



Waddenbuurt te Haarlem

Hoogbouweffectrapportage (HER)



Waddenbuurt te Haarlem

Hoogbouweffectrapportage (HER)

Opdrachtgever: Pré Wonen
Rapportnummer: O 17450-2-RA-002
Datum: 26 februari 2026
Referentie: TKe/RSt/KS/O 17450-2-RA-002
Verantwoordelijke: ir. A.C.R. Kessen
Opsteller: R. Stronks MSc
+31 85 8228 467
r.stronks@peutz.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Het plangebied en de beoogde ontwikkeling	5
2.1	Het plangebied	5
2.2	Beoogde ontwikkeling	5
3	Beleidskader	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Omgevingsvisie Haarlem	7
3.3	Hoogbouwprincipes: Kansen voor hoogbouw in Haarlem	8
4	Beoordelen effecten hoogbouw	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Cultuurhistorie	11
4.3	Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	14
4.4	Windklimaat	17
4.5	Bezinning	20
4.6	Uitzicht en privacy	20
4.7	Hoogtebeperkingen Schiphol	21
5	Conclusie	23

1 Inleiding

Pré Wonen is voornemens elf verouderde portiekflats in de Waddenbuurt te Haarlem te slopen en deze te vervangen door nieuwbouw. In combinatie met de herontwikkeling van de voormalig Grafische School zal hiermee een totaal van meer dan 500 woningen worden gerealiseerd, waarbij de nadruk ligt op sociale woningbouw. Met deze ontwikkeling wordt beoogd een toekomstbestendig, groen, sociaal en klimaatadaptief woonmilieu te creëren. Onderdeel van deze ontwikkeling is hoogbouw langs de Europaweg ter plaatse van de voormalig Grafische School. Dit betreft de realisatie van een gebouw met 13 bouwlagen (ca. 40 meter hoog) op de hoek van de Zwemmerslaan.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Haarlem. Om deze ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken, wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Op basis van de Omgevingsvisie Haarlem 2045 en de Notitie Hoogbouwprincipes 'Kansen voor hoogbouw in Haarlem' is het voor gebouwen vanaf 30 meter (tien bouwlagen) verplicht om een hoogbouweffectrapportage (HER) op te stellen. Met een dergelijke rapportage wordt ingegaan op de mogelijke effecten van hoogbouw op de omgeving. Aan de hand hiervan wordt beoordeeld of de beoogde hoogbouwontwikkeling aanvaardbaar wordt geacht.

Voorliggende rapportage vormt de HER voor de beoogde ontwikkeling van het gebouw op de hoek van de Zwemmerslaan.

2 Het plangebied en de beoogde ontwikkeling

2.1 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de Waddenbuurt, onderdeel van de Molenwijk, één van de wijken van Schalkwijk. Het gebied is ingeklemd tussen de Europaweg aan de noordzijde, de Zwemmerslaan aan de westkant, de Amelandstraat en de Frieslandlaan aan de zuidkant en de Groningenlaan aan de oostkant. In figuur f 2.1 is het plangebied weergegeven.

Het plangebied bestaat uit meerdere verouderde portiekflats en het pand van de voormalige Grafische School, die hedendaags wordt gebruikt als onder andere een buurthuis, kringloop en bedrijfsruimte.



f 2.1 Situering plangebied

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van elf verouderde portiekflats, waarbij ter plaatse nieuwe woningen worden gebouwd, met nadruk op sociale woningbouw. Daarnaast is sprake van de herontwikkeling van de voormalige Grafische School, waarbij eveneens nieuwe woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling beoogt een toekomstbestendig groen, sociaal en klimaatadaptief woonmilieu te creëren met een totaal van meer dan 500 nieuwe woningen. In figuur f 2.2 is het beoogde plangebied weergegeven.

Onderdeel van deze ontwikkeling is een gebouw dat binnen de beleidskaders van de gemeente Haarlem wordt aangemerkt als hoogbouw. De locatie betreft het rode vlak op bouwperceel 7 (linksboven in figuur f 2.2). Ter plaatste wordt een gebouw met 13 bouwlagen gerealiseerd, wat overeenkomt met een bouwhoogte van ca. 40 meter. Figuur f 2.3 toont een 3D-weergave van het plangebied met rechtsonder een indicatie van de beoogde hoogbouw.



f 2.2 Weergave beoogd plangebied



f 2.3 3D-model beoogd plangebied

3 **Beleidskader**

3.1 **Algemeen**

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van hoogbouw. In dit hoofdstuk wordt enkel het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot hoogbouw beschouwd. De inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling binnen het overige relevante beleid komt aan bod in de ruimtelijke onderbouwing dan wel toelichting van het plan.

3.2 **Omgevingsvisie Haarlem**

“Haarlem zet selectief hoogbouw in om de stad te verrijken” is een van de verdiepende uitspraken in de Omgevingsvisie Haarlem 2045 (in werking sinds september 2024). In de beschermde binnenstad worden gebouwen vanaf 20 meter bouwhoogte aangemerkt als hoogbouw, in de rest van Haarlem zijn dit gebouwen vanaf 30 meter bouwhoogte. Hoogbouw kan op specifieke plekken en met de juiste ruimtelijke argumenten bijdragen aan een hogere dichtheid en verrijking van de stad.

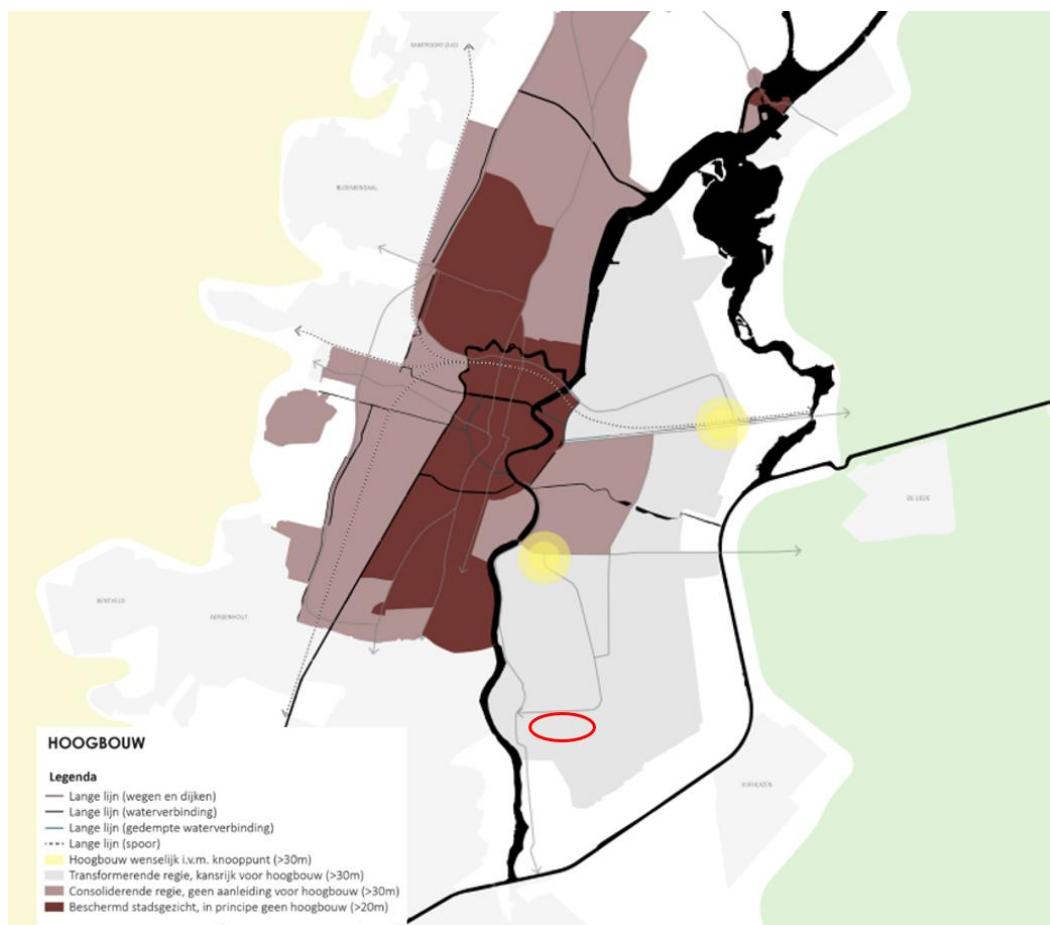
Hoogbouw is maatwerk en moet zorgvuldig worden ingepast in de bestaande stad. Het is van belang dat hoogbouw de ruimtelijk-functionele structuur versterkt. Bescherming van de cultuurhistorische waarden, mobiliteit en functiemenging zijn belangrijke afwegingsfactoren. Hoogbouw ontwikkelen rondom bestaande (en nieuwe) OV-knooppunten zorgt er namelijk voor dat meer mensen kunnen profiteren van de gunstige bereikbaarheid. Hetzelfde geldt voor hoogbouw in de omgeving van voorzieningencentra, zodat het draagvlak voor winkels en andere functies wordt vergroot.

Met name in het beschermde stadsgezicht waar sprake is van een zeer samenhangend, ruimtelijk en historisch waardevol bebouwingsbeeld met een duidelijke maat en schaal, ligt hoogbouw niet voor de hand. Op andere plekken in de stad geldt dat hoogbouw geen doel op zich is, maar het alleen toegepast wordt mits de herkenbaarheid en leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur en daarmee de samenhang van de stad door de ontwikkeling wordt versterkt.

De herkenbaarheid en leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur kan worden versterkt door te kiezen voor hoogbouw op markante plekken. Markante plekken zijn:

- in de as van een grote weg;
- op een belangrijk kruispunt;
- bij de entree van een wijk of stad;
- aan belangrijke openbare ruimtes;
- rondom OV-knooppunten;
- rondom centra van voorzieningen.

In figuur f 3.1 is per gebied in Haarlem weergegeven in welke mate hoogbouw gewenst is. Voorliggend plangebied valt binnen het grijze gebied "Transformerende regie, kansrijk voor hoogbouw (>30m)".



f 3.1 Verdiepende uitwerking per integrale opgave (planlocatie is gelegen in de rode cirkel).

3.3 Hoogbouwprincipes: Kansen voor hoogbouw in Haarlem

Het document "Hoogbouwprincipes: Kansen voor hoogbouw in Haarlem" (2018) bevat de algemene principes voor gebouwen hoger dan 10 bouwlagen (30 meter) en gebouwen hoger dan zes bouwlagen (20 meter) in de beschermde gebieden in Haarlem. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de Beschermende, Consoliderende en Transformerende regie. Voor deze verschillende regieniveaus geldt een verschil in ontwikkelpotentie en criteria op gebouwniveau. Zo wordt er in de binnenstad beschermend omgegaan met hoogbouwinitiatieven, in de omliggende wijken behoudend, en in de transformatiegebieden is sprake van een minder bepalende context en wordt ingezet op nieuwe dynamiek. Voorliggend plangebied valt onder transformatiegebied, zie figuur f 3.1.

Principes niveau stad - waar

Hoogbouw heeft meer impact op de omgeving dan lagere gebouwen. In Haarlem waar sprake is van een rijke cultuurhistorie en een lage gemiddelde bouwhoogte, moet zorgvuldig worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe hoogteaccenten. Op de juiste manier zouden hoge gebouwen ook een verrijking van de stad kunnen vormen.

Het argument dat wordt bijgedragen aan de Haarlemse verstedelijkingsopgave is niet voldoende om hoogbouw toe te passen, maar voor de wenselijkheid van hoogbouw moet het daarnaast aantoonbaar zijn dat er kwaliteit wordt toegevoegd aan de stad. Denk hierbij aan:

- Toevoeging van nieuwe woonmilieus;
- Bijdragen aan het (sneller) realiseren van duurzame doelstellingen;
- Zorgen voor een kwaliteitsimpuls voor de (groene) buitenruimte;
- Verbetering van de levendigheid op de straat door invulling van de plinten;
- Oriëntatie, leesbaarheid en structuur van de stad versterken;
- Intensief grondgebruik, bijvoorbeeld rondom een OV-knooppunt.

Inpassing van hoogbouw in de bestaande stad vraagt om maatwerk, zowel ruimtelijk als functioneel. Dat betekent hoogwaardige en zorgvuldige stedenbouw en architectuur, een optimale functiemenging en programmering, met aandacht voor het groen en de buitenruimte. Hoogbouw vraagt om inventiviteit en kwaliteitsbesef van alle betrokken partijen.

Het document Kansen voor hoogbouw in Haarlem noemt specifieke eigenschappen en principes voor de verschillende gebieden, waaronder de transformerende gebieden. Hiertoe behoren Schalkwijk (strokenbouw, woonerven en gebieden met een minder duidelijke stedenbouwkundige structuur) in het zuiden, Parkwijk en Zuiderpolder (een gemengd gebied met woonbuurten) in het midden en in het noorden de Waarderpolder met bedrijven- en kantorengedebied.

Voor de toekomst van de wijken in de transformatiegebieden geldt dat er kansen liggen om met hoogbouw de herkenbaarheid en leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur, en daarmee de samenhang van de stad te versterken. Onder andere de Europaweg wordt als voorbeeld genoemd voor een plek met ruimte voor hoogbouw. Zorgvuldige inpassing in relatie tot de modernistische stedenbouwkundige opzet waaronder de groenstructuren in Schalkwijk, is van belang. Hierbij is het ook van belang om markante plekken te versterken, zoals:

- in de as van een grote weg;
- op een belangrijk kruispunt;
- bij de entree van een wijk of stad;
- aan belangrijke openbare ruimtes;
- rondom OV-knooppunten;
- rondom centra van voorzieningen;

- herontwikkeling eigenstandige terreinen.

Principes niveau omgeving – hoe en of

Bij de uitwerking van een hoger gebouw is de keuze voor typologie essentieel. Solitaire hoogbouw is ongewenst. Voor de uitwerking kan gekozen worden uit een wand, een samengesteld bouwblok met een toren, of een vrije vorm. De beste typologie is afhankelijk van de omgeving.

Een aantal hoogbouwprincipes dienen te worden onderzocht in de Hoogbouw Effect Rapportage, die opgesteld dient te worden volgens bijlage 6.2 van het document Hoogbouwprincipes: Kansen voor hoogbouw in Haarlem. Door tijdig onderzoek te doen naar de mogelijke impact van het gebouw, kunnen bijvoorbeeld positionering en massa-opbouw optijd worden aangepast. De aspecten waar de HER op in moet gaan zijn:

- Cultuurhistorie (cultuurhistorische effectrapportage);
- Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- Technische omgevingsaspecten.

De cultuurhistorische effectrapportage is een onderdeel van de HER en bevat een inventarisatie van de cultuurhistorische waarden, landschappelijke en stedenbouwkundige structuren en objecten (waaronder monumenten en niet beschermde gebouwen), en de effecten van hoogbouw daarop. Ook dient een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie en omgeving, en een analyse van de effecten van het toekomstige gebouw op de cultureel en sociaal-maatschappelijke context van het gebied te worden beschreven.

Daarnaast moeten de effecten op zichtlijnen en het beeld richting en binnen de beschermde gebieden in de stad inzichtelijk worden gemaakt. Met name hoogbouw aan de rand van de Stelling van Amsterdam en het buitengebied is prominent zichtbaar door de openheid van het gebied. Voor dit soort gevallen is het van belang een zorgvuldige inpassing te realiseren voor hoogbouw waarbij gekeken wordt naar de beleving vanuit het buitengebied.

Het tweede wat duidelijk dient te worden gemaakt in de HER is de stedenbouwkundige inpassing. Het is van belang dat het bouwinitiatief een goede bijdrage levert aan de skylinecompositie van de stad. Bij het onderzoek naar de stedenbouwkundige inpassing wordt inzichtelijk gemaakt hoe het initiatief zich verhoudt tot de principes van het gebied en het (patroon van) de hoogte-accenten in de omgeving.

Het derde onderdeel van de HER zijn de technische omgevingseffecten. Hoe mensen een bepaalde plek ervaren, is deels afhankelijk van het microklimaat dat wordt bepaald door het samenspel van zon, schaduw en wind. Bij het ontwerp van hoogbouw dient er rekening te worden gehouden met massa-opbouw in relatie tot de buitenruimte en het microklimaat. Deze aspecten, evenals groene ontmoetingsplekken in en op gebouwen, kunnen bijdragen aan een aangenaam leefklimaat.

4 Beoordelen effecten hoogbouw

4.1 Algemeen

Een HER is gericht op het in kaart brengen van de mogelijke effecten en eventuele hinder door de hoogbouw zelf. In het hoogbouwbeleid van Haarlem zijn aspecten beschreven waar onderzoek naar gedaan dient te worden ter beoordeling van hoogbouwplannen. Een HER bevat om die reden in ieder geval een onderzoek naar de volgende aspecten:

- Cultuurhistorie;
- Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- Technische omgevingsaspecten.

Aan de hand van de bovenstaande thema's wordt de impact van de beoogde hoogbouw in voorliggend document nader beschouwd.

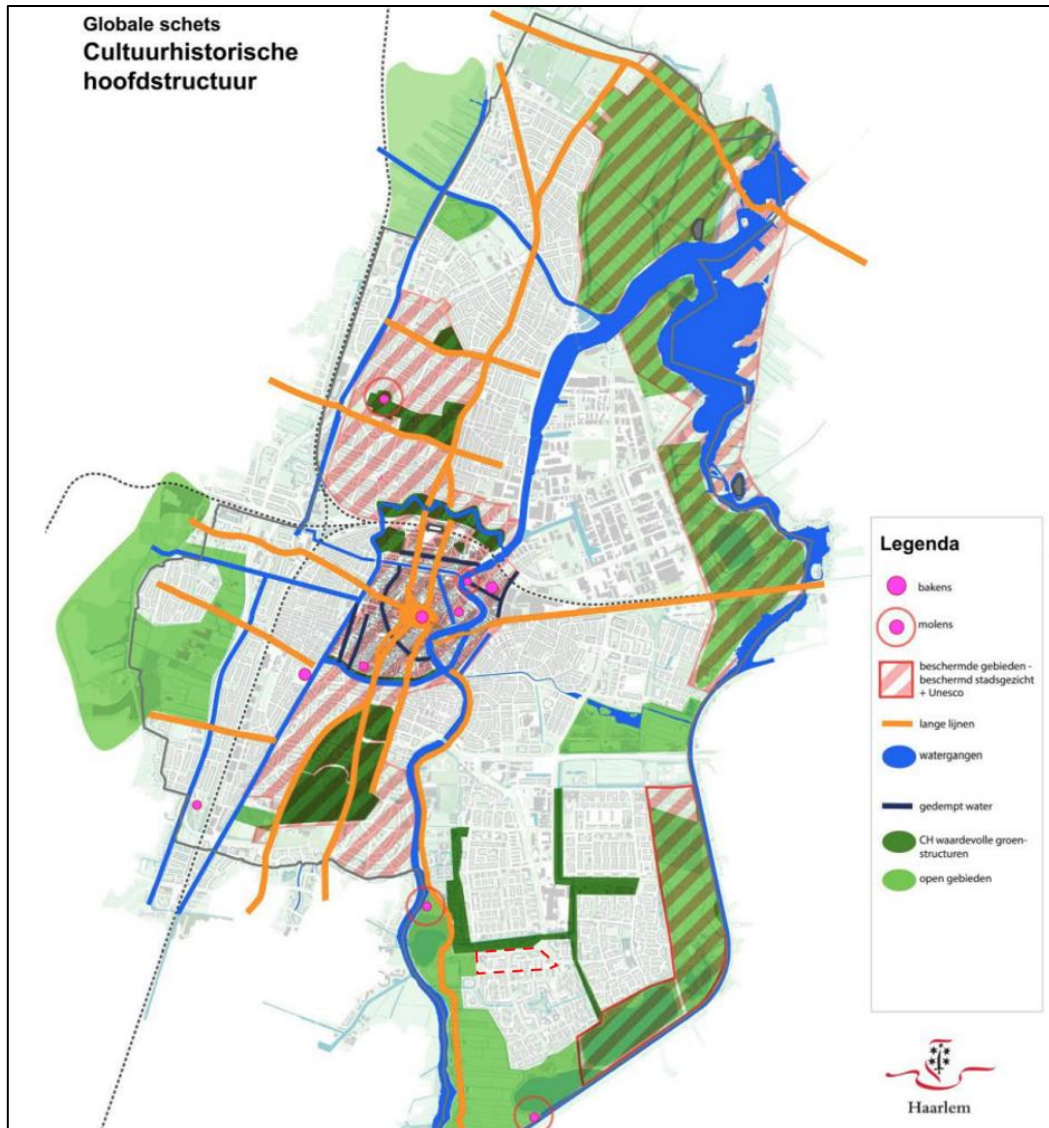
4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden en ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis Schalkwijk

Een aantal gebieden in Haarlem zijn aangewezen als beschermd gebied waar sprake is van een cultuurhistorisch waardevol karakter, zie figuur f 4.1. Dit geldt niet voor Schalkwijk, dat niet gelegen is in een beschermd gebied en daarentegen behoort tot de Transformerende regio.

In het document "Hoogbouwprincipes: Kansen voor hoogbouw in Haarlem" wordt beschreven dat Schalkwijk met name bestaat uit hoge gebouwen uit de jaren zestig, volgens een systeem van repeterende hogere complexen binnen een ruimtelijke structuur van verkeersassen en groene lijnen, zoals langs de Aziëweg en Europaweg. In de 20^e eeuw is er in Schalkwijk veel hoogbouw toegevoegd als onderdeel van een integraal stedenbouwkundig plan met bebouwing, water en groen. Het beeld van deze wijk bestaat uit reeksen van torens en schijven die vaak een zichtlijn begeleiden langs infrastructuur of het eindpunt ervan markeren.

Voorliggend plan heeft geen effect op cultuurhistorische waarden, doordat relevante waarden ontbreken binnen Schalkwijk. Daarentegen kan juist worden opgemerkt dat de beoogde hoogbouw op zichzelf, maar ook het plan in zijn geheel, bijdraagt aan de eigenschappen en historische ontwikkeling van Schalkwijk. De omgevingsvisie van de gemeente Haarlem beschrijft dat de Europaweg de centrale as is die door Schalkwijk loopt en het stadsdeel verbindt met het centrum. De Europaweg wordt om die reden gezien als een verbindende 'ruimtelijke' drager. Er wordt dan ook ingezet om de Europaweg een stadsstraat te laten worden met een stedelijke dynamiek. Langs de weg is sprake van diverse herontwikkelingen die moeten zorgen voor een gemengd aanbod van wonen, werken en verblijven. Dit draagt ook bij aan de mate van sociale veiligheid.



f 4.1 Globale schets van cultuurhistorische hoofdstructuur, gemeente Haarlem (plangebied rode stippellijn).

Op kleinere schaal wordt met de gehele beoogde ontwikkeling, waar het woongebouw van 40 meter onderdeel van is, ingezet op een betere structuur in de Waddenbuurt. Deze buurt is geen ideaal naorlogs plan dat in één periode en op basis van één stedenbouwkundig concept is ontworpen, waardoor een duidelijke structuur in het verleden beperkt is geweest. Dit is later verbeterd door de toevoeging van gebouwen. In de beoogde ontwikkeling wordt met een nieuwe stedenbouwkundige opzet hier verder op voortgebouwd en krijgen bestaande elementen opnieuw betekenis, wat zorgt voor een betere samenhang tussen gebouwen en de openbare ruimte.

Voorliggend plan komt in grote lijnen overeen met de bestaande situatie en voorziet met name in vervanging van de reeds aanwezige verouderde portiekflats. Op deze manier blijft in dit gebied langs de Europaweg sprake van hogere complexen langs een belangrijke verkeersas. De beoogde hoogbouw past zodoende goed in het beeld en de historische

ontwikkeling van de wijk en draagt daarnaast bij aan een verdere verbetering van de structuur in dit gebied.

Invloed op beschermde gebieden

Hoogbouw kan niet alleen invloed hebben op het gebied waar het in is gelegen, maar ook op het silhouet van de stad en het beeld vanuit beschermde gebieden. In een HER moet worden aangetoond dat het zicht vanuit de beschermde gebieden niet onevenredig wordt verstoord door hoogbouwinitiatieven elders in de stad. Om die reden is het van belang om het effect van het beoogde gebouw op omliggende gebieden af te wegen, zoals het effect op de in Haarlem aangewezen beschermde gebieden waar sprake is van een cultuurhistorisch waardevol karakter.

Voorliggend plangebied bevindt zich op ruime afstand van beschermde gebieden, zoals weergegeven in figuur f 4.1. Zowel het beschermde gebied "Haarlem-Zuid" ten noordwesten van het plangebied, als het gebied dat valt onder de Stelling van Amsterdam ten zuidoosten van de beoogde hoogbouw is gelegen op circa 1 km afstand. Voor de zichtlijnen vanuit deze beschermde gebieden is de tussenliggende ruimtelijke invulling van belang. Denk hierbij aan de aanwezigheid van bestaande bebouwing, groenstructuren, open ruimte of eventuele hoogteverschillen.

Tussen de Stelling van Amsterdam en het plangebied bevindt zich de volledige wijk Molenwijk. Deze wijk bestaat uit veel flats, die in de bestaande situatie reeds zichtbaar zijn vanuit de Stelling van Amsterdam. Gegeven de afstand tot voorliggend plangebied, en de beoogde bouwhoogte van 40 meter is de verwachting dat het beoogde woongebouw niet of zeer beperkt zichtbaar zal zijn vanuit dit beschermde gebied. Doordat eveneens meerdere flats reeds zichtbaar zijn (zie figuur f 4.2), is het aan te nemen dat de beoogde hoogbouw het zicht vanuit dit beschermde gebied niet onevenredig zal verstoren.



f 4.2 Uitzicht vanaf de Cruquiusdijk richting plangebied.

Tussen Haarlem-Zuid en het plangebied bevindt zich een parkachtig gebied met veel bomen, die het uitzicht vanuit het beschermde gebied kenmerkt, zie figuur f 4.3. Daarbij is

vanaf de rand van het beschermde gebied op de Scheltenmakade, in zeer beperkte mate de top te zien van een woontoren met 16 bouwlagen aan de Engelandlaan, gelegen op circa 150 meter van het beoogde gebouw met 13 bouwlagen in voorliggend plan. De woontoren aan de Engelandlaan geeft om die reden een goede indicatie voor het effect de beoogde hoogbouw op het zicht vanuit Haarlem-Zuid.

Doordat bij de bestaande woontoren aan de Engelandlaan slechts de top in enige mate zichtbaar is, is de verwachting dat de beoogde hoogbouw in voorliggend plan niet of eveneens zeer beperkt zichtbaar zal zijn. Voor de beoogde hoogbouw geldt slechts een hoogte van 13 bouwlagen, en is eveneens nog 150 meter verder gelegen dan de woontoren aan de Engelandlaan. Verondersteld kan worden dat de beoogde hoogbouw niet leidt tot het onevenredig verstoren van het beeld vanuit beschermd gebied.



f 4.3 Uitzicht vanaf de Scheltenmakade richting plangebied (met een pijl is de bestaande woontoren aangeduid).

4.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Hoogbouw kan bijdragen aan het silhouet van de stad (de skyline), de oriëntatie, de herkenbaarheid en bestaande uitzichten. Oriëntatie en herkenbaarheid zijn over het algemeen positieve effecten van hoogbouw, maar anderzijds kunnen gewaardeerde uitzichten of open landschappen erdoor verdwijnen. In de HER is het van belang inzichtelijk te maken hoe het initiatief zich verhoudt tot de stedenbouwkundige structuren en principes van het gebied en (het patroon van) de hoogte-accenten in de omgeving.

Het volledige ontwikkelingsplan komt in grote lijnen overeen met de bestaande situatie, doordat sprake is van het slopen van verouderde portiekflats, en het bouwen van nieuwe appartementen. De beoogde hoogbouw is echter wel hoger dan de bestaande bebouwing op die plek, maar past goed bij de andere bestaande en beoogde woongebouwen binnen deze wijk.

Daarnaast wordt bij de gehele ontwikkeling van de Waddenbuurt ingezet op een verbetering van de structuur in de wijk en de verbinding met de omgeving. Onder andere om deze reden wordt hoogbouw gerealiseerd op de hoek van de Zwemmerslaan en de Europaweg, als het ware aan de rand van Schalkwijk en Molenwijk. Hierdoor wordt gekozen voor hoogbouw op een markante plek die de herkenbaarheid en leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur kan versterken, zoals beschreven in de "Hoogbouwprincipes: Kansen voor hoogbouw in Haarlem".

In het geval Molenwijk wordt benaderd vanuit het westen via de Europaweg, is deze hoek het eerste zichtpunt van de bebouwing in de wijk. In de bestaande situatie bevindt zich hier het pand van de voormalige Grafische School die met zijn verouderde aanblik niet goed aansluit bij de gewenste uitstraling van de wijk. De nieuw beoogde hoogbouw op deze locatie zal als een duidelijkere markering fungeren en de oriëntatie van de wijk naar buiten versterken. De beoogde hoogbouw zal een herkenbaar zichtelement zijn en als het ware een "entree" vormen van Schalkwijk en Molenwijk aan deze zijde van de wijk. Bij de herontwikkeling van de gehele Waddenbuurt wordt tegelijkertijd ingezet om vanuit deze "entree" op de hoek een betere verbinding te leggen met de achterliggende buurt.

In figuur f 4.4 is de hoek van de Zwemmerslaan en de Europaweg waar het gebouw wordt beoogd weergegeven.



f 4.4 Hoek Zwemmerslaan, "entree" van Molenwijk.

Naast dat het beoogde woongebouw zorgt voor een markeringspunt op de hoek van de Europaweg en de Zwemmerslaan, zal het gebouw ook de zichtlijnen langs deze wegen begeleiden en op deze manier bijdragen aan een herkenbare structuur (zie figuur f 4.5 en figuur f 4.6). Het gebouw leidt als het ware het verkeer verder de wijk Molenwijk in.



f 4.5 Zichtlijn over de Europaweg, met rechts de beoogde bouwlocatie.



f 4.6 Zichtlijn over de Zwemmerslaan, met links de beoogde bouwlocatie.

Daarnaast zorgt het gehele plan voor een kwaliteitsverbetering in de wijk. Verouderde flats verdwijnen en worden vervangen door nieuwe kwalitatief betere woongebouwen. In figuur f 4.7 is het gebouw van voormalige Grafische School weergegeven op bouwperceel 7 in voorliggend plangebied. Dit gebouw is verouderd en draagt niet op een positieve wijze bij aan het beeld van Molenwijk. Hier zal herstructurering en de komst van een nieuwe woontoren leiden tot een kwaliteitsverbetering van de omgeving.



f 4.7 Het verouderde pand van de voormalige Grafische School op de beoogde bouwlocatie.

De architectonische uitwerking van het gebouw sluit goed aan op de omliggende bebouwing. Met de ontwikkeling wordt daarnaast ingezet op het creëren van een toekomstbestendig groen, sociaal en klimaatadaptief woonmilieu. Wat betreft het sociale aspect kan hoogbouw met name in de avond intimiderend zijn en mensen een onveilig gevoel geven. Om die reden wordt het in voorliggend plan van belang geacht om bij het inrichten van de plinten de sociale interactie te stimuleren, mensen uit te nodigen tot ontmoeten en verblijven, en het voelen van de sociale veiligheid te verbeteren. De invulling van de plint met entrees en leefruimtes aan de straatzijde, eengezinswoningen en (collectieve) voorzieningen dragen bij aan het contact met de buitenruimte.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde hoogbouw goed past binnen de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van Molenwijk. De wijk kenmerkt zich onder andere door middelhoge en hoge woongebouwen, met name in de vorm van flats. Door ook in voorliggend plan woongebouwen en hoogbouw te realiseren, wordt voortgebouwd op de huidige stedenbouwkundige kenmerken en de structuur van de wijk. Op deze manier blijft de bebouwing in dit deel van Molenwijk consistent en is sprake van een duidelijk samenhangend beeld. Om deze redenen draagt de beoogde hoogbouw op een positieve manier bij aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur in deze wijk. Daarnaast zorgt de inrichting van de plinten voor een positieve invloed op het sociale gevoel in de wijk.

4.4 Windklimaat

Inleiding

Hoogbouw kan van invloed zijn op het windklimaat in de omgeving van het plan. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient met de beoogde ontwikkeling een aangenaam windklimaat binnen en buiten het plangebied te worden behouden. Om die reden is een onderzoek verricht naar de te verwachten

windklimaatssituatie rondom de beoogde ontwikkeling, zie **bijlage [windklimaatonderzoek]**.

Dit is gedaan voor twee situaties:

1. De oorspronkelijk geplande situatie met de bestaande omgevingsbebouwing;
2. Een variant waarin de toren 3 meter verschoven is naar het zuiden en zonder de aanwezigheid van de te slopen omgevingsbebouwing.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100. In het onderzoek is inzichtelijk gemaakt of sprake is van windhinder en windgevaar.

De gevoeligheid van de mens voor wind is sterk afhankelijk van de activiteit waarmee men bezig is. Bij een laag activiteitsniveau (bijvoorbeeld wachten bij een bushalte, of het zitten op een terras) zullen lagere windsnelheden als hinderlijker ervaren kunnen worden dan bij een hoger activiteitsniveau (bijvoorbeeld stevig doorlopen). Voor windgevoelige functies, zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden, wordt geadviseerd te streven naar een goed windklimaat voor de activiteit slenteren.

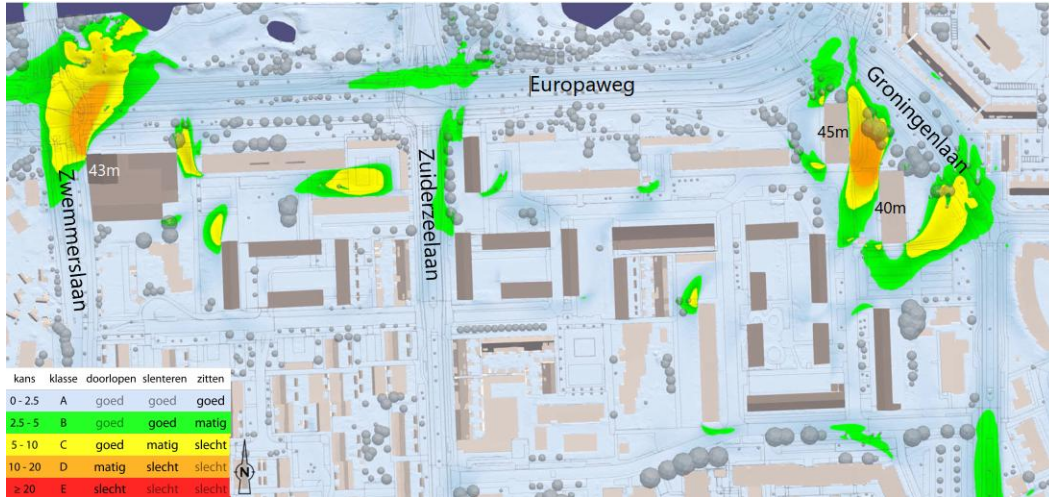
Bij hogere windsnelheden kan daarnaast sprake zijn van gevaarlijke situaties zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke. Hiervoor wordt getoetst op windgevaar.

Beoordeling

In de oorspronkelijk geplande situatie is rondom de planlocatie overwegend sprake van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen, zie figuur f 4.8. Bij de beoogde hoogbouw is bij de noordwestelijke hoek ook windklasse D vastgesteld. Op deze hoek is sprake van een scherpe overgang van een goed naar matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. Dit kan door voorbijgangers als een minder goede locatie worden ervaren.

Daarnaast is ter plaatse van windklasse D sprake van een slecht windklimaat voor de activiteit slenteren. Om die reden is het ter plaatse van deze windklasse minder geschikt om windgevoelige functies zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden te realiseren.

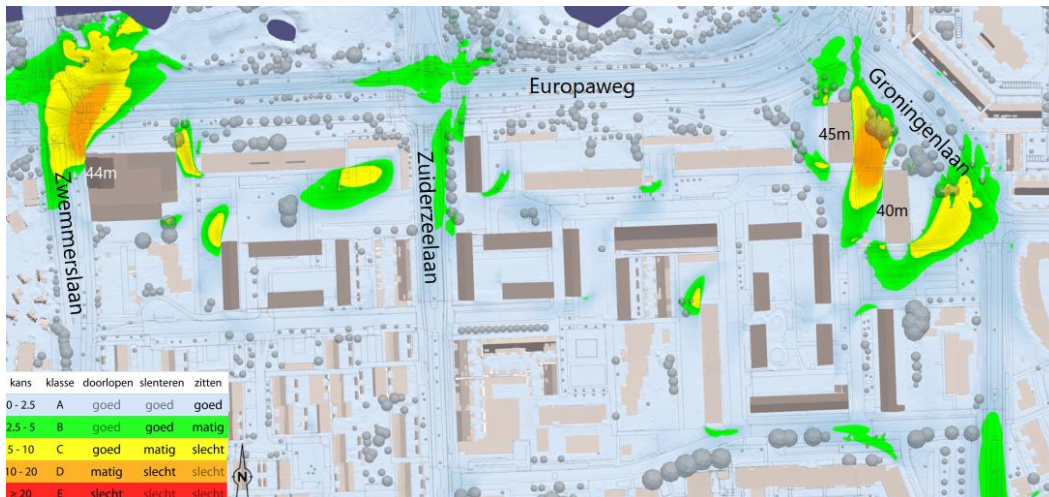
Er is geen risico op windgevaar vastgesteld.



f 4.8 Windhinder oorspronkelijk geplande situatie.

Ten opzichte van de oorspronkelijk geplande situatie geldt hetzelfde in de situatie met de variant waarbij de toren 3 meter naar het zuiden is verschoven, zie figuur f 4.9. De setback heeft een zeer beperkt effect op het windklimaat ten opzichte van de oorspronkelijk geplande situatie.

Er is geen risico op windgevaar vastgesteld.



f 4.9 Windhinder variant met setback.

Geconcludeerd kan worden dat rondom de beoogde hoogbouw voornamelijk een goed windklimaat is vastgesteld, met alleen uitzondering van de noordwestelijke hoek van het pand. Deze locatie is minder geschikt voor windgevoelige functies.

4.5 **Bezinning**

Inleiding

Hoogbouw kan mogelijk een negatief effect hebben op de bezinning in de omgeving. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het wenselijk om jaarrond een aangenaam bezonningsklimaat in de omgeving te behouden. Derhalve is de schaduwwerking van de beoogde bebouwing inzichtelijk gemaakt, zie **bijlage [bezonningsonderzoek]**. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de nieuwbouw op de bezinning van de omliggende bestaande woonbebouwing.

Er zijn drie situaties onderzocht:

1. De huidige bebouwingssituatie;
2. De oorspronkelijk geplande situatie met de bestaande omgevingsbebouwing;
3. Een variant waarin de toren 3 meter verschoven is naar het zuiden, en zonder de aanwezigheid van de te slopen omgevingsbebouwing.

Wettelijk kader

Wegens het ontbreken van een officiële norm voor de bezinning van woningen is getoetst aan een veel gehanteerde richtlijn, de lichte TNO-norm. Bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober is sprake van voldoende bezinning van een woning. Er bestaan meerdere interpretaties van de lichte TNO-norm. In deze situatie is de bezinning beoordeeld op de gevels van de bestaande woningen. Waar nodig is de bezinning meer gedetailleerd inzichtelijk gemaakt.

Beoordeling

Uit het bezonningsonderzoek blijkt zover beoordeeld kan worden, dat voor alle bestaande woningen die behouden blijven rondom het plan, geen sprake is van een situatie die niet voldoet aan de gestelde criteria na de realisatie van het beoogde plan. Hetzelfde geldt voor de situatie waarin de toren 3 meter wordt verschoven naar het zuiden.

4.6 **Uitzicht en privacy**

Bij de beoogde hoogbouw is het van belang dat deze geen afbreuk doet aan de privacy van omwonenden. De beoogde woontoren grenst niet direct aan bestaande woningen.

Ten noorden van de beoogde bouwlocatie zijn geen bestaande woningen gelegen op korte afstand van het plangebied. Hiermee bestaat er in deze richting geen direct zicht op verblijfsruimten van omwonenden.

Ten oosten bevindt zich een bestaande flat. Het beoogde woongebouw kijkt uit op de zijde van de bestaande flat die geen ramen bevat. Op deze manier is geen sprake van inkijk in woningen.

Ten westen van het plangebied zijn in de bestaande situatie een aantal (tijdelijke) tiny houses aanwezig ter plaatse van het Cajanuspad. In de toekomst zullen de tiny houses worden verplaatst naar een nieuwe plek en zullen ter plaatse 114 nieuwe woningen worden gerealiseerd (project "Woningbouw Zwemmerslaan"), waarbij ruimte is voor zelfbouw en nieuwe tiny houses. Vanuit het beoogde woongebouw in voorliggend plan is er uitzicht op deze nieuwe woningen. Onder andere door de aanwezigheid van de Zwemmerslaan grenzen beiden percelen niet direct aan elkaar en blijft een afstand tussen de beoogde woontoren en de nieuwe woningen bestaan. Daarnaast geldt dat het project "Woningbouw Zwemmerslaan" met veel groen wordt gerealiseerd dat zorgt voor enige mate van afscherming tussen dit project en het beoogde woongebouw in voorliggend plan. Om deze redenen zal geen sprake zijn van een uitzicht dat afbreuk doet aan de privacy van de nieuwe bewoners van het project Zwemmerslaan.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich een aantal woonwagens. Vanuit de beoogde hoogbouw is niet direct in de woonwagens te kijken doordat een deel van de overige nieuwbouw die gerealiseerd wordt op voorliggend perceel het zicht afschermt. Dit betekent dat de nieuwe woningen in het beoogde gebouw met 13 bouwlagen wel uitkijken op het nieuwe woongebouw met vier bouwlagen op hetzelfde perceel. Tussen deze woongebouwen bestaat enige afstand en daarnaast kan gesteld worden dat een dergelijk ontwerp gebruikelijk is voor stedelijke gebieden in Nederland.

Om deze redenen kan verondersteld worden dat het beoogde woongebouw geen relevante afbreuk doet aan privacy van omwonenden.

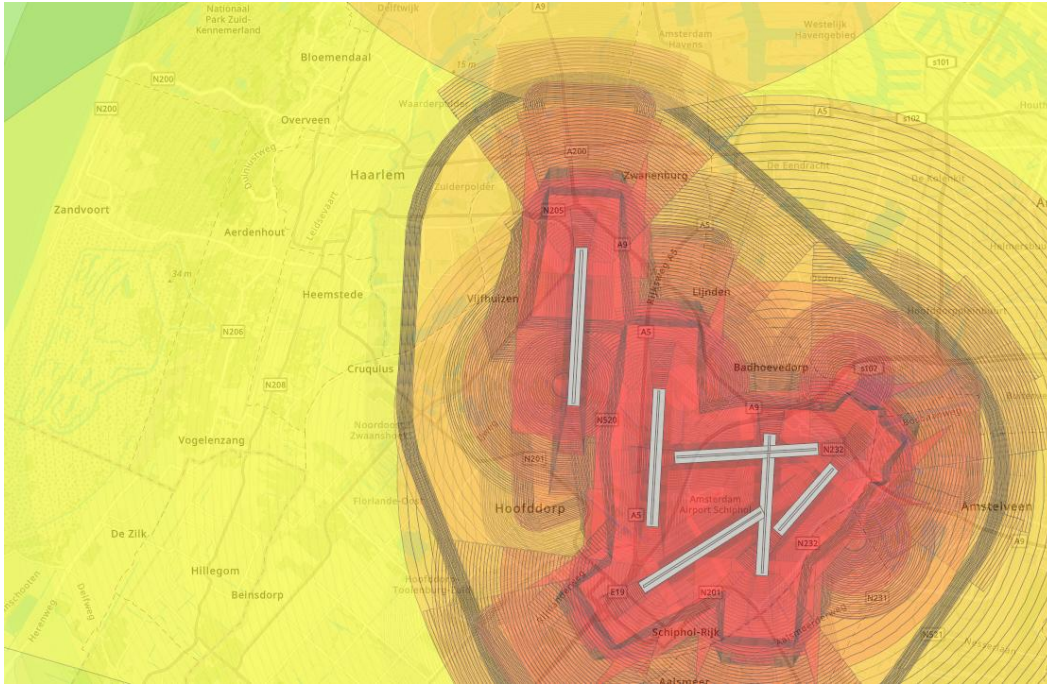
4.7 Hoogtebeperkingen Schiphol

Voorliggend plangebied bevindt zich nabij Schiphol. Daarom dient rekening gehouden te worden met eventuele hoogtebeperkingen en een maximaal toegestane bouwhoogte, zodat veilig vliegverkeer, inclusief opstijgen en landen, kan worden gewaarborgd. Deze hoogtebeperkingen zijn onder andere vastgelegd in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB).

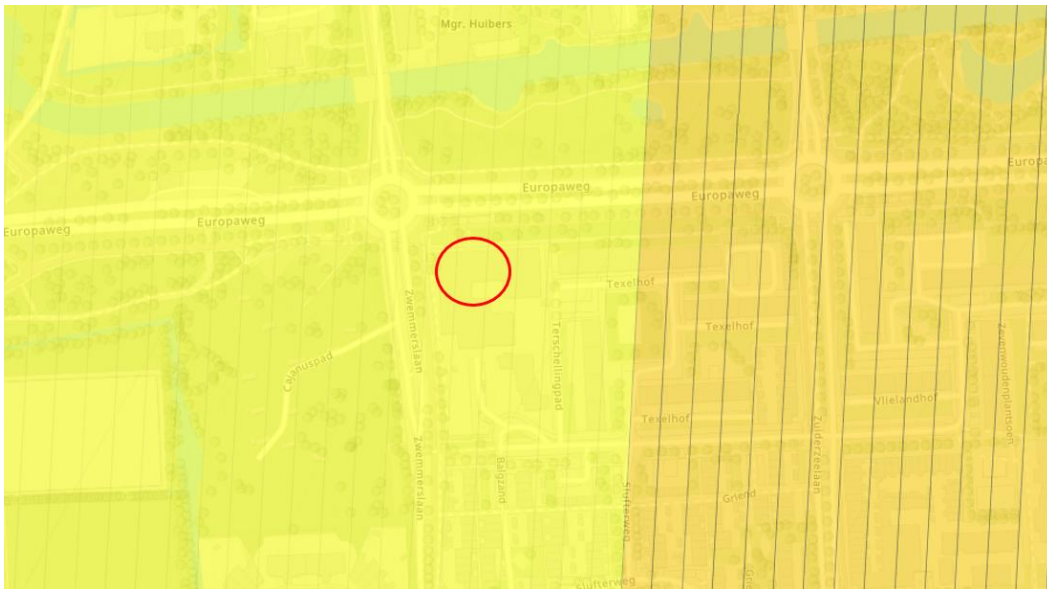
In onderstaande kaart zijn deze hoogtebeperkingen (bijvoorbeeld inzake radarapparatuur of bepaalde vliegroutes) weergegeven.

Uit de kaart blijkt dat de strengste eis voor de maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied 63 meter boven NAP bedraagt. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied is gelegen op +0,7 NAP. De beoogde hoogbouw heeft op deze manier een bouwhoogte tot ca. 41 meter +NAP, derhalve ruim lager dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 63 meter boven NAP. Op deze manier is geen sprake van een negatieve invloed op de veilige werking van het luchtverkeer.

In figuur f 4.10 zijn de verschillende zones rondom Schiphol weergegeven. Figuur f 4.11 toont de ligging van voorliggend plangebied binnen deze zones.



f 4.10 Overzicht zones hoogtebeperkingen rondom Schiphol.



f 4.11 Ligging plangebied (rode cirkel) binnen zones hoogtebeperkingen.

5 Conclusie

Het voornemen bestaat om in de Waddenbuurt te Haarlem, op de hoek van de Europaweg en de Zwemmerslaan een woongebouw te realiseren met een bouwhoogte van circa 40 meter. Op basis van het gemeentelijk hoogbouwbeleid is het verplicht om een hoogbouweffectrapportage (HER) op te stellen voor hoogbouw met een bouwhoogte van meer dan 30 meter. Met een dergelijk rapport worden de effecten op de omgeving van een hoogbouwplan inzichtelijk gemaakt.

Uit de voorliggende HER volgt dat de beoogde hoogbouwontwikkeling op de betreffende locatie ruimtelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De beoogde ontwikkeling is gesitueerd op een locatie die zich goed leent voor hoogbouw en past binnen de kenmerken van de omgeving. Daarnaast zorgt het nieuwe woongebouw voor een duidelijk markeringspunt aan deze kant van de wijk, dat bijdraagt aan een duidelijke stedelijke structuur.

Daarnaast worden de effecten van de hoogbouwontwikkeling op de omgeving eveneens acceptabel geacht. Mede vanwege de stedelijke ligging en afstand tot omliggende woningen blijven hinder en negatieve invloeden beperkt.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat de beoogde hoogbouwontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en een positieve impuls geeft aan zowel de ruimtelijke structuur als de leefkwaliteit van de omgeving.

Dit rapport bevat 23 pagina's

