

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk beleid

Italiëlaan

Stedebouwkundige randvoorwaarden, oktober 2014



Colofon

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld door de Gemeente Haarlem, in samenspraak met woningbouwcorporatie Pré Wonen.

Betrokkenen:

Gemeente Haarlem

Joost van den Tillaart (Stedebouw)

Martin Nap (Procesmanager)

Arnoud Kuiper (Gebiedsmanager)

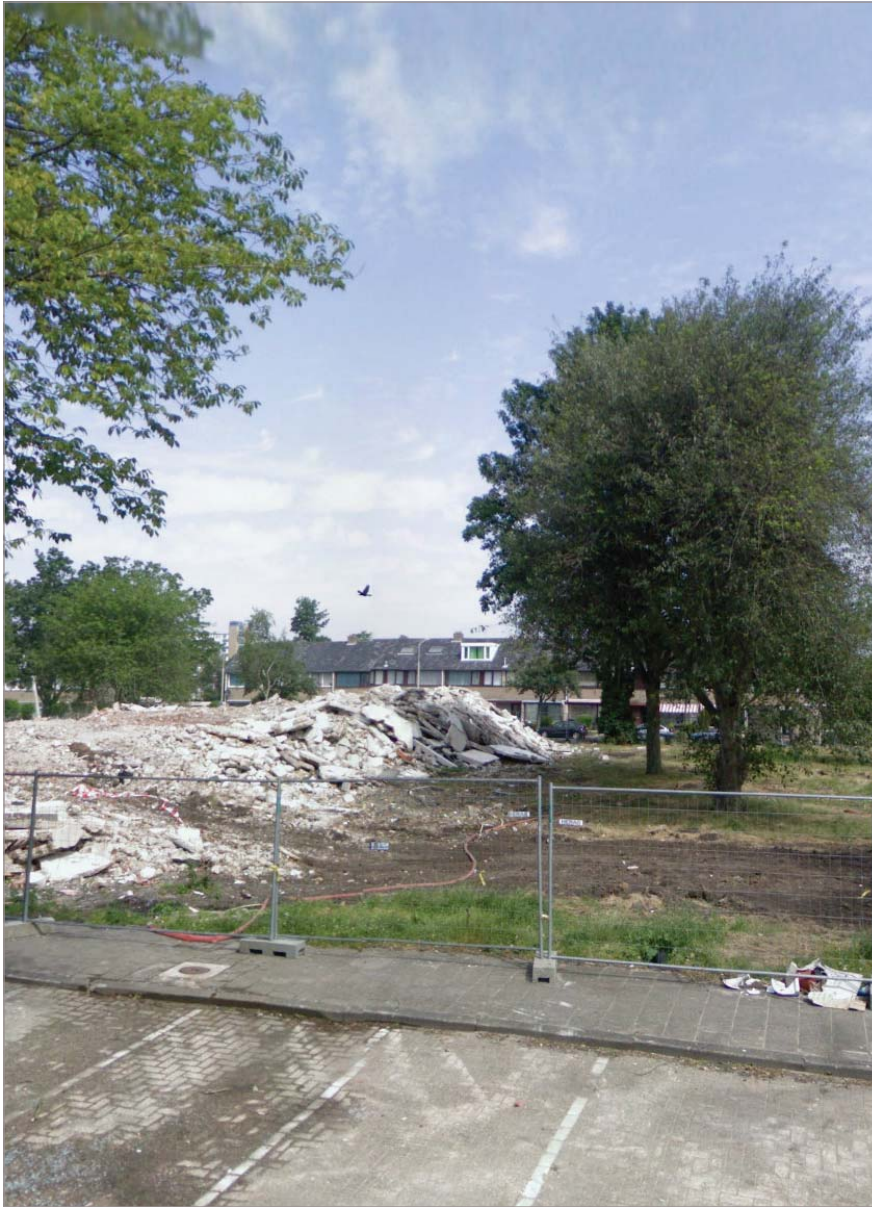
Pré Wonen

Max van Baar

Dennis Hooft

Inhoudsopgave

Aanleiding	3
De locatie	5
Bestaand beleid	8
Nota Ruimtelijke Kwaliteit	12
Ruimtelijke analyse	15
Concept	16
Stedebouwkundige uitgangspunten	17
Voorbeelduitwerking	19
Stedebouwkundige randvoorwaarden	22
Criteria Ruimtelijke Kwaliteit	23
Bijlage 1: Groenbalans en bomenbalans	26
Bijlage 2: Parkeerbalans	27
Bijlage 3: Duurzaamheid	27



Aanleiding

Europawijk-Zuid is flink aan het veranderen. De totale openbare ruimte wordt onder handen genomen en hier en daar vinden bouwprojecten plaats.

Eén van deze projecten bevindt zich aan de Italiëlaan. De portiekflats die hier stonden, zijn in 2008 gesloopt. Hiervoor in de plaats zou een ambitieus nieuwbouwplan komen, waarvoor in 2009 de bouwvergunning is afgegeven.

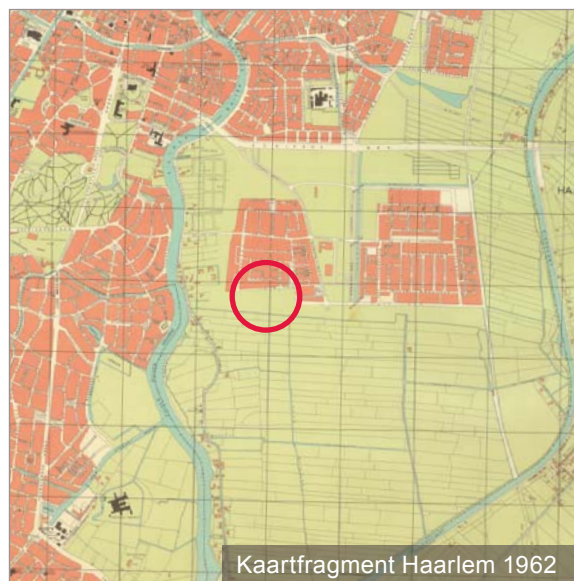
Woningcorporatie Pré Wonen heeft onlangs aangegeven dat ze, gezien de financiële situatie van de laatste jaren, dit bouwplan niet langer wil realiseren en een nieuw plan wil ontwikkelen.

De voorliggende randvoorwaarden moeten het kader bieden voor de nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Deze randvoorwaarden komen voort uit eerder gemaakte afspraken, bestaand beleid zoals de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en een analyse van het gebied.

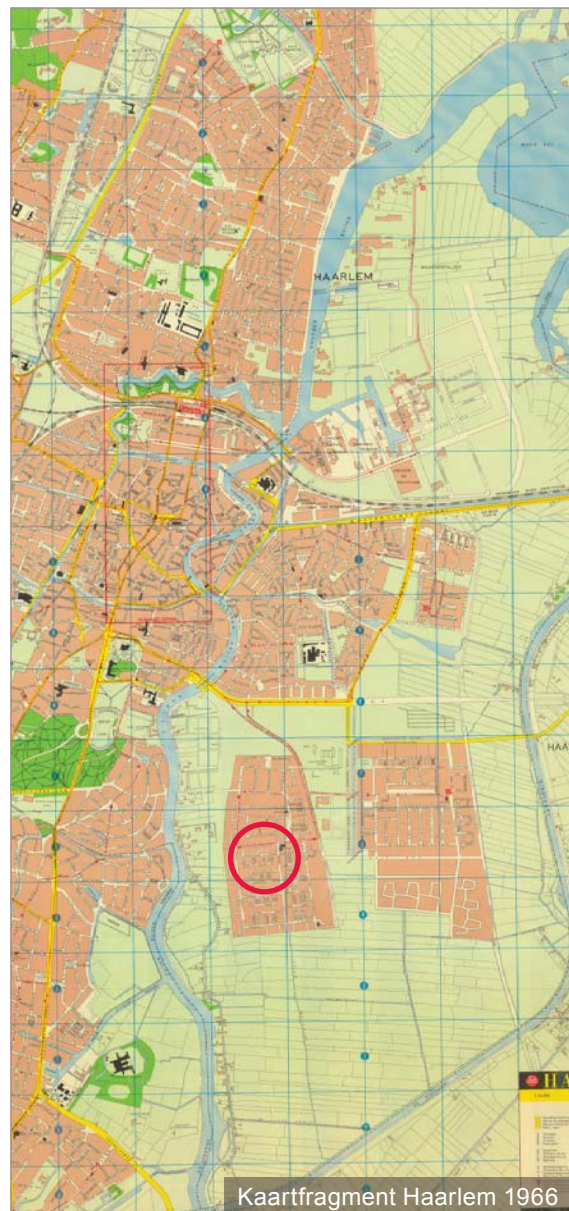
Het doel is om aan de hand van deze randvoorwaarden te komen tot een duurzame herontwikkeling van deze locatie. De ambitie is hierbij een eigentijds, hoogwaardig groen woonmilieu wat een nieuw gezicht geeft aan Europawijk-Zuid.



Kaartfragment Haarlem 1960



Kaartfragment Haarlem 1962



Kaartfragment Haarlem 1966



Ligging in Haarlem



De locatie

Plangebied

Het plangebied Italiëlaan is gelegen in het Haarlemse stadsdeel Schalkwijk. Schalkwijk is Haarlems grootste naoorlogse uitbreidingswijk. Schalkwijk is opgebouwd uit vier woonwijken. De Italiëlaan ligt binnen de wijk Europawijk, meer specifiek; Europawijk Zuid. Het Plangebied wordt ingesloten door de Kopenhagenstraat, Stockholmstraat, Laan van Angers en Italiëlaan.

Ontstaansgeschiedenis

Met de bouw van Schalkwijk (ten zuidoosten van het historische centrum van Haarlem) werd gestart rond 1960. Europawijk-Noord en vervolgens Boerhaavewijk waren de eerste delen die gerealiseerd werden. Met de ontwikkeling van Europawijk-Zuid werd pas enkele jaren daarna begonnen omdat hiervoor de gemeentegrens verplaats moest worden. Het gebied waar Europawijk-Zuid ligt, behoorde tot die tijd toe aan de gemeente Haarlemmerliede. De gemeentegrens liep waar nu ongeveer de Italiëlaan ligt.

Het verschil in de tijd waarin het noordelijk en het zuidelijk deel van Europawijk gebouwd werden, verklaart het verschil in de stedenbouwkundige opzet tussen deze delen van de wijk.

Ligging in de Stad

De Europawijk ligt aan de westzijde aan het Engelandpark, dat grenst aan het Spaarne. De rand van de wijk wordt aan de noord en oostzijde gevormd door de Europaweg. Ten oosten van deze weg ligt het stadsdeelhart van Schalkwijk; hét (winkel)centrum van dit stadsdeel. Het stadsdeelhart staat aan de vooravond van een ingrijpende modernisering en uitbreiding. Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door het Heempark. Europawijk is een buitenwijk van Haarlem met parken en een ruim voorzieningenaanbod binnen handbereik. Daarnaast is de wijk goed ontsloten door de nabijheid van ontsluitingswegen als de Europaweg, Amerikaweg en Schipholweg. De locatie zelf is ligt dicht bij twee bushaltes.



Luchtfoto met plangebied

Voormalige en huidige situatie

Aan de Italiëlaan stonden vijf identieke portiek-etage flats met in totaal 105 woningen. Deze zijn in 2008 gesloopt. Flatjes van hetzelfde type zijn elders in Europawijk Zuid nog te vinden aan de Londenstraat.

Op dit moment is het plangebied een groot grasveld waar, in afwachting van de ontwikkeling, (buurt)activiteiten plaats vinden.

In de directe nabijheid van het plangebied van de Italiëlaan is aan de oostzijde van de Laan van Angers (op de voormalige Yardenlocatie) in 2012 een kinderdagcentrum van Rozemarijn gerealiseerd.

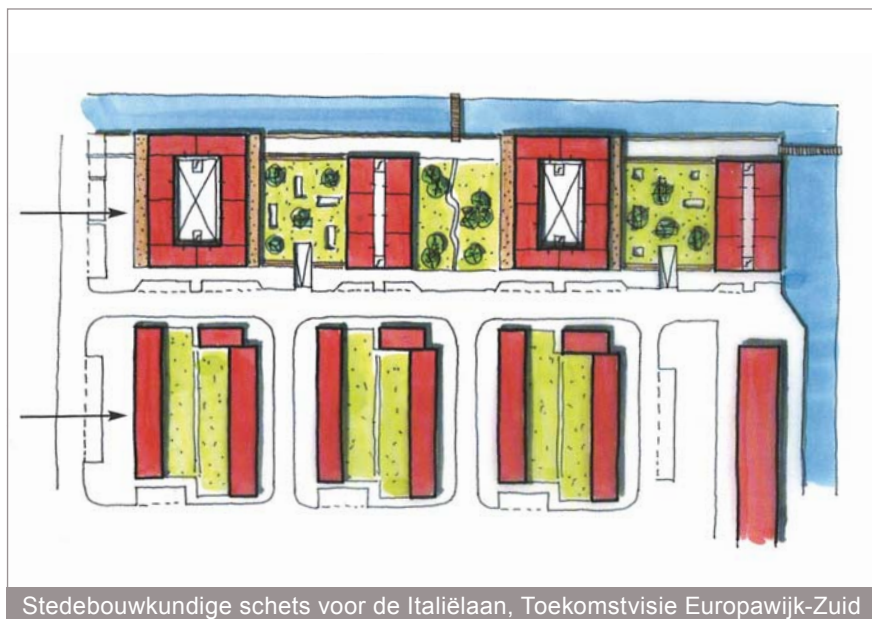


Bestaand beleid

Toekomstvisie Europawijk Zuid

In 2005 heeft de gemeenteraad van Haarlem de Toekomstvisie Europawijk Zuid vastgesteld. Deze toekomstvisie is door de gemeente Haarlem in samenwerking met de corporaties opgesteld omdat de wijk voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte aandacht behoeft. De toekomstvisie heeft betrekking op de vernieuwing tot het jaar 2015 en is gebaseerd op zeven pijlers:

1. Behoud en versterking van het ruime, groene karakter van de wijk:
 - a. Laan van Angers als groene drager van de wijk en b. meer bij de wijk betrekken van het Heempark.
2. Verbeteren woningen door renovatie of vervanging door nieuwbouw.



3. Meer verschillen maken in woningaanbod: ten opzichte van de huidige situatie meer koop, meer middelduur en duurdere huur, meer verschillen tussen woningen (voor jongeren, ouderen, gezinnen, meer voor alleenstaanden, liefst ook meer grondgebonden of grond-ontsloten).
4. Versterken van het gezicht van de wijk: zorgen dat Europawijk-Zuid op beeldbepalende plekken een betere uitstraling krijgt.
5. Verbeteren uitstraling, bruikbaarheid en beheersbaarheid van de openbare ruimte.
6. Op de fiets naar het winkelcentrum! Fietsverbindingen met de omgeving versterken.
7. Binden van bewoners aan de buurt, vraaggericht(er) werken.

De Italiëlaan is één van de locaties waar in dit kader sloop en nieuwbouw gepleegd wordt en zo krijgt de wijk een nieuw gezicht.

Stedebouwkundig uitgangspunt is het realiseren van vier nieuwe bouwvolumes met in totaal 132 nieuwe woningen. De ruimte tussen de bouwvolumes wordt opengehouden ten behoeve van zichtlijnen naar en vanuit de achterliggende buurt.

Aan de noordzijde van de bebouwing is een zone gereserveerd voor water of groen. Deze openbare ruimte langs de Italiëlaan vormt een onderdeel van de nieuwe kwaliteitsdrager van de wijk en wordt samen met de Laan van Angers opnieuw ingericht.

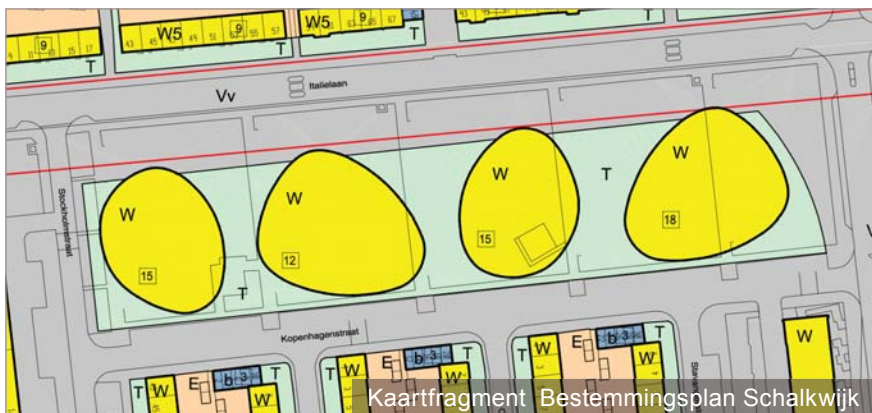
NB. De watervariant is later komen te vervallen ten faveure van de groene variant met langzaamverkeersroute, de 'promenadevariant'.

Bestemmingsplan Schalkwijk

Het bestemmingsplan Schalkwijk, dat nagenoeg het hele stadsdeel bestrijkt, is vastgesteld door de gemeenteraad in 2008. In het bestemmingsplan zijn de planologische en juridische kaders beschreven waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Voor de locatie aan de Italiëlaan (hieronder afgebeeld) is indertijd de mogelijkheid geboden om een viertal gebouwen te realiseren met een plectrumachtige vorm en hoogtes die variëren tussen de drie en de vijf bouwlagen. Dit was conform de op dat moment in ontwikkeling zijnde bouwplannen van Pré Wonen.

Het bestemmingsplan laat enkel toe dat op deze locatie gebouwen binnen de aangegeven footprints mogen worden gerealiseerd met de op de kaart aangegeven hoogte.

Aangezien het bouwplan dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan nu van tafel is, en het lastig zal zijn binnen de kenmerkende vormen van het bestemmingsplan een ander plan met het gewenste programma te realiseren, zal voor deze locatie te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden.

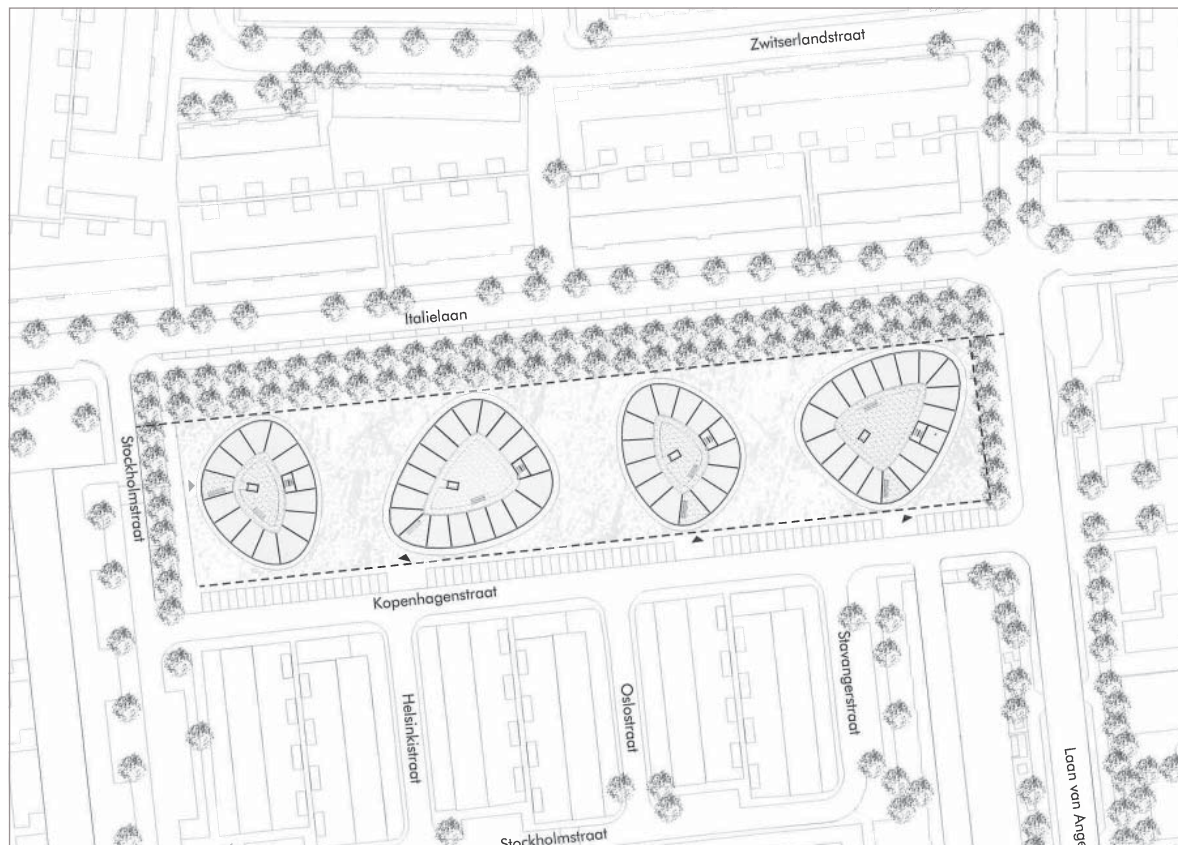


Woonvisie Haarlem

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016, met doorkijk naar 2020, voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt. Het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is uitgangspunt. Door functieverandering, vervanging en intensivering kan de ruimtelijke kwaliteit toenemen. Bouwen kan alleen door slim om te gaan met de beschikbare ruimte en meervoudig ruimtegebruik. Het creëren van een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor allerlei bewonersgroepen in Haarlem, liefst in alle wijken, is een belangrijke ambitie.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) 2012-2015. Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden gerealiseerd.

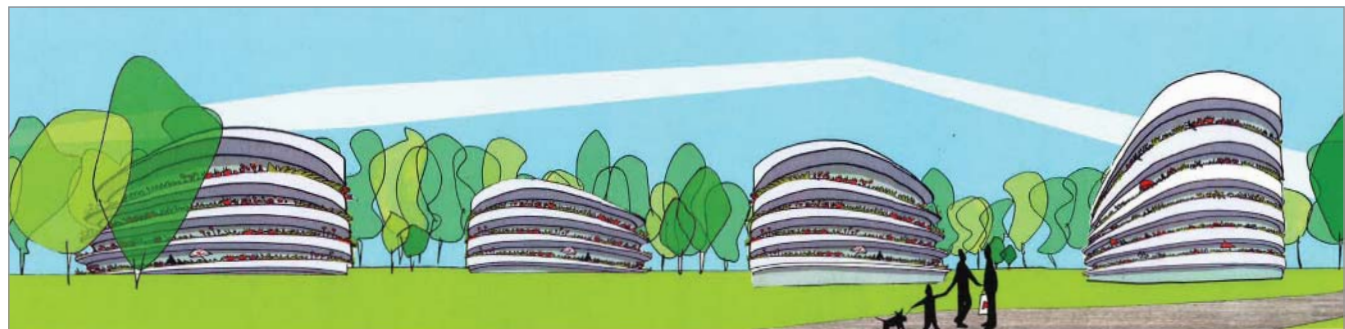
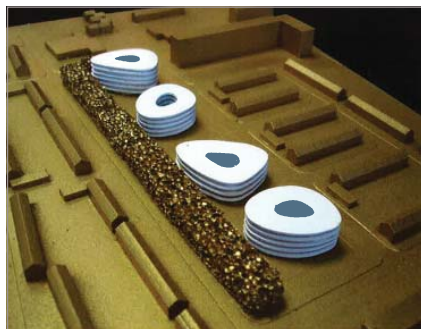
Inzet voor Schalkwijk is differentiatie van de woningvoorraad. De woonvisie legt het accent op het toevoegen van middeldure en dure sector, minder op het toevoegen van sociale woningbouw. Daarnaast wordt aandacht besteed aan imagoverbetering door ruimte te bieden aan bijzondere initiatieven (C)PO, functies, nieuwe woon-/ werkeenheden. Bij verkoop van huurwoningen moeten risico's geminimaliseerd worden. In Schalkwijk zijn er kansen voor het creëren van woonservicegebieden.



Ontwerp Claus en Kaan

Op basis van de uitgangspunten in de toekomsvisie Europawijk Zuid is in opdracht van Pré Wonen door architectenbureau Claus en Kaan een ontwerp gemaakt voor de locatie aan de Italiëlaan. Voor dit ontwerp in is 2009 de bouwvergunning afgegeven.

Het ontwerp bestaat uit een viertal afgeronde volumes, met 144 appartementen, die los in het groen geplaatst worden. Aan de zijde van de Italiëlaan is een zone vrijgehouden die de verbinding legt tussen de nieuw ingerichte Laan van Angers en Engelandpark. Het parkeren vindt volledig op maaiveld, in de openbare ruimte, plaats waarbij het grootste deel in de Kopenhagenstraat gerealiseerd wordt.





Definitief ontwerp openbare ruimte Europawijk Zuid

IVOREZ

Het project IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk Zuid) is een directe doorvertaling van de Toekomstvisie uit 2005. In dit project is de vernieuwing van de openbare ruimte aangepakt. Het definitieve ontwerp hiervoor is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en is ten tijde van het verschijnen van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden volop in uitvoering.

Belangrijke onderdelen van dit project zijn, naast het weer mooi maken van de openbare ruimte, het toegankelijk maken van het Engelandpark en Heempark, het Stadsdeelhart beter bereikbaar maken voor fietsers en het naar binnen trekken van het groen om te dienen als ontmoetingsruimte en om de buurten met het omliggende groen te verbinden. Bij dit laatste onderdeel speelt de “wandelpromenade” Laan van Angers - Italiëlaan, die het Heempark met het Engelandpark verbindt, een belangrijke rol.

NB. Op de naastgelegen kaart zijn ook de bouwprojecten (waaronder de Italiëlaan) binnen Europawijk Zuid in een zalmachtige kleur weergegeven.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Voor het gebied waarin de locatie Italiëlaan ligt, zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2012 een gebiedstype en regieniveau opgenomen. Voor deze locatie geldt een gebiedstype 'Strokenbouw (1960 - ca 1975)' hierop is het transformatie regie van toepassing. Daarnaast maakt de lange lijn Italiëlaan onderdeel uit van de hoofd bomenstructuur op wijkniveau.

Openbare ruimte

- Lange lijnen (Italiëlaan i.c.m. Laan van Angers) altijd integraal met inachtneming van het gehele lengteprofiel behandelen.
- Voorzieningen als elektriciteits-, schakelkasten of opnemers in de bebouwing of tegen de bebouwing c.q. erfafscheiding plaatsen of ondergronds.

Ruimtelijke structuur bebouwing

- Bestaande structuren (zoals groenstructuur) als uitgangspunt nemen bij herstructurering.
- Bij vervanging van hele complexen kan de ruimtelijk structuur van de bebouwing veranderen.
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving. De plint reageert functioneel en visueel op het maaiveld.
- De overgang openbaar en privé moet helder gedefinieerd zijn. Bij toepassing van hekwerken deze altijd mee-ontwerpen.

Massa en vorm bebouwing

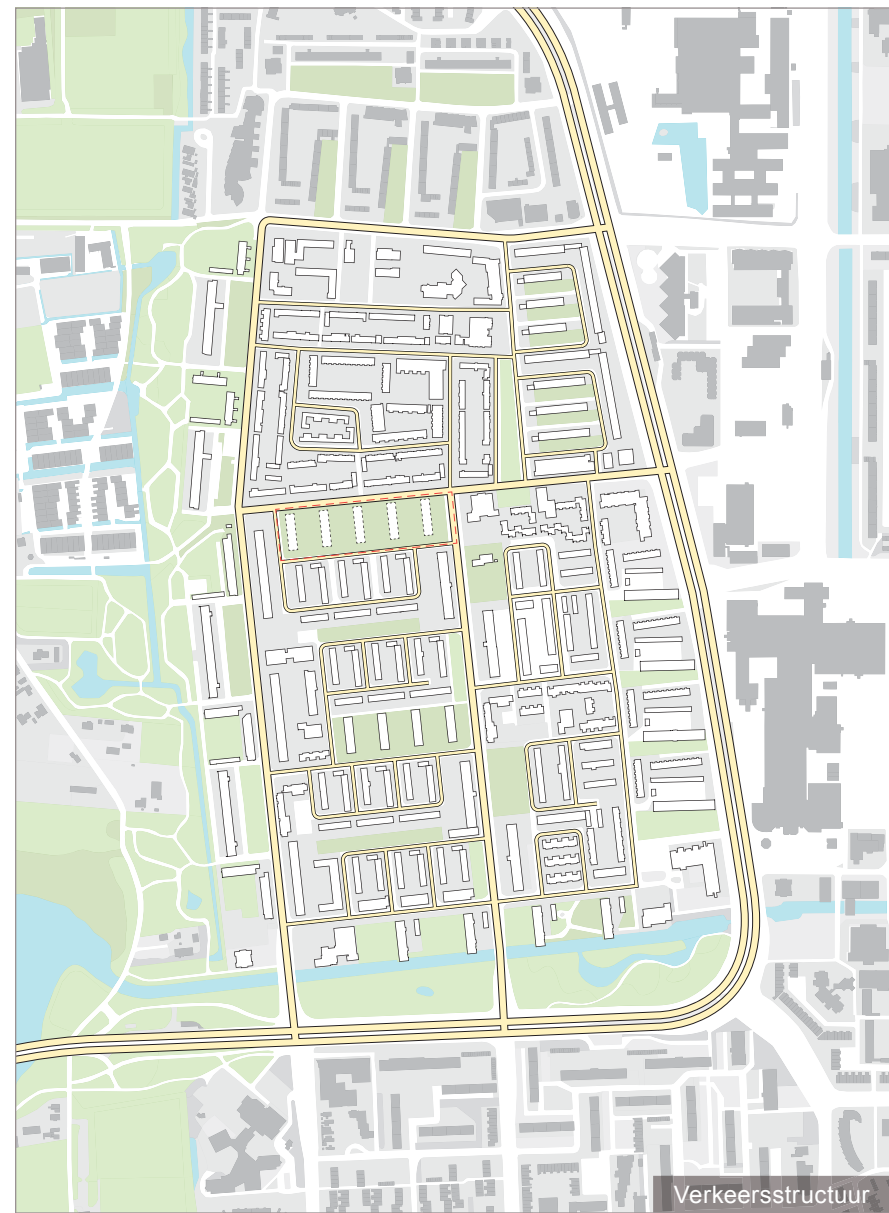
- Het toevoegen van een nieuwe bebouwingstypologie is mogelijk.
- Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm.

Materiaal, kleur en detaillering bebouwing

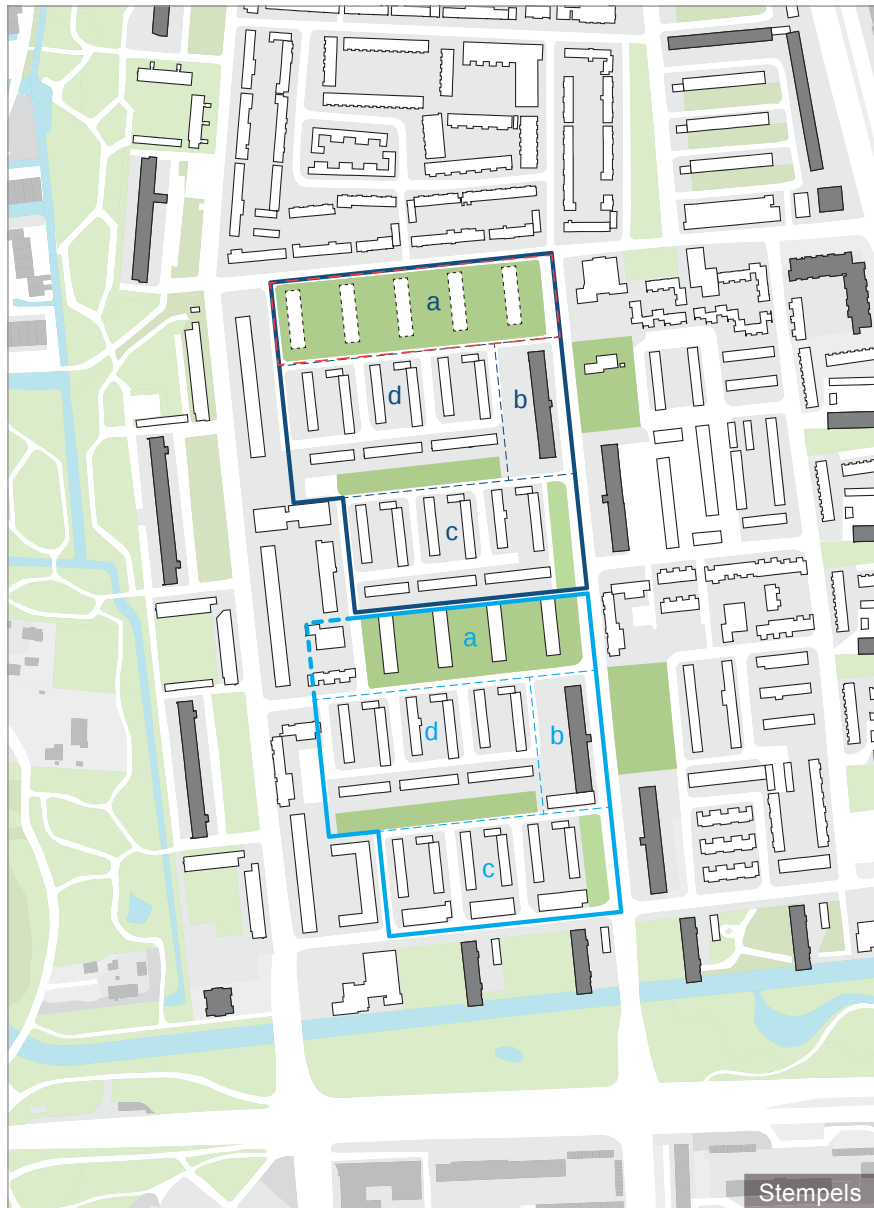
- Duurzaam materiaal toepassen
- Kleurgebruik vergelijkbaar met wat er in de omgeving gebruikelijk is.

Daklandschap

- Gebouwen hebben een duidelijke beeindiging.
- Daken bieden kansen voor zonne-energie, vergroening en gebruik als buitenruimte.
- Installaties zoals antennes, liftopbouwen, aircoinstallaties e.d. zoveel mogelijk integreren in de bebouwing en het daklandschap.







Ruimtelijke analyse

Europawijk dateert uit de jaren '60 van de vorige eeuw. De ontwerpers van Europawijk, Hardonk en Haasnoot, volgden de inzichten van die tijd: functiescheiding, stempelbouw en strokenbouw. Europawijk-Zuid is een woonwijk met daaraan verwante voorzieningen; scholen, buurtwinkels en kerken. De wijk bestaat uit combinaties van woonblokken die steeds worden herhaald. Het gaat dan om eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap en privétuinen, portiekflats van vier lagen en torenflats vrij in de openbare groene ruimte. Ter accentuering van de hoofdontsluitingswegen en het water zijn galerij- en torenflats gebouwd.

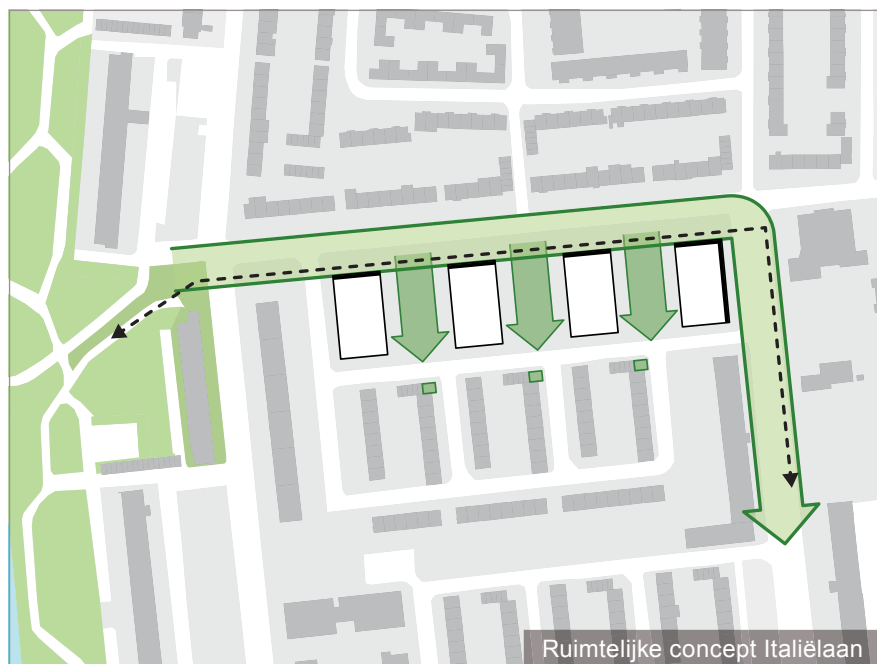
De locatie Italiëlaan is gelegen aan een van de wijkontsluitingswegen en heeft als buurtgroen een belangrijke plaats in de groenstructuur van de wijk. Met de herinrichting van de Italiëlaan als wandelpromenade wordt deze rol nog verder versterkt en wordt het groen beter de wijk en de achterliggende buurten in getrokken. Daarnaast is de locatie gelegen nabij de voorzieningen.

Concept

Europawijk-Zuid heeft een heldere opzet, dit concept heeft als doel een eigentijdse invulling te geven binnen de bestaande structuur.

Behouden bestaande structuur

De opbouw van de wijk in stempels met een duidelijk bebouwingsstructuur en groenstructuur is karakteristiek voor deze wijk. Het aanwezige groen is een kwaliteit van de wijk. Vanuit het oogpunt van de herkenbaarheid en de belevingswaarde is het van belang dat deze samenhang in de wijk gehandhaafd blijft. Dit komt neer op losse bebouwing in het groen.



Versterken van het gezicht van de wijk

Conform de Toekomstvisie Europawijk-Zuid dient de Italiëlaan als beeldbepalende plek een betere uitstraling te krijgen. Dit vraagt om een bijzondere architectuur.

Groen de wijk in trekken

Het Engelandpark en het Heempark hebben een enorme recreatieve waarde te bieden aan de wijk. Om de beleving van deze parken aan de rand van de wijk te vergroten is het van belang om de toegankelijkheid te vergroten. Dit wordt gedaan door een groenzone met wandelpromenade langs de Italiëlaan en Laan van Angers aan te leggen waardoor het groen de wijk ingetrokken wordt. In inrichting dienen de Italiëlaan en de Laan van Angers een geheel te vormen.

Compacte bebouwing

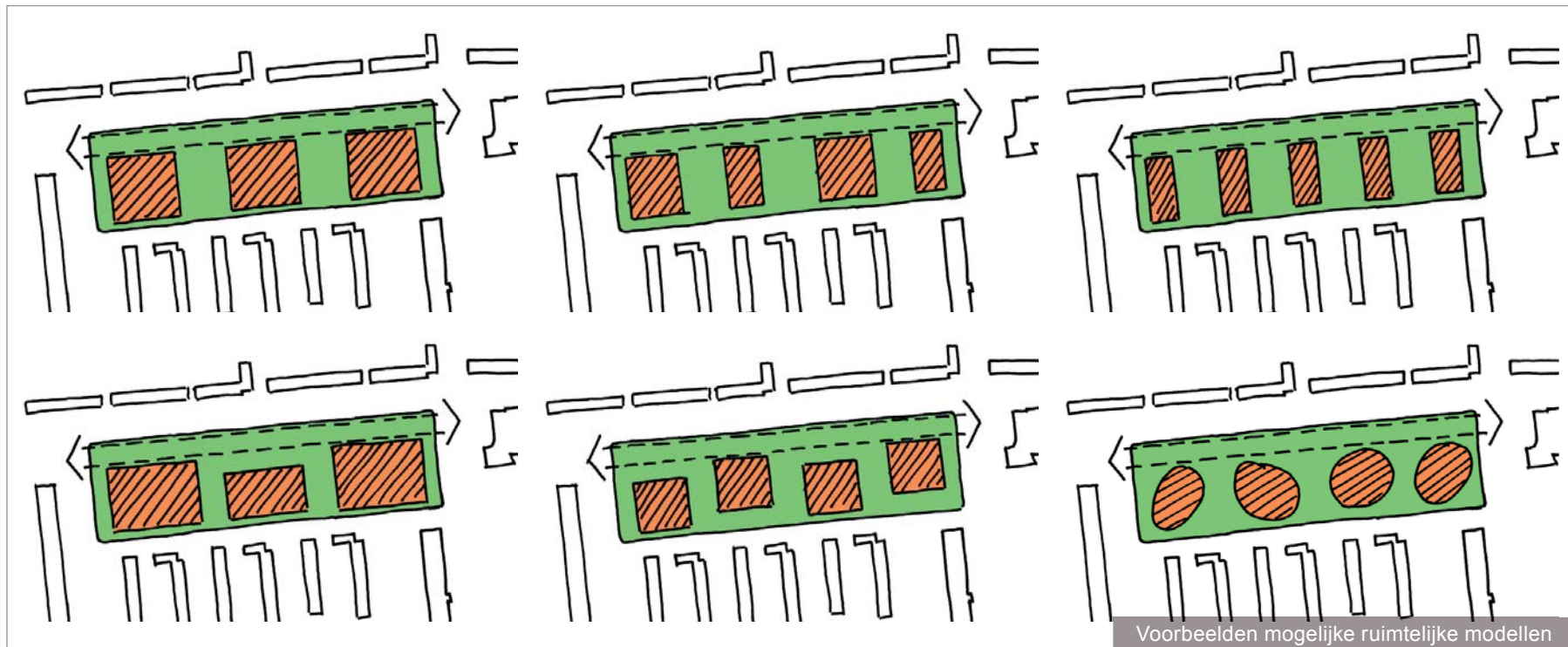
In een dicht bebouwde stad als Haarlem moet voorzichtig omgegaan worden met de schaarse beschikbare ruimte. Bij Pré Wonen leeft de uitdrukkelijke wens om af te zien van het bouwen van appartementen op deze locatie. Om de woningaantallen voor deze locatie op peil te houden is gekozen voor nieuwe typologiën van compacte laagbouw.

Begeleiding van de openbare ruimte

In de naoorlogse stedenbouw is er sterk sprake van een nauwe samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing. De bebouwing moet zorgen voor een heldere definitie van de openbare ruimte, zowel voor wat betreft de Italiëlaan en de Laan van Angers als de groene ruimtes tussen de bouwblokken.

Stedebouwkundige uitgangspunten

- De breedte van de wandelpromenade bedraagt minimaal 13m.
- Tussen de bouwblokken bevinden zich, openbaar toegankelijke, groengebieden met een breedte van ca. 20 meter.
- Doorzichten tussen blokken door.
- Minimaal 3, maximaal 5 blokken (zie onderstaand verschillende ruimtelijke modellen).
- Minimaal oppervlak groengebied buiten de blokken: 2.150m², (gelijk aan groenmaat uit het bestemmingsplan)
- Waar mogelijk behouden van bestaande bomen.
- Bouwhoogte 3 tot 5 lagen.
- Blokken hoeven niet allemaal gelijk te zijn, maar dienen wel nadrukkelijk familie van elkaar te zijn.
- Bebouwingsblokken vormen in zichzelf een geheel.
- Blokken hebben eenzijdige oriëntatie.
- Geen dode plinten.
- Overgangen tussen privé (de woning) en openbaar gebied zijn zorgvuldig vormgegeven.





Voorbeelduitwerking

Het terrein aan de Italiëlaan, waar voorheen een vijftal portiek-etage flatjes in het groen stonden, wordt getransformeerd naar een eigentijdse vertaling van dit wonen in het groen, waarbij ook de woningtypologie verandert.

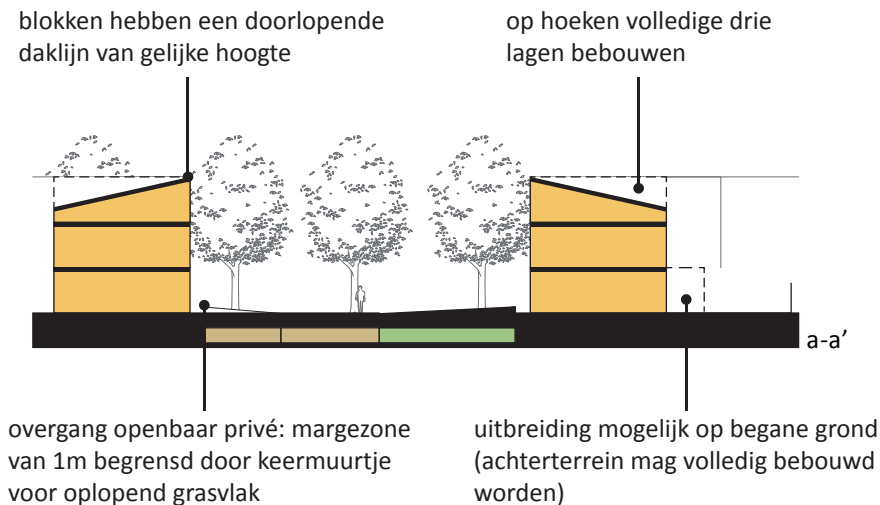
NB: in de voorbeeldverkaveling is een indicatieve indeling gemaakt van de blokken in woningen. De indeling van de blokken kan in een nadere uitwerking, binnen de gestelde randvoorwaarden, nog variëren.

Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de Italiëlaan is de groene opzet van het plan. Enerzijds komt dit tot stand door het aanleggen van een groene wandelpromenade direct ten zuiden van de weg, welke aansluit op de wandelpromenade langs de heringerichtte Laan van Angers. Anderzijds wordt dit bereikt door de groene inrichting tussen de verschillende blokken in.

De Italiëlaan neemt een bijzondere plaats in binnen de groenstructuur van Europawijk Zuid. Met oog voor deze structuur wordt hier gekozen voor de opzet van losliggende, alzijdige, blokken in het groen.

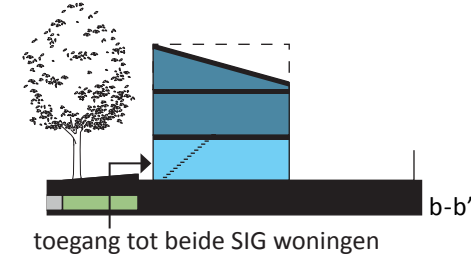
Standaard eengezinswoningen



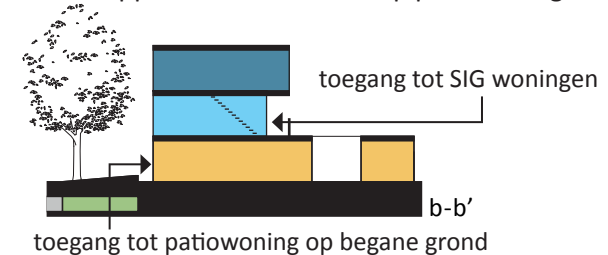
Schaal profielen: 1:500

SIG woningen (2 varianten)

variant bebo SIG



variant SIG appartementen boven op patiowoning



Principeprofielen

Relatie met de buurt

De opzet van de bebouwing binnen het plangebied wijkt, overeenkomstig de oorspronkelijke stempelstructuur van de wijk af van de bebouwing in de directe omgeving. Echter, door de losse opzet van de blokken dringt het groen tussen de blokken door naar de achterliggende wijk. Dit betreft deze andere delen bij de groenstructuur van de wijk. Het groen tussen de woningblokken is weliswaar in eigendom en beheer bij de woningcorporatie, maar wel (semi-) openbaar toegankelijk. Deze groengebieden bieden ruimte voor speelplekken voor kinderen. Op deze manier worden de bewoners uitgenodigd om gebruik te maken van het groen tussen de blokken alsmede de wandelpromenade langs de Italiëlaan om een 'rondje Europawijk' te lopen.

Bouwhoogtes

De afwijkende positie in de stempelstructuur van de wijk en de ligging aan de Italiëlaan (als een van de entrees tot de Europawijk) biedt

aanleiding tot een hogere bouwhoogte dan de woningen ten noorden en zuiden van deze locatie. De bouwhoogte van de oorspronkelijke flat op deze locatie bedroeg hier vier lagen. Vier lagen is ook nu weer als maximale bouwhoogte gedefinieerd. De minimale bouwhoogte is op drie lagen gesteld om voor voldoende massa te zorgen aan het verbreedde profiel van de Italiëlaan en om de afwijkende positie (ten opzichte van de directe omgeving, bestaande uit twee lagen met een kap) in de stedenbouwkundige structuur te onderstrepen.

Woningen

De setting van de blokken in het groen zorgen voor een bijzonder woonmilieu met een mix van woningtypes.

Op basis van de woningbouwbehoefte welke door Pré Wonen in de wijk geconstateerd is, is een planopzet gemaakt die hoofdzakelijk uitgaat van een combinatie van grondgebonden en beneden-boven woningen. Daarnaast zijn er in het plan een zestiental SIG woningen voor begeleid wonen opgenomen.

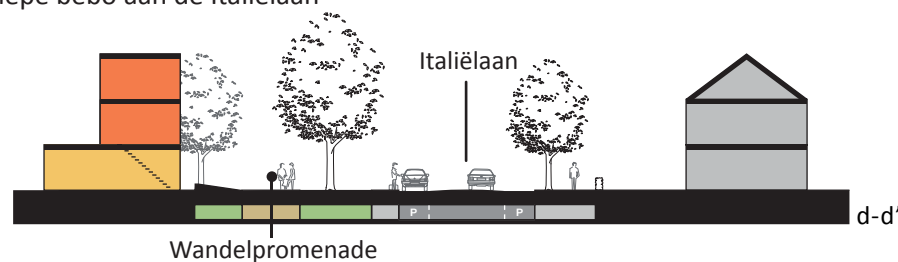
Beneden-boven woningen

standaard bebo



Schaal profielen: 1:500

ondiepe bebo aan de Italiëlaan



Principeprofielen

Het plan bestaat uit een mix van (middel)dure vrijesector huurwoningen en duurdere sociale huurwoningen. De SIG woningen worden in de sociale huursector gerealiseerd. Door toevoeging van middeldure en dure vrije sectorwoningen wordt meer differentiatie in de woningvoorraad gerealiseerd. De sociale huurwoningen worden zodanig ontworpen dat het geen standaard sfeer van een appartementencomplex krijgt. Verwacht wordt dat hierdoor doorstroming uit de wijk op gang zal komen naar deze nieuwbouwwoningen.

De voorbeeldverkaveling voorziet in de realisatie van ca. 92 woningen (incl. 16 SIG woningen, volgens variant bebo SIG).

Verkeer en parkeren

Voor de afwikkeling van het autoverkeer wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen om het gebied; er worden geen extra wegen aangelegd.

(Bij de breedte van de groenstrook en plaatsing van de bomen aan de noordzijde van het plangebied is wel alvast rekening gehouden met het mogelijk op termijn doortekken van het profiel van de Italiëlaan zoals dat recent ten oosten van de Laan van Angers is aangelegd.)

Het parkeren wordt aan de randen van het gebied opgelost (zie parkeerbalans in bijlage) waardoor het gebied tussen de woningblokken volledig autovrij is.

Evenals in de eerdere plannen voor dit gebied wordt het parkeren in openbaar gebied opgelost.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen losstaand onderdeel in dit plan, maar is ingeweven in het stedenbouwkundige model. In de bijlage is een

overzicht van de duurzaamheidsmaatregelen opgenomen.

Dit neemt niet weg dat er met name in de verdere uitwerking van de plannen nog veel duurzaamheidsaspecten (kansen) zijn die de aandacht behoeven. Door het maken van een energievisie kunnen de kansen voor het besparen en opwekken van energie onderzocht worden. Daarnaast is er bij het ontwerpen van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte veel winst te behalen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

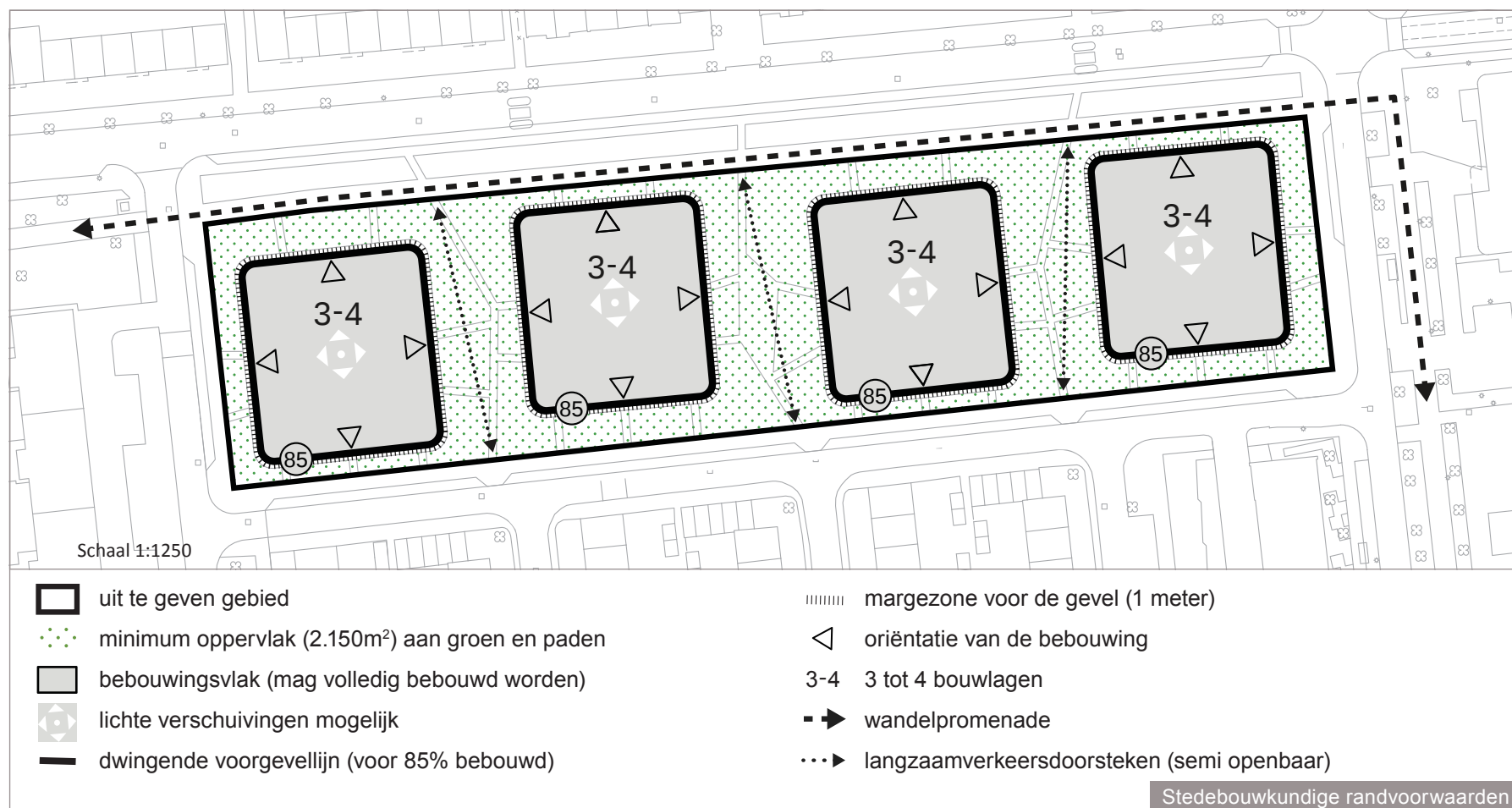
- streven naar een EPC die 15 - 20% lager ligt dan het bouwbesluit,
- daken van woningen maximaal inzetten voor energieopwekking (zonnepanelen en zonneboilers of energiedaken),
- gebouwen aansluiten op een lokaal aan te leggen warmtekoudenet met WKO (of warmte uit asfalt),
- Afkoppelen en in het gebied vasthouden (infiltratie, grassdaken etc) en hergebruiken van regenwater.



Stedebouwkundige randvoorwaarden

De kaart met de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een belangrijk middel voor het voeren van regie over uitgiftegrenzen, rooilijnen, bouwhoogtes etc. De randvoorwaardenkaart geeft de kaders waaraan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking

minimaal heeft te voldoen en laat hierbij veel ruimte voor de verdere invulling. De randvoorwaardenkaart heeft, samen met de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, als doel de kwaliteit en de eenheid van de ontwikkeling aan de Italiëlaan te garanderen.



Criteria Ruimtelijke Kwaliteit

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor de Italiëlaan zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het gebied (als aanvulling op de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit).

De Italiëlaan wordt een gebied met een duidelijk eigen identiteit maar maakt anderzijds onlosmakelijk deel uit van de Structuur van Europawijk Zuid en staat daarmee in de traditie van de na-oorlogse stedenbouw. Door de ruimtelijke opzet van blokken in het groen is er duidelijk sprake van een “blokkenplan” in plaats van een “stratenplan”.

Massa en eenheden

- Blokken hoeven niet (mag wel) allemaal gelijk te zijn, maar dienen wel nadrukkelijk familie van elkaar te zijn.
- Elk blok dient afzonderlijk als eenheid behandeld te worden, in vormgeving en materialisering; geen opdeling per blok.
- Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden.
- De positie van de (4) bouwvlakken mag nog licht schuiven, tevens mag verhouding van de hoogte en breedte licht gewijzigd worden (*marge = maximaal 4m*), hierbij dient het bebouwde oppervlak per blok gelijk te blijven.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 en minimaal 3 bouwlagen.
- Ten minste 85% van de totale voorgevelrooilijn dient in een hoogte van minimaal 3 bouwlagen gebouwd te worden.
Het toepassen van lessenaarsdaken naar het binnengebied is toegestaan, mist op de hoeken wel de volledige hoogte gebouwd wordt.

Gevelopbouw en plastic

- De bebouwing staat in de rooilijn
- De gevelindeling is vrij
- De plastic is beperkt; geen grote verspringingen door erkers.
- Balkons zijn toegestaan, mits onderdeel van de architectuur en maximaal 1 meter buiten de gevel.

Plint

- Overgangen tussen privé (de woning) en openbaar gebied zijn strak vormgegeven; geen tuintjes of erfafscheidingen aan de buitenzijde van de blokken.
- Stoepjes en beperkte terrassen op de begane grond zijn toegestaan.
- Elk blok heeft eenzijdige oriëntatie met entrees aan alle zijden.
- Gebouwen gaan de hoek om, geen grote gesloten gevelvlakken
- Plinten hebben een levendige uitstraling die aansluiten op het woonkarakter. Geen bergingen, afvalbakken e.d. aan de gevel.
- Eventuele werkfuncties op de begane grond dienen een uitstraling naar de openbare ruimte te hebben.
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie waarbij de kopgevel wordt vormgegeven als voorgevel, zodat van beide zijden (toe)zicht op de openbare ruimte is.
- Erfafscheidingen zijn meeontworpen, Tuinmuren (bij hoekwoningen) hebben een hoogte van 3 meter in hetzelfde materiaal als de gevel,

Ritme tussen de blokken

- Tussen de bouwblokken bevinden zich groengebieden van een zekere maat (circa 20m) welke ook plaats bieden aan speelplekken voor kinderen.
- De groengebieden zijn in eigendom en beheer bij Pré Wonen, maar zijn wel openbaar toegankelijk.
- Doorgangen (voor voetgangers) tussen blokken door.
- Het oppervlak aan openbaar toegankelijk groen in het gebied blijft minimaal gelijk aan het oppervlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Schalkwijk uit 2008 (2.150m²).
- Het gebied is openbaar toegankelijk
- Inrichting als collectieve tuin toegestaan; geen verkaveling of toewijzing aan individuele woningen.



Referentiebeeld ruimte tussen de blokken

Materiaalgebruik

- Aansluiten op de soberheid en terughoudendheid in materiaal- en kleurgebruik kenmerkend voor de omgeving.
- Basismateriaal is (lichte) baksteen in warme tinten.
- Per blok één type materiaal toepassen; om eenheid per blok te benadrukken.
- Tussen de afzonderlijke blokken zijn variaties in toepassing en kleurstelling mogelijk.



Referentiebeeld ruimte tussen de blokken

Daken

- Uitgangspunt is (de uitstraling van) platte daken.
- Langs de Buitenzijden van ieder blok is sprake van een doorgemetseld gevelfront waarachter (afgezien van de hoekwoningen) ook een lessenaarskap is toegestaan.
- Daken lenen zich uitstekend voor duurzame toepassingen van energieopwekking tot warmtewinning en wateropvang. Dergelijk meervoudig gebruik van de vijfde gevel voor duurzame toepassing wordt aangemoedigd maar dient nadrukkelijk in het ontwerp meegenomen te worden.
- Dakterrassen bovenop de hoofdbebouwing zijn niet toegestaan.



Referentiebeeld ruimte tussen de blokken



Referentiebeeld ruimte tussen de blokken

Bijlage 1: Groenbalans en bomenbalans

De aanwezigheid van groen en bomen levert een meerwaarde voor de woonbeleving in de stad en is daarmee, mits goed vormgegeven en onderhouden, een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit. Voor de groenbalans is het vigerende bestemmingsplan dat het geldende planologisch juridische kader biedt, als uitgangspunt genomen. Het oppervlak van de bestemming T (= Tuin) welke is bestemd voor (voortuinen,) groen en paden bedraagt 2.150m². Het behoud van dit oppervlak aan groen is randvoorwaardelijk gesteld voor de ontwikkeling van het gebied. Dit resulteert er in dat het oppervlak aan groen niet zal afnemen.

Eén van de uitgangspunten van het plan is om zoveel mogelijk rekening te houden met bestaande bomen. Desondanks zullen er, om de ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken toch een aantal bomen moeten worden gekapt. Dit zijn overigens allemaal bomen welke op het grondgebied van Pré wonen staan.

In het totale plan worden circa 7 bomen gekapt, dit aantal wordt ruimschoots gecompenseerd door de bomen (in de voorbeeldverkaveling circa 30) die, met name aan de randen, in het gebied zullen worden toegevoegd. De nieuw te planten bomen dienen inheemse soorten te zijn. Er zal aansluiting gezocht moeten worden bij de hoofdbomenstructuur op zowel stads- als wijkniveau.



Bijlage 2: Parkeerbalans

Voor het aantal parkeerplaatsen in en om het plangebied is de inrichting van de openbare ruimte zoals vastgelegd in de plannen voor IVOREZ als uitgangspunt genomen.

De enige wijziging ten opzichte van IVOREZ is dat aan de noordzijde van de Kopenhagenstraat niet meer haaks geparkeerd wordt, maar langs. Deze verandering zorgt wel voor een afname van het aantal parkeerplaatsen.

Het voorliggende plan voorziet overigens ook in minder woningen. In IVOREZ werd er voor de ontwikkeling aan de Italiëlaan nog uitgegaan van de realisatie van 144 woningen tegen de 92 uit de voorbeeldverkaveling.

De parkeervraag (IVOREZ) was: $(144 \times 1,2^{1)})$ 173 plaatsen

De nieuwe parkeervraag is: $(16 \times 0,3^{2}) + 76 \times 1,4^{3)})$ 112 plaatsen

Dit zorgt ervoor dat er $(173 - 112)$ 61 parkeerplaatsen 'minder nodig zijn'.

In deze berekening is uitgegaan van 76 middeldure woningen, de segmentering van de woningen kan nog wijzigen.

De verandering van haaks naar langs parkeren in de Kopenhagenstraat zorgt aldaar voor een afname van 43 parkeerplaatsen.

Een vergelijking tussen IVOREZ en het voorliggende plan geeft aan dat de balans positief uitkomt op $(61 - 43 =)$ **+18 parkeerplaatsen**.

¹⁾: parkeernorm voor sociale woningbouw

²⁾: parkeernorm voor serviceflats (hier SIG woningen)

³⁾: parkeernorm voor middeldure woningen

Bijlage 3: Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen losstaand onderdeel maar is ingeweven in het plan voor de ontwikkeling van de Italiëlaan.

Zo wordt ingezet op:

- Woningen bouwen nabij voorzieningen en OV haltes, ter bevordering van het gebruik van openbaar vervoer en fiets.
- Een intensief gebruik van het stedelijk gebied door compact te bouwen; dat spaart de buitengebieden.
- Bestaande waardevolle groenstructuur behouden.
- Woonfunctie gekoppeld aan het groennetwerk en nabij recreatiemogelijkheden, recreatief groen wordt beter toegankelijk gemaakt.
- Het toevoegen van nieuwe woningtypes in de wijk om te zorgen voor differentiatie en een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven.
- Het plan voorziet in het planten van extra bomen.
- Stapelen van woonfuncties (meervoudig ruimtegebruik).
- Openbare ruimte meenemen voor gebruiks- en belevingskwaliteit.
- Groen woonmilieu, parkeren wordt aan de rand opgelost waardoor kinderen vrij kunnen spelen tussen de gebouwen.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
28 oktober 2014