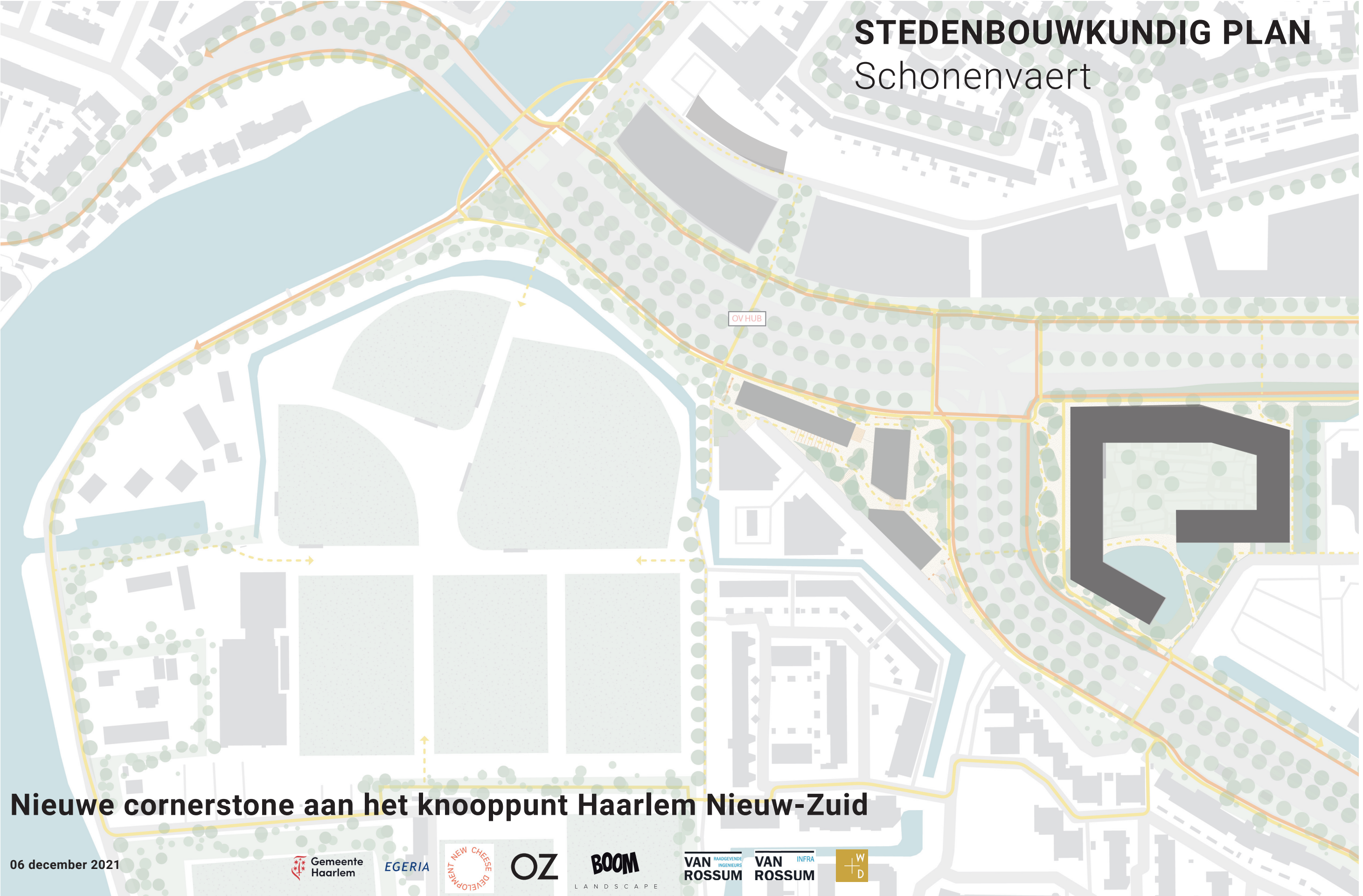


# STEDENBOUWKUNDIG PLAN Schonenvaert

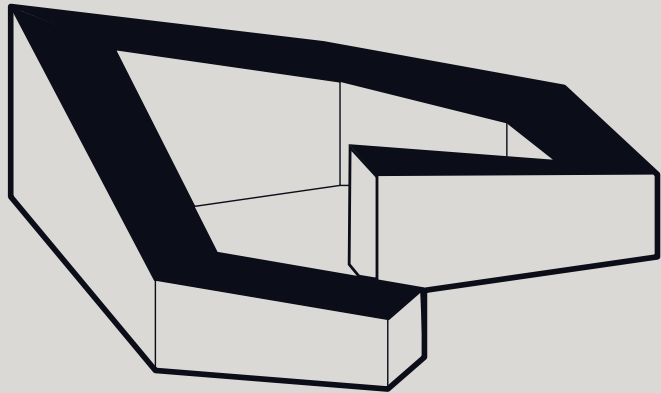


## Nieuwe cornerstone aan het knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid

06 december 2021



# stedenbouwkundig plan



## Inhoud

1. Introductie / nieuw scharnierpunt
2. Stedenbouwkundige visie
3. Bouwvelop
4. Programma
5. Duurzaamheid
6. Mobiliteit
7. Aansluiting op beeldkwaliteit



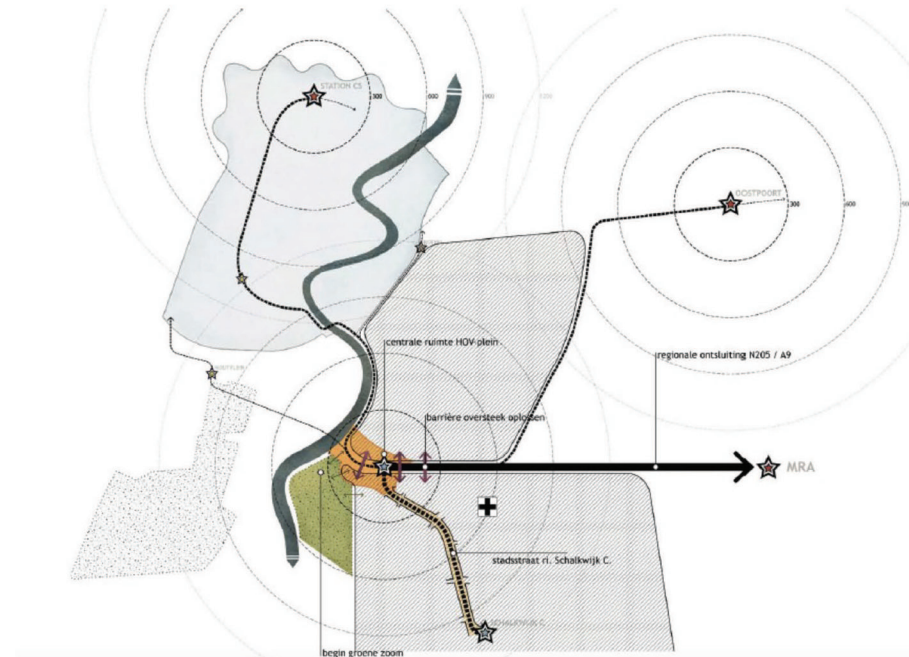


## 2. stedenbouwkundige visie



## Knooppunt Nieuw-Zuid als kruispunt van energie!

- De oude stad (Haarlem centrum en slachthuisbuurt)
- De nieuwe stad (Schalkwijk)
- Creativiteit en vernieuwing (kan hier nog!)
- Het Spaarne als icoon
- De verbinding met MRA
- Hoofdroute bus en auto
- Het Sportpark



## Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid

### Kruispunt van energie

Flow is het centrale begrip voor dit gebied. Een plek die reizigers, zakenmensen, sporters en bewoners wat te bieden heeft, een gebied dat aanzet tot bewegen. De OV-hub met een iconische overstreek aan het Spaarne vormt hier een belangrijk onderdeel van.

Het gebied maakt nieuwe logische verbindingen met de omgeving en wordt ontsloten door 3 werelden:

- sport en gezondheid
- hospitality en business
- buurtgericht en verzorgend

Als schakel tussen deze werelden biedt de plek een unieke kans om als plek economische en maatschappelijke meerwaarde te ontwikkelen.

### Vestiging nieuwe bedrijven

Aansluitend op de gebiedsvisie valt Schonenvaert in de wereld: 'hospitality en business'. Schonenvaert omvat in de plint gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners (lounge, werkruimte, fitness, dakterras, pakket service, wasserette, ruimtes die te gebruiken zijn voor etentjes of feesten) en commerciële / maatschappelijke voorzieningen (o.a. co-working, copyshop, fietsenmaker en in overleg met overige stakeholders nader te bepalen functies die aansluiten bij de gebiedsvisie) die ook door niet-bewoners gebruikt zullen worden.

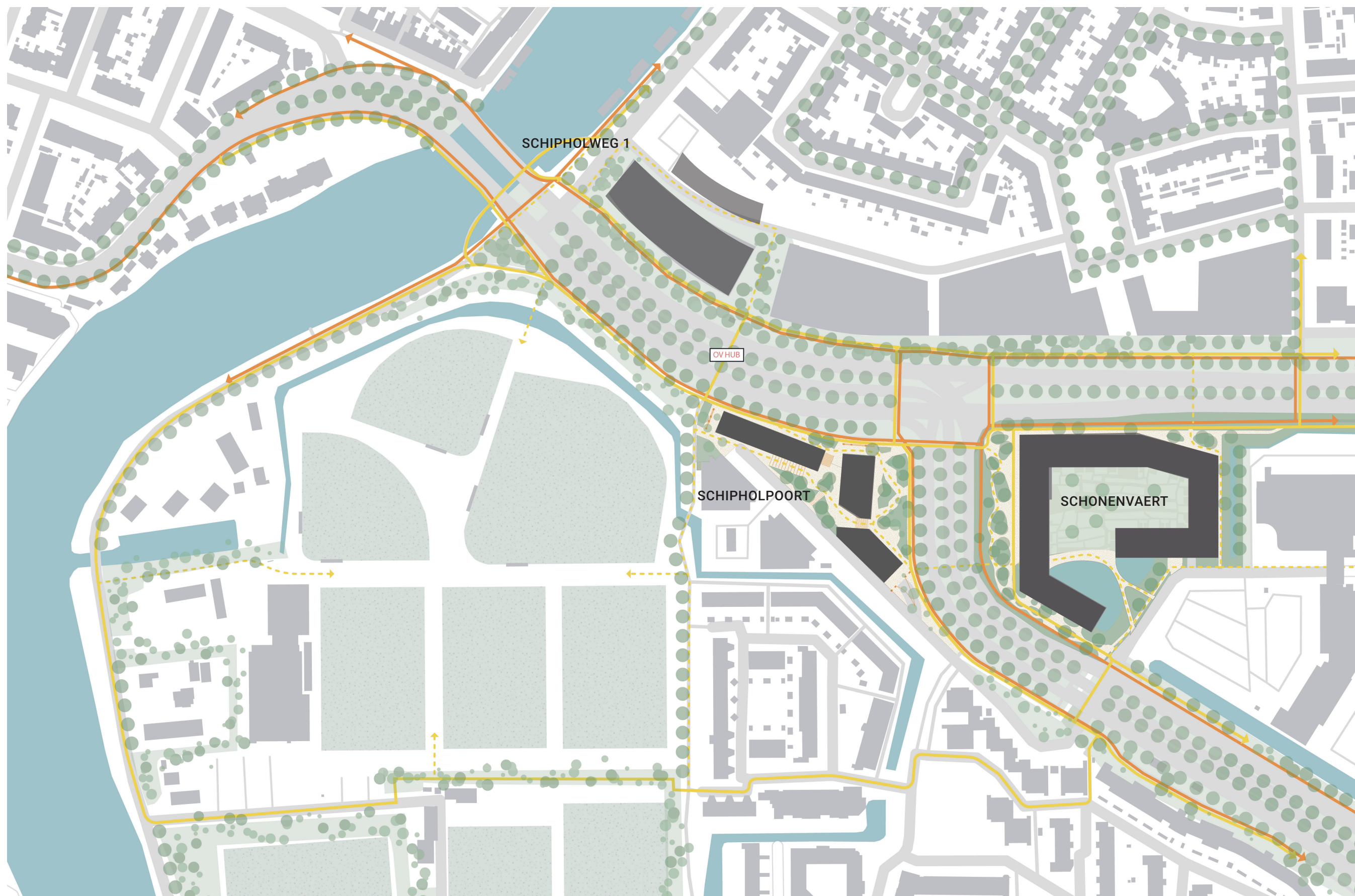
## Vijf ankers als drager van het gebiedsconcept

1. Business ecology van start- en scale-ups
2. Een verbonden in- en outdoor sportcomplex
3. Een iconische overstreek in Haarlem
4. Welkom in Haarlem Nieuw Zuid
5. Unieke plek aan het Spaarne



# 2.1 nieuw stedelijk ensemble

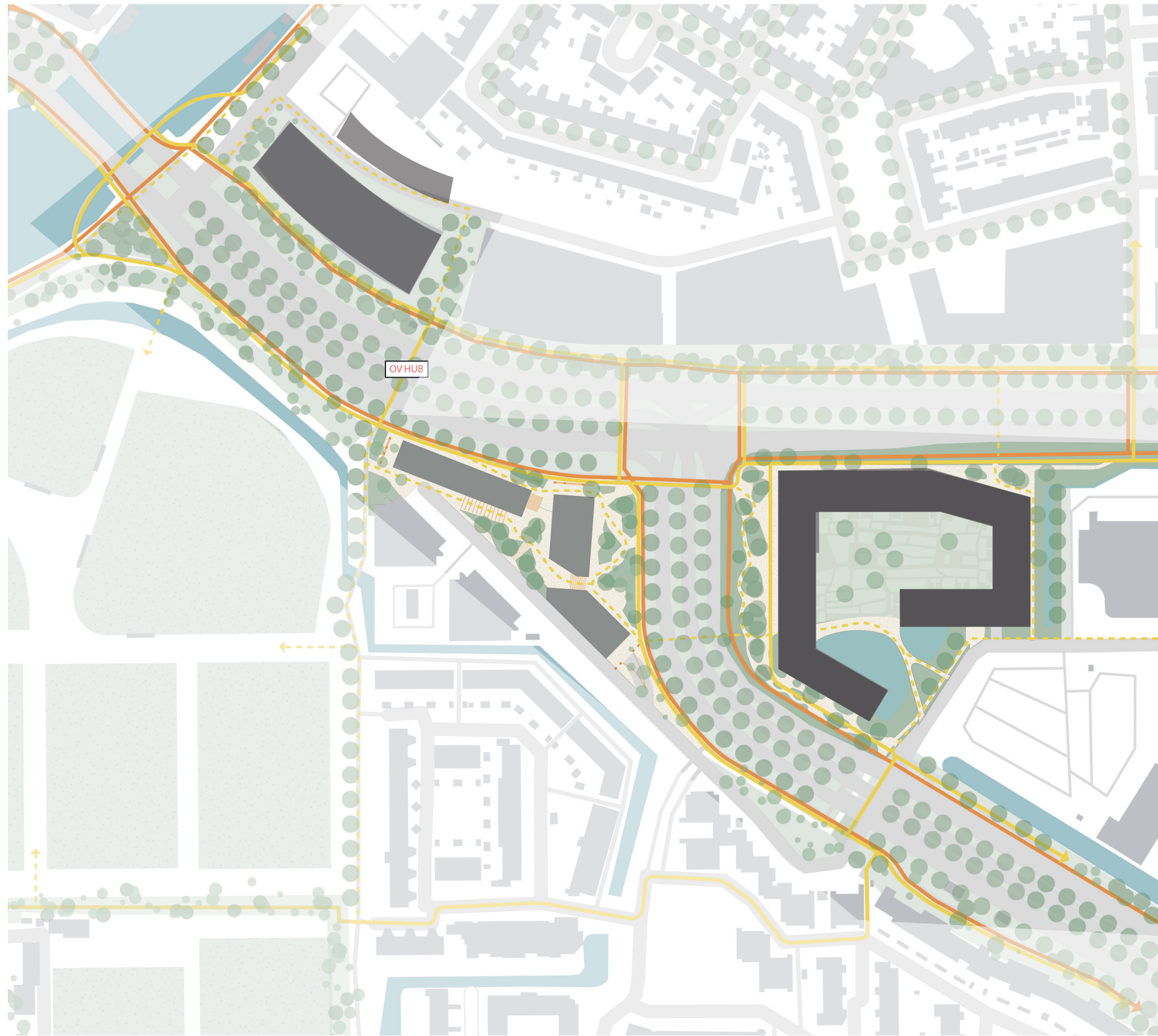




- fietspaden
- hoofdroute voetgangers
- dwaalmilieu voetgangers

## 2.1. nieuw stedelijk ensemble





→ fietspaden    
 → hoofdroute voetgangers    
 ⋯→ dwaalmilieu voetgangers

## Visie dwaalmilieu

### Nieuwe lifeline

De Schipholweg als verbinder is niet haalbaar, daarom wordt ingezet op een nieuwe lifeline: van 'weggericht' naar 'wijkgericht'.

### Langzame verkeerroutes

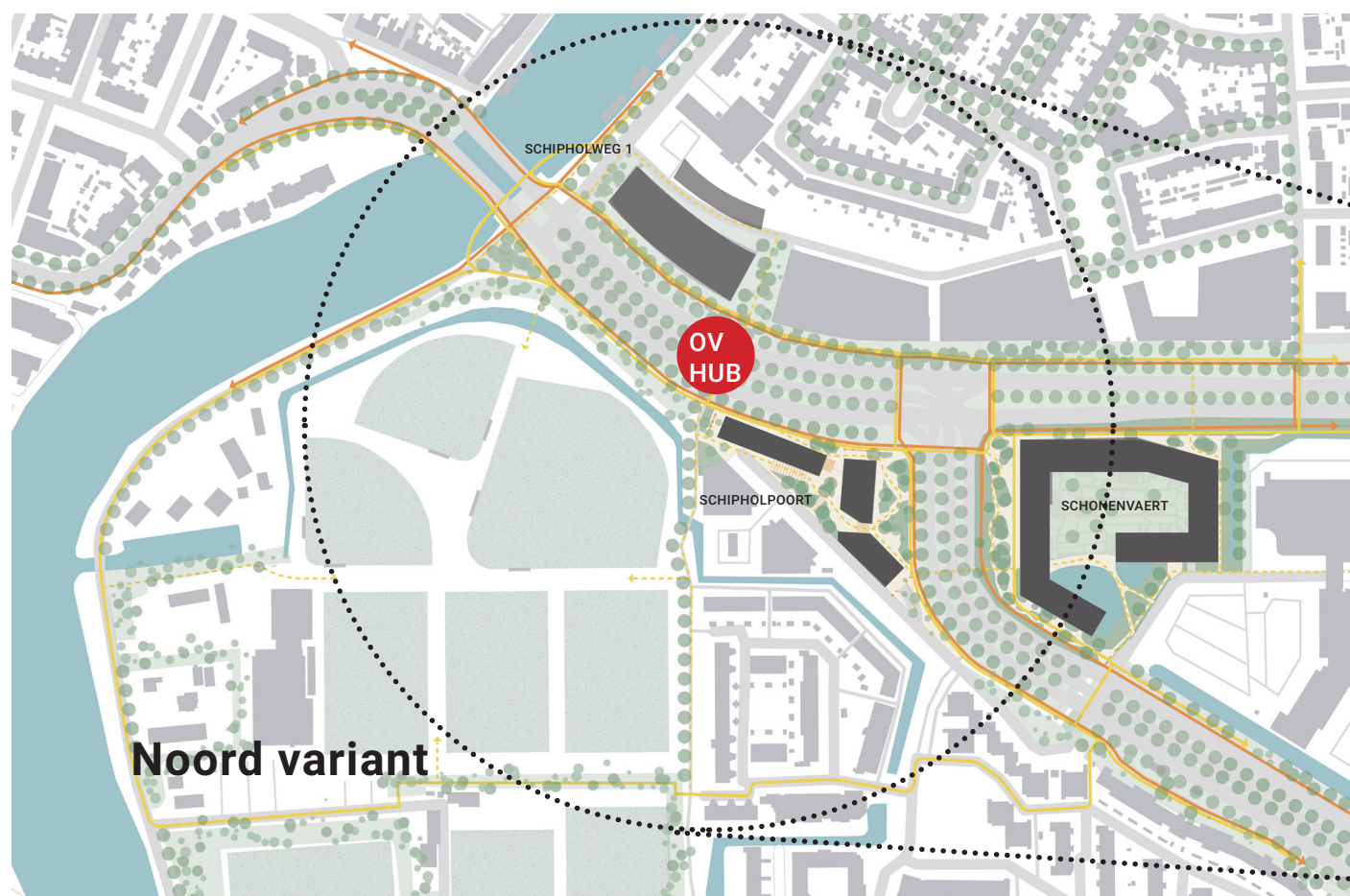
Schonenvaert is een alzijdig gebouw en dit vertaalt zich ook in de verscheidenheid aan openbare ruimtes voor traag verkeer rond deze sculptuur. Deze langzame verkeersroutes rond het gebouw vormen een verbindende factor tussen de wijken onderling en de de nieuwe ontwikkelingen Schipholweg en in het bijzonder Schipholpoort. Door het introduceren van een riante poort aan de Europaweg wordt een dwaalmilieu gestimuleerd tussen Schonenvaert en Schipholpoort.



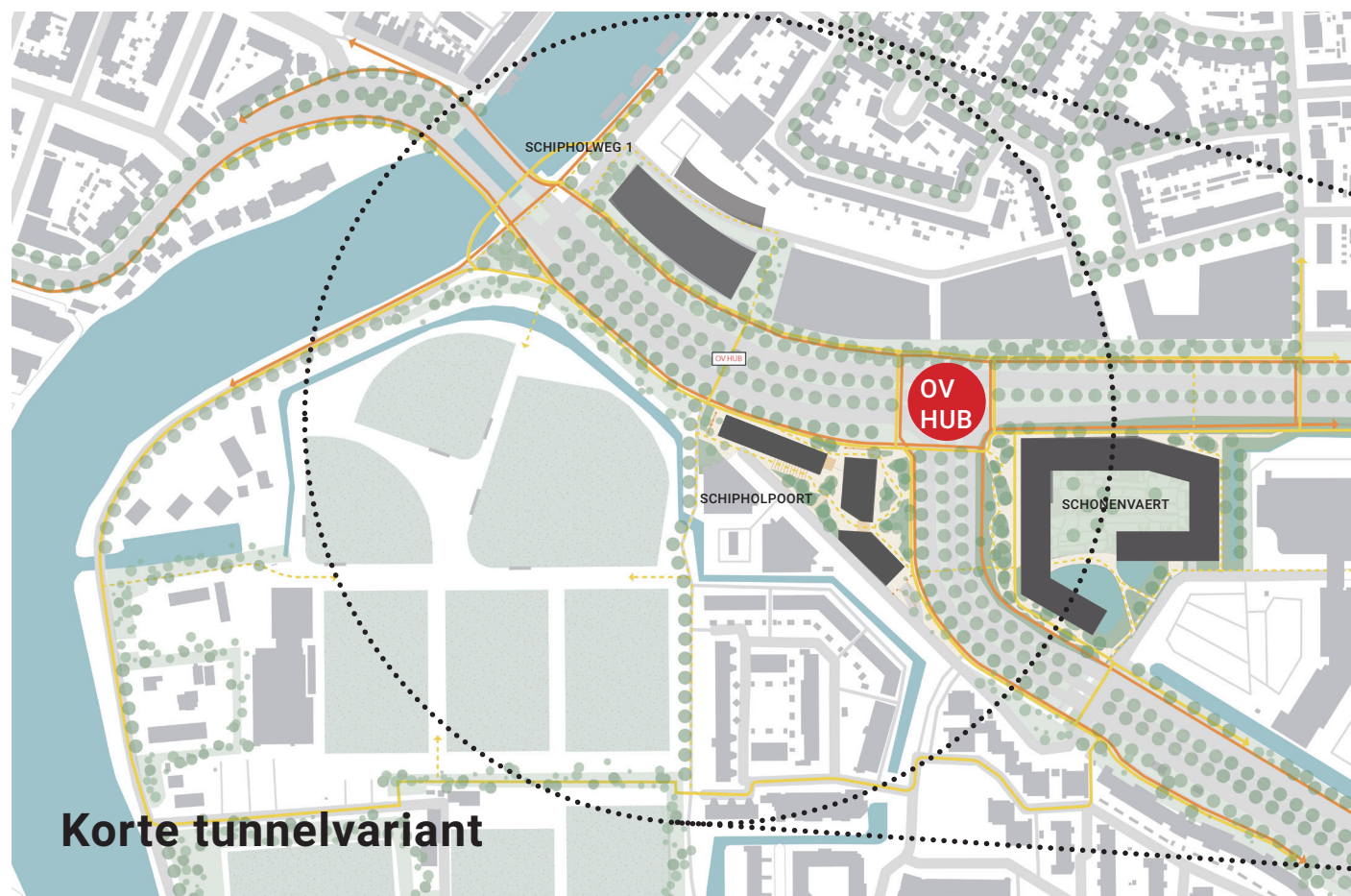
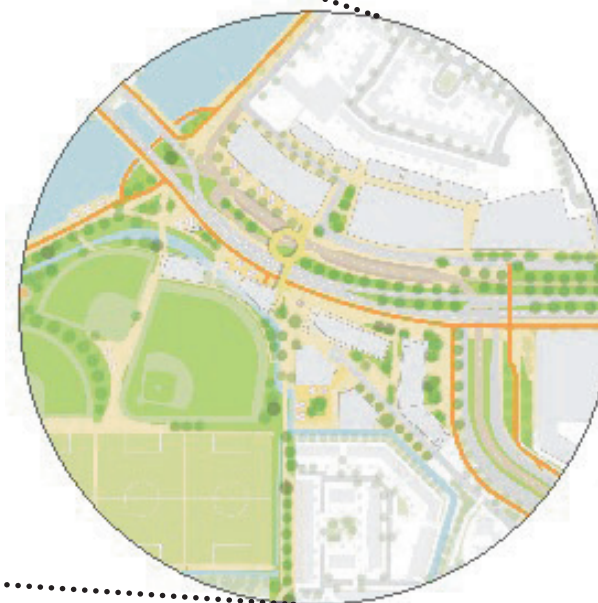
Van 'weggericht' naar 'wijkgericht'

# 2.1. nieuw stedelijk ensemble





Noord variant



Korte tunnelvariant



## OV Hub

### Stimulans woonmilieu

De mobiliteitshub zal op een positieve wijze bijdragen aan het project Schonenvaert. Voor de bewoners betekent dit een hoogwaardige OV verbinding met o.a. Amsterdam en Schiphol.

### Twee varianten

In de gebiedsvisie worden 2 varianten voor de OV-HUB als mogelijke scenario's gepresenteerd. De Noord variant vormt het uitgangspunt voor het gebiedsconcept.

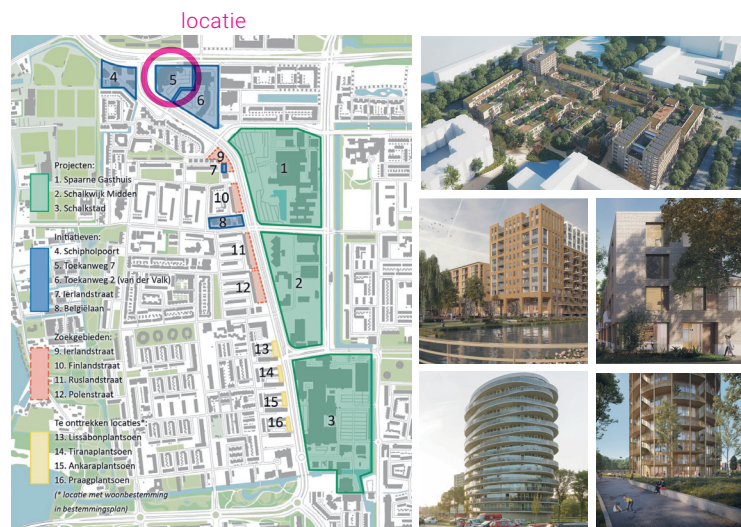
### Noord variant en Schonenvaert

- kleinere impact voor het project Schonenvaert
- Europaweg behoudt huidige straatprofiel bij deze variant. Voorkeur om de Europaweg te versmallen, om meer groene openbare ruimte voor traag verkeer te realiseren langs de plint aan de Europaweg. Door de goede oriëntatie ambieert Schonenvaert om hier een zonneplein te maken.
- huidige fietsstructuur wordt behouden, zodat aangetakt kan worden op alle fietsentrees.

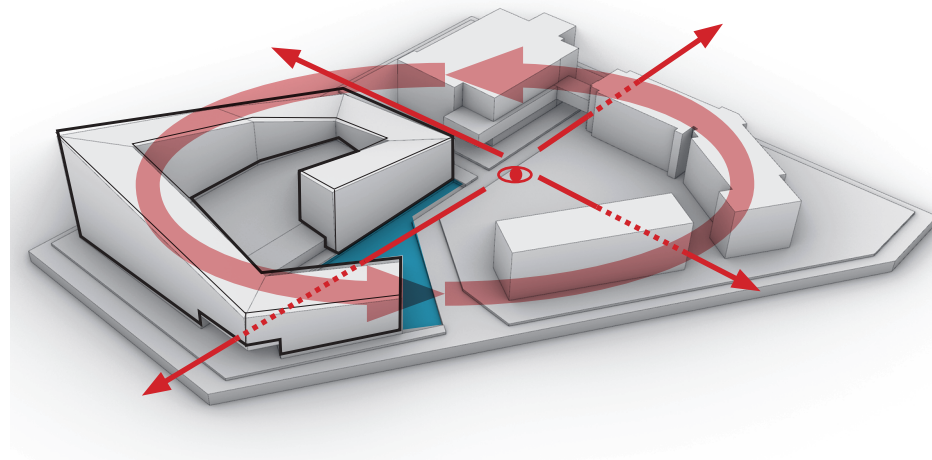
### Korte tunnelvariant en Schonenvaert

- afwaardering geluidoverlast van autoverkeer op de gevels aan de Schipholweg en Europaweg zodat een gezonder woonklimaat ontstaat.
- Autoluw gebied rond Schonenvaert heeft grote kwaliteit.
- fietsstructuur bereikt maar 1 gevelzijde van Schonenvaert aan de Schipholweg.
- Extra Stimuleren van Dwaalmilieu tussen Schonenvaert en de overige ontwikkelingen en wijken door afwaarderen straatprofielen autoverkeer.

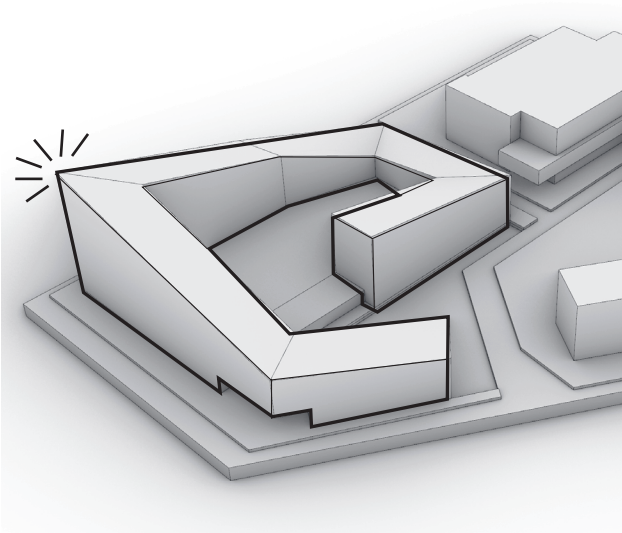




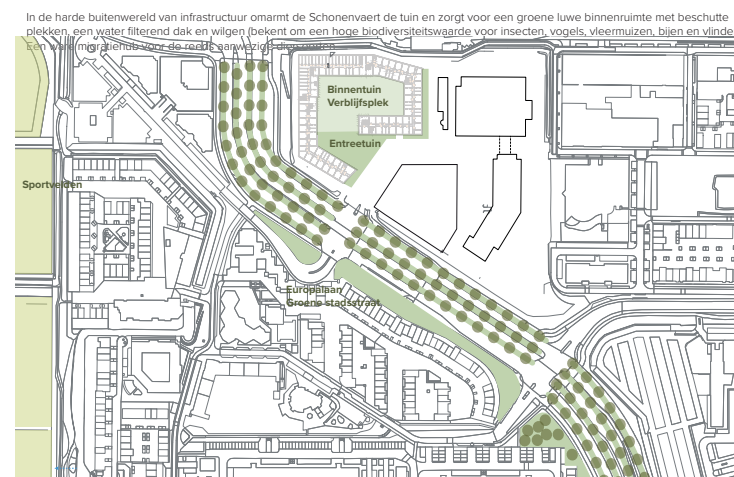
onderdeel van grootschalig ontwikkelgebied



één ensemble



articulatie hoeksteen in de sculptuur



landschapsvisie Schonenvaert in verlengde van nieuwe groene stadsstraat

## Kernwaardes

### Visie stedenbouw

Vanuit de gemeente Haarlem zijn een aantal sleutelwaarden opgenomen als stedelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid. De Schonenvaert locatie speelt hier een sleutelrol in door de strategische ligging in het ontwikkelgebied.

### Ensemble

De visie verwacht een ensemble met een herpositionering van het water als hart. De nieuwe gebouwen krijgen levendige gevels langs de nieuwe strakke rooilijnen.

### Hoekstenen

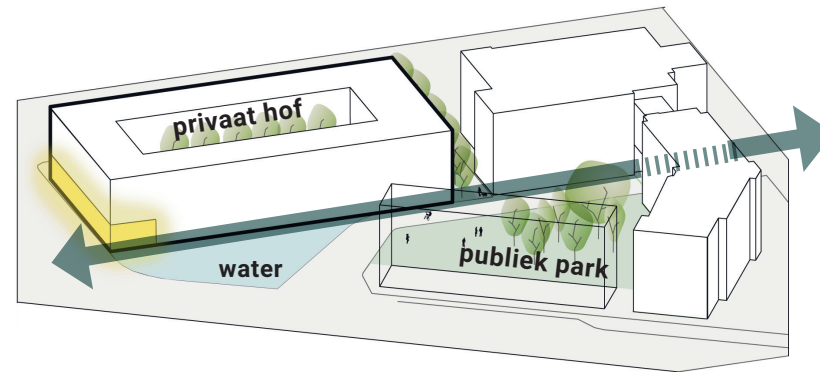
Op de hoekstenen zijn hoogte-accenten gepland met heldere bouwblokken langs de straat-assen. Schonenvaert is vorm gegeven als een sculptuur met de hoeksteen als climax en hoogste punt van het sculptuur.

### Groene nieuwe stadsstraat

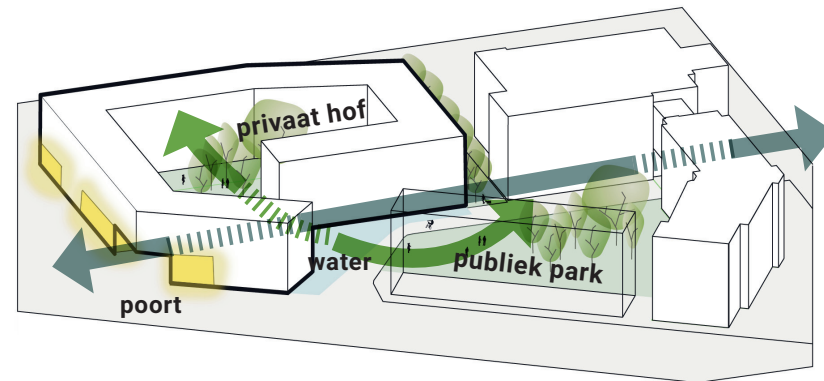
De gemeente plant een afwaardering van de Europaweg naar een groene stadsstraat met de focus op traag verkeer. Het landschapontwerp van Schonenvaert sluit hier op aan.

## 2.2 aansluiting op visie spve

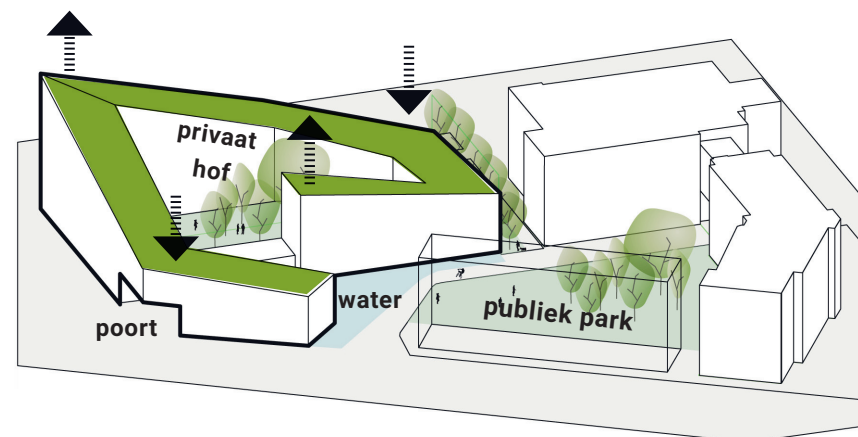
**STEDELIJK BLOK**  
(urbaan, robuust)



**OPEN BLOK**  
(verbindend, charmant, stimulerend)



**SCULPTUUR**  
(markant, royaal, intelligent)



## Intelligente vorm

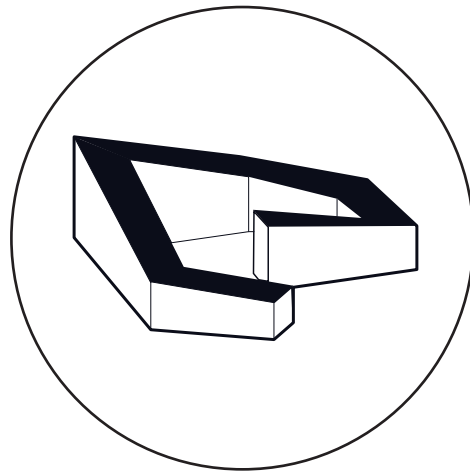
### Welsprekende opbouw 'corner stone'

De kenmerkende sculpturale vorm van Schonenvaert is niet willekeurig gekozen. Een compact stedelijk blok vouwt zich open op een strategische plek aan de nieuwe waterpartij. Aan de buitenzijde ontstaan heldere stedelijke wanden, waar aan de binnenzijde een relatie ontstaat tussen de binnen-en buitenwereld. De uitgesneden poort versterkt de relatie tussen de Europaweg en het binnengebied. Vervolgens worden de hoekpunten van het blok omhoog en omlaag gedruwd tot een iconische sculptuur. De sculpturale vorm, creëert een optimale bezonning in het binnengebied en kwalitatieve zichtlijnen vanuit de appartementen naar de omgeving. Het karakteristieke dak krijgt een duurzaam, groen karakter.

## 2.2 aansluiting visie spve

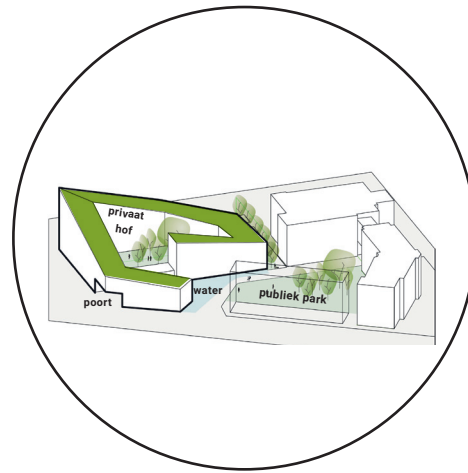


**ROBUUST**



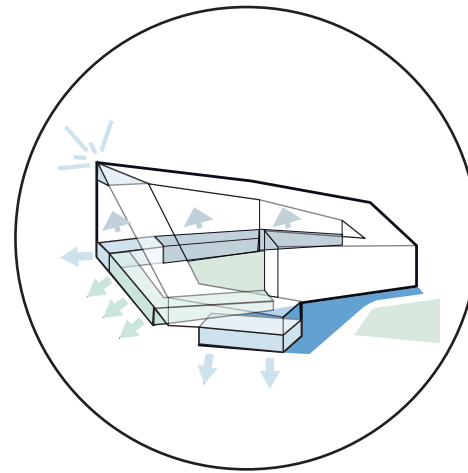
De stoere, sculpturale, robuuste vorm past zich natuurlijk en duidelijk in de omgeving .

**CHARMANT**



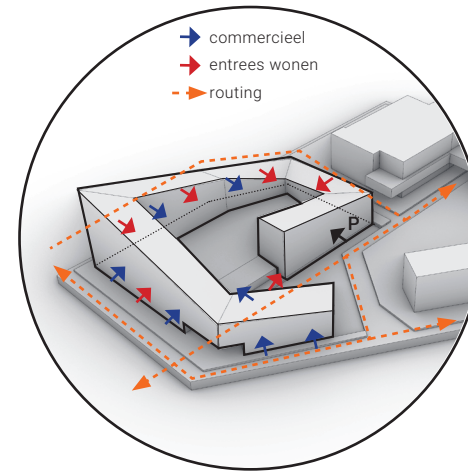
het gebouw en de omringende nieuwe openbare ruimtes die gevormd worden zijn in symbiose met elkaar: het binnenhof, de watertuin, de poort, het daklandschap en de stedelijke plint.

**ROYAAL**



De plint grenzend aan Schipholweg en Europaweg wordt volledig geactiveerd met publieke functies gericht op de omwonenden en bewoners van de omgeving.

**URBAAN**



Schonenvaert wordt alzijdig geactiveerd met entrees voor wonen en commerciële+maatschappelijke voorzieningen en draagt zo bij tot het nieuwe urbane karakter van het knooppunt Haarlem Nieuw Zuid.

**8 sleutelbegrippen**

**robuust**

**stoer/krasbestendig/sterk**

-> ontwerpkeuzes en -oplossingen zijn degelijk en duidelijk en houdbaar in de tijd

**charmant**

**beminnelijk/mooi/karakter/bijzonder**

-> gebouwen en ruimten zijn aantrekkelijk en verleidelijk

**royaal**

**uitnodigend/toegankelijk/transparant**

-> plekken zijn mensgericht en gericht op ontmoeting en verblijf, 24/7

**urbaan**

**hoogstedelijk/bruisend/gebalanceerd/dynamisch/bereikbaar**

-> gebouwen, functies en openbare ruimte vullen elkaar naadloos aan en maken gebruik van nieuwe mobiliteit rond de mobiliteitshub. Er is altijd wat te beleven.



Gevelafwerking uit gebakken steen met een stevige plint. De markante hoeken van het sculpturen zijn massief en versterken de stoerheid en robuustheid van de sculptuur.



De watertuin vormt een charmante, aantrekkelijke en verleidelijke plek waar gebouw en openbare ruimte in elkaar overvloeien.



Dubbelhoge commerciële ruimtes krijgen grote glaspartijen. Verblijfsruimtes worden voorzien op zon-gerichte plekken, zodat verblijf en ontmoeting gestimuleerd worden rond het gebouw.



De poort in de sculptuur laat het binnengebied ook naadloos aansluiten aan de omgeving zodat geen achterkanten ontstaan. Hier ontstaat een nieuwe bruisende, dynamische plek waar gebouw en omgeving in balans zijn.

**2.2 aansluiting op visie spve**



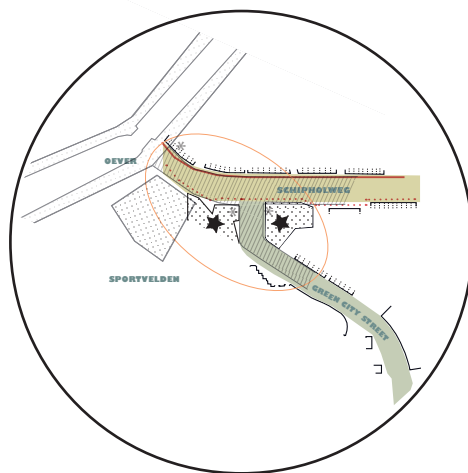
## 8 sleutelbegrippen

### MARKANT



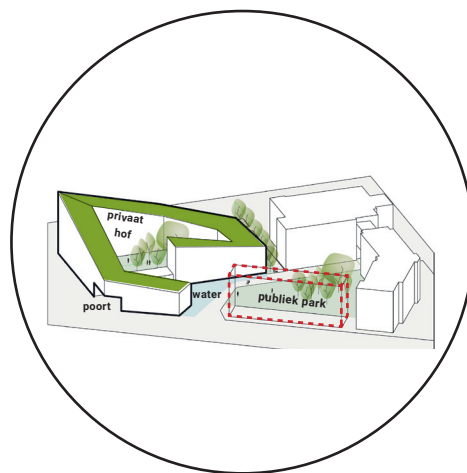
Schonenvaert vormt de start van een nieuwe kenmerkende stedelijke silhouet voor de nieuwe stadsentree naar Haarlem centrum.

### VERBINDEND



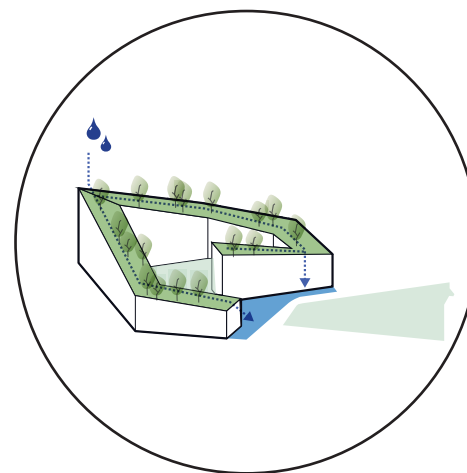
Samen met Schipholpoort en Schipholweg 1 is Schonenvaert een schakel tussen de omliggende wijken, het Spaarne en de sportvelden.

### STIMULEREND



Schonenvaert vormt de aanleiding van een nieuwe stedelijke wand aan de Europaweg. In het verlengde van Schonenvaert is ruimte voor een extra stedelijk volume om het ensemble te vervolledigen.

### INTELLIGENT



Schonenvaert heeft een integrale visie op waterhuishouding. Het dak, binnentuin en de nieuwe waterpartij vormen samen een duurzame waterstructuur.

#### markant

**baken/begeleidend/herkenbaar**

-> gebouwen versterken lange lijnen en zorgen voor herkenbare stads- en wijkentree

#### verbindend

**toegesneden/contextgevoelig/oprecht/samenhangend**

-> gebouwen vertellen samen het verhaal van de plek en gaan harmonieus over in de bestaande stad

#### stimulerend

**potentieverhogend/motor/meerwaarde/anticiperend**

-> het geheel speelt in op toekomstige groei en kansen en biedt ruimte voor doorontwikkeling.

#### intelligent

**zuiver/flexibel/herbruikbaar/bestendig/zelfvoorzienend/gezond**

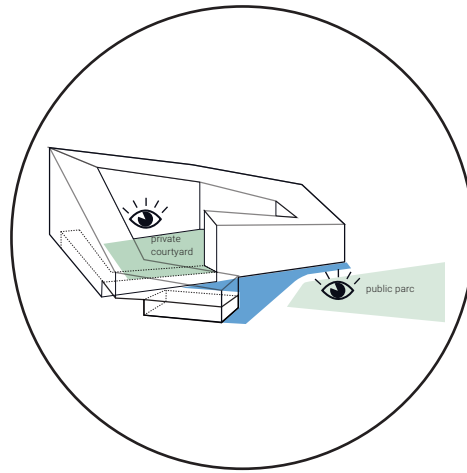
-> gebouwen en openbare ruimte maken de stad leefbaarder met een minimale ecologische voetafdruk



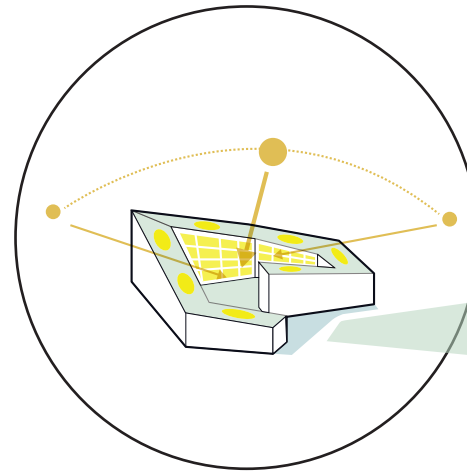
Schonenvaert is een stedelijk opengeklapt blok. De gevelcontouren versterken de lange rooilijnen van de bestaande stedelijke bebouwing aan de Schipholweg en Europaweg.



Het grote binnenhof van Schonenvaert is geïnspireerd op het oude veengebied en vertelt op zijn manier het verhaal van de plek die het ooit was.



Op het parkeerterrein van Van der Valk is potentie om een publiek park in de toekomst te maken. De nieuwe waterpartij vormt een natuurlijke buffer tussen publieke en semi-publieke ruimtes.



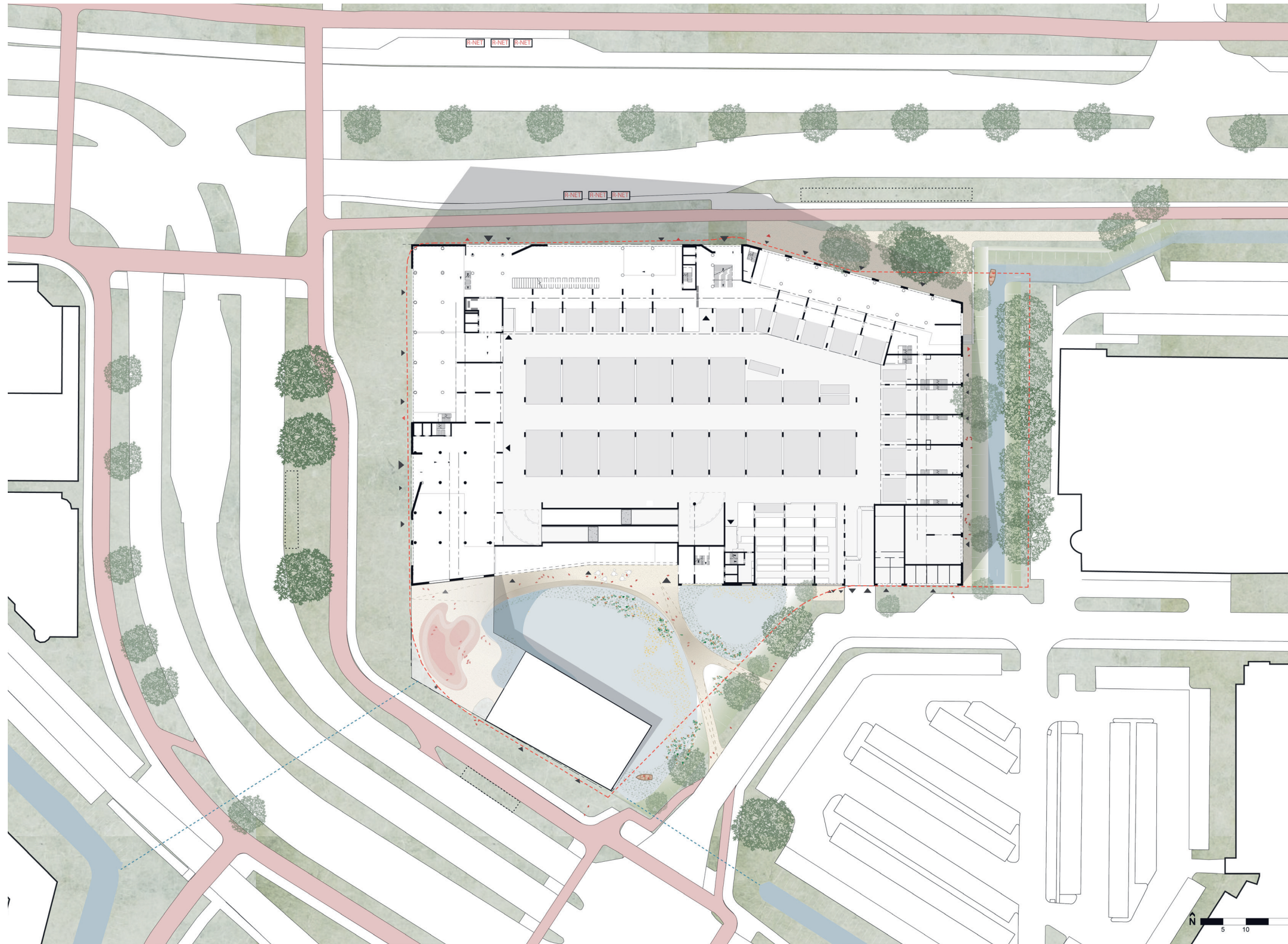
De slim gekozen vorm zorgt voor een optimale zonlichttoetreding van het binnenhof en de woningen. Het dak wordt deels voorzien van zonnepanelen.

## 2.2 aansluiting op visie spve



## 2.3. visie landschap





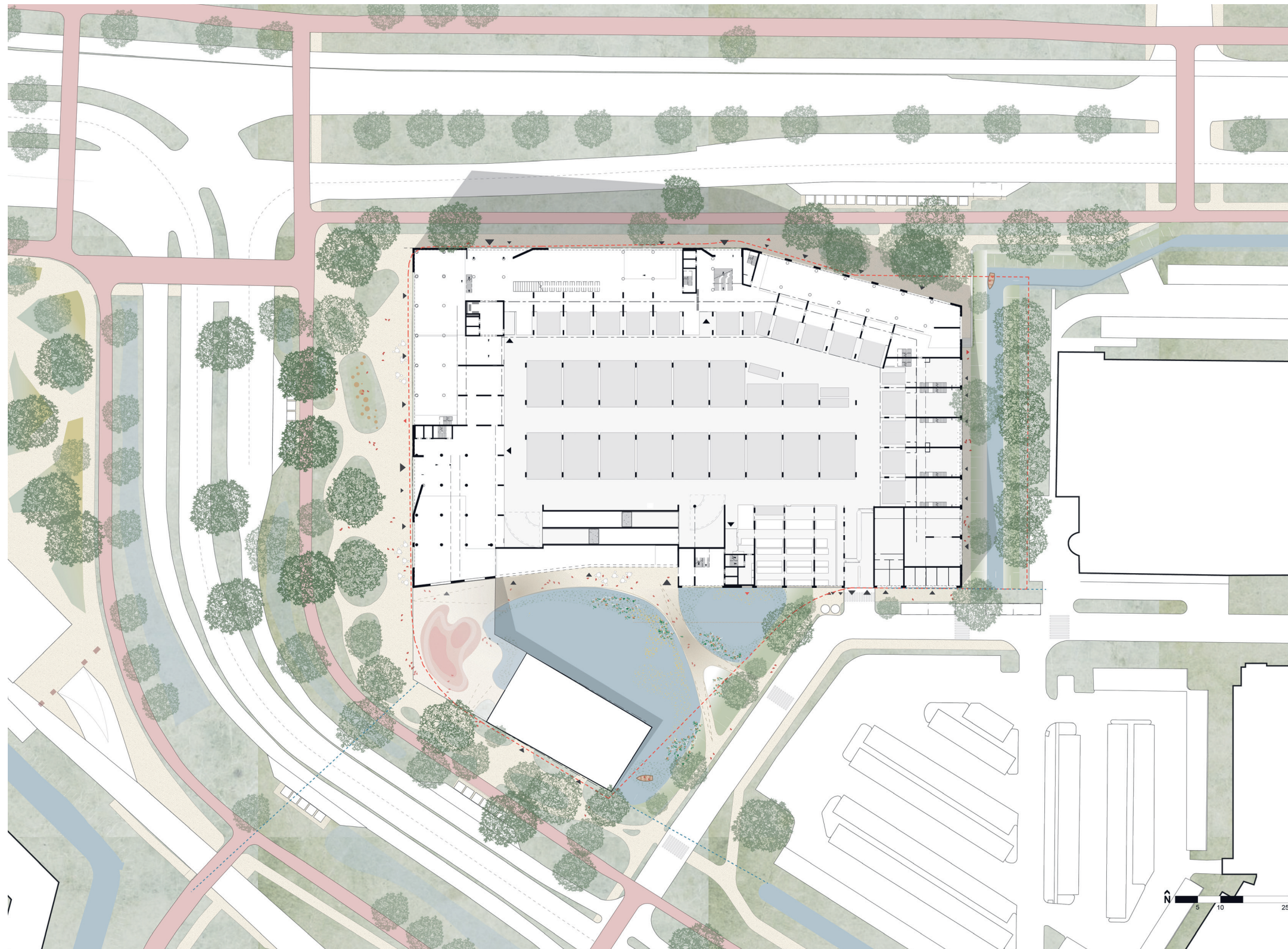
## FASE 1 na oplevering Schonenvaert

### Sloop tankstation Schipholweg

Het huurcontract voor het bestaande tankstation aan de Schipholweg loopt af in 2025. Volgens de huidige planning zullen de eerste woningen van Schonenvaert opgeleverd worden eind 2026-begin 2027.

## 2.3. aansluiting openbare ruimte





## FASE 2 na inrichting openbare ruimte

### OV-HUB

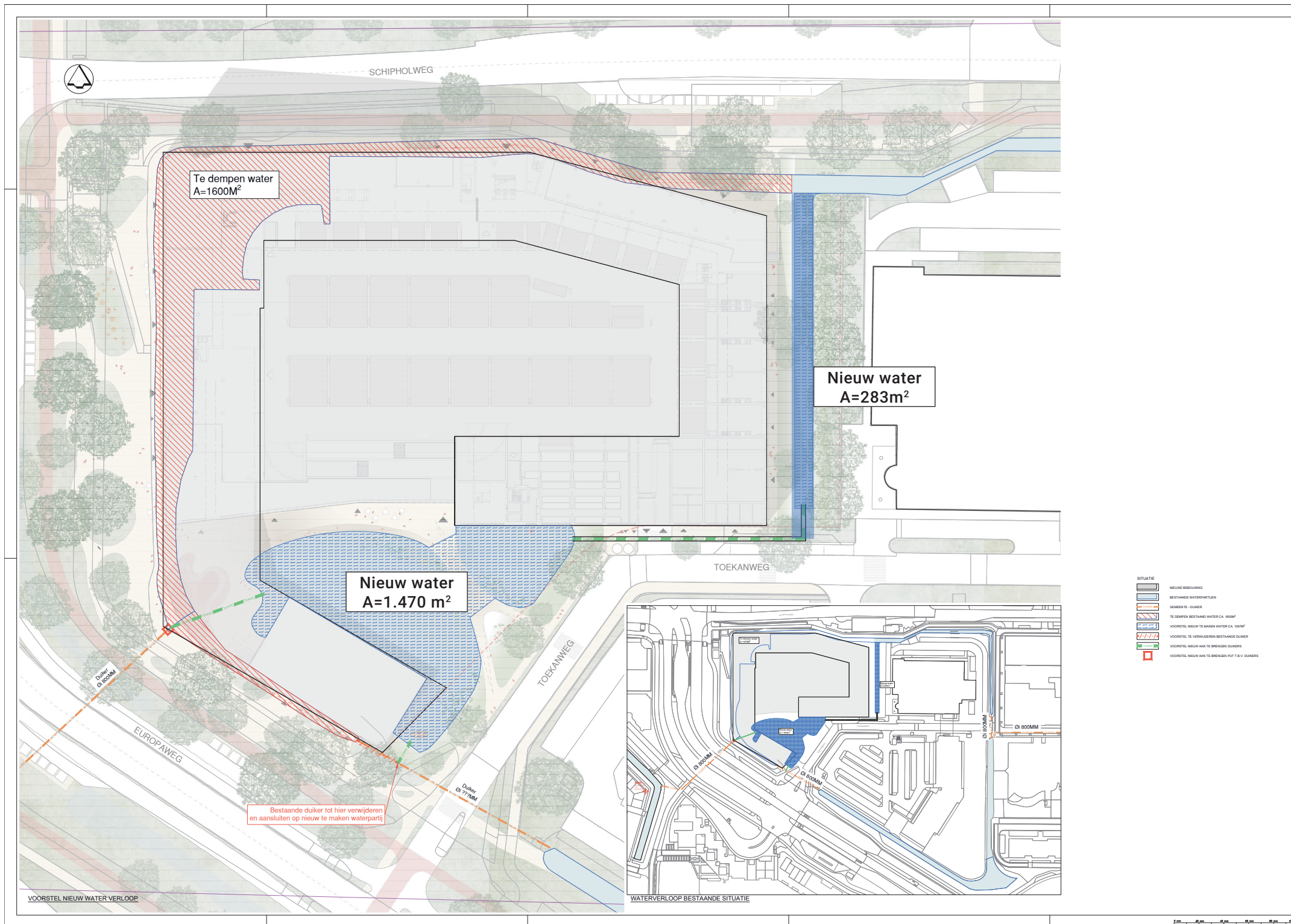
De Europaweg en Schipholweg zullen een transformatie ondergaan in het verlengde van de gekozen variant voor de OV-HUB.

### Groene stadsstraat

De Europaweg wordt in de visie van de gemeente een groene stadsstraat. Door het versmallen van het huidige straatprofiel zal extra ruimte ontstaan voor kwalitatieve openbare ruimte gericht op traag verkeer en vergroening. Schonenvaert voorziet een actief zonneplein gekoppeld aan de commerciële plint-functies.

## 2.3. aansluiting openbare ruimte





## Berekening watercompensatie

### HH Rijnland

- Schonenvaert gelegen in Romolenpolder. Gedempt water moet volledig hersteld worden.
- Extra verharding moet men 15% extra oppervlakte water compenseren.
- Onderhoud watergangen vraagt aandacht:
  - Te water laatplaats bij vijver, grasbetontegels.
  - Oeveronderhoud voertuigen bij smallere watergangen, ruimte nodig.
- Kratten tellen niet mee voor waterberging, wateroppervlakte veel robuuster voor berging.
- Gebied is kritisch in waterhuishouding, achterliggend gebied afhankelijk van deze doorvoer polderwater.
- Minimale breedte watergangen 2.5m, bij onderhoud vanaf de kant, minimaal 4m bij varend onderhoud.
- Diepte bevaarbaar minimaal 0.75 - 1.00m.
- Waterberging in de bouwfase:
  - Voor 0.5jaar ok, voor langere periode moet gecompenseerd worden.
  - Waterafvoer hydraulisch door te rekenen, kritisch.
  - Waterbank Haarlem check BRC.
- Duikers in vijver vermijden.

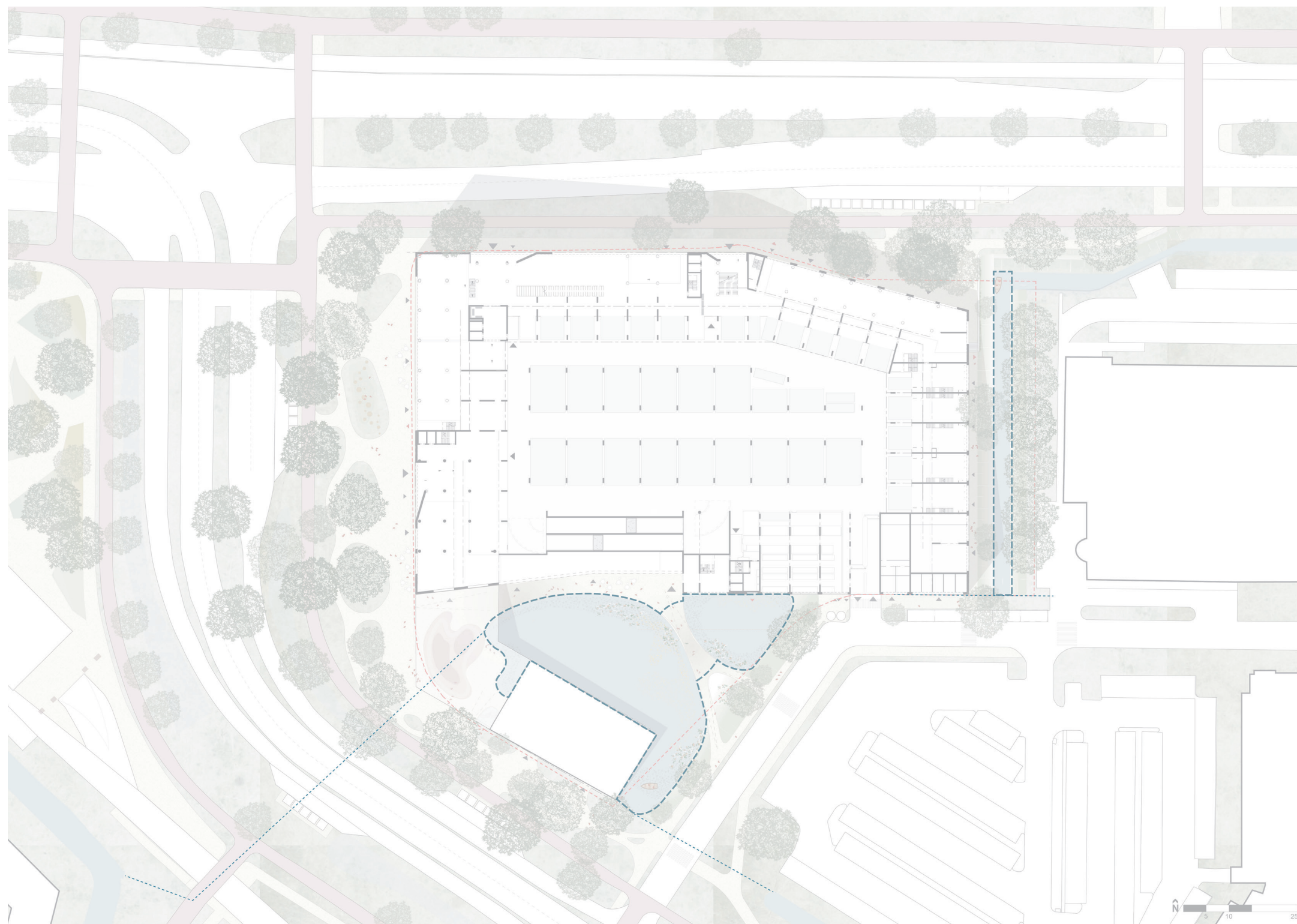
WATER	
Bestaand water te dempen:	1600 m2
Nieuw water ontwerp	1753 m2
<b>TEKORT</b>	<b>-153 m2</b>

VERHARDING		
Bestaande verharding	Gebouw	5100 m2
	Terrein	4775 m2
<b>TOTAAL</b>		<b>9875 m2</b>
Nieuwe verharding	Gebouw	9840 m2
	Terrein	1208 m2
<b>TOTAAL</b>		<b>11048 m2</b>

Extra verharding	1173 m2
Extra te maken water 15%	176 m2
<b>Totaal watertekort</b>	<b>-153 m2</b>
Extra te maken water 15%	176 m2
<b>Per Saldo</b>	<b>23 m2</b>

## 2.3. toets op watercompensatie





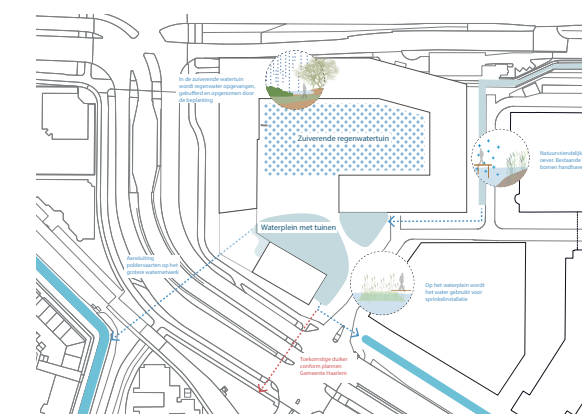
Oppervlakte nieuw water bedraag 1.753m<sup>2</sup>

## Nieuwe waterloop

### Water krijgt kwaliteit

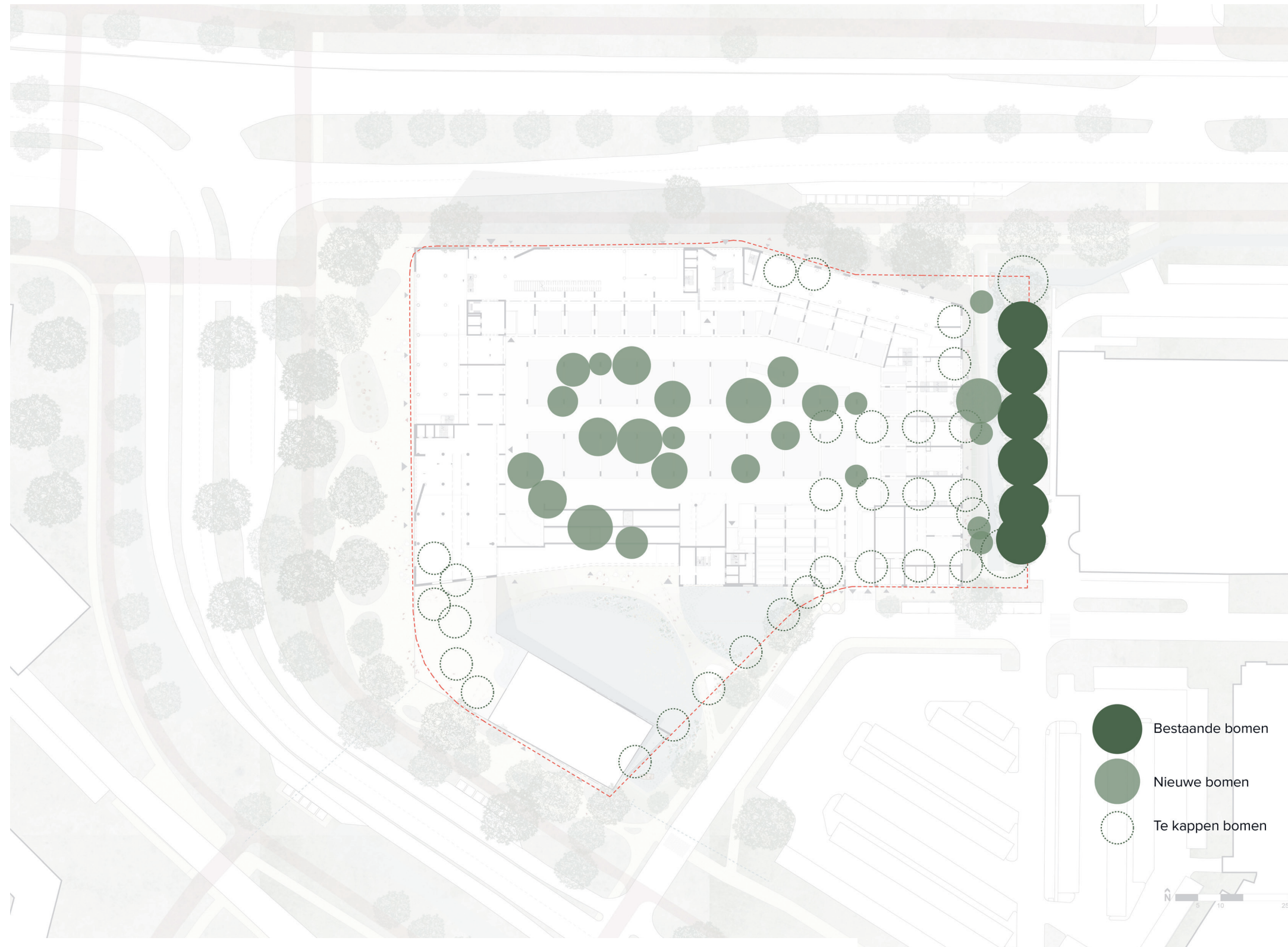
Momenteel wordt de huidige bebouwing van Schonenvaert geïsoleerd van zijn omgeving door een smalle waterloop grenzend aan de Europweg en Schipholweg. Het strategisch verleggen van deze waterloop maakt Schonenvaert integraal onderdeel van het stedelijk weefsel. De nieuwe waterloop vormt de blauwe ruggegraat van de openbare ruimte en zal actief beleefd worden door de bewoners en passanten. Nieuwe plekken zoals 'Het waterplein' en 'de oever' zijn kwalitatieve openbare ruimtes op schaal en maat van het gebouw.

### Waterberging en zuiveringstelsel



## 2.3. toets op watercompensatie





### Bomencompensatie

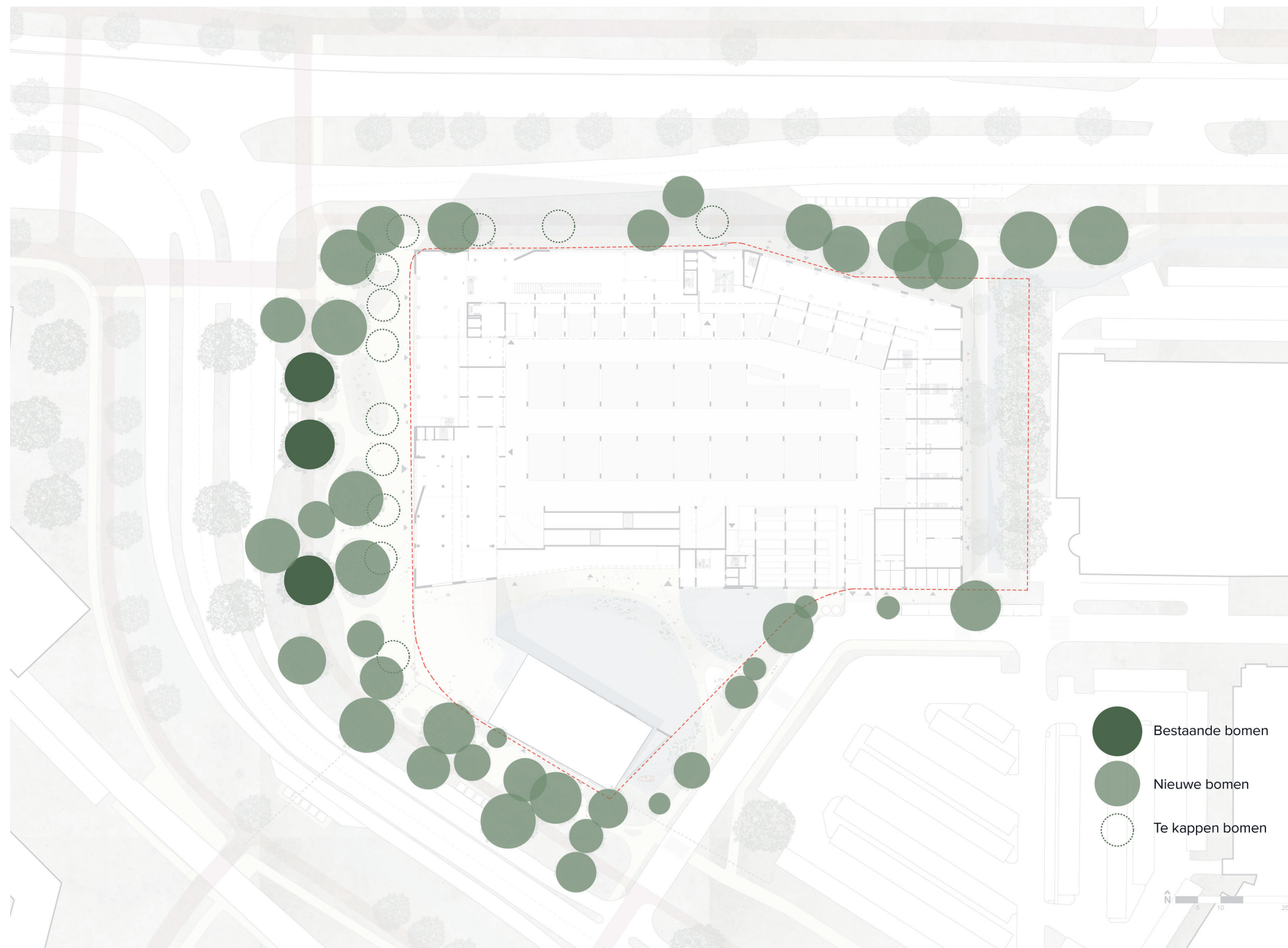
Bomen die gehandhaafd blijven:	6
Bomen die gekapt worden:	31
Bomen herplanten:	25
Per Saldo:	-6

	Binnen erfrens (ontwikkelaar)	Buiten erfrens (gemeente Haarlem)	Totaal
Bomen kappen	-31	-12	-43
Bomen herplanten	25	41	66
<b>Saldo</b>	-6	29	23

### Bomen binnen de erfrens

# 2.3. Bomen





### Bomencompensatie

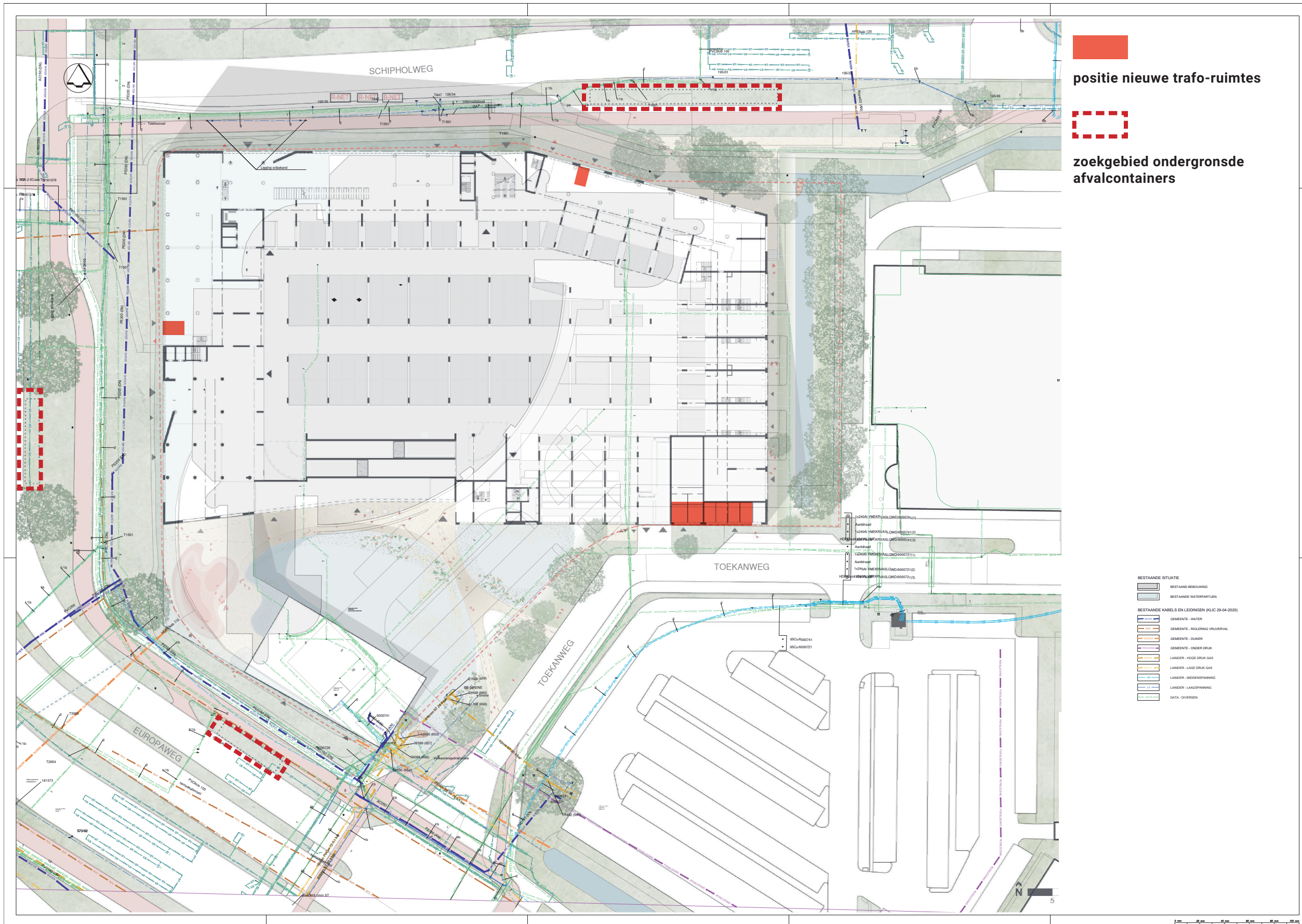
Bomen die gehandhaafd blijven:	3
Bomen die gekapt worden:	12
Bomen herplanten:	41
Per Saldo:	29

	Binnen erfrens (ontwikkelaar)	Buiten erfrens (gemeente Haarlem)	Totaal
Bomen kappen	-31	-12	-43
Bomen herplanten	25	41	66
<b>Saldo</b>	-6	29	23

### Bomen buiten de erfrens

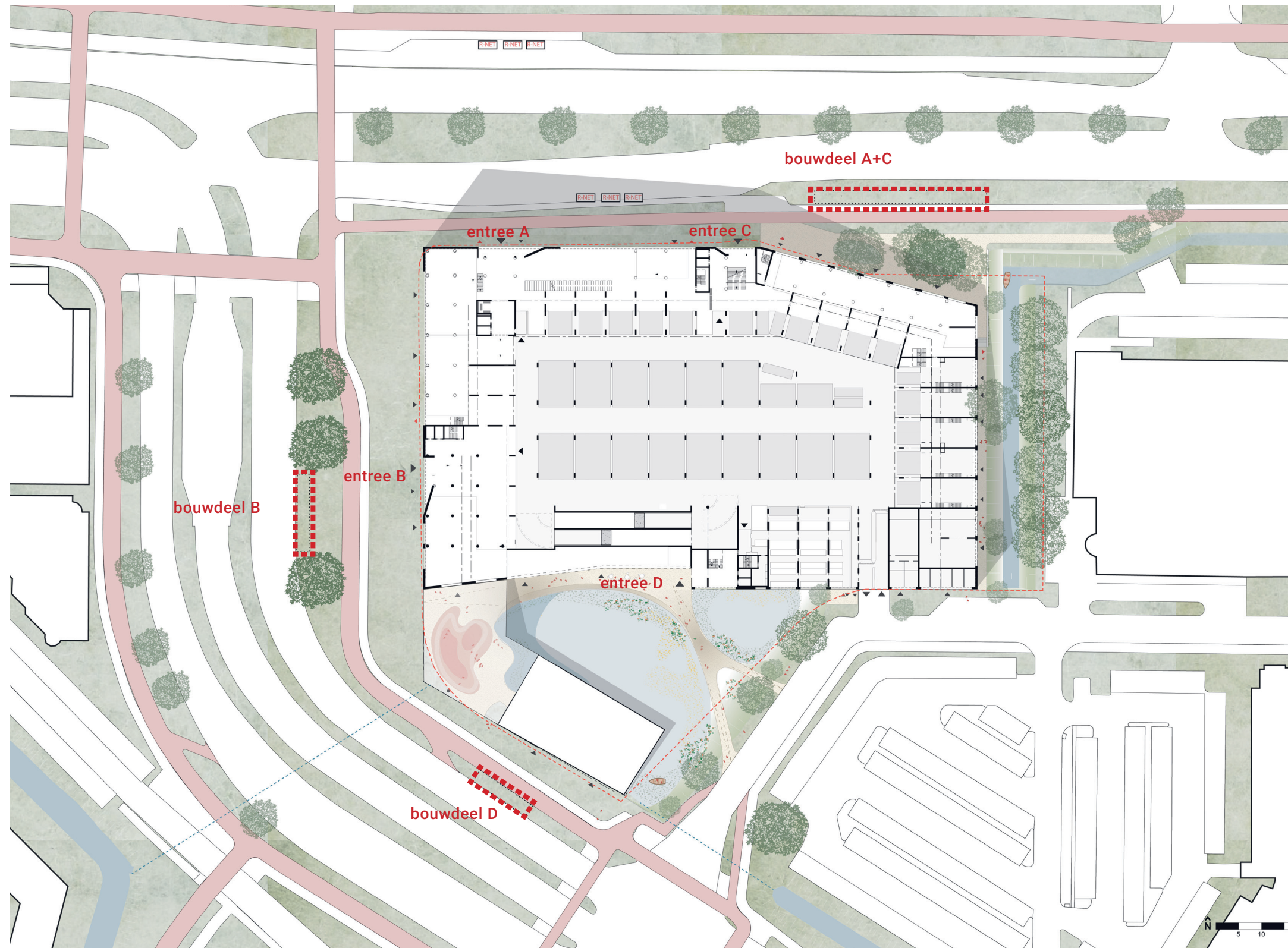
## 2.3. Bomen





## 2.3. Kabels en Leidingen





## Afvalinzameling hoge nieuwbouw

### Indicatie gemeente Haarlem

De uiteindelijke hoeveelheid inzamelmiddelen hangt af van het definitieve ontwerp van de openbare ruimte.

717 huishoudens (HH) x 120L = 86.000L aan restafval en grondstoffen

10x restafval x 5000L = 50.000L  
 4x PBD x 7.000L = 28.000L  
 4x papier x 7.000L = 28.000L  
 11x gft op standaard x 240L = 2.640L

Totaal van 117.640L voor restafval en grondstoffen

Voor grondstoffen die voor aanvang SPA al goed

werden gescheiden:  
 1x glas x 4.000L = 4.000L  
 1x textiel x 5.000L = 5.000L

### Bouwdeel A+C:

437 HH  
 6x rest 5000L  
 2x PBD 7000L  
 2x papier 7000L  
 6x gft op standaard 240L

### Bouwdeel B:

160 HH  
 2x rest 5000L  
 1x PBD 7000L  
 1x papier 7000L  
 3x gft op standaard 240L

### Bouwdeel D:

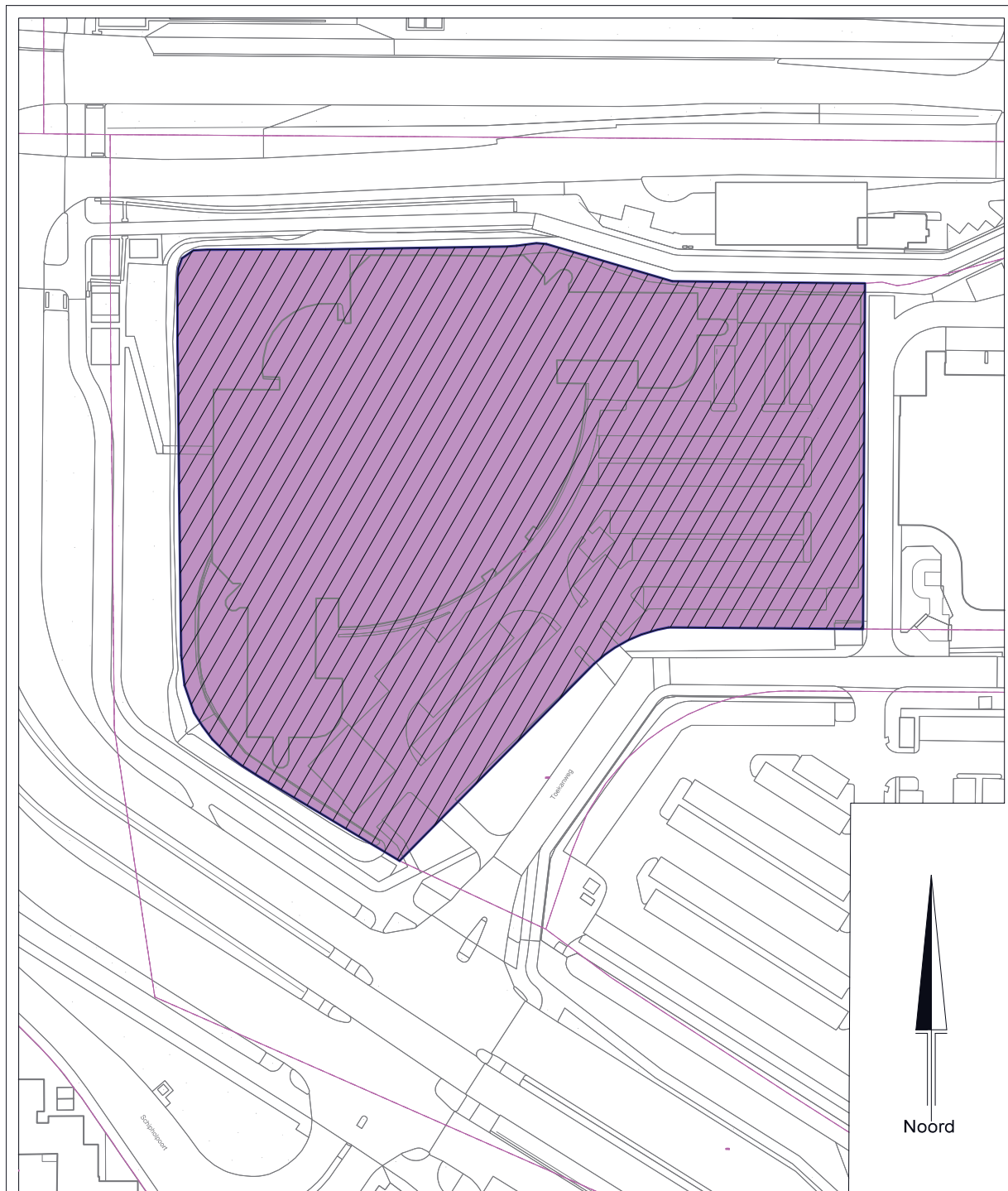
120 HH  
 2x rest 5000L  
 1x PBD 7000L  
 1x papier 7000L  
 3x gft op standaard 240L

## 2.3. afvalinzameling in openbare ruimte



## 3. bouwenvelop





**Openbare ruimte**

De gronden gelegen binnen het Plangebied die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik toestemming is benodigd van de rechthebbende en die na de herinrichting eigendom van de gemeente zullen zijn en die gearceerd is aangegeven op deze tekening

**Afdeling: Data, Informatie en Analyse**

Plangebied Initiatief Toekanweg 7

 Plangebied:  
Opp. 12495 m<sup>2</sup>.

kadastraal nummer: 1582.

Kad. gem.: Hlm 02

Sectie: Q

Schaal: 1 : 1000

Datum: 06-09-2019

Tek. nr.: 19133

Get.: EW



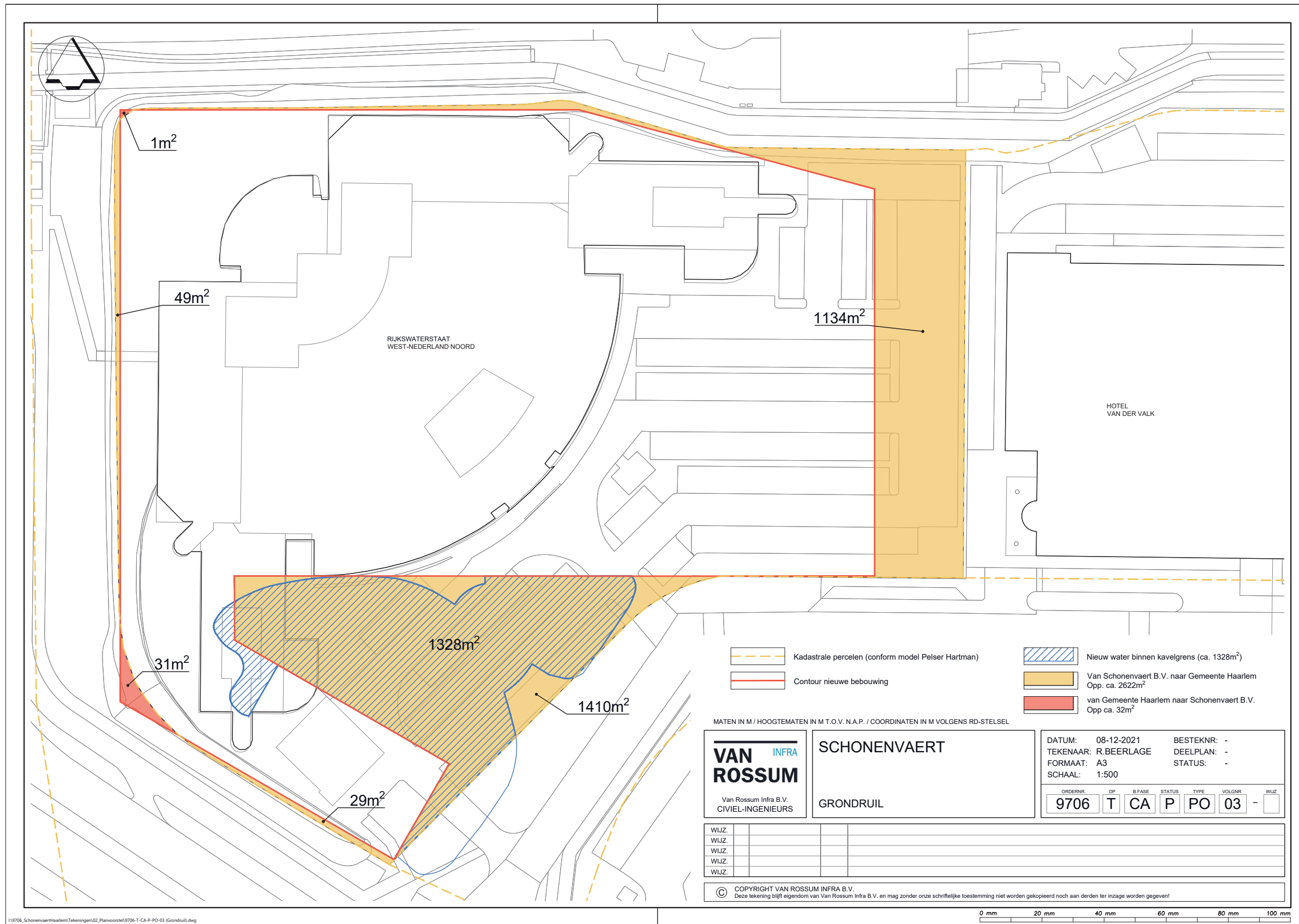
Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

\* Postbus 511, 2003 PB Haarlem

\*  Dia@haarlem.nl

# 3.1 plangebied





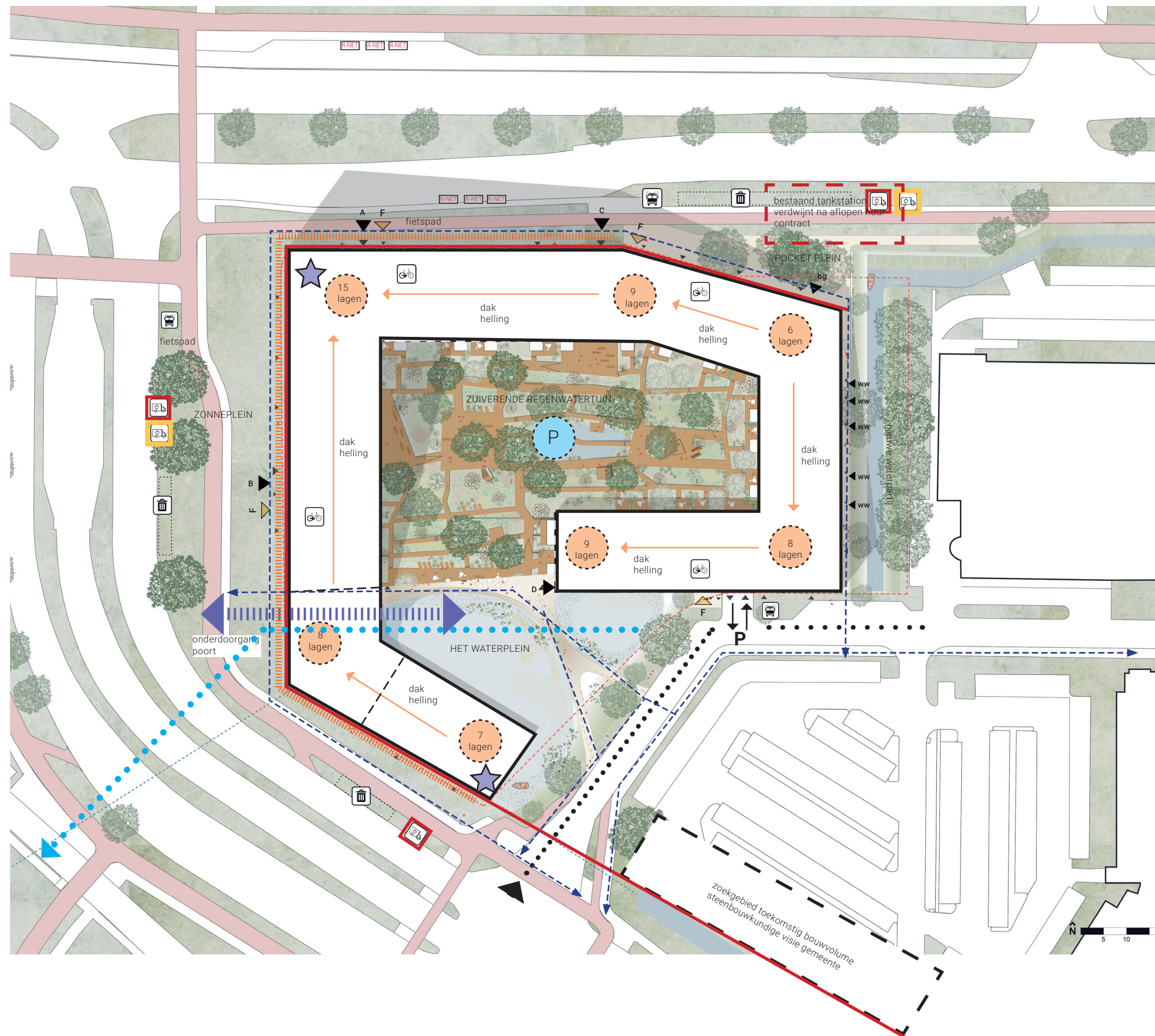
Grondruiltekening

# 3.1 plangebied



# SCHONENVAERT

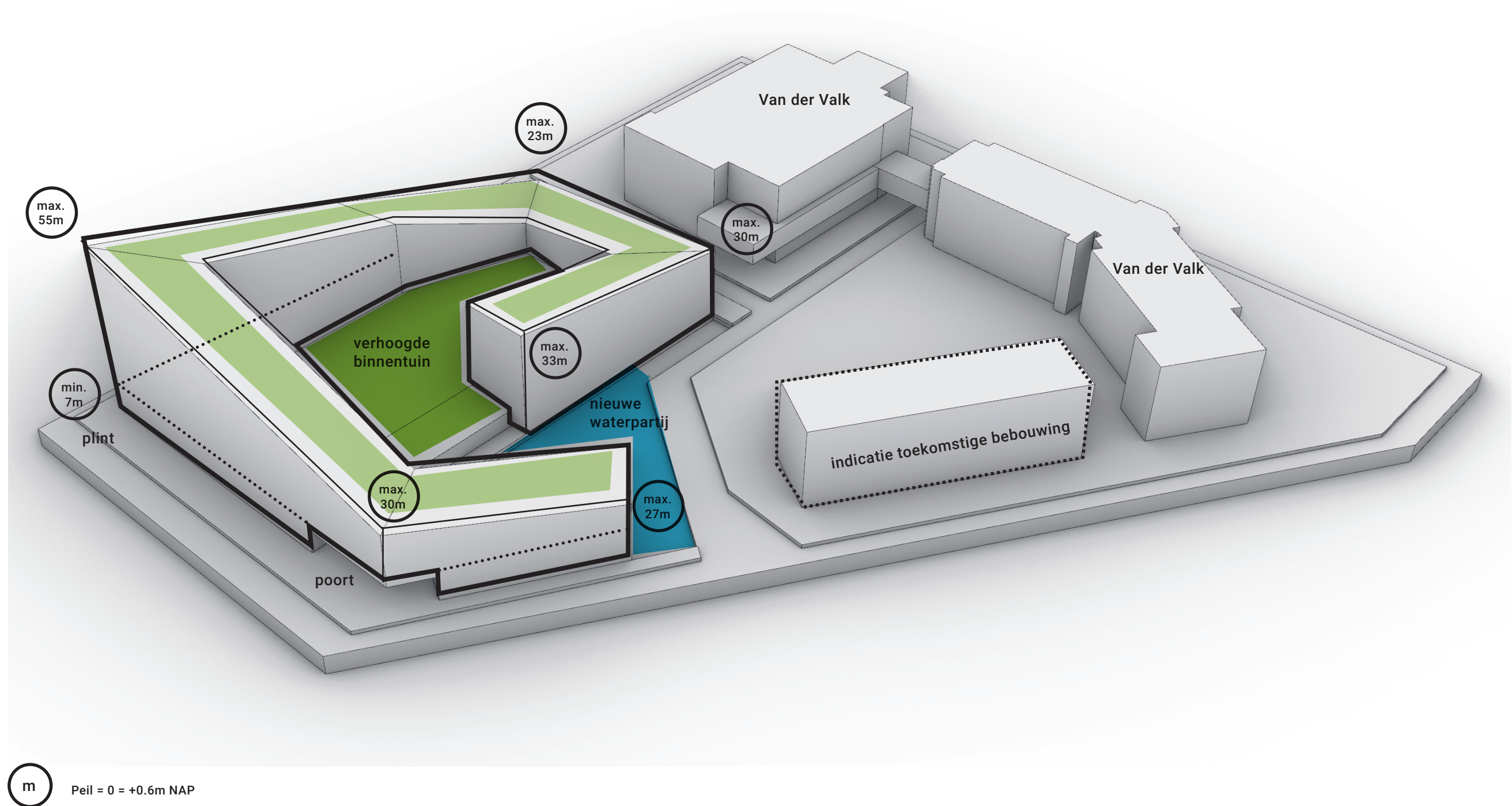
ontwerp openbare ruimte buiten het plangebied is indicatief.  
 Nader af te stemmen tussen gemeente en landschapsarchitect BOOM



- rooilijn
- royale dubbele plint
- 8\* maximaal aantal lagen  
(\*dubbelhoge plint wordt als 2 lagen gerekend)
- ★ bijzondere hoek
- ontsluiting autoparkeren
- waterloop
- ↔ onderdoorgang
- hoofdrotuing
- P bovengronds parkeren
- ▼ ABCD hoofdentree wonen per bouwdeel
- ◀ bg entree begeleid wonen
- ◀ ww entree woon-werk woning
- ▼ C entree commercieel
- ▼ F entree fietsen berging
- ↕ P in-uitrit parkeren
- opstelplaats ondergrondse afval-container: positie en aantal nader af te stemmen met gemeente
- opstelplaats bevoorrading commercieel: positie nader af te stemmen met gemeente
- opstelplaats verhuishagen per bouwdeel woonprogramma
- opstelplaats brandweer: positie nader af te stemmen met gemeente
- locatie inpandige fietsenstallingen in plint

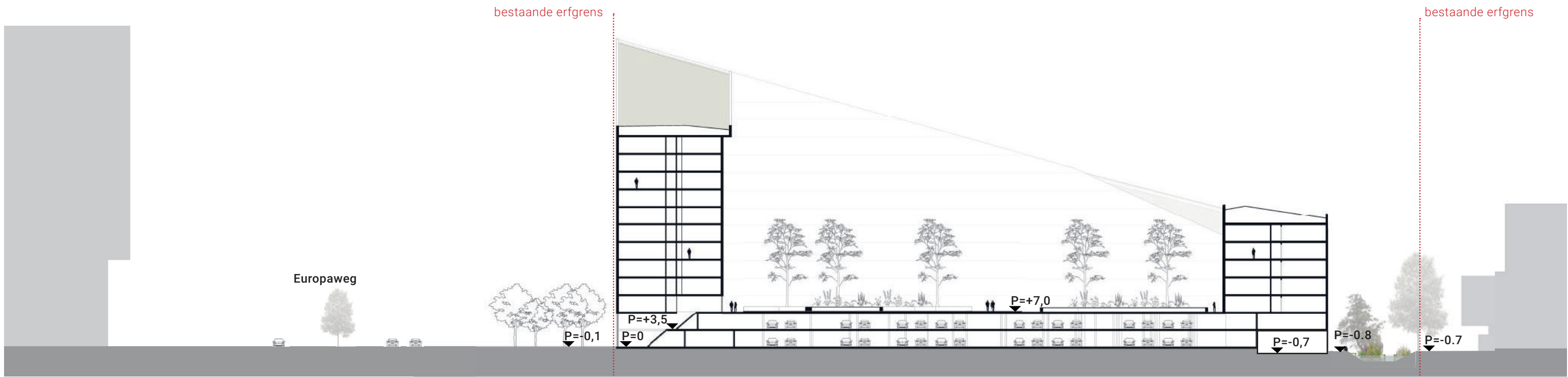
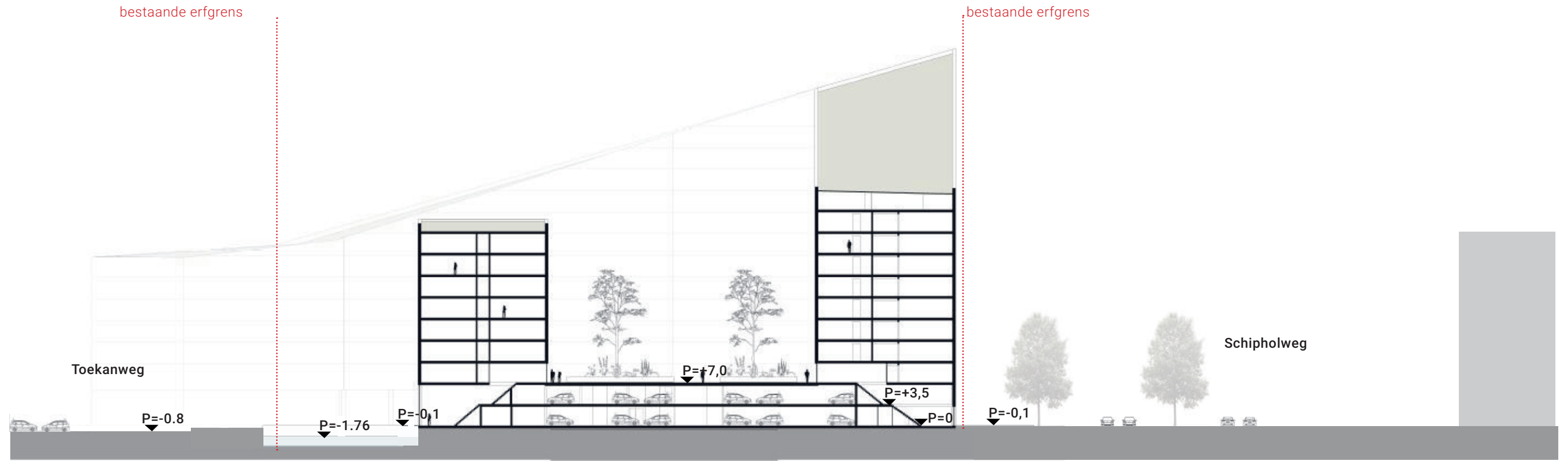
## 3.2 plankaart





## 3.4 massa-opbouw



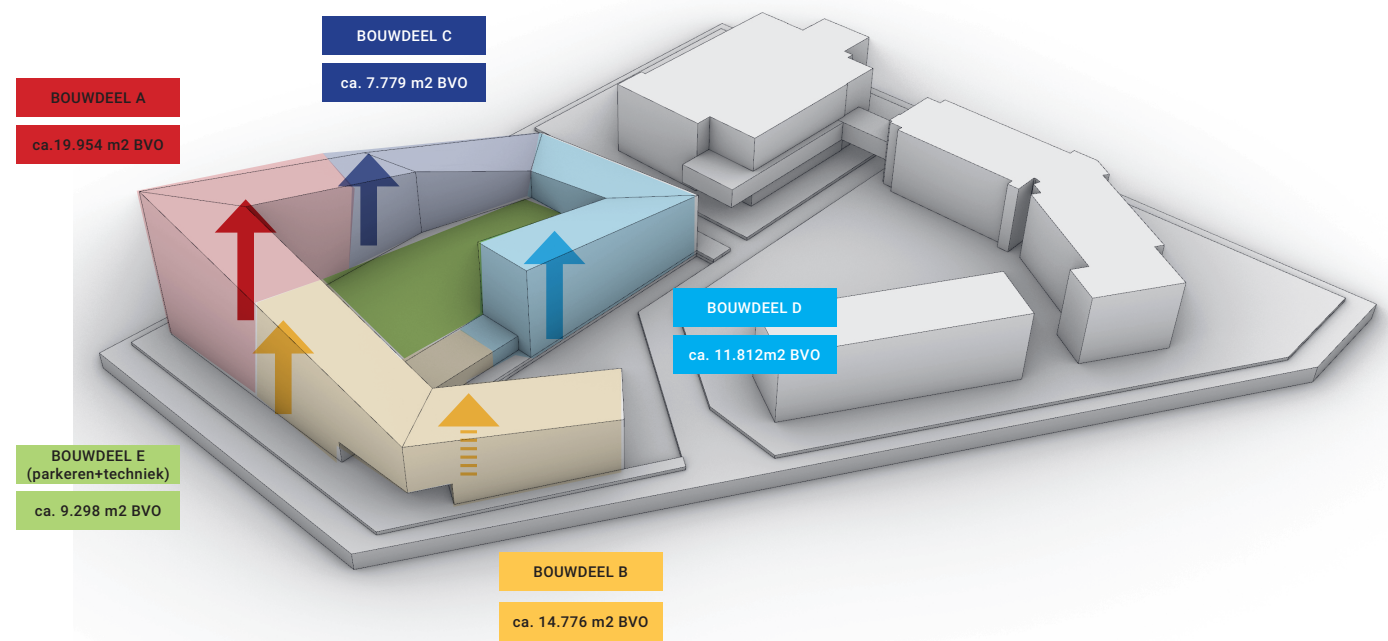


$p=0=+0.6\text{NAP}$     waterpeil:  $p=-1.16$

## 3.5 begrenzing principes



## 4. programma



woningtype	bouwdeel					Totaal
	A	B	C	D	E	
Sociaal	280	6	0	0		286
Middelduur	32	105	51	40		228
Overig	42	49	29	80		200
<b>totaal (aantal)</b>	<b>354</b>	<b>160</b>	<b>80</b>	<b>120</b>		<b>714</b>

functies	bouwdeel					Totaal m2 BVO
	A	B	C	D	E	
wonen BVO	17.546	11.980	6.592	10.622		46.740
entree wonen BVO	392	364	332	349		1.436
fietsenstalling BVO	744	390	199	229		1.561
niet-wonen BVO	937	1.952	397	365		3.651
amenities BVO	318	90	170	60		638
parkeren BVO					8.953	8.953
techniek BVO	18		21		346	385
bergingen wonen BVO			88	188		276
<b>totaal BVO</b>	<b>19.954</b>	<b>14.776</b>	<b>7.799</b>	<b>11.812</b>	<b>9.298</b>	<b>63.640</b>

functies	Toetingscriteria niet-woonprogramma	Totaal m2 BVO
Twee plintlagen		17.688
Parkeren		-8.953
Bergingen		-276
Entrees		-1.436
Fietsenstallingen		-1.562
Techniek		-385
<b>Eis niet-woonprogramma (SPvE)</b>		<b>5.077</b>

functies	niet-woonprogramma	Totaal m2 BVO
Niet-wonen		3.651
Amenities		638
Car sharing (toegankelijk voor buurtbewoners)	24 plekken	600
Begeleid wonen	15 woningen + gemeenschappelijke ruimten	705
Daktuin	n.t.b.	0
<b>Gerealiseerd niet-woonprogramma</b>		<b>5.594</b>

**Toelichting programma-overzicht:**  
 -BVO niet-wonen: uitgangspunt is ca. 50% van dubbelhoge plint uit te vullen met mezzanine vloer

## Hoogstedelijk wonen

### Interactiemilieu in hoogstedelijk gebied

De plint van Schonenvaert heeft een hoge diversiteit van entrees verspreid over 4 bouwdeelen. Woon -en fietsenentrees, entrees niet-woonprogramma, entrees woon-werk woningen en entrees begeleid wonen zijn alzijdig verspreid langs de Schipholweg en Europaweg. Op die manier wordt ingespeeld op het hoogstedelijk interactiemilieu. De plekken in de openbare ruimte vormen het koppelstuk tussen gebouwprogramma en publieke ruimtes rondom het gebouw.

### Doelgroepen woningen & niet-woonprogramma

De woningtypes van Schonenvaert zijn gericht op middeninkomens, starters op de woningmarkt, maar ook op bewoners die een tweede stap in hun wooncarrière willen maken. Schonenvaert omvat in de plint gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners (lounge, werkruimte, fitness, dakterras, pakket service, wasserette, ruimtes die te gebruiken zijn voor etentjes of feesten) en commerciële / maatschappelijke voorzieningen (o.a. co-working, copyshop, fietsenmaker en in overleg met overige stakeholders nader te bepalen functies die aansluiten bij de gebiedsvisie) die ook door niet-bewoners gebruikt zullen worden.

### Beheerconcept

In dit project van ca. 714 woningen zal minimaal 1 maar wellicht meerdere servicemanagers aanwezig zijn. Daarnaast zullen er meerdere (digitale) hospitality en community services aangeboden worden worden.

# globaal overzicht 4. programma

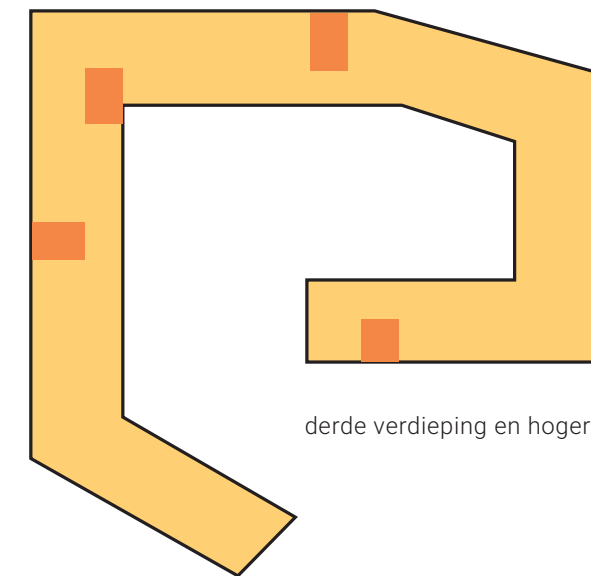
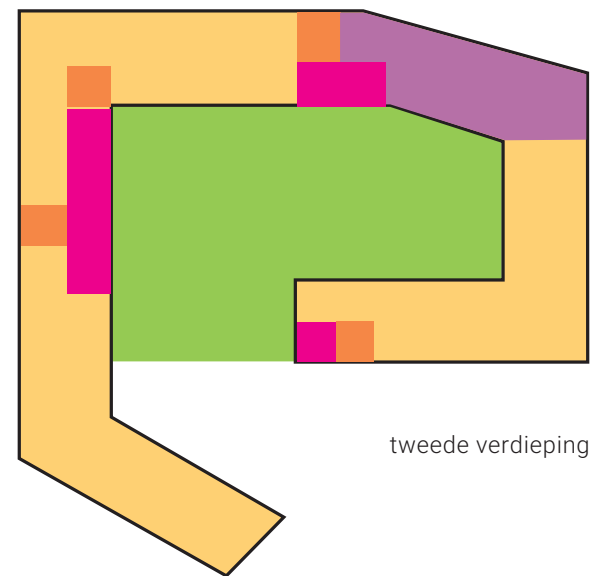
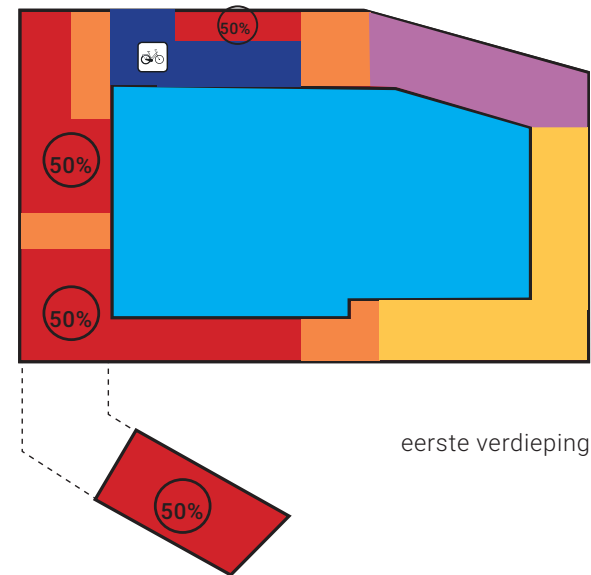
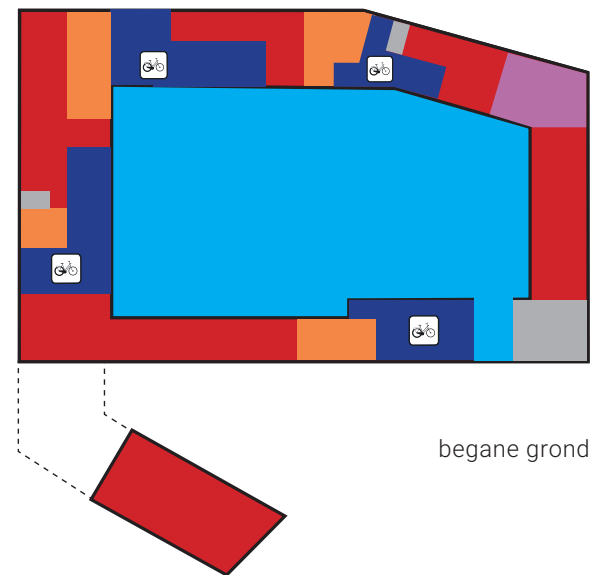


Woningdifferentiatie gedetailleerd	Maatwerkkader		Programma Schonenvaert					
	woningen	%	Blok A	Blok B	Blok C	Blok D	Totaal	%
Sociaal < € 579	240	40%	280	6	0	0	286	40%
Sociaal < € 579 - € 710								
Middelduur € 710 - € 971	120	20%	32	100	51	0	183	26%
Middelduur € 971 - € 1.300	120	20%	42	54	0	0	96	13%
Overige	120	20%	0	0	29	120	149	21%
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>354</b>	<b>160</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>714</b>	<b>100%</b>

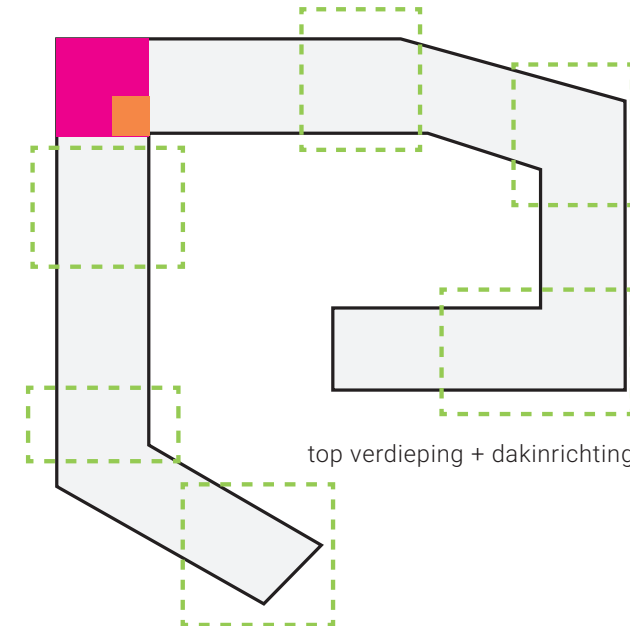
Woningdifferentiatie samenvatting	woningen	%	Blok A	Blok B	Blok C	Blok D	Totaal	%
Sociaal	240	40%	280	6	0	0	286	40%
Middelduur	240	40%	74	154	51	0	279	39%
Overig	120	20%	0	0	29	120	149	21%
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>354</b>	<b>160</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>714</b>	<b>100%</b>

NB: prijsgrenzen gebaseerd op prijsniveaus 2018; sociaal = woning met een huur onder de liberalisatiegrens

## woningdifferentiatie 4. programma



- niet-wonen
- niet-wonen mezzanine (50% vloeroppervlak)
- amenities
- zoekgebied fietsenstalling
- entreehal / lifthal wonen
- wonen
- zoekgebied begeleid wonen
- parkeren
- collectieve binnentuin
- groene zones dak



## Wonen op een actieve plint

### Openbaar toegankelijk niet-woonprogramma

Schonenvaert stelt het niet-woonprogramma openbaar toegankelijk voor de omgeving. De plinten aan de Europaweg en Schipholweg worden maximaal geprogrammeerd met publiek programma. Het niet-wonen programma wordt zelfs doorgetrokken langs de poort richting het binnengebied van Van Der Valk

### Maximaal commercieel

Uitgangspunt is kwaliteit boven kwantiteit voorop te stellen voor de invulling van de niet-woonfuncties in de plint. Bij de niet-woonfuncties in de dubbelhoge plint wordt 50% van de entresol vloer uitgevuld met mezzanines. Ter plaatse van de gevels ontstaan zo vides met een hoogte van 7m. Een hoogstedelijke transparante actieve plint vormt het uitgangspunt van Schonenvaert in zijn stedelijke omgeving.

### Indicatie arbeidsplaatsen

Op dit moment is het niet realistisch om het niet-wonen te kwantificeren of omschrijven in aantal arbeidsplaatsen. Wij verwijzen naar de gebiedsvisie en ambitie om hoogwaardige commerciële voorzieningen / amenities te realiseren.







Sfeerimpressie toekomstbeeld Haarlem Nieuw-Zuid.

## Levendig gebied

### **Openbaar toegankelijk niet-woonprogramma**

De commerciële ruimten zullen ook 's avonds een functie vervullen. Dit draagt op positieve wijze bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied.

avondbeeld Haarlem Nieuw-Zuid  
**4. programma**



BOUWBESLUIT				GELIJKWAARDIGHEID (BOUWBRIEF AMSTERDAM)							
		GO				GO					
		<50 m2	>50 m2	<50 m2	50<75 m2						
354		312	42	312	42						
<b>blok A</b>	woningen	312	0	woningen	0	42					
	berging collectief (m2)	1,5		fiets/woning	2	3					
	berging individueel* (aantal)		1	totaal	0	126					
	totaal	468	0	laag rek beleid	0	84	5% bakfiets	15% afwijkend	80% normaal	scootmobiel	
							6,3	18,9	100,8	6,0	
160		111	49	111	49						
<b>blok B</b>	woningen	111	0	woningen	0	54					
	berging collectief (m2)	1,5		fiets/woning	2	3					
	berging individueel* (aantal)		1	totaal	0	162					
	totaal	166,5	0	laag rek beleid	0	108	5% bakfiets	15% afwijkend	80% normaal	scootmobiel	
							8,1	24,3	129,6	6,0	
80		51	29	51	29						
<b>blok C</b>	woningen	51	14	woningen	0	15					
	berging collectief (m2)	1,5		fiets/woning	2	3					
	berging individueel* (aantal)		1	totaal	0	45					
	totaal	76,5	14	laag rek beleid	0	30	5% bakfiets	15% afwijkend	80% normaal	scootmobiel	
							2,25	6,75	36	1,7	
120		40	80	40	80						
<b>blok D</b>	woningen	39	30	woningen	0	50					
	berging collectief (m2)	1,5		fiets/woning	2	3					
	berging individueel* (aantal)		1	totaal	0	150					
	totaal	58,5	30	laag rek beleid	0	100	5% bakfiets	15% afwijkend	80% normaal	scootmobiel	
							7,5	22,5	120	7,1	

714

\* externe berging van 5 m2, minimaal 1,8m breed

## Rekentabel

### Combinatie bouwbesluit en gelijkwaardigheid bouwbrief Amsterdam

-Voor de kleine woningen (kleiner dan 50m<sup>2</sup> GO) wordt het bouwbesluit gevolgd: een collectieve berging van 1.5m<sup>2</sup> per woning.

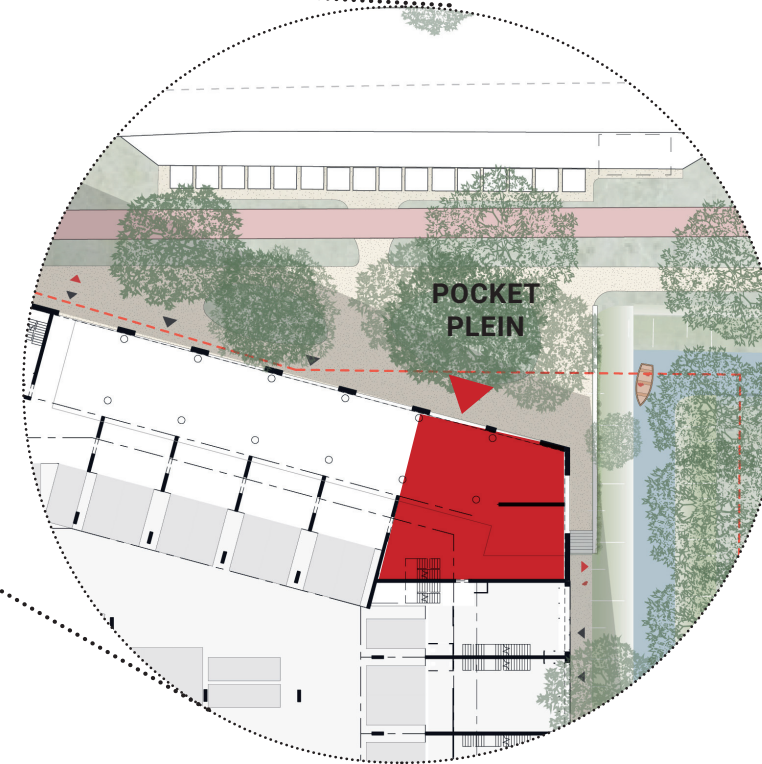
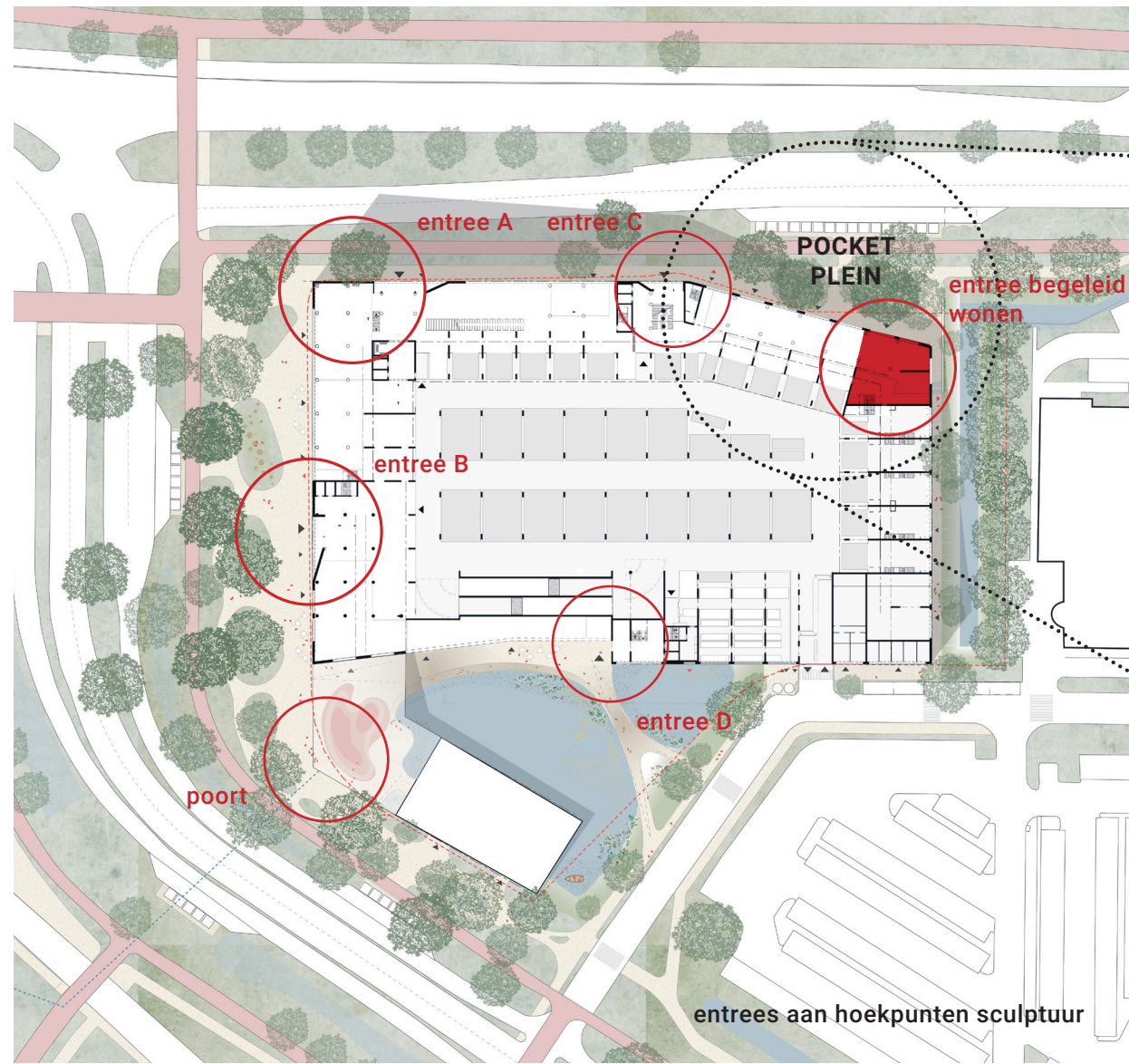
-Voor de middelgrote woningen (groter dan 50m<sup>2</sup> GO) wordt de bouwbrief Amsterdam gevolgd. (gelijkwaardigheid bouwbesluit)

-In bouwdeel C en D krijgen 44 middelgrote woningen ook een externe berging van 5m<sup>2</sup> op de eerste verdieping.

## bergingen / fietsenstalling

# 4. programma





activeren pocket-plein

## Activeren pocket-plein

### Bijzondere hoeken sculptuur

De woonentrees worden hoofdzakelijk gepositioneerd aan de hoekpunten van het sculptuur. Dit versterkt de verbijzondering van de hoeken. Door de entrees alzijdig te verspreiden langs de plint van de sculptuur wordt de plint evenwichtig geactiveerd aan woonentrees. De entree van het begeleid wonen krijgt een plek in bouwdeel C, zodat ook deze hoek een dagavond functie krijgt.

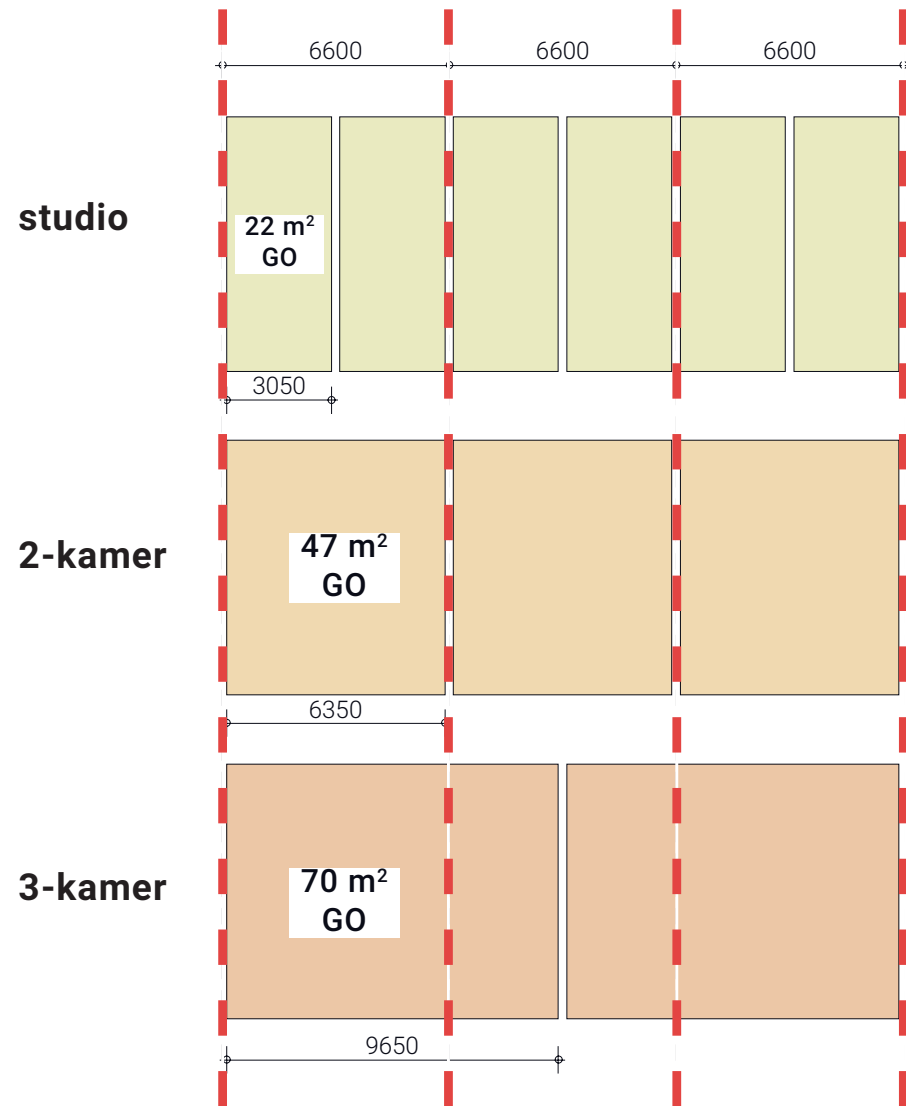
### Activering pocket-plein

De knik van de sculptuur sluit aan aan op de rooilijn van het huidige Van der Valk hotel. Deze knik scheidt ruimte tussen de sculptuur en de Schipholweg. Na het verdwijnen van het huidige tankstation zal hier een pocket-plein ontstaan. De woonentree voor het begeleid wonen worden gekoppeld aan collectieve ruimtes voor de bewoners. Een huiskamer en balie in de plint zorgen niet alleen voor sociale controle van het pocket-plein, maar creëert ook een plek van ontmoeting.



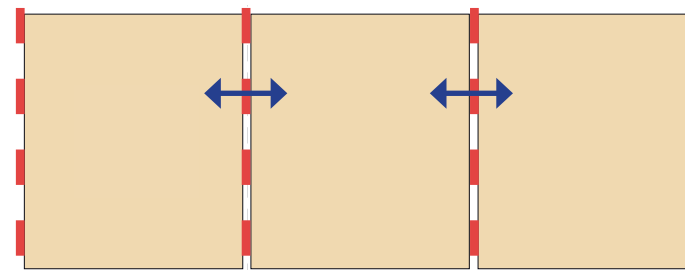
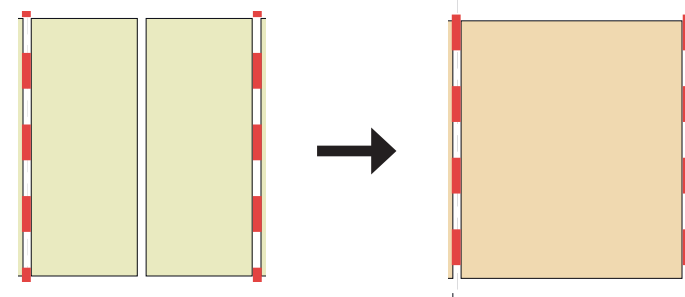
begeleid wonen op verdieping in bouwdeel C

# begeleid wonen 4. programma



basisopzet woningtypes  
in constructieprincipe

twee studio's worden één 2-kamer appartement



drie 2-kamer appartementen worden twee 3-kamer appartementen

flexibiliteit

## Toekomstbestendig

Het constructieprincipe is robuust en flexibel opgezet. De beukmaat van 6.6m vormt de basis voor de drie woningtypes in het ontwerp.

- halve beuk: studio
- hele beuk: 2-kamer appartement
- anderhalve beuk: 3-kamer appartement

Door de introductie van soft-spots op strategische posities in de constructieve betonnen wanden kunnen de verschillende woningtypes uitgewisseld worden met behoud van het robuuste casco.

- - - - - dragende wand
- ↔ softspots

## flexibiliteit woningen 4. programma



## 5. duurzaamheid



ENERGIE EN WARMTE



KLIMAATADAPTATIE



GROEN EN ECOLOGIE



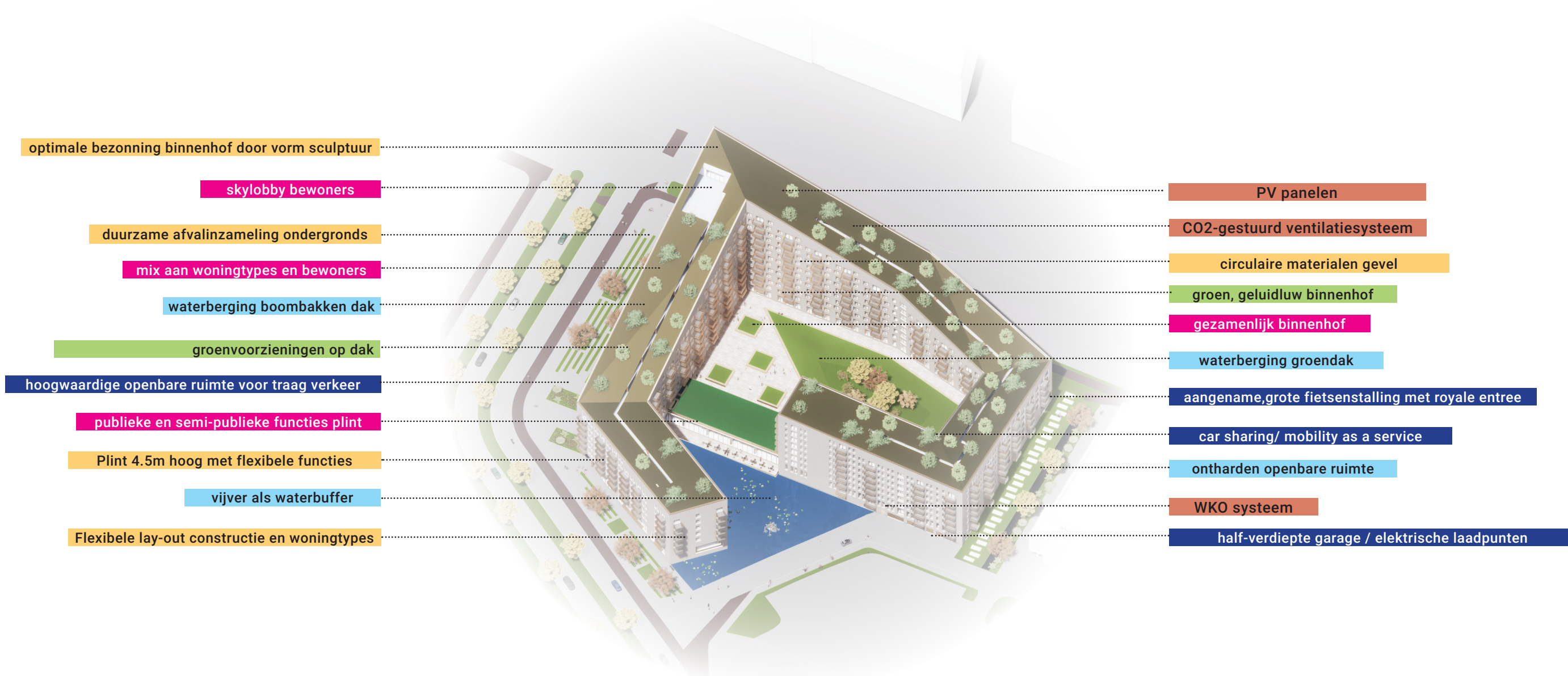
CIRCULARITEIT



MOBILITEIT



SOCIAAL



thema's gemeente Haarlem  
**5. duurzaamheid**



# Een robuust woongebouw met toekomstgerichte aanpasbaarheid

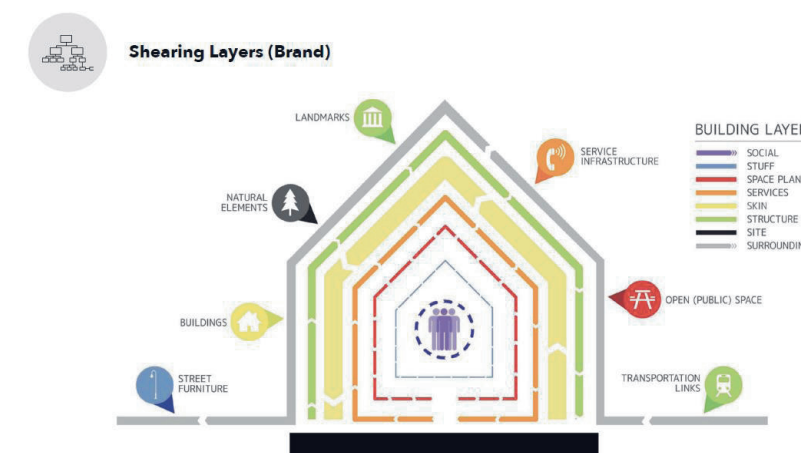
- Schonenvaert Haarlem

De ambitie voor Schonenvaert is om langdurig waarde toe te voegen aan de omgeving en de stad. Robuust staat voor deze langdurige waardecreatie waarin principes van passief bouwen worden toegepast. Toekomstgericht komt terug in het adaptieve karakter van het gebouw dat in kan spelen op zowel technologische, sociale als ecologische veranderingen.

De volgende thema's zullen robuust en toekomstgericht worden ingericht:

Thema	Projectspecifieke definities
Circulariteit	Flexibel en toekomstbestendig woongebouw en verlenging van de levensduur van de bestaande (op huidige locatie) producten en materialen.
Klimaatadaptief	Hitte- en droogtebestendig en wateradaptief.
Energie & Warmte	Reductie van energie- en warmtevraag, maximale duurzame energiegebruik/-opwek en flexibele installaties voor toekomstige innovaties.
Mobiliteit	(Duurzame) deelmobiliteit (auto's en fietsen).
Groen & Ecologie	Natuurinclusieve en toekomstbestendige groenvoorziening die bijdraagt aan het welzijn van de bewoners en omwonende zowel binnen als buiten.
Sociaal	Sociale verbinding en community waar bewoners samenkomen en waarin het gebouw zich schikt aan de veranderende (sociale) behoeftes.

*"Levensduurverlenging in al zijn elementen" - Oresti*



visie (ism Copper8)

## 5. duurzaamheid

## 6. mobiliteit





## Het aanbod: wonen en mobiliteit met de kracht van de zon

De mobiliteitsvraag in steden verschuift van autobezit naar gebruik. Door bij woningen mobiliteit aan te bieden in plaats van parkeren kan er met minder parkeerplekken toch volledige automobilititeit worden aangeboden. Bovendien kunnen er (doorgaans) meer betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Ons voorstel is om bij de woning complete mobiliteit aan te bieden. Voor minder geld dan de maandelijkse kosten van een eigen auto krijgen bewoners toegang tot hun eigen "wagenpark van de toekomst". Een wagenpark met onder andere een compacte gezinsauto (de Renault ZOE, bereik 350 km conform WLTP-norm) en een luxe ritauto (Tesla Model 3, bereik 400 km). Een aanbod dat voor steeds meer bewoners aantrekkelijker is dan een parkeerplaats met eigen auto. We Drive Solar is goedkoper, luxer, schoner en moderner. De Renault ZOE laadt supersnel en heeft momenteel de beste prijs-range verhouding. En met de Tesla Model 3 is vandaag al heel Europa elektrisch comfortabel bereikbaar (voor bijvoorbeeld vakanties) en is autonoom rijden op de snelweg in de zeer nabije toekomst mogelijk. Vanaf 2021 wordt de IONIQ 5 toegevoegd aan de vloot. Dankzij de geavanceerde accu heeft deze duurzaam ontworpen wagen een actieradius tot wel 480 km en een razendsnelle laadcapaciteit. Bovendien kun je dankzij de Vehicle to Load functionaliteit elektrische apparaten, zoals je laptop, in de auto opladen. Handig voor lange ritten of weekendjes weg!

Het mobiliteitsaanbod wordt naar wens compleet gemaakt met e-bikes en laagdrempelige toegang tot openbaar vervoer in samenwerking met lokale OV-aanbieders.



## Parkeerbalans

De parkeerbalans (excelmodel) zoals door gemeente Haarlem is aangeleverd is gebruikt voor de uitwerking. Daarbij is uitgegaan van in het SPvE vastgestelde normen en mogelijkheden van het toepassen van reducties (deelmobiliteit en OV).

## Deelmobiliteit

Voorstel We Drive Solar:

*"Bij uw project Schonenvaert in Haarlem gaat het om 714 woningen en ±3.500 m2 commerciële ruimte. Wij stellen voor om bij oplevering 24 auto's te plaatsen, ofwel één auto per 30 woningen. Op basis van feitelijke gebruik door de bewoners wordt dit aantal uitgebouwd. De ervaring leert dat dit aantal op basis van 714 woningen kan opschalen in de jaren na oplevering naar ±40 auto's, ofwel één auto per 15-20 woningen."*

Visie

# 6. mobiliteit

**Functieprogramma**

types in ontwikkeling	type in haarlems beleid	aantal
Middenhuur	goedkoop	183
Middenhuur	middel	96
Vrijesector huur	duur	149
Sociale huur	sociaal	286
<b>totaal</b>		<b>714</b>
Commercieel	1 pp / 100 m2 bvo	3.651

**Benodigd parkeeraanbod inclusief reducties**

pp conform beleid		
reductie tov HOV		
deelmobiliteit (1 auto per 30 woningen)		
besparing deelmobiliteit (1 deelauto vervangt 4 parkeerplaatsen)		
benodigd parkeeraanbod		
beschikbaar parkeeraanbod		
<b>overschot / tekort</b>		

**Deelmobiliteit voorstel We Drive Solar**

pp conform beleid		
reductie tov HOV		
deelmobiliteit (1 auto per 20 woningen)		
besparing deelmobiliteit (1 deelauto vervangt 4 parkeerplaatsen)		
benodigd parkeeraanbod		
beschikbaar parkeeraanbod		
<b>overschot / tekort</b>		

**Visie op autoparkeren**

parkeernorm	bezoekers	bewoners
0,6	0,2	0,4
0,8	0,2	0,6
0,9	0,2	0,7
0,5	0,2	0,3
2,5		

**Benodigd parkeeraanbod inclusief reducties**

		412
5%	412	21
714	30	24
24	4	95
		296
		285
		<b>-11</b>

**Deelmobiliteit voorstel We Drive Solar**

		412
5%	412	21
714	20	36
36	4	143
		249
		285
		<b>36</b>

**Benodigd parkeeraanbod**

doelgroep	zonder dubbelgebruik	maatgevend moment	benodigd
bew	321	90%	289
bez	143	80%	114
comm	91	10%	9
	<b>555</b>		<b>412</b>
	91		

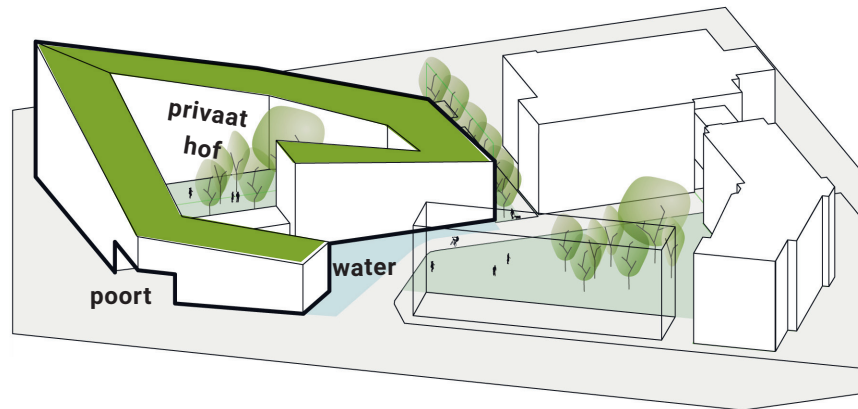
Parkeerbalans

# 6. mobiliteit



## 7. aansluiting op beeldkwaliteit

### Alzijdigheid

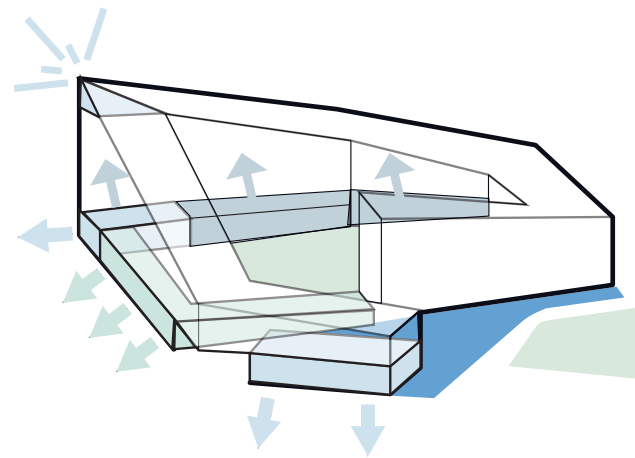


De sculpturale vorm genereert een differentiatie aan gevelvlakken die zicht verhouden naar de omgeving. Hoog richting de kruising als stedelijk accent en lager aansluitend op de omringende bebouwing. Het groene daklandschap wordt behandeld als een vijfde gevel.

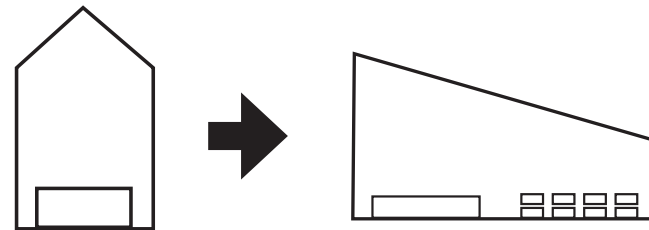


De onderbouw onderscheidt zich van de bovenbouw en schikt zich naar de plek.

### Plinten



De plinten zijn royaal in opzet (7m of plaatselijk minimaal 3.5m hoog) en versterken het alzijdig karakter van het gebouw door aan te takken op de omliggende omgeving. De plinten worden de hoek omgezet bij de Europaweg en Schipholweg.

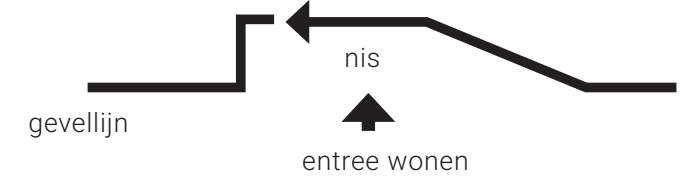


Haarlem 'shop front'

Haarlems 'shop front' op schaal Schonenvaert

De plinten zijn een vertaling van het Haarlem 'shop front' en hebben een maximale transparante uitstraling binnen het sculptuur. De hoeken worden robuust en gesloten uitgevoerd zodat het gebouw niet zweeft maar kan landen op zijn plint.

### Plinten



Entrees tot de woonfuncties zijn terugliggend door middel van een subtiele vouw in het gevelvlak. Ze gaan op in het geheel van de plint, maar zijn toch onderscheidend.



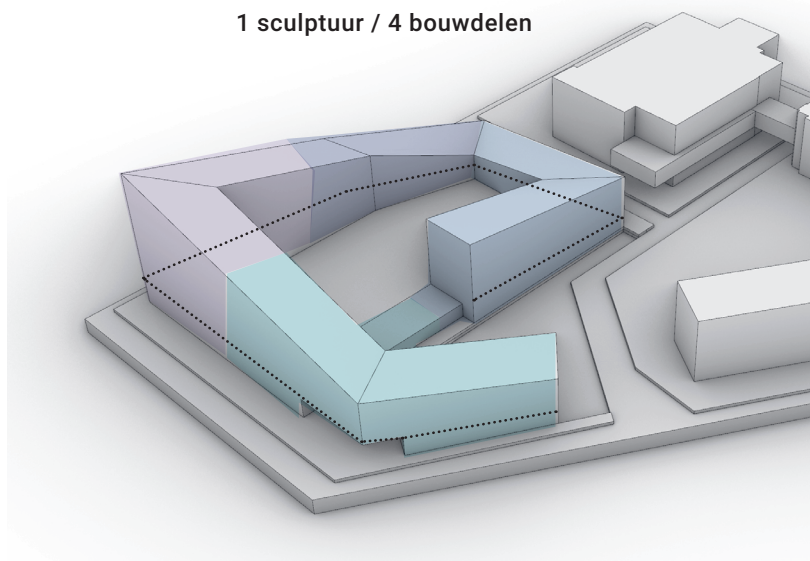
## Algemene basisprincipes

# 7. beeldkwaliteit

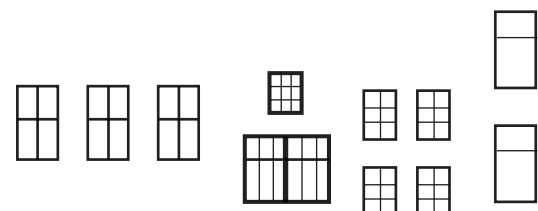


## Gevelopbouw

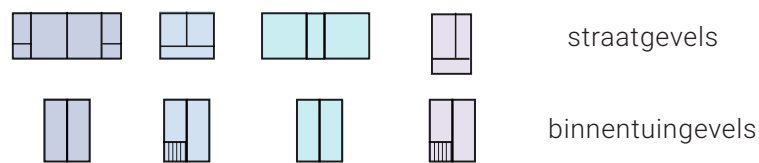
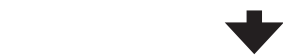
1 sculptuur / 4 bouwdelen



Binnen het sculptuur worden verschillende gevelvlakken toegepast, zodat het geheel aansluit op de korrelgrootte van de aansluitende bebouwing. De differentiatie van geves wordt gezocht in het ritme van de gevelopeningen, maar ik ook in het raamtype. De sculpturale vorm van de daklijn en de keuze voor 1 hoofdmateriaal houdt het geheel samen en geeft ruimte voor verfijning en differentiatie in de raamtypes. De onderbouw en bovenbouw zijn altijd waarneembaar in de sculptuur door het verschil in schaal van gevelopeningen.

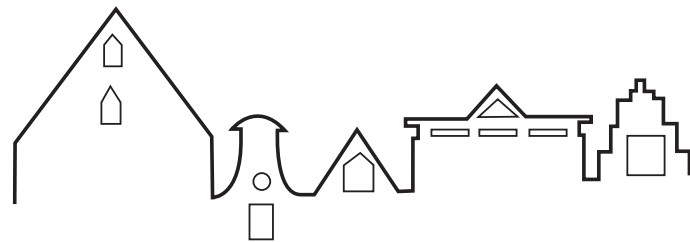


Haarlemse familie aan raamtypes



verschillende raamtypes vormen 1 familie binnen de sculptuur

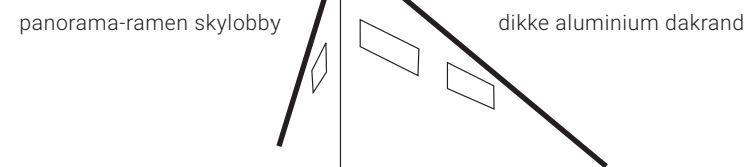
## Gevelbeëindiging bovenbouw



Haarlems typerende gevelbeëindigingen



hoogste punt sculptuur vormt iconisch stedelijk silhouette



vertaling Schonenvaert

## Materiaal en kleurgebruik

Overzicht kleurspectrum Schipholweg

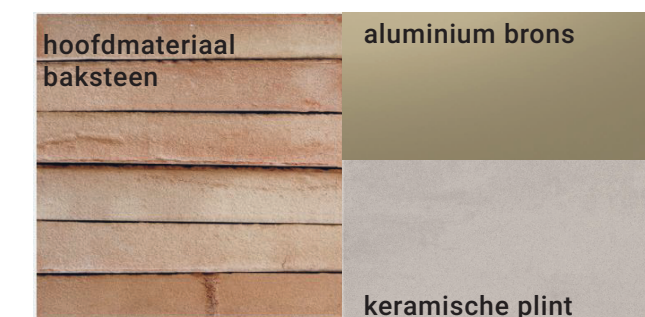


kleurenwaaier SPVE: warme aardetinten



Schonenvaert: terracota kleur

Baksteen versterkt de sculpturale massieve uitstraling van het geheel. In de plint kan gespeeld worden met bijzondere baksteenverbanden als verfijning en versterking van de tactiliteit in combinatie met een keramische plint variërend van 0.6 tot 1.5m hoog.

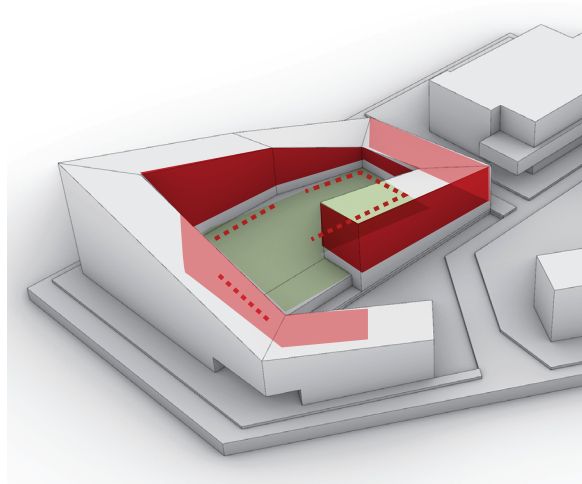


Warme steense materialen die mooi verouderen in combinatie met brons aluminium

Algemene basisprincipes

# 7. beeldkwaliteit

### Buitenruimte



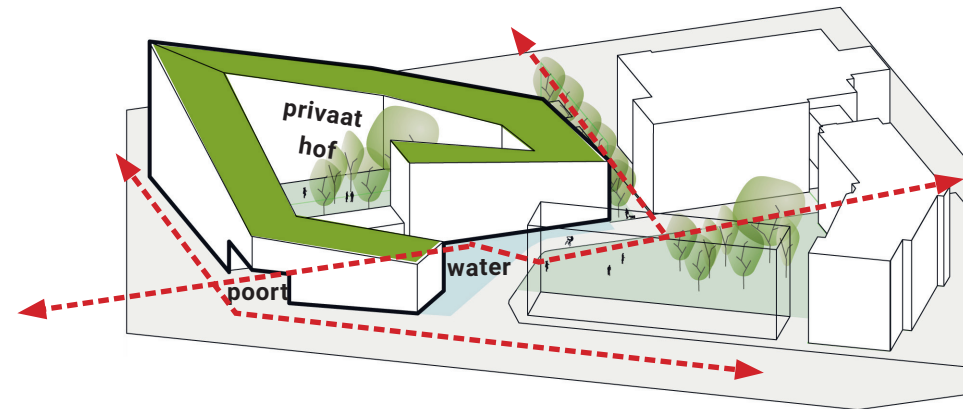
- private balkonzone gevel woningen 1.5m diep
- - - private buitenruimte woningen aan binnentuin
- collectieve groene buitenruimte woningen

Buitenruimtes zijn voornamelijk georiënteerd aan de geluidluwe gevels. Aan de geluidbelaste Schipholweg en Europaweg zijn woningen georiënteerd kleiner dan 50m<sup>2</sup> GO, welke geen verplichten private buitenruimte dienen te hebben. De bewoners van deze woningen kunnen wel vertoeven in de collectieve groene, geluidluwe binnentuin.

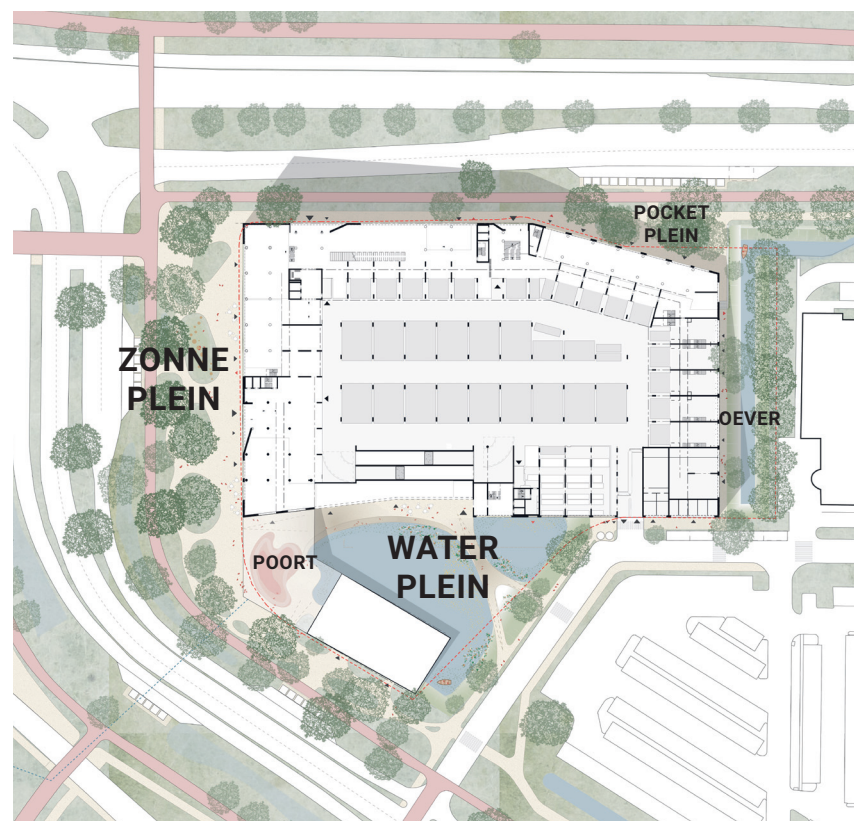


Losse balkons zijn integraal onderdeel van de gridmaat van de gevel. Ze dragen bij tot het ritme en tactiliteit van de gevel. De doorlopende balkons versterken de horizontaliteit van het sculptuur en steken maximaal 1.5m uit de gevel. De onderkant van de balkons zijn onderdeel van de 2 hoofdmaterialen van het sculptuur: steens of aluminium

### Openbare ruimte



Aandacht voor nieuwe routes voor traag verkeer en nieuwe verbindingen



De openbare ruimte rond Schonenvaert is een combinatie van blauw en groen. Er is telkens een ruime uitloop rond de gebouwcontouren op maaiveldniveau met een blauw of groen karakter. Er ontstaan karakteristieke plekken rond Schonenvaert met een duidelijk landschappelijk thema:

- het waterplein en de poort als dwaalmilieu
- wateroever met woon-werk woningen
- zonneplein aan een actieve plint
- pocket pleintje aan woonentrees en collectieve voorzieningen

Algemene basisprincipes

# 7. beeldkwaliteit





## Beeldkwaliteit

### Schonenvaert

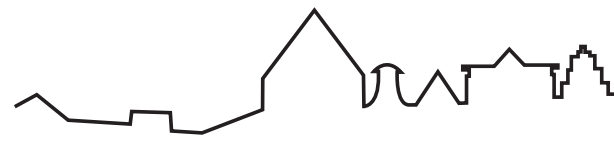
Locatie Schonenvaert vormt de beëindiging van de doorlopende zuidelijke wand van Schipholweg in westelijke richting. Een alzijdig aantrekkelijk stedelijk blok met een hoge sculpturale waarde. het gebouw kondigt zowel het begin van de Europaweg aan als de opmaat naar de hogere delen van het hoogbouwcluster richting Spaarne. het ontwerp vertegenwoordigt het stedelijk blok en sluit aan op de bestaande nieuwbouw langs de Schipholweg. Bijzonder aan het stadsblok met verschillende hoogten zijn de zichtbaarheid van de binnenzijde en de prominente aanwezigheid van het dakvlak als vijfde gevel

Schonenvaert

# 7. beeldkwaliteit



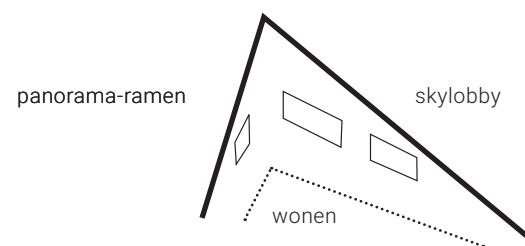
## Prominente hoek Schipholweg/Europaweg



traditioneel daklandschap Haarlem



Schonenvaert start van nieuwe horizon "entree naar de stad" door hoogste punt sculptuur te situeren aan prominente hoek

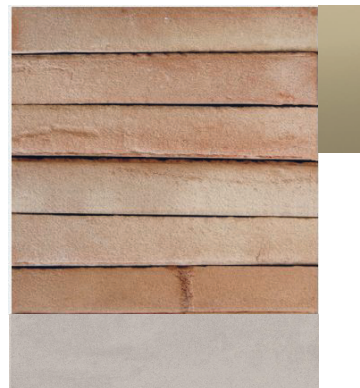


De skylobby als bijzondere collectieve ruimte voor de bewoners articuleert de prominente hoek. Hier heb je een prachtig uitzicht op het stadscentrum van Haarlem en het Spaarne

## één hoofdmateriaal

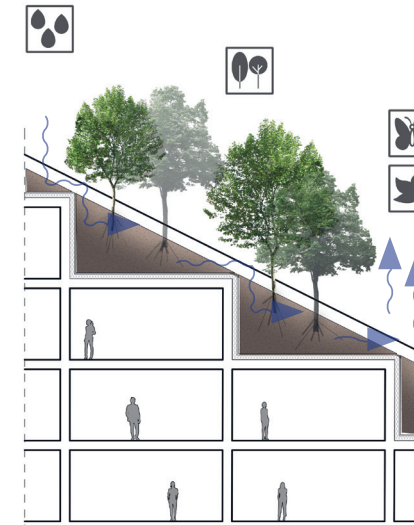


gebakken steen als hoofdmateriaal



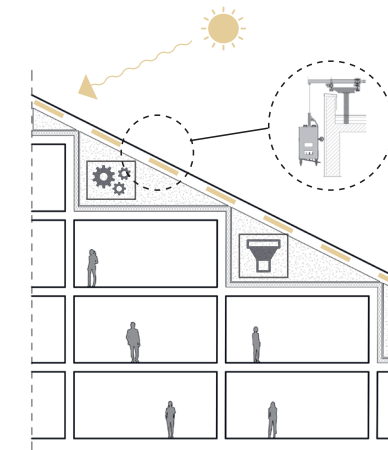
variatie op detailniveau:  
-aluminium kozijnen  
-keramische plint

## Het daklandschap



### dak als vijfde gevel

Het dakvlak wordt met evenveel aandacht behandeld als de overige gevels van het ontwerp. Schonenvaert heeft de ambitie om maximaal mogelijk groen te integreren op de daken. Er wordt een optimaal evenwicht onderzocht tussen minimaal aantal zonnepanelen voor de BENG. De vuchtroute die over het dak loopt kan gekoppeld worden aan optionele verblijfsruimtes op het dak voor de bewoners.



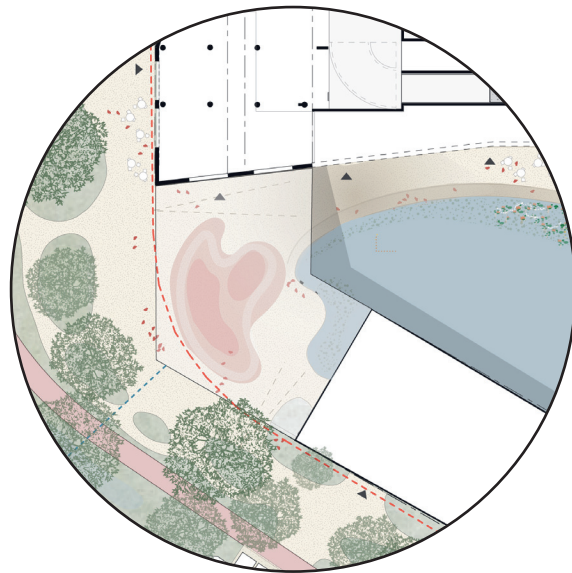
INSTALLATIES

### Strategie

De getrapte dakvorm scheidt ruimte voor boombakken of getrasseerde groenzones. De zonnepanelen (waar nodig) volgen de helling van de dakrand en zijn zo onderdeel van de sculpturale vorm. Overige installaties worden weggewerkt achter de dakrand of onder de zonnepanelen.



### Onderdoorgang poort

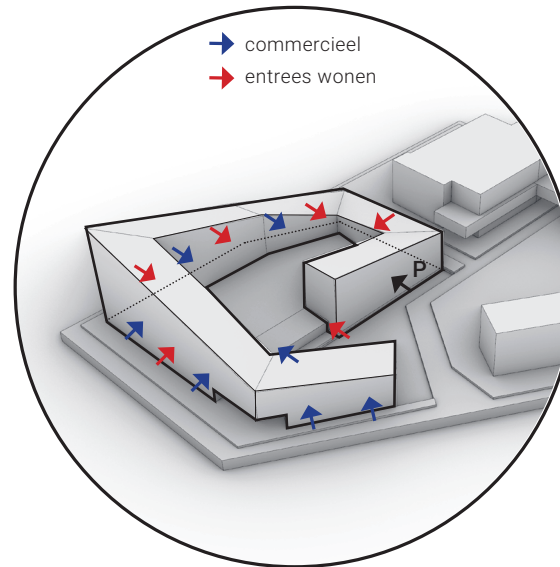


brede poort



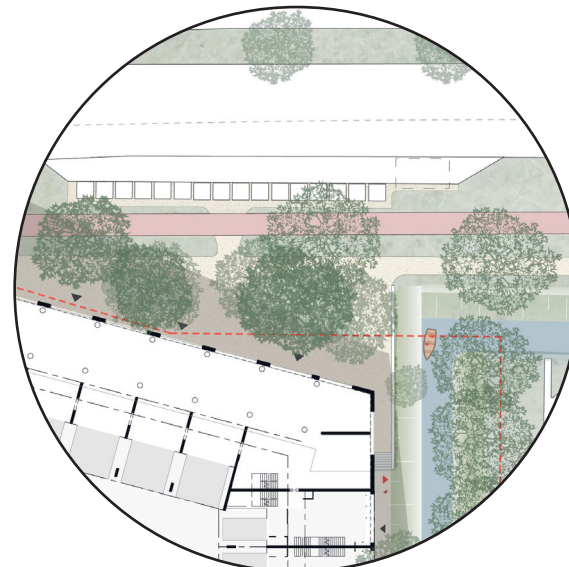
dwaalmilieu

### Activering plint



Elk gevelvlak heeft een entree naar woonfunctie of commerciële ruimte in de plint

### Pocket pleintje



Het pocket pleintje is integraal mee-ontwerpen in het landschap en de terugliggende kniklijn van de sculptuur

### Gelaagdheid binnen-buitenzijde blok



De binnengevels aan het blok zijn terughouden en eenvoudig van opzet, zodat deze niet concurreren met het krachtige groene landschap in de binnentuin



De buitenzijde van het blok is meer stedelijk van opzet. Hier wordt een rijkere variatie gezocht in gevelopeningen om de schaal en maat van het blok aan te sluiten op de omgeving en omringende bebouwing.

Schonenvaert

# 7. beeldkwaliteit

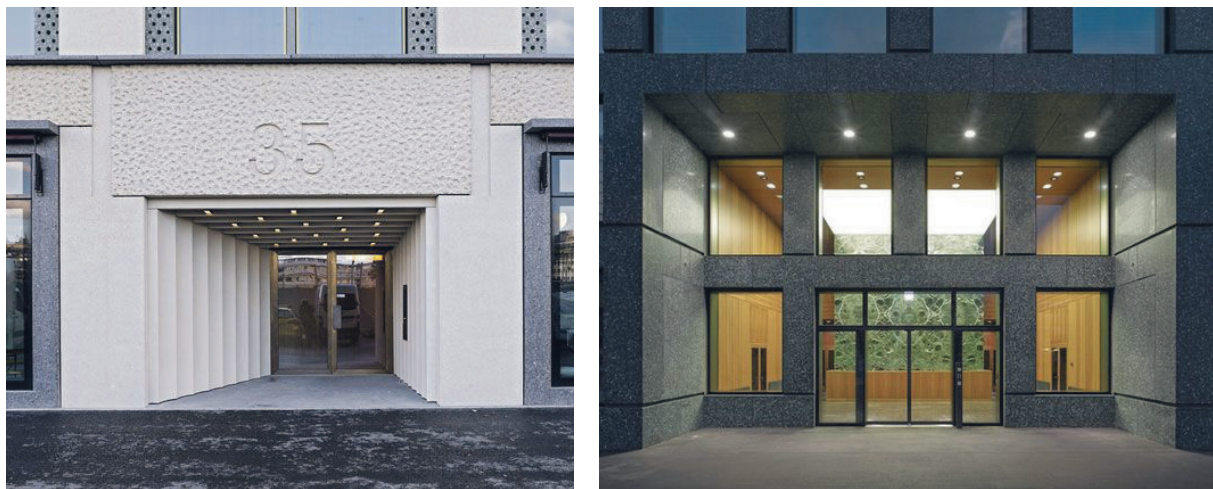




1 vluchtroute en verblijfsruimtes op het dak verlicht met lage verlichtingselementen lager dan de dakrand



2 De poort wordt 24h verlicht en versterkt het openbaar karakter. Ambitie om hier een lichtsculptuur te integreren

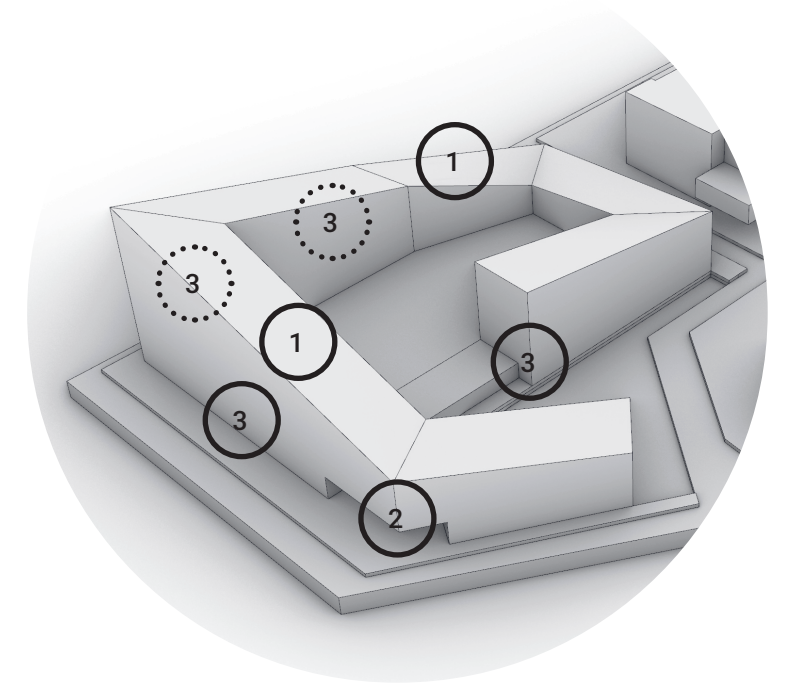


3 De woonentrees liggen terug in de gevel. In het plafond van de nis worden armaturen aangebracht om de entrees indirect te verlichten

## Verlichtingsplan

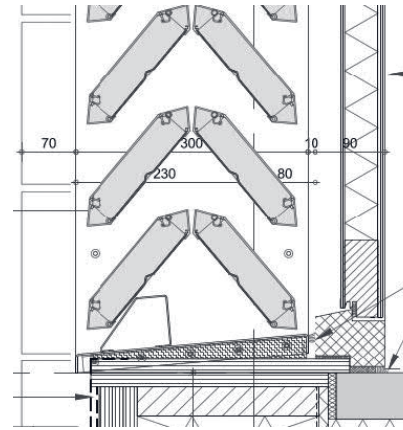
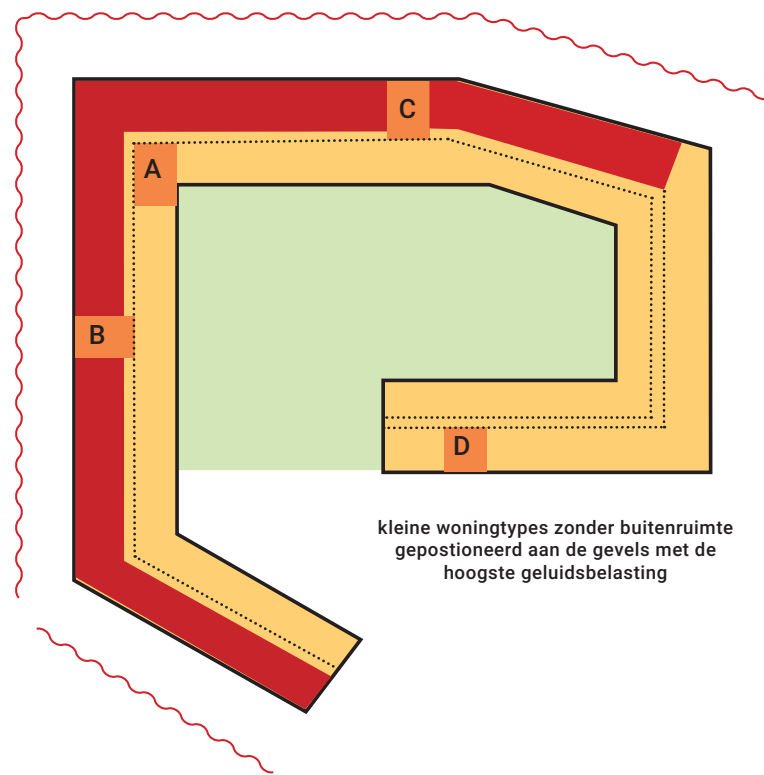
### Strategie

Het verlichtingsconcept omvat verschillende schaalniveaus van dak - poort tot woonentree. Voor de landschappelijke elementen wordt een integraal verlichtingsplan gemaakt in afstemming met de landschapsarchitect. Private buitenruimtes omvatten enkel balkons en worden verlichting met minimalistische armaturen.



## 7. beeldkwaliteit





Geluidwerend rooster als oplossing voor geluidsluw spuien van de slaapkamers



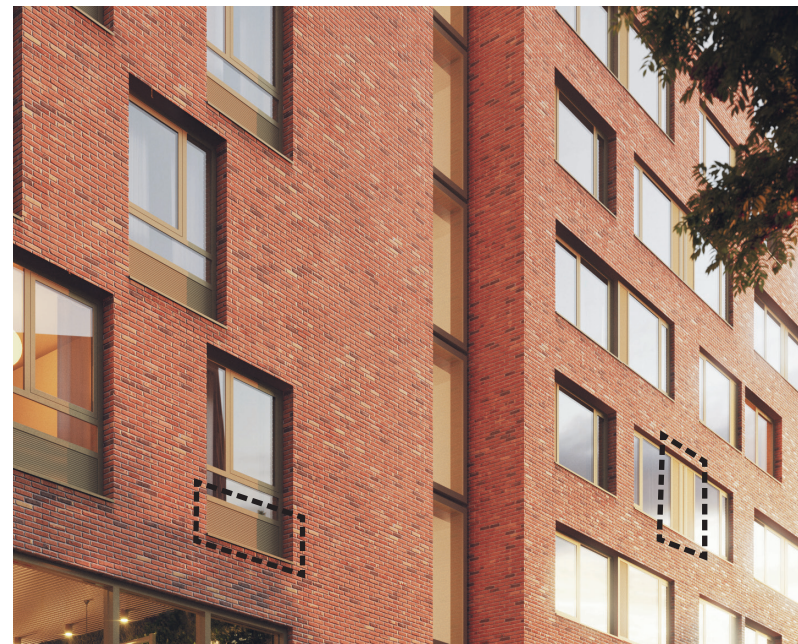
rooster is onderdeel van de pui en integraal ontworpen in de architectuur

## Geluidmaatregelen

### Strategische positionering verdeling woningtypes.

Balkons aan hoge geluidbelaste gevels dienen verglaasd te worden. Dit draagt niet bij aan de betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen. Alternatief zou er gekozen kunnen worden voor verglaasde loggia's. Dit heeft ook een negatief effect op de betaalbaarheid door hogere bouwkosten. Bovendien kan er een minder hoge dichtheid gerealiseerd worden door het verlies van gebruiksoppervlak in de relatief kleine woningen met een inpandige loggia.

Woningen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> GO hebben geen wettelijk verplichte individuele buitenruimte van 4 m<sup>2</sup> nodig. Deze woningen zijn toegewezen aan een collectieve buitenruimte. Strategisch kiezen wij ervoor om de kleine woningen te situeren aan de geluidbelaste gevels.



geluidwerend rooster opgenomen in de gevelarchitectuur

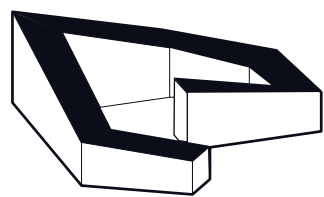


luik in slaapkamer voor geluidsluw spuien

### Woonkwaliteit: geluidluwe collectieve binnentuin

Alle bewoners krijgen toegang in Schonenvaert tot een geluidluwe collectieve binnentuin. Voor de woningen zonder buitenruimte geeft dit de mogelijkheid om geluidsluw in open lucht te vertoeven. Het vormt meteen ook een drager van sociale duurzaamheid in dit project. De binnentuin is afgesloten door het sculpturale volume van de geluidbelaste omgeving, maar werkt zicht open naar de omgeving aan de niet-geluidbelaste zijde om zo verbinding met de wijk te maken.

# 7. beeldkwaliteit



SCHONENVAERT



Gemeente  
Haarlem

*EGERIA*



OZ

**BOOM**  
LANDSCAPE

**VAN ROSSUM** RAADGEVENDE  
INGENIEURS

**VAN ROSSUM** INFRA

