



Gemeente
Haarlem

CONCEPT

Zwemmerslaan

**Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Ontwikkeling aan Zwemmerslaan**

April 2023
Afdeling Omgevingsbeleid

Colofon

Aan dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Zwemmersbuurt hebben deze vakdisciplines meegewerkt: stedenbouw, landschapsarchitectuur, projectmanagement, planeconomie, verkeer, ecologie, water en klimaat, wonen, planologie, duurzaamheid, civiele techniek.

5 april 2023

Zwemmerslaan

**Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Ontwikkeling aan Zwemmerslaan**



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Bestaande plannen en beleid	9
3. Kenmerken en kwaliteiten	11
4. Kader	15
4.1 Ruimtelijk en functioneel kader	15
4.2 Programma	25
4.3 Kader techniek en duurzaamheid	27
4.4 Kader mobiliteit	31
4.5 Kader groen	33
4.6 Beeldkwaliteit	37
5. Afsluiting	41



Plangebied Zwemmerslaan met ontwikkellocatie (I) en Zwemmerslaan (II)

1. Inleiding

Locatie

Wie vanuit Heemstede over de Schouwbroekerbrug Haarlem binnenkomt, vindt aan de rechterhand de ontwikkellocatie Zwemmerslaan. In de huidige situatie een braakliggend terrein met tijdelijk een aantal Tiny Houses, waar tot 2012 de middelbare school het Spaarne College stond. De locatie wordt ingesloten door voetbalvelden in het westen, de Europaweg in het noorden, de Zwemmerslaan en Molenwijk in het oosten en het bestaande wooncomplex rondom het Watermolenplantsoen in het zuiden.

Opgave

De bedoeling is om aan de Zwemmerslaan een gebiedsontwikkeling met woningbouw te realiseren; een woongebied, dat zich kenmerkt door een buitenruimte met een landschappelijk karakter en gemeenschapsgevoel. Door de opzet van gebouwen is de groene omgeving voelbaar in de buurt en wordt tegelijkertijd een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Haarlem. De ambities op het gebied van duurzaamheid en groene inpassing zijn hoog. Er is ruimte voor bijzondere woonvormen en zelfbouw (Particulier Opdrachtgeverschap en/of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

De ontwikkeling valt samen met een grote transformatie van Schalkwijk, dat met ontwikkelingen als Schalkwijk Midden, Centrum Schalkwijk en de transformatie van de Waddenbuurt sterk in de lift zit.

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen vormt een uitwerking van een deelgebied van de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord.

Proces

Voor de ontwikkeling van het plangebied heeft de gemeente ervoor gekozen om niet nu al zelf een volledig stedenbouwkundig plan uit te werken, maar om een set van spelregels op te stellen en een nieuw bestemmingsplan op hoofdlijnen om ruimte te bieden aan de ontwikkelingen. Na besluit van de omgevingsvergunning zal een gedetailleerd omgevingsplan worden opgesteld om de kwaliteit van het plan te behouden.

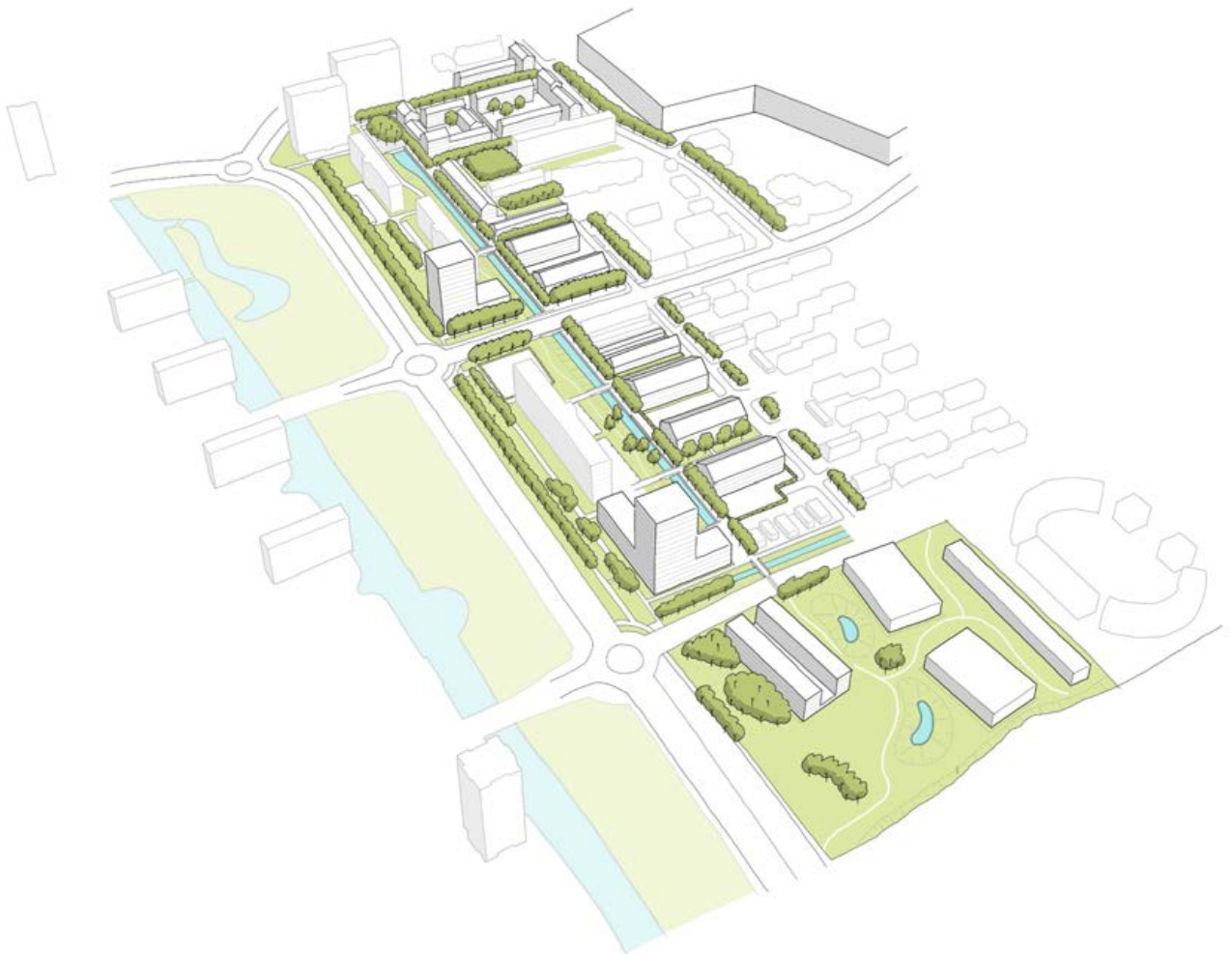
Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) geeft de ruimtelijke en functionele kaders weer waaraan de nieuwe bebouwing en buitenruimte moet voldoen. Dit betreffen zowel kwantitatieve als kwalitatieve kaders met betrekking tot het programma, bouwvolume, buitenruimte, bereikbaarheid, milieu- en duurzaamheidsaspecten. Deze kaders zijn vastgelegd in randvoorwaarden, eisen en wensen (hoofdstuk 4 Kader).

Mochten de ontwikkelende partijen om goed gemotiveerde redenen op onderdelen afwijken van de in dit SPvE geformuleerde eisen en wensen, dan is het aan het ambtelijk team en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) om te beoordelen in hoeverre dit mogelijk is en dit voor te leggen aan het bestuur.



Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord: raamwerk



Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord: impressie toekomstperspectief.

2. Bestaande plannen en beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Haarlem 2045 verbindt beleidsopgaven vanuit verschillende sectoren met elkaar op het gebied van mobiliteit, wonen, duurzaamheid, energie, economie, klimaatadaptatie, sociale netwerken, cultuur, enzovoort. De Omgevingsvisie benoemt zes Haarlemse opgaven en zes bijbehorende strategische keuzes:

- mengen en verdichten
- buurtgericht ontwikkelen
- vergroenen en vernatten
- bevorderen gezonde leefomgeving
- ruimte voor de energietransitie
- mobiliteitstransitie

Bij de ontwikkeling aan de Zwemmerslaan zijn alle zes de strategische keuzes van belang, met nadruk op verdichten in combinatie met het behouden van groen. Er liggen kansen om te verdichten en bij te dragen aan de woningbouwopgave, maar de locatie vraagt ook om een passende invulling met oog voor groen, water en klimaatadaptatie, zeker gezien de nabijheid van de Groene Zoom. Hierdoor liggen er kansen voor een onderscheidend woonmilieu in het groen, met ruimte voor bijzondere woonvormen. De locatie leent zich minder voor het toevoegen van arbeidsplaatsen. Wel dienen bewoners de mogelijkheid te hebben thuis of in de nabijheid te kunnen werken en moet ontmoeting en initiatief gefaciliteerd worden, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan gedeelde ruimtes om te werken en activiteiten te ontplooiën, voldoende bankjes en speel- en sportaanleidingen. Verder is het van belang om de verbinding te zoeken met Molenwijk en Europawijk en met name te voorzien in goede langzaam verkeerroutes richting voorzieningen en bushalte. Aansluiten op de fiets en voetverbindingen met de Groene Zoom is vanzelfsprekend eveneens van belang. De voetganger en fietser staan op één en autoparkeren drukt geen stempel op de kwaliteit van de buitenruimte. Gebouwen zijn energieneutraal en natuurinclusief. Het doel is om een prettige, veilige en toekomstbestendige buurt te maken waar mensen goed kunnen wonen, ontmoeten, bewegen en verblijven. De belangrijkste opgaven zijn daarmee:

- een divers en bijzonder woningaanbod;
- een autoluwe omgeving die sociaal gedrag stimuleert;
- een groene, natuurinclusieve en duurzame inrichting van de buurt, zowel van de buitenruimte als de gebouwen;
- een inrichting die rekening houdt met het veranderend klimaat;
- goede verbinding met de Groene Zoom en goede aansluitingen op Molenwijk.

Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord

De Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord (2022) heeft betrekking op de Waddenbuurt ten oosten van de Zwemmerslaan en de ontwikkellocatie ten westen van de Zwemmerslaan. Hierbij wordt de Zwemmerslaan beschouwd als ruimtelijke grens tussen twee verschillende (woon)milieus: aan de oostzijde de stadswijk Molenwijk en aan de westzijde de Groene Zoom met een informeel woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door een cluster van objectmatige woongebouwen in het groen. Daarbij wordt het landschappelijk karakter van dit gebied als overgang naar de Groene Zoom versterkt en het gebied meer beleefbaar en toegankelijk gemaakt. De ontwikkeling draagt ook bij aan de verbinding van de Waddenbuurt (en in het bijzonder het nieuwe Waddenpark) met de Groene Zoom, met langzaamverkeersroutes naar de sportvelden en de Zuid Schalkwijkerweg. De buitenruimte rond de bebouwing krijgt een landschappelijke sfeer. De Zwemmerslaan, die in de huidige situatie verkeerskundig is overgedimensioneerd, wordt versmald en krijgt het karakter van een landelijke weg, bestaande uit één baan van asfalt met een bermsloot of greppel. Ecologisch is de relatie met de Groene Zoom, de bermen van de Europaweg en het heempark Romolenpark van belang.

Sectoraal beleid

Beleidsplannen m.b.t. mobiliteit, parkeren, ecologie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en wonen zijn relevant voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze beleidsplannen hebben hun weerslag gekregen in de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord en - op een concreter niveau - in dit SPvE.



Nabijgelegen Engelandpark in de Groene Zoom



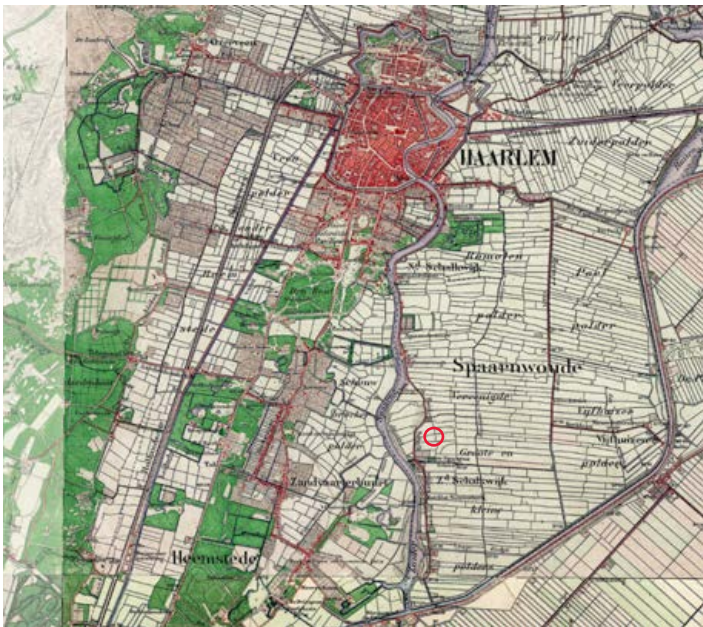
Uitzicht over het plangebied



Zicht vanaf het plangebied op de voetbalvelden



Landelijk woonmilieu langs de historische Zuid-Schalkwijkerweg



Historische kaart (1877)



De mee te ontwikkelen Zwemmerslaan

3. Kenmerken en kwaliteiten

De karakteristiek van het plangebied en bestaande kwaliteiten zijn een belangrijke basis voor de toekomstige ontwikkeling en identiteit. De belangrijkste kenmerken en kwaliteiten worden in dit hoofdstuk beschreven.

Op overgang Groene Zoom - Schalkwijk

Het plangebied ligt op de overgang van de Groene Zoom naar het stedelijke gebied van Schalkwijk. De Groene Zoom was in het structuurplan voor Schalkwijk bedoeld als recreatieruimte voor bewoners van het hoogstedelijke Schalkwijk. Het is het grootste (landschaps)park van Haarlem en bestaat uit de Zuid Schalkwijkerweg met kleinschalige bebouwing, parken, restanten landbouwgrond, zandwinningsplassen resterend uit de tijd van de aanleg van Schalkwijk, sportvoorzieningen, natuurgebieden en volkstuincomplexen. Het Spaarne en de Ringvaart liggen aan de Groene Zoom ter hoogte van Molenwijk.

De groengebieden binnen de Groene Zoom zijn van groot belang voor het ecologisch netwerk door Haarlem. Binnen de Groene Zoom zijn diverse ecologische hotspots (o.a. Meerwijkplas, Poelbroekpark) en potentiegebieden (o.a. Schouwbroekerplas, Verenigde Polders) aanwezig, alsook belangrijke ecologische verbindingen.



Op overgang Groene Zoom - Schalkwijk

Onderdeel recreatief netwerk

Aan de westkant van het plangebied loopt de Zuid Schalkwijkerweg. Dit is een zeer belangrijk en historisch onderdeel van de recreatieve structuur van Haarlem. De Zuid Schalkwijkerweg was de ontginningsas waaraan vanaf de 10e eeuw boerderijen gesitueerd werden voor het bedrijven van landbouw. Deze weg heeft nog altijd een landelijk karakter. Dit zorgt ervoor dat het nu een aantrekkelijke recreatieve route binnen Haarlem is.

De Zwemmerslaan takt aan op de Zuid Schalkwijkerweg. De weg is aangelegd als belangrijke route naar de Verenigde Polders, vanuit het idee om hier woningbouw te realiseren. Nu is besloten om van deze verdere uitbreiding van Molenwijk af te zien, is het straatprofiel voor de auto overgedimensioneerd.



Onderdeel recreatief netwerk



Zicht op het Spaarne vanaf de nabijgelegen Schouwbroekerbrug



De entree tot Schalkwijk over de Schouwbroekerbrug loopt direct langs het plangebied.



Het plangebied bevat veel hoogwaardig groen, zoals deze platanen.

Gelegen aan groene entree Schalkwijk

Het plangebied ligt bij één van de hoofdentrees tot Schalkwijk. Van de vier entrees tot dit stadsdeel is het de enige die midden door de Groene Zoom loopt. Het groen loopt vervolgens als groene scheg langs de Europaweg het stadsdeel in. Het groene karakter van de entree is een grote kwaliteit.



Ligging langs groene entree tot Schalkwijk.

Uitstekend bereikbaar

De locatie Zwemmerslaan ligt op minder dan 500 meter van Heemstede, net op de rand van Haarlem. Via de Europaweg is het gebied uitstekend bereikbaar en voorzieningen liggen in de nabijheid. Het is ca. 5 minuten fietsen naar het winkelcentrum van Schalkwijk en via de brug over het Spaarne is het ca. 10 minuten fietsen tot het winkelgebied van Heemstede. Ook het centrum van Haarlem ligt op fietsafstand. Direct naast het gebied ligt aan de Europaweg een bushalte waar bus 4 stopt (ca. één per uur), en iets verder weg aan de Zuiderzeelaan bus 73 (ca. 4x per uur naar o.a. binnenstad, Spaarne Gasthuis en station). Bij winkelcentrum Schalkwijk bevindt zich een HOV-halte. Op loop- of fietsafstand (500 à 750 m) bevinden zich rond de Frieslandlaan wijkvoorzieningen (supermarkt, apotheek, scholen).



Uitstekend bereikbaar.

Bomenrijk, introvert groengebied

Het plangebied is nu een braakliggend, wat verwilderd terrein. Wat opvalt zijn de mooie, grote bomen die verspreid over het terrein staan. Ze zijn een overblijfsel van de voormalige tuinen rondom de inmiddels gesloopte school. Tegelijkertijd heeft het gebied door de omringende, dichte beplanting en het ontbreken van routes die aansluiten op de omgeving ook een introvert karakter.



Veel opgaand groen op de locatie



Op de overgang naar de Groene Zoom: het groen dringt tussen de nieuwe bebouwing door tot aan de Zwemmerslaan.



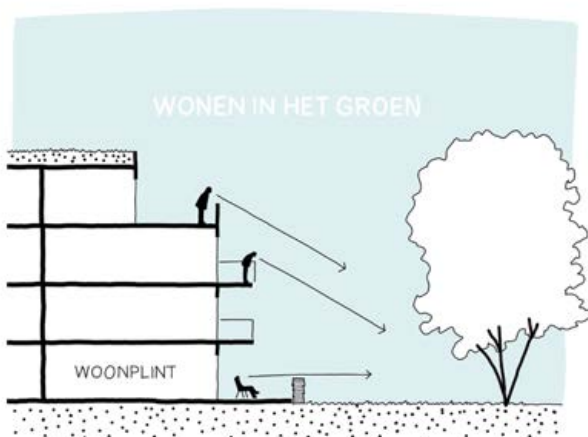
Stedelijke bebouwing Molenwijk aan oostzijde van Zwemmerslaan



Hoogteaccent hoek Zwemmerslaan-Europaweg, aan oostzijde van kruispunt (locatie voormalige Grafische school)



Routes lopen vanuit Molenwijk de Groene Zoom in.



Wonen in het landschap

4. Kader

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden, eisen en wensen beschreven die het kader zijn waaraan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de ontwikkeling aan de Zwemmerslaan minimaal moeten voldoen, waarbij er veel ruimte is voor verdere invulling.

4.1 Ruimtelijk en functioneel kader

Aan de westzijde van de Zwemmerslaan komt een informeel woonmilieu, dat zich duidelijk onderscheidt van het stedelijk gebied aan de oostzijde van de Zwemmerslaan. De buurt krijgt een grote groene kwaliteit, wat mogelijk is doordat het een relatief kleine locatie is met veel groen eromheen en doordat het een autoluw gebied kan worden. Daarnaast vormt collectiviteit het centrale thema. Dit vertaalt zich in de volgende uitgangspunten.

Groene randen

De nieuwe bebouwing houdt royale afstand tot de aangrenzende wegen, groen- en waterstructuren aan de noord-, oost- en westrand en sluit aan de zuidrand goed aan op het Watermolenplantsoen.

De entree van Haarlem (komende vanuit Heemstede) vanaf de Europaweg tot aan de Zwemmerslaan behoudt een groen karakter. Het bestaande groene, weidse beeld vanaf de Europaweg met hoog gras, bomen en bosplantsoenvakken blijft bestaan. De bebouwing ligt hier op tientallen meters afstand van de weg en zal vanwege de beplanting vanaf de weg maar beperkt zichtbaar zijn. Omgekeerd is enige afscherming van de grote weg prettig voor de bewoners.

Aan de oostzijde van de ontwikkellocatie ligt de Zwemmerslaan. Het wegprofiel wordt ter hoogte van het plangebied versmald en krijgt een minder stedelijk karakter. Het nieuwe profiel, bestaande uit één rijbaan in plaats van twee met een bermsloot of wadi's, sluit logisch aan op de bestaande inrichting van het zuidelijk deel van de Zwemmerslaan en het karakter van de Zuid Schalkwijkerweg en het bestaande 30 km regime.

De westzijde van het plangebied wordt bepaald door een bestaande sloot met houtsingel, waarachter sportvelden zijn gelegen.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het Watermolenplantsoen. Hier bestaat de overgangsruiimte uit bestaande parkeerplaatsen, achtertuinen en een groenstrook met bomen en struiken.

Collectief landschap

De buitenruimte bestaat voor het grootste deel uit publiek toegankelijke, groene ruimte.

Deze collectieve buitenruimte is het centrale thema van deze ontwikkeling. Het bepaalt de kwaliteit en identiteit van het woonmilieu. Het is een aangename en veilige plek om elkaar te ontmoeten, te spelen, te wandelen, te (moes)tuinieren, trainingen te volgen, feestjes te organiseren, etc.

De buitenruimte heeft één sterke zachte groene, informele en ontspannen sfeer, die aansluit op het karakter van de Groene Zoom.

Paden op het terrein zijn publiektoegankelijk en vormen een onderdeel van het openbare padenstelsel.

Compacte blokken in het landschap

De bebouwing heeft een informele opzet, omgeven door veel groene ruimte. Compacte, alzijdige woonblokken staan met de voeten direct in het landschap. Binnen de woonblokken is beperkt ruimte voor privé-buitenruimtes bij de woningen. Dit is een doelbewuste keuze om juist activiteit daar te genereren waar dit voor de sociale samenhang van de buurt het meest gewenst is, namelijk in de collectieve buitenruimte rond woningen. Met deze typologie kunnen binnen het plangebied relatief veel woningen in een groene setting worden gerealiseerd.

Gebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gepositioneerd.

Om te voorkomen dat een ongewenst hoge dichtheid ontstaat wordt gewerkt met een Floor Space Index en Ground Space Index:

- Floor Space Index = Bruto Vloer Oppervlak/ Terreinoppervlak = Intensiteit (dichtheid) van de bebouwing
- Ground Space Index = Footprint/ Terreinoppervlak = hoeveelheid bebouwde grond

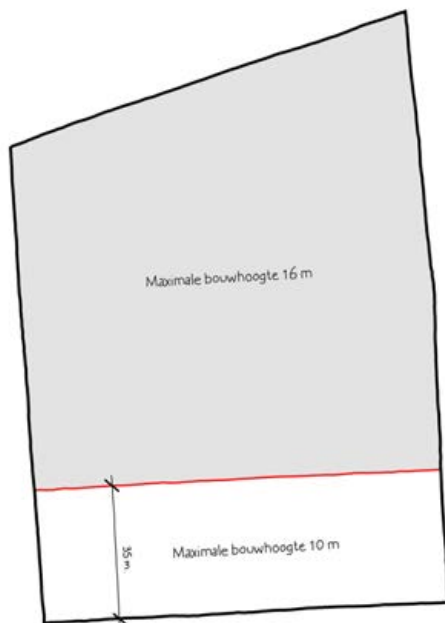
Spelregels



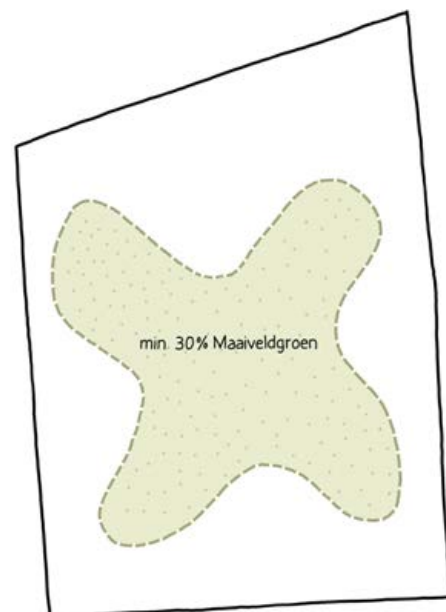
1. Ruimtelijke situatie ontwikkellocatie met daarbinnen bouwvlak



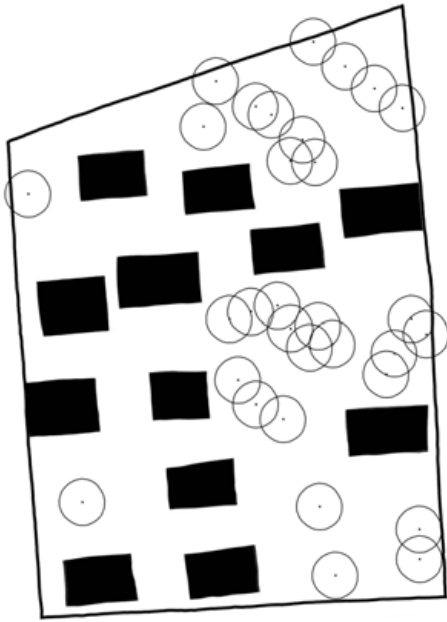
2. Bouwvlak (buitencontour) met Floor Space Index en Ground Space Index



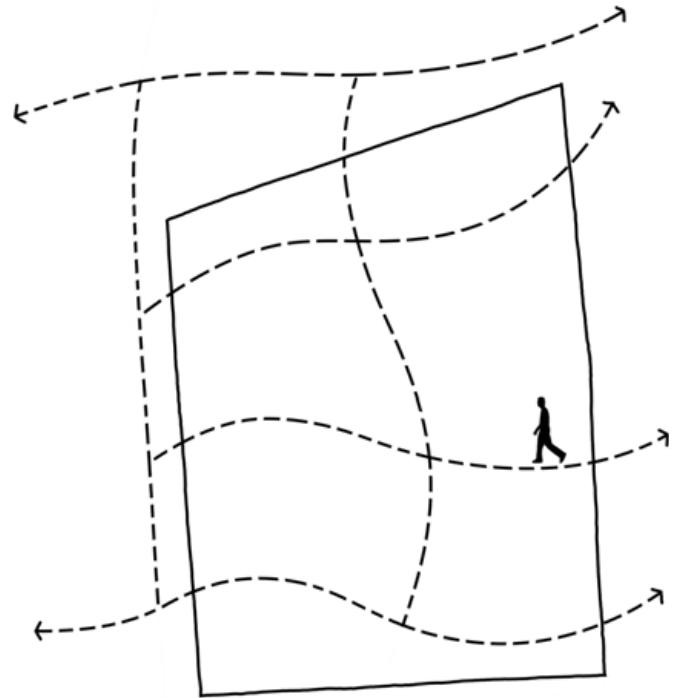
3. Maximale bouwhoogte: 10 m in zuidelijk zone (35 m breed), elders 16 m



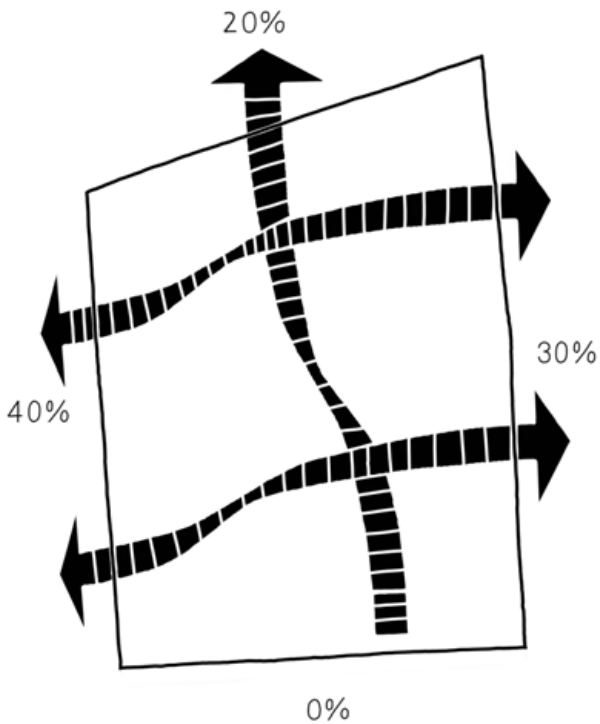
4. Minimaal 30% van het bouwvlak is maaiveldgroen (volle grond)



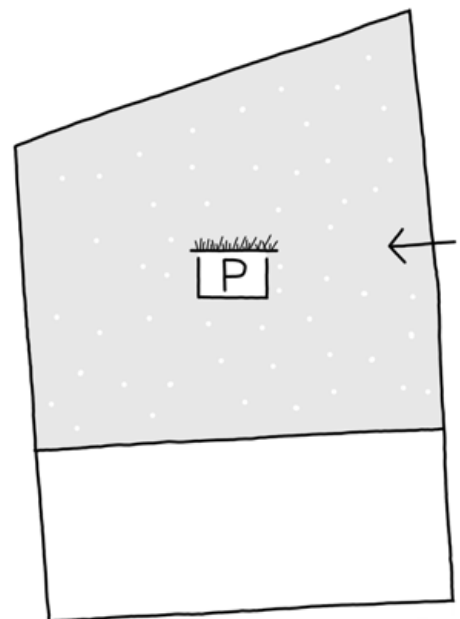
5. Wonen tussen de bomen in een collectief landschap



6. Paden publiek toegankelijk en onderdeel van het openbare padenstelsel



7. Groene dooradering en doorzichten, minimaal percentage open ruimte tussen bebouwing langs de randen



8. In bestemmingsplan aangewezen zone voor ondergronds parkeren

FSI \ GSI	0.25 25%	0.5 50%	1 100%	1.5 150%	2 200%
25%					
50%	niet mogelijk				
100%	niet mogelijk	niet mogelijk			

Uitleg Floor Space Index en Ground Space Index



Illustratie van maximale bebouwingshoogte, FSI en GSI

De Floor Space Index (FSI) laat dus zien hoe zich de vloeroppervlakte (de oppervlakte van alle verdiepingen samen) zich verhoudt tot de terreinoppervlakte, ongeacht de functie en ongeacht de gebruiksintensiteit. Als een terrein helemaal wordt bebouwd met 1 bouwlaag is de FSI 1. Als een terrein voor de helft wordt bebouwd, maar met 2 bouwlagen is de FSI ook 1.

De Ground Space index (GSI) geeft aan welk aandeel van een gebied bebouwd is. Het is de footprint van de bebouwing gedeeld door de terreinoppervlakte. De GSI is dus ook een dichtheids-index.

In de afbeelding hiernaast is weergegeven wat de FSI en GSI inhouden.

Binnen het bouwvlak geldt een FSI van maximaal 1 en GSI van max. 0,3. Bijgebouwen en parkeergarages, voor zover niet volledig onder maaiveld gelegen, tellen mee in de berekening van zowel de FSI als GSI. Voorbeelden van buurten met een vergelijkbare FSI en GSI zijn weergegeven op de vorige pagina's.

In aanvulling op de FSI en GSI gelden de volgende regels:

- De maximale bouwhoogte van het grootste deel van het bouwvlak is 16 m.
- De maximale bouwhoogte in de zuidelijke zone (een zone van 35 m breed) is 10 m t.b.v. een goede aansluiting op de bestaande bebouwing van het Watermolenplantsoen.
- Het bouwvlak bestaat voor minimaal 30% uit maaiveldgroen (volle grond).
- Het vloerpeil van de begane grondverdieping ligt maximaal 0,5m boven het aansluitend maaiveld.
- De ondergrondse parkeergarage is alleen mogelijk binnen het noordelijke deel van het bouwvlak. Dit vlak is het bestemmingsplan vastgelegd.

Tussen de bomen

De bestaande bomen op de locatie zijn een belangrijke kwaliteit voor het gebied en dragen in hoge mate bij aan het groene karakter van de ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van het terrein zal daarom zoveel mogelijk rekening gehouden moeten worden met het behoud van de in het gebied aanwezige gezonde bomen (zie ook paragraaf 4.6 Groen).

Routes naar de Groene Zoom

De buurt wordt voor de bewoners van Molenwijk een entree tot het grotere landschapspark langs het Spaarne. Logische routes (voor langzaam verkeer) door brede groene ruimtes tussen enerzijds de Zuid Schalkwijkerweg en de sportvelden in het westen en anderzijds de Amelandstraat en het toekomstige Waddenpark, moeten ervoor zorgen dat de Groene Zoom beter toegankelijk wordt voor bestaande en toekomstige bewoners.

Doorzichten en transparantie

De collectieve buitenruimte heeft een open en informeel karakter. Er zijn brede doorzichten tussen de bebouwing en beplanting door naar de omgeving. Plaatselijk kan hiervoor (struik)beplanting worden verwijderd. Uitgangspunt is echter dat zoveel mogelijk bestaande groenkwaliteiten behouden blijven en zorgvuldig met bomen wordt omgegaan. Voor het bebouwen van de randen van het bouwvlak gelden beperkende regels. Aan de noordzijde van het terrein mag maximaal 80% van de rand worden bebouwd. De oostrand van het bouwvlak mag maximaal 70% worden bebouwd en de westrand maximaal 60%.

Autovrij en auto's uit het zicht

De nieuwe buurt is autoluw. Voetgangers en fietsers hebben alle ruimte. Zo wordt het een veilige en rustige speelomgeving voor jong en oud en kan de buitenruimte grotendeels groen worden. Auto's rijden vanaf de Zwemmerslaan een (ondergrondse) parkeergarage in en verdwijnen daarmee uit het zicht. In het bestemmingsplan is vastgelegd binnen welk vlak een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd mag worden.

Voor bezoekers zijn 15 openbare parkeerplaatsen aan de Zwemmerslaan beschikbaar.

Parkeren uit het zicht op maaiveld is binnen het bouwvlak op beperkte schaal voorstelbaar.

Sociaal en veilig

Aandachtspunt is de sociale veiligheid van de leef- en verblijfsomgeving voor de bewoners, bezoekers en passanten. Het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte en de collectieve buitenruimte is van invloed op de manier waarop gebruikers de omgeving ervaren. Dit betekent voor bewoners dat de route naar je woning veilig moet voelen en dat bezoekers en passanten zich vrij en gewenst voelen (geen gated community). Woonruimtes in de plinten (ogen op straat) zullen ook een belangrijke bijdrage leveren aan een positief veiligheidsgevoel.

De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat mensen zich er dag en nacht veilig voelen.

Referentie voor de bebouwingdichtheid (FSI en GSI): GWL-terrein in Amsterdam (exclusief de hoge rand; op luchtfoto links en bovenzijde)



bron: Google Earth

Referentie voor de bebouwingsdichtheid (FSI en GSI): Funenpark in Amsterdam (exclusief de hoge rand; deze staat ook niet op luchtfoto)



Referenties voor het collectieve landschap



Gemeenschappelijke boomgaard in Leidsche Rijn



Spelen geïntegreerd in het landschap



Gemeenschappelijke moestuin, GWL-terrein Amsterdam



Kruidenrijk gras met gemaaid pad, Hesselbo in Værløse

Overlastplekken voor omwonenden en bezoekers moeten worden voorkomen. 's Avonds en 's nachts wordt het meest publieke deel van de openbare ruimte en collectieve ruimten voldoende verlicht (diervriendelijke verlichting).

Sociaal duurzaam

Betrokkenheid van de bewoners bij hun omgeving wordt gestimuleerd. De buurt heeft veel gemeenschappelijke buiten- en binnenruimtes. De gezamenlijke buitenruimte is een verbindende factor. Woningen met compacte privé-buitenruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen oriënteren zich op de gemeenschappelijke (buiten)ruimte.

Delen is een sleutelbegrip. Betrokkenheid en collectiviteit worden gestimuleerd. Dit kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van collectief beheer van de buitenruimte, het delen van vervoersmiddelen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, een klusruimte, gedeelde werkruimte en gemeenschappelijke (ouderen)zorg. Woon-werk en woonzorgwoningen passen ook goed bij deze gedachte en de combinatie van verschillende woningplattegronden en woonvormen binnen één bouwvolume. Gebruik en indeling van gebouwen zijn flexibel en in de toekomst te veranderen.

De nieuwe ontwikkeling biedt ook meerwaarde voor haar omgeving en vergroot de diversiteit van Schalkwijk zonder zelf een geïsoleerde plaats in te nemen.

Voorzieningen zijn (deels) ook toegankelijk voor overige bewoners van Molenwijk, zodat er sociale aanhechting met de omgeving ontstaat.



Gemeenschappelijke ruimte voor cluster woningen in een vrijstaand gebouw, jarn '70 woongemeenschap Tinggård in Herfølge (Vandkunsten)



Collectief woonproject in Wenen (B.R.O.T. Pressbaum). Een wezenlijk deel van de nieuwe bebouwing bestaat uit collectief wonen.



Gemeenschappelijke kas

4.2 Programma

De doelstelling van de Woonvisie 2021-2025 is op hoofdlijnen een groter, betaalbaarder en energiezuiniger woningaanbod in de Haarlemse wijken te realiseren, zodat de wijken vitaal en veerkrachtig blijven. De Woonvisie en het coalitieakkoord 2022-2026 zetten in op gemengde ontwikkelingen van woningen, voor jong en oud en voor mensen met en zonder beperkingen; oftewel inclusieve en levensloopbestendige wijken. Kansrijke doelgroepen vanuit de Woonvisie zijn starters en ouderen. Bijzondere aandachtspunten voor Schalkwijk en het plangebied zijn de behoefte aan nieuwe woonvormen en het versterken van de leefbaarheid.

Het wonen in inclusieve, levensloopbestendige wijken is tevens het uitgangspunt van de stadsdeal ouderenhuisvesting (maart 2022) met woningen die levensloopgeschikt zijn en geschikt voor ouderen met een toenemende zorgvraag, tot en met verpleeghuiszorg (aan huis), en verminderde mobiliteit. Daarbij zijn voorzieningen en de inrichting van de publieke ruimten afgestemd op de behoeften en wensen van deze doelgroep, maar ook aantrekkelijk voor andere leeftijds- en doelgroepen. Dit sluit aan op één van zes benoemde integrale opgaven van de Haarlemse omgevingsvisie, namelijk het versterken van het sociaal weefsel.

De ontwikkeling Zwemmerslaan zal ruimte bieden aan 100 tot 150 woningen. Hierbij ligt de nadruk op nieuwe alternatieve woonvormen, waarbij condities worden geschapen voor vorming van gemeenschapsgevoel. Zelfbouw, een mix van ouderen en andere doelgroepen, collectieve buiten- en binnenruimtes zijn hiervoor belangrijke aspecten. Uitgangspunt is dat een flink deel van de woningen bestaat uit zelfbouwoningen, namelijk minimaal 25 stuks (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en/of Particulier Opdrachtgeverschap).

De woonfunctie is dominant, maar daarbinnen zijn ondergeschikte werk- en zorgfuncties en ontmoetingsfuncties gewenst. Er is ruimte voor maximaal 100 m² bvo aan multifunctioneel programma in het plangebied. Dit versterkt de sociale interactie tussen bewoners, zowel van binnen de buurt als aangrenzende buurten, en de sociale veiligheid in het gebied. Daghoreca is toegestaan, maar de ruimte kan ook dienstdoen als cursus- en workshopruimte, informatiecentrum over de buurt of een seats to meet achtig werkconcept.

Het plangebied behoort ten aanzien van het woonprogramma bij de ontwikkeling van de Waddenbuurt/Molenwijk-Noord. Voor dit totale gebied geldt 40% sociale huur, 40% middensegment (24% laag middensegment en 16% hoog middensegment) en 20% overige woningen, conform de Nota 'kaders sociale huur en middensegment'. In de Waddenbuurt vindt sloop/nieuwbouw plaats van sociale huurwoningen. Vandaar dat de ontwikkeling aan de Zwemmerslaan vooral zorgt voor toevoeging van woningen in het midden- en dure segment (Prijsgrenzen 2023, zie collegebesluit Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2023). Van het totale woonprogramma op deze locatie wordt minimaal 50% uitgevoerd in het betaalbare segment (sociaal- en middensegment). Binnen het middensegment gaat de voorkeur uit naar koopwoningen.

De nieuwbouwontwikkeling moet voldoen aan de kaders van sociale huur en middensegment.

De uitgangspunten bij de middenwoningsegmenten zijn:

- Laag middensegment (koop en huur): minimaal de helft daarvan heeft een minimum oppervlak van 60m² GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² GBO. Voor huurwoningen geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitpenden gedurende 15 jaar.
- Laag middensegment: De nieuw op te leveren huurwoningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten. Als inkomenseis geldt 1,5 x modaal.
- Hoog middensegment: huur- of koopwoningen niet kleiner dan 60 m² GBO.
- Het is wenselijk om woningen kleiner dan 60 m² schakelbaar te maken, zodat deze in de toekomst vergroot kunnen worden.
- Om alle nieuw te bouwen woningen geschikt te maken voor het verkrijgen van lichte zorg aan huis voor de bewoner, gelden voor alle nieuwbouwappartementen van meer dan één kamer in alle programmasegmenten minimale kwaliteitseisen.



Houtbouw
Lisbjerg bakke (Vandkunsten)



Wadi's dragen eraan bij dat regenwater zoveel mogelijk op de locatie zelf infiltreert.
Quirijnpark Tilburg, Karres en Brands ([www. karresenbrands.com](http://www.karresenbrands.com))



Wadi (joostdevree.nl)

4.3 Kader techniek en duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid liggen hoog voor de ontwikkeling aan de Zwemmerslaan. Het is de bedoeling dat onderstaande ambities, die aansluiten op de Omgevingsvisie (vergroenen & vernatten/energietransitie) op een integrale manier met elkaar verbonden worden, om een prettige en gezonde leefomgeving te creëren voor de toekomstige bewoners.

Voor een volledig overzicht van de gemeentebrede uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid wordt verwezen naar de Richtlijn Duurzaam Bouwen, het Strategisch plan klimaatadaptatie en het convenant Toekomstbestendige Woningbouw.

Circulair

Grondstoffen worden waar mogelijk hergebruikt of zijn biologisch van aard, en kunnen vooral ook in de toekomst opnieuw gebruikt worden. Er worden, zoveel als mogelijk, geen giftige stoffen toegepast en het gebruik van schaarse grondstoffen wordt vermeden. Materialen in de woningen en buitenruimte worden op zo'n manier geselecteerd, geproduceerd en geassembleerd dat de hoogst mogelijke waarde behouden blijft in opeenvolgende gebruikscycli. Remontabele bouw is vereist en houtbouw gewenst. De kringloop wordt zo technisch (door materialen of producten opnieuw te gebruiken) of biologisch (door natuurlijke materialen te gebruiken) gesloten.

Gebouwen worden opgenomen in Madaster en een demontageplan wordt opgesteld.

Het scheiden van afval wordt zo makkelijk mogelijk gemaakt zodat mensen het eenvoudig kunnen opnemen in de dagelijkse routine. Bij appartementen zijn daarvoor GFE-vermalers een interessante optie. Groenafval wordt zoveel mogelijk binnen het gebied gecomposteerd en hergebruikt.

Energie

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling energieneutraal wordt.

De inrichting zorgt ervoor dat er zo min mogelijk energie wordt verbruikt, met behoud van comfort voor de bewoners. De benodigde energie (elektriciteit en warmte) wordt binnen de grenzen van de buurt duurzaam geproduceerd. Mogelijk wordt er gebruik gemaakt van innovatieve oplossingen voor zowel elektriciteit als warmte.

Water

De gebouwen en buitenruimte zijn bestand tegen het veranderende klimaat, waarbij we te maken krijgen met enerzijds meer piekbuien en anderzijds droge hete periodes. De buitenruimte bestaat zo min mogelijk uit verharding en zoveel mogelijk uit groen. Er wordt zuinig omgegaan met regenwater; het wordt zoveel mogelijk lokaal hergebruikt - in de buitenruimte en in de gebouwen - of geïnfiltreerd in de bodem.

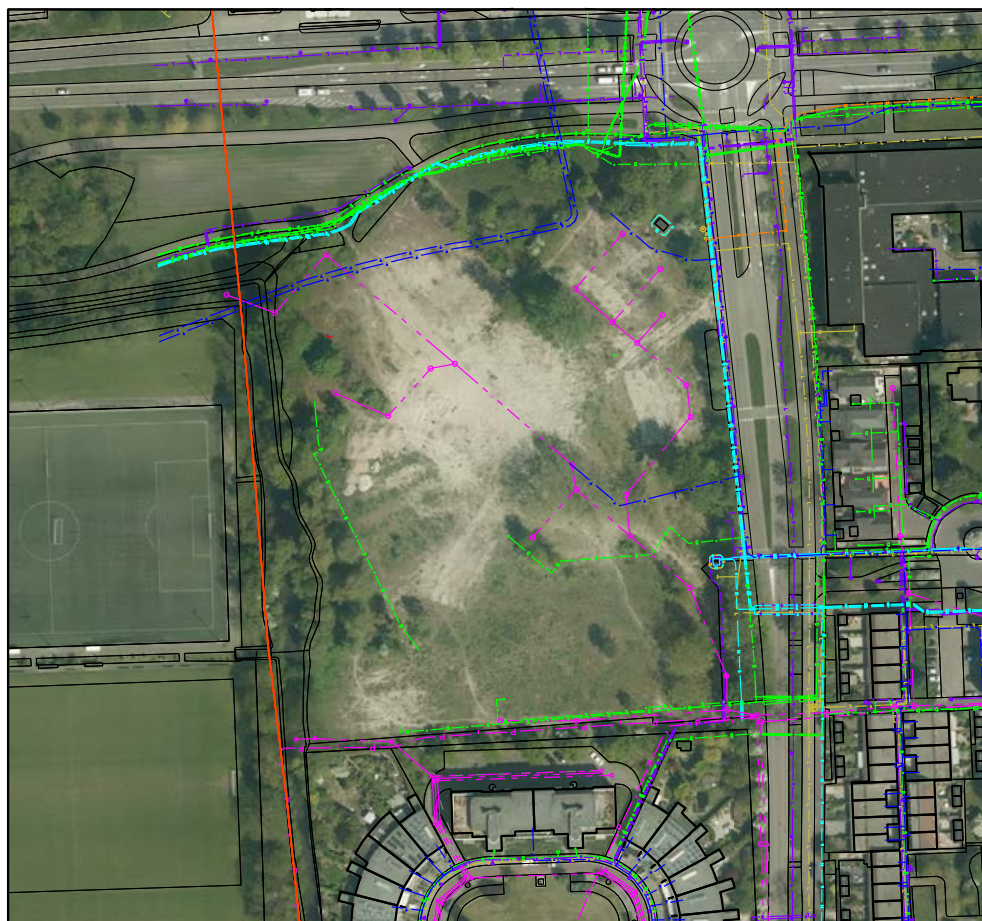
Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij zeer hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.

Boven de 90 mm staat water op straat (calamiteitenberging) en vindt afvoer plaats naar bestaand boezemwater (Watermolenwaterplantsoen / Europavaart / Spaarne) via hwa-riolen en oppervlaktewater. Er mag geen hemelwater worden geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel en ook niet op de westelijk gelegen polder (zoals watergang langs de sportvelden).

Berging van 70 mm vindt plaats op eigen terrein, dat wil zeggen binnen het bouwvlak. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.

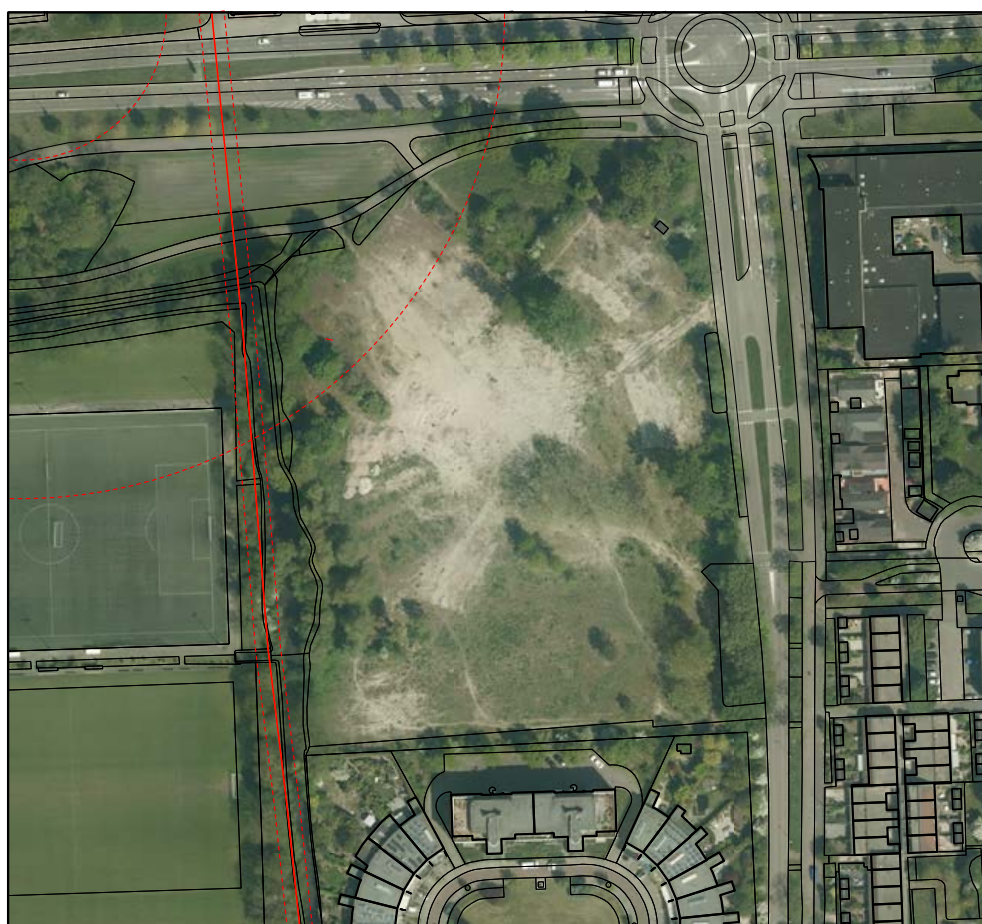
Hemelwaterberging (met of zonder hergebruiksstelsel) dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Heeft een minimale capaciteit van 70 liter per m² bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak.
- Loost maximaal 3 liter per m² bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak per uur op een openbaar riool met een maximum van 3 m³ per uur per perceel.
- Heeft 24 uur na afloop van een neerslaggebeurtenis weer ten minste 25 liter per m² bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak beschikbaar.
- Heeft 60 uur na afloop van een neerslaggebeurtenis weer ten minste 70 liter per m² bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak beschikbaar.
- Volgt de verwerkingsvolgorde: infiltratie in de bodem; afvoeren naar oppervlaktewater; afvoer naar hemelwaterriolering; afvoer naar gemeente- of vuilwaterriolering.



- buisleiding gevaarlijke inhoud
- - - data
- - - laagspanning
- - - middenspanning
- - - hoge druk gas
- - - lage druk gas
- overig
- - - water
- - - persleiding
- - - riool

Ligging kabels en leidingen



Hinderzones en -contouren

Omdat verharding in het gebied toeneemt moeten compenserende maatregelen getroffen. Op basis van de huidige keurwetgeving van het Hoogheemraadschap Rijnland moet 15% van dit extra verharde oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van open water, bij voorkeur binnen het plangebied, maar in ieder geval in een straal van 5 km binnen hetzelfde peilgebied. Wellicht dat toekomstig beleid compensatie in de vorm van wadi's binnen het plangebied ook mogelijk zal maken.

Op basis van de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord is het de wens een nieuwe watergang te maken aan de Zwemmerslaan en in de Waddenbuurt. De haalbaarheid hiervan wordt nog onderzocht. Wanneer dit open water gerealiseerd wordt, kan dit worden beschouwd als compensatie voor de verhardingstoename.

De Zwemmerslaan functioneert in de huidige toestand bij hevige regenval als stroombaan. Momenteel stroomt water in dat geval over de zuidkant van het plangebied. De ontwikkeling van het gebied zal hier invloed op hebben. In de uitwerking van het plan zal het verleggen van stroombanen moeten worden besproken met en goedgekeurd door het waterschap.

Kabels en leidingen

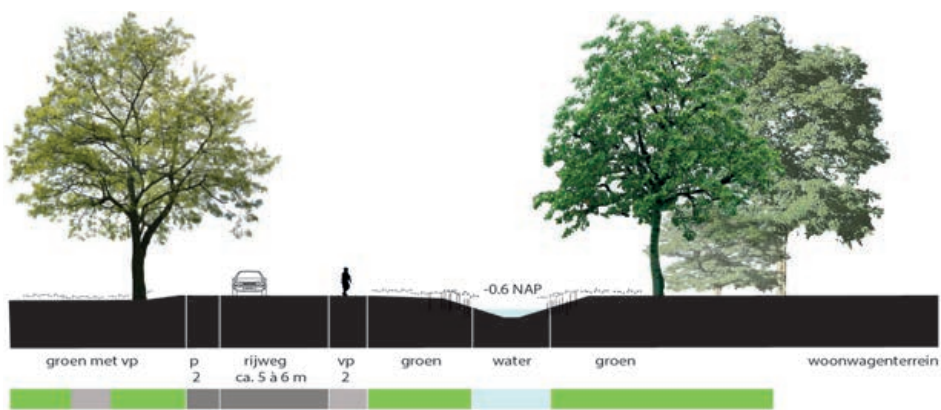
Aan de noord- en westrand van het plangebied liggen zware ondergrondse leidingen. Aan de noordzijde van het gebied loopt een grote waterleiding vanuit de Waterleidingduinen richting Amsterdam. Ten westen van het gebied ligt een gasleiding. Daarnaast ligt er aan de Zwemmerslaan, in het huidige trottoir, en in de zuidrand van het plangebied een verzameling aan kabels en leidingen.

De beperkingen die deze kabels en leidingen met zich mee brengen vragen als onderdeel van de planuitwerking om nader onderzoek.

Hinderzones

In het gebied en de directe omgeving bevinden zich ondergronds en bovengronds voorzieningen die een hinderzonering met zich meebrengen: ten westen van het plangebied een hogedruk gasleiding ten noordwesten van het plangebied een LPG vulpunt. In het bestemmingsplan zijn de veiligheidsvoorschriften opgenomen.

De sportvelden ten westen van het plangebied hebben hoge lichtmasten, die lichthinder kunnen geven. Hiervoor zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen. Bij de uitwerking van het plan zal nader onderzocht moeten worden of aan de masten dan wel de lampen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Deze zijn echter van dien aard dat het op voorhand geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Hetzelfde geldt voor eventuele geluidsoverlast.



Principledoorsnede Zwimmerslaan: één rijbaan met voetpaden, watergang of greppel/wadi aan oostzijde



Voetpad dat geschikt is voor nood- en hulpdiensten, maar door zijn vormgeving niet oogt als autorijweg.
Siedlung Leimbachstrasse in Zürich (Berchtold.Lenzin)

4.5 Kader mobiliteit

Doel is een autoluwe, groene buurt met zo weinig mogelijk auto's en waarbij de auto's uit het beeld zijn. De hele buurt ervaar je als het domein van voetganger en fietser.

Deze doelen komen voort uit de Mobiliteitsvisie (2021) van de gemeente Haarlem, waarin is aangegeven dat er naar meer kwalitatief goede ruimte gestreefd moet worden voor het lopen en fietsen. Daarnaast is zowel de (concept) Nota parkeernormeringen als in de (concept) Nota parkeerregulering, die dit voorjaar aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling, een samenhangend beleid geformuleerd om het autobezit te gaan beheersen. Dientengevolge is het bij nieuwe woningbouw noodzakelijk een mobiliteitsplan op te stellen, dat in een samenhangend geheel zowel het autobezit als het gebruik sterk reguleert. Om dit te bereiken zullen alle partners zoals ontwikkelaars (particulier en woningcorporaties) en gemeente uitgedaagd worden, om de beschikbare parkeerplaatsen optimaal te benutten middels dubbelgebruik, alsmede de openbare ruimte meer beschikbaar te stellen aan bewoners en de leefomgeving. Het plangebied biedt hiervoor ook goede mogelijkheden omdat OV-ontsluiting en de fietsbereikbaarheid ter plaatse een goede basis vormen.

Zwemmerslaan

Het is de bedoeling dat de inrichting van de Zwemmerslaan beter gaat passen bij het reeds bestaande 30 km regime. Het is daarom gewenst dat er - zoveel mogelijk - één rijbaan komt, waarvan zowel fietsers als auto's gebruikmaken, net zoals dit al het geval is in het zuidelijker deel van de Zwemmerslaan.

Parkeren

Uitgangspunt is dat privéauto's worden geparkeerd in een gebouwde parkeergarage uit het zicht met als doel om de groene buitenruimte te maximaliseren en de auto's uit het zicht te houden. Aanvullend kunnen bezoekers parkeren aan de Zwemmerslaan aan één zijde van de weg (ca. 15 langspaarplaatsen voor bezoekers). Afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet, kan wellicht op beperkte schaal parkeren uit het zicht op maaiveld binnen het bouwvlak worden ingepast. Dit is alleen toegestaan voor deelauto's. Zo wordt het delen van auto's gestimuleerd ten opzichte van het hebben van een eigen auto.

Een parkeergarage is – met uitzondering van de entree - niet zichtbaar vanuit de omgeving. Hiermee wordt bedoeld dat de garage geen invloed heeft op het gevelbeeld en de actieve relatie tussen gebouw en buitenruimte (geen dode plinten). De parkeergarage heeft geen invloed op de hoogte van het maaiveld rond de bouwblokken. Wanneer de parkeergarage (deels) onder de collectieve buitenruimte is gelegen, is de gronddekking op de garage dusdanig, dat het oogt als volle grond. De condities voor beplanting (gronddekking, voedsel, water, etc.) zijn goed. Het ontwerp van de garage houdt qua positionering en gronddekking rekening met bomen van de eerste grootte in de collectieve buitenruimte. Hierbij kan ook gedacht worden aan gaten in de parkeergarage, zodat grotere bomen daar in de volle grond kunnen staan.

Deelmobiliteit past goed bij de identiteit van de ontwikkeling Zwemmerslaan, waarin collectiviteit centraal staat. Voor deelmobiliteit dient een concept te worden ontwikkeld: het moet logisch en aantrekkelijk worden om gebruik te maken van een deelauto, fiets en openbaar vervoer in plaats van een eigen auto. Daarnaast is het reserveren van parkeerplekken voor mensen met een beperking deel van de opgave. Middels een overtuigend mobiliteitsconcept, dat een integraal onderdeel vormt van het stedenbouwkundig plan, is het mogelijk af te wijken van de parkeernormen, die zijn vastgesteld in het parkeerbeleid.

Er dienen voldoende laadmogelijkheden op strategische plekken aanwezig te zijn voor elektrische auto's. Bij oplevering dient minimaal 25% van de parkeerplaatsen de mogelijkheid te bieden voor elektrische laadinfrastructuur met uitzicht op uitbreiding.

Fietsen stallen

Fietsen voor bewoners worden in principe in pandig gestald. Fietsenstallingen zijn zeer goed toegankelijk, gebruiksvriendelijk en zoveel mogelijk voorzien van daglicht en doorzicht, zodat je in de fietsenstalling als het ware al thuiskomt en de stalling sociaalveilig voelt. In de fietsenstallingen is plek voor fietsen in allerlei vormen, ook kinderfietsen, bakfietsen en scootmobielen.

De plint van een gebouw wordt niet gedomineerd door in pandige fietsenstallingen. Toegangen tot de fietsenstallingen worden zodanig geïntegreerd in de gebouwontwerpen dat ze de kwaliteit van de



Leeftijd bestaande bomen (in jaren). Bron: Open data gemeente Haarlem



Levensverwachting bestaande bomen. Bron: Open data gemeente

begane grondgevel zo min mogelijk verstoren.
Stallingen voor bewoners en het aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten en logistiek verkeer

Er komen geen autoroutes door de buurt, maar wel moet worden gezorgd voor bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten, voor logistiek verkeer (afvalinzameling, laden & lossen, verhuizingen, pakketbezorging, taxi's, et cetera) en bijzonder personenvervoer (gehandicaptenvervoer). Uitgangspunt is dat deze 'reguliere' logistieke stromen zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied worden afgewikkeld. Routes voor nood- en hulpdiensten en verhuisdiensten worden op onopvallende wijze geïntegreerd in het plan. Politie, ambulance en brandweer dienen te allen tijde toegang te hebben tot de gebouwen. Het stedenbouwkundig plan, het mobiliteitsplan, het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwwontwerpen zullen daarop beoordeeld worden door de hulpdiensten.

4.6 Kader groen

Huidige kwaliteit groen

Het huidige braakliggende terrein heeft hoge natuurwaarden door de aanwezigheid van spontaan opgekomen, inheemse beplanting en veel volwassen bomen. Er staan veel verschillende soorten bloeiende kruiden die waardevol zijn voor veel insecten. Het groen is momenteel behoorlijk gelaagd door de opslag van bomen en struiken, waardoor de vegetatie beschutting biedt voor een diversiteit aan diersoorten. Aanvullend onderzoek naar flora en fauna laat geen beschermde soorten zien.

In het plangebied komt zand aan de oppervlakte, waardoor er een aantal interessante inheemse wilde planten voorkomen, zoals Wouw, Echt bitterkruid, Ruwe smele, Pijpbloem, Gewone agrimonie, Slangenkruid en Wilde liguster. Het is bijzonder dat deze soorten, die in de duinen voorkomen, hier ook in de stad aanwezig. Het is waardevol deze wilde flora op dit halfopen zand in de randen van het terrein zoveel mogelijk te behouden en te beschermen tijdens de bouwwerkzaamheden.

Bij het bouwklaar maken van het terrein moeten invasieve exoten verwijderd. In het zuidoosten van het terrein bevindt zich een kleine groeiplaats van de invasieve exoot Reuzenberenklauw.

Bomen

In het plangebied staan momenteel meer dan 100 fraaie, volwassen bomen. Het gaat om een rijk en divers bomenbestand: van inheemse of ingeburgerde soorten als eik, plataan, linde en berk tot meer exotische soorten als moerascypressen en dennen. Het grootste deel van de huidige bomen is vitaal en gezond en heeft de potentie nog vele jaren mee te gaan. Vrijwel alle bomen hebben een leeftijd van 30-50 jaar oud. Er zijn geen bomen van ouder dan 50 jaar, maar wel een flink aantal bomen van in de 40. Die worden binnen niet al te lange tijd beschermwaardig en zijn zeker het behouden waard.

De bestaande bomen zullen voor een groot deel de sfeer van de nieuwe woonwijk bepalen. Dit uitgangspunt staat aan de basis van de verkaveling. De woningen worden zoveel mogelijk tussen de bomen geplaatst. Op sommige plekken valt het niet te vermijden een aantal bomen weg te halen. Wanneer behoud op de huidige locatie niet mogelijk blijkt, worden de bomen indien mogelijk verplant. Het kappen van bomen wordt alleen gedaan met een onderbouwing van bomenonderzoek en/of een Boom Effect Analyse. Indien bomen worden gekapt, worden deze op gelijkwaardige wijze in het plangebied of elders in Schalkwijk gecompenseerd.

Belangrijk is dat bestaande, te behouden, bomen en nieuwe bomen een kwalitatief goede groeiplaats krijgen van voldoende formaat (boven- en ondergronds) waarin ze tot volle wasdom kunnen komen. Bij de aanplant van nieuwe bomen ligt de focus op kwaliteit, niet op kwantiteit. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanplant van klimaatbestendige soorten (bestand tegen warmte en droogte) die bovendien zo veel mogelijk inheems zijn met autochtoon genetisch materiaal. Bomen van autochtone afkomst kunnen zich, door genetische diversiteit, beter aanpassen aan nieuwe omstandigheden en het veranderende klimaat.



Diervriendelijk bouwen met nestkasten voor vogels



Structuur- en kruidenrijke graslanden zijn aantrekkelijk voor veel insecten.

Groenbalans

Het plangebied bestaat in de huidige situatie vrijwel geheel uit groen. Alleen de Zwemmerslaan met fiets- en voetpaden vormt een brede verharde zone. Daarnaast zijn er een paar tiny houses en halfverharde paden. Het percentage groen bedraagt hiermee in de huidige situatie ca. 80%. In de nieuwe situatie is er binnen het bouwvlak minimaal 30% vollegrondsgroen. Dit betekent dat het percentage groen in het totale plangebied, inclusief de groene randen en (versmalde) Zwemmerslaan, minimaal ca. 45% wordt, waarbij boomkroonoppervlak meetelt. Daarnaast is er vanuit iedere woning zicht op minimaal 3 bomen.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Kenmerkend voor de locatie is dat deze omgeving wordt door groen. Daarbij is de nabijgelegen Zuid-Schalkwijkerweg een belangrijke ecologische verbinding binnen Haarlem en het Romolen Heempark is een ecologische hotspot. De toekomstige buurt wordt daarom sterk verbonden met het omliggend groen in de brede omgeving en draagt bij aan de ecologische waarde van de Groene Zoom. Vanwege de reeds aanwezige ecologische kwaliteiten op en rond de locatie worden hoge eisen gesteld aan natuurinclusiviteit. Het groen is robuust en biedt leefruimte aan een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Het gebied bevat een hoogwaardige habitat voor ten minste drie soortgroepen. Zo bevat de bebouwing voldoende nest- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vogels (gierzwaluw, huismus, spreeuw en huiszwaluw) en vleermuizen. Daarnaast is er leefgebied aanwezig voor twee andere soortgroepen:

- Boombewonende soorten (bijvoorbeeld gaai, grote bonte specht, boomklever en boombewonende vleermuizen).
- Aan struweel gebonden soorten (vogels als merel, mezen, heggenmus; insecten als boomblauwtje, citroenvlinder en ligusterpijlstaart; zoogdieren als egel, muizen, spitsmuizen en kleine marters).
- Aan bloemrijk grasland gebonden soorten (wilde bijen, vlinders, zweefvliegen, insecteneters).
- Aan water en oevers gebonden soorten (kikkers, gewone pad, kleine watersalamander, vissen, libellen, aquatische insecten).

De beplanting in de publieke ruimte bestaat uit een in hoogte en soortkeuze gevarieerde vegetatie ter bevordering van de biodiversiteit. Grote bomen, gras met bloemrijke kruiden en struiken zijn aantrekkelijk voor mens en dier. Er worden zo veel mogelijk inheemse soorten aangeplant. Deze zijn soortecht, ongecultiveerd en biologisch gekweekt. De toepassing van gazons met woekerende grassoorten (zoals Engels raaigras en Bermudagrass) wordt vermeden.

Op, aan en in de gebouwen worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Dat kan bijvoorbeeld met nestkasten, holtes, gaatjes en door de materiaalkeuze voor bijvoorbeeld hout of kalkrijke mortel in de muren of door groen op daken en aan gevels. Al het groen op en aan gebouwen en op maaiveld is zoveel mogelijk met elkaar verbonden. Om barrièrevorming te voorkomen worden hagen toegepast voor afscheidingen en wordt zo min mogelijk gewerkt met afsluitende muren en schuttingen. Bij toepassing van afsluitende omheiningen wordt gebruik gemaakt van doorgangen voor grondgebonden fauna.

De hele ontwikkeling aan de Zwemmerslaan is benoemd als pilot voor natuurinclusief bouwen, waarbij gebruikt wordt gemaakt van het handboek "Natuurinclusief bouwen en ontwerpen" van de gemeente Amsterdam.

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet zorgt voor bescherming en instandhouding van de natuurlijke habitats van de kwetsbare (bescherming van bedreigde) dier- en plantensoorten, zodat ze niet verdwijnen. Bij de ontwikkeling aan de Zwemmerslaan wordt uiteraard conform de wet gehandeld. Een Ecologisch Onderzoek wordt uitgevoerd om in beeld te brengen welke beschermde flora en fauna in het gebied aanwezig zijn. Om aan de zorgplicht te voldoen wordt verstoring van aanwezige fauna en beschadiging van leefgebied tot een minimum beperkt. Bij de uitvoering wordt gehandeld conform de Gedragscode Soortbescherming van Stadswerk.

Voorbeelden van wonen met de voeten in het landschap.

Het landschap loopt door tot te bebouwing. Privé-buitenruimtes zijn compact en maken deel uit van de architectuur. De architectuur vormt een rustig geheel. Het landschap heeft een extensief, natuurlijk beeld en ongedwongen sfeer.



Compacte privé-buitenruimte maakt deel uit van architectuur.
Bosrijk in Eindhoven (Karres en Brands)



Groene doorzichten tussen bebouwing
Bosrijk in Eindhoven (Karres en Brands)



Een kleine korrel met variatie in bebouwingshoogte



Extensief beheerd gras draagt bij aan landschappelijke sfeer van de buitenruimte.
Kvistgaard bij Helsingør (Vandkunsten)



Bijzondere architectuur van hout met één sterk karakter en veel individuele variaties; CPO-project.
Atelierwoningen Kunstfort Vijfhuizen (Woltjer Berkhout)
(bron: www.woltjerberkhout.nl)



Appartementen van hout in compacte volumes waardoor veel doorzichten naar omgeving
Lisbjerg Bakke bij Aarhus (Vandkunsten)
(bron: www.vandkunsten.com)

4.7 Beeldkwaliteit

De criteria voor beeldkwaliteit zijn een aanvulling op de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en erop gericht om bij te dragen aan de herkenbaarheid en eenheid van het gebied. Om deze eenheid te krijgen wordt een beperkt aantal elementen ingezet, de rest is vrij vorm te geven.

Blokken

Door de ruimtelijke opzet van gebouwen in een groene parkachtige setting is er sprake van een “blokkenplan” in plaats van een “stratenplan” of “pandjesplan”. Uitgangspunt is een samenhangend gebouwensemble tussen de bomen. Landschap, begroeiing en gebouwen vormen één harmonieus geheel met de omgeving. De ontwerpuitdaging is het zoeken naar een opzet van woongebouwen, die goed aansluit op de omgeving, die zorgt voor optimaal uitzicht en privacy en een goede bezonning van de woningen.

Bijgebouwen

Bijgebouwen worden ontworpen als integraal onderdeel van het gebouwensemble en hebben betekenis voor de gemeenschap.

Samenhang en individualiteit

Naast het landschap als verbindende factor, wordt ook in de bebouwing gezocht naar rust en samenhang. De nieuwe bebouwing heeft een tijdloze uitstraling: robuust, eenvoudig, rustig en terughoudend, als onderdeel van het landschap. Elk gebouw maakt onderdeel uit van één en dezelfde familie. Aardse, natuurlijke tinten, gecombineerd met groen, hout en andere natuurlijke (circulaire) materialen, bepalen het kleurenpalet van dit gebied.

Houtbouw

De wens voor de nieuwe bebouwing is houtbouw. De gemeente Haarlem heeft zich verbonden aan het covenant Green Deal Houtbouw. Het covenant heeft tot doel om ten minste 20% van de nieuwbouw van woningen in de Metropool Regio Amsterdam in houtbouw uit te voeren. De toepassing van houtbouw wordt gezamenlijk gezien als een belangrijke kans om de Parijse klimaatdoelen en de vastgestelde circulariteitsdoelstellingen gericht te halen.

Gevelbouw en platiek

De gevelindeling is vrij. Terrassen of veranda's buiten de gevel zijn toegestaan, mits integraal onderdeel van de architectuur van het blok.

Plint

De blokken hebben eenzijdige oriëntatie met actieve plinten. Plinten aan het collectieve landschap worden niet gedomineerd door 'dode' of weinig actieve functies zoals technische ruimten, afvalbakken, fietsenstallingen, noodtrappenhuizen, et cetera. Plinten hebben een levendige uitstraling die aansluiten op het woonkarakter. Entrees en leefruimtes bepalen het beeld van de plinten. Hoofdentrees zijn duidelijk herkenbaar (o.a. door hoogte en transparantie), zijn goed verlicht en worden niet aan het oog onttrokken door brievenbuswanden.

Nutsvoorzieningen en andere installaties in de gebouwen en op de daken

Uitgangspunt is dat alle nutsvoorzieningen en WKO-installaties (met uitzondering van de bronput) inpandig en zo veel mogelijk uit het zicht worden opgelost. Benodigde technische voorzieningen die boven op gebouwen geplaatst moeten worden zoals liftopbouwen, klimaatinstallaties en duurzame energieopwekking vormen een integraal onderdeel van het gebouwontwerp of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Intermediaire zone

Een compacte privé-buitenruimte - een veranda, overdekt terras, balkon of loggia – zorgt voor een stapsgewijze overgang tussen het privédomein en de collectieve- en openbare ruimte.

Deze intermediaire zone vormt enerzijds een logisch verlengstuk van leefruimtes in de woning, en biedt een zekere mate van privacy, anderzijds nodig het uit tot interactie met de omgeving en gebruik van het collectieve landschap.

De privé-buitenruimte heeft een maximale diepte van 3 m en maakt deel uit van de architectuur.



Informeel landschappelijke sfeer van buitenruimte, ook bij kleinere doorgangen
 Æbelø in Aarhus (Cebra architecten)



Informeel landschappelijke sfeer van buitenruimte, ook bij kleinere doorgangen
 Kerkebosch in Zeist



Bijzondere architectuur van hout met natuurdak, schoolcomplex i Rillieux-la-Pape (Tectoniques Architects)



Ongewongen sfeer van bebouwing en (collectieve) buitenruimte. Tinggården in Herfølge (bureau Vandkunsten)

Overgangen tussen privé (de woning) en de openbare of collectieve buitenruimte zijn per zijde van een blok helder en eenduidig vormgegeven.

Erfafscheidingen in de rooilijn dienen integraal meeontworpen te worden.

De meeste woningen hebben geen eigen tuin. Een eventuele tuin grenst niet aan het collectieve landschap.

Daken

Binnen het plangebied zijn verschillende kapvormen toegestaan. De verschillende dakvormen lenen zich uitstekend voor duurzame toepassingen van energieopwekking tot warmtewinning en wateropvang.

Daarnaast kan vergroening van daken bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied. In dat geval bestaat de beplanting minimaal uit kruiden (geen Sedum).

Meervoudig gebruik van platte daken is vereist en dient nadrukkelijk in het ontwerp meegenomen te worden. Dakterrassen zijn toegestaan. Dakopbouwen zoals liftuitlopen, installaties, toegangshuisjes tot dakterrassen en privacychermen dienen zeer zorgvuldig te worden geplaatst en ontworpen.

Buitenruimte

De buitenruimte heeft één sterke zachte groene, informele en ontspannen sfeer, die aansluit op het karakter van de Groene Zoom en zich opent naar de omgeving. Dit geldt zowel voor de beplanting als voor de verharding en meubilair. Beplanting bestaat hoofdzakelijk uit kruidenrijk gras met grotendeels inheemse bomen en struiken. Ook een gemeenschappelijke moestuin of boomgaard zijn voorstelbaar.

5. Afsluiting

De ontwikkeling aan de Zwemmerslaan is een complexe opgave vanwege de ambitie om te bouwen in de dichtheid van een 'gemiddelde woonwijk' en tegelijkertijd de hoge kwaliteitsambities op vele fronten. Wij beogen met dit boekje ontwikkelende partij(en) uit te dagen en te inspireren om een bijzonder woonmilieu te ontwikkelen. Een woonmilieu waarin het landschap van de Groene Zoom voelbaar is, waar ruimte is voor individuele, persoonlijke woonwensen en dat uitnodigt tot sociale interactie, ontspanning en vermaak.



