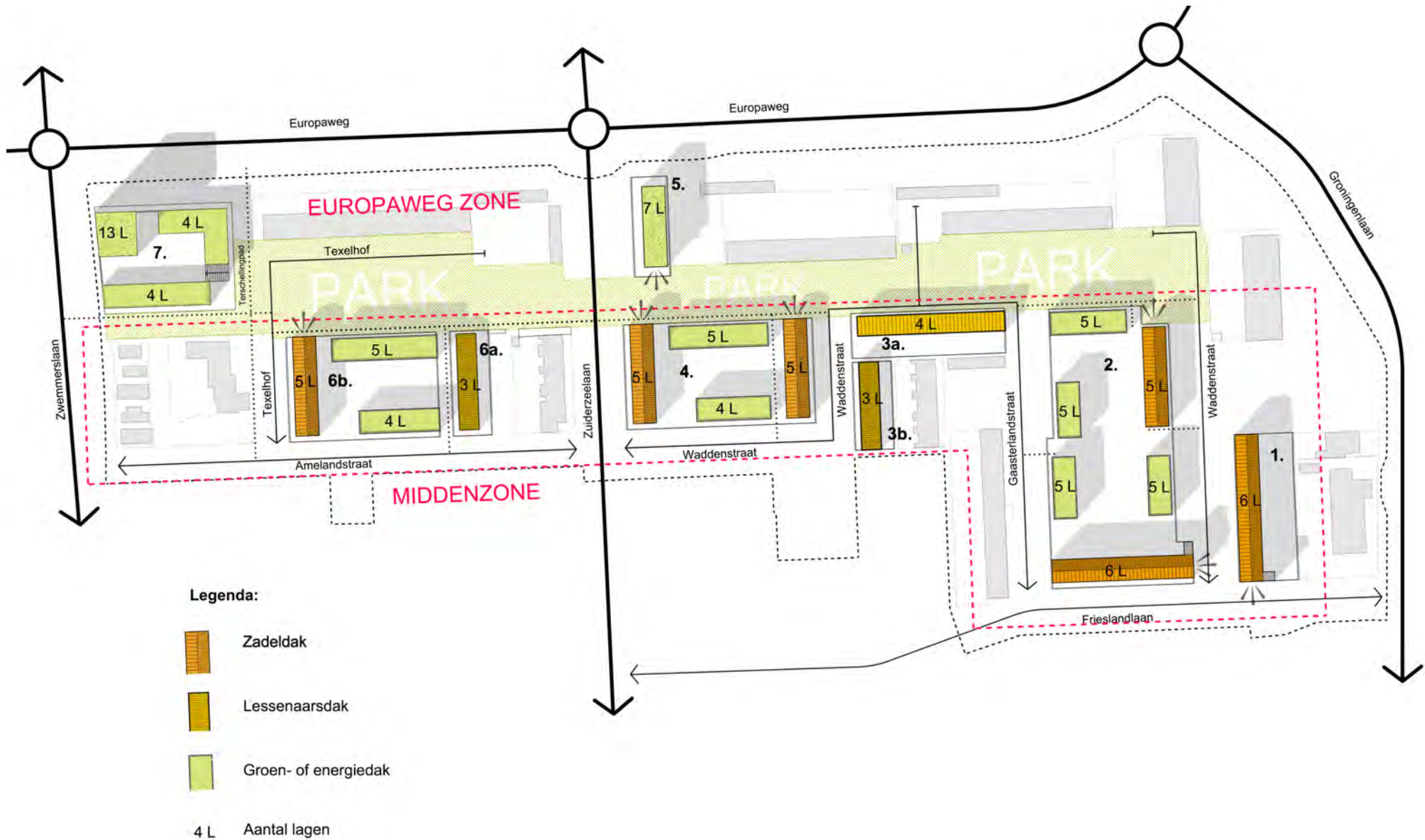
Laden, lossen en bijbehorende logistiek (met name bij daghoreca) worden zorgvuldig ingepast en mogen geen negatieve invloed hebben op kwaliteit, veiligheid en gebruik van de openbare ruimte.

#### Richtinggevende positionering

**Blok 2:** Buurtkamer aan het Waddenpark (hoek Gaasterlandstraat – Waddenpark).

**Blok 5:** Kleinschalige daghoreca met terras aan het Waddenpark; daarnaast wordt onderzocht of hier een maatschappelijke functie in de vorm van een kinderdagopvang kan worden ingepast.

**Blok 7:** 'Ruimte voor Werk'. Zo kan je hier een plek bieden aan kleine ondernemers, creatieve starters en buurtbewoners die een werkplek zoeken. Een goed voorbeeld is een makelaardij, die een lokale functie bezit.



Overzichtskaart van de bouwmassa's en de positie van de verschillende daktypen



### 3.5 Massa en bouwhoogte

De bouwhoogtes binnen het plangebied worden afgestemd op de specifieke kenmerken van de verschillende delen van de buurt. Hoofdprincipe is dat de bebouwing in de middenzone bemiddelt tussen de lagere bouwhoogtes van de zuidelijker gelegen delen van Molenwijk en de hoogbouw langs de Europaweg. De bouwhoogtes variëren daarom op hoofdlijnen van drie tot zes bouwlagen in de middenzone, terwijl langs de Europaweg hogere gebouwen mogelijk zijn, met een toren op de hoek van de Zwemmerslaan om de entree van Schalkwijk te markeren en herkenbaar te maken vanaf grotere afstanden.

#### Aanpassingen ten opzichte van het PvEL

- Blok 1: de bouwhoogte is aangepast van vijf naar zes bouwlagen met kap. Daarnaast wordt uitgegaan van één eenduidige bouwmassa in plaats van een combinatie van strokenbouw met een compacte toren. Ook de zuidelijkste gebouw van blok 2 is verhoogd naar zes bouwlagen met kap, zodat beide bouwvolumes een samenhangend geheel vormen.
- Blok 3a, oorspronkelijk gepland als vierlaags appartementengebouw, is gewijzigd naar een rij vierlaagse stadswoningen met lessenaarskap, waarbij de kap onderdeel vormt van de vierde bouwlaag en met de hoge zijde is georiënteerd op de openbare ruimte.
- Voor Blok 3a, 3b en 6a geldt dat de woningen zijn uitgevoerd met een lessenaarskap met een dakhelling van 25 tot 30 graden.

#### Hoogteaccenten en bouwzones

- Aan de zuidkant van bouwpercelen 4 en 6b met een binnentuin is de bouwhoogte beperkt tot vier lagen om schaduwvorming binnen het bouwveld te beperken.
- Langs de Europaweg geldt een maximale hoogte van 7 bouwlagen bij de hoek Zuiderzeelaan en 13 bouwlagen bij de hoek Zwemmerslaan.
- Hoogteaccenten in de Europawegzone moeten minimaal 80% van de maximale hoogte bedragen.
- Voor de overige nieuwbouw in de Europawegzone en middenzone geldt dat de minimale bouwhoogte niet meer dan één bouwlaag lager mag zijn dan de maximale hoogte.
- De op de spelregelkaart aangegeven bouwlagen en hoogten zijn exclusief dakranden en eventuele installaties op het dak.

#### Kapvormen

- Voor hellende daken, waaronder zadeldaken en lessenaarsdaken, geldt een dakhelling van 25 tot 30 graden.
- Daken worden ontworpen met oog voor esthetische waarde, als een ‘vijfde gevel’, omdat ze zichtbaar zijn vanuit andere gebouwen.
- Technische installaties dienen uit het zicht te worden geplaatst. Op platte daken worden deze afgeschermd door een dakopstand van minimaal 0,6 meter boven het dakvlak. Bij hellende daken worden installaties onder het dakvlak gesitueerd. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakontwerp. Dakdoorvoeren worden zoveel mogelijk geclusterd in één dakdoorvoer.
- Alle platte daken die geen energiedak zijn, worden ingericht als groene daken met een leeflaag die ten minste geschikt is voor kruiden.

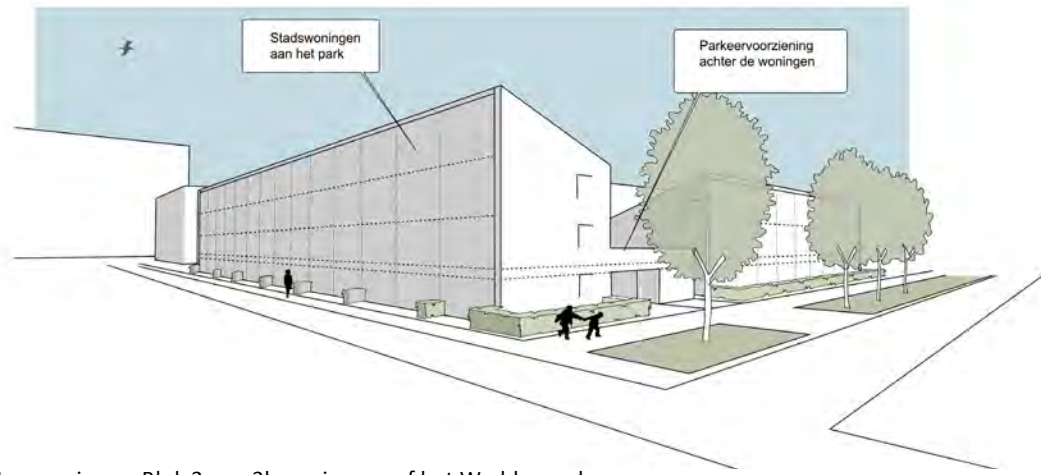
#### Bouwmassa en plinthoogtes

- Het uitgangspunt voor appartementengebouwen is een ondiepe, smalle en langgerekte bouwmassa met een uniforme bouwhoogte en zonder hoogteaccenten. Torens vormen hierop een uitzondering, maar kennen in principe eveneens een eenduidige en heldere vorm.
- De plint betreft de begane-grondlaag van het gebouw, waarin onder meer entrees, collectieve voorzieningen en ondersteunende functies zijn opgenomen. Deze laag vormt de overgang tussen gebouw en buitenruimte en is hoger dan de bovenliggende verdiepingen. De minimale bruto plinthoogte bedraagt 3,5 meter.

#### Bouwlagen in hoogte (in meters)

Aantal Bouwlagen	Max. Hoogte (m)
3	10,5
4	13,5
5	16,5
6	19,5
7	22,5
13	40

\* Bij houtbouw is een hoogteafwijking tot 10% toegestaan.



Impressie van Blok 3a en 3b, gezien vanaf het Waddenpark



Referentie gezinswoningen met lessenaarskap  
Tiengemetenbuurt, Rotterdam, A3 architecten



Referentie woontoren, vierspanner  
Leo Vroman toren, Gouda, Eentien Architecten



Referentie middelhoge strokenbebouwing  
Middelweg, Zwolle, BDG Architecten



Referentie kop middelhoge strokenbebouwing  
Jacob Geelbuurt Oost, Amsterdam, Geurst & Schulze

### 3.6 Bouwblok en bouwtypologie

Het plangebied bestaat uit een samenhangend stelsel van (half)gesloten bouwblokken met collectieve binnenhoven en een fijnmazig netwerk van openbare en semi-openbare paden. Alle gebouwen krijgen een actieve plint, waarbij de begane grond grotendeels wordt ingevuld met wonen, maatschappelijke functies en woonvoorzieningen. De impact van stalling-, nuts- en parkeervoorzieningen op de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt.

#### **Bouwblokken met collectief binnenterrein**

Blokken 1, 4, 6b en 7 zijn opgezet als (half)gesloten bouwblokken met een collectieve binnentuin. In deze blokken worden parkeervoorzieningen gerealiseerd in de vorm van parkeerkoffers, met uitzondering van Blok 7. In Blok 7 wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd met daarboven een collectieve daktuin, die via een publieke, landschappelijke trap toegankelijk is vanuit de openbare ruimte.

Door de bouwblokken lopen publieke paden die aansluiten op het padenstelsel van de openbare ruimte en deels afsluitbaar zijn.

#### **Sociale woningbouw – galerijflats**

Binnen Blok 1, 2, 4, 5 en 6b, ontwikkeld door Pré Wonen, wordt het sociale woonprogramma gerealiseerd in de vorm van galerijflats met een hoogte van vier tot zeven bouwlagen. De gebouwen hebben een eenduidige verschijningsvorm zonder hoogteaccenten; individuele gebouwen kunnen onderling worden verbonden met doorlopende galerijen (loopbruggen).

Blok 1 is een vrijstaande galerijflat met een compacte, intensieve parkeervoorziening aan de oostzijde (achterzijde). Met zes bouwlagen en een kap vormt dit gebouw een ensemble met de zuidelijke galerijflat in Blok 2, die dezelfde hoogteopbouw heeft.

Blok 5 maakt eveneens deel uit van het sociale woonprogramma en vormt een accent op het kruispunt Europaweg – Zuiderzeelaan. In de plint en eerste verdieping is ruimte voor een kleinschalige daghorecavoorziening of een andere maatschappelijke functie, zoals een kinderopvang.

#### **Marktwoningen**

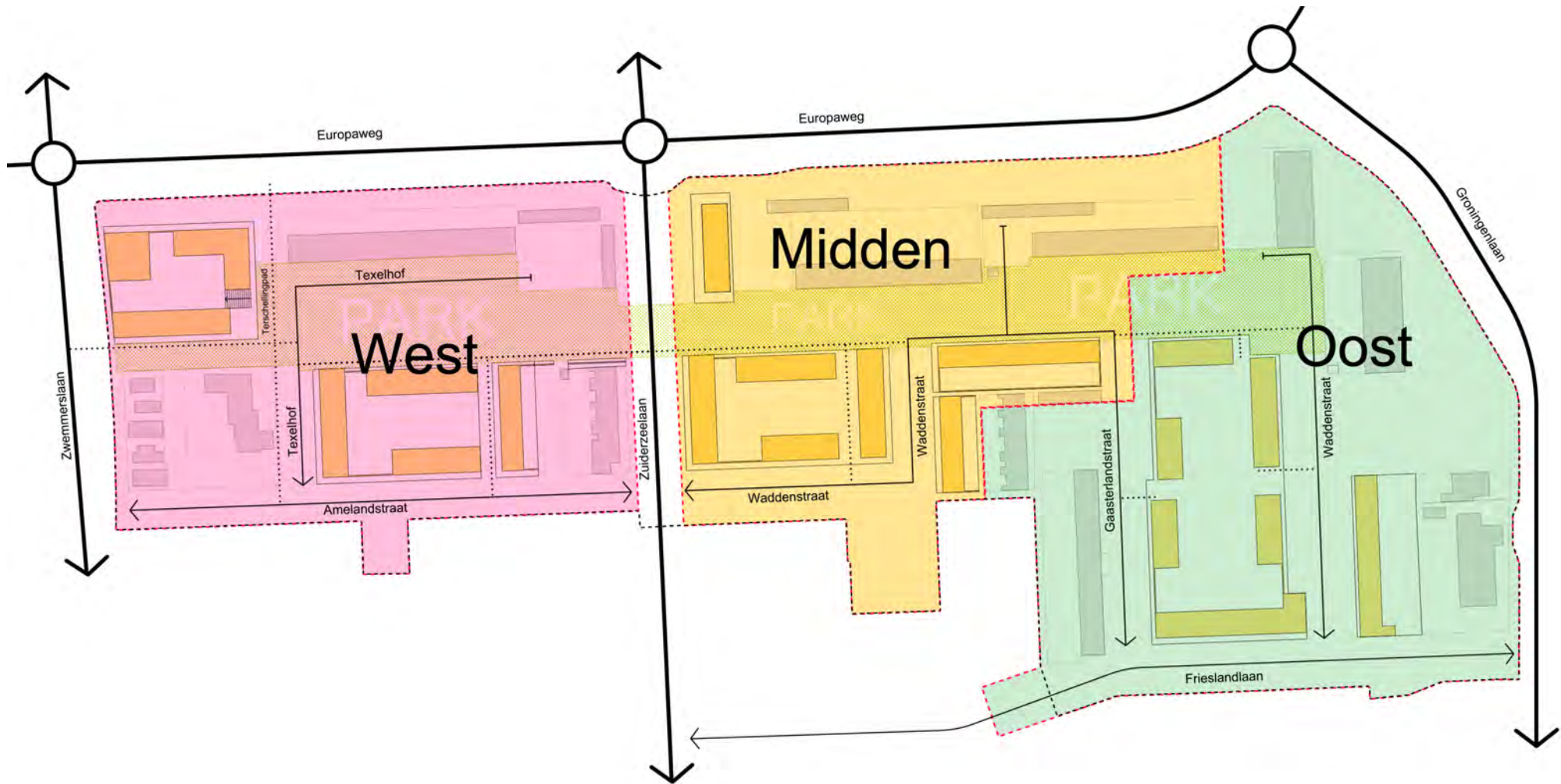
Blok 3a en 3b vormen samen met de bestaande bebouwing een gezinswoningencluster.

- Blok 3a krijgt een gecombineerd bouwtype met stadswoningen boven een gebouwde parkeervoorziening. De woningen beschikken over een balkon boven de parkeervoorziening en hebben op de begane grond een eigen parkeerplaats en berging. Aan de parkzijde is een ondiepe woonruimte voorzien, geschikt als werkruimte of keuken.
- Blok 3b bestaat uit grondgebonden marktwoningen met een voor- en achtertuin.

Blok 6a en 6b vormen samen één geheel. Het woonpad aan de voorzijde van Blok 6a is openbaar. De marktwoningen in Blok 6a bestaan uit grondgebonden gezinswoningen van drie lagen met een lessenaarskap en spiegelen zich in opzet en verkaveling aan de naastgelegen bestaande gezinswoningen. Tussen de bestaande en nieuwe woningen wordt een parkeervoorziening aangelegd met een achterpad en eenzijdig haaksparkeren.

#### **Middensegmentwoningen**

Blok 7 bestaat uit middensegmentwoningen en een 'Ruimte voor Werk' voorziening en vormt een samenhangend cluster van appartementengebouwen met een woontoren als stedenbouwkundig accent. De toren is slank en rank vormgegeven, waarbij een opzet met vier woningen per bouwlaag (vier-spanner) als uitgangspunt geldt. Afwijking hiervan is mogelijk, mits het slanke en ranke karakter van de toren behouden blijft. Samen omsluiten de toren en de appartementengebouwen een binnenterrein, ingericht als een hoger gelegen, groene collectieve daktuin boven de parkeergarage. Deze daktuin is publiek toegankelijk via een landschappelijke trap als uitnodigende verbinding vanuit het park. Om rust en veiligheid te waarborgen kan de daktuin, indien nodig, in de avond- en nachturen worden afgesloten.



Overzichtskaart deelgebieden parkeren



### 3.7 Mobiliteit en parkeren

#### **Uitgangspunten**

Momenteel is er sprake van een overmaat aan parkeerplaatsen. Dit te veel wordt ingezet voor verdichting van de woningen en het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit. Tevens kan de nieuwbouw niet voldoen aan de parkeereis op eigen terrein, omdat bewust is gekozen om de binnenhoven primair als kwalitatieve verblijfsruimten in te richten. Dubbelgebruik tussen verschillende functies is toegestaan binnen een maximaal acceptabele loopafstand van 200 meter.

Om de parkeerbehoefte van de bestaande, te handhaven woningen te bepalen is een gebruikersparkeernorm vastgesteld op basis van het maatgevende moment (werkdagnacht), afgeleid uit parkeertellingen uit 2019 en 2022. Deze worden ondersteund door aanvullende tellingen uit het Trajan Dashboard (2018, 2020, 2022 en 2024). Met deze gebruikersparkeernorm kan per deelgebied de beschikbare overmaat aan parkeercapaciteit worden bepaald.

#### **Gebruikersparkeernorm**

Uit onderzoek van Goudappel blijkt dat het gemiddelde autobezit in de wijk circa 0,8 per woning bedraagt op het maatgevende moment. Het “maatgevend moment” is: het moment waarop de meeste auto’s in de wijk geparkeerd staan. Voor de deelgebieden west, oost en een deel van midden (voornamelijk appartementen) geldt een norm van 0,76, afgerond op 0,8. Voor de grondgebonden woningen in het deelgebied midden met geldt een gebruikersparkeernorm van 0,91, afgerond op 0,95.

Bij toevoeging van andere functies, zoals daghoreca, kinderopvang of maatschappelijke voorzieningen, moet de parkeerbehoefte binnen 200 meter op eigen terrein worden opgelost en worden meegenomen in de parkeerberekening. Daarbij wordt getoetst of het maatgevende piekmoment niet verschuift naar overdag.

#### **Toelichting gebruikersparkeernorm**

Parkeren is uitwisselbaar tussen de deelgebieden midden en oost, met inachtneming van de maximaal acceptabele loopafstand van 200 meter. Deelgebieden west en midden zijn niet uitwisselbaar vanwege de barrièrewerking van de Zuiderzeelaan (GOW50), waar oversteken alleen mogelijk is via aangewezen oversteekplaatsen. Door het beperkte

aantal oversteekmogelijkheden en de benodigde omrijbewegingen kan deelgebied west niet functioneren als overloopgebied voor deelgebied midden.

Uitgangspunt is dat op het maatgevende moment (werkdagnacht) uitsluitend bewoners parkeren. Dit sluit aan bij de aanwezigheidspercentages uit de Nota parkeernormen 2025 en de CROW-kencijfers; op momenten met bezoekers zijn juist minder bewoners aanwezig, waardoor de parkeerdruk lager is.

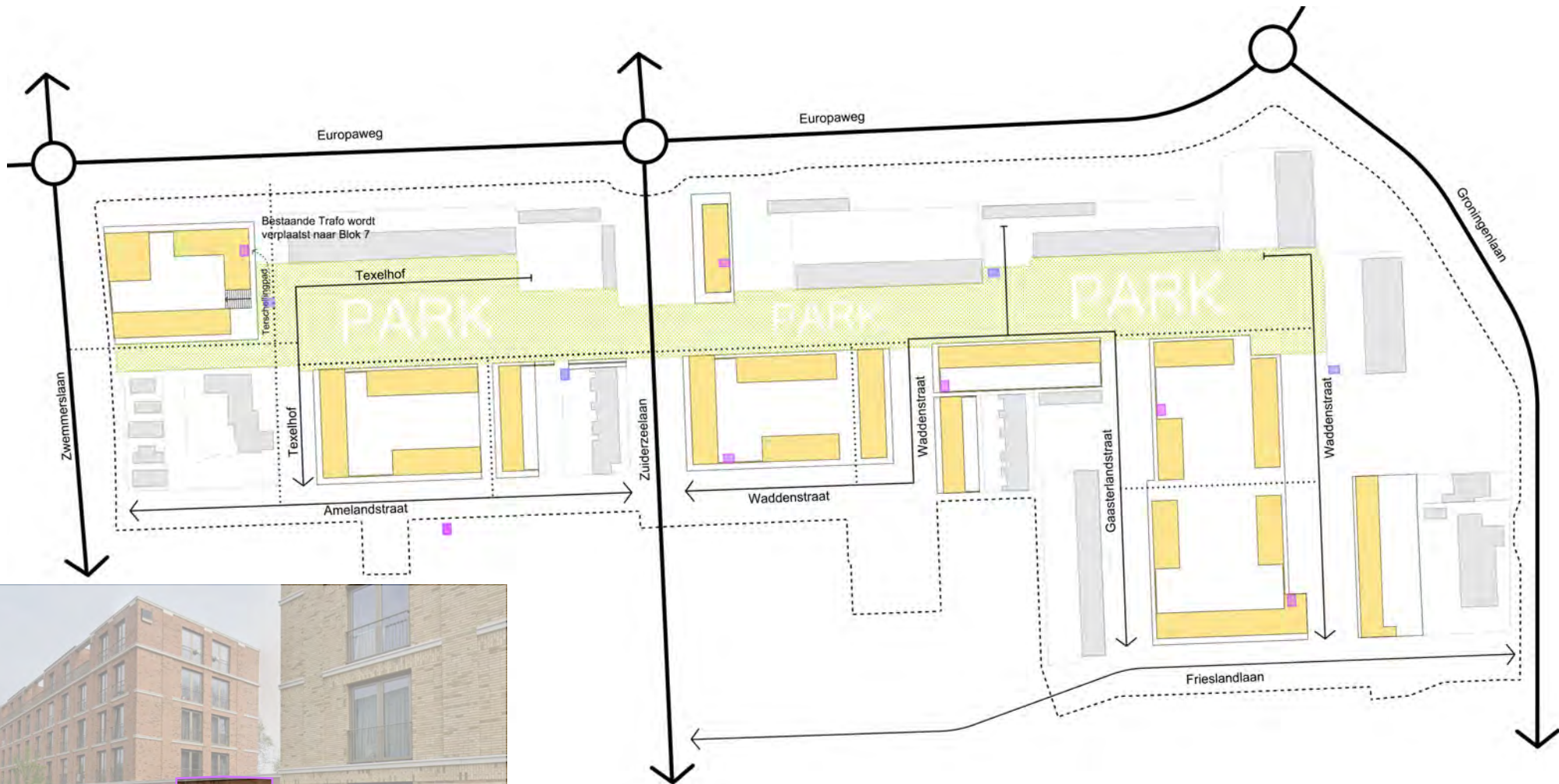
#### **Aanvullende uitgangspunten parkeercapaciteit openbare ruimte**

Parkeren op het terrein van de Jumbo kan worden ingezet via dubbelgebruik. Op basis van tellingen zijn op het maatgevende moment 52 parkeerplaatsen beschikbaar; rekening houdend met frictie kunnen hiervan 43 parkeerplaatsen worden benut binnen de maximale loopafstand van 200 meter. Frictie is een percentage van 85% wat aan wordt gehouden om hinderlijk zoekverkeer te voorkomen.

Daarnaast is bij tellingen uit 2022 vastgesteld dat twee parkeerkoffers ten zuiden van de Amelandstraat een overmaat aan parkeerplaatsen hebben. Rekening houdend met frictie kunnen hiervan 15 parkeerplaatsen worden ingezet (12 in de linker koffer en 3 in de rechter koffer).

#### **Aandachtspunten**

In de toekomst kan gereguleerd parkeren worden ingevoerd. In de verdere planontwikkeling moet worden onderbouwd of en onder welke voorwaarden bewoners aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte.



Referentiebeeld van een transformatorstation tussen gebouwen, architectonisch geïntegreerd in een tuinmuur (project Boerhaave, Geurst & Schulze Architecten).

**Legenda**

-  Nieuwe Trafo's
-  Bestaande Trafo's



Overzichtskaart richtinggevende positie Trafo's in de Waddenbuurt

## 3.8 Energie- en nutsvoorzieningen

### Beschrijving

Voor de herstructurering van de Waddenbuurt is uitbreiding en aanpassing van de technische energie-infrastructuur nodig. Bestaande transformatorstations blijven behouden en binnen het plangebied worden nieuwe trafo's toegevoegd. Bij bouwpercelen met sociale woningbouw (Pré Wonen) wordt ruimte gereserveerd voor Warmte-Koude Opslag (WKO) als onderdeel van de duurzame energievoorziening (Blok 1, 2, 4, 5 en 6b). De Waddenbuurt is aangewezen als toekomstig gebied voor een zeer-lage-temperatuur warmtenet. Bij de herinrichting van openbare ruimte hiermee rekening gehouden, zodat nieuwe en bestaande gebouwen hierop kunnen aansluiten.

Op de kaart zijn bestaande en nieuwe transformatorstations richtinggevend gepositioneerd. De locaties sluiten aan op bestaande en nieuwe ondergrondse infrastructuur en vormen samen een logisch wijknetwerk. De positionering is afgestemd op technische randvoorwaarden (bereikbaarheid, veiligheid en onderhoud) en op een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. De exacte locaties van WKO-installaties worden in een later stadium bepaald, in samenhang met de verdere uitwerking van de bouwvolumes.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten

Technische voorzieningen maken integraal onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet en mogen het ruimtelijk beeld van de wijk niet domineren. Zij worden zorgvuldig ingepast binnen bouwvolumes of, waar dit stedenbouwkundig logisch is, tussen gebouwen in combinatie met architectonische bouwelementen, zonder negatieve impact op samenhang en beeldkwaliteit.

Techniek is functioneel aanwezig, maar ondergeschikt aan het architectonische, landschappelijke en stedenbouwkundige totaalbeeld.

#### *Transformatorstations (trafo's)*

- Op de kaart zijn zowel bestaande als nieuwe transformatorstations richtinggevend gepositioneerd.
- De locaties sluiten aan op bestaande en nieuwe ondergrondse infrastructuur.
- Trafo's worden in principe binnen bouwvolumes opgenomen.
- Wanneer plaatsing binnen een bouwvolume niet mogelijk is, kunnen trafo's

tussen gebouwen worden gerealiseerd, mits zij worden gecombineerd met tuinmuren en daardoor visueel een eenheid vormen met de bebouwing.

- In alle gevallen wordt gestreefd naar een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing.
- Trafo's zijn goed bereikbaar voor beheer en onderhoud, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

#### *WKO-installaties*

- De exacte locaties van WKO-installaties zijn nog niet bepaald.
- WKO-installaties worden uitsluitend binnen bouwvolumes gerealiseerd.
- Bovengrondse onderdelen zijn niet zichtbaar in de openbare of collectieve buitenruimte.
- De positionering wordt afgestemd op technische eisen, ondergrondse infrastructuur en de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van de bouwblokken.

### Toegankelijkheid en beheer – algemeen

Bij de positionering van technische installaties wordt rekening gehouden met eisen voor beheer, onderhoud en veiligheid. Dit betekent onder meer:

- goede en directe bereikbaarheid voor onderhoudsvoertuigen;
- voldoende werkruimte rondom de installatie;
- logische situering ten opzichte van openbare ruimte of interne ontsluitingsroutes;
- minimale hinder voor woon- en verblijfsfuncties.

Deze eisen worden vanaf het begin meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking.

### Algemene bepaling technische voorzieningen

De hierboven beschreven uitgangspunten en spelregels gelden in principe voor alle gebouwde technische voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de wijk, zoals transformatorstations, WKO-installaties, telecomvoorzieningen en vergelijkbare infrastructuur. Ongeacht type of schaal worden deze voorzieningen beschouwd als integraal onderdeel van het ruimtelijk en architectonisch ontwerp en zorgvuldig geïntegreerd in bouwvolumes of tuinmuren, ondergeschikt aan de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit van de Waddenbuurt.

kleur	geluidniveau	eis	globale maatregelen
groen	≤ 53 dB	geen	geen
geel	54 t/m 58 dB	geluidsluwe gevel	balkonafscherming
oranje	59 t/m 70 dB	als geel en slaapkamer hieraan	gesloten balkonbeglazing
rood	> 70 dB	als oranje	gesloten balkonbeglazing niet-geluidgevoelige gevel

Bovenstaande eisen zijn de voorwaarden die het beleid stelt. De maatregelen betreffen de situatie indien het éénzijdige appartementen betreft. De geluidsluwe zijde kan eventueel ook een andere gevel met buitenruimte betreffen. Voor flats met een centrale ontsluiting is dit meestal niet realiseerbaar.

De maatregelen komen globaal op de volgende voorzieningen neer:

Balkonafscherming:

- Gesloten borstwering, 1,2 m hoogte.
- Absorberende plafond.

Gesloten balkonbeglazing:

- Geheel afsluitbare balkonbeglazing.
- Geluidsreducerende ventilatievoorziening met voldoende capaciteit voldoende om achterliggende slaapkamer(s) te spuien
- Absorberend plafond.

Samengevat zijn de onderstaande blokken geluidbelast vanwege wegverkeer.

**Blok 4 west**

noordgevel	54-55 dB	geel
zuidgevel	55-56 dB	geel
westgevel	59-60 dB	oranje

**Blok 4 noord**

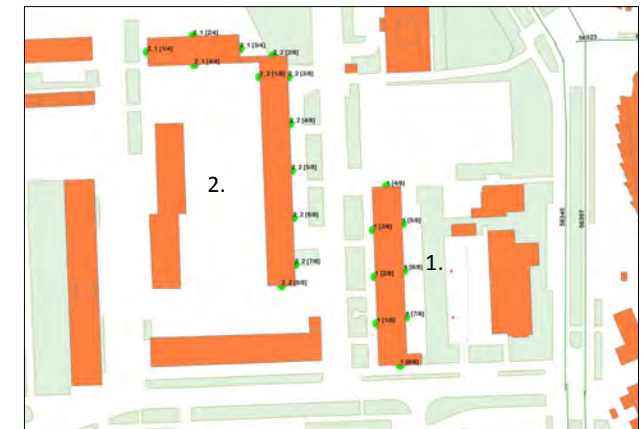
noordgevel	54 dB	geel
------------	-------	------

**Blok 5**

noordgevel	60-61 dB	oranje
oostgevel	54-56 dB	geel
westgevel	57-59 dB	oranje

**Blok 7 toren**

noordgevel	59-61 dB	oranje
oostgevel	54-56 dB	geel



Waarnemingspunten bij blokken, Akoestisch onderzoek, door M+P Raadgevende Ingenieurs B.V. (december 2025)

### 3.9 Geluid

Voor de Waddenbuurt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M+P Raadgevende Ingenieurs B.V. (december 2025), waarin de geluidbelasting door weg- en railverkeer en door omliggende activiteiten is onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek vormen een belangrijke randvoorwaarde voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het plan. Door deze aspecten expliciet te benoemen in het Stedenbouwkundig Plan kan in een vroeg stadium worden gestuurd op een haalbare en kwalitatief hoogwaardige invulling van de bouwblokken.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij **bouwblokken 1 t/m 3 en blok 6** onder de standaardwaarden blijft, waardoor geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Bij de **bouwblokken 4, 5 en 7** is sprake van verhoogde geluidbelastingen aan specifieke gevels, met name als gevolg van wegverkeer. Voor deze bouwblokken zijn maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan het gemeentelijk beleid en de wettelijke eisen, zoals het realiseren van geluidsluwe gevels en het toepassen van bouwkundige voorzieningen aan buitenruimten (zoals gesloten borstweringen, absorberende plafonds of afsluitbare balkonbeglazing). Overdrachtsmaatregelen in de openbare ruimte zijn in deze stedelijke context niet realistisch; eventuele bronmaatregelen, zoals de toepassing van stil asfalt, worden afzonderlijk beoordeeld.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar geluid door bestaande en geplande activiteiten, waaronder kinderopvang, een kerk, een tandartspraktijk en kleinschalige horeca. Hiervoor zijn de richtafstanden uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering toegepast. Uit het onderzoek blijkt dat deze activiteiten niet leiden tot onaanvaardbare geluidniveaus voor de nieuwe woningen. Voor woningen nabij buitenspeelplaatsen wordt geadviseerd aanvullende bouwkundige maatregelen toe te passen om geluidhinder te beperken. Voor het geplande kinderdagverblijf in **blok 5** is aanvullend onderzoek nodig zodra de inrichting definitief is.



Gemeente  
Haarlem

# Waddenbuurt informatieavond



Impressie van de noord-oost hoek  
aan het Waddenpark en de Waddenstraat,  
gemaakt door Tobias Bader, M3H architecten

Maandag 15 december  
Basisschool Pantarijn, Frieslandlaan 2-4

Ansichtkaart als uitnodiging voor bewonersavonden van de Waddenbuurt

### 3.10 Participatie

Vanaf het begin van het project is meermaals geparticipeerd in de buurt. De buurt en belanghebbenden worden met ansichtkaarten die huis-aan-huis worden bezorgd en per email geïnformeerd over de bijeenkomsten. Bij elke stap zijn ook organisaties als de AOK en Platform Groen geïnformeerd en om advies gevraagd.

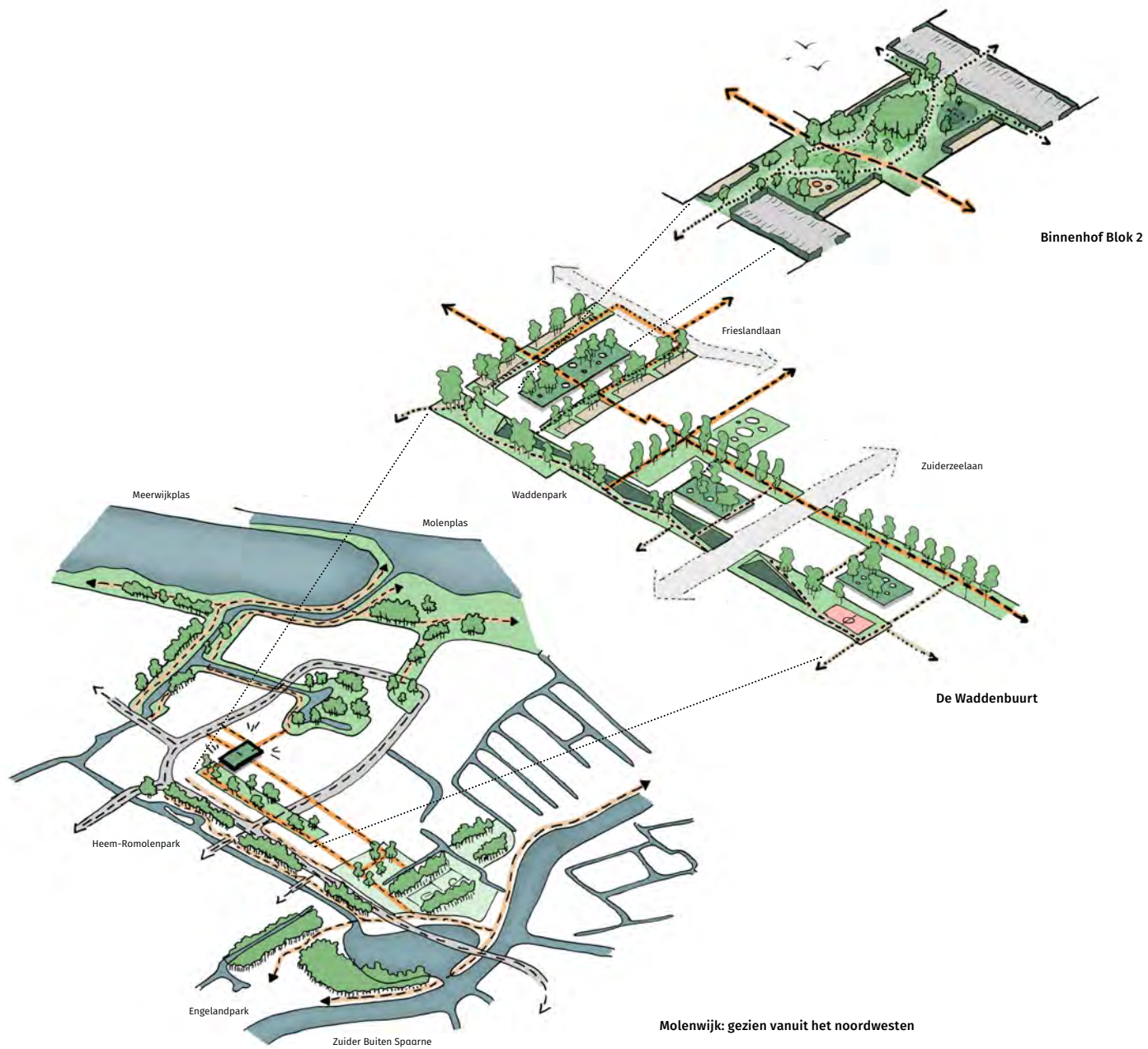
Waar mogelijk werden fysieke bijeenkomsten georganiseerd, maar ook zijn er ten tijden van Corona online bijeenkomsten gehouden, zoals tijdens de inspraakperiode van de ontwikkelvisie in februari/maart 2022.

Direct na het vaststellen van de Ontwikkelvisie zijn bijeenkomsten in juni/juli 2022 georganiseerd waarbij de buurt gevraagd is naar wat zij belangrijke onderwerpen vinden om uit te werken in het PvEL en in welke vorm. Tevens heeft de gemeente bij deze bijeenkomsten aan de hand van stellingen de mening gevraagd van bewoners en belanghebbenden. Als belangrijkste onderwerpen zijn genoemd mobiliteit, ontmoeten/sociaal contact/sociale veiligheid, sport en spel/verblijf/recreatie, groen en openbare ruimte en gebouwen/voorzieningen. Deze informatie is meegenomen bij de uitwerking van het PvEL.

Een concept PvEL is in november 2023 gepresenteerd. Uit deze bijeenkomst is met name de zorg over het aantal parkeerplaatsen en de parkeeroplossing genoemd samen met de zorg over voldoende speelvoorziening. Deze onderwerpen zijn in de navolgende periode uitgebreid onderzocht en aangepast waar nodig.

In december 2024 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden tbv de inspraak van het PvEL. Na de inspraakperiode is het PvEL aangepast door fouten uit de kaart te verwijderen, routing voor langzaam verkeer door de wijk te verbeteren en parkeren te actualiseren. Tevens is op verzoek van de gemeenteraad voor een naastgelegen perceel een ontwikkelambitie toegevoegd.

Tenslotte heeft in december 2025 een participatiebijeenkomst plaatsgevonden om bewoners en belanghebbenden te informeren over het concept Stedenbouwkundig plan en concept inrichtingsplan Molenwijk Noord Waddenbuurt. Tevens is aangekondigd dat een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden voorbereid. Belangrijkste aandachtspunten zijn de afstand naar de bestaande entrees voor minder-validen, het aantal parkeerplaatsen, de positie en vormgeving van ontmoetingsplekken. Positieve reacties hebben wij ontvangen op de opzet van de wijk en de toekomstige woningen en de aanwezigheid van de (speel)wadi's. Op basis van deze informatie heeft een controle plaatsgevonden van het aantal parkeerplaatsen en is het inrichtingsplan openbare ruimte aangepast en aangevuld.



Samenhang tussen landschap, park en binnenhoven in de Waddenbuurt, tekening Bureau B+B

## 4 Inrichting bouwpercelen

### 4.1 Relatie bouwpercelen en de openbare ruimte

De herstructurering van de Waddenbuurt resulteert in een samenhangend netwerk van diverse publieke ruimten. Door de combinatie van doorwaadbare nieuwe bouwblokken en bestaande bebouwing ontstaat een heldere structuur die de openbare ruimte definieert en de oriëntatie in de wijk versterkt.

Het Waddenpark vormt de ruggengraat van de wijk en verbindt het oostelijke en westelijke deel. Het park fungeert als ontmoetingsplek én klimaatpark, met ruimte voor waterberging, ecologie en recreatie. Langs de parkzone zijn nieuwe bouwblokken zo gepositioneerd dat de voor- en achterzijden van woningen duidelijk herkenbaar zijn. Hierdoor veranderen voorheen anonieme straten in levendige, groene woonstraten met voordeuren, brede trottoirs en ontmoetingsplekken.

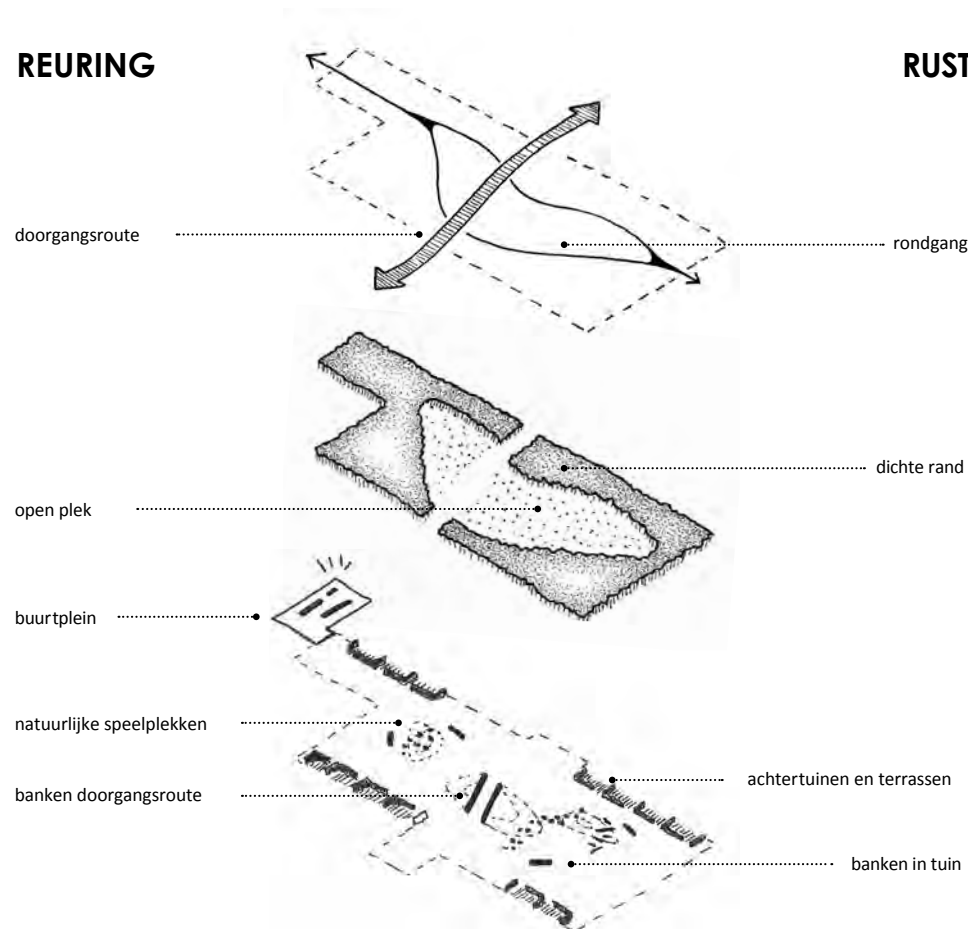
Binnen de (half)gesloten bouwblokken Blok 2, 4, 6b en 7 liggen verschillende binnenhoven. Deze hoven zijn semi-openbaar en doorwaadbaar; ze zijn geen volledig afgesloten privégebieden, maar vormen open, uitnodigende ruimten waar bewoners en bezoekers zich vrij kunnen bewegen. Een fijnmazig netwerk van paden verbindt de binnenhoven met de straten en het Waddenpark, waardoor een samenhangend en toegankelijk publiek netwerk ontstaat.

#### Algemene uitgangspunten voor de binnenhoven

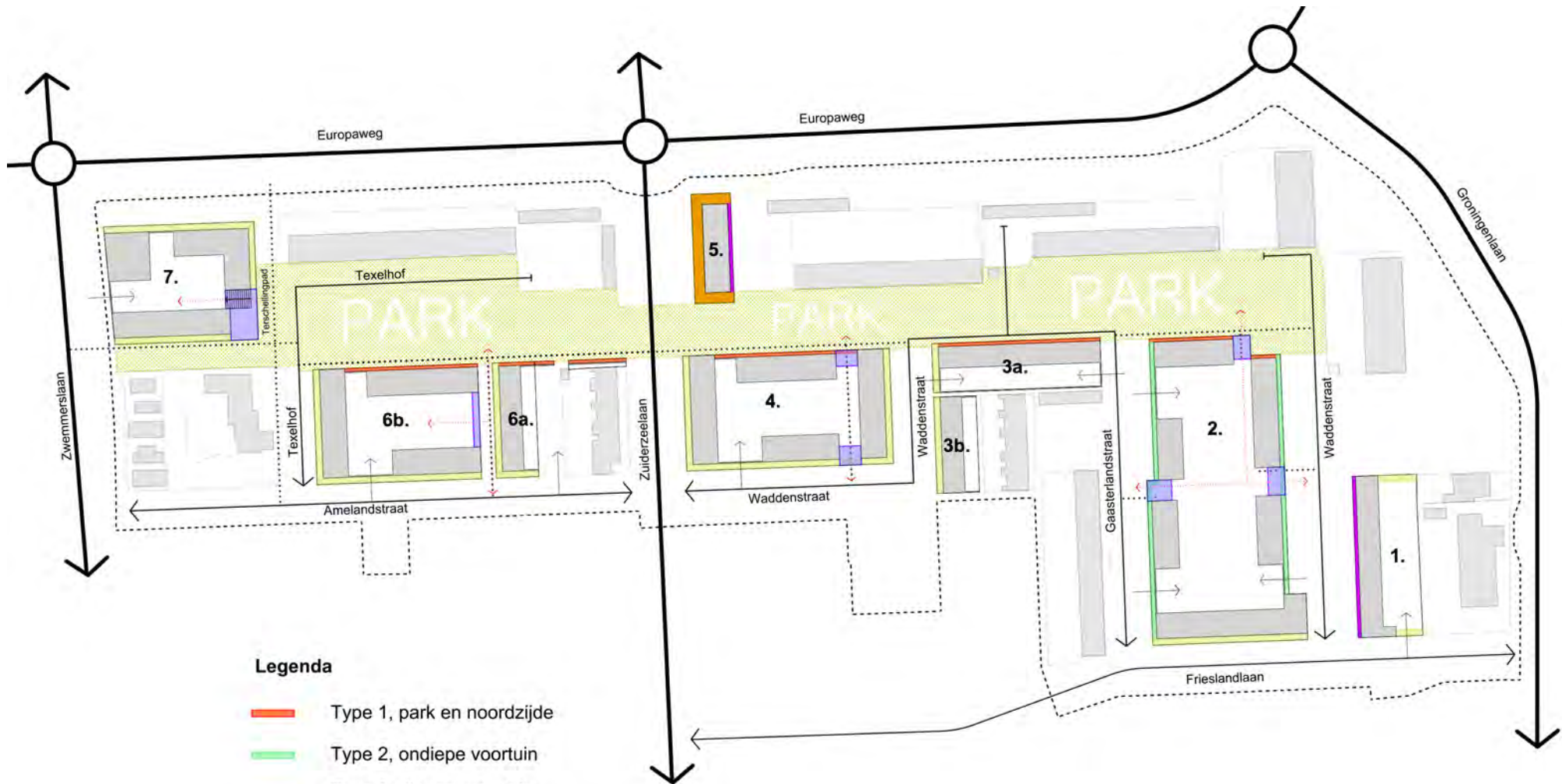
- Het binnenhof biedt een balans tussen rust en reuring: plekken om te ontspannen, te spelen of elkaar te ontmoeten.
- De binnenhoven zijn semi-openbaar en doorwaadbaar, met de mogelijkheid om afgesloten te worden wanneer dat nodig is.
- Binnen het hof liggen private achtertuinen en terrassen van de woningen.
- Aan de randen van het binnenhof komt een dichte beplantingsrand die zicht op de privétuinen en terrassen tegen de woningen aan blokkeert en privacy waarborgt.
- Centraal in het binnenhof ligt een open plek, geschikt voor ontmoeting, spelen en waterberging.
- Het binnenhof combineert groene structuren met een duidelijke ruimtelijke hiërarchie: dichtbegroeide randen, open plekken en functionele zones voor spelen en ontmoeting.

REURING

RUST



Principeopbouw van een binnenhof (Blok 2) van rust en reuring, tekening Bureau B+B



**Legenda**

- Type 1, park en noordzijde
- Type 2, ondiepe voortuin
- Type 3, diepere voortuin
- Type 4, setback begane grond
- Type 5, overgangsgebied naar binnenhof
- Type 6, Terras (Horeca) en buitenspeelplaats Kinderdagverblijf
- Poort / Hek
- Toegang Parkeren
- Doorgang, voetgangers



## 4.2 Overgangszones

### Overgangszones tussen openbare ruimte en gebouwen

Overgangszones vormen een essentieel onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan. Ze functioneren als buffer tussen gebouw en openbare ruimte en zorgen voor een zachte overgang, versterken de stedenbouwkundige samenhang, bevorderen sociale interactie en dragen bij aan de veiligheid. Groene elementen, zoals hagen, spelen hierbij een belangrijke rol: naast hun esthetische functie hebben ze ook ecologische waarde, bieden privacy en structuur, en worden in gemengde soorten toegepast zonder variatie in hoogte of dichtheid.

In dit Stedenbouwkundig Plan worden zes typen overgangszones onderscheiden, afhankelijk van de context, architectuur, zonligging, functies in de plint en de positionering van het gebouw ten opzichte van de openbare ruimte.

#### *Algemene uitgangspunten voor alle overgangszones*

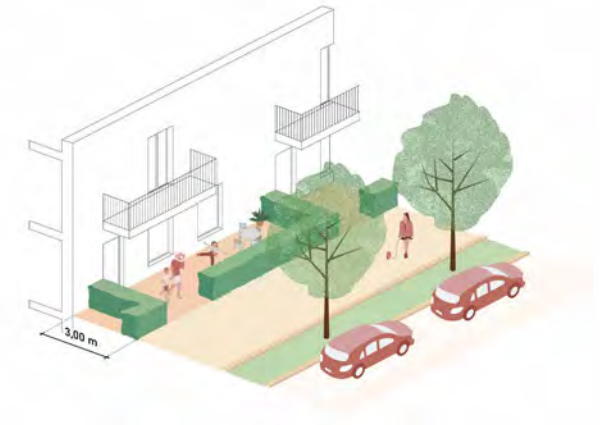
- Positionering: de locaties van de verschillende typen overgangszones zijn weergegeven op de spelregelkaart.
- Privacy: bewoners ervaren afscherming; het gevelontwerp van de begane grond (plint) sluit aan op het type overgangszone. Ondiepe zones (<2 m) vragen om extra privacymaatregelen, zoals hogere borstweringen, plantenbakken of aanvullende afscheidingen.
- Functionaliteit: overgangszones zijn herkenbaar als private ruimte en sluiten aan op de woningplattegrond; leefruimtes hebben directe toegang tot de zone.
- Groene afscheidingen: hagen zijn gemengd in soorten, maar uniform in hoogte en dichtheid. Ze markeren eigendomsgrenzen, bieden privacy en dragen bij aan ecologische waarde. Bij sociale woningbouw is de haag onderdeel van collectief onderhoud.
- Rommel: Het ontwerp van de overgangszones anticipeert op ongewenste situaties, zoals het stallen van rommel
- Balkons hangen, met uitzondering van Blok 1, boven de overgangszones.



Impressie overgangszone type 1



Impressie overgangszone type 2



Impressie overgangszone type 3



Haag tussen woningen draagt bij aan privacy.



Ondiepe voortuin biedt ruimte voor zitbankje



Diepere voortuin biedt ruimte voor zitje met stoelen en tafel

#### Type 1: Park- en noordzijde

- Locatie: hoofdzakelijk langs het Waddendijkpark en de noordzijde van bebouwing.
- Diepte: 1,5 tot 2 meter.
- Kenmerken: het onderscheid tussen openbaar en privé wordt gemaakt via bestratingsmaterialen, bijvoorbeeld een Delftse stoep.
- Groene afscheiding: blokhagen, haaks gepositioneerd ten opzichte van de gevels, minimale dikte 1,5 meter en 0,8 - 1 meter hoogte. Hagen zijn gemengd in soorten, maar uniform in hoogte en dichtheid, en markeren de scheiding tussen woningen.

#### Type 2: Ondiepe voortuin

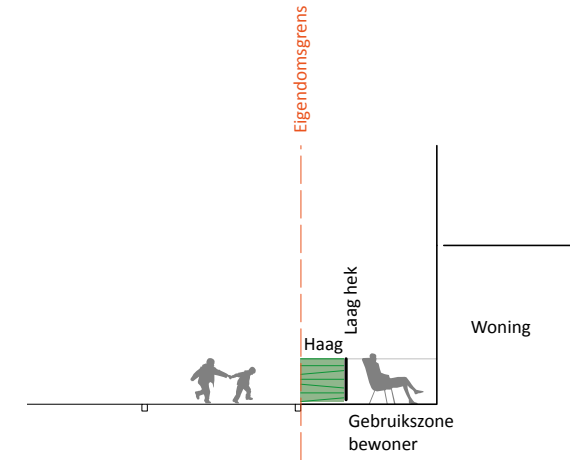
- Locatie: oost- en westzijde van Blok 1.
- Diepte: 2 tot 3 meter.
- Kenmerken: beperkte ruimte voor bijvoorbeeld een zitbankje of groen.
- Afscheiding: haag van 0,8 - 1 meter hoogte en 1 meter dikte, gecombineerd met een hek aan de binnenzijde. Haag en hek zijn onderdeel van collectief onderhoud. Hagen zijn gemengd in soorten, uniform in hoogte en dichtheid.

#### Type 3: Diepere voortuin

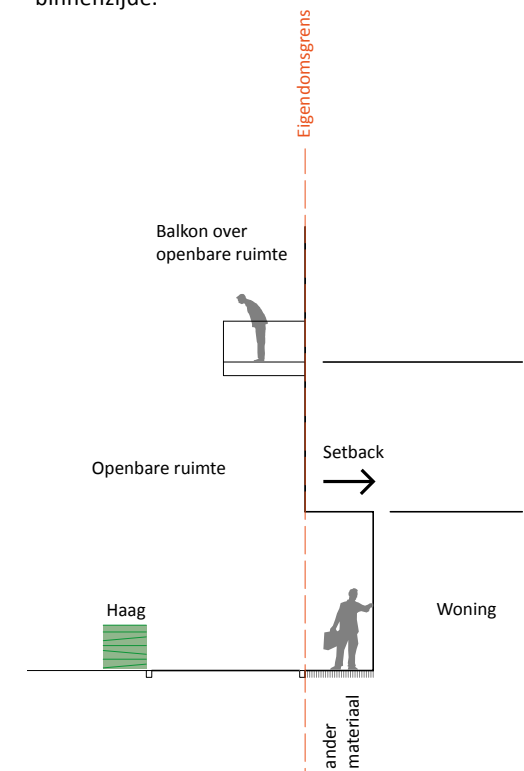
- Locatie: middenzone en andere plekken waar een bredere buffer gewenst is.
- Diepte: 3 tot 4 meter.
- Kenmerken: biedt ruimte voor een zitje.
- Afscheiding: haag van 0,8 - 1 meter hoogte en 1 meter dikte, gecombineerd met een hek aan de binnenzijde, vergelijkbaar met Type 2. Hagen zijn gemengd in soorten, uniform in hoogte en dichtheid. De afscheiding is afsluitbaar wanneer het de enige buitenruimte betreft.

#### Type 4: Setback begane grond

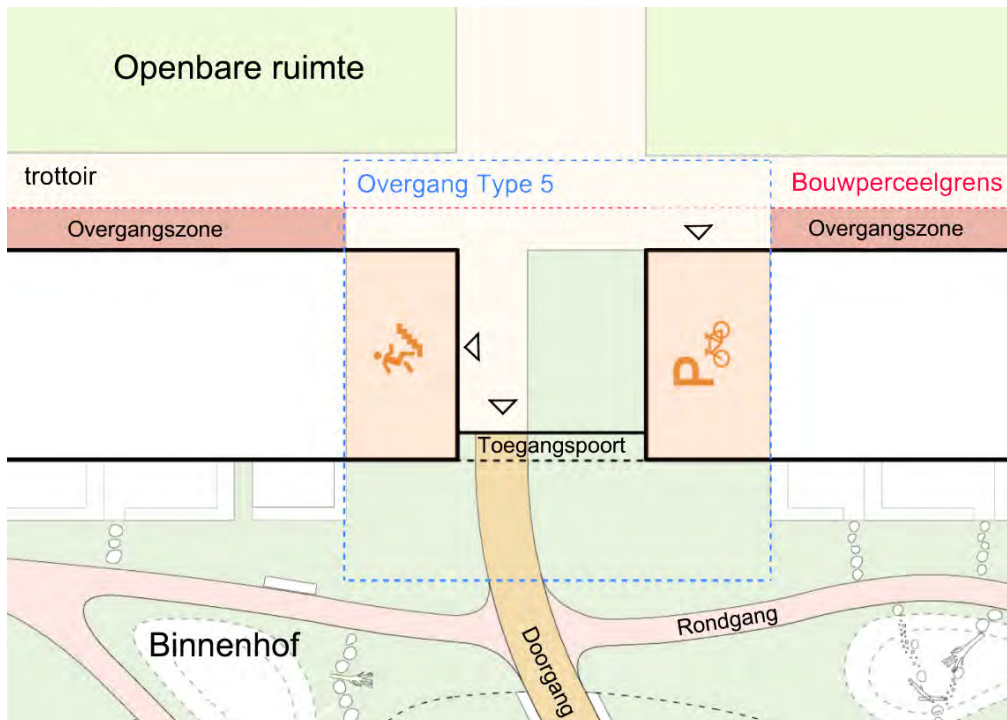
- De begane grond heeft een setback van circa 1,5 meter ten opzichte van de rooilijn.
- Het bestratingsmateriaal markeert de overgang tussen openbaar gebied en de private zone.
- De zone wordt bij voorkeur als één eenduidige strook vormgegeven, waarbij de ruimtelijke samenhang van de gevelwand behouden blijft.
- Een stoep terras is mogelijk, mits geen onoverzichtelijke hoeken ontstaan en de inrichting bijdraagt aan sociale veiligheid en levendigheid van de straat.



Principe doorsnede: haag met een hek aan de binnenzijde.



Principe doorsnede: Type 4, setback van 1,5 meter op de begane grond



Voorbeelduitwerking (plattegrond) van de overgang tussen openbaar gebied en collectief binnenhof met een geleidelijk verloop in inrichting en gebruik (Bureau B+B).



Referentievoorbeld waarin openbaar en collectief gebied op natuurlijke wijze in elkaar overlopen door samenhang in materiaal, groen en routing. Project Lieven, Amsterdam, Bureau B+B

#### Type 5: Overgang openbaar gebied – collectief binnenhof

Overgangszone type 5 betreft de overgang waar de openbare ruimte direct grenst aan een collectief binnenhof. Uitgangspunt is een geleidelijke en goed leesbare overgang, waarbij openbaar en collectief niet abrupt van elkaar worden gescheiden, maar op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

- De inrichting en het materiaalgebruik van het trottoir van de openbare ruimte worden doorgezet tot aan de centrale entrees (trappenhuisen) en de toegangspoorten van het binnenhof.
- Ter plaatse van de toegangspoorten markeert een verandering in materiaalgebruik de overgang van openbaar naar collectief terrein.
- De doorgangsrouten door het binnenhof is herkenbaar als afzonderlijke route, uitgevoerd in een ander materiaalgebruik dan het trottoir, en start vanaf de toegangspoort.
- Groen uit het binnenhof loopt door tot aan de grens van het bouwperceel en spoelt visueel door de toegangspoorten richting de openbare ruimte.
- De overgang wordt vormgegeven met zachte, landschappelijke elementen.
- De overgangszone is duidelijk herkenbaar als toegang tot het collectieve binnenhof, zonder dat sprake is van een harde scheiding.
- Open zichtlijnen en transparantie dragen bij aan sociale veiligheid en oriëntatie.
- Er wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan verlichting rondom de entrees.

#### Type 6: Terrasruimte en/of speelplaats

Overgangszone 6 betreft een strook van 4–5 meter breed, geschikt voor een horecaterras en/of speelruimte voor een kinderdagverblijf. De overgang wordt gevormd door een haag met een hoogte van 0,8–1,0 meter en een dikte van circa 1 meter, gecombineerd met een hek aan de binnenzijde, vergelijkbaar met type 2. De hagen bestaan uit een mix van soorten en zijn uniform in hoogte en dichtheid. De afscheiding is afsluitbaar.

## Overgangszones binnenhof

Achtere tuinen en terrassen die grenzen aan het binnenhof zijn essentieel voor het gebruik en de levendigheid van deze collectieve ruimte. Ze creëren een directe relatie tussen individuele woningen en het gemeenschappelijke gebruik van het hof, waardoor bewoners betrokken raken bij de activiteiten en functies binnen de binnentuin.

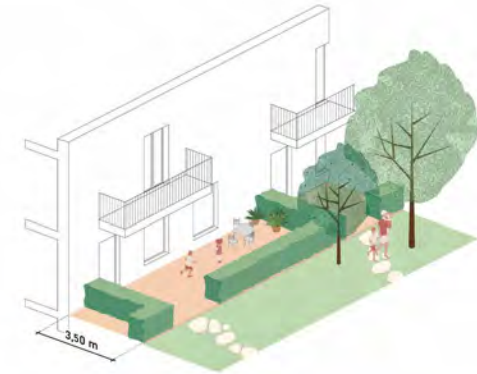
Tegelijkertijd moet de overgang tussen privéruimte en collectieve ruimte zorgvuldig worden vormgegeven. Het ontwerp moet interactie en sociale verbinding stimuleren, zonder dat de privacy van individuele bewoners wordt aangetast. Deze overgangen vormen een integraal onderdeel van het gelaagde ontwerp van het binnenhof, waarin collectief gebruik en persoonlijke leefruimte in balans zijn.

### *Uitgangspunten voor erfafscheidingen*

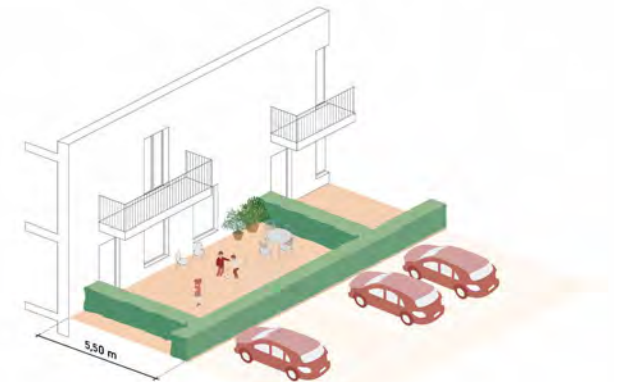
- Natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van gemengde hagen vormen de primaire scheiding.
- De overgang tussen tuin/terras en collectieve binnentuin blijft transparant en open; er is geen volledig gesloten afscheiding.
- Tussen directe burens zorgen aanvullende afscheidingen of hagen voor voldoende privacy, zodat bewoners zich comfortabel kunnen terugtrekken.



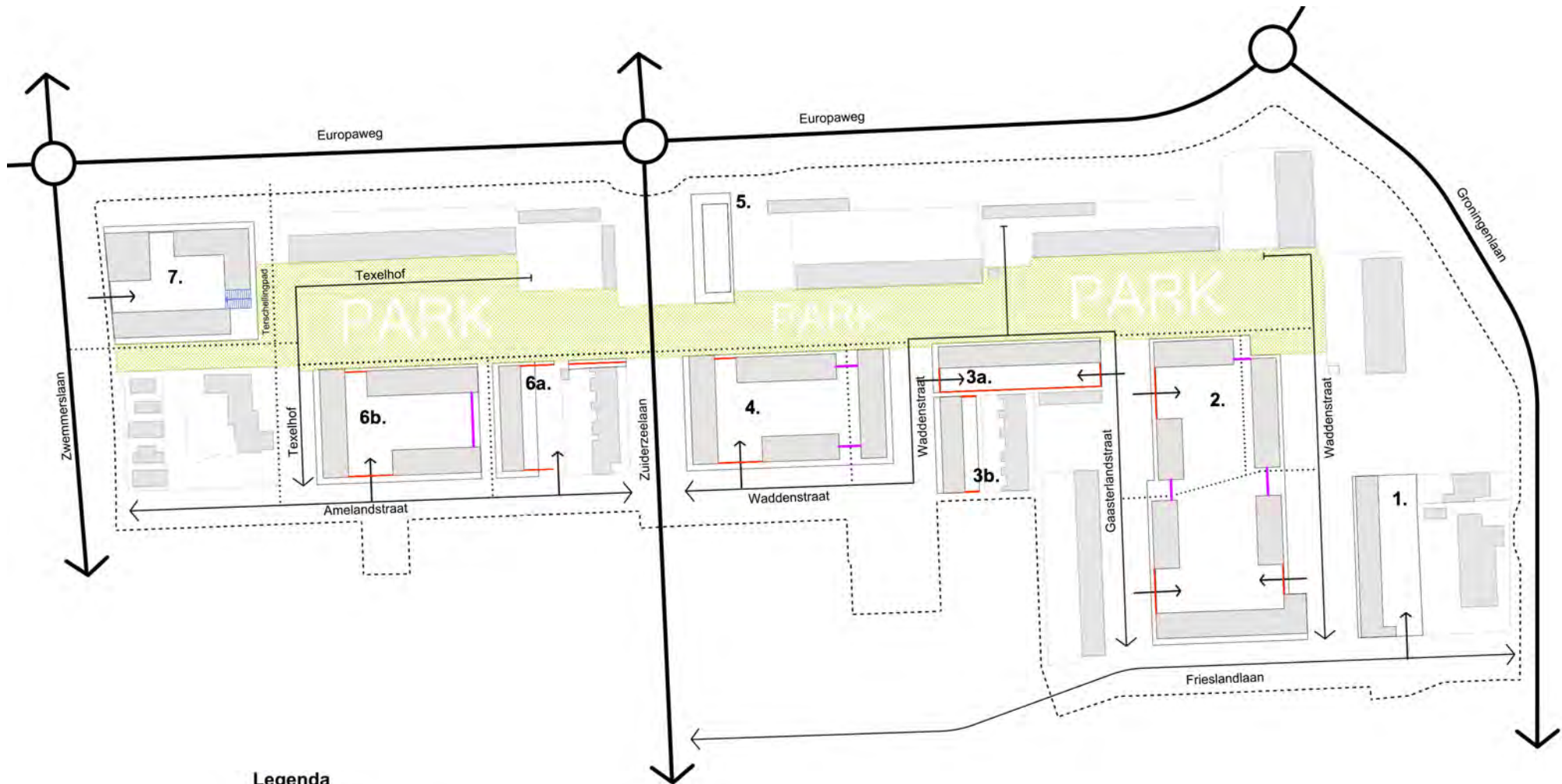
Referentievoorbeld overgangszone tussen privetuin en binnenhof.  
Project Terrazzo Paleiskwartier, 's-Hertogenbosch, Bureau B+B



Impressie overgangszone tussen achtertuin en binnenhof.



Impressie overgangszone tussen achtertuin en parkeercoffer.



**Legenda**

-  Toegangstrap
-  Tuinmuur
-  Poort / Hek
-  Toegang Parkeren
-  Doorgang

Overzichtskaart positie toegangspoorten, tuinmuren en toegangstrap



### 4.3 Toegangspoorten, tuinmuren en toegangstrap

#### Toegangspoorten

De binnenhoven zijn waar nodig afsluitbaar om ongewenste bezoekers te weren en een gevoel van veiligheid voor bewoners te bieden. De toegangspoorten zijn architectonisch ontworpen hekwerken die integraal deel uitmaken van de bebouwing. In samenhang met de galerijbruggen op de verdiepingen, of daarmee geïntegreerd, vormen zij herkenbare entrees tot de binnenhoven, zowel voor bewoners als voor bezoekers.

- De routes door de bouwblokken staan aangegeven op de spelregelkaart; de toegangspoorten zijn hierop afgestemd.
- De doorgangen zijn transparant en maken deel uit van de landschappelijke inrichting van het binnenhof; beplanting kan aan beide zijden doorlopen.
- Het ontwerp is robuust maar niet defensief, speels en esthetisch aantrekkelijk, met voldoende hoogte om zowel uitnodigend als beschermend te zijn.
- Er is een beperkt aantal goed controleerbare toegangen, die 's avonds afgesloten kunnen worden.



Referentievoorbeld uitnodigende poort naar binnentuin.  
Project Lieven, Amsterdam, Bureau B+B



Referentievoorbeld: De trafo is geïntegreerd in een tuinmuur tussen de gebouwen.  
Project: Boerhaavelaan, Leiden, Geurst & Schulze architecten

### Tuinmuren

Tuinmuren worden gebruikt om functies binnen de bouwblokken af te schermen, zoals parkeercoffers, zodat auto's minder zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Daarnaast kunnen tuinmuren informele doorgangen en verbindingen tussen gebouwen ondersteunen of bijvoorbeeld transformatorruimten (trafo's) integreren in de architectuur.

- Tuinmuren worden integraal ontworpen met de bebouwing en passen bij de architectuur van de gebouwen.
- De hoogte is situationeel bepaald; bij afscherming van parkeercoffers geldt een minimale hoogte van 2 meter.
- Tuinmuren zijn niet volledig gesloten maar transparant, bijvoorbeeld met openingen of speelse structuren, en behouden altijd een afscheidend karakter.

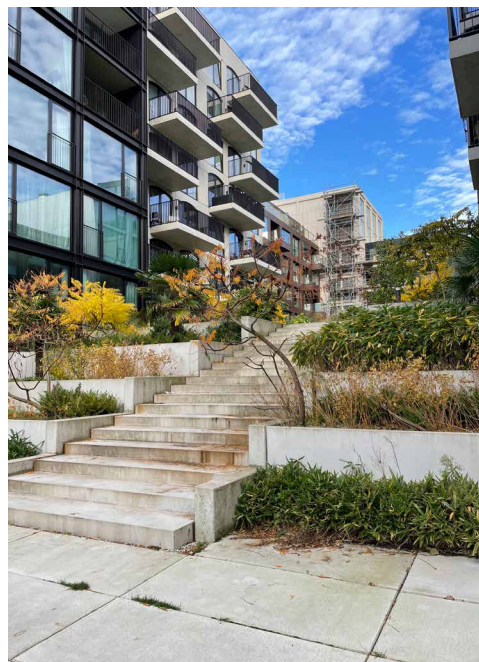


Referentievoorbeld tuinmuur tussen gebouwen  
Project: Poortgebouw Noord, Landgoed Wickevoort, Haarlemmermeer, M3H architecten

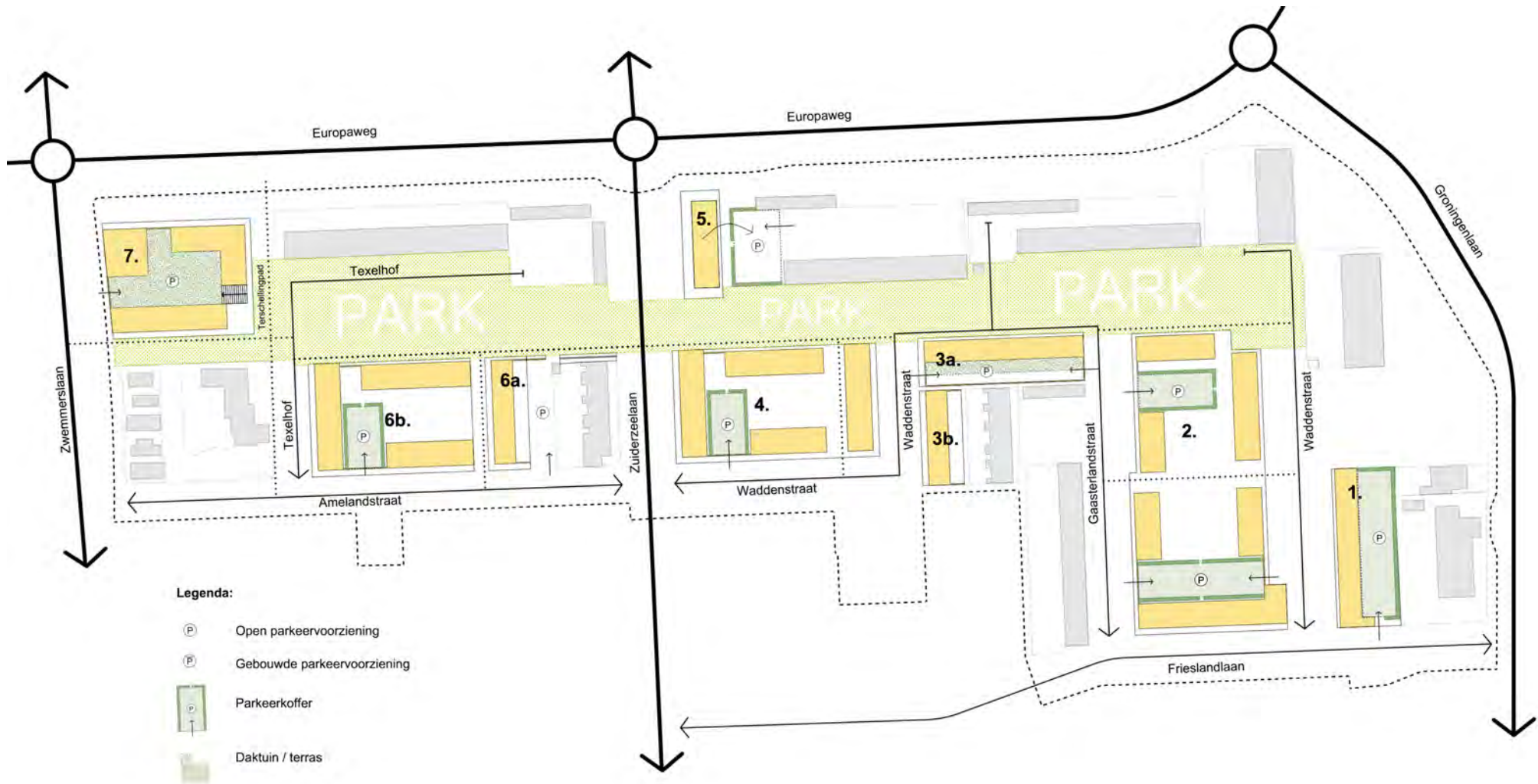
## Toegangstrap

Blok 7 beschikt over een binnenterrein dat is ingericht als een verhoogde, groene collectieve daktuin boven de parkeergarage. De daktuin is publiek toegankelijk via een landschappelijke trap die als uitnodigende verbinding vanuit het park fungeert. Om rust en veiligheid te waarborgen kan de daktuin, indien nodig, tijdens de avond- en nachturen worden afgesloten.

- De trap dient te voldoen aan de algemene richtlijnen voor trappen in de openbare ruimte, zoals opgenomen in het Bouwbesluit, zodat hoogte, aantrede, hellingshoek, leuning en antislipvoorzieningen aansluiten bij de gebruiksnormen en veiligheidsvoorschriften.
- Naast deze functionele rol krijgt de trap een functie als extra verblijfsplek in het park: door een overmaat in afmetingen kunnen treden ook dienen als zitplaatsen, en kan de trap worden versterkt met landschappelijke elementen, zoals groen, om een aangename en uitnodigende plek te creëren.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een eventuele afsluiting van het hof; het hekwerk moet logisch geïntegreerd en transparant zijn, zonder afbreuk te doen aan de esthetiek van de trap.



Referentievoorbeeld van een groene trap tussen niveaus in het binnenhof, met plantenbakken en zitmogelijkheden voor verhoogde verblijfskwaliteit.  
rechts: project: Kooiplein, Leiden, Geurst & Schulze architecten



Overzichtskaart positie parkeerkoffers en gebouwde parkeervoorzieningen



## 4.4 Parkeervoorziening auto's

### Parkeerkoffers

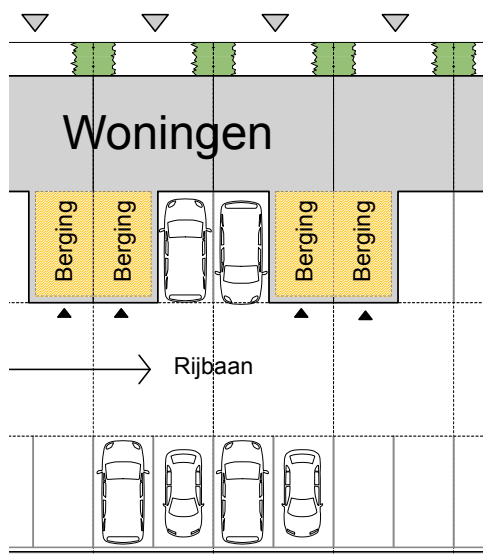
- Parkeerkoffers zijn uitsluitend toegestaan op de grotere bouwpercelen (bouwpercelen 1, 2, 4 en 6b). Het betreft een maaiveldparkeeroplossing die wordt gesitueerd tussen of achter de gebouwen, op het binnenterrein en achter de rooilijn.
- Parkeerkoffers maken deel uit van de groene binnenwereld van de collectieve binnenhoven en mogen de woon- en leefkwaliteit hiervan niet domineren. Indien in de toekomst minder parkeerplaatsen nodig zijn, kunnen parkeerkoffers geheel of gedeeltelijk worden geïntegreerd in de groene inrichting van het bouwperceel. De inrichting anticipeert op deze mogelijke verandering.
- De parkeerkoffers hebben een compact ontwerp: één rechte rijbaan met haakspaarkeerplaatsen aan beide zijden. De korte zijde ligt aan de straat, met de rijbaan haaks op de aanvoerende openbare weg, conform de spelregelkaart waar positie en indicatieve grootte zijn vastgelegd.
- Auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door een robuuste, groene omzoming met gemengde hagen van minimaal 1 meter breed en 1 meter hoog, gecombineerd met bomen in de haag. Waar ruimte aanwezig is tussen de parkeervakken, worden bomen toegepast om het groene karakter te versterken. De verharding bestaat bij voorkeur uit open verharding, ter ondersteuning van het groene beeld.
- Voor bouwpercelen 2, 4 en 6b wordt bij de entree, om zicht op geparkeerde auto's vanuit de openbare ruimte te beperken, een bakstenen tuinmuur toegepast met openingen of andere architectonische verbijzonderingen, passend binnen de bebouwingsarchitectuur.



Referentiebeeld van een compacte parkeerkoffer, omsloten door hagen.  
Project: De Bras, Ypenburg, Den Haag



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)



Principetekening: Woninggebonden parkeerplaatsen en bergingen.

### Semi-gebouwde parkeervoorziening Blok 3a

- Blok 3a kent gedeeltelijk overdekt parkeren, waarbij parkeerplaatsen worden overkluisd door dakterrassen en/of balkons. Het blok combineert stadswoningen aan het Waddenpark met een semi-gebouwde parkeervoorziening aan de achterzijde.
- De parkeervoorziening is geheel of gedeeltelijk overkluisd, waarbij de buitenruimte (balkon) van de stadswoningen op de verdieping op het zuiden ligt. Woninggebonden parkeerplaatsen en bergingen bevinden zich op de begane grond.
- De parkeervoorziening heeft toegangen aan beide korte zijden en is tevens bereikbaar via de tussensteeg tussen Blok 3b en de bestaande gezinswoningen. Parkeren wordt volledig omsloten door een gemetselde muur van minimaal 2 meter, passend bij de architectuur, zodat auto's uit het straatbeeld verdwijnen.
- De parkeervoorziening bestaat uit één rechte rijbaan met haaksparkeerplaatsen aan beide zijden. Parkeerplaatsen aan de woningzijde zijn gekoppeld aan de betreffende woningen en gecombineerd met een berging. De faciliteit biedt het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van Blok 3a en 3b. Indien nodig kan de voorziening worden afgesloten met een hekwerk (speedgate), maar in principe blijft het onderdeel van de totale parkeeroplossing van de Waddenbuurt.

### Gebouwde parkeervoorziening met daktuin, Blok 7

Blok 7 krijgt een parkeergarage voor bezoekers en bewoners, met circa 80 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is maaiveld- of gedeeltelijk verdiept parkeren, met ontsluiting via de Zwemmerslaan. De positie van de garage is indicatief weergegeven op de spelregelkaart.

#### Parkeerdek en daktuin

- Het parkeerdek wordt ingericht als collectieve daktuin met een brede variatie aan beplanting, waaronder struiken, heesters en bomen.
- Bij maaiveldparkeren is het uitgangspunt voor het parkeerdek een bruto hoogte van 4 meter, inclusief constructie en technische voorzieningen, zodat voldoende ruimte is voor zowel parkeren als de opbouw van de daktuin. Bij een verdiepte garage geldt hetzelfde principe, maar wordt de hoogte gemeten vanaf de parkeervloer.
- De daktuin heeft minimaal 1 meter substraat- en waterbufferlaag om een brede variatie aan beplanting, waaronder struiken, heesters en bomen te kunnen realiseren.

#### Oriëntatie en inpassing

- Aan de noordzijde (Europaweg) mogen parkeerplaatsen gedeeltelijk aan de perceelrand worden gesitueerd over maximaal 50% van de lengte van de perceelrand, mits de auto's uit het zicht worden weggewerkt met een architectonisch hoogwaardige (geperforeerde) muur.
- Aan de overige zijden wordt de parkeervoorziening omsloten door het woonprogramma, voorzieningen of andere publieke functies. De plint van het gebouwcomplex wordt zo vormgegeven dat deze actief bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Bij een verdiepte garage valt de autohellingbaan binnen de rooilijnen van de bebouwing.

#### Toegangshekken

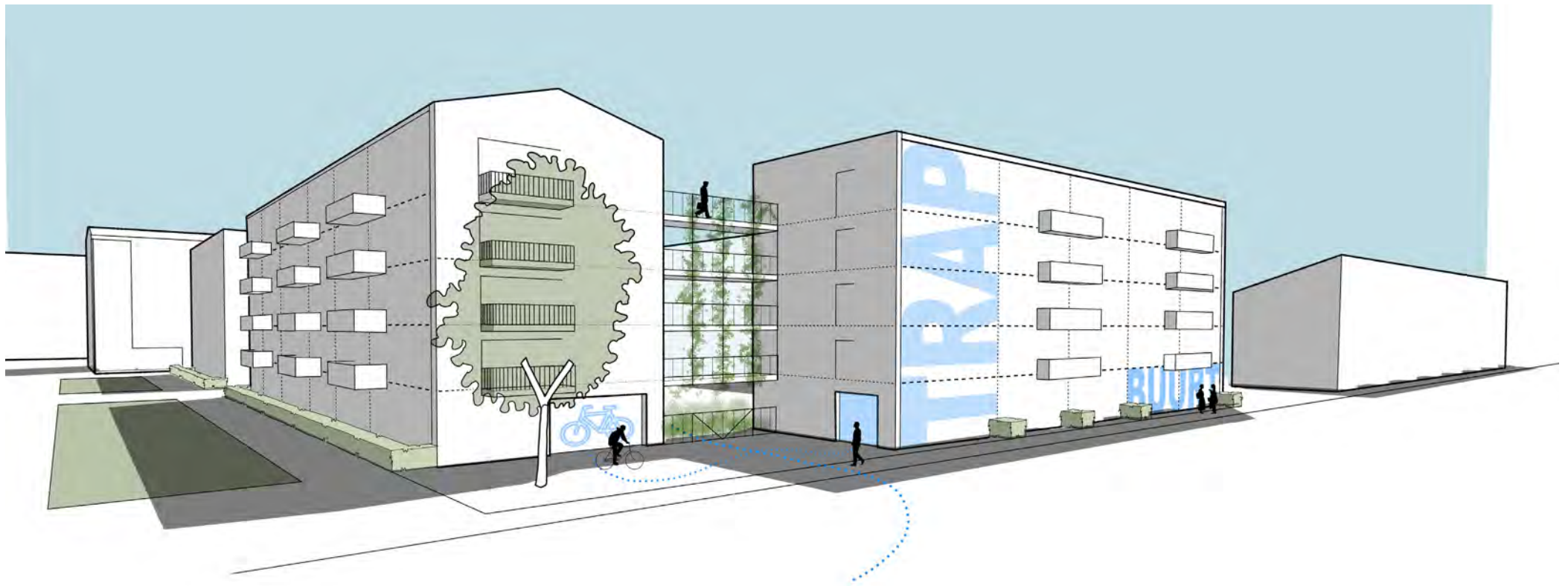
- Toegangshekken (speedgates) worden logisch gepositioneerd, geïntegreerd en transparant uitgevoerd, zonder afbreuk te doen aan de architectuur van de bebouwing.



Referentievoorbeld toegang tot parkeergarage binnen het bouwvolume  
Project: Bethelpark Delft, Powerhouse Company



Referentievoorbeld daktuin op gebouwde parkeervoorziening  
Project: Bethelpark Delft, Powerhouse Company



Impressietekening waarin de positionering van fietsenstalling en hal/trappenhuis nabij de toegangspoort zorgt voor sociale interactie en een levendig overgangsgebied.

## 4.5 Fietsenstalling

- Fietsparkeren wordt in de Waddenbuurt opgepakt als een integrale stedenbouwkundige opgave, waarbij het ontwerp van stallingen onderdeel is van het volledige bouwblok en niet slechts van individuele gebouwen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van het Programma van Eisen en Leefomgeving (PvEL), zoals gebruiksvriendelijkheid, veiligheid, sociale interactie en een aantrekkelijk stedelijk beeld.
- De positie van de stallingen is zorgvuldig gekozen om gebruik te stimuleren en wild parkeren in de openbare ruimte of binnenhoven te voorkomen. Stallingen maken deel uit van de dagelijkse circulatie van bewoners en dragen zo ook bij aan sociale interactie. In de spelregeltekening is de positie indicatief weergegeven.
- Voor appartementen met collectieve voorzieningen is het stallen van fietsen essentieel. Gezinswoningen, waaronder marktappartementen, beschikken over individuele bergingen waarin fietsen gestald kunnen worden, waardoor aparte collectieve stallingen niet nodig zijn.
- De ontwerpcriteria voor stallingen (positie, entree, routing en inrichting) zijn gericht op gebruiksvriendelijkheid, veiligheid en toegankelijkheid. In Blokken 2, 4, 6b en 7 zijn de stallingen bijvoorbeeld nabij publieke doorgangen en trappenhuizen gesitueerd, zodat dagelijkse verplaatsingen vlot en veilig kunnen verlopen.
- De architectuur van stallingen en toegangen is zorgvuldig geïntegreerd, zodat de beeldkwaliteit van de begane grondgevel behouden blijft. Stallingen worden uitnodigend en overzichtelijk vormgegeven. De plint van appartementsgebouwen heeft een minimale bruto hoogte van 3,5 meter, waardoor compacte stallingen met tweelaags fietsenrekken mogelijk zijn. Transparante gevels zijn toegestaan, mits zij architectonisch zorgvuldig zijn uitgewerkt, geen rommelig beeld opleveren en bijdragen aan een levendige plint, en integraal onderdeel vormen van het gevelontwerp.

*Er gelden twee specifieke situaties:*

1. Stallingen mogen niet volledig gesloten zijn en moeten zoveel mogelijk openheid bieden om sociaal onveilige plekken te voorkomen, mits zij architectonisch verantwoord zijn vormgegeven, geen afbreuk doen aan het gevelbeeld en integraal zijn ontworpen in samenhang met de rest van de gevel.
2. Voorzijde: Stallingen mogen de levendige plint niet hinderen; wonen aan de straat heeft prioriteit en minimaal 70% van de gevel bestaat uit woningen.

In alle gevallen blijven stallingen een geïntegreerd en ondersteunend onderdeel van het woongebouw en mogen zij de plint van de voorgevel niet domineren. Dit draagt bij aan een veilige, toegankelijke en levendige woonomgeving, conform de doelstellingen van het PvEL.



Overzichtskaart waarop de inrichtingsprincipes van de binnenhoven zijn verbeeld.



## 4.6 Paden en verblijfsplekken

### Paden

Het padenstelsel binnen de bouwblokken en binnenhoven is zo ingericht dat duidelijk wordt welke paden publiek zijn en welke een informeler, verblijfsgericht karakter hebben. De routes dragen bij aan de toegankelijkheid, sociale interactie en de overgang tussen collectieve en private buitenruimten.

### Algemeen

- Hiërarchie in publiekheid: Van formele doorgangsroutes tot informele, avontuurlijke paden.
- Voetgangersgericht: Paden zijn primair bedoeld voor voetgangers.

### Drie verschillende typen paden

- Doorgangsrouten: een publieke route met een duidelijke verbinding door het hof, uitgevoerd in robuust en herkenbaar bestratingsmateriaal.
- Rondgangroute: Gericht op verblijf en ontmoeting. Informeler karakter, aansluitend op (rustige) verblijfsplekken. Verhardingsmateriaal verschilt bewust van de primaire route.
- Verbindingspaden naar tuinen en terrassen: Meest informeel vormgegeven. Versterken de relatie tussen private buitenruimten en collectieve ruimte. Ondersteunen een geleidelijke overgang van privé naar collectief gebruik.

### Verblijfsplekken

De binnenhoven zijn ingericht als een gelaagde buitenruimte waarin levendigheid en rust elkaar afwisselen. Verspreid over het hof liggen plekken voor ontmoeting en verblijf, maar ook meer beschutte, rustige zones waar bewoners zich kunnen terugtrekken. Binnen het hof worden natuurlijke speelaanleidingen voor kinderen geïntegreerd, die uitnodigen tot spel zonder het rustige karakter van de ruimte te verstoren. Zitgelegenheden worden zorgvuldig gepositioneerd, zowel op levendige plekken als op meer luw gelegen locaties, zodat verschillende vormen van gebruik mogelijk zijn. Een centraal herkenbare ontmoetingsplek binnen het hof (bijvoorbeeld een pluktuin of moestuin) draagt bij aan sociale interactie en betrokkenheid tussen bewoners.



Referentievoorbeeld verblijfsplekken in de binnenhoven.  
Project: Andreashof, Amsterdam, door LandLab



Referentievoorbeeld natuurlijke speelaanleiding.



Referentievoorbeld waarin het tuinachtige en natuurlijke karakter van de binnenhoven centraal staat.

## 4.7 Groeninrichting binnenhoven

Een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van de binnenhoven is het tuinachtige en natuurlijke karakter, in tegenstelling tot de meer formele inrichting van de openbare ruimte. De doelen van de groeninrichting zijn het verbeteren van de leefkwaliteit, bevorderen van sociale interactie, stimuleren van biodiversiteit en verhogen van het welzijn van bewoners. Deze uitgangspunten sluiten aan bij het Programma van Eisen en Leefomgeving (PvEL).

*Concreet betekent dit:*

- Specifieke identiteit per hof: Binnenhoven krijgen een eigen karakter, waarbij groen centraal staat.
- Ecologie en biodiversiteit: Door een diverse mix van vaste planten, struiken, hagen en bomen ontstaan kleine beschermde biotopen voor verschillende soorten flora en fauna, wat bijdraagt aan de biodiversiteitsdoelen van het PvEL.
- Sociale interactie: Het groen biedt ruimte voor bewonersparticipatie, zoals gezamenlijke fruitbomen of een collectieve moestuin.
- Privacy en beschutting: Dichtbegroeide randen onttrekken zicht op achtertuinen en terrassen, terwijl het midden open blijft met lagere beplanting zoals bloeiende vaste planten en kruidenmengsels. Dit creëert een afwisseling van rust en reuring, en natuurlijke ontmoetingsplekken voor bewoners en bezoekers.
- Onderhoud en maatwerk: Binnenhoven worden onderhouden door de woningcorporatie of de Vereniging van Eigenaren (bij blok 7), waardoor er ruimte is voor maatwerk en bijzondere beplanting.
- Gezondheid en welzijn: Het groen draagt bij aan mentale en fysieke gezondheid van bewoners, een doel dat expliciet in het PvEL is genoemd.
- Informeel karakter: Het tuinachtige, informele karakter onderscheidt de binnenhoven van de formelere openbare ruimte en versterkt de woonkwaliteit.

## 4.8 Ecologie en natuurinclusief bouwen

Ecologie en natuurinclusief bouwen vormen een integraal onderdeel van het ontwerp van gebouwen, gevels, daken, muren en inrichtingselementen binnen de bouwpercelen. Alle gebouwen en buitenruimten dragen bij aan de robuuste groenstructuur, de ecologische verbindingen en de leefomgeving van de in het PvEL benoemde doelsoorten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen voor toekomstbestendige woningbouw (niveau zilver, grootschalig project).

### Gevels en muren

- Gevels en muren worden ingezet voor het realiseren van nest- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten, waaronder gierzwaluw, huismus, spreeuw, huiszwaluw en vleermuizen.
- Nestvoorzieningen worden structureel en gelijkmatig in het gevelontwerp geïntegreerd en maken integraal onderdeel uit van de architectuur.
- Noord- en oostgevels worden bij voorkeur benut voor deze voorzieningen, met inachtneming van oriëntatie, beschutting en verstoring.
- Insectenstenen worden opgenomen waar functioneel passend, als vast onderdeel van het gevelontwerp en in samenhang met omliggend groen.
- Klimplanten worden toegepast aan de binnenzijde van bouwblokken (zoals bij poorten, galerijen en muren), ter versterking van ecologische verbindingen, schuilgelegenheid en het tuinachtige karakter van de hoven.
- Materiaalgebruik ondersteunt ecologische waarden: waar mogelijk worden poreuze en/of hergebruikte materialen toegepast.

### Daken

- Platte daken die geen energiedak zijn worden voorzien van intensieve beplanting met een gevarieerde mix van inheemse kruiden en bloemen.
- Hellende daken met dakpannen krijgen op kansrijke plekken nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen.

### Inrichtingselementen binnenhoven en collectieve ruimtes

- Binnenhoven en collectieve buitenruimten worden natuurinclusief ingericht en maken deel uit van het fijnmazige groene netwerk van de wijk.
- Beplanting bestaat uit bomen, struiken, hagen en (kruidenrijk) gras, passend bij de doelsoorten en met aandacht voor schuil-, foerageer- en voortplantingsmogelijkheden.
- Water- en bodemelementen (zoals ondiep water, open zand en natuurlijke borders) worden waar mogelijk toegepast, ter ondersteuning van vogels, insecten en kleine zoogdieren.
- Inrichtingselementen maken waar mogelijk gebruik van poreuze en/of hergebruikte materialen, ter versterking van ecologische en duurzame kwaliteiten.

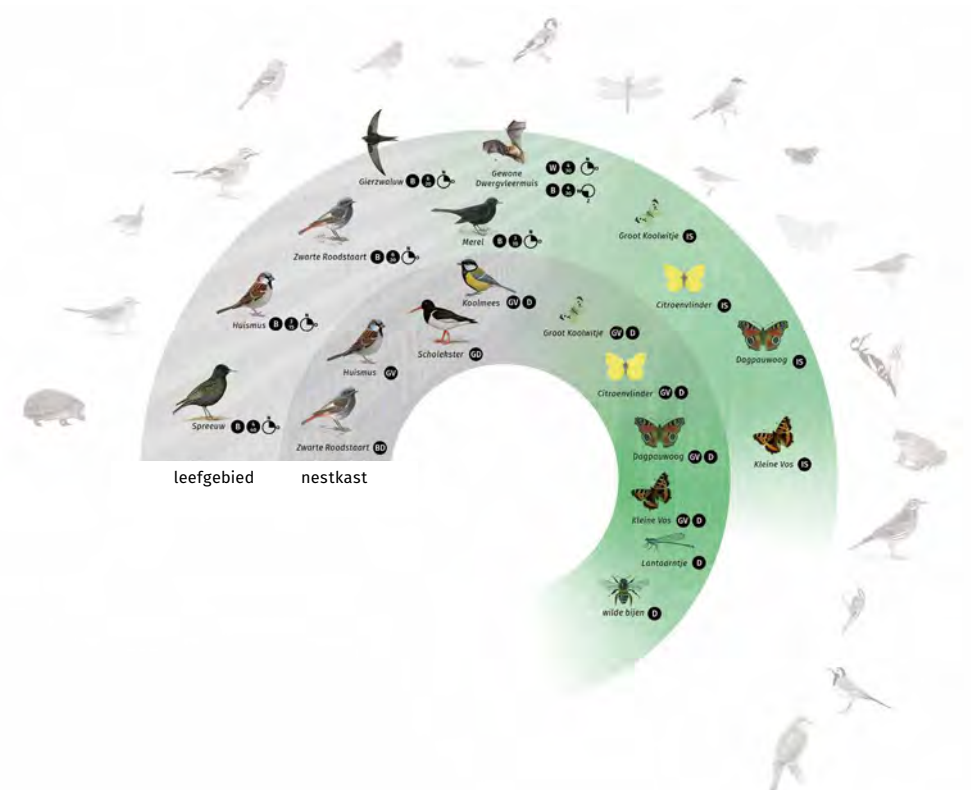
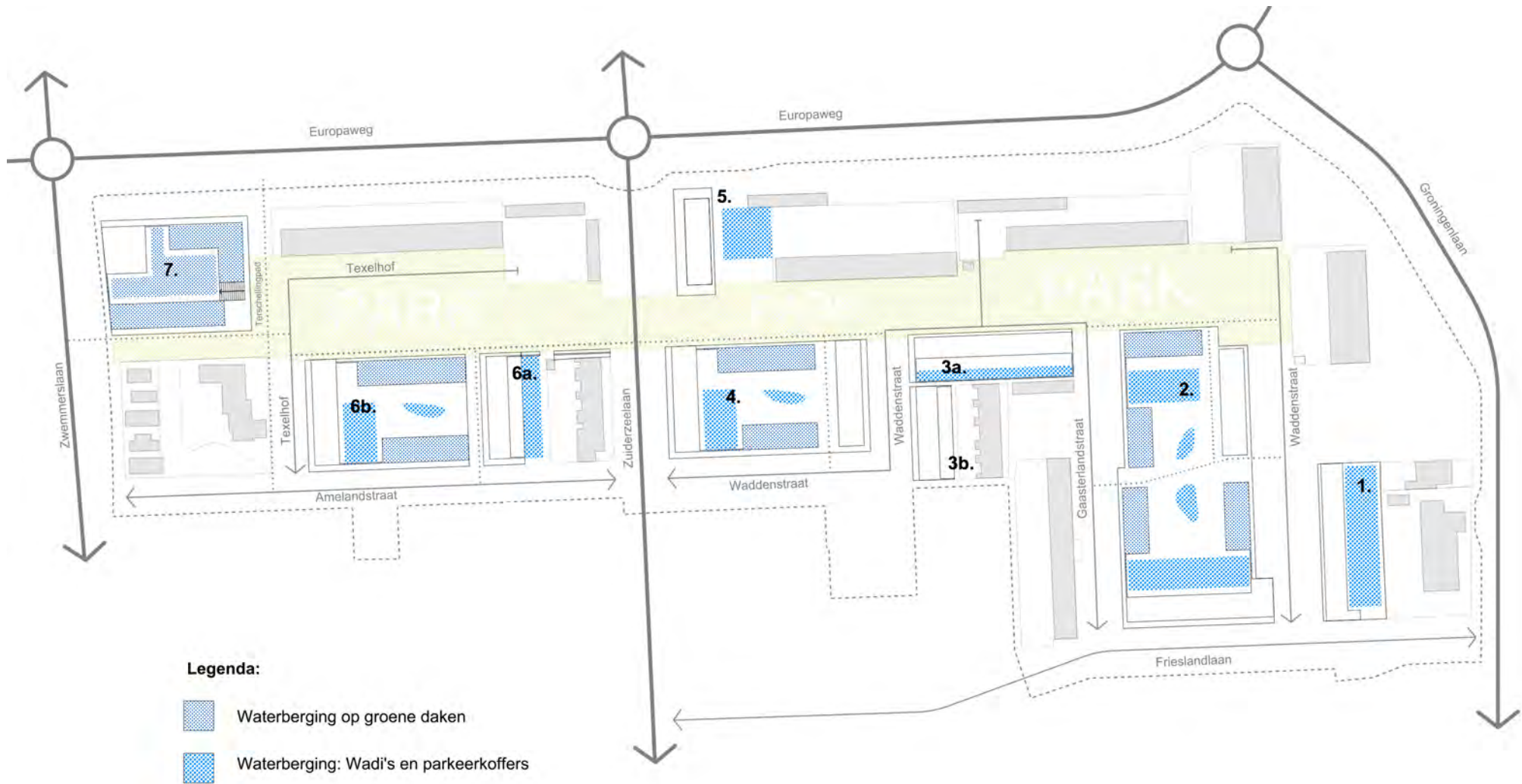
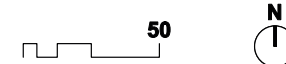


Diagram van kansrijke diersoorten in relatie tot het leefgebied binnen de bouwpercelen en natuurinclusief bouwen.



Overzichtskaart die de ruimtelijke mogelijkheden voor waterberging en -opvang binnen de bouwpercelen inzichtelijk maakt.



## 4.9 Waterberging

De inrichting van waterbergingen in binnenhoven en op daken moet in eerste instantie voldoen aan de kaders en eisen zoals vastgelegd in het Programma van Eisen en Leefomgeving (PvEL). Hierbij worden zowel de functionele waterafvoer als de ecologische en verblijfswaarde gewaarborgd.

### *Oplossingsrichtingen:*

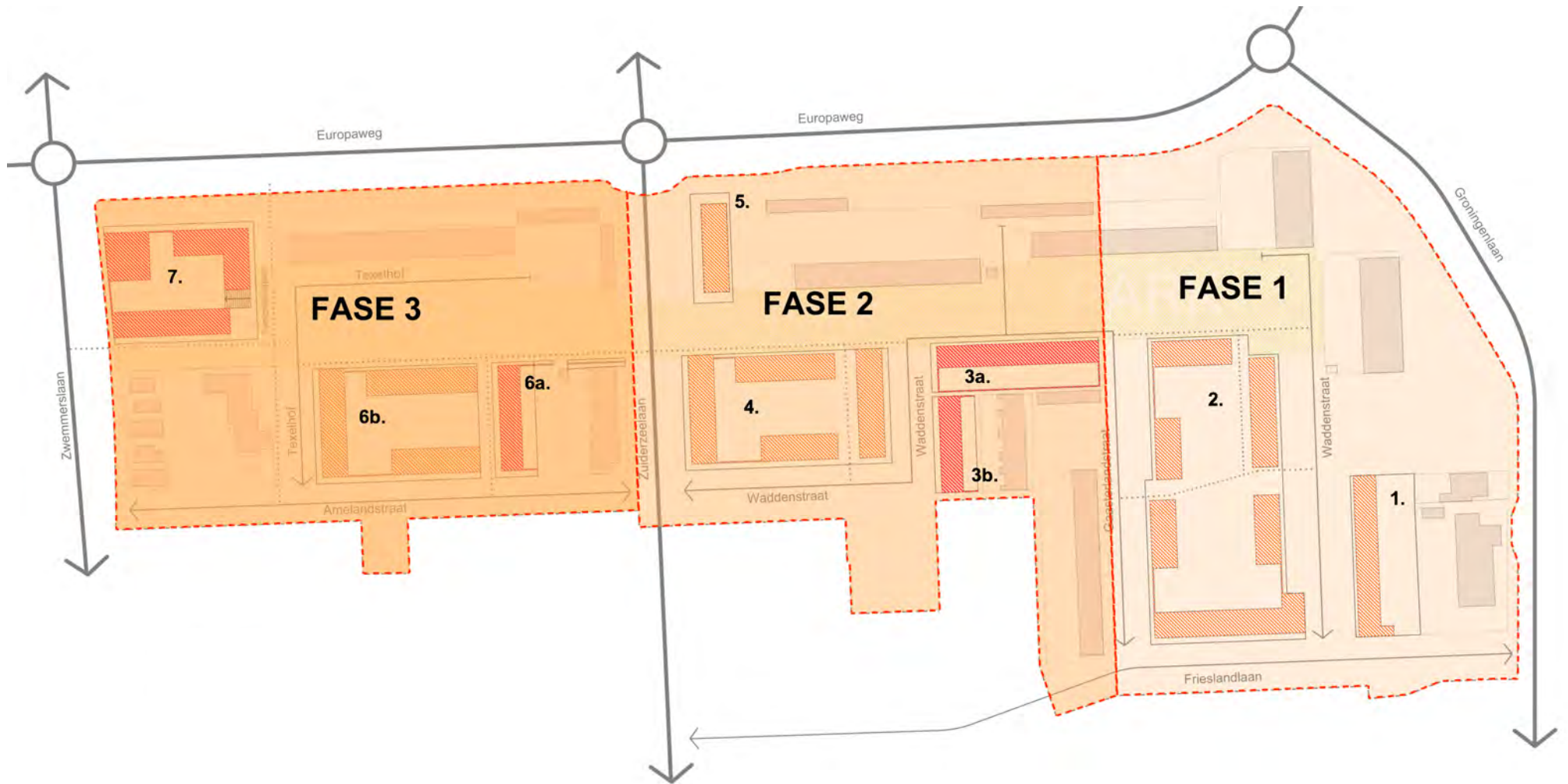
- Waterberging en ecologie: Waterbergingen vormen kansrijke biotopen en versterken de biodiversiteit in de binnenhoven.
- Water en spel: Waterbergingen worden gecombineerd met speelaanleidingen en natuurlijke speelruimtes, zodat kinderen en jongeren veilig en aantrekkelijk kunnen spelen.
- Parkeerkoffers dragen bij aan de opvang en buffering van regenwater.
- Daken: Platte groendaken verhogen waterberging, isolatie en ecologische waarde; regenwater van daken wordt zoveel mogelijk direct afgevoerd naar wadi's (afkoppeling).
- Blok 7: De collectieve binnentuin boven de parkeergarage functioneert multifunctioneel: wateropvang, ecologie en verblijfsruimte in één.



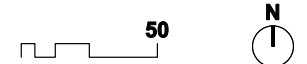
Referentievoorbeeld waterberging gecombineerd met spelen in binnenhoven.  
Project: Mellemrummet, Kopenhagen, door BOGL



Referentievoorbeeld waterberging in binnenhof.  
Project: Bolderburen, Utrecht, door buro Kettinghuls



Plattegrond van het plangebied met daarop de verschillende bouwfases aangegeven.



# 5 Fasering

De ontwikkeling van de Waddenbuurt vindt plaats in drie samenhangende fasen die gezamenlijk één stedenbouwkundig ensemble vormen. Elke fase bestaat uit meerdere bouwblokken met een eigen ruimtelijke rol, programmatische invulling en relatie tot de openbare ruimte.

De herontwikkeling van de Waddenbuurt is opgezet als een gefaseerde gebiedsontwikkeling van oost naar west, verdeeld over drie fasen. Deze fasering maakt een zorgvuldige uitvoering mogelijk en biedt ruimte voor een geleidelijke vernieuwing van de wijk. Vanaf de tweede fase wordt bestaande bewoners de mogelijkheid geboden om direct door te verhuizen binnen het plangebied, waardoor de sociale structuur van de wijk zoveel mogelijk behouden blijft.

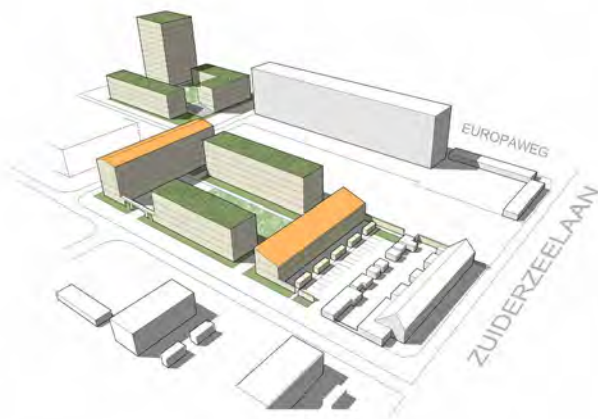
De sloop- en nieuwbouwactiviteiten starten in het oostelijke deel van het gebied in 2026 en worden naar verwachting afgerond in het westelijke deel in 2032. De locatie Terschellingpad 2 (voormalige Grafische School) kent een eigen planning die start na vaststelling van het omgevingsplan en kan zelfstandig worden ontwikkeld, los van de overige fasen.

## Richtinggevende uitwerking per fase

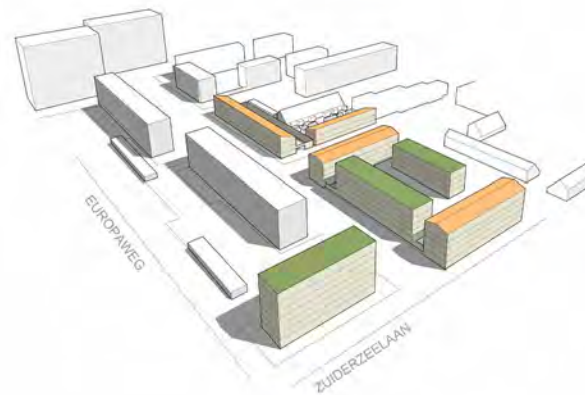
De stedenbouwkundige uitgangspunten per fase en per bouwblok zijn vastgelegd in de vorm van richtinggevende spelregels. Deze spelregels geven richting aan de gewenste ruimtelijke structuur, bebouwingsopzet, programmatische invulling en de relatie met de openbare ruimte.

De spelregels vormen principe-uitwerkingen voor de verdere planontwikkeling per bouwblok en waarborgen samenhang, ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid binnen de gefaseerde ontwikkeling van de Waddenbuurt. Per fase zijn de bouwblokken afzonderlijk uitgewerkt, met aandacht voor zowel de onderlinge samenhang als de specifieke rol van elk bouwblok binnen het totaal.

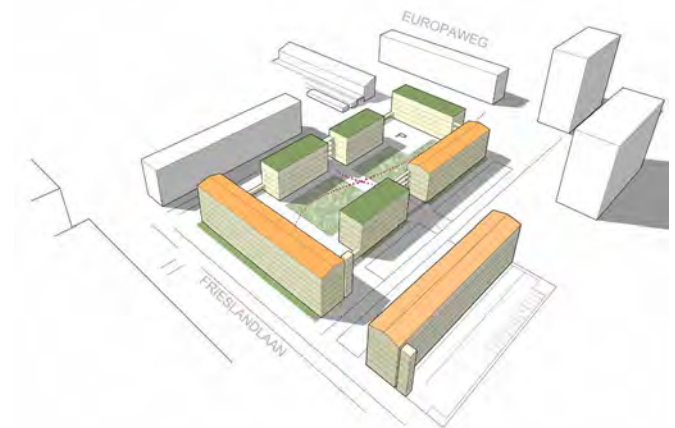
De spelregels zijn richtinggevend voor de stedenbouwkundige opzet, de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare en collectieve ruimte, en dienen als basis en inspiratie voor de verdere uitwerking van de plannen.



Impressie van Fase 3

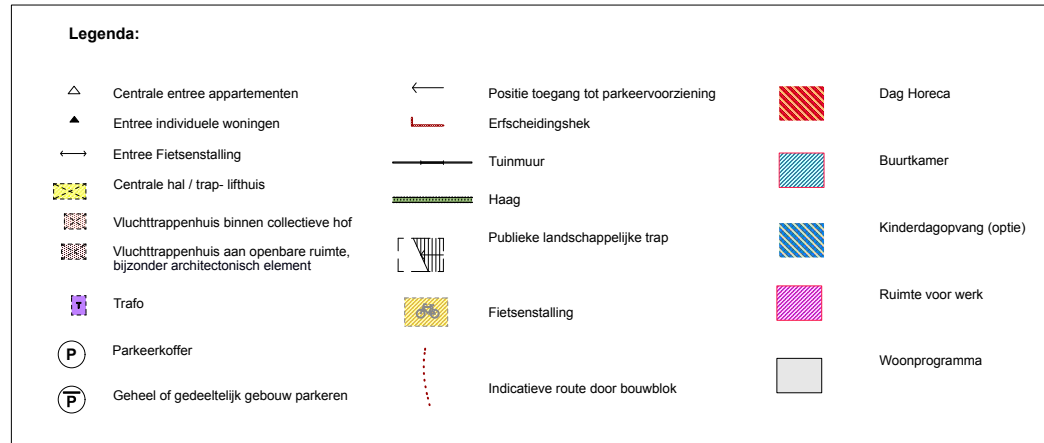
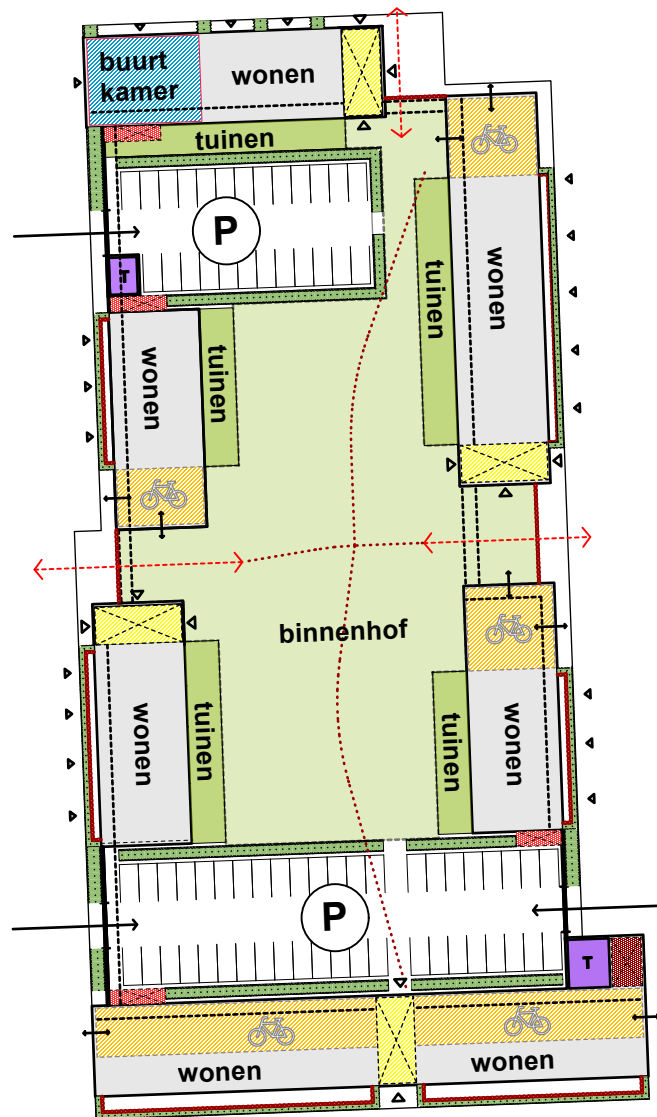


Impressie van Fase 2

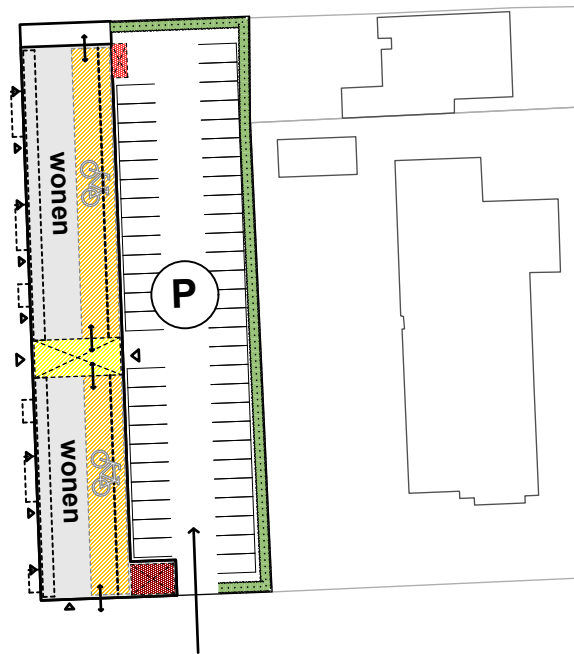


Impressie van Fase 1

2.



1.



Principeplattegrond begane grond van Blok 1 en 2.

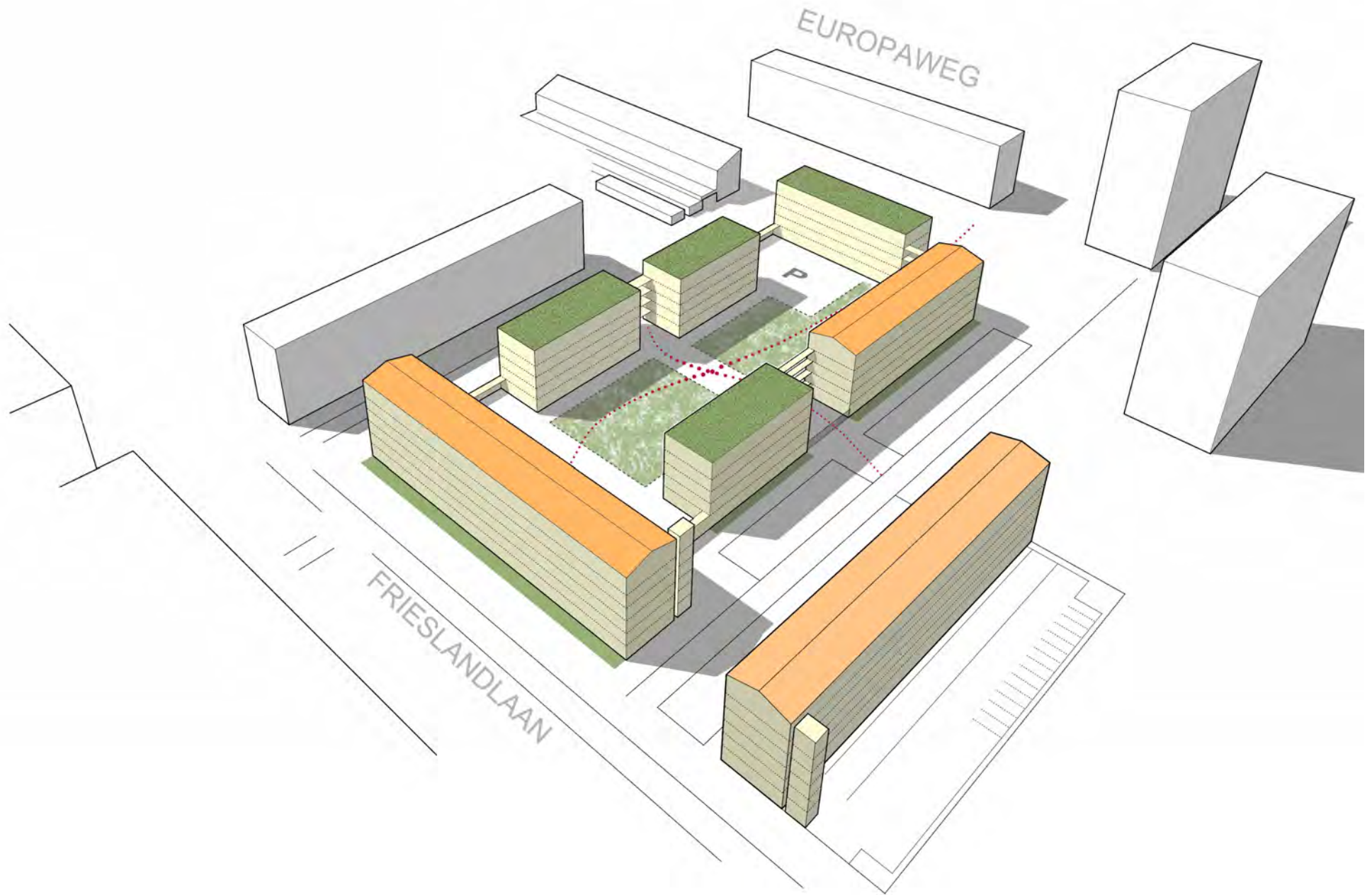
## 5.1 Fase 1

### Blok 1 – Spelregels

- Blok 1 is gesitueerd op een langgerekt en ondiep perceel. Het bouwblok kent een lineaire bebouwingsopzet die de Waddenstraat begeleidt en bijdraagt aan een heldere straatwand. Het gebouw in Blok 1 telt zes woonlagen met kap en vormt samen met het meest zuidelijke appartementengebouw van Blok 2 een herkenbaar ensemble in maat, schaal en architectonische uitstraling.
- De bebouwing aan de zijde van de openbare ruimte krijgt een formelere en stedelijkere uitstraling dan de gevels aan de achterzijde. Galerijen aan de straatzijde worden zoveel mogelijk binnen de gebouwschil opgenomen.
- Het programma bestaat volledig uit sociale woningbouw, met een mix van twee- tot vierkamerwoningen. Op de begane grond en eerste verdieping worden tweelaagse maisonnettewoningen gerealiseerd, deels gesitueerd boven collectieve voorzieningen zoals fietsenstallingen. De bovenliggende verdiepingen worden ingevuld met galerijwoningen. Woningen op de begane grond beschikken niet over voortuinen, vanwege aanwezige ondergrondse infrastructuur.
- De overgang tussen openbaar en privé wordt gemarkeerd door een setback van de begane grond, variatie in bestrating en een overstek van de bovenliggende bouwlagen. Het realiseren van voortuinen is hier niet mogelijk. Een eenduidige en doorgaande setback, in plaats van nissen, heeft de voorkeur in relatie tot sociale veiligheid.
- Aan de oostzijde van het bouwblok wordt één parkeerkoffer gerealiseerd, omsloten door hagen aan de korte zijden en langs de grens met de kerk. Deze parkeerkoffer kan deels worden overkluisd, waarbij privé dakterrassen voor de maisonnettewoningen worden gerealiseerd. Fietsenstallingen worden opgenomen in de plint en nabij de entrees.

### Blok 2 – Spelregels

- Blok 2 ligt op een ruim perceel en wordt omsloten door de Waddenstraat aan de oostzijde, het Waddenpark aan de noordzijde, de Gaasterlandstraat aan de westzijde en de Frieslandlaan aan de zuidzijde. Het bouwblok is opgezet als randbebouwing rondom een collectief binnenhof en vormt samen met Blok 1 een samenhangend stedenbouwkundig geheel.
- De bebouwing bestaat uit galerijflats met overwegend vijf woonlagen, al dan niet met kap. Het meest zuidelijke gebouw telt zes woonlagen met kap en vormt samen met Blok 1 een ensemble.
- De gebouwen zijn op de verdiepingen onderling verbonden door galerijbruggen, die tevens een poortfunctie vervullen naar het collectieve binnenhof.
- Het programma bestaat volledig uit sociale woningbouw, met twee- tot vierkamerwoningen. In de plint worden woningen gerealiseerd met een actieve relatie met zowel de openbare ruimte als het collectieve binnenhof. Afhankelijk van de situering betreft dit tweelaagse maisonnettewoningen of éénlaagse appartementen. De woningen op de begane grond beschikken over privé voor- en/of achtertuinen, georiënteerd op de straat of op het binnenhof.
- In het noordwestelijke gebouw, grenzend aan het Waddenpark, wordt een maatschappelijke voorziening gerealiseerd in de vorm van een buurtkamer. De buurtkamer is goed zichtbaar en herkenbaar als sociale voorziening.
- De bebouwing aan de openbare ruimte krijgt een formele, stedelijke uitstraling, met galerijen die binnen de schil van het bouwvolume zijn opgenomen en duidelijk georiënteerde voordeuren en hoofdentrees. Aan de openbare zijde vormen balkons een integraal onderdeel van de architectuur, terwijl de gevels aan het binnenhof een meer informele en levendige uitstraling hebben.
- Het collectieve binnenhof vormt het ruimtelijke hart van het bouwblok. Het hof is toegankelijk via drie architectonisch vormgegeven toegangspoorten, gekoppeld aan publieke doorgangsroutes door het bouwblok, die afsluitbaar kunnen zijn.
- De privétuinen van de beganegrdwoningen grenzen direct aan het binnenhof. De overgangen tussen privétuin en binnenhof bieden privacy, maar mogen geen gesloten beeld vormen. Interactie tussen privétuinen en binnenhof blijft transparant.

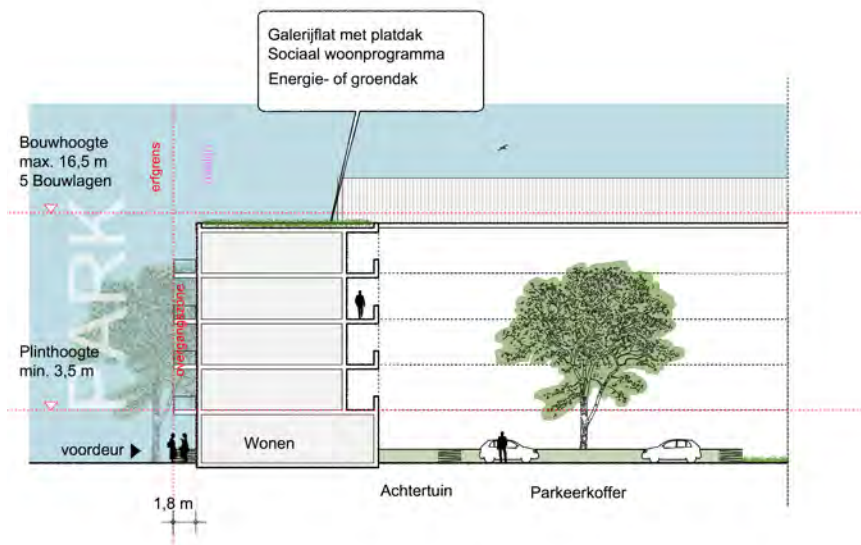


Vogelvluchtperspectief van Blok 1 en 2.

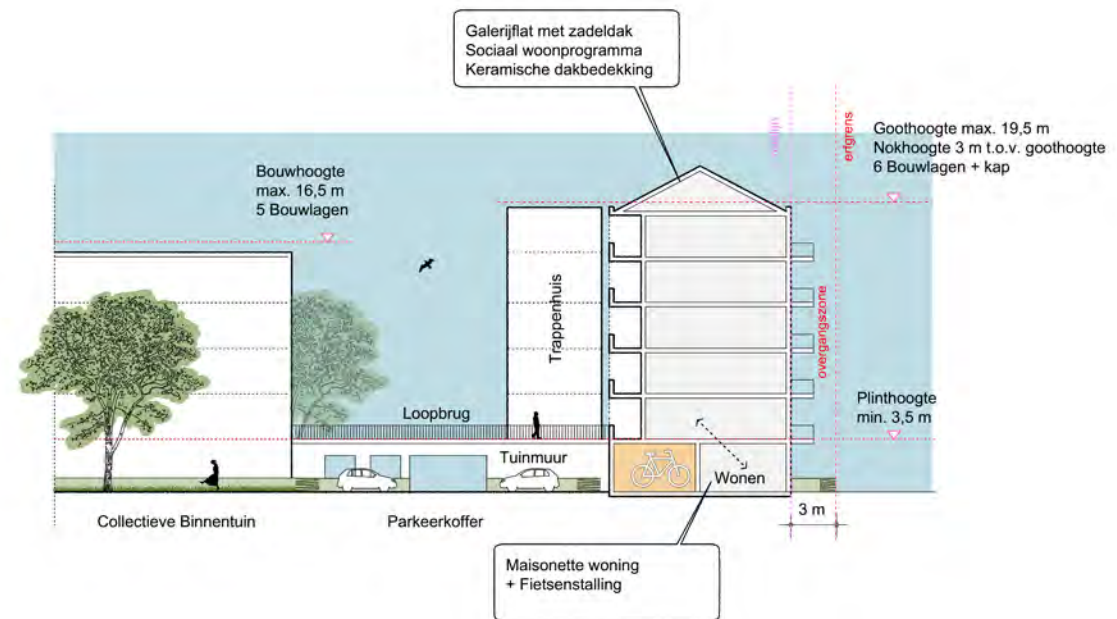
- Binnen Blok 2 worden twee parkeerkoffers gerealiseerd, gesitueerd aan de noord- en zuidzijde van het bouwblok. De parkeervoorzieningen worden aan de zijde van de openbare ruimte aan het zicht onttrokken door tuinmuren.
- Hoofdentrees en fietsenstallingen worden nabij de toegangspoorten gesitueerd om deze plekken te activeren en de sociale veiligheid te bevorderen.
- Binnen blok 2 worden twee transformatorruimten gerealiseerd: één in het zuidoostelijke deel, geïntegreerd in een losstaand vluchtrappenhuis en een tuinmuur bij de parkeerkoffers, en één aan de noordwestelijke zijde, op het uiteinde van de parkeerkoffer, eveneens geïntegreerd in een tuinmuur.
- Vluchtrappenhuisen worden aan de openbare ruimte binnen de bebouwingsschil opgelost; buiten de bebouwingsschil zijn zij daar alleen toegestaan als zelfstandig architectonisch element van hoge architectonische kwaliteit. Binnen het collectieve hof mogen vluchtrappenhuisen buiten de bebouwingsschil worden geplaatst, mits onderdeel van de architectuur van de galerijen.



Principedoorsnede Blok 1

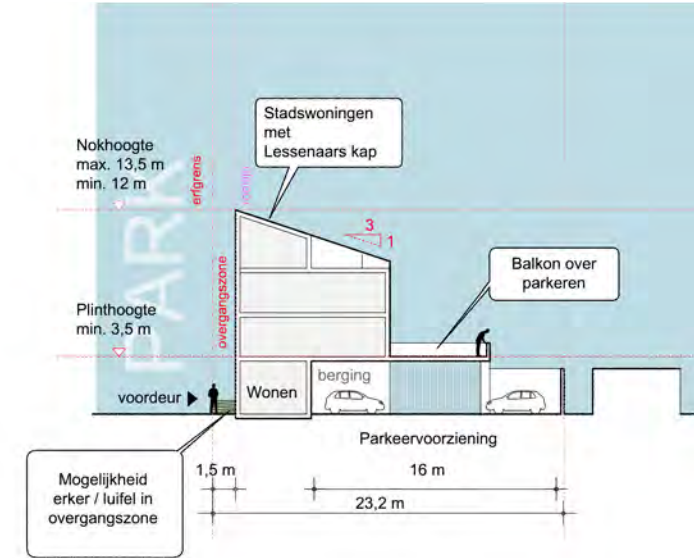
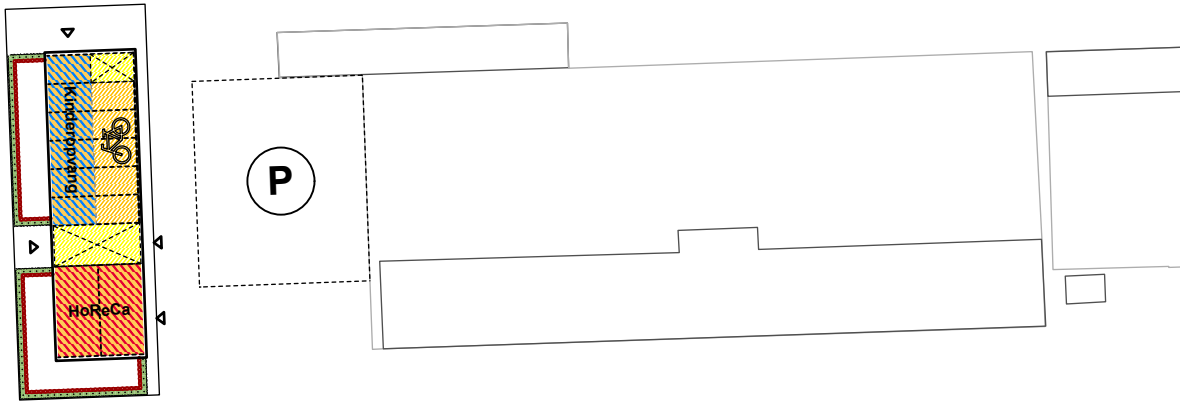


Principedoorsnede Blok 2, Parkzijde



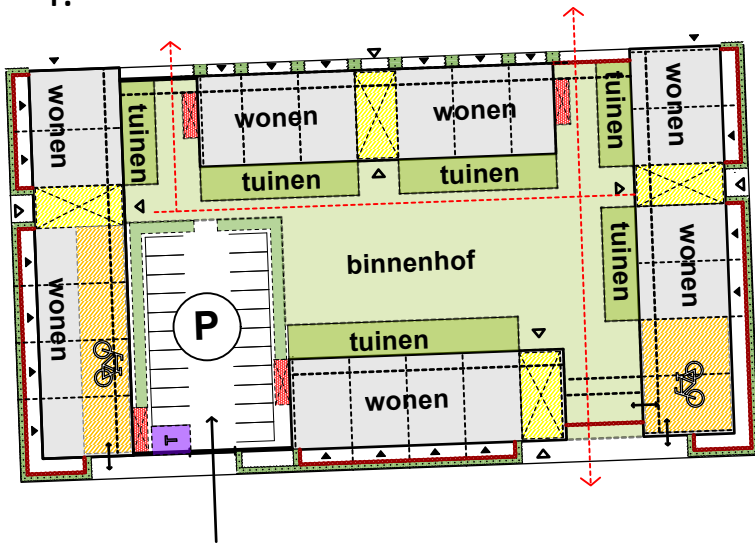
Principedoorsnede Blok 2, zijde Frieslandlaan

5.

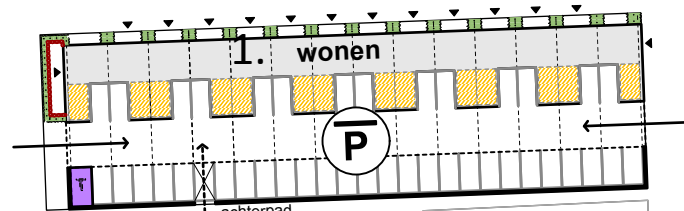


Principedoorsnede Blok 3a, Parkzijde

4.



3a.



3b.



Principeplattegrond begane grond van Blok 3a, 3b, 4 en 5.

Voor de legenda zie pagina 56

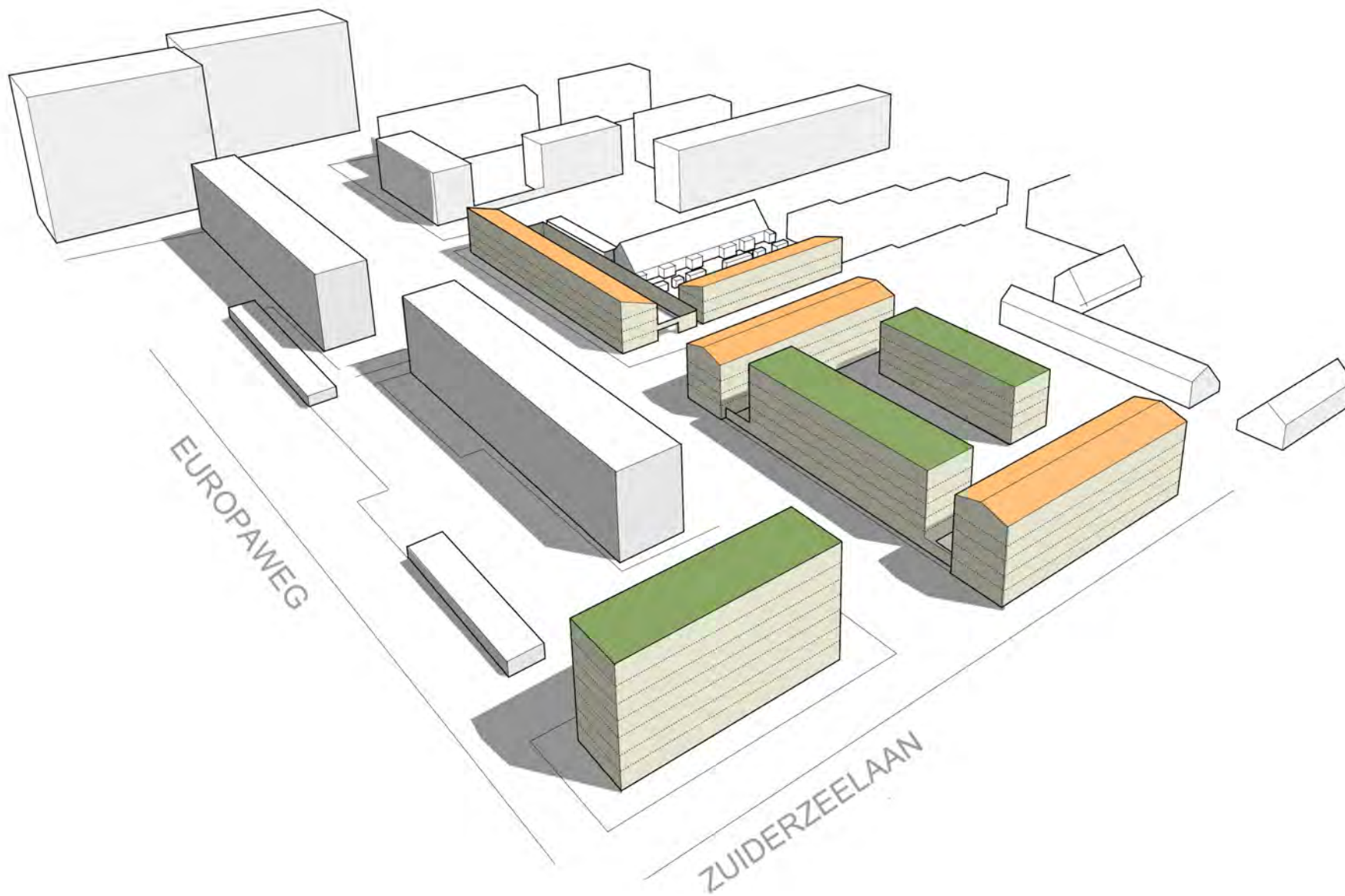
## 5.2 Fase 2

### Blok 3a en 3b – Spelregels

- Blok 3a bestaat uit veertien vierlaagse stadswoningen, georiënteerd op het Waddenpark, en blok 3b uit negen drielaagse grondgebonden gezinswoningen, georiënteerd op de Waddenstraat; samen met de bestaande gezinswoningen vormen zij één samenhangend wooncluster.
- Beide bouwblokken worden uitgevoerd met een lessenaarskap, waarbij de hoge zijde van de kap is georiënteerd op de openbare ruimte. Blok 3a en blok 3b vormen samen één herkenbare architectonische familie, passend bij de schaal en korrel van de bestaande gezinswoningen.
- De woningen in blok 3a hebben een woonprogramma over meerdere lagen, met op de begane grond woonruimten (zoals werkruimte of keuken) georiënteerd op het park aan de noordzijde en aan de zuidzijde bergingen en privéparkeerplaatsen binnen de collectieve parkeervoorziening.
- Op de verdiepingen beschikken de woningen in blok 3a over op het zuiden georiënteerde dakterrassen boven de parkeervoorziening, die zich over de volledige lengte van het bouwblok en geheel of gedeeltelijk over de breedte van de parkeervoorziening uitstrekken.
- In blok 3b beschikken de woningen over een voor- en achtertuint; bergingen zijn gesitueerd in de achtertuinen en ontsloten via een gezamenlijk achterpad met de bestaande gezinswoningen. De laatste tuinen van het rijtje worden aan de lange zijde afgeschermd met een tuinmuur.
- De voordeuren van de woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte; de hoekwoningen van blok 3a hebben een entree in de kopgevel.
- Voortuinen en stoepen vormen de overgang tussen openbaar en privé en worden ingericht conform de uitgangspunten van de spelregelkaart.
- Ten zuiden van blok 3a wordt een compacte parkeervoorziening gerealiseerd met haaks parkeren langs een oost-west georiënteerde rijbaan, bestemd voor de aangrenzende stadswoningen en de gezinswoningen van blok 3b, met resterende capaciteit voor de buurt.
- De parkeervoorziening wordt volledig omkaderd door een tuinmuur met een minimale hoogte van 2,0 meter, afsluitbaar met een hoogwaardig hekwerk (speedgate), waarin een transformatorruimte wordt geïntegreerd.

### Blok 4 – Spelregels

- Blok 4 is gesitueerd in het middendeel van het plangebied en wordt omsloten door de Waddenstraat aan de oost- en zuidzijde, de Zuiderzeelaan aan de westzijde en het Waddenpark aan de noordzijde. Het bouwblok is opgezet als randbebouwing rondom een collectief binnenhof.
- De bebouwing bestaat uit appartementengebouwen met een bouwhoogte van vier tot vijf woonlagen, met of zonder kap. De gekozen bouwhoogten en rooilijnen zijn een direct gevolg van de stedenbouwkundige opzet en dragen bij aan het vormen van duidelijke straatwanden langs de openbare ruimte.
- Het programma bestaat volledig uit sociale woningbouw, uitgevoerd in de vorm van galerijflats. In de plint worden woningen gerealiseerd met een actieve relatie met de openbare ruimte en het collectieve binnenhof. Afhankelijk van de situering betreft dit tweelaagse maisonnetwoningen of éénlaagse appartementen.
- De bebouwing aan de zijde van de openbare ruimte krijgt een formelere en stedelijkere uitstraling dan de gevels aan de binnenzijde van het bouwblok. Galerijen aan de straatzijde worden zoveel mogelijk binnen de gebouwschil opgenomen. Galerijen mogen op de verdiepingen onderling worden verbonden door bruggen.
- Het collectieve binnenhof vormt het ruimtelijke hart van het bouwblok en is gericht op verblijf, ontmoeting en sociale interactie. Het binnenhof is toegankelijk via twee architectonisch vormgegeven toegangspoorten, die afsluitbaar kunnen zijn.
- Binnen het bouwblok wordt één parkeerkoffer gerealiseerd, gesitueerd aan de zuidwestzijde. De parkeervoorziening wordt aan de zijde van de openbare ruimte aan het zicht onttrokken door tuilmuren.
- Hoofdentrees en fietsenstallingen worden gesitueerd nabij de toegangspoorten tot het binnenhof, zodat deze plekken worden geactiveerd en de sociale veiligheid wordt bevorderd.
- In blok 3a wordt in de zuidwestelijke hoek van de parkeervoorziening een transformatorruimte gerealiseerd, geïntegreerd in de tuinmuur die rondom de parkeervoorziening loopt.

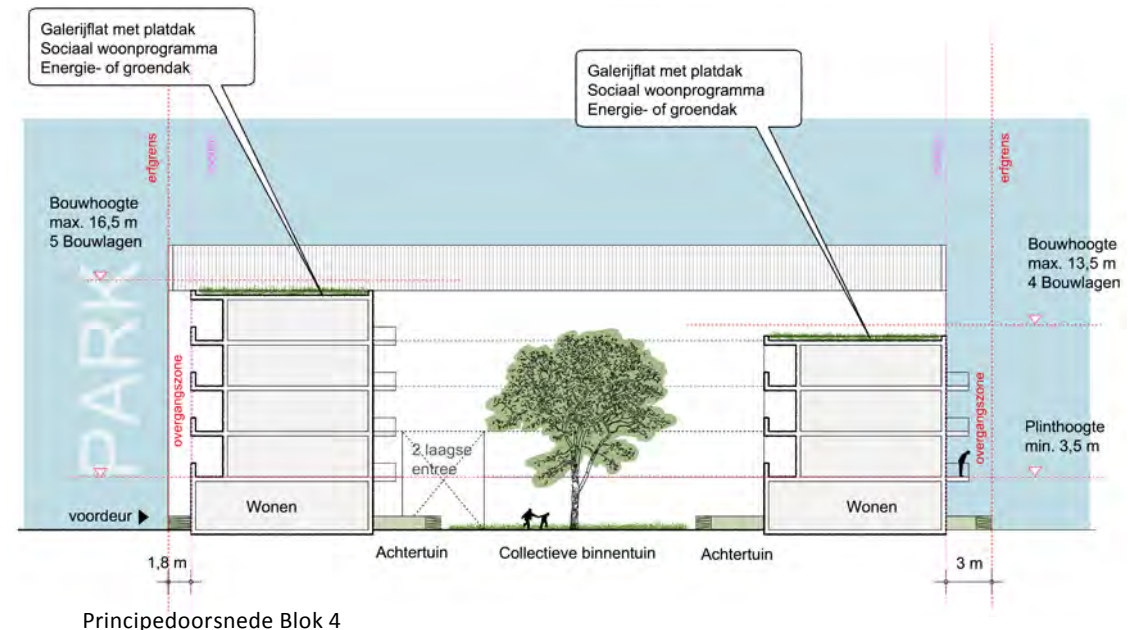


Vogelvluchtperspectief van Blok 3a, 3b, 4 en 5.

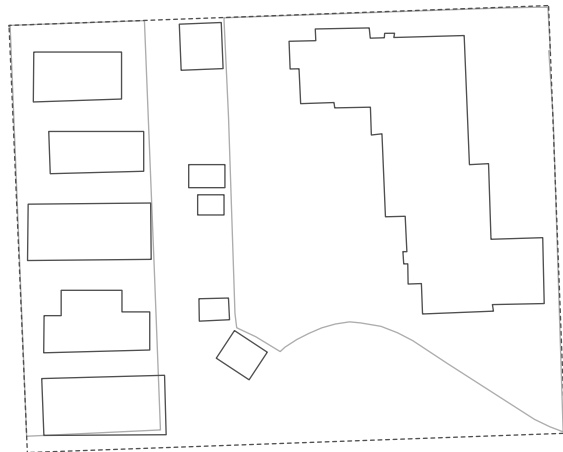
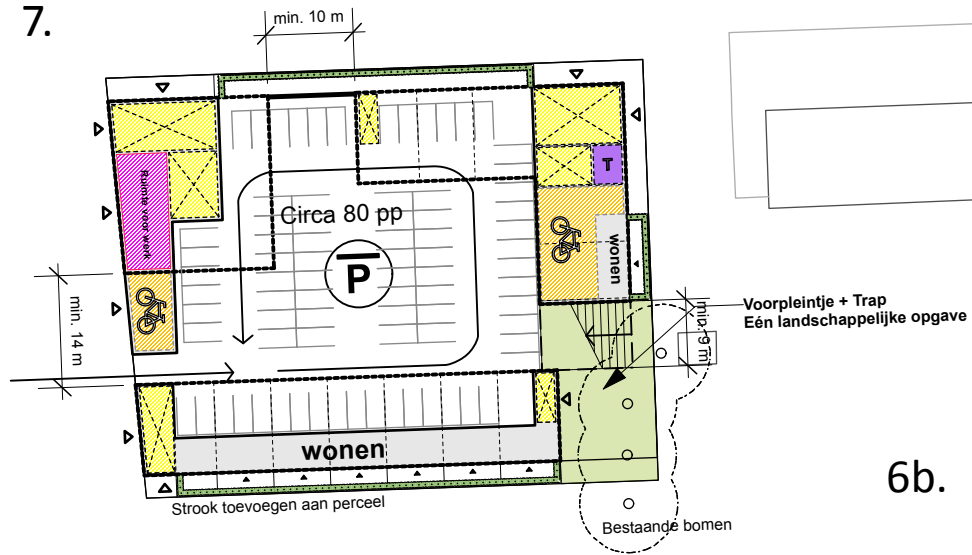
## Blok 5 – Spelregels

- Blok 5 is gesitueerd op de hoek van de Zuiderzeelaan en de Europaweg en vormt een stedenbouwkundig hoogteaccent en markeert de entree van de Waddenbuurt. Het gebouw fungeert als herkenbaar oriëntatiepunt en visitekaartje van de wijk.
- De maximale bouwhoogte bedraagt zeven woonlagen. Het gebouw is vrijstaand, maar maakt onderdeel uit van het totale stedenbouwkundige ensemble langs de Europawegzone. In het geval van houtbouw mag een afwijking van maximaal 10% worden toegepast ten opzichte van de hoogtes zoals opgenomen in de tabel op pagina 19.
- Het woonprogramma bestaat uit sociale woningbouw.
- In de plint wordt daghoreca mogelijk gemaakt, georiënteerd op het Waddenpark. Daarnaast wordt onderzocht of een maatschappelijke voorziening in de vorm van een kinderdagopvang kan worden gerealiseerd, gedeeltelijk in de plint en gedeeltelijk op de eerste verdieping.
- Indien wordt gekozen voor houtbouw, sluit de architectonische uitwerking aan bij het grotere geheel van de nieuwe ontwikkeling van de Waddenbuurt en wijkt deze in kleur, gevelmateriaalgebruik en vormgeving niet wezenlijk af van de overige nieuwe bebouwing binnen het plangebied. Tegelijkertijd is er ruimte om het houtbouw karakter op subtiel wijze zichtbaar te maken, in relatie tot een herinterpretatie van de naoorlogse architectuur.
- Het terras van de daghoreca en de buitenruimte ten behoeve van de kinderdagopvang sluiten aan op de landschappelijke inrichting van het Waddenpark en de uitgangspunten van de overgangszones.
- Het gebouw heeft een alzijdig karakter en vraagt om een zorgvuldige uitwerking van de relatie tussen plint en openbare ruimte, met rondom duidelijke overgangszones: aan de zuidzijde een horecaterras aansluitend op het Waddenpark, aan de westzijde een buitenruimte voor de kinderdagopvang, aan de noordzijde een duidelijke entree voor de kinderdagopvang aan de Europaweg en aan de oostzijde een beperktere, meer functionele overgangszone met onder meer de ontsluiting van de fietsenstalling en de hoofdentree van de woonfuncties, waarbij wordt ingezet op een actieve en levendige plint, eventueel aangevuld met een entree voor de horeca.

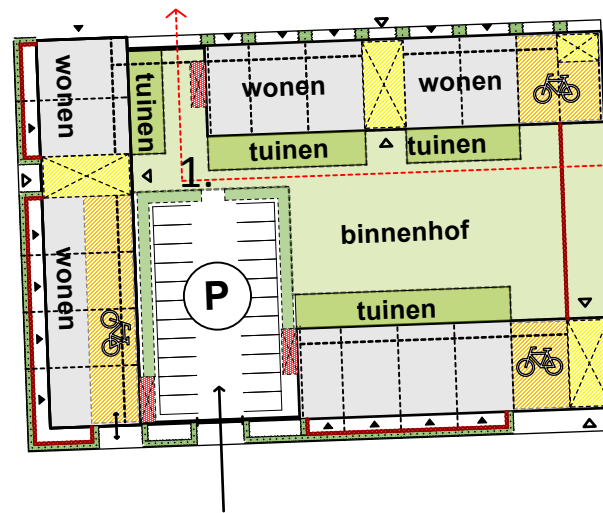
- Geluid vormt een aandachtspunt bij de verdere uitwerking (zie hoofdstuk Geluid).
- Het gebouw krijgt een representatieve uitstraling passend bij de prominente ligging aan de Europaweg en de Zuiderzeelaan.
- Het parkeren ten behoeve van Blok 5 wordt opgelost in combinatie met het bestaande parkeerterrein van de Ymere-flats ten oosten van het bouwblok. Dit parkeerterrein wordt vergroot en landschappelijk ingepast als onderdeel van de herinrichting van de openbare ruimte.



7.



6b.



6a.























Principeplattegrond begane grond van Blok 6a, 6b en 7.

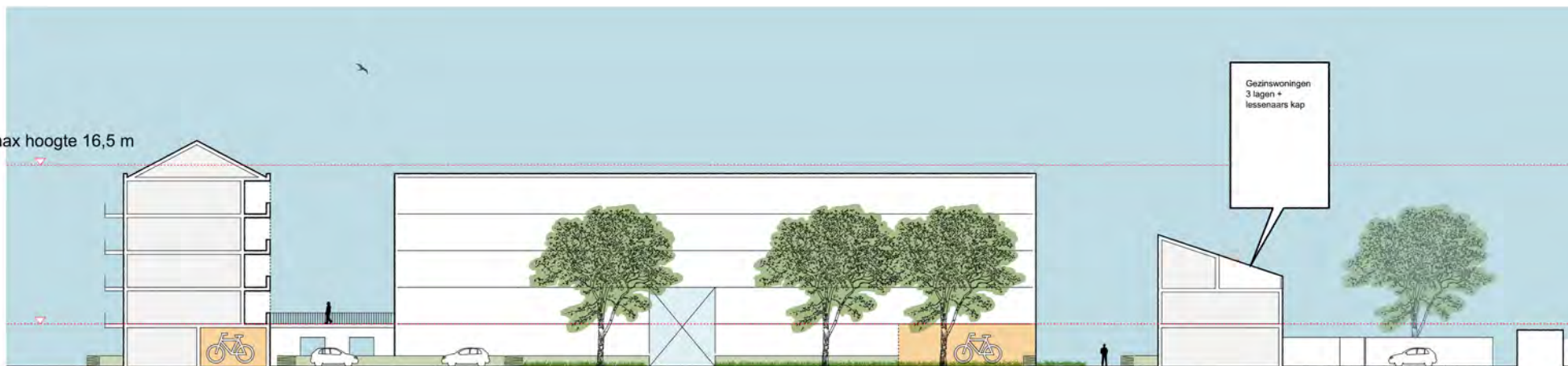
## 5.3 Fase 3

### Blok 6a – Spelregels

- Blok 6a is gesitueerd in het westelijke deel van het plangebied en vormt samen met de bestaande grondgebonden woningen een samenhangend wooncluster. Het bouwblok sluit in verkaveling, schaal en oriëntatie aan op de bestaande gezinswoningen.
- Blok 6a bestaat uit tien grondgebonden gezinswoningen van drie woonlagen met een lessenaarskap. De architectonische uitwerking sluit aan bij die van Blok 3b, waardoor een herkenbare architectonische familie ontstaat binnen de grondgebonden woningtypen.
- De woningen beschikken over een voortuin aan de westzijde en een achtertuin aan de oostzijde. De voortuinen vormen de overgangszone tussen het openbare woonpad en de woningen.
- De voordeuren van de woningen zijn georiënteerd op het openbare woonpad aan de westzijde. De entrees van de kopwoningen zijn gesitueerd in de kopgevels.
- Aan de achterzijde van de woningen, tussen de bestaande en nieuwe percelen, wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. Deze parkeervoorziening bestaat uit een rijbaan die wordt ontsloten via de Amelandstraat, met aan de westzijde haaks parkeren.
- De laatste tuinen van het rijtje worden aan de lange zijde afgeschermd met een tuinmuur. Aan de zijde van het park wordt deze tuinmuur ter plaatse van de bestaande gezinswoningen doorgetrokken in combinatie met een vergroting van de tuinen, waardoor een meer passende en rustige rand ontstaat richting het Waddenpark.

Legenda:			
	Centrale entree appartementen		Positie toegang tot parkeervoorziening
	Entree individuele woningen		Erfscheidingshek
	Entree Fietsenstalling		Tuinmuur
	Centrale hal / trap- lifthuis		Haag
	Vluchtrappenhuis binnen collectieve hof		Publieke landschappelijke trap
	Vluchtrappenhuis aan openbare ruimte, bijzonder architectonisch element		Fietsenstalling
	Trafo		Indicatieve route door bouwblok
	Parkeerbox		Dag Horeca
	Geheel of gedeeltelijk gebouw parkeren		Buurtkamer
			Kinderdagopvang (optie)
			Ruimte voor werk
			Woonprogramma

5 lagen, max hoogte 16,5 m

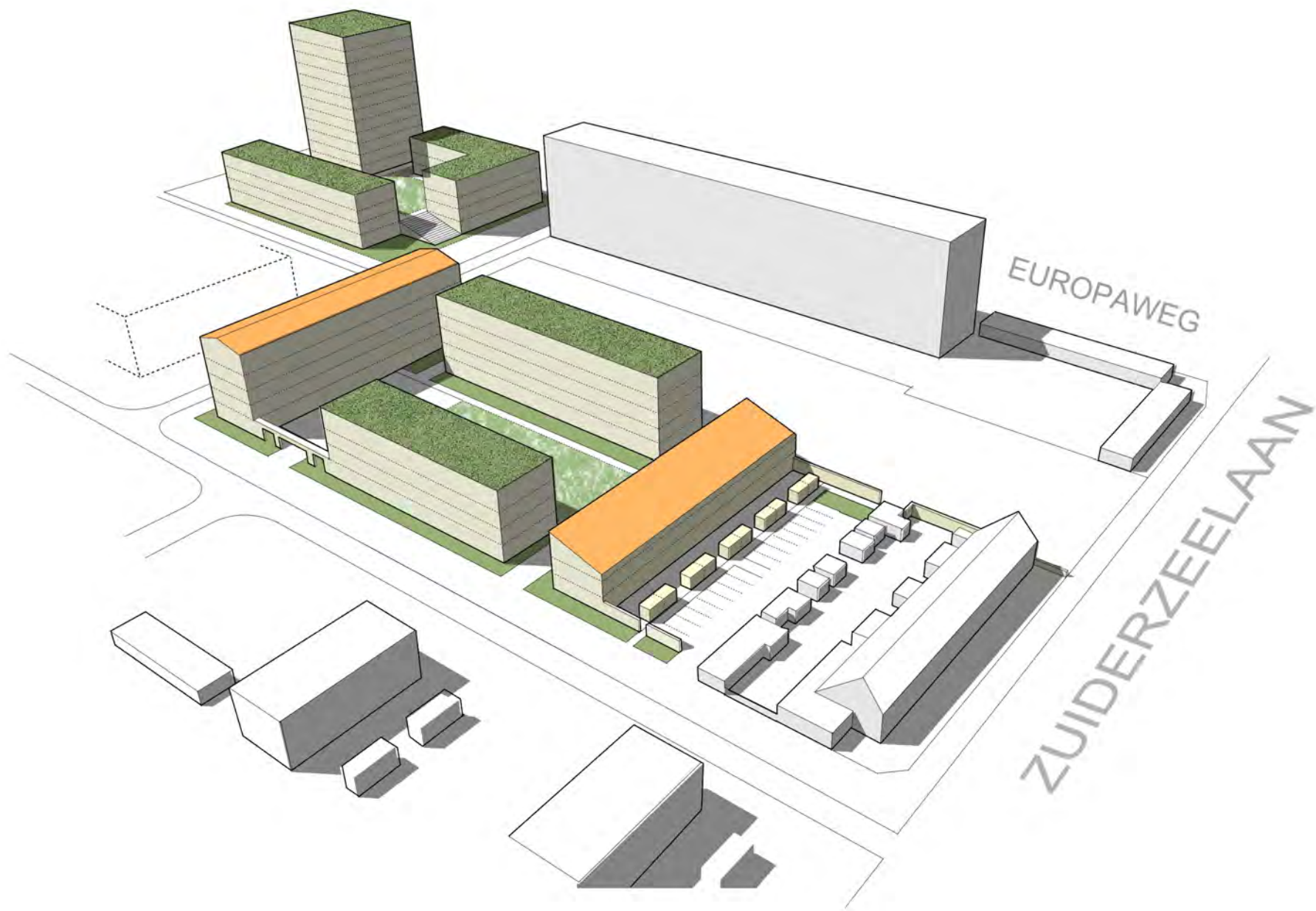


Gezinswoningen  
3 lagen +  
lessenaars kap

Principedoorsnede Blok 6a en 6b

## Blok 6b – Spelregels

- Blok 6b is gesitueerd ten westen van Blok 6a en vormt daarmee één samenhangend geheel.
- Het bouwblok is opgezet als randbebouwing rondom een collectief binnenhof. Het binnenhof is aan de oostzijde open en georiënteerd op het woonpad langs de gezinswoningen van Blok 6a.
- De bebouwing bestaat uit een appartementengebouw van vier tot vijf woonlagen, uitgevoerd met een plat dak of kap.
- Het programma bestaat volledig uit sociale woningbouw, uitgevoerd in de vorm van galerijflats. In de plint worden woningen gerealiseerd met een actieve relatie met de openbare ruimte en het collectieve binnenhof. Afhankelijk van de situering betreft dit tweelaagse maisonnetwoningen of éénlaagse appartementen.
- De bebouwing aan de zijde van de openbare ruimte krijgt een formelere en stedelijkere uitstraling dan de gevels aan de binnenzijde van het bouwblok. Galerijen aan de straatzijde worden zoveel mogelijk binnen de gebouwschil opgenomen. Galerijen mogen op de verdiepingen onderling worden verbonden door bruggen.
- Het collectieve binnenhof vormt het ruimtelijke hart van het bouwblok en is gericht op verblijf, ontmoeting en sociale interactie. Het binnenhof is toegankelijk via het openbare woonpad tussen Blok 6a en Blok 6b. De open zijde van het hof is aan deze zijde afsluitbaar met een landschappelijk ingepast hek of poort, gecombineerd met een haag, waarbij het zicht op het binnenhof vanuit de aangrenzende woningen van Blok 6a open en transparant blijft.
- Binnen het bouwblok wordt één parkeercoffer gerealiseerd, gesitueerd aan de zuidwestzijde. Deze parkeervoorziening wordt ontsloten via de Amelandstraat en aan de zijde van de openbare ruimte aan het zicht onttrokken door middel van tuinmuren.
- Hoofdentrees en fietsenstallingen worden gesitueerd nabij de toegang tot het binnenhof, zodat deze plekken worden geactiveerd en de sociale veiligheid wordt bevorderd.

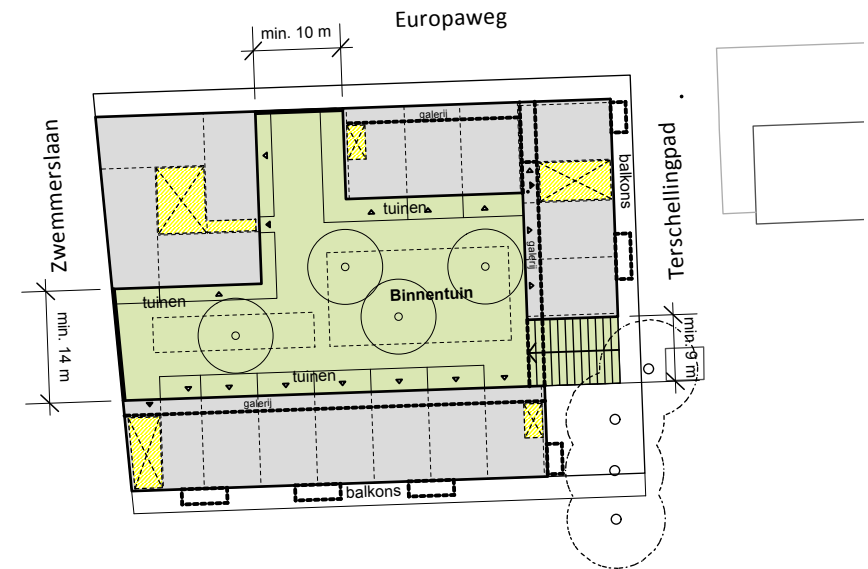


## Blok 7 – Spelregels

- Blok 7 markeert de entree van Schalkwijk langs de Europaweg en de Zwemmerslaan. Het bouwblok maakt onderdeel uit van het ensemble van de Europawegzone en heeft een uitgesproken stedelijk karakter.
- Het bouwblok bestaat uit een parkeergarage op maaiveld met circa 80 parkeerplaatsen. De parkeergarage is bestemd voor bewoners, bezoekers en werknemers/bezoekers van de maatschappelijke voorziening. Boven de parkeergarage wordt een collectieve daktuin gerealiseerd.
- Het woningprogramma in Blok 7 bestaat uit middensegment woningen, laag en hoog segment.
- De parkeergarage wordt omsloten door appartementengebouwen. In de noordwestelijke hoek wordt een slanke toren gerealiseerd van dertien woonlagen met kap. De toren heeft een ranke uitstraling en fungeert als landmark bij de entree van de wijk.
- Uitgangspunt voor de toren is een vier-spanner met vier woningen per laag en één centrale ontsluitingskern. Afwijking naar een groter aantal woningen per verdieping (bijvoorbeeld vijf of zes) is mogelijk, mits het ontsluitings- en organisatieprincipe van één kern en de ranke uitstraling behouden blijft. Buitenruimten worden uitgevoerd als loggia's binnen de bebouwingsschil.
- De centrale entree van de toren wordt gesitueerd nabij de hoek van de Zwemmerslaan en de Europaweg. Bij de positionering en uitwerking van de entree(s) wordt rekening gehouden met mogelijke windhinder. Daarbij wordt aangesloten bij de uitkomsten van het windonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het omgevingsplan.
- In de noordoostelijke hoek van het bouwblok wordt een haakvormig appartementengebouw van vier woonlagen gerealiseerd. Dit gebouw vormt een duidelijke beëindiging van het Waddenpark ('stop op de fles'). De centrale entree is gesitueerd aan het Terschellingpad. Aan de oostzijde van de haak worden maisonnettewoningen gerealiseerd in de eerste twee bouwlagen, deels gesitueerd boven een fietsenstalling. Woningentrees en woonruimtes dragen bij aan de levendigheid en sociale veiligheid van het Terschellingpad.
- In de zuidoostelijke hoek wordt een landschappelijke trap gerealiseerd die toegang geeft tot de collectieve daktuin. Het voorplein, bestaande bomen en de landschappelijke trap vormen samen één landschappelijke opgave als

overgang tussen het Waddenpark en de daktuin.

- Langs de zuidzijde, parallel aan het Waddenpark, wordt een appartementengebouw gerealiseerd. In de plint worden maisonnettewoningen gerealiseerd die gedeeltelijk de parkeergarage overkluisen. De woningen beschikken over voortuinen die aansluiten op het pad richting de Zwemmerslaan. Dit pad vormt een belangrijke langzaamverkeersverbinding tussen het ontwikkelgebied Cajanus aan de Zwemmerslaan en de Waddenbuurt.
- Naast het woonprogramma wordt ruimte geboden voor een 'Ruimte voor Werk'-voorziening, zoals een fysiotherapiepraktijk of makelaarskantoor, met een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup> tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. De toegang kan worden gekoppeld aan de centrale entree van de woontoren. Vergroting van het oppervlak door situering over twee bouwlagen is mogelijk.
- Nabij het bouwperceel bevindt zich een bestaande transformatorruimte. Deze wordt verplaatst en geïntegreerd in blok 7, in het (noord)oostelijke deel van het bouwblok.



Principeplattegrond 1e verdieping van Blok 7.

