

Stedenbouwkundig Plan

**Tjaden-terrein
Haarlem**



Stedenbouwkundig Plan

Tjaden-terrein Haarlem

14 februari 2019

Inleiding

Het Tjaden-terrein is een fantastische plek op de ontmoeting van Spaarne en Ringvaart, in het zuidelijkste puntje van de gemeente Haarlem. Wibaut/AIVM hebben het terrein in het voorjaar van 2017 verworven, met als doel het bedrijfsterrein, dat al 20 jaar buiten gebruik is, te herontwikkelen tot een hoogwaardig woonmilieu. Het afgelopen jaar is intensief gewerkt aan het stedenbouwkundige plan en aan het beeldkwaliteitsplan. Dit document beschrijft het stedenbouwkundige plan.

Opgave

Als gevolg van het langjarige gebruik en de ophogingen door de tijd heen, is de bodem van het Tjaden-terrein ernstig vervuild geraakt. De vervuiling is voor een deels mobiel, zodat sprake is van een instabiele situatie. Bovengronds bevinden zich eveneens opgaves, zoals het opruimen van vervallen gebouwen en het op veilige hoogte brengen van de waterkering. De herontwikkeling van het Tjaden-terrein maakt het financieel en technisch mogelijk om het gebied te saneren en te voorzien in een duurzame en hoogwaardige inrichting. In ontwerpende zin is de opgave om met de transformatie aansluiting te vinden op de ruimtelijke, ecologische en cultuurhistorische waardes die voorhanden zijn en deze waar mogelijk te versterken.

Onderzoek, ontwerp en overleg

Ten behoeve van dit stedenbouwkundig plan is intensief overleg gevoerd met de Provincie Noord-Holland, de gemeente Haarlem, met Hoogheemraadschap Rijnland en met de Gasunie. Er is onderzoek gedaan naar de aard en omvang van de aanwezige bodemvervuiling, naar de waterstaatkundige situatie en naar de risico's die uitgaan van de gasleiding. In nauwe samenhang hiermee zijn ontwerpstudies verricht naar de stedenbouwkundige en landschap architectonische inrichting en inpassing. Het voorliggende plan is akkoord bevonden door de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Proces en participatie

Op 13 februari 2018 heeft het college een startnotitie vastgesteld voor het project. In de afgelopen periode heeft meermaals overleg plaatsgevonden met stakeholders in het gebied, waaronder de Wijkraad Molenwijk en Stichting de Groene Zoom. Op 8 mei 2017 en op 19 december 2017 zijn informatie-bijeenkomsten georganiseerd waarvoor bewoners van de Zuid Schalkwijkerweg en een aantal stakeholders uitgenodigd zijn. Op 21 september 2017 is een werkbezoek voor de commissieleden aan de locatie georganiseerd en hebben leden nader kennis gemaakt met het project. Als onderdeel van het proces zijn een beeldkwaliteitsplan (BKP) en een ontwerp stedenbouwkundig plan (OSP) opgesteld die van 15 november 2018 tot 29 december 2018 ter inzage hebben gelegen voor inspraak.

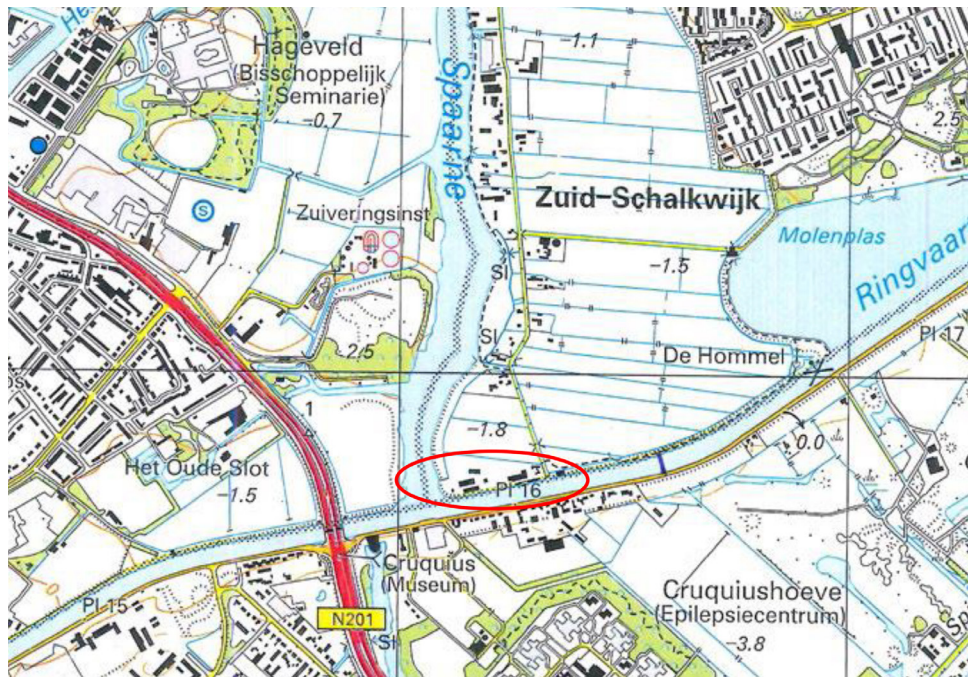
Leeswijzer

De inspraakreacties zijn samengevat in de nota van inspraak. De nota van inspraak wordt als onderdeel met het BKP aan de Raad ter vaststelling aangeboden. Voor de planologisch-juridische procedure(s) en de benodigde vergunningen worden de daarvoor geëigende procedures gevolgd waarbij de gebruikelijke rechtsbescherming van toepassing is.

Dit document is als volgt opgebouwd. Het eerste hoofdstuk beschrijft de locatie, gevolgd door een hoofdstuk waarin de kaders beschreven waarbinnen de opgave gestalte moet krijgen. In hoofdstuk drie - stedenbouw en landschap - wordt ingegaan op de hoofdopzet van het plan.

De hoofdstukken die daarop volgen zijn thematisch van karakter. Het vierde hoofdstuk beschrijft de opgave en aanpak voor de bodem. Hoofdstuk vijf gaat in op het thema water. Ecologie en duurzaamheid worden omschreven in hoofdstuk zes. In het laatste hoofdstuk, tenslotte, worden het programma en de infrastructuur uiteengezet.

Ligging



Luchtfoto



1 | Locatie

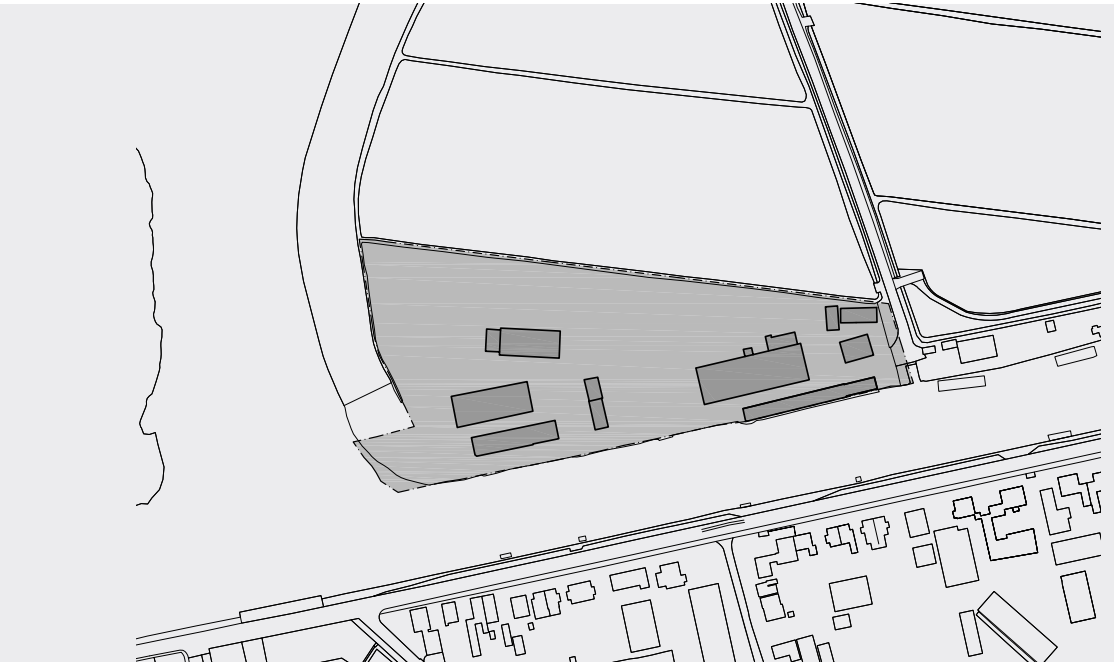
Het plangebied ligt aan de Zuid Schalkwijkerweg 58 en grenst aan de ringvaart om de Haarlemmermeer. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 1,5 ha en is taps van vorm. Aan de Zuid Schalkwijkerweg heeft het perceel een breedte van ca. 35 meter. Naar achter toe loopt het uit in een breedte van ca. 105 meter.

De diepte van voor naar achter bedraagt om en nabij 225 meter. Op de locatie bevindt zich een tiental gebouwen van verschillende vorm en oorsprong. Met uitzondering van de woning bij de entree hebben de gebouwen een industriële uitstraling. Centraal op het terrein staat een genieloods, die opgebouwd is uit een stalen

vakwerk met gemetselde puivulling. Op het achterterrein, langs het Spaarne, staat de voormalige timmerwerkplaats. Door de lange periode van leegstand en het voormalig gebruik is de kwaliteit van de gebouwen matig tot zeer slecht. De cultuurhistorische waarde is eveneens beperkt zodat het handhaven van

bestaande gebouwen geen uitgangspunt is. De inrichting van het maaiveld is een mengvorm van industrieel en landelijk. Gras wordt afgewisseld met (half) verharding en gebouwen. De inrichting is in de loop van de tijd ad hoc tot stand gekomen, als resultaat van het gebruik.

Plangebied en locatiebeelden





Overgang van land en water

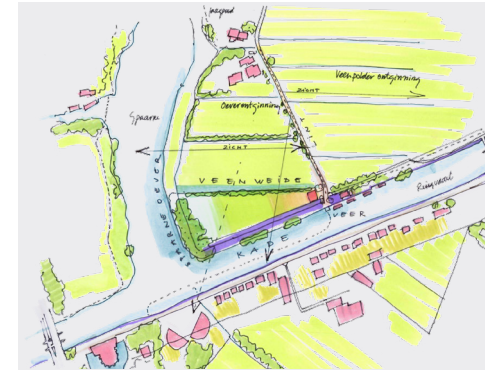
De locatie ligt op de overgang van land en water en vormt een passtuk in de polderverkaveling. De huidige vorm is ontstaan met het graven van de Ringvaart ten tijde van de inpoldering van de Haarlemmermeer. Het terrein ligt onder een helling, als gevolg van ophogingen door de jaren heen. Het hoogteverschil bedraagt om en nabij 2 meter. Het gebied vormt een schakel tussen de laag gelegen polder en de hoger gelegen kade van de Ringvaart.

In ruimtelijk opzicht vorm het gebied een enclave. Dat is het gevolg van de topografie, maar ook doordat het gebied aan noord- en westzijde omrand is door bomen en boomwallen en aan de zuidzijde door de Ringvaart. De opgave is om de karakteristiek van de plek te behouden en een landelijk woonmilieu te realiseren dat optimaal gebruik maakt van de locatiekwaliteiten.

Het herstellen van de openheid van het gebied en de relatie met het weidelandschap is als opgave meegegeven door de gemeente.

Daarnaast wordt gevraagd om een verbinding voor voetgangers te maken tussen de Zuid Schalkwijkerweg en het Jaagpad dat doorgetrokken zal worden langs de oever van het Spaarne.

De locatie grenst aan het inundatie gebied van de Stelling van Amsterdam. Aangezien de locatie reeds langjarig bebouwd is, en omgeven met een groene singel, draagt het herstel van de openheid tevens bij aan de beleving van de Stelling van Amsterdam.



Ruimtelijke structuur

1615



Na aanleg van de Ringvaart

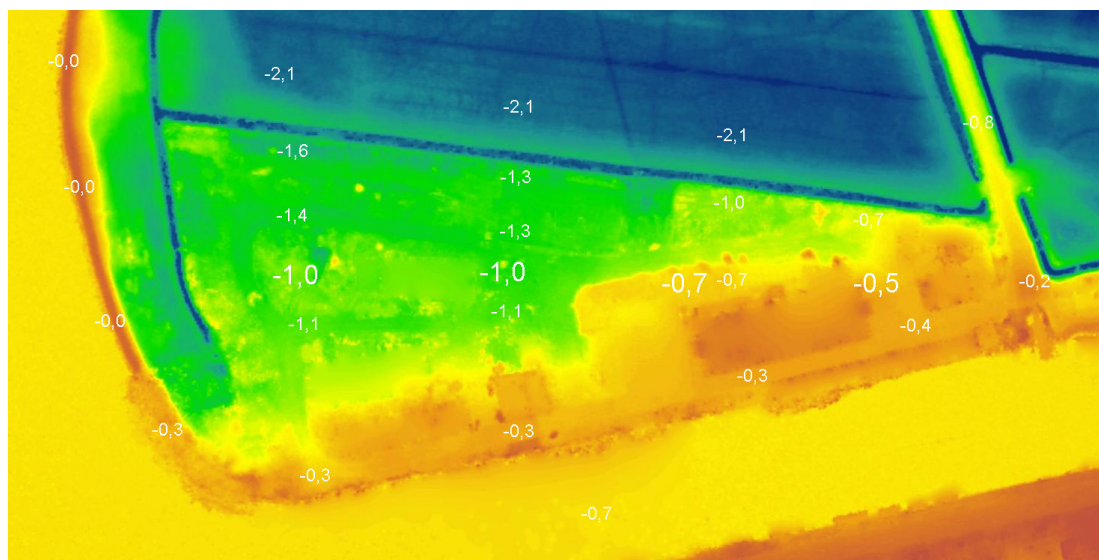


Kaartfragment Stelling van Amsterdam

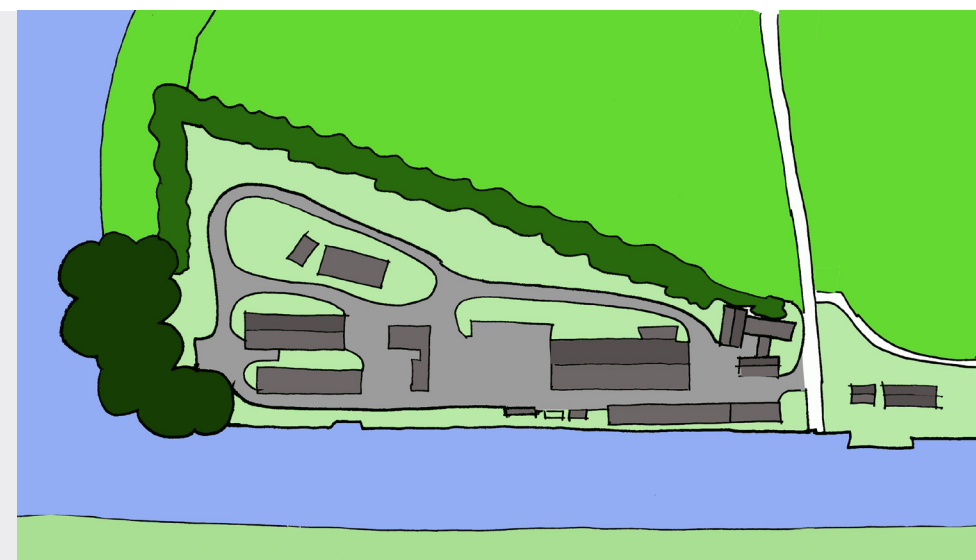




Maaveldhoogtes



Huidige structuur



2 | Kaders

Ten behoeve van de ontwikkeling is door de gemeente een startnotitie opgesteld. Onderdeel van deze startnotitie is een overzicht van de uitgangspunten en randvoorwaarden die vanuit de gemeente gesteld worden aan de planontwikkeling. Dit overzicht is hieronder weergegeven. De inpassing van de verschillende thema's wordt integraal behandeld in de plantoelichting.

Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan geeft op hoofdlijnen ambities en wensen weer op het gebied van ruimte en de verdeling daarvan in Haarlem. Voorwaarden voor de planontwikkeling zijn het herstellen van de openheid van het gebied en de relatie met het omliggende veenweidelandschap. Dit sluit aan bij het structuurplan.

Bestemmingsplan Schalkwijkerweg

Het geldende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling niet direct mogelijk. De gronden zijn daarin namelijk aangeduid als 'Uitwerkingsgebied (U)'. Complicerende factor is dat Gedeputeerde Staten goedkeuring onthielden aan de uitwerkingsbepalingen en de

bebouwingsvoorschriften. Om die reden is ervoor gekozen deze nader uit te werken in de Nota van Uitgangspunten waarvoor de regeling uit het bestemmingsplan leidend is geweest. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Collegebesluit wijziging voorwaarden herontwikkeling

In 2013 is besloten het college van B&W de voorwaarden die gelden voor de herontwikkeling van de planlocatie aan te passen. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een gerechtelijke procedure waarbij de rechtbank Noord-Holland de voormalige eigenaar en de gemeente opdroeg om te komen tot een financieel en ruimtelijk haalbaar plan. Daarmee moest een einde komen aan jarenlange onenigheid over de te bebouwen oppervlakte. In het collegebesluit van 2013 is in dat kader de harde eis losgelaten ten aanzien van de maximaal te bebouwen oppervlakte en zijn het behoud van de openheid van het gebied en het herstellen van de relatie met het omliggende veenweidelandschap als voorwaarden vastgelegd.

Nota van Uitgangspunten

Met het collegebesluit uit 2013 om de voorwaarden voor herontwikkeling te wijzigen als basis, is vervolgens een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU bevat ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten voor de verdere planvorming met als doel te komen tot een, mede met het oog op de noodzakelijke bodemsanering, financieel en haalbaar plan.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Om de ruimtelijke kaders nader te duiden zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Nota van Uitgangspunten is daarbij leidend geweest. Het stedenbouwkundige plan stelt het college vast en vormt de basis voor de te doorlopen planologisch-juridische procedure. Het beeldkwaliteitsplan stelt de gemeenteraad vast en wordt een bindende aanvulling op de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De ontwikkeling heeft diverse raakvlakken met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het gaat dan met name om regionale woningbouwafspraken, de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland en de Stelling van Amsterdam, de Ringvaart als ecologische verbindingszone en de dijk die aangeduid is als regionale waterkering. Er heeft hierover overleg plaatsgevonden met Provincie Noord-Holland.

Kostenverhaal

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten te vergoeden. Bij de AO is een programma van eisen gevoegd voor de inrichting van de openbare ruimte.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte

De kavel is in eigendom van de ontwikkelaar. In de NvU staat de wens aangegeven om het bestaande Jaagpad door te trekken zodat een rondje kan worden gewandeld. Om de openbare toegankelijkheid te borgen zal een deel van de kavel worden verkocht aan de gemeente Haarlem. Dit deel wordt ook in beheer genomen door de gemeente. Voor de kosten van het onderhoud van deze openbare ruimte zal een afkoopsom betaald worden.

Woonvisie Haarlem 2017-2020

Het plan voldoet aan de Woonvisie Haarlem 2017-2020. Voor deze locatie betekent dit inzetten op het toevoegen van woningen en aardgasloos bouwen. De keuze voor duurdere woningen komt voort uit de gemengde stad. In Schalkwijk zijn er relatief veel goedkopere woningen, door het toevoegen van duurdere woningen ontstaan gemengde wijken. De woonvisie streeft naar intensivering van bebouwing met behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en (aanpak van) de leefbaarheid van wijken. Het behoud en verbetering van de vitaliteit van wijken is ook een belangrijk punt; het project past hierin.

Parkeren

Er is een ontwerp opgesteld voor het gehele terrein inclusief een passende parkeeroplossing. Het parkeren wordt daarbij grotendeels op eigen terrein bij de woningen opgelost. Vanwege de kosten van verwerving en sanering is het niet mogelijk om voor dit deel van het parkeren gebouwde voorzieningen te realiseren. Vanwege de sub urbane verkavelingstypologie is dit ook minder voor de hand liggend. De parkeeroplossing zal zodanig geïntegreerd worden in het plan dat de openheid en de relatie met het omliggende landschap niet wordt aangetast.

Bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer

Het terrein is verontreinigd en asbest verdacht. Vóór de herontwikkeling van het terrein moet de ontwikkelaar een bodemsanering laten uitvoeren waarbij de sanering gericht moet zijn op de toekomstige functie.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De inzet is een integrale duurzame ontwikkeling. De duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur zullen integraal onderdeel uitmaken van het ontwerpproces. In het kader van klimaatadaptatie zal de kade in het plangebied, die onderdeel vormt van de regionale waterkering, verhoogd en versterkt worden, opdat de achterliggende polder voldoende beschermd is. Het plan voldoet aan de bij de woonvisie aangenomen motie 'Uitgangspunt: Aardgas-loos bij Nieuwbouw'. Als logische vervolgstap op aardgas loos bouwen zal gestreefd worden naar een EPC is 0. De genoemde integraliteit zal tot uitdrukking komen in een ketenbenadering. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar duurzame

bouwmethodiek en materialisering, maar is ook aandacht voor duurzaamheid in de logistiek (aan- en afvoer zo veel mogelijk per schip) en in de mogelijkheden voor hergebruik (circulaire benadering). Specifieke aandacht zal uitgaan naar de integratie van de duurzaamheidsmaatregelen in de architectuur, opdat zij de uitdrukking vorm versterken in plaats van verzwakken.

Bomen in het plangebied

De ontwikkelaar en de Haarlemse Bomenwachters inventariseerden alle bestaande bomen op het terrein. Daar waar het de sanering van de bodem het toe laat zullen de bomen met een redelijke of goede levensverwachting in het ontwerp worden opgenomen.

Motie Gezondheidseffecten in alle bouwplannen

De ontwikkeling zal voldoen aan de wettelijke vereisten ten aanzien van gezondheidsbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om geluidsnormen en de luchtkwaliteit. Daarnaast draagt de ontwikkeling van het Tjaden-terrein op verschillende manieren bij aan een gezonde stad. De bodemsanering zorgt er voor dat na vele jaren een stabiele en duurzame ondergrond ontstaat. Voor de bewoners geldt dat zowel de binnenstad als het station sneller met de fiets dan met de auto kan worden bereikt, wat aanzet tot actieve mobiliteit. Met het leggen van de verbinding tussen het Jaagpad langs het Spaarne en de Zuid Schalkwijkerweg levert de ontwikkeling een bijdrage aan het stelsel van aantrekkelijke recreatieve routes, wat eveneens aanzet tot gezond en actief gedrag.

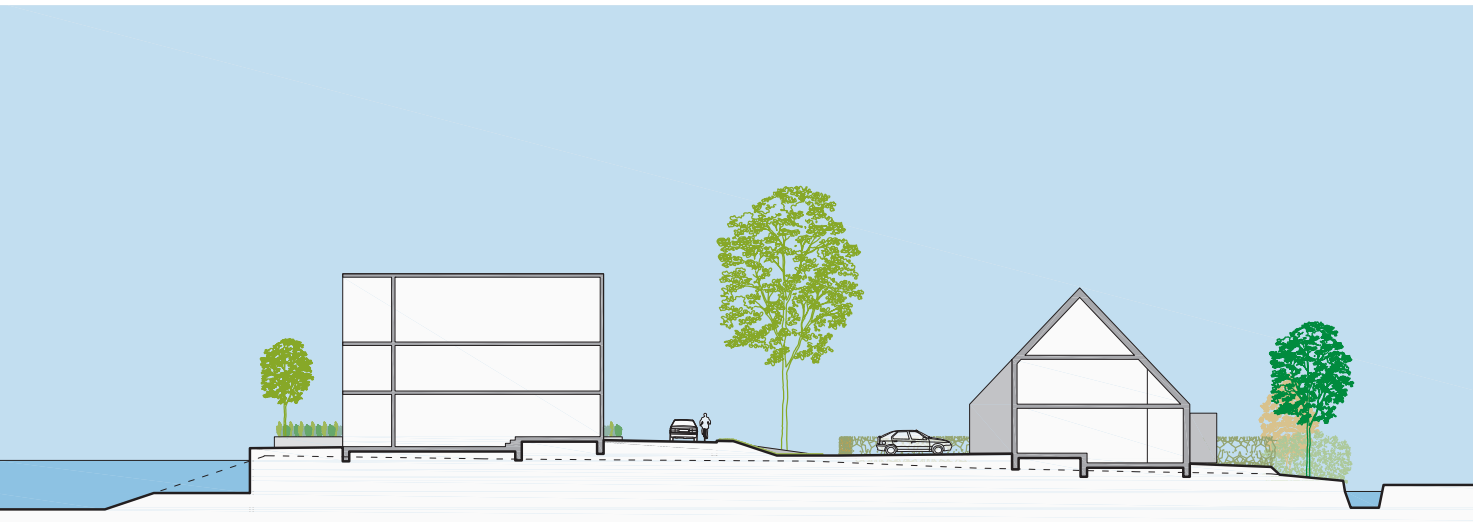
3 | Stedenbouw & landschap

Wonen aan de dijk

Het uitgangspunt is wonen in het landschap. De enclave wordt getransformeerd naar een nieuw buurtschap. Daarmee wordt de aansluiting gezocht bij een ruimtelijke typologie die we kennen uit de omgeving. De ruimtelijke drager voor het buurtschap is een dijkje, dat tevens dienst doet als ontsluitingsweg. Aan weerszijden hiervan bevinden zich woningen. De percelen ten zuiden van de dijk zijn primair

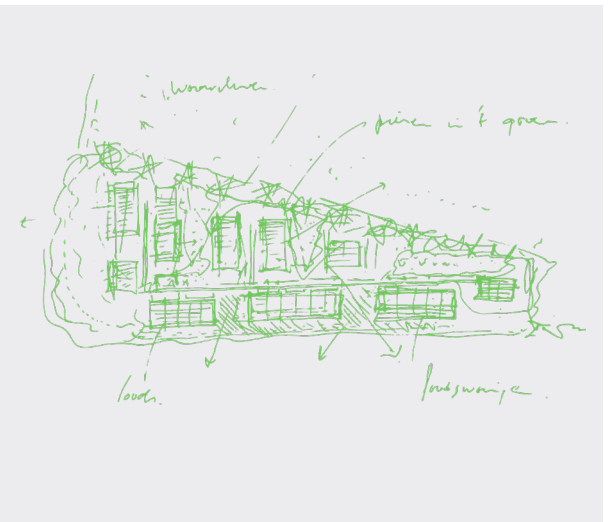
georiënteerd op het water en de percelen ten noorden van het dijkje hebben vrij zicht op de openheid en het groen van de aangrenzende polder. Het wonen aan de lage dijk maakt de waterkering en de overgang van water naar land nadrukkelijk voelbaar. Tevens stelt het ons in staat om de bestaande, lage kade intact te laten en aan de polderzijde het hoogteverschil te behouden en te dramatiseren.

Doorsnede



Conceptschets

Plankaart>









Wonen in het landschap

In de verkaveling is aansluiting gezocht bij de geschiedenis van de plek. De schaal en typologie van de huidige bebouwing en de losse industrieverkaveling is vertaald in een combinatie van grotere en kleinere gebouwen met wisselende kaprichtingen en verspringende rooilijnen. De volumes zijn zo gepositioneerd dat een reeks van erven en plekken ontstaat.

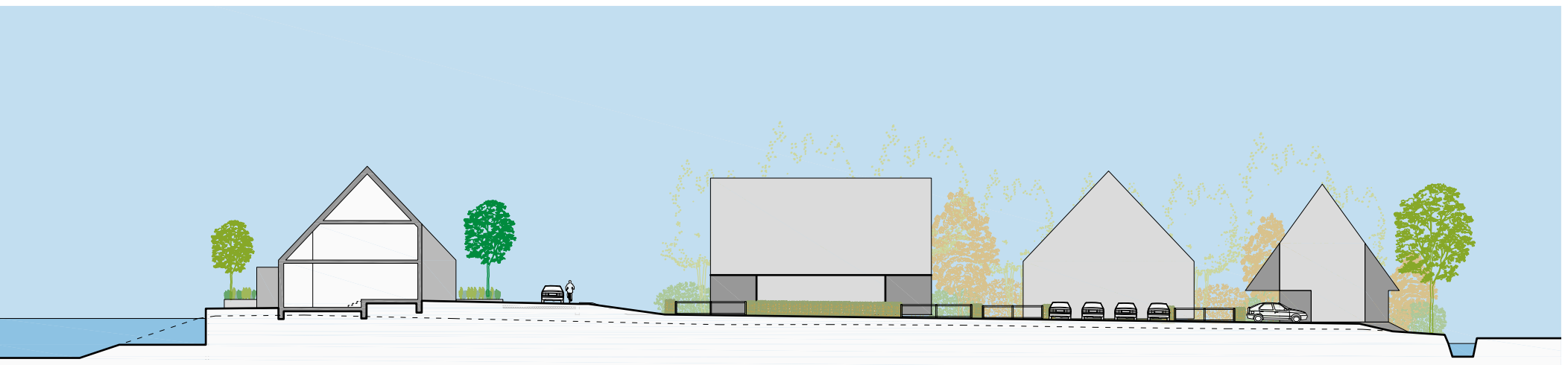
In het hart van het buurtschap zorgen deze ruimtes voor geborgenheid; aan de randen leggen zij de relatie met het omliggende landschap. De losse verkaveling zorgt voor lucht tussen de gebouwen en draagt bij aan de karakteristiek van landelijk wonen. Op enkele strategische plekken zijn de doorzichten breder en van grotere afstand te ervaren.

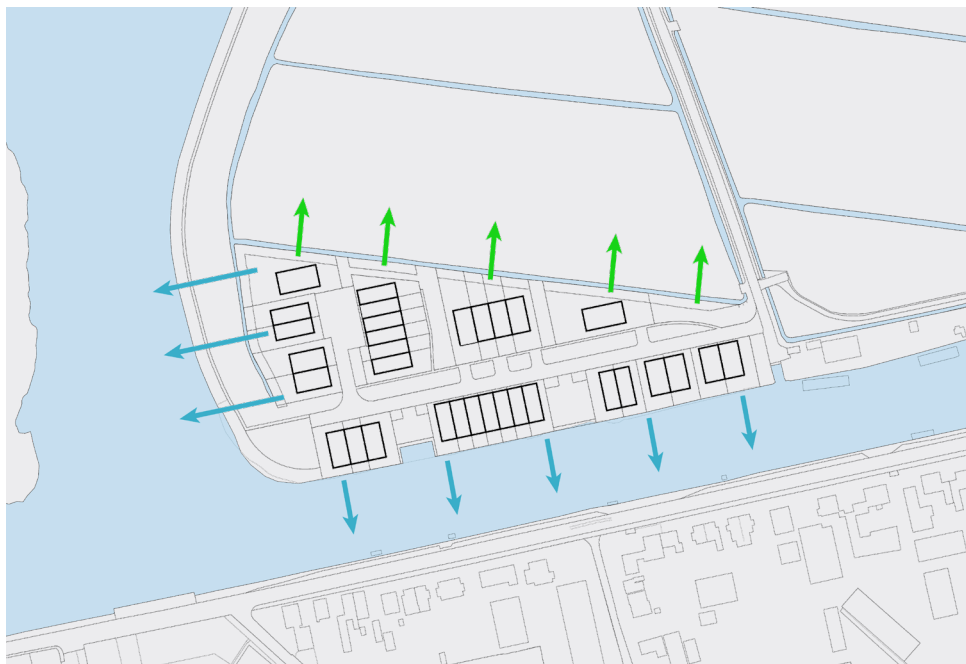
Stelling van Amsterdam

De doorzichten naar het open polderlandschap, dragen bij aan de beleving van de Stelling van Amsterdam. In het stedenbouwkundig plan staat de ontmoeting tussen water en land centraal. Het contrast tussen de hoge kade en het lager gelegen inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam wordt voelbaar in de

stedenbouw, het landschap en de materialisering. De kadebebouwing heeft een rationele verkaveling en overwegend steenachtige materialisering die herinnert aan het industrieverleden. De polderbebouwing heeft een lagere dichtheid en een lichter palet, dat refereert aan de agrarische wereld.

Doorsnede





Oriëntatie



Erven en plekken

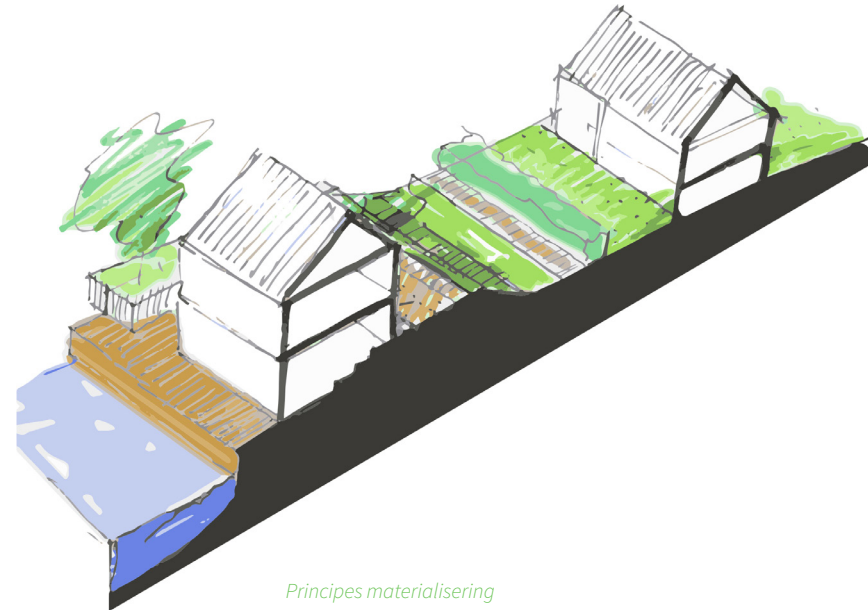
Doorsnede



Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op het stedenbouwkundige concept. Dit komt tot uitdrukking in het contrast tussen de polderzijde, waarin zachte materialen als gras en hagen de boventoon voeren, en een kadezijde die ingericht wordt met hardere materialen zoals steen en houten vlonders. De beide werelden worden met elkaar verbonden door het dijkje. Deze wordt ingericht met een

verharding van gebakken klinkers. Het profiel wordt eenvoudig gehouden, in aansluiting op het landelijke karakter van de plek. Voor de inrichting van de openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden opgesteld. In lijn met de Deltabeslissing ruimtelijke adaptatie zal de openbare ruimte klimaat adaptief worden aangelegd. In het inrichtingsplan zal dit nader worden uitgewerkt.



Principes materialisering

Principes materialisering

Openbare ruimte >





Relatie openbaar-privé

De eenvoudige ontsluitingsstructuur maakt dat de woningen met hun achterzijde aan het landschap grenzen. Dit vraagt om aandacht voor de overgang openbaar-privé. Aan de zuidzijde grenzen de kavels aan de Ringvaart. De buitenruimtes zijn hier uitgevoerd als terras aan het water. Door de maatvoering wordt voorkomen dat hier een tuinachtig milieu ontstaat met priëlen of andere gebouwde

voorzieningen en erfafscheidingen richting het water. De kavels zijn bij oplevering voorzien van een vlonder, die aansluit op de walbeschoeiing. Deze constructie maakt onderdeel uit van de leeflaag in het kader van de saneringsstrategie. Daar waar sprake is van een zijtuin wordt op het laag gelegen deel van de kavel een border aangebracht met het peil van het hoger gelegen deel. Door deze hoge border te beplanten

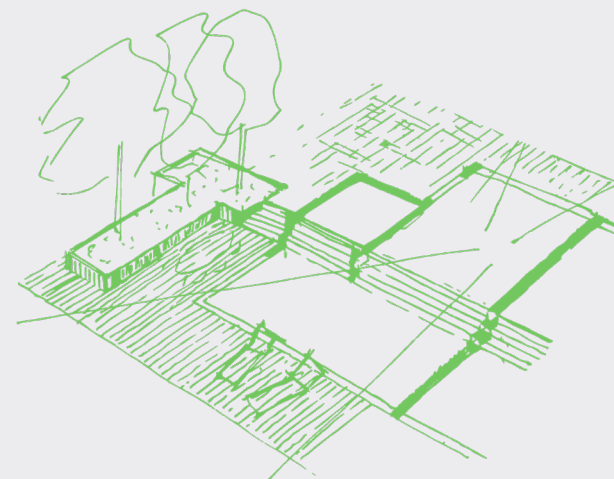
ontstaat een groene erfafscheiding. Aan de straatzijde staan de gebouwen dicht op de straat en wordt de overgang openbaar – privé in de architectuur opgelost. Ten noorden van het dijkje krijgen de erfafscheidingen een meer traditioneel karakter. Aan de voor- en zijkanten worden de erfgrenzen ingeplant met hagen. Aan de achterzijde, richting polder, vormt de bestaande houtwal de erfafscheiding.

Onderzocht zal worden of de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen juridisch-planologische ingeperkt kunnen worden. In functioneel opzicht is dat mogelijk doordat de bergingen inpandig opgelost zijn (woningen aan de waterzijde) danwel gebouwd worden in aansluiting op het hoofdgebouw (woningen aan de landzijde).

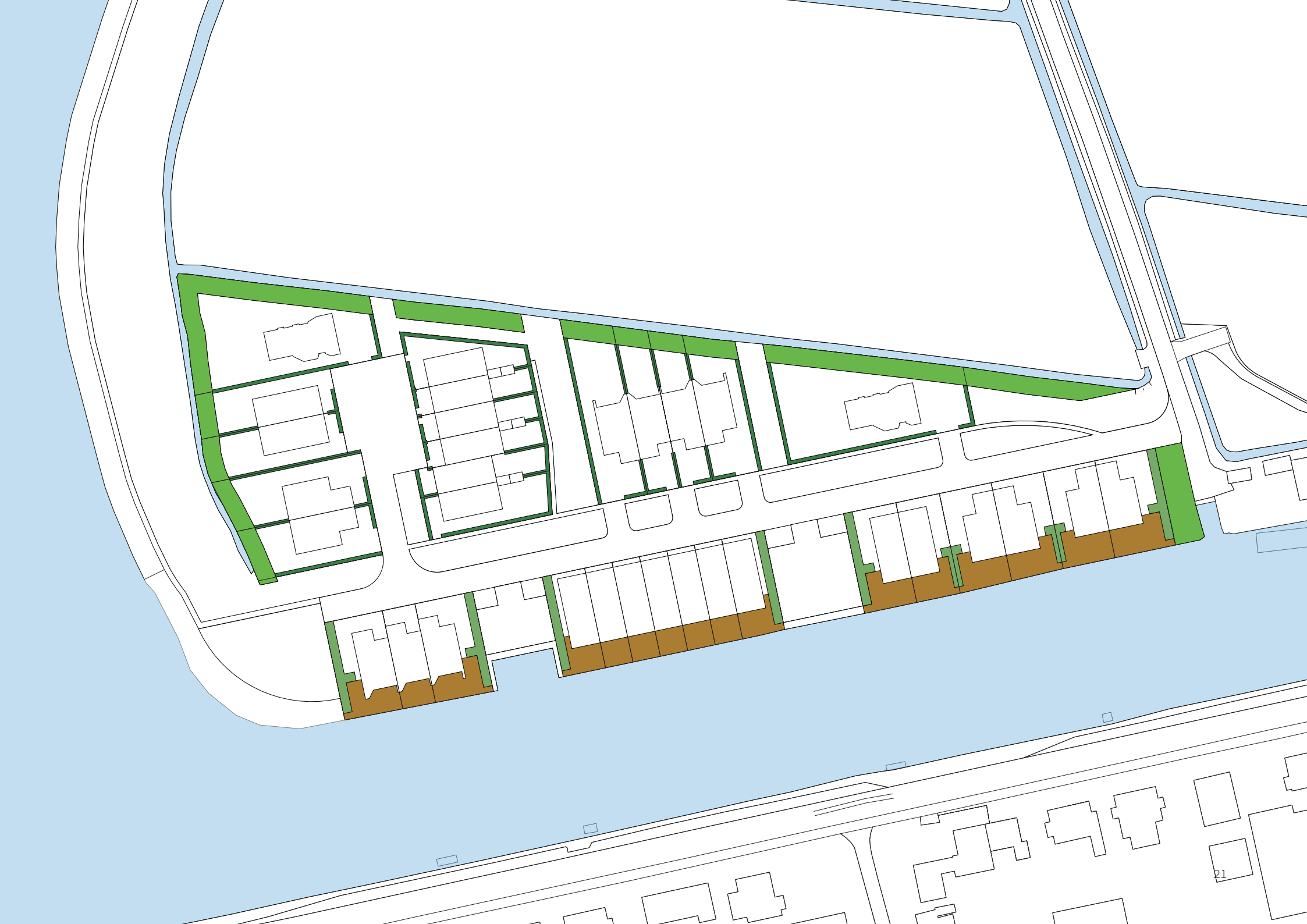
Doorsnede



Principe hoogtesprong



Erfafscheidingen >

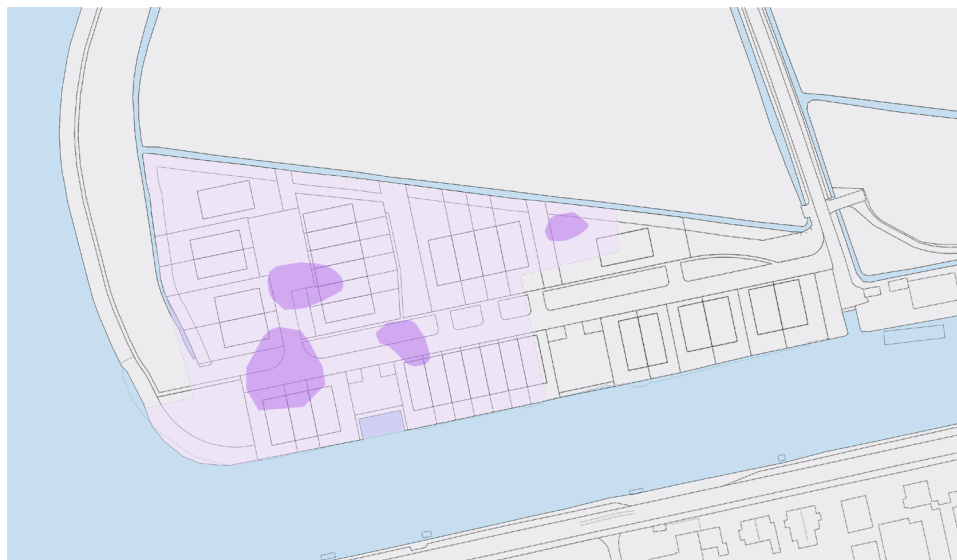


4 | Bodem

Bodemsanering

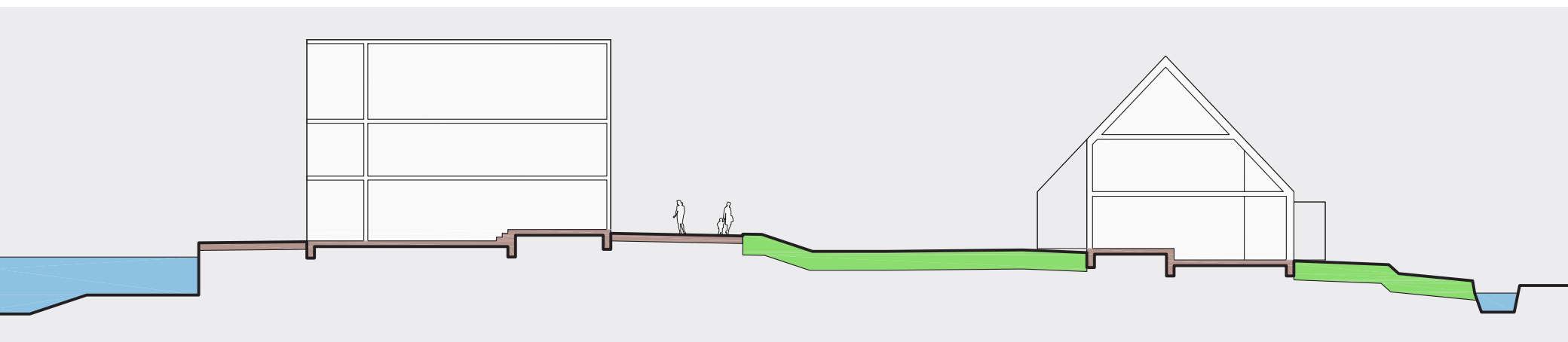
Op de planlocatie is sprake van ernstige bodemverontreiniging (mobiel en immobiel). In bijgaande figuur is de verontreinigingssituatie weergegeven. De toplaag is gedeeltelijk (lila) matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Dit betreft immobiele verontreiniging. Daarnaast is sprake van enkele plekken (paars) met matige tot sterke verontreiniging met minerale olie (en PAK).

Om te komen tot een duurzame inrichting van het gebied en de beoogde woonfunctie te kunnen realiseren zal de mobiele verontreiniging verwijderd worden. Ten aanzien van de immobiele verontreiniging is gekozen voor een leeflaag. De verontreiniging wordt effectief ontoegankelijk gemaakt. Ter plaatse van de weg en de kade gebeurt dit met behulp van een harde afdekking. Onder de groene plandelen (tuinen en gazons) door het aanbrengen van een meter schone grond.



Bodemverontreiniging

Leeflaag

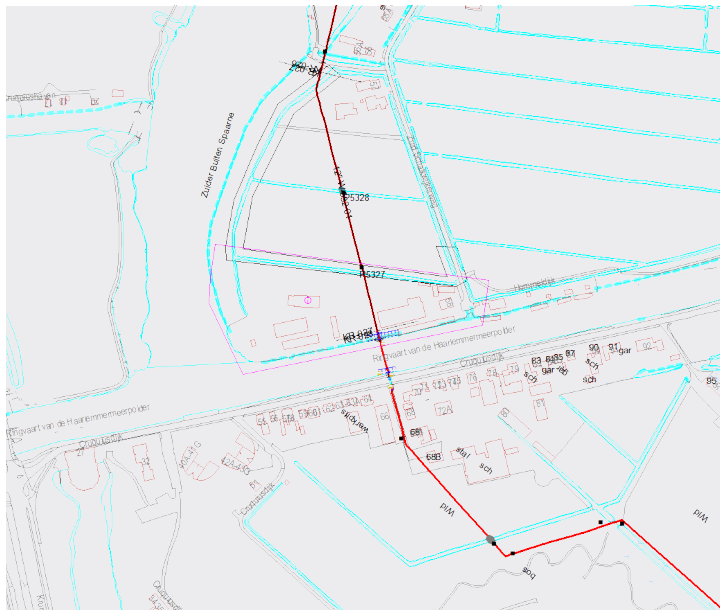


Gasleiding

Onder het terrein bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding. Bij de planvorming is daar rekening mee gehouden. Een eerste analyse van het (groeps)risico heeft uitgewezen dat de aanwezigheid van de leiding geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De leiding komt in de toekomst onder openbaar gebied te liggen.

Tevens zal in de aanleg en het gebruik rekening gehouden worden met de beperkingen die van kracht zijn in de veiligheidszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Bijzondere aandacht zal uitgaan naar de aansluiting van de nieuwe kadeconstructie op de reeds aanwezige damwand ter plaatse van de aanlanding van de gasleiding.

Tracé hogedruk aardgastransportleiding



Ligging hogedruk aardgastransportleiding



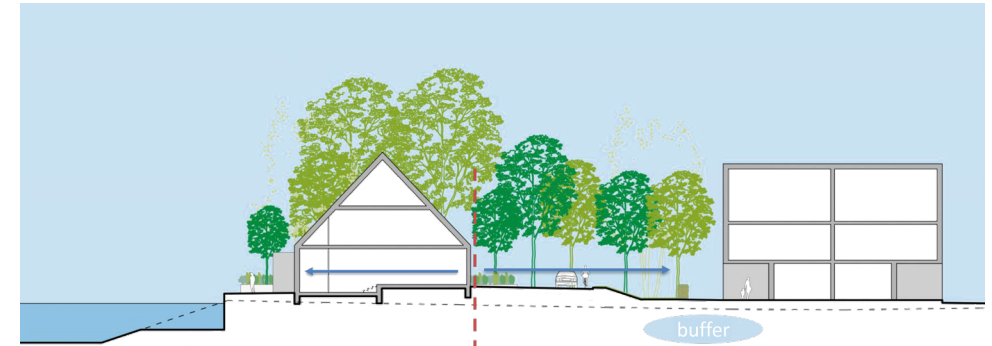
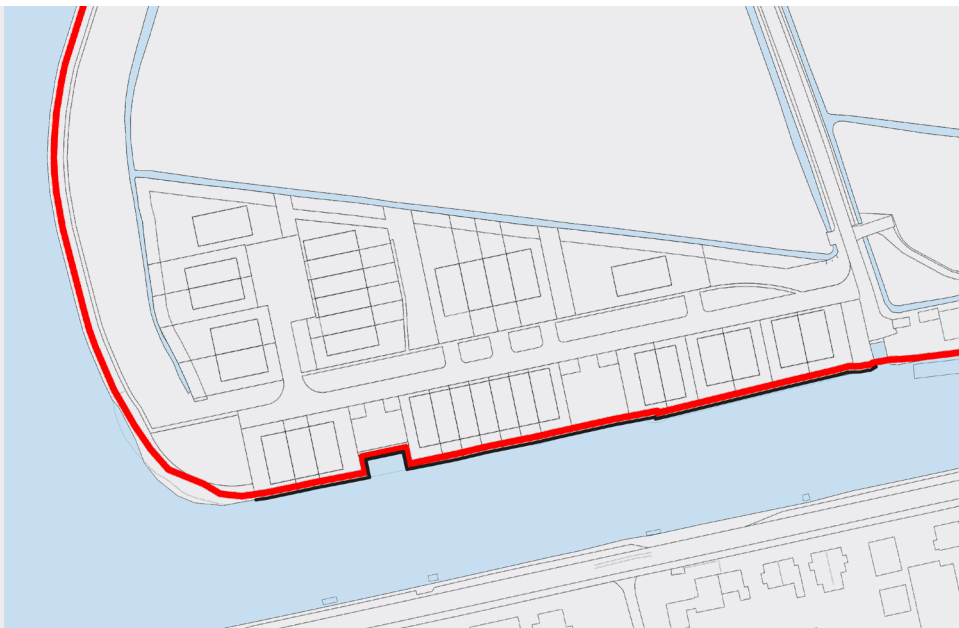
5 | Water

Waterkering

Langs de oevers van de Ringvaart en het Spaarne bevindt zich een regionale waterkering. Deze kering beschermt de achterliggende, lager liggende gebieden. Op dit moment lijkt de kade zich qua hoogte onder het streefpeil te bevinden. Bij de aanleg wordt overhoogte aangebracht, zodat opnieuw een duurzame situatie ontstaat. In nauw overleg met het Hoogheemraadschap is een technische oplossing ontwikkeld voor de oever, waarbij het huidige dijklichaam en de nieuwe damwand

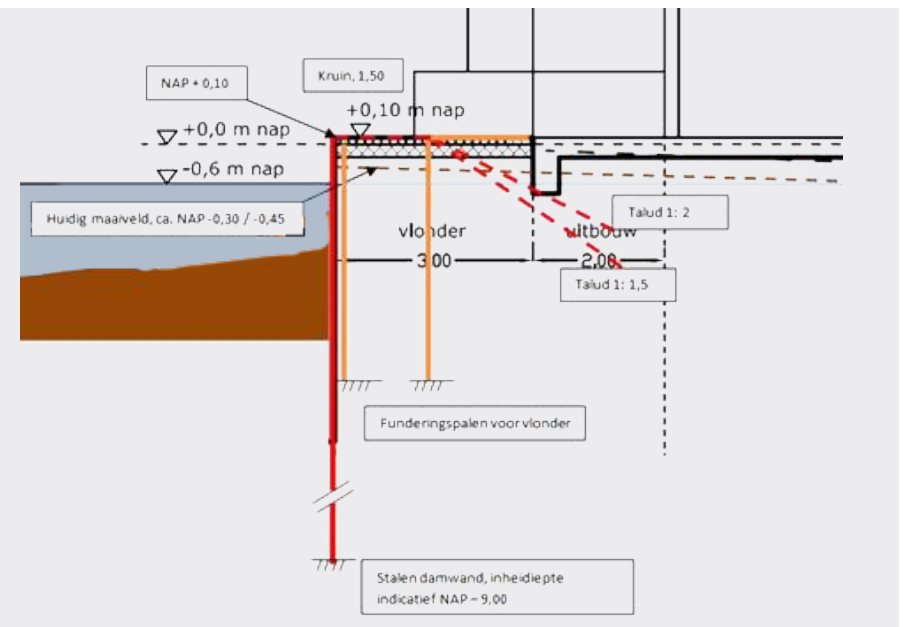
samen de kerende constructie vormen. Het gekozen kadeprofiel kan niet los gezien worden van de saneringsopgave, de waterkerende functie en de aanwezigheid van de gasleiding. De damwand zorgt er voor dat tijdens de sanering geen uitvloeiing van de verontreiniging plaatsvindt richting oppervlaktewater, maar ook dat een goede aansluiting gemaakt kan worden op de damwand, die ter plaatse van de gasleiding als vervangende waterkering dienst doet.

Waterkering (Legger = rood; damwand=zwart)



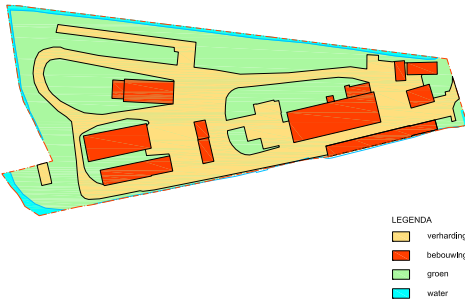
Afstroomrichting

Constructie nieuwe kade



Watertoets

Met de herontwikkeling zal het ruimtegebruik veranderen. De toename van de hoeveelheid verharding blijft onder de 500 m², zodat er geen sprake is van een compensatieopgave. Desondanks wordt in het plan in totaal 104 m² oppervlaktewater toegevoegd, wat de totale bergingscapaciteit in het gebied ten goede komt.



Klimaatadaptief

Vanuit het streven de inrichting klimaat adaptief te maken zal in het inrichtingsplan onderzocht worden welke maatregelen mogelijk zijn in de reeks *vasthouden - bergen - afvoeren*. Het hemelwater is afgekoppeld van de riolering. De afstroomrichting is gelijk aan



het nieuw te maken dijkprofiel, waardoor in geval van extreme neerslag het water via de oppervlakte af kan stromen richting oppervlaktewater en de woningen 'droge voeten' houden.

Grondgebruik huidig

Verhard	
Verharding	5.854
Bebouwing	2.528
Subtotaal	8.382
Onverhard	
Groen	6.762
Water	504
Subtotaal	7.266
Plangebied	
Totaal	15.648

Grondgebruik toekomstig

Verhard	
Verharding	2.667
Bebouwing	3.206
Tuinen	50% 5.989 2995
Subtotaal	8.868
Onverhard	
Tuinen	50% 5.989 2995
Groen	3.186
Water, bestaand	496
Water, nieuw	104
Subtotaal	6.781
Plangebied	
Totaal	15.648

Balans

Verharding huidig	8.382
Verharding toekomstig	8.868
Toename	486
Compensatie eis	0
Water nieuw	104
Resultaat (overschot)	104

6 | Ecologie & duurzaamheid

Ecologische verbindingszone

De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder is een ecologische verbindingszone. Het betreft het type natuurverbinding “Landschap Recreatie” uit het Natuurbeheerplan. De ontwikkeling van het Tjaden-terrein draagt in belangrijke mate bij aan de gebruiksmogelijkheden van de oevers van Spaarne en Ringvaart ter plekke. De openbaar toegankelijke route vormt de verbindende schakel tussen het Jaagpad langs het Spaarne en de Zuid Schalkwijkerweg. Op een aantal plekken langs de route kunnen passanten contact maken met het water, met als

hoogtepunt de bocht ter plaatse van de ontmoeting van Spaarne en Ringvaart, waar een fraaie groene plek aan het water gemaakt zal worden. Aan de oever van de Ringvaart is om technische redenen in overleg met Rijnland gekozen voor een damwand, als versteviging van de kadeconstructie. Een deel van de kade kan daardoor niet worden omgezet in een natuurvriendelijke oever. De rol van verbinding ten behoeve van migratie van oeverdieren kan vervuld worden door de poldersloot ten noorden van het Tjaden-terrein, die eveneens de Ringvaart en het Spaarne verbindt.

Verbindingszone



Ontmoeting van Spaarne en Ringvaart



Natuurinclusief bouwen

De ligging van de locatie biedt aanknopingspunten voor soortenrijkdom in flora en fauna. Dit potentieel wordt in de huidige situatie niet ten volle benut, blijkt uit de ecologische inventarisatie. Door de architectuur en het landschap natuurinclusief te benaderen kan hierin verbetering gebracht worden. Dit zal worden uitgewerkt in het architectonisch ontwerp en in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het ontwerpen van nestgelegenheden voor vogels in gebouwen, gevarieerde inheemse beplanting in hagen die zorgt voor voedsel en schuilmogelijkheden voor diverse dieren en biotopen voor insecten in de vorm van water en insectenhotels.

Vleermuizen

Bijzondere aandacht gaat uit naar de vleermuis. Recent zijn een aantal kasten aangebracht waarin deze dieren kunnen verblijven wanneer de huidige bebouwing gesloopt wordt. Voor de vleermuizen is ook van belang dat het water donker blijft, wat invloed heeft op het ontwerp van de verlichting. De knotwilgen aan de noordzijde van de locatie kunnen een rol spelen in de oriëntatie en zullen worden gehandhaafd.

Luchtfoto



Bomen

Het Tjaden-terrein is aan de noord- en westzijde omgeven door bomen en struweel. De bomen dragen bij aan het karakter van de enclave. Ook dienen zij als oriëntatietekening voor vleermuizen en als habitat voor vogels en kleine dieren. Het voorstel is dan ook de huidige groenstructuur te handhaven. De bomen op de hoek met het Spaarne zijn in slechte conditie. De bodemsanering, ophoging en de boomsoort maken het waarschijnlijk dat deze bomen vervangen moeten worden.

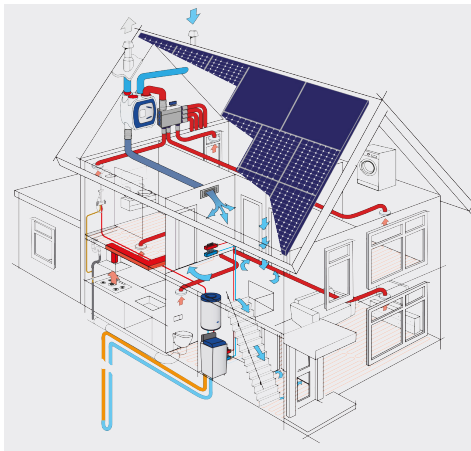
Om de openheid van het gebied te versterken zal dit slechts deels gebeuren. De rij met knotwilgen aan de noordzijde van het perceel staan er beter voor. De inzet is deze te behouden. Ten behoeve van de relatie met de omgeving zullen enkele doorkijkjes gemaakt worden.

Duurzaamheid

Voor het project wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling. De duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur zullen integraal onderdeel uitmaken van het ontwerpproces. In het kader van klimaatadaptatie zal de kade in het plangebied, die onderdeel vormt van de regionale waterkering, verhoogd en versterkt worden, opdat de achterliggende polder voldoende beschermd is. Het plan voldoet aan de bij de woonvisie aangenomen motie 'Uitgangspunt: Aardgas-loos bij Nieuwbouw'. Als logische vervolgstap op aardgasloos bouwen zal

gestreefd worden naar een EPC = 0. De genoemde integraliteit zal tot uitdrukking komen in een ketenbenadering. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar duurzame bouwmethodiek en materialisering, maar is ook aandacht voor duurzaamheid in de logistiek (aan- en afvoer zo veel mogelijk per schip) en in de mogelijkheden voor hergebruik (circulaire benadering). Specifieke aandacht zal uitgaan naar de integratie van de duurzaamheidsmaatregelen in de architectuur, opdat zij de uitdrukking vorm versterken in plaats van verzwakken.

Voorbeeld van integraal energieconcept



Aan- en afvoer per schip



Integratie van de duurzaamheidsmaatregelen



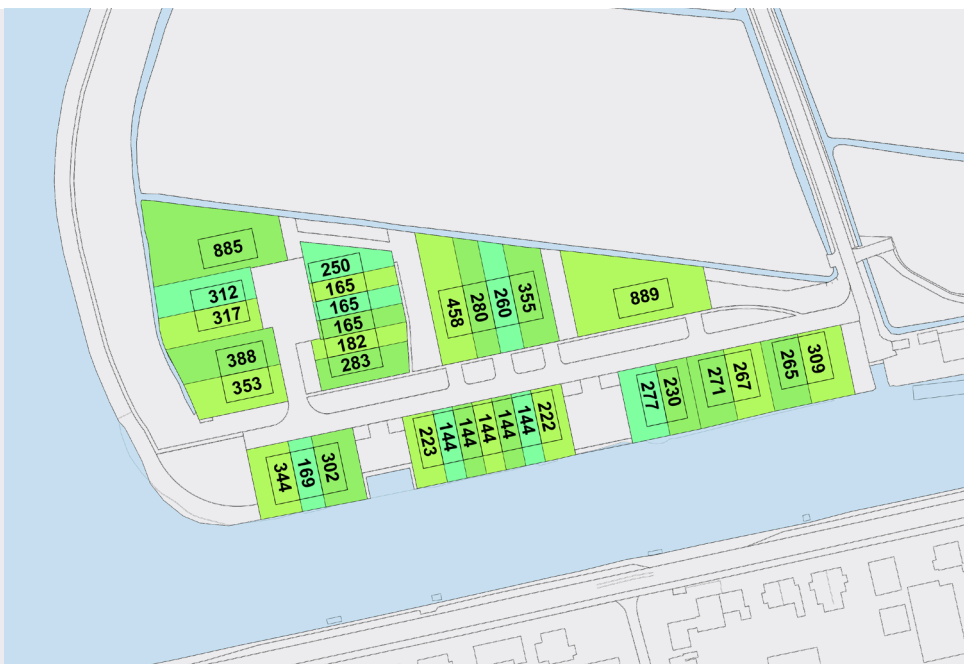
7 | Programma & infrastructuur

Woningbouw

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in 32 grondgebonden woningen. Het blijft daarmee duidelijk onder het maximum van 38 woningen dat is meegegeven in de Nota van Uitgangspunten. De woningen zijn gegroepeerd in 11 volumes van verschillende afmetingen. Daardoor is het mogelijk om een compositie te maken die refereert aan de typologische variatie van de agrarische erfbebouwing in de omgeving. Door de woningen te combineren in volumes ontstaat een brede variatie aan

woningen en woningoppervlaktes. Daarmee is het voor een bredere doelgroep mogelijk om hier te wonen. Dit sluit aan op de regionale woningbehoefte. Het programma is samengesteld uit twee vrijstaande woningen, 10 tweekappers en 20 rijwoningen. De rijwoningen hebben een lengte van drie tot zeven woningen. Binnen de tweekappers en de rijwoningen is sprake van telkens twee verschillende types.

Kavels, kavelmaten (m2) en bouwvlakken



Programma

woningtype	aantal	max opp per wo (m2bvo)	max opp totaal (m2bvo)
vrijstaande woning	2	350	700
tweekapper dwarskap	4	255	1020
tweekapper langskap	6	300	1800
schuurwoning groot hoek	4	250	1000
schuurwoning groot tussen	3	245	735
loodswoning hoek	2	180	360
loodswoning tussen	5	175	875
schuurwoning klein hoek	2	215	430
schuurwoning klein tussen	4	210	840
totaal	32		7760

Plankaart met bouwvlakken



Bouwvlakken

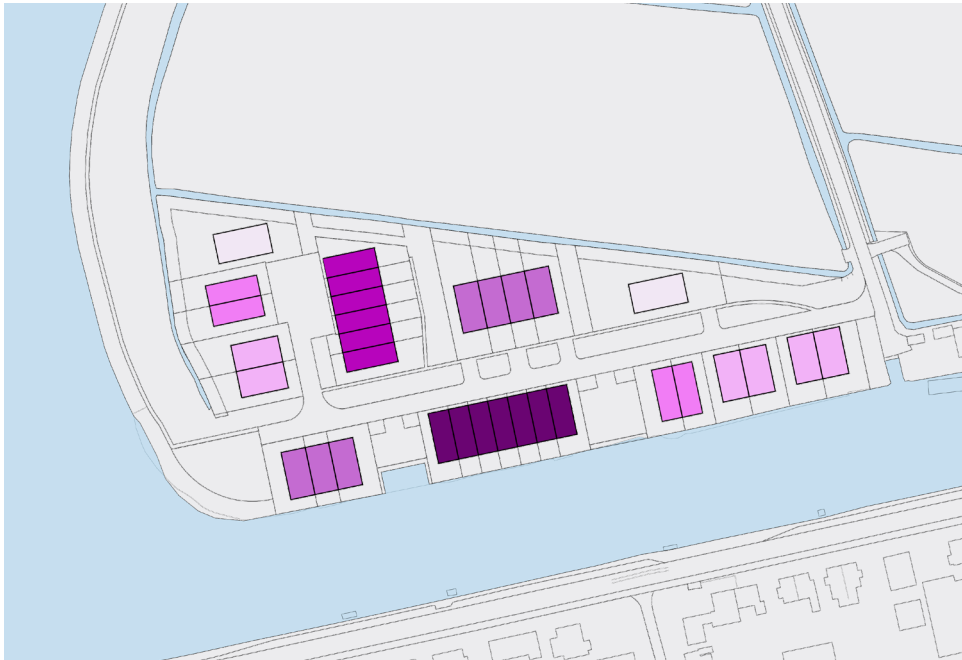
Het stedenbouwkundig plan voorziet in kavels en bouwvlakken. De gebouwen worden ontwikkeld binnen de bouwvlakken met een maximaal bouwvolume zoals getoond in de voorbeelduitwerking. De maquette is eveneens gebaseerd op de voorbeelduitwerking met

bouwvolumes. De bouwvlakken bieden de flexibiliteit die nodig is voor de architectonische uitwerking. Het bruto vloeroppervlak van de woningen samen bedraagt maximaal 7760m².

Kap en goot

Ter ondersteuning van het landelijke karakter hebben de gebouwen een gevarieerde kaphoogte, goothoogte en nokrichting. De kaphoogte varieert van 8,5 tot 11,5 meter. De goothoogte varieert van 3 tot 6 meter.

Woningtypologie



Kaprichtingen



Verkeer

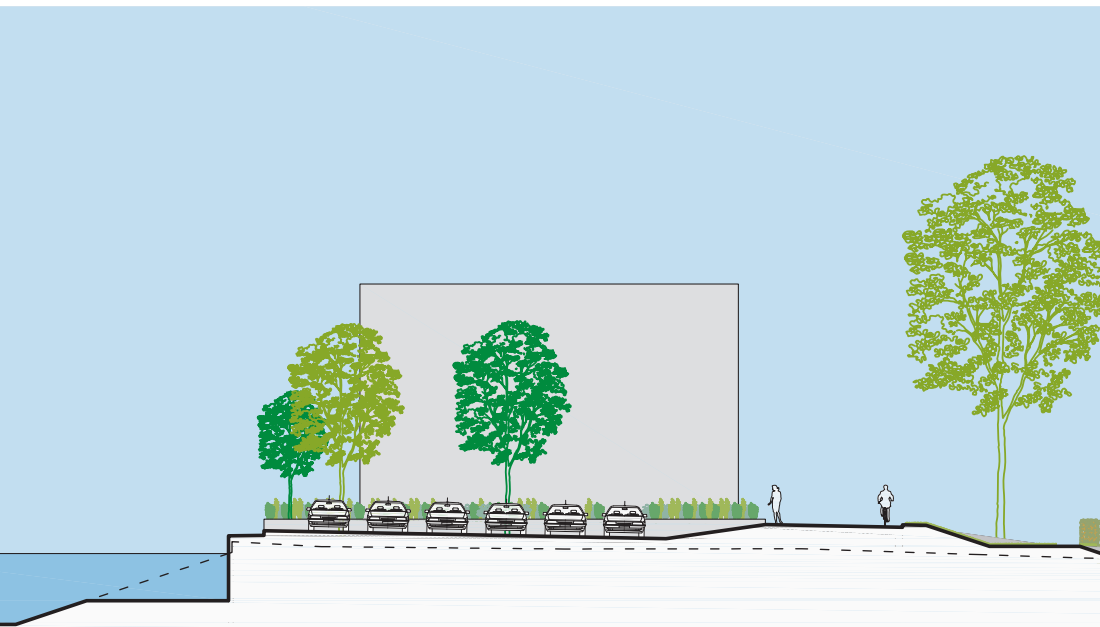
Een aandachtspunt is het verkeer van en naar het Tjaden-terrein. De Zuid Schalkwijkerweg is navenant smal en kent recreatief medegebruik. De gemeente Haarlem voert voorafgaand aan de planontwikkeling van de locatie planmatig groot onderhoud uit aan de Zuid Schalkwijkerweg. In het onderzoek en het ontwerp ten behoeve van dit groot onderhoud wordt rekening gehouden worden met de voorgestelde ontwikkeling.

Logistiek

Om overlast te zoveel mogelijk te beperken zal de aan- en afvoer van grond en bouwmaterialen waar mogelijk via het water plaatsvinden. Aanvullend zal voorzien worden in een adequate communicatie rondom de bouwwerkzaamheden, opdat de invloed op de bereikbaarheid zo gering mogelijk is.

type oprit	aantal	parkeereis	gerealiseerd		behoefte
		per wo(pp)	totaal	norm	openbaar
dubbel	9	1,7	15,3	1,4	2,7
lang	7	1,7	11,9	1,3	2,8
enkel	3	1,7	5,1	1	2,1
geen	13	1,7	22,1	0	22,1
totaal	32		54,4		29,7
gerealiseerd openbaar					30
balans					0,3

Doorsnede



Parkeerbalans



Parkeren

Voor het parkeren zijn de beleidsregels parkeernormen (gemeente Haarlem, 2015) van kracht. Het plangebied ligt in de categorie “rest bebouwde kom”. Voor de woningen in het beoogde segment is een parkeernorm van 1,7 pp/wo van toepassing. Dit getal is opgebouwd uit een component bewonersparkeren van 1,4 pp/wo en een component bezoekersparkeren van 0,3 pp/wo. Het merendeel van de hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen is voorzien van een parkeerplaats op

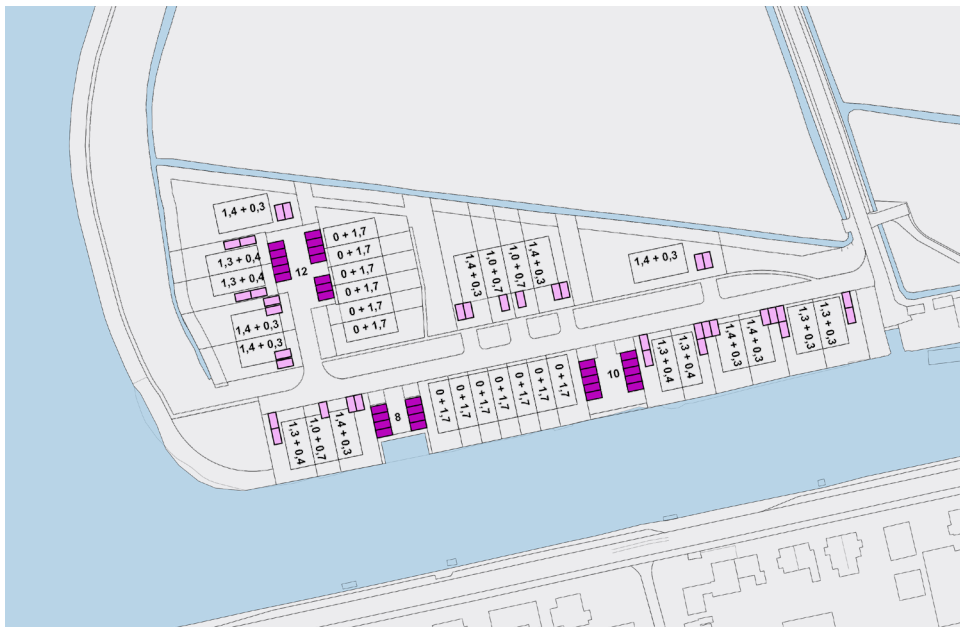
eigen terrein. De overige bewonersplekken, alsmede de bezoekersparkeerplekken zijn gerealiseerd in drie compacte clusters in de openbare ruimte. De twee parkeerkofters aan de zuidzijde worden ten opzichte van de dijk verlaagd aangelegd, waardoor de geparkeerde auto's de zichtlijnen zo min mogelijk onderbreken. Een derde parkeergelegenheid bevindt zich aan de noordzijde van het dijkje. Deze parkeerkofters worden aan het zicht onttrokken door de omliggende woningen.

Afval

In overleg met Spaarnelanden is een principeoplossing voor het afval gekozen. De woningen worden elk voorzien van een duobak en een container ten behoeve van GFT afval. De opstelplaats bij de woning voor deze containers wordt geïntegreerd in de architectuur of inrichting van het erf.

Voor het restafval zal bij de entree van het gebied een verzamellocatie voor meerdere restafval minicontainers worden ontworpen. Een locatie op enige afstand draagt bij aan het zogenaamd ‘omgekeerd inzamelen’ dat momenteel in de gemeente wordt geïmplementeerd.

Parkeren



Afval





WI—
BAUT

AIVM
INVESTMENTS