

An artistic illustration of a park or urban landscape. In the foreground, a person in a purple shirt is seen from the back, looking towards a path. The path leads through a grassy area with several trees. Some trees have green foliage, while others on the right have autumn-colored leaves in shades of orange, yellow, and pink. In the background, there are modern buildings with large glass windows and balconies. A few people are walking on the path, and two children are playing with a colorful kite. The sky is light blue with a flock of birds flying in a V-formation.

Haarlem ROOTZ

stedenbouwkundig plan
29 juni 2021

AMVEST



Rijnbouw

Voorwoord	5
Visie	8
Context	12
Locatie	14
Ontwikkelkader	16
Beleving van het landschap	18
Stedenbouwkundig plan	22
Uitgangspunten	24
Spelregelkaart	26
Plankaart	28
Landschapsontwerp	32
Bereikbaarheid	34
Mobiliteit en parkeren	40
Duurzaamheid	46
Waterberging	48
Massa en bouwhoogte	50
Bezonning	52
Geluid & Wind	54
Programma	56
Gebiedsmanagement	58
Doorsneden	62
Uitgangspunten architectuur	68
Bouwenveloppen	70



Voorwoord

Voor u ligt het plan “ROOTZ, stevig geworteld in Schalkwijk Midden”! Het betreft het stedenbouwkundig plan voor het twee hectare grootte terrein rondom het voormalig belastingkantoor Belcanto in Haarlem, gelegen tussen het Spaarne Gastenhuis en winkelcentrum Schalkwijk. ROOTZ vormt het noordelijke sluitstuk van de Stad Tussen de Bomen, als onderdeel van een betere toekomst voor Schalkwijk.

Afgelopen maanden is dit document in samenspraak met architecten, adviseurs en Gemeente Haarlem tot stand gekomen als uitwerking van de algehele gebiedsvisie Stad Tussen de Bomen. Gezocht is naar een vertaling die recht doet aan de intenties en ambities en toegevoegde waarde levert voor zijn omgeving en Haarlem als gemeente.

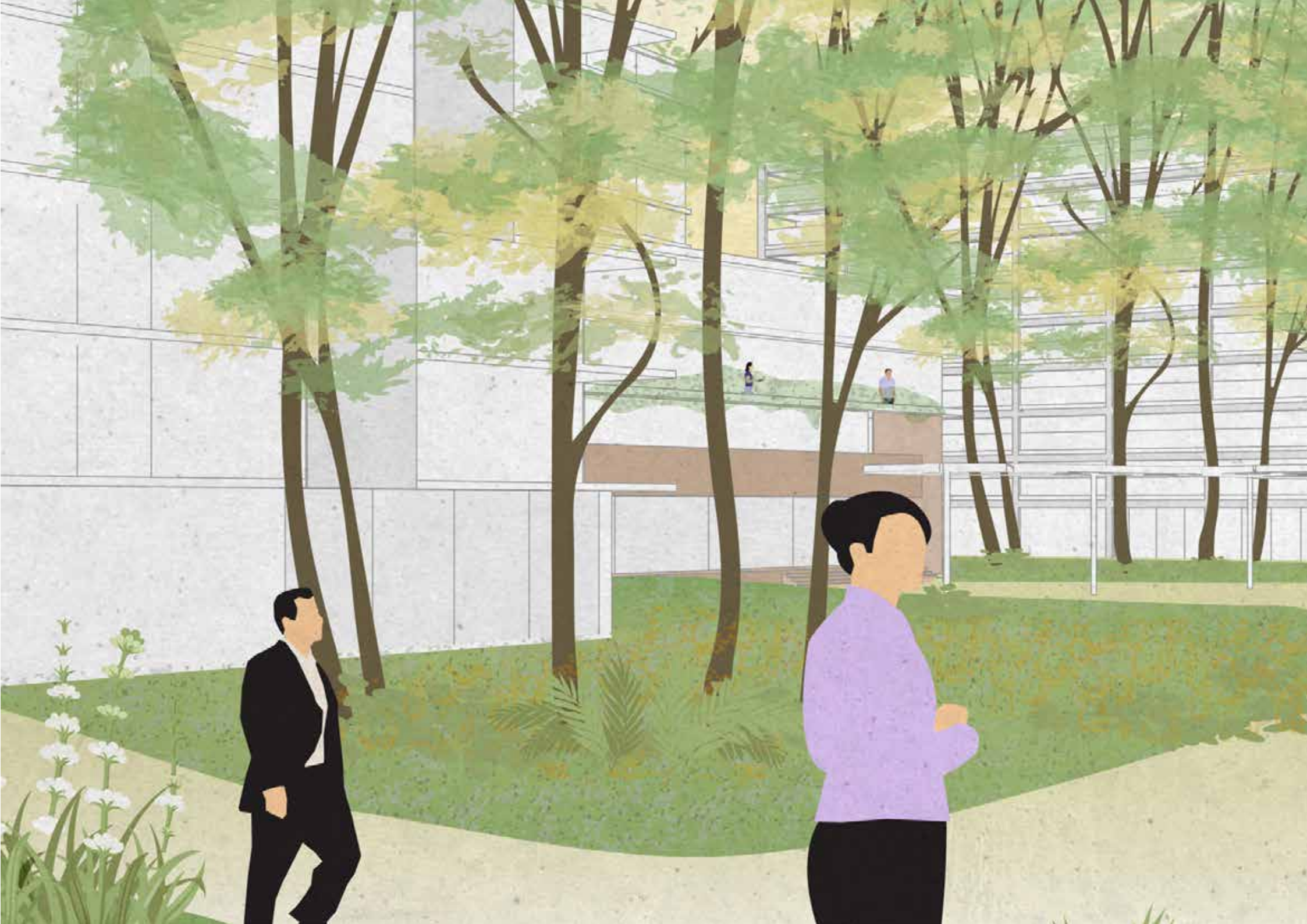
Als mede-initiatiefnemer van ‘Tussen de Bomen’ heeft Dura Vermeer de samenwerking gezocht met Amvest voor de ontwikkeling en exploitatie van ROOTZ. Amvest is als gebiedsontwikkelaar en -belegger betrokken bij een grootaantal succesvolle gebiedsontwikkelingen.

Door in een vroeg stadium ‘de keten’ aan tafel te hebben, zorgen we voor een belofte die ook echt waar te maken is. Van ontwikkeling, realisatie tot belegging en exploitatie.

Team ROOTZ
Dura Vermeer, Amvest, & Rijnboutt

Haarlem ROOTZ

stedenbouwkundig plan
29 juni 2021





zicht vanuit de corridor richting het plein

Visie

Stedelijkheid in een bomenlandschap

De opgave

Haarlem staat bekend als een mooie, markante stad. Hoog tijd om ook stadsdeel Schalkwijk Midden beter op de kaart te zetten. De opgave is een realisatie van een 'Stad Tussen de Bomen'. Daar waar nu leegstaande kantoren en verouderde bedrijfsruimten staan zal een transformatie plaatsvinden naar een aantrekkelijk groen woonwerkgebied waar mensen graag wonen, werken en verblijven. In het manifest 'Tussen de Bomen' en het 'Ontwikkelkader Schalkwijk Midden' zijn spelregels opgesteld om met de afzonderlijke kavels en als totaal tot een samenhangende transformatie te komen.

Intenties, ambities en opgave komen bij elkaar in dit Stedenbouwkundig Plan:

- Auto's eruit, bomen en groen erin
- Divers stedelijk woon- en werkmilieu
- Ingebed en verbonden met haar omgeving door openbare ruimte en functies.

We hebben het plan de naam "ROOTZ" gegeven. Met ROOTZ creëren we stedelijkheid geworteld in een bomenlandschap: een uniek stukje stad. Gebouwen zijn te gast en vormen de achtergrond van het boslandschap.

ROOTZ is voor iedereen

ROOTZ is een plek waar iedereen zich thuis voelt. Jong of oud, starter of doorstromer, alleenstaand of samenwonend, een eenpersoonshuishouden of gezinshuishouden – voor iedereen is een plek. Huidige en toekomstige bewoners wonen hier gelukkig samen.

Bewoners van ROOTZ delen de liefde voor het wonen in

een stad, de behoefte aan ontmoeting en gezelligheid, maar zoeken tegelijkertijd ook een plek om tot rust te komen. Afspreken met je burens in het ROOTZ-paviljoen en ontspannen met jezelf op één van de vele plekken tussen de bomen. ROOTZ is een plek waar in alle behoeftes wordt voorzien en is gegrond in het gedachtegoed van 'The Good Life'. Hier staat niet de techniek, maar de mens centraal. Een gezond en gelukkig leven moet voor iedereen haalbaar zijn, dit raakt de kern van ROOTZ.

Wonen in ROOTZ

ROOTZ bestaat uit circa 670 woningen en kent een variatie aan woningtypes voor uiteenlopende doelgroepen. Er worden zowel koop-als huurwoningen gerealiseerd in verschillende categorieën, waarbij minimaal 30% van de woningen bestemd is voor betaalbare koop. Door voor doelgroepen uit meerdere segmenten te kiezen, en door het gezamenlijke thema 'Sociaal en Gezond', ontstaat er een stevige basis voor de duurzame transformatie van Schalkwijk Midden. Dit woonprogramma sluit aan bij de doelstelling van de Gemeente Haarlem om de woningvoorraad in Schalkwijk Midden gevarieerder te maken. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de gewenste flexibiliteit in de toekomst door kleine woningen (< 60 m²) schakelbaar te maken.

In ROOTZ komen circa 360 twee- en driekamerappartementen in het middenhuur segment variërend tussen de 50 en 90 m². De woonbeleving gaat hier verder dan de standaard, zo ben je onderdeel van een gemeenschap en maak je gebruik van gezamenlijke ruimten en services zoals een gemeenschappelijke woonkamer en een 'aanlandtafel' waar gewerkt kan worden met je laptop.

ROOTZ positioneert zich ook met koopwoningen in het betaalbare segment. Voor starters zijn weinig woningen beschikbaar en daarnaast zijn er onvoldoende doorstroombmogelijkheden voor de sociale huurders. Binnen ROOTZ worden er circa 200 betaalbare koopwoningen aangeboden, waarbij mensen in Schalkwijk – nu nog woonachtig in een sociale huurwoning – voorrang krijgen bij toewijzing. Om deze woningen in de toekomst betaalbaar te houden zijn restricties verbonden aan doorverkoop.

Naast de twee- en driekamerappartementen (middenhuur) en koopwoningen in het betaalbare segment biedt ROOTZ voor circa 50 huurwoningen het co-living concept aan. In deze appartementen heeft iedere bewoner de beschikking over een eigen slaapkamer en badkamer. De woonkamer en keuken wordt gedeeld met maximaal twee andere bewoners. Deze appartementen zijn met uitstekend geschikt voor bewoners die veel waarde hechten aan sociaal contact.

Binnen het woonprogramma wordt er ook aan de oudere doelgroep gedacht. Voor deze mogelijk kwetsbare doelgroep worden er circa 50 huurwoningen gerealiseerd met zorg binnen handbereik. Ook worden er gemeenschappelijke ruimtes gecreëerd om eenzaamheid tegen te gaan onder deze doelgroep. Tot slot biedt ROOTZ 10 stadswoningen aan. Deze woningen zijn geschikt voor grotere gezinnen maar ook ideaal om te gebruiken als woon-werk woning. Naast gebouwentrees, multifunctionele ruimtes, fietsenstallingen technische ruimtes bevinden ook deze woningen zich op de begane grond van verschillende woonblokken. Dit bevordert de levendigheid, de kwaliteit van de plint en de sociale controle.

Werken en leven in ROOTZ

In ROOTZ komt wonen, werken en recreëren samen. In het hart van het plan, in de oude entree van het Belcanto-gebouw, komt het Café ROOTZ. Hier kun je afspreken voor een kop koffie met je burens, een broodje eten na een ziekenhuisbezoek, en kan een lange werkdag worden afgesloten met een drankje (ook voor de werknemers van de Rijkswaterstaat). Het zonnige terras van Café ROOTZ is in de zomer het centrum van de Schalkwijk Midden en de place to be. De exploitant van Café ROOTZ staat continu in verbinding met de buurt om de sociale functie van de plek te waarborgen. Zo verzorgt de exploitant in samenwerking met de community manager (zie toelichting hoofdstuk gebiedsmanagement) de maandelijkse activiteiten, van een filmavond tot een kookworkshop. De buurt draagt ideeën aan voor de invulling en gezamenlijk wordt er een activiteitenkalender opgesteld. Dat kan variëren van BBQ's tot hardlopgroepjes, open film- of bingo avonden. Deelname is altijd op vrijwillige basis. Afhankelijk van de behoeftes van de bewoners worden er ook workshops georganiseerd zoals: 'Hulp bij Belastingaangifte Doen', 'Pensioen voor Dummies' en 'Spreekuur Huurtoeslag Aanvragen'.

Rondom Café ROOTZ, worden verschillende woondiensten en voorzieningen gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld een wasserette, fietsenmaker, pakketservice en een sportschool. Ook wordt er op het centrale plein een bospaviljoen ingericht. Het bospaviljoen is een transparante en lichtvoetige overkapping en is ingericht als een ontmoetingsplek, huiskamer en openluchtkantoor voor de buurt. Het paviljoen gaat een relatie aan met de omgeving en kan ook in haar verschijningsvorm als onderdeel van het binnenlandschap worden gezien. Met de aangrenzende

horeca is het ook een heerlijke plek voor de bewoners en bezoekers om in het groen te werken. Daarbij wordt ROOTZ gevuld met een aantal kleinschalige bedrijfsactiviteiten voor bijvoorbeeld startups en ZZP'ers. De voorzieningen zijn gepositioneerd als ondersteuning van de hoofdroutes over de corridor, rond het bosplein (o.a. in de Mobility hub) en langs de Europaweg. De units zijn zoveel mogelijk geclusterd om de flexibiliteit en haalbaarheid te vergroten. In aanvulling op het specifieke werkprogramma worden er voor de bewoners ook werkplekken gerealiseerd op de gemeenschappelijke groen ingerichte daken.

Naast de centrale ontmoetingsplek is er aan de Europalaan en de Kennedylaan ruimte gereserveerd voor circa 2.400 m² aan de maatschappelijke functies van Het Gastenhuis en ZOED (zorg onder één dak). Heel bewust wordt voor deze invulling gekozen, omdat zij een verbindende schakel vormen met de buurt. De ZOED heeft directe verbinding met het sociaal domein en is daarmee een naadloze aanvulling op het thema Sociaal en Gezond van ROOTZ.

Ervaring van het landschap

Het landschap is het belangrijkste onderdeel voor de identiteit en leefkwaliteit van ROOTZ. De vele bomen en het glooiende landschap dat tot aan en op de gebouwen loopt geeft de bewoners en bezoekers het gevoel alsof ze in een stadsbos zijn. ROOTZ verbindt een stedelijk woonmilieu met een 'dorps' gevoel door het groene karakter. De vele groene plekken nodigen uit en inspireren om lekker buiten te zijn, onder de bomen te picknicken, een wijntje te drinken in de zon, te spelen of een pittige work-out te doen. De verschillende gebouwen zijn zo gepositioneerd dat er verschillende 'buurtjes' in het groen ontstaan en de (semi-)publieke buitenruimte ook echt bijdraagt aan het leefcomfort. Ook bevinden zich woningen aan het landschap op het maaiveld, dit bevordert de levendigheid. De definitieve invulling wordt echter nog nader uitgewerkt.

Onder het motto "Geen bomen in de stad, maar stedelijkheid in een bomenlandschap" is onze missie om zoveel mogelijk beeldbepalende bestaande bomen in het plangebied te behouden - het behoudt daarvan geeft al direct een beeld van volwassen groen - en circa 80 nieuwe bomen te planten binnen het beplantingsconcept dat is opgesteld door ZUS/ Gemeente Haarlem.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

ROOTZ legt de verbinding met het regionale landschap. De beplantingskeuze, op maaiveld en op daktuinen, zorgt voor een hoge mate van biodiversiteit in flora en fauna. Kansen worden geschapen voor insecten en vogelsoorten die passen bij het landschap van de polders en de binnenduinrand. Regenwater blijft in het gebied, door infiltratie en opslag op daken en in de bodem waarmee wateroverlast wordt voorkomen. De waterkringloop wordt één van de zichtbare uitwerkingen van circulair ontwerpen. Maar ook de materialisering van gebouwen en publieke ruimte dragen daaraan bij. Gestreefd wordt naar een zo laag mogelijk energieverbruik in het plan, te realiseren met de opwekking van hernieuwbare energie (zoals zonne-energie of aqua- en geothermie). Tegelijkertijd wordt ook hittestress voorkomen door de groendaken en de vele bomen in het plan.

Mobiliteit

Schalkwijk is één van best bereikbare stadsdelen van Haarlem, stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid zijn eenvoudig te voet, per fiets of met OV te bereiken. De korte afstand tot het (winkel)centrum van Schalkwijk of de gezondheidsvoorzieningen nodigen uit tot beweging te voet. De routes door het centrale parkgebied zijn aangenaam en veilig. Het stedenbouwkundig plan legt sterk de nadruk op beweging en duurzame mobiliteit. De goede verbindingen en de aantrekkelijke alternatieven voor het gebruik van de eigen auto maken dat er kan worden volstaan met minder parkeergelegenheid. Het autoparkeren vind in verdiept aangelegde garages onder maaiveld en in de bovengrondse parkeervoorziening (mobiliteitshub) langs de Amerikaweg plaats.

Leefbaar en groen

ROOTZ wordt een levendige stadswijk met alom aanwezig groen waardoor stedelijke functies nauw verbonden worden met het te creëren groene landschap. De gebouwen worden ingebed in en maken onderdeel uit van een nieuw aan te leggen stadsbos met een mix tussen openbare, private en collectieve buitenruimte. De (nieuwe) vegetatie bepaalt de stedenbouwkundige en architectonische opzet. Verblijven in en aan het park, wonen tussen de bomen, leven boven de boomkruinen; het verwoordt de karakteristieke eigenschappen van ROOTZ. Die worden zichtbaar in de oriëntatie van woningen, de ligging van buitenruimtes en het gebruik van de (lagere) daken als onderdeel van het landschap. Het landschap biedt rust als contramal van de drukke omgeving waarin (verkeers)geluid dominant is.

Kortom met ROOTZ realiseren we een uniek stuk stad waar sociaal en gezond leven voor de bewoners en omwonenden centraal staat.



Context

ROOTZ ligt in Schalkwijk, een jaren '70 wijk in het zuidoosten van Haarlem tussen het Spaarne en de Ringvaart. Het plangebied is onderdeel van Schalkwijk Midden, een voormalige kantoorlocatie ingeklemd tussen de Europaweg en Amerikaweg.

Andere ontwikkelingen

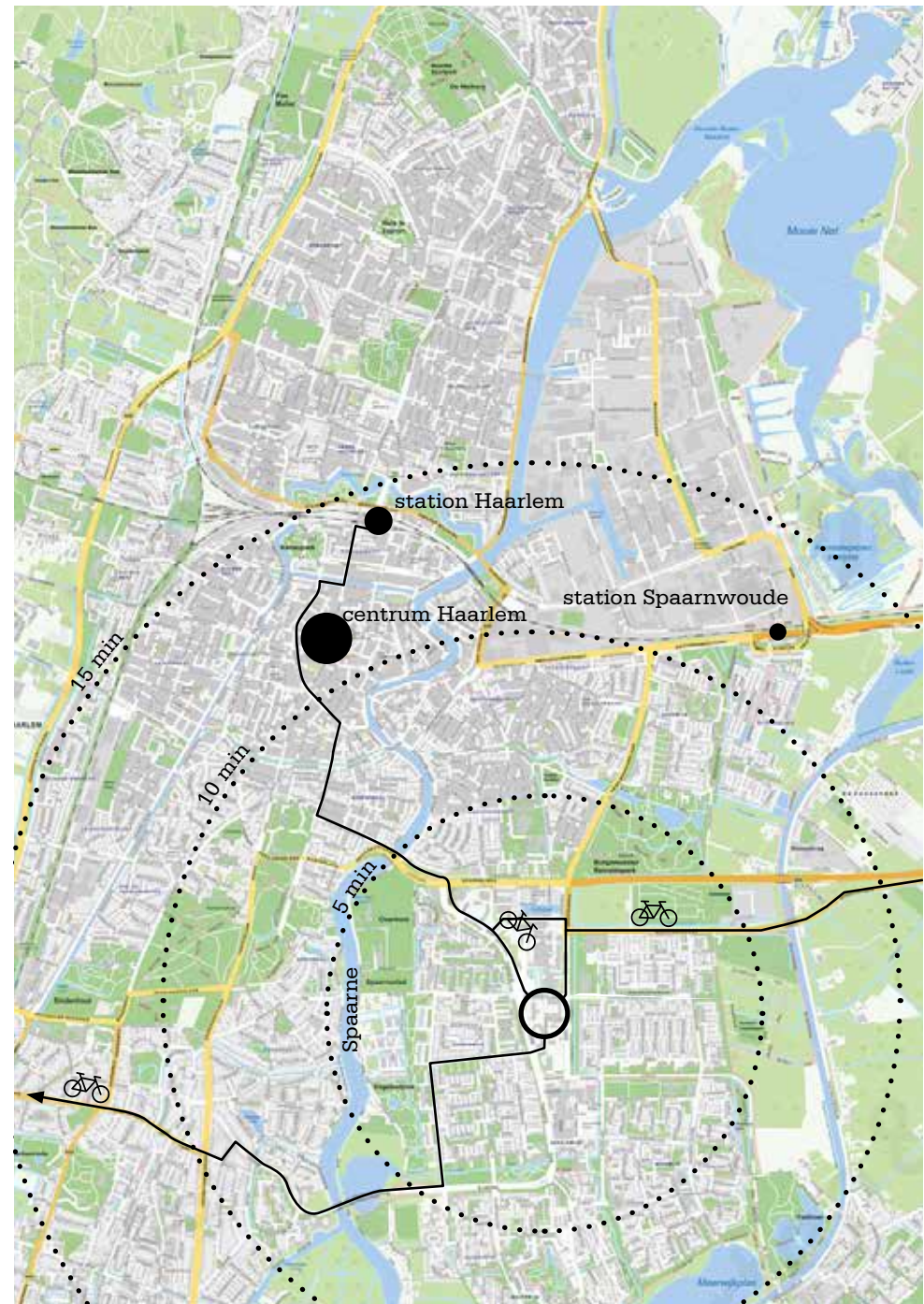
Het Spaarne Gasthuis zal de komende jaren grootschalig vernieuwd worden. De gemeentelijke ambitie is dat het plangebied transformeert naar een stedelijk gebied; naast de vernieuwing van het ziekenhuis wordt wonen toegevoegd in de zuidwest hoek van het ziekenhuisterrein. Een deel van de woningen zijn sociale woningen met als typologie kleinere appartementen. Het winkelcentrum Schalkwijk wordt de komende jaren in fases vernieuwd tot een modern en aantrekkelijk stadsdeelcentrum. Er komen andere functies bij zoals o.a. nieuwe winkelruimte, bioscoop en woningen. Ook wordt de buitenruimte vernieuwd.

Binnen het plangebied is reeds het bestaande kantoorpand van UWV naar huurwoningen getransformeerd, wordt tegenwoordig met de ontwikkeling van Silva een nieuw woongebouw gerealiseerd en is de transformatie van het iconische Fluor kantoor naar koopappartementen gaande. Op de Fluor locatie zullen verder een aantal nieuwe gebouwen met een gemengd woon-werkprogramma worden gerealiseerd.

De locatie is uitstekend ontsloten met snelle busverbindingen naar het centrum van Haarlem, Schiphol, Amstelveen en Bijlmer Arena. Fietsend is het centrum van Haarlem binnen 10 minuten te bereiken, het station Haarlem binnen 15 minuten en de boulevard van Zandvoort in een half uur. Op minder dan 5 minuten fietssafstand zijn recreatiegebieden te vinden met een veel voorzieningen zoals o.a. sportverenigingen en parken.

Naast bovenstaande ontwikkelingen in Schalkwijk Midden zijn de hub Schipholweg en de herinrichting van stadsstraat Europaweg belangrijke onderdelen in de vernieuwing en transformatie van de wijk.

boulevard Zandvoort 34 min



Fietsafstanden



Loopafstanden, (her)ontwikkelingen en OV



Groen-, blauw-, stedenbouwkundige structuur en recreatie

Locatie

Aan de westzijde van de locatie staat het voormalige belastingkantoor uit de jaren 70. In de jaren 90 is daar een entrepaviljoen in rode baksteen aangebouwd. Aan de oostzijde van de locatie staat een aantal bedrijfsgebouwen. De locatie kenmerkt zich door een versteende omgeving zonder enige verblijfskwaliteit. Naast de monofunctionele opstallen zijn tegenwoordig parkeerplaatsen en auto's de karakteristieke kenmerken van het gebied.

In de planvorming worden de schaarse waardevolle elementen behouden waaronder het paviljoen en diverse bestaande beeldbepalende bomen. De overige bebouwing wordt gesloopt en het vrijgekomen materiaal wordt zoveel mogelijk geoogst en hergebruikt in de ontwikkeling danwel in andere projecten.



huidige situatie: een versteende omgeving



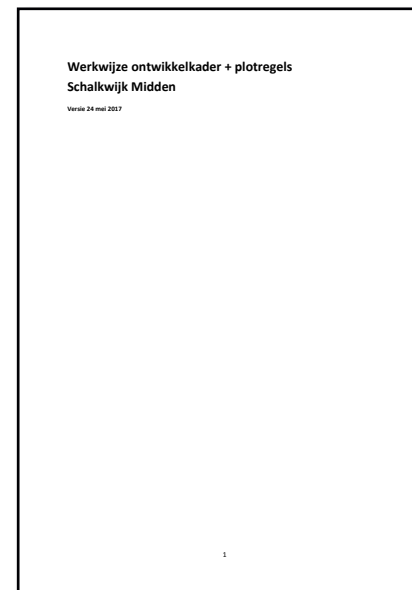
zicht vanaf Spaarne Gasthuis naar de corridor

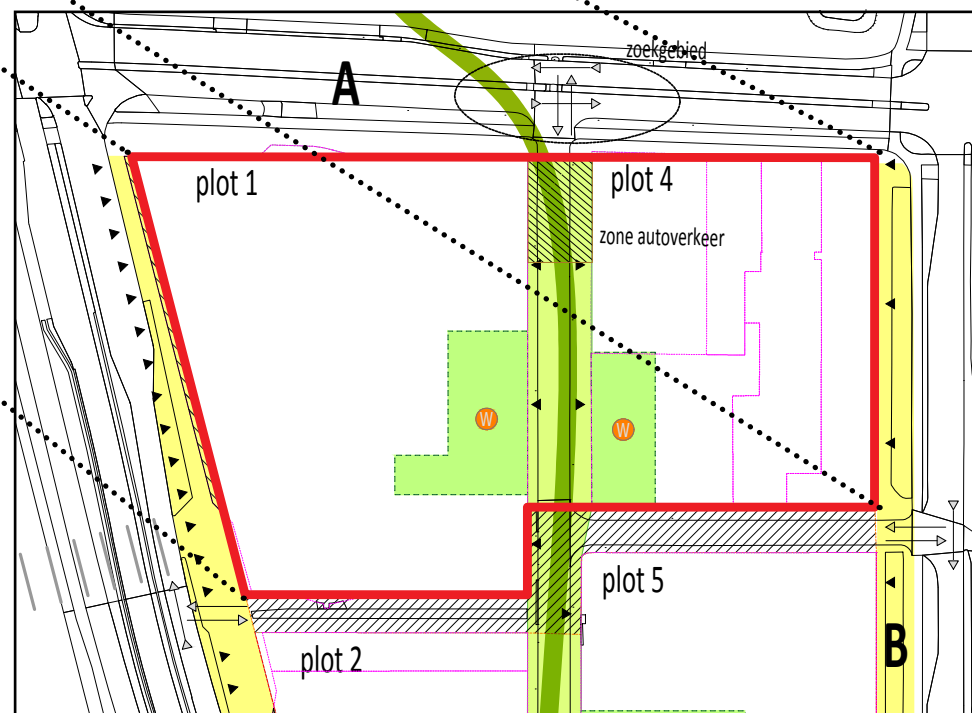
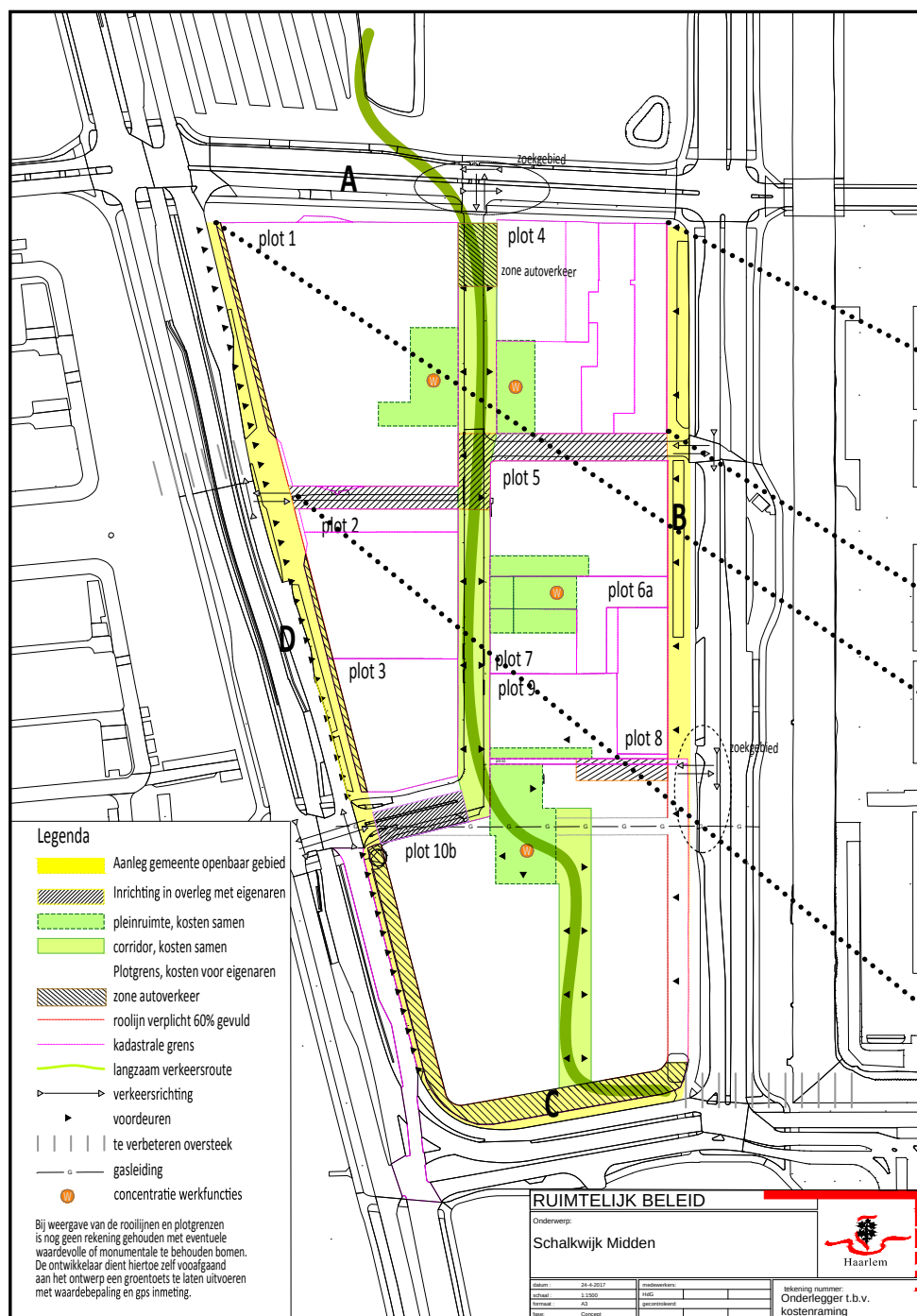
Ontwikkeldkader

Het gebied Schalkwijk Midden is op dit moment voornamelijk een kantorengedebied. In april 2019 zijn de eerste nieuwe bewoners ernaar verhuisd. Ze zijn de pioniers van een nieuwe werkelijkheid en dynamiek in Schalkwijk-Midden. De belangrijkste stap in het proces was de vaststelling van het Ontwikkeldkader "Stad tussen de bomen" door de gemeenteraad van Haarlem op 20 juli 2017. Dit Ontwikkeldkader is in samenspraak met verschillende eigenaren en de gemeente opgesteld. Het gaat uit van een transitie van het gebied naar een intensief, hoogstedelijk woon-werkgebied, dat wordt gekenmerkt door een groene buitenruimte met veel bomen.

Iedere eigenaar in het plangebied kan aan de hand van het Ontwikkeldkader in eigen tempo het eigendom transformeren. Een deel van het eigendom wordt aan de gemeente overgedragen om de openbare ruimte te kunnen aanleggen. De ontwikkelstrategie bestaat uit de volgende, door de Haarlemse gemeenteraad op 20 juli 2017 vastgestelde documenten:

- Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen, versie 24 mei 2017.
- Werkwijze ontwikkeldkader + plotregels Schalkwijk Midden met Bijbehorende plotregelkaart, versie 20 juni 2017.
- Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen, versie 4 mei 2017.

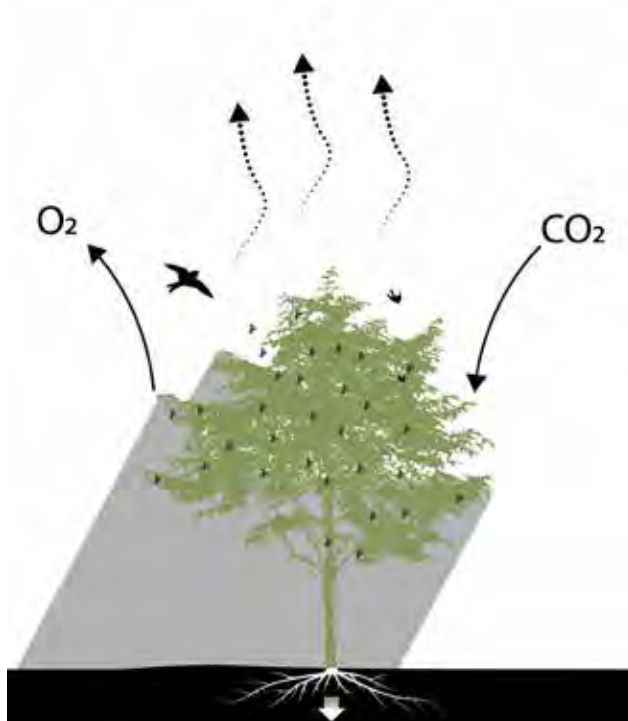




Beleving van het landschap

Binnen het landschapsontwerp is de boom de held van het verhaal, een echte alleskunner;

- het zorgt voor verkoeling op hete dagen door schaduw en verdamping
- de wortels helpen water vasthouden en infiltreren
- het geeft voedsel en nestelgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten
- het slaat CO₂ op, vangt fijnstof af en produceert O₂
- het schept ruimte, geeft sfeer aan de plek
- dempt verkeersgeluid (en luidruchtige burenen)



sensorieel ontwerp

wat zie je, hoor je, ruik je?



reliëf

open en besloten...zichtlijnen en ontdekken



ontdekken

aaneenschakeling van plekken en hoekjes



wandeling

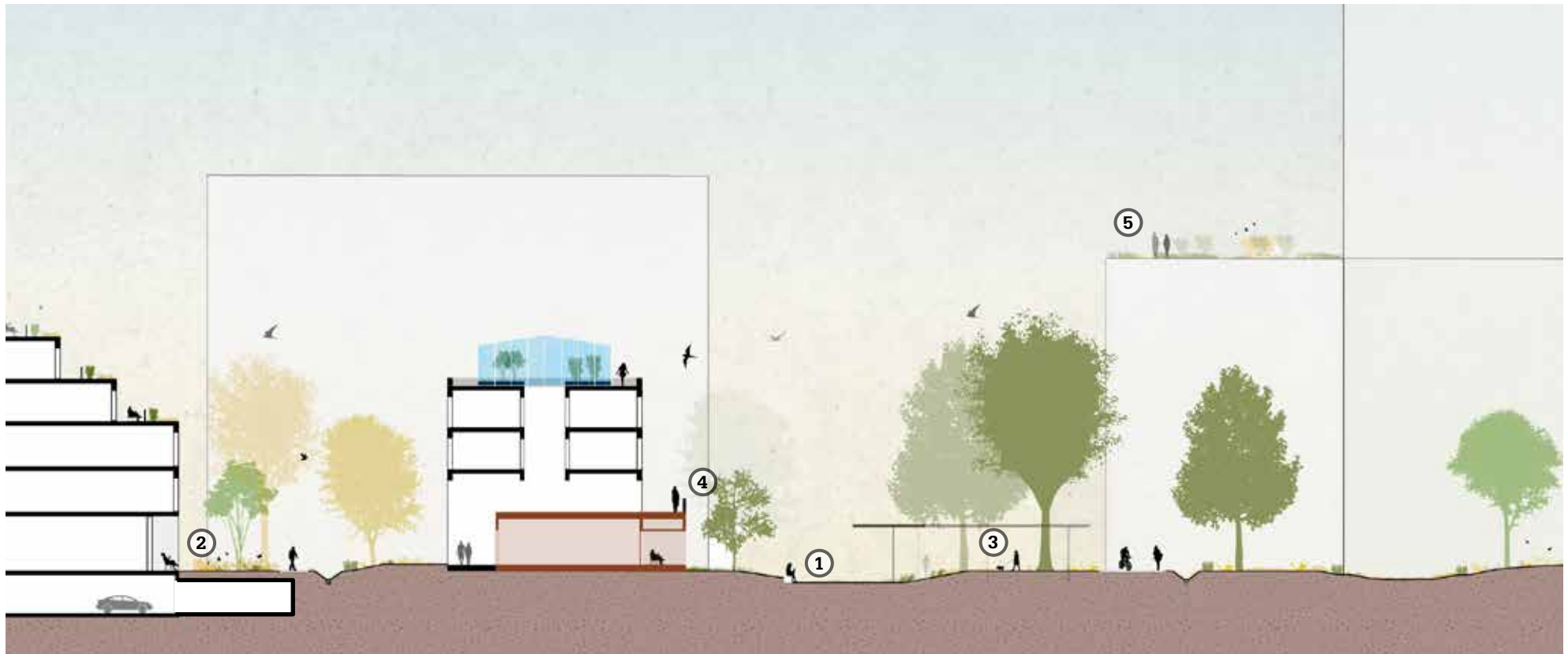
wat beleef je lopend naar huis?



Beleving van het landschap

Hoe ervaar je het parkbos?

Tussen de wortels (1),
Tussen de varens (2),
Onder de bomen (3),
Tussen het bladerdek (4),
Boven de bomen (5),





zicht vanuit de noordingang van de corridor

Stedenbouwkundig plan

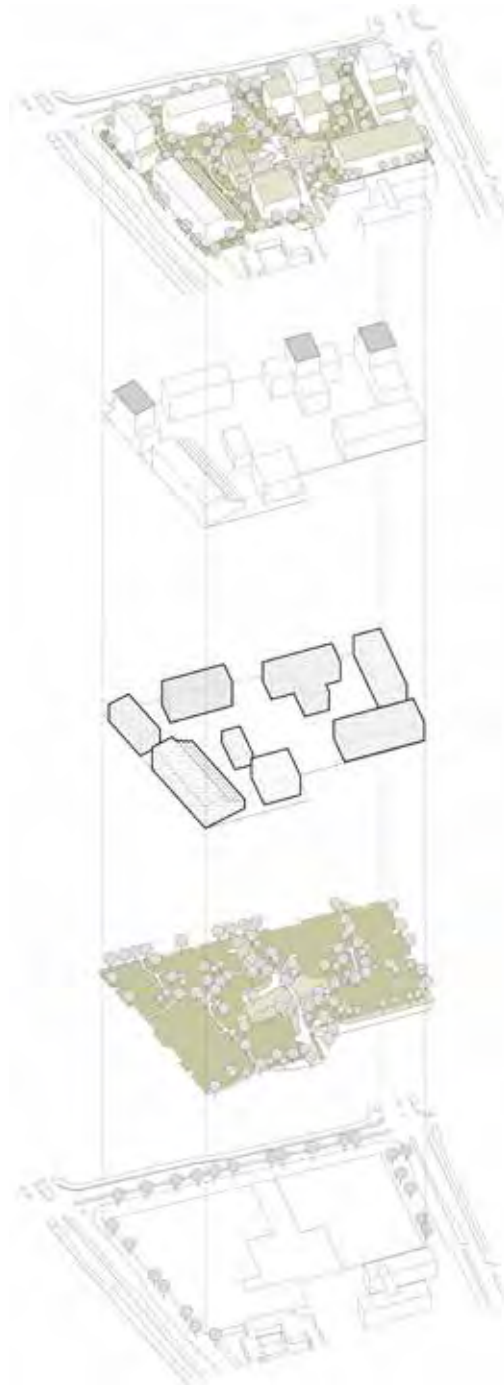
Er is gekozen om een gedetailleerd stedenbouwkundig plan op te stellen, dit door de omvang van ROOTZ. Ateliersessies met Gemeente en ontwerpers hebben tot dit stedenbouwkundig plan geleid.

Het stedenbouwkundig plan volgt de plotregels. Tijdens het proces zijn de volgende uitgangspunten gedefinieerd om een stedenbouwkundig integraal eindresultaat te kunnen bereiken.. Deze betreffen:

- De beide kavels worden als 1 ontwikkeling gezien;
- Een gewijzigde ligging en breedte van de corridor t.b.v. de aansluiting met de ontwikkeling van het Spaarne Gasthuis;
- Aanpassing van de perceelsgrens aan de Kennedylaan
- Optimalisatie van de positie van de hoogteaccenten onderling en in relatie met de (toekomstige) bebouwing van het Spaarne Gasthuis.

De stedenbouwkundige structuur gaat uit van heldere, alzijdige gebouwen in het groen die elk hun eigen identiteit hebben. De Europaweg en Amerikaweg als belangrijkste hoofdwegen van Schalkwijk, worden begeleid door de bebouwing in dezelfde rooilijn te zetten. Met de vernieuwing van Schalkwijk wordt de Europaweg veranderd naar een aangename stadsstraat, met minder verharding en meer groen, met adressen en goede fietsvoorzieningen. De twee gebouwen aan de Europaweg begeleiden de straat en zijn de enige gebouwen die niet de dominante richting van Schalkwijk Midden volgen. De gebouwen aan de Kennedylaan staan niet parallel met de weg maar onder een kleine hoek. Hierdoor ontstaat er aan de Kennedylaan een bepaalde vorm van ontspanning en is er een duidelijke hiërarchie tussen de drie omliggende wegen.

Een door groen bepaalde verkaveling zorgt in ROOTZ ondanks de hoge dichtheid voor een prettig stedelijk groen woonmilieu. Doordat de bouwmassas in hoogte aflopen naar het binnengebied, de hoogte-accenten strategisch zijn gepositioneerd en er voldoende ruimte wordt gelaten tussen de individuele volumes hebben gebouwen, buitenruimten en landschap een goede positionering ten opzichte van de zon. De pleinruimte aan de corridor wordt als een open plek in het bos ervaren. Het bestaande Belcanto paviljoen wordt met de voorziene horeca en werkplekken het circulaire hart van de ontwikkeling. Naast deze circularie transformatie creëren we tussen de bomen - in het hart van ROOTZ - creëren een lichte plek met een bospaviljoen. Deze plek heeft een sterke sociale functie; interactie en recreëren zijn hier vanzelfsprekend.

**04. Accenten en sculpturaliteit**

- 3 accenten van maximaal 500 m²
- Setbacks en aftrappingen

03. Massa

- 8 gebouwen van verschillende omvang
- Alzijdige gebouwen
- Maximaal 70.000 m² BVO bovengronds

02. Landschap

- Volle grond: 9.000 m² (minimaal)
- Footprint gebouwen: 9.500 m² (maximaal conform Spelregekaart)
- Onverhard oppervlak corridor/pleinruimte 76%
- Onverhard oppervlak plots 41%
- In het hart het bospaviljoen

01. Plangebied ROOTZ

- Plot 1: 12.214 m²
- Plot 4: 7.935 m²
- Pleinruimte 2.020 m²
- Behoud Belcanto paviljoen

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan van ROOTZ zijn:

- de plotregels en het Manifest 'Stad Tussen de Bomen': rooilijnen, adressen, doorwaadbaarheid, korrelgrootte en structuur openbare ruimte
- voorkomen van gesloten hoeken
- de herkenbaarheid en alzijdigheid van de individuele gebouwen
- voldoende ruimte tussen de gebouwen
- gebouwen in het groen

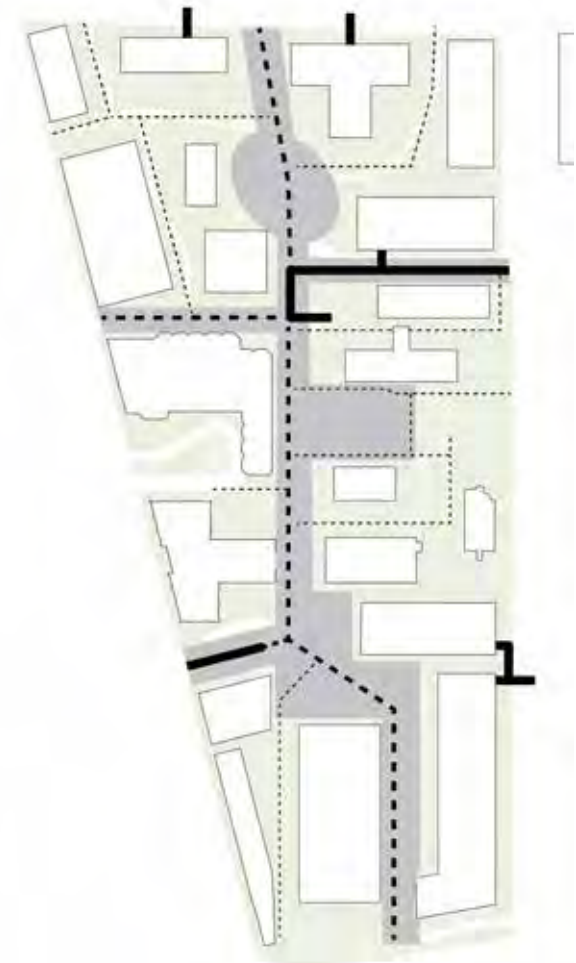
Rooilijn

De gebouwen langs de randen van het plangebied aan de Europaweg en Amerikaweg moeten minimaal 60 % met de gevel in de rooilijn staan.



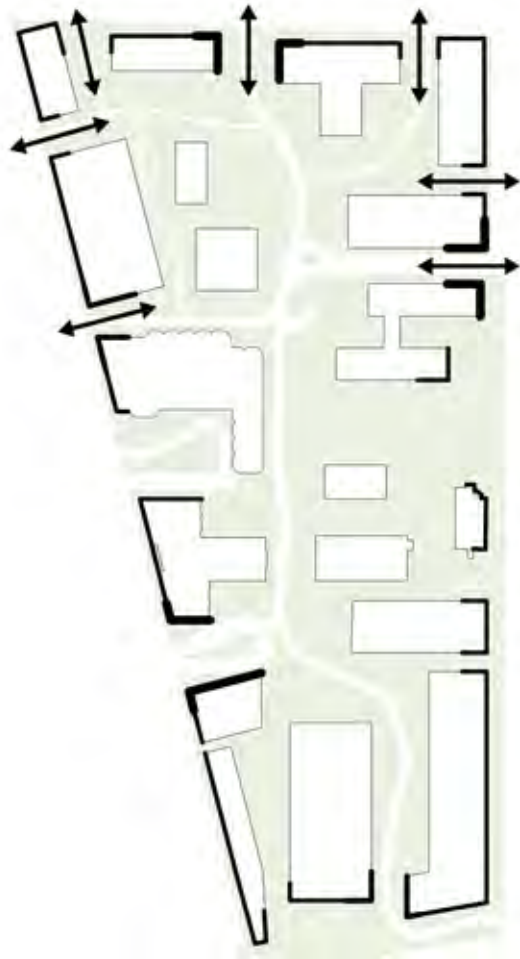
Openbare ruimte

De corridor is een groene vrijwel autovrije route van noord naar zuid die de verschillende pleinruimtes van 'Stad Tussen de Bomen' aan elkaar verbindt.

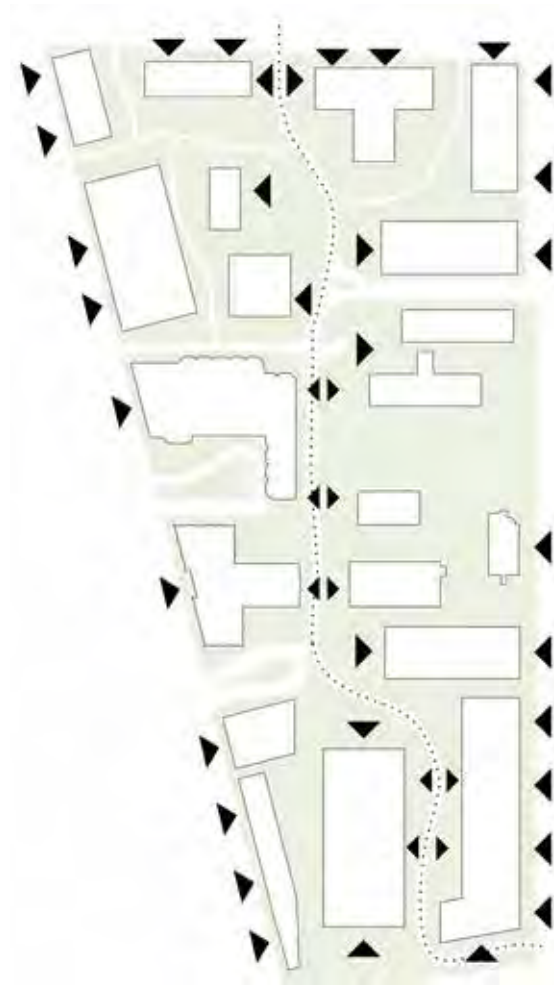


Doorwaadbaarheid

Lange dichte gevellengtes worden voorkomen, elke kwadrant van het plangebied heeft minimaal één prominente entree en dichte hoeken worden voorkomen.

**Adressen**

De hoofdentrees van de gebouwen bevinden zich aan de randen van het plangebied of direct aan de corridor.

**Alzijdige gebouwen in het groen**

De gebouwen zijn alzijdig vormgegeven en worden omspoeld door groen en bomen.



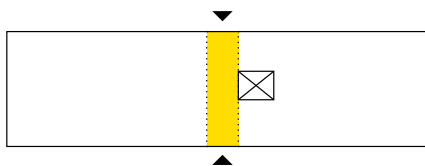
Spelregelkaart

Definitie ontwerpvaarders

De spelregelkaart is de basis voor de verdere ontwikkeling en vormt de harde kaders voor de verschillende architecten. De spelregelkaart beschrijft de volgende onderdelen:

- maximaal bebouwbaar oppervlak
- maximale bouwhoogtes
- harde rooilijnen
- positionering van de accenten
- minimale maat setbacks
- zone voor balkons
- minimale tussenruimte tussen de gebouwen
- minimale afstand tussen balkons tegenover elkaar
- positionering commercieel programma
- positionering entreehallen en fietsenstallingen
- positionering in/uitrit parkeergarage

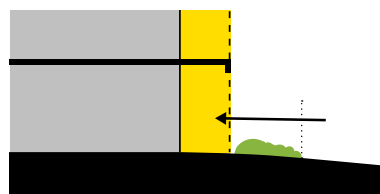
Daarnaast zijn er algemeen geldende regels voor de bebouwing en de aansluiting tussen gebouw en landschap.



entreehallen zoveel mogelijk doorlopend, gelijkwaardig ontworpen entrees.



entreehallen gelijkvloers met omliggende wegen
niveauverschil intern oplossen



privacy door afstand te creëren tussen privé buitenruimte en openbare ruimte met openbaar of collectief groen.

Legenda

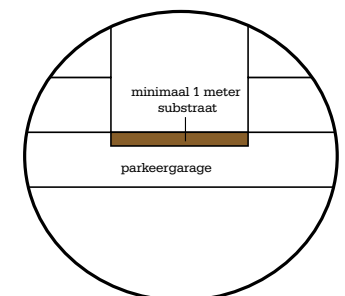
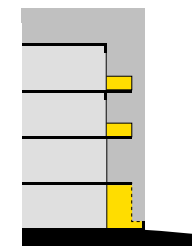
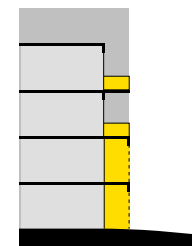
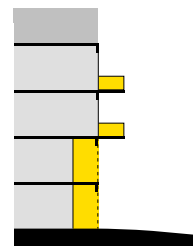
	maximaal bebouwbaar oppervlak*
	maximaal aantal bouwlagen* (tov m.v. omliggende wegen)*
	positionering commercieel programma
	positionering entreehallen
	harde rooilijn
	zone balkons/privé buitenruimtes met maximale uitkraging**
	plangrens
	kadastrale grens
	minimale tussenruimte gebouwen
	min tussenruimte balkons (plaatsing van de balkons moet worden afgestemd tussen gebouwen met beperkte ruimte)
	minimale maat setbacks

	zoekgebied voor in/uitrit parkeergarage
	positie hoogte accent (maximaal 41 meter hoog/500 m2)
	bestaande bomen met kroonprojectie (te behouden)
	bestaande bomen met kroonprojectie (mogelijk te behouden afhankelijk van uitwerking ontwerp)
	bestaande bomen met kroonprojectie (niet te behouden)
	ruimte maximale klasse boom (1e, 2e of 3e grootte)
	ondergrondse parkeergarage***

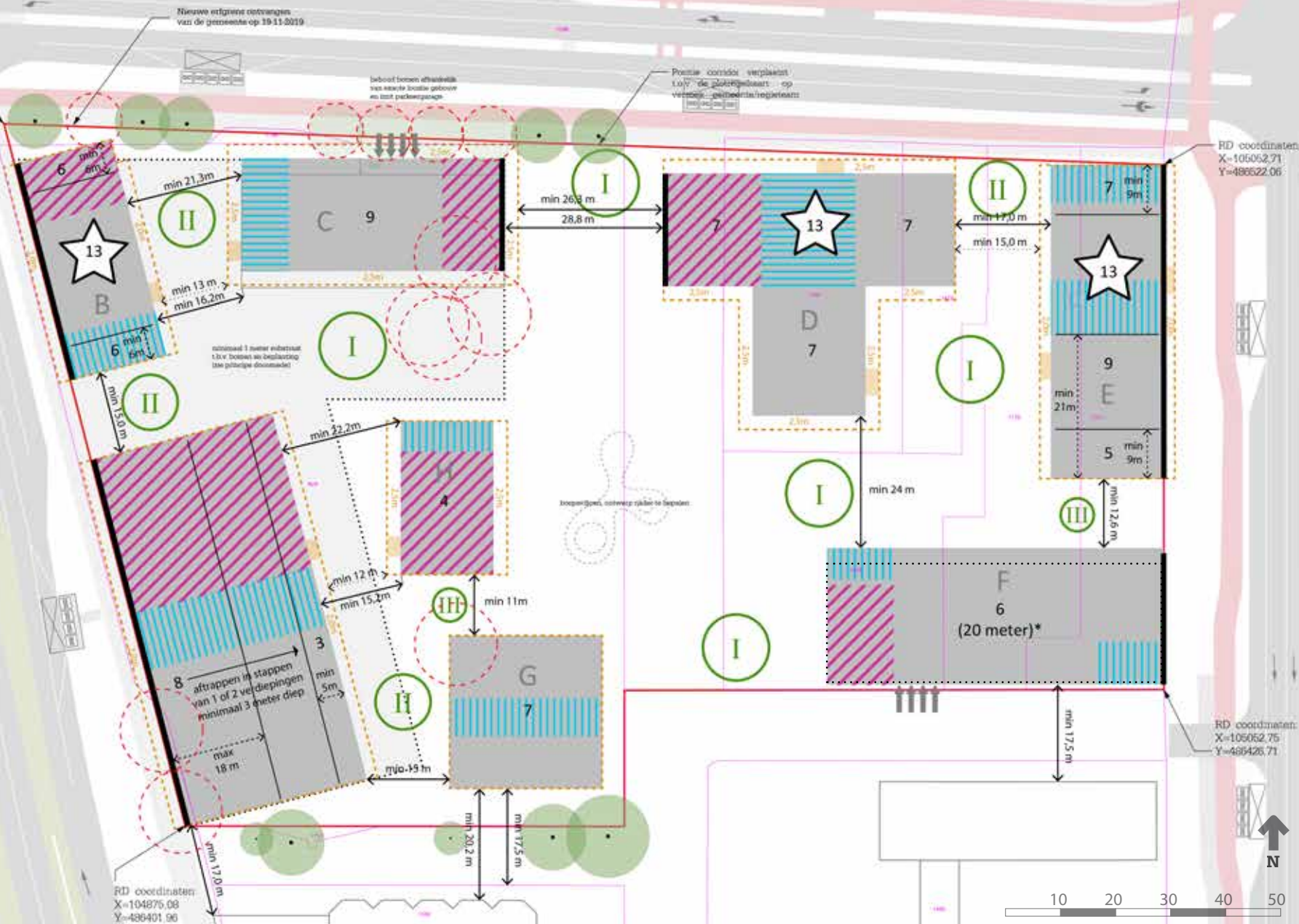
*vormen samen de maximale bouwenvelop, waarbinnen in de uitwerking van het plangebied maximaal 70.000 bvo (bovengronds) wordt ingevuld

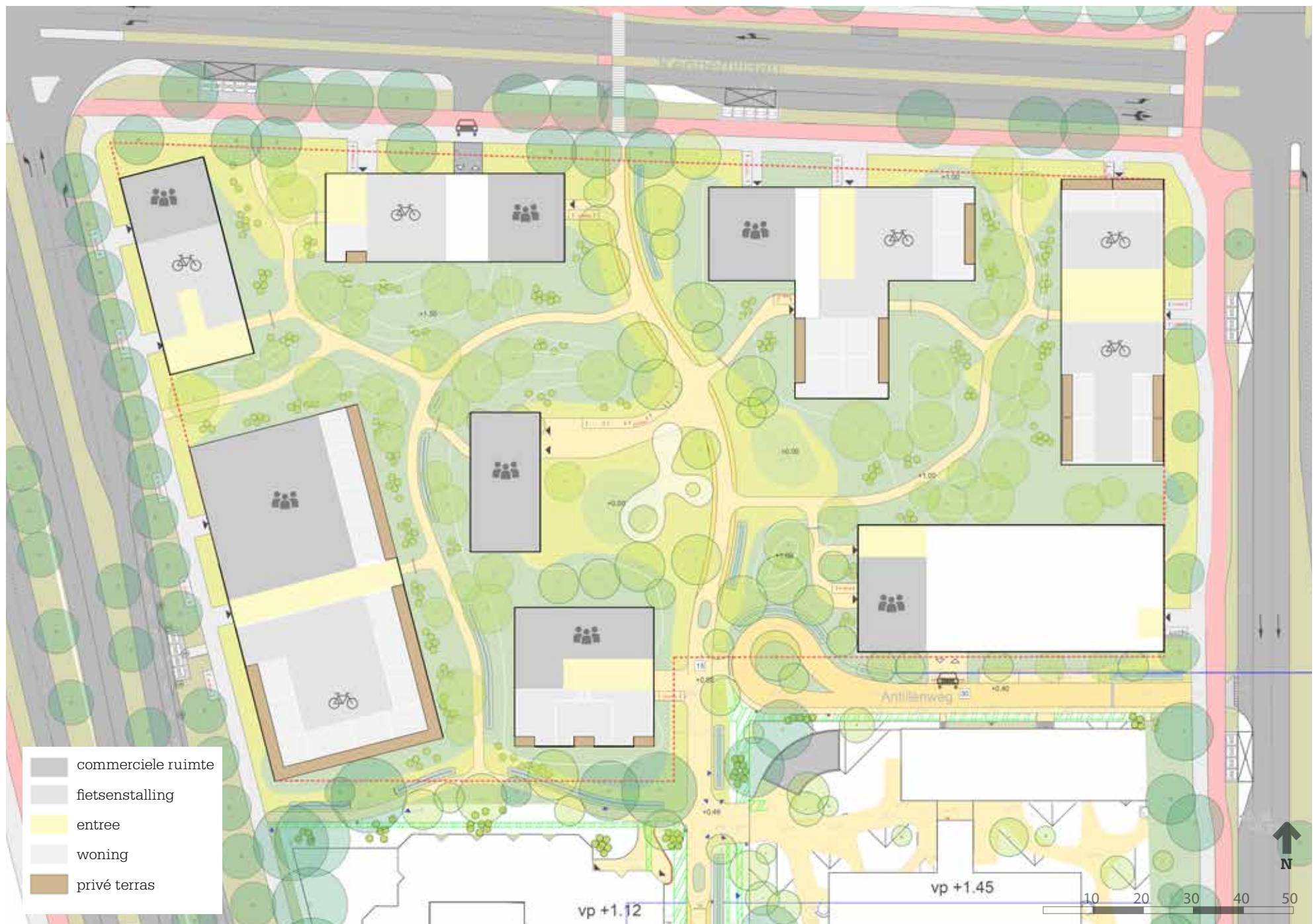
** op de begane grond en eerste verdieping zijn uitkragende balkons / privé buitenruimtes niet toegestaan

*** met minimaal 1 meter substraat t.b.v. bomen en beplanting (zie principe doorsnede)



buitenruimte op de onderste 2 bouwlagen binnen het volume en binnen de maximale bouwenvelop en onderdeel van het architectonisch ensemble. Geen privé tuinen of buitenruimte buiten de maximale bouwenvelop

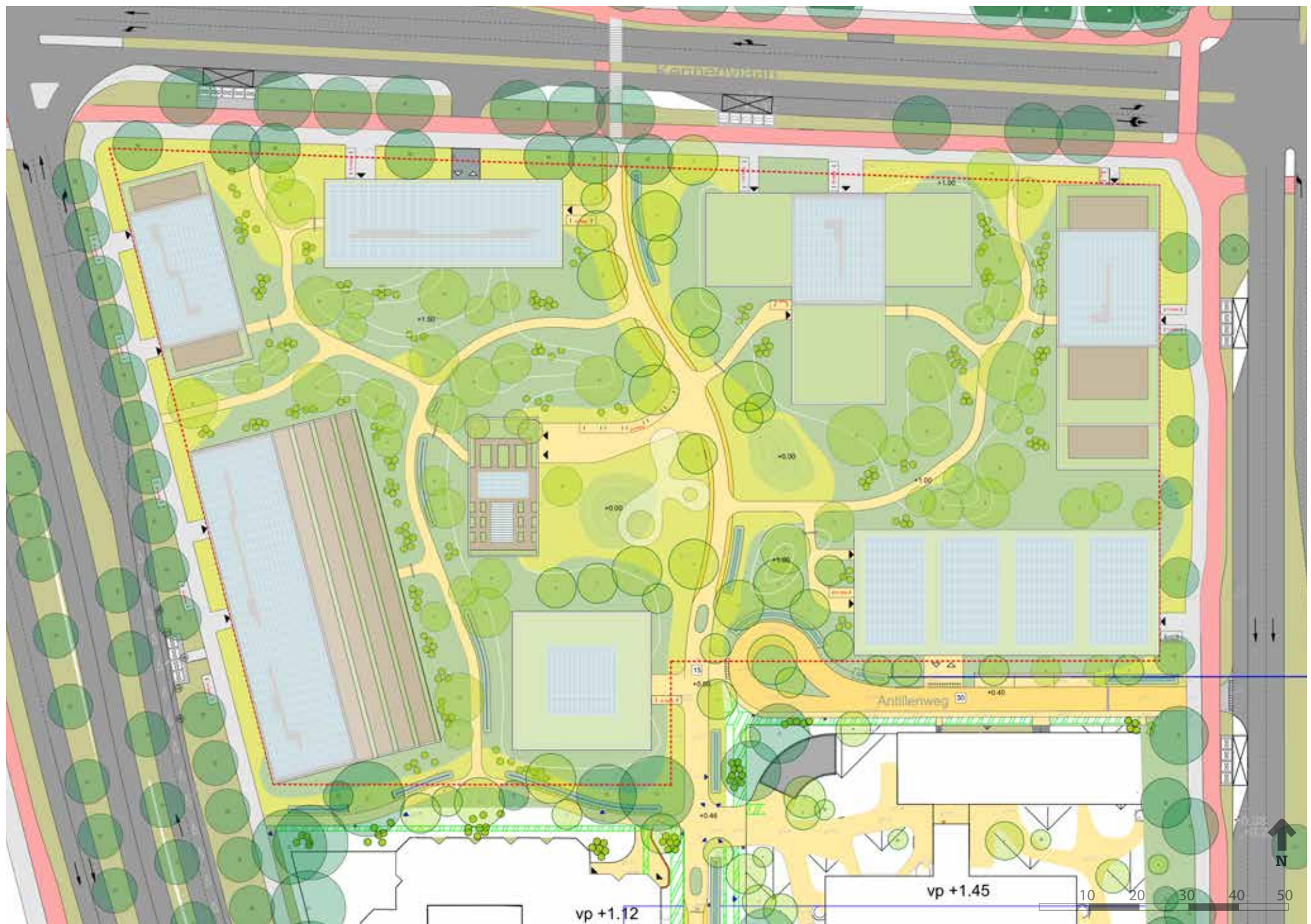




Plankaart, met programma op begane grond



* multiflex identiek aan Fluor locatie, maximaal 20 meter hoog exclusief een eventuele liftbouw van maximaal 15 m2 oppervlakte en exclusief lichte constructie (zonder wanden en dak) ten behoeve van een begroeide pergola en eventuele zonnepanelen

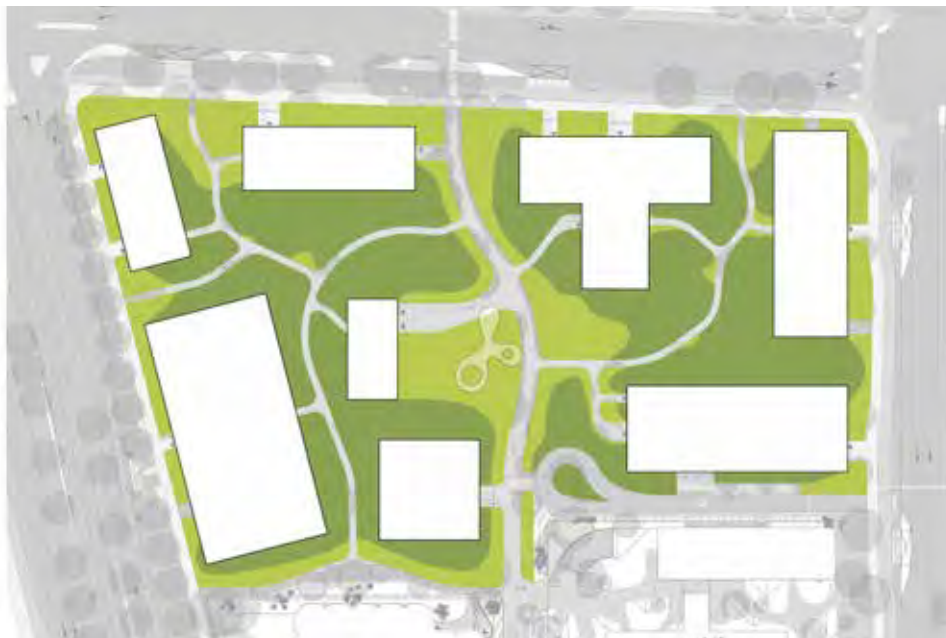


Plankaart, met dakaanzicht

Landschapsontworp

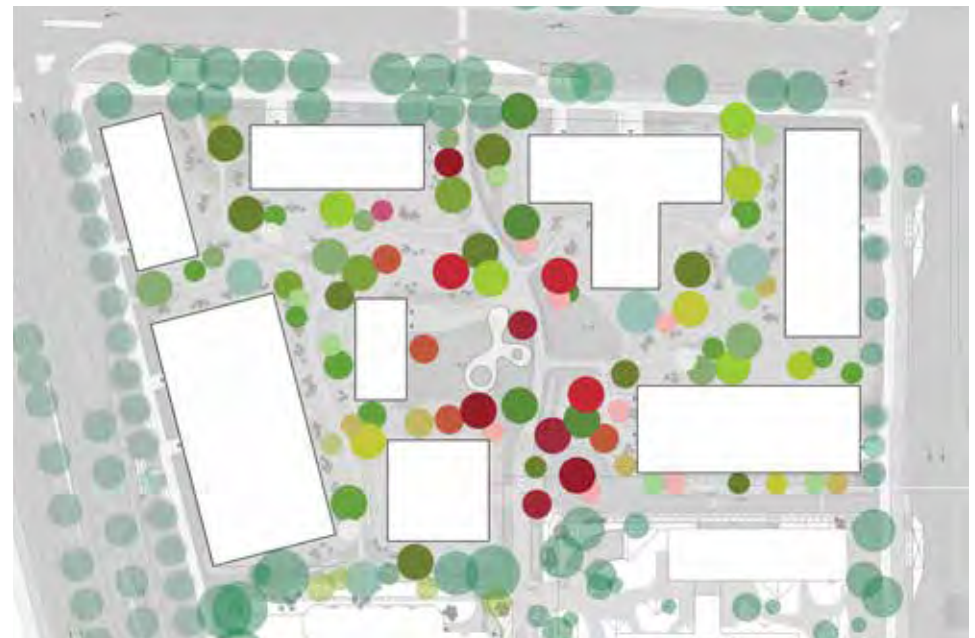
Landschap

Een plan met de dichtheid zoals op ROOTZ vraagt om een zo groot mogelijk oppervlakte aan groen. Het ontwerp laat veel ruimte voor groen en bomen doordat 48% van het plangebied groen wordt (exclusief de groene daken).



Bomen

Bomen zijn het beeldbepalende element binnen het plan. Ze worden ingezet als alleskunner, ze brengen verkoeling in tijden van hitte door verdamping en het maken van schaduw. Ze helpen om het water van extreme buien beter te laten infiltreren in de bodem en bieden bescherming, nestelgelegenheid en voedsel voor vele dieren. Daarnaast scheppen ze ruimte, geven ze kleur en zorgen ze voor een continu veranderende beleving van de buitenruimte. Onze missie is om minimaal 7 bestaande bomen binnen de plangrenzen te behouden en circa 80 nieuwe bomen te planten binnen het beplantingsconcept dat is opgesteld door ZUS/ gemeente Haarlem.

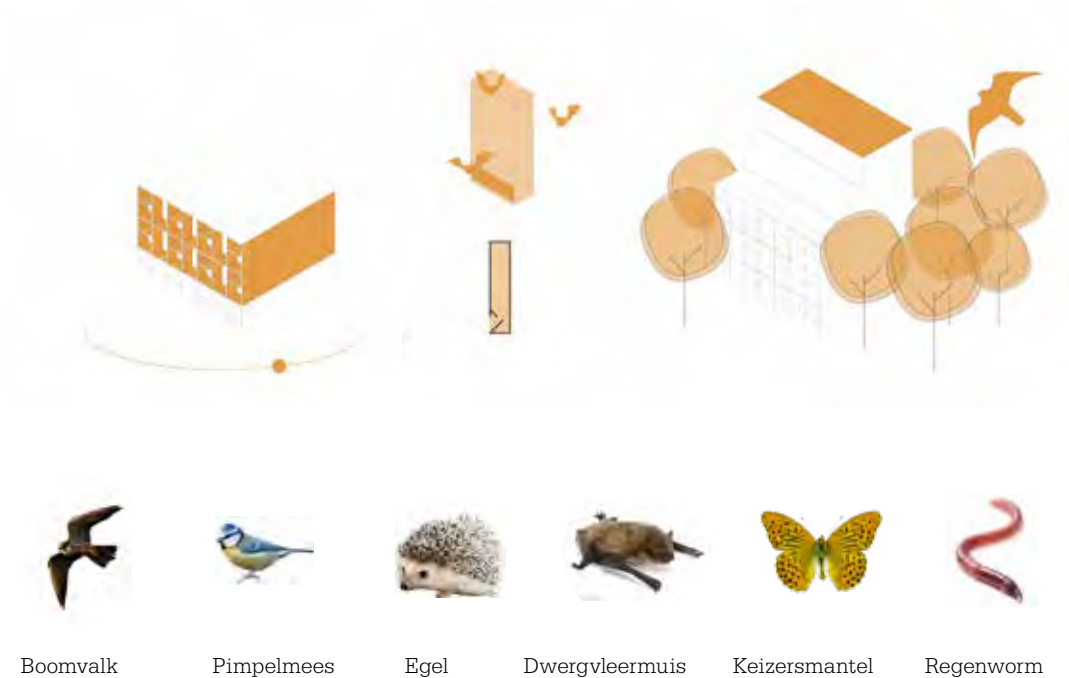


Reliëf

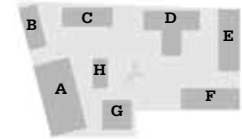
Het reliëf vergroot de ruimtelijke beleving, een spel van gesloten en open. Daarnaast geeft het ruimte aan waterberging en kansen voor biodiversiteit doordat er een nat/droge gradiënt ontstaat.

Natuurinclusief

Het stimuleren van de biodiversiteit neemt een centrale plek in bij ROOTZ. De locatie biedt kansen om aan te sluiten op bestaande ecologische structuren van Schalkwijk. Wij hebben voor ROOTZ 6 soorten geselecteerd die in de omgeving aanwezig zijn, en die wij gebruiken om ontwerpmaatregelen te specificeren. Wij gaan in gesprek met de gemeente en de overige ploteigenaren om aansluiting te vinden met de omgeving.

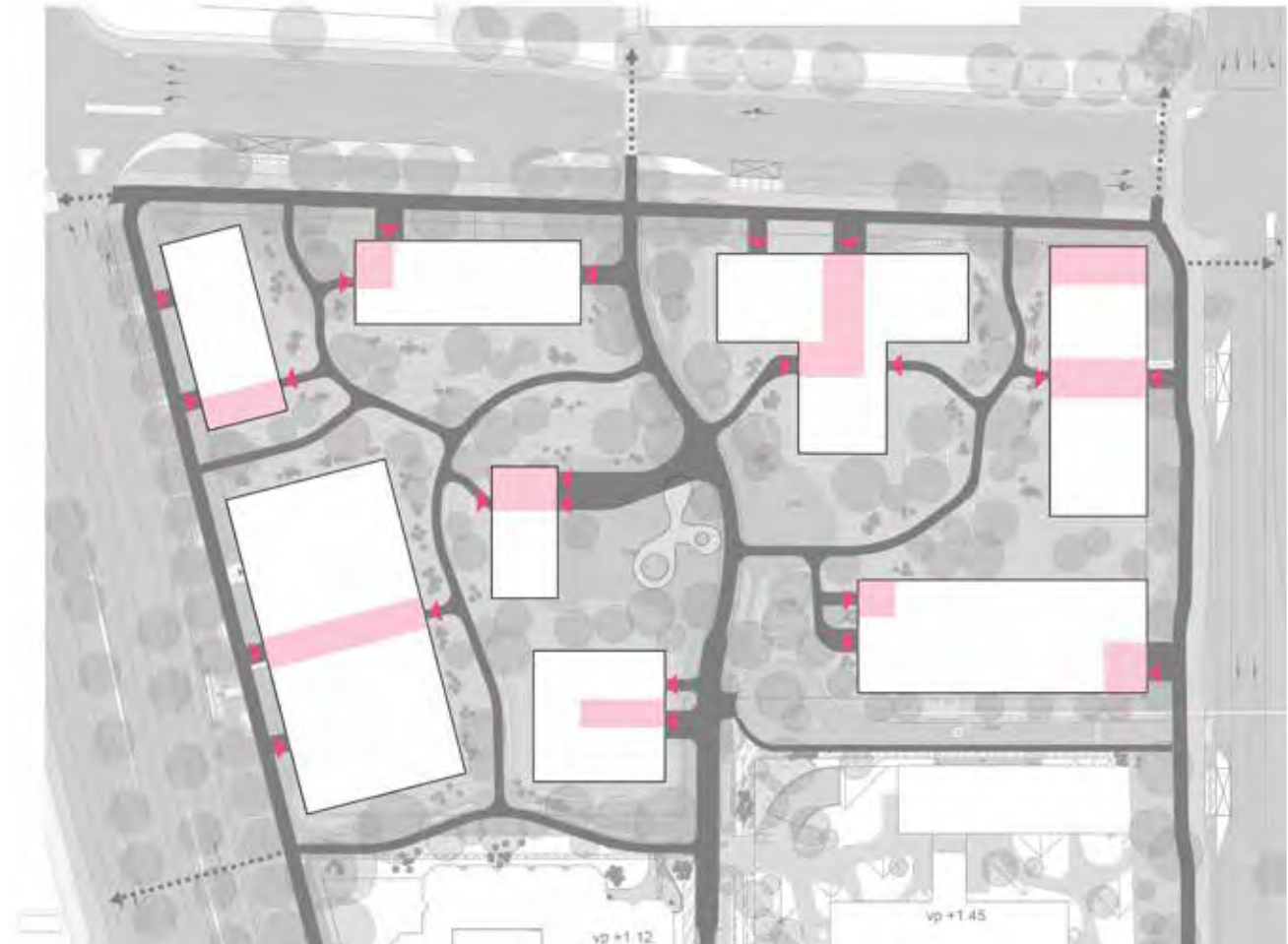


Bereikbaarheid



Voetganger, entrees en plekken

De adressen van de woningen bevinden zich voor de gebouwen aan de randen van het plangebied aan de omliggende wegen. Daarnaast hebben de gebouwen die vrij staan in het binnengebied hun adres aan de corridor. Het trottoir om het plangebied en de autoluwe corridor zijn dan ook de hoofdroutes voor voetgangers om door het gebied te bewegen. De secundaire paden zijn zo gepositioneerd dat er logische routes ontstaan die de diverse plekken, openbaar en semi-openbaar aan elkaar rijgen. De entreehallen zijn zoveel mogelijk bereikbaar vanuit meerdere zijden van het gebouw om zo de alzijdigheid van de gebouwen en levendigheid van het gebied te garanderen.

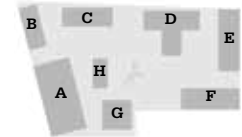


Fietser

Langs de Kennedylaan en de Amerikaweg lopen vrijliggende fietspaden. De corridor is een belangrijke en veilige fietsroute door 'Stad Tussen de Bomen' door het weren van autoverkeer. Wanneer in de toekomst de Europaweg wordt getransformeerd komt aan deze zijde ook een vrijliggend fietspad (bron: Verkeerskundig Schetsontwerp Europaweg-Aziëweg van Goudappel Coffeng dd 29-11-2019)

Vanuit de fietspaden zijn de collectieve fietsenstallingen van de woningen te bereiken. Deze bevinden zich in vrijwel alle gebouwen op de begane grond met een goede verbinding met de hoofdentrees en trappenhuizen om de bewoners te stimuleren om de fiets te pakken. Blok G heeft de fietsenberging in de kelder die bereikbaar is d.m.v. lift en een trap met adequate hulpvoorzieningen. Blok H is het bestaande Belcanto paviljoen, de bewoners zullen een aparte fietsenberging krijgen in blok A. Conform de richtlijnen van de gemeente Haarlem is er voldoende ruimte niet alleen voor (buitenmaat) fietsen maar ook voor bakfietsen en scootmobielen. Voor bewoners kan het benodigde fietsparkeren volledig inpandig worden opgelost. Bij de belangrijke gebiedsentrees en in de buurt van commercieel programma komt voldoende parkeren voor bezoekers. Voor bezoekers van de woningen en het overige programma wordt voldoende fietsparkeren gerealiseerd nabij de entrees. Het fietsparkeren voor bezoekers langs de Europaweg wordt in samenspraak met de verdere uitwerking van de stadsstraat vormgegeven. In het kader van het mobiliteitsconcept te stallen deelfietsen worden op een centrale plek in het plan geplaatst.

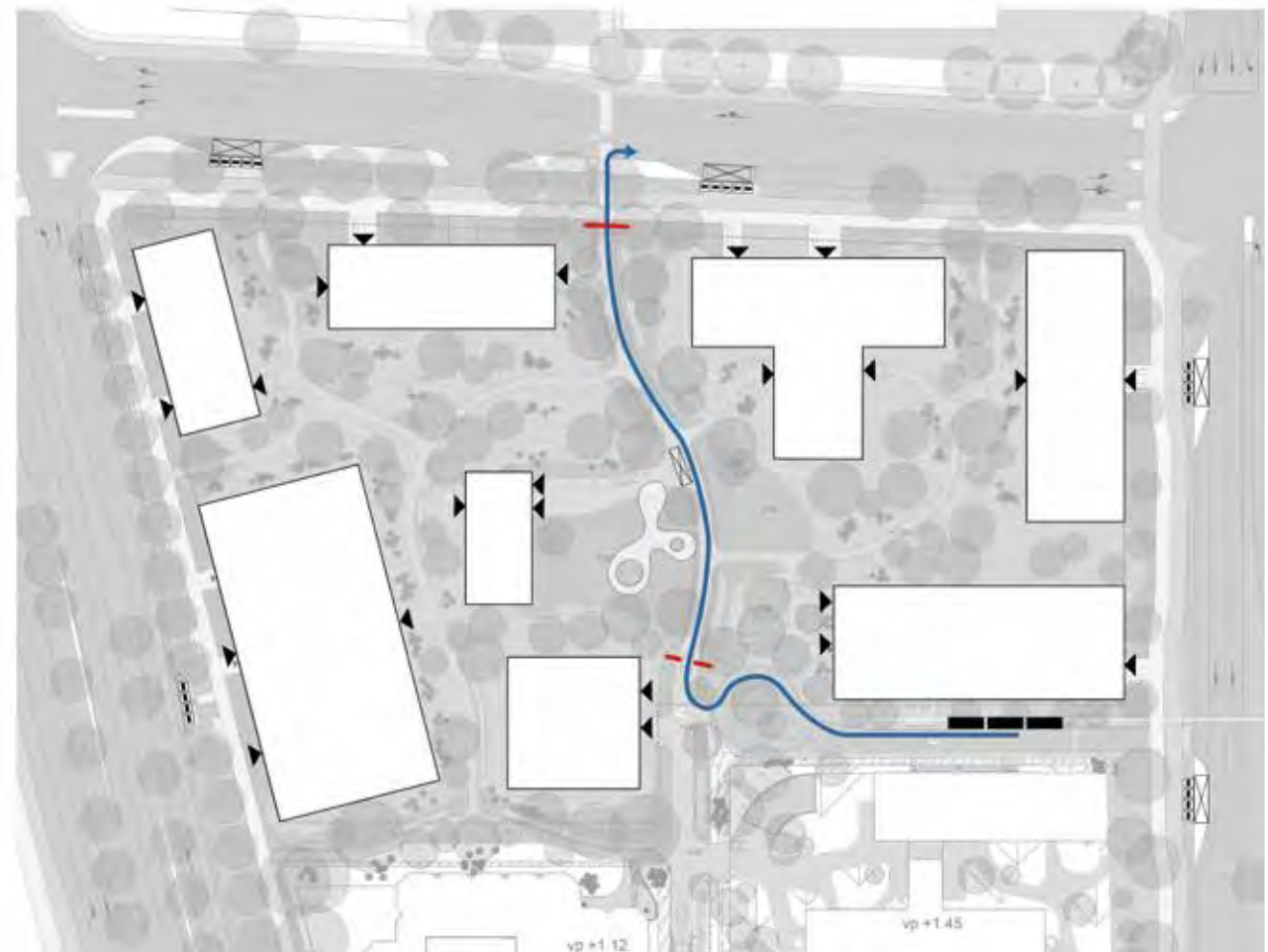




Incidenteel verkeer (afval, verhuizen, laden en lossen)

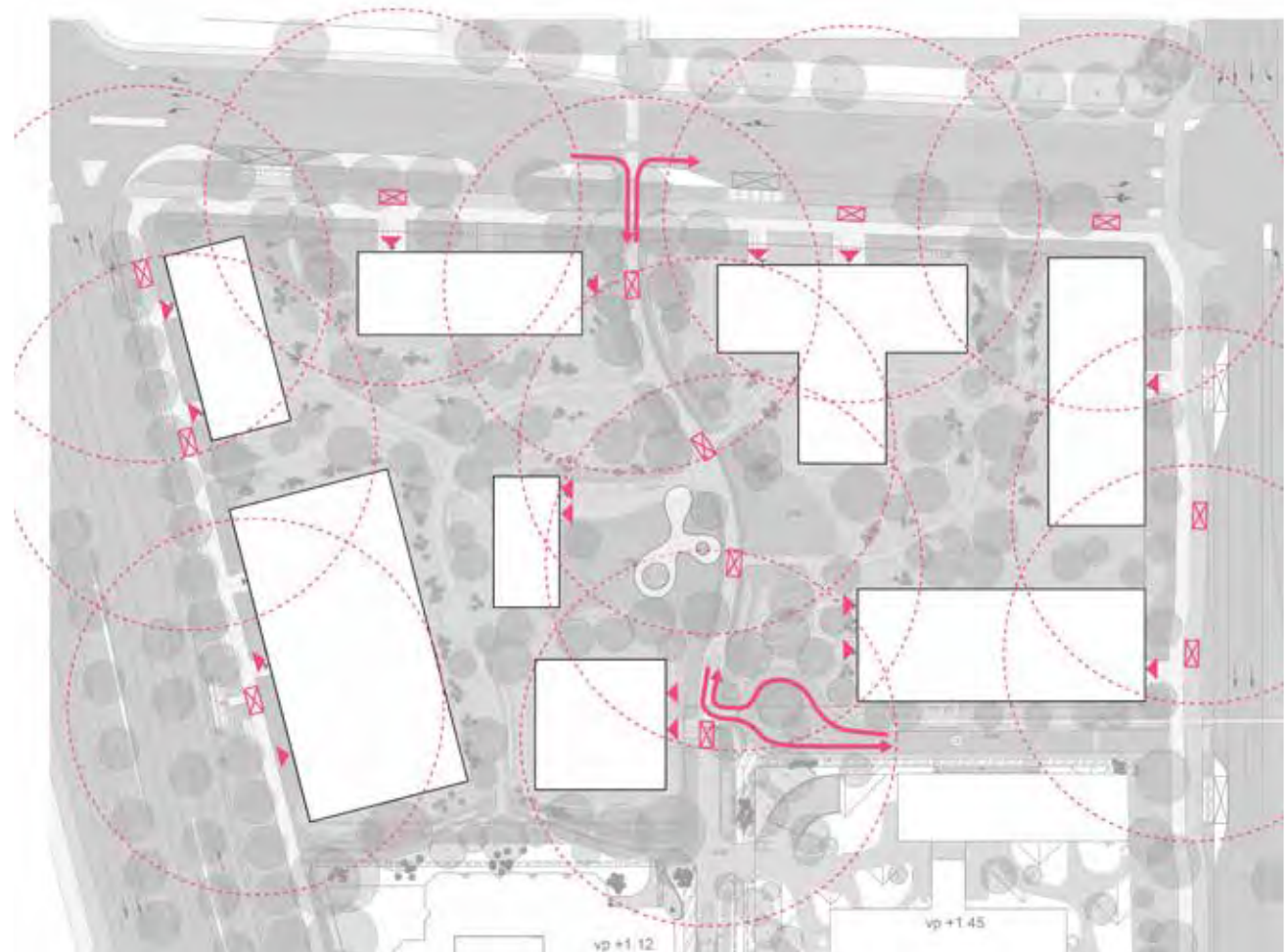
Het plangebied wordt vrijwel autovrij. Dit kunnen we onder andere realiseren door in de mobiliteits hub aan de Antillenweg een locatie te maken waar pakketdiensten hun kleine pakketten kunnen afleveren. Aan de Antillenweg bevinden zich ook 3 grote opstelplekken voor dit soort verkeer. Voor verhuizingen van en naar de gebouwen aan de corridor kan een tijdelijke ontheffing aangevraagd worden om toegang te krijgen tot de corridor. Voor het brengen van grote items zoals witgoed zal men moeten parkeren aan de rand van het plangebied en met een steekwagen naar de desbetreffende woning te lopen.

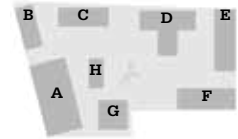
De afvalcontainers komen in principe aan de randen van het plangebied, de eisen m.b.t. loopafstanden laten dit toe. Met Spaarnelanden wordt het aantal en de exacte positie van de afvalcontainers verder uitgewerkt en onderzocht of deze gecombineerd kunnen worden met opstelruimte voor de bezorging van grote artikelen.



Hulpdiensten

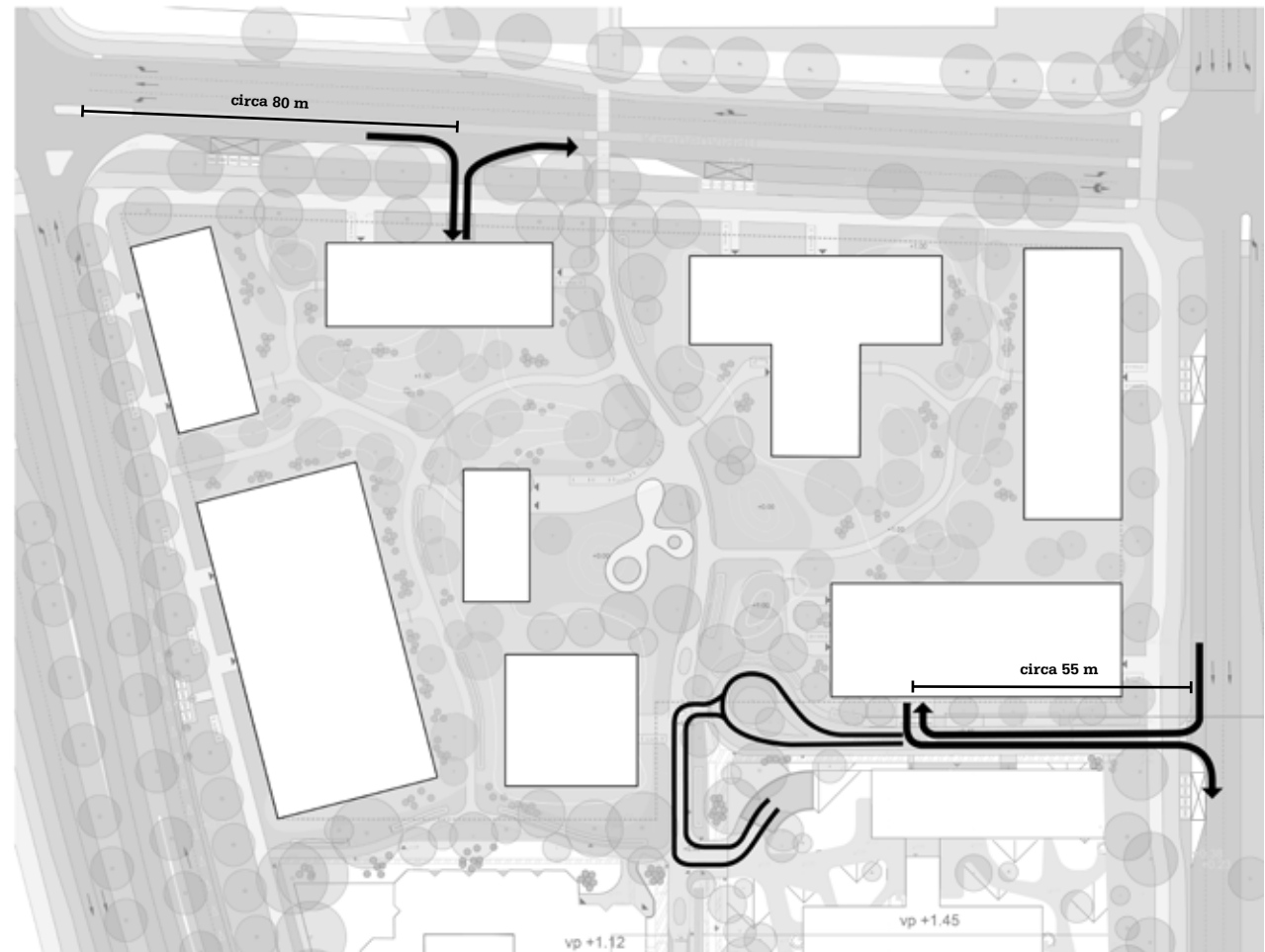
Langs de Europaweg, Kennedylaan en Amerikaweg zijn opstelplekken voor de hulpdiensten ten behoeve van de gebouwen aan de rand van het plan. Daarnaast kunnen de hulpdiensten ook via de corridor de gebouwen in het binnengebied bereiken. De corridor is voor hulpdiensten zowel vanaf de Kennedylaan als de Antillenweg in en uit te rijden.





Auto

De auto is ondergeschikt aan de overige vormen van mobiliteit en het plangebied is zoveel mogelijk autovrij, het doel is om de auto zo snel mogelijk vanaf de omliggende wegen in de desbetreffende parkeergarages te leiden. Er bevinden zich in- en uitritten aan de Kennedylaan en de Antillenweg. Hierbij geldt altijd dat het verkeer er rechts-in en rechts-uit gaat om de wegen niet teveel te belasten, en is er voldoende opstelruimte voor zowel inrijdend als uitgaand verkeer. In de verdere uitwerking van o.a. de toegangssystemen van de parkeergarages is de harde eis dat er geen opstopping mag optreden die zijn weerslag heeft op het verkeer op de omliggende wegen. De corridor is aan weerszijden van het plangebied afgesloten met verzinkbare palen.

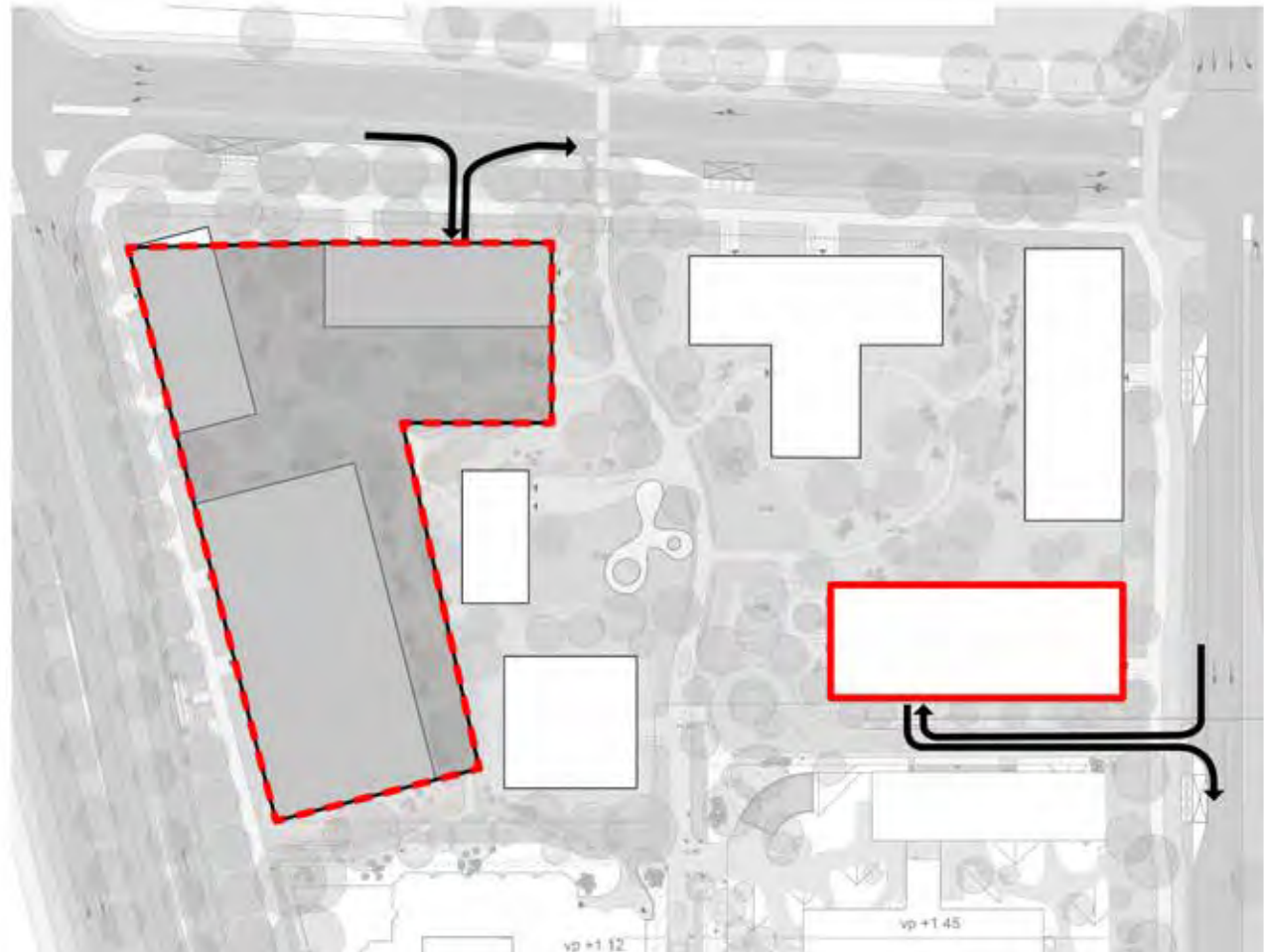


- Ontsluiting voorkeurscenario
- - - Evt. aanvullende uitrit t.b.v. flexibiliteit ondergrondse parkeergarage

Autoparkeren

Rootz beschikt over een goede ligging ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen, een uitstekende OV bereikbaarheid en gebruiksvriendelijke fiets infrastructuur. Om invulling te geven aan de resterende behoefte van bewoners en bezoekers is ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen aan weerszijden van het plangebied. De aanlegdiepte van de ondergrondse parkeergarages ligt op een niveau dat er minimaal 1 meter substraat beschikbaar is ter plaatse van bomen. De boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen bieden binnen de plotgrenzen en de kaders van de spelregelkaart capaciteit om 541 parkeerplekken te realiseren

De mobility hub heeft zijn in- en uitrit aan de Antillenweg. De westelijk geprojecteerde parkeerkelder heeft zijn in- en uitrit aan de Kennedylaan. De in- en uitrit aan de Kennedylaan hebben voldoende opstelruimte voor wachtende auto's.



— Multiplex bovengronds/half verdiept

- - - - - Ondergrondse parkeergarage





zicht vanuit de Europaweg

Mobiliteit en parkeren

Mobiliteitsvisie

Schalkwijk, gebouwd in de jaren zestig en zeventig, is opgezet in een tijd dat de auto veel ruimte kreeg. Tijden zijn inmiddels veranderd. En hoewel de hoofdstraten gehandhaafd blijven, ontmoedigt de gemeente beleidsmatig fors het autogebruik. Op deze manier hoopt zij de wijk in de toekomst niet alleen bereikbaar te houden, maar ook gezonder en leefbaarder te maken. In Barcelona blijkt dat in verkeersvrije 'superblocks' mensen over drie keer zoveel vriendschappen beschikken dan in buurten met veel autoverkeer. Het credo voor Schalkwijk is dan ook niet voor niets: "Auto's eruit en bomen erin".

Tegen deze achtergrond is gezocht naar een mobiliteitsprincipe dat aansluiting heeft met de realiteit anno vandaag (mobiliteit bevindt zich aan de vooravond van een transitie) met de nodige flexibiliteit naar de toekomst waarbij autonoom rijdende voertuigen de transitie van bezit naar gebruik zullen versnellen en de parkeerbehoefte zal afnemen.

Het mobiliteitsconcept is gebaseerd op de werkelijke autobezit en voldoet aan de beleidskaders. Het aantal parkeerplaatsen per woning wordt gebaseerd op basis van het werkelijke autogebruik nu en in de toekomst;

Bovenstaande leidt tot navolgende benadering van de parkeercapaciteit in het gebied:

- 2-kamer appartementen: parkeernorm 0,5
- 3-kamer appartementen: parkeernorm 0,7
- Appartementen > 75 m² GO: parkeernorm 1,0
- Bezoekersparkeren: parkeernorm 0,3 per appartement (wordt verlaagd, indien gebruik kan worden gemaakt van een parkeerfaciliteit in de buurt)

De verwachting is dat met de acceptatie van deelmobiliteit en de introductie van autonoom rijdende mobiliteitsoplossingen het autobezit zal afnemen en daarmee ook de ruimtebehoefte om te parkeren. Om hierop voorbereid te zijn zal een groot deel van de parkeerplaatsen worden ondergebracht in een tijdelijke mobiliteitshub, een architectonisch vormgegeven duurzaam en circulair gebouw.

Het modulaire bouwsysteem maakt het mogelijk het aantal parkeerplaatsen in de nabije toekomst eenvoudig af te bouwen door het gebouw stapsgewijs te ontmantelen of te transformeren naar ander functies. Door de groen begroeide gevels past het gebouw de bosrijke uitstraling van ROOTZ en de tijdelijke aard maakt dat er in de nabije toekomst ruimte ontstaat voor nieuwe initiatieven in het gebied. Ruimte voor een toekomstige kwaliteitsimpuls met nog meer groen en woonruimte.

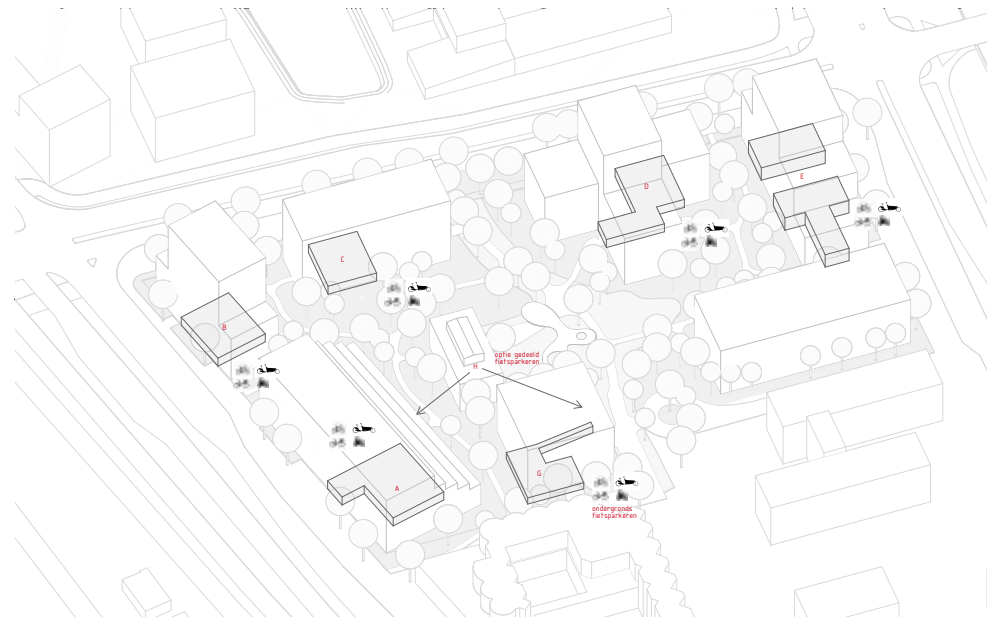
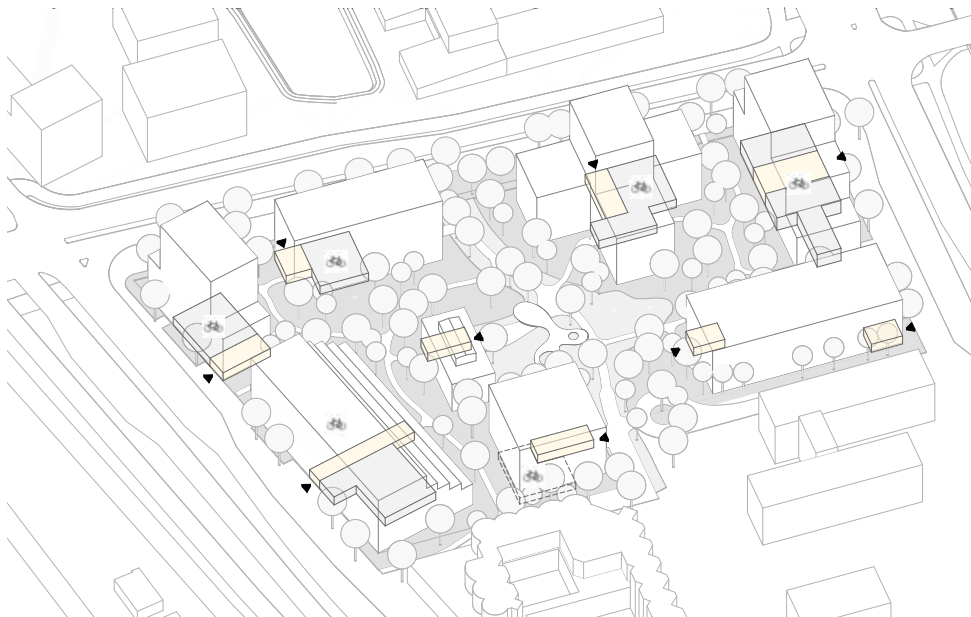
Fietsparkeren

Fietsparkeren voor bewoners wordt per gebouw opgenomen in een bij de entreehal gesitueerde hoogwaardige collectieve fietsenstalling. Daarnaast is er ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers nabij de verschillende entrees, daar waar dat nodig is.

Haarlems beleid

Voor de aantallen fietsen per gebouw wordt gebruik gemaakt van de Haarlemse beleidsregel *'Bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018'*

Conform deze richtlijnen is er voldoende ruimte niet alleen voor (buitenmaat) fietsen maar ook voor bakfietsen en scootmobielen.

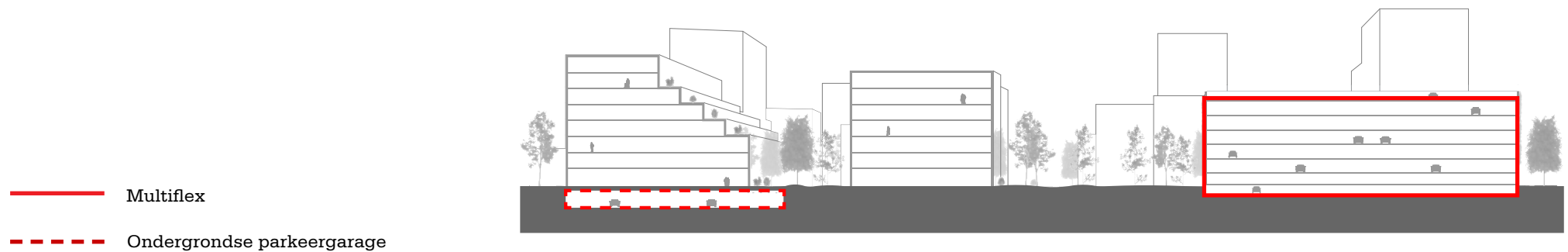


Autoparkeren

De geprojecteerde parkeervoorzieningen zijn gesplitst in twee delen. De ondergrondse garage bevat i.c.m. de mobiliteitshub voldoende capaciteit om het parkeren binnen de beleidskaders op te lossen

Mobiliteitshub

In het stedenbouwkundig plan wordt op de locatie van de oostentree van het gebied een en modulair parkeergebouw gemaakt dat in de toekomst kan worden ontmanteld of getransformeerd.



* hoogte multiflex identiek aan Fluor locatie, maximaal 20 meter hoog exclusief een eventuele liftbouw van maximaal 15 m2 oppervlakte en exclusief lichte constructie (zonder wanden en dak) ten behoeve van een begroeide pergola en eventuele zonnepanelen



Duurzaamheid

Klimaatadaptief en natuur inclusief

De gemeente Haarlem heeft haar ambities met betrekking tot duurzaamheid vastgelegd in de richtlijn “Duurzaam bouwen”. Deze richtlijn is onderverdeeld in doelstellingen op een aantal thema's. Met ROOTZ wordt voldaan aan alle eisen en wordt daarnaast een grote bijdrage geleverd aan de ambities in alle thema's zoals onderstaand is weergegeven

Natuurinclusief bouwen

Het stimuleren van de biodiversiteit neemt een centrale plek in bij ROOTZ. De locatie biedt kansen om aan te sluiten op bestaande ecologische structuren van Schalkwijk.

Haarlem Schalkwijk is ook nu al de groenste stadsdeel van Haarlem met 39% openbaar groen.

Door de biodiversiteit en ecologie vanuit de omgeving door te trekken, veranker je het gebied direct. De ondersteuning van de lokale biodiversiteit kan diverse vormen aannemen, zowel op bouwkundig niveau als met maatregelen in het openbaar gebied. We kunnen verschillende aantal maatregelen toepassen. Voor vogels en vleermuizen worden inbouwstenen met nestgelegenheid in de bouwvolumes opgenomen, of nestkasten aan de bouwvolumes worden geplaatst. Door deze op verschillende hoogtes en oriëntaties te realiseren, wordt er een rijke diversiteit aan soorten aangetrokken.

Het functioneren van de nestkasten, en het vergroten van de biodiversiteit, is onlosmakelijk verbonden met een goed doordachte groene inrichting van het gebied. Daarom richten wij het landschap in met een groenvoorziening die voorziet in voedsel en bescherming voor de aanwezige lokale fauna. Door samenwerkingen met bijvoorbeeld de Vogelbescherming en de Zoogdierverseniging zijn wij in

staat te kijken welke biodiversiteit er in de omgeving aanwezig is, en kunnen alle ingrepen erop worden afgestemd dat ze deze biodiversiteit zo volledig mogelijk ondersteunen.

Klimaatadaptiviteit

Ook klimaatadaptatie vormt een integraal onderdeel van de ontwikkelopgave. Bestendig zijn tegen piekbuien en extreem weer is van levensbelang om duurzame gebieden te ontwikkelen. Dit doen wij door praktische ingrepen zoals:

- Een gescheiden hemelwater afvoersysteem; afkoppelen van het riool, en wat aansluit op bestaande waterlichamen in het gebied Het aanbieden van een (waar mogelijk slimme) regenton voor de woningen die zijn gelegen aan de groene ruimte.
- Het opstellen van een calamiteitenplan voor tijdens buitengewone piekbuien,
- Waterbergingsgebieden in de openbare ruimte die bij wateroverlast kunnen onderlopen, en die zijn aangesloten op reeds bestaande watersysteem in de omgeving.

Naast dat groen goed werkt tegen regenwateroverlast, helpt ze ook in het bestrijden van hittestress. Ze houden warmte weg, en direct zonlicht wordt tegengehouden waardoor omliggende gebieden koeler blijven.

Circulair ontwikkelen

De bestaande bebouwing zal grotendeels verdwijnen. Het daarbij vrijkomende materiaal wordt hergebruikt, maar dat kan ook in andere projecten zijn. Bestaande waardevolle elementen (enkele bomen, het Belcanto-paviljoen) worden ingepast. Bestaande verhardingsmaterialen kunnen hergebruikt worden.

Voor nieuwe gebouwen en materialen in de openbare ruimte worden materiaalpaspoorten en circulaire principes overwogen (zoals gedeeltelijke bouw met hout).

Energie

Energie is onderdeel van onze aanpak waarbij dit ook voordeel heeft voor de gezondheid van bewoners. Zo zijn onze keuzes niet alleen gebaseerd op het realiseren van een lage energieprestatie, comfort en lage onderhoudskosten, maar streven we een hoger doel na: een gezonde leefomgeving. Het energieconcept van ROOTZ is gebaseerd op de nieuwe BENG eisen, waarmee de appartementen worden voorzien van hoogwaardige isolatie, en een afgewogen systeem voor verwarming en warmtapwater.

In de uitwerking van het ontwerp streven wij naar EPC 0. De beperking komt voornamelijk voort uit het dakoppervlakte op de woongebouwen in relatie tot de dichtheid en hoogte.

De benodigde zonnepanelen zijn zo gesitueerd dat ze zoveel mogelijk onzichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Dit doen we door de daken van de bouwvolumes hier optimaal voor te benutten, zonder de omliggende woningen te verblinden.

Mobiliteit

De goede verbindingen en de aantrekkelijke alternatieven voor het gebruik van de eigen auto maken dat er kan worden volstaan met minder parkeergelegenheid. De modulaire parkeergarage maakt het mogelijk op afnemende parkeerbehoefte in te spelen en duurzaam te ontmantelen.

Waterberging

In het gebied zijn er twee verschillende waterbergings-eisen. Op het deel van de gemeente is de eis 70mm/m² en op het deel wat in eigen beheer blijft 29,4 mm/m². Een groot deel van de berging op het eigen terrein zal gebeuren op de daken. Hier wordt gerekend dat op de intensieve daktuinen op 70% van het dakoppervlak 50 mm water kan bufferen. Op de daken met zonnepanelen zal 30 mm water worden gebufferd. Dit water daarna langzaam in het eigen gebied geïnfiltreerd worden (ook in de vorm van bevoeiing van daktuinen).

Naast de buffercapaciteit op de daken zijn er greppels en wadi's die het overtollig water van de daken en de verharding zullen opvangen. In de corridor zijn diverse greppels en hebben wij op de pleinruimte een verlaagd deel wat bij nood als berging kan dienen. Via een duiker in de Antillenweg die onder de Amerikaweg loopt kan het water dat niet gebufferd kan worden weglopen naar de Amerikavaart.

West

totaal verhard oppervlak: 5.682 m²
 bergingseis: 29,4 mm/m² verhard oppervlak
 totale benodigde berging: 167,1 m³
 berging op daken: 106,6 m³
 minimale berging op maaiveld: 60,4 m³

- berging in greppels: 29 m³
- berging in grindkoffers langs garage: 42,6 m³*

Midden

totaal verhard oppervlak: 1.079 m²
 bergingseis: 70 mm/m² verhard oppervlak
 totale benodigde berging: 75,5 m³

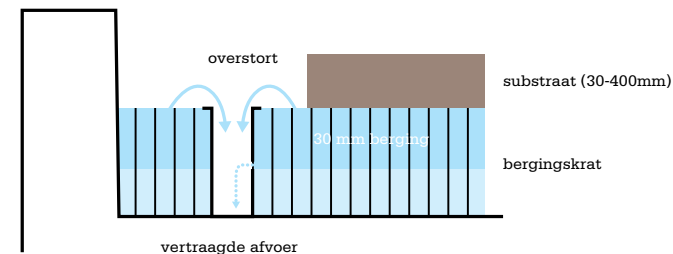
- capaciteit berging op maaiveld: 92,8 m³

Oost

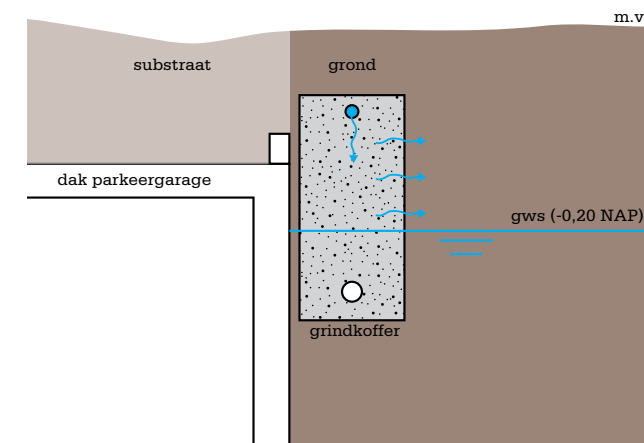
totaal verhard oppervlak: 4.357 m²
 bergingseis: 29,4 mm/m² verhard oppervlak
 totale benodigde berging: 128,1 m³

- berging op daken: 83,1 m³
- berging in grindkoffers langs garage: 45 m³*

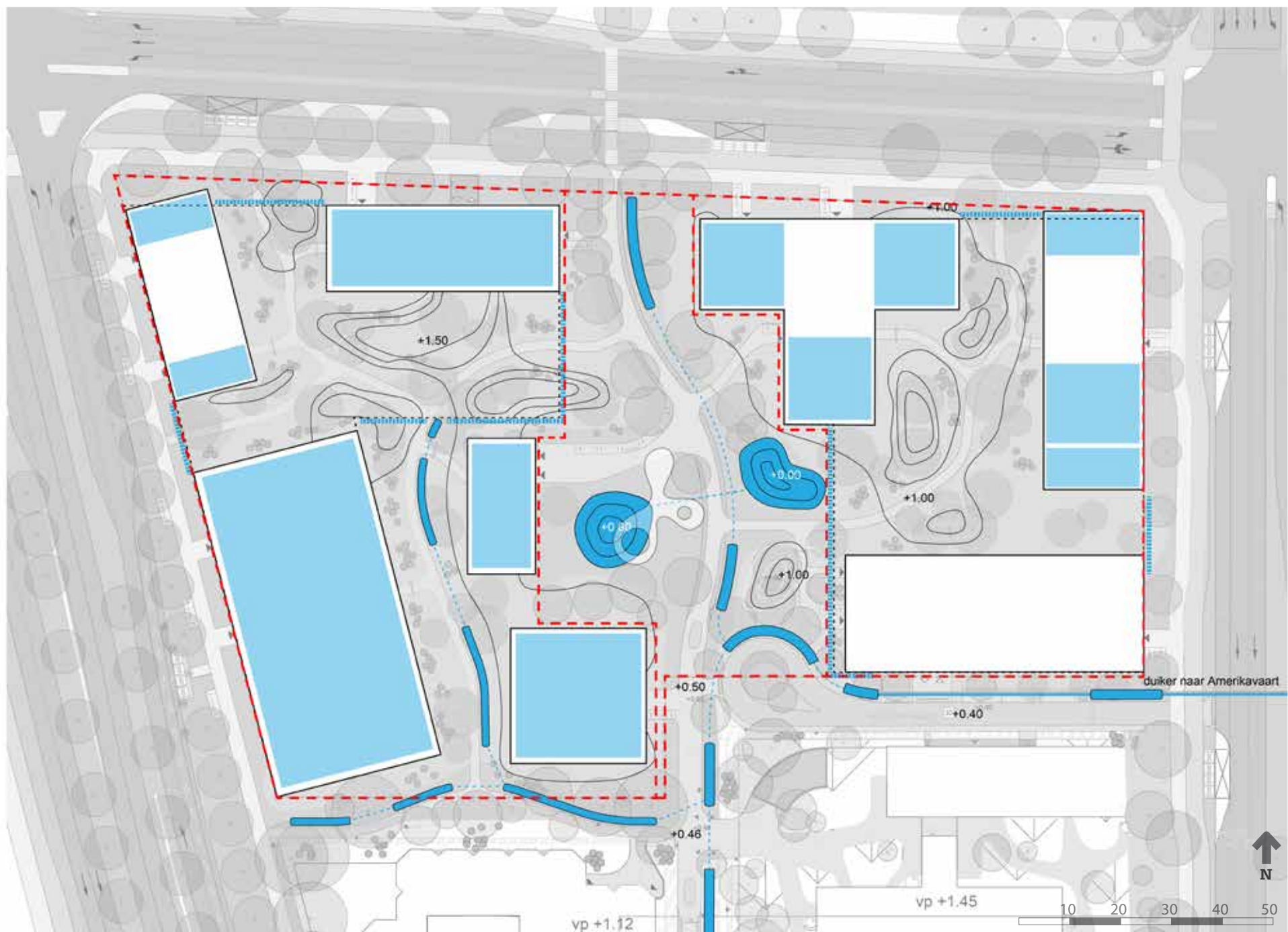
* Voor de calculatie is nu uitgegaan van de meest ongunstige situatie per deelgebied met grote ondergrondse parkeergarages. In de verdere uitwerking zal er maximaal 7.500 m² ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden (zie spelregelkaart pagina 26-27) waardoor er meer ruimte ontstaat voor wadi's en greppels.



principe buffering daken



principe grindkoffer langs parkeergarage



Massa en bouwhoogte

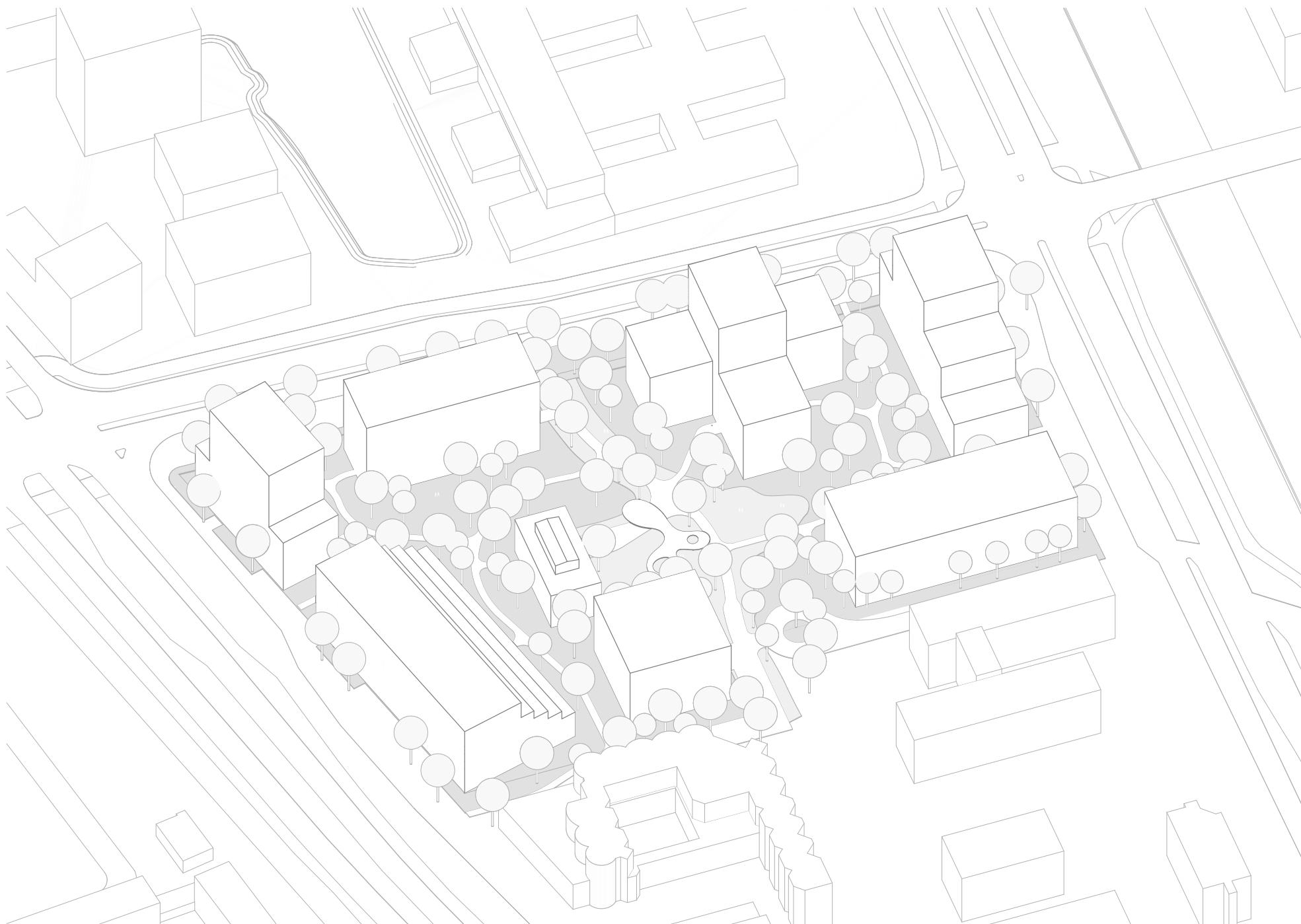
Dichtheid

De bebouwingsdichtheid is stedelijk. Dat stelt in het kader van de visie 'Stadt Tussen de Bomen' eisen aan de positie van gebouwen ten opzichte van elkaar. Dit om een goede leefbaarheid te garanderen en voldoende ruimte te laten voor bomen en maaiveld. De bebouwingsdichtheid uitgedrukt in FSI (floor-space-index) bedraagt binnen het plangebied ca. 3,4. De ruime omringende stadsstraten en het groene binnengebied maken het een aangename stedelijke woon- en leefomgeving.

Bouwhoogtes

De bouwhoogte varieert sterk binnen het plan, tussen 3 en 13 lagen. Deze differentiatie leidt tot een aantrekkelijk stadsbeeld, waar zon en schaduw elkaar afwisselen, waar intimiteit en openheid naast elkaar bestaan. De belangrijkste verblijfsplekken liggen het grootste deel van de dag in de zon.

Door de variërende bouwhoogte ontstaan kansen voor daken met groene- of verblijfskwaliteit. De hoogste daken van de gebouwen zullen voorzien worden van PV-panelen.

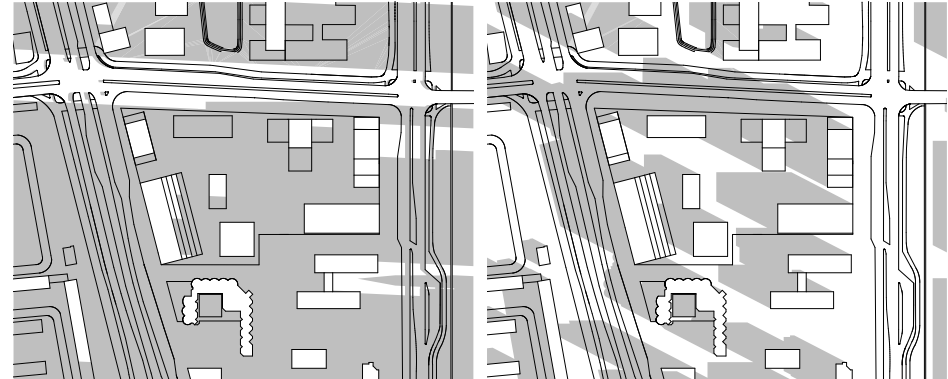


Bezonning

Het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk ontworpen om woningen, verblijfsplekken en daken zon en daglicht te laten krijgen.

De bezonningsstudie wijst uit dat gedurende de hele dag vrij grote delen van het maaiveld ruimschoots bezond zijn. Ook treedt er geen schaduwoverlast voor de omgeving op. Per gebouw zijn er enkele kritieke plekken die in de verdere planuitwerking onderzocht moeten worden. De bezonning is gunstig voor de plekken die als ontmoetingsplek belangrijk zijn.

maart/september



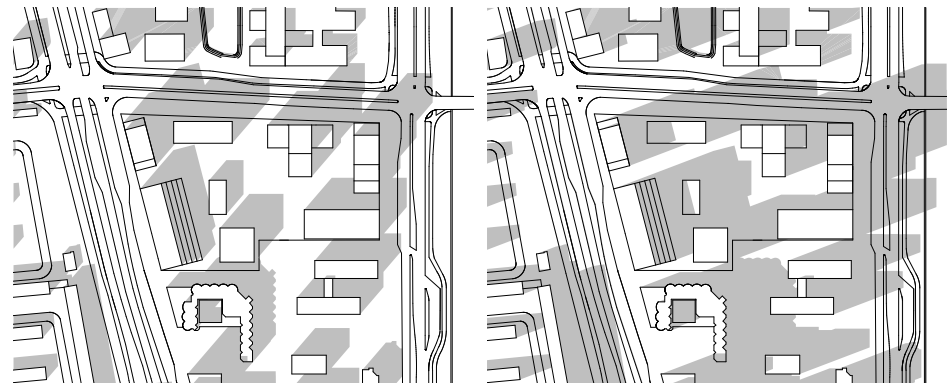
8:00

10:00



12:00

12:00



16:00

18:00

juni



8:00



12:00



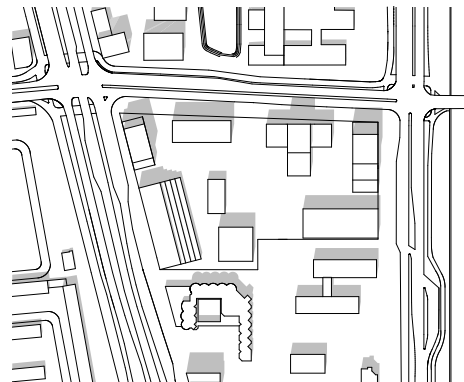
16:00



10:00



14:00



18:00

december



8:00



12:00



16:00



10:00



14:00



18:00

Geluid & Wind

Geluid

Een belangrijk punt in de ontwikkeling is de geluidbelasting van de Europaweg en de Amerikaweg met respectievelijk 61dB en 63dB. Dit is lager dan de maximale ontheffingswaarde. Er zijn dus geen dove gevels nodig. Hogere waarden moeten wel aangevraagd worden.

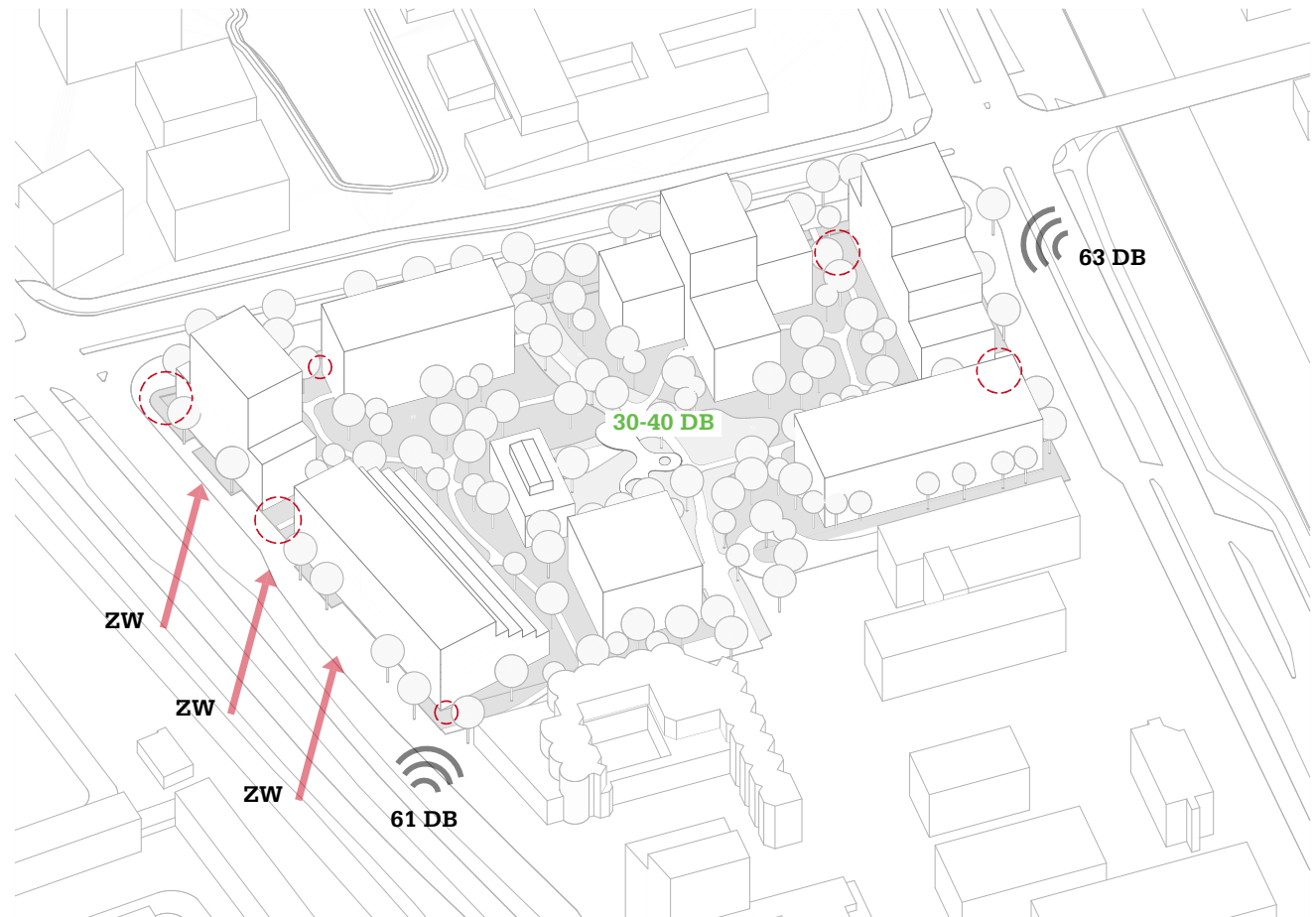
Om een lommerrijk en zo veel mogelijk geluidluw leefmilieu te creëren is er in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met een afschermende functie van de randbebouwing. Het binnengebied wordt daardoor geluidluw (zie de *bijlage Cauberg Huygen voor het volledig rapport*).

Wind

Er is een indicatieve beoordeling uitgevoerd naar het windklimaat op maaiveld. Vanwege de ligging kunnen de voornamelijk overheersende windrichtingen Zuid/Zuidwest relatief onbelemmerd het plangebied toestromen. In de stedenbouwkundige opzet is door getrapte volumes en de positionering van windgevoelige activiteiten rekening gehouden met het te verwachten windklimaat.

Tijdens de ontwerpfase zal er vroegtijdig een windtunnel danwel CFD berekening uitgevoerd worden zodat de uitkomsten daarvan meegenomen kunnen worden (zie de *bijlage Cauberg Huygen voor het volledig rapport*).

 aandachtsgebieden wind





zicht vanuit de corridor richting het plein

Programma

Het nieuwe wonen in Schalkwijk

ROOTZ richt zich op zowel oude als nieuwe generatie bewoners voor Schalkwijk Midden. Bewoners die kijken naar het totaalplaatje van de woning en de buurt. Gemak, flexibiliteit, faciliteiten, veiligheid, gezondheid en geborgenheid spelen daarbij een belangrijke rol. In ROOTZ wordt dan ook een scala aan voorzieningen voor de bewoners gerealiseerd. Zo komen er sportvoorzieningen, gezamenlijke ruimtes, een loungedak, rooftop tuinen en een gemeenschappelijke horeca- en ontmoetingsruimte. Om het fietsen aantrekkelijk te maken worden er uitstekend toegankelijke (bak)fietsparkeerplaatsen in de gebouwen gerealiseerd op de begane grond. Voor wie geen eigen vervoer heeft wordt ook voorzien in een ruim aanbod van elektrische deelfietsen, scooters en ook deelauto's

Sociaal en gezond

Het concept van ROOTZ richt zich nadrukkelijk op de sociale verbinding tussen de bewoners, het gebouw en de wijk. In de gebouwen met gezamenlijke fietsenstallingen en dakterrassen, in het parkachtige landschap tussen de gebouwen waar ruimte is voor gezamenlijke ontspanning en spel maar ook ruimte is om te werken. Het is daarnaast een ruimte voor de bewoners om zich op verschillende manieren in te zetten. Hiervoor worden in ROOTZ gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Met behulp van een community app kunnen de bewoners elkaar informeren over activiteiten in de buurt, zich hiervoor inschrijven, gebruiksvoorwerpen zoals gereedschap delen, en een elektrische bakfiets of auto reserveren. Om naast de verbinding ook de gezondheid te stimuleren, zijn er op het binnenterrein sportattributen

waar bewoners en de buurt georganiseerd of individueel, gebruik van kunnen maken. Grenzend aan het sportieve hart van het plan bevindt zich ook een Café Rootz. Hier kunnen activiteiten voor de bewoners en andere Schalkwijkers worden georganiseerd zoals filmavonden, danslessen, workshops etc. en treffen mensen elkaar in de multifunctionele co-working ruimte.

Gezondheid en sociale verbinding worden in het plan ook vertaald in ruimte voor zorgfuncties zoals een huisartsenpraktijk, apotheek, fysio en andere zorgaanbieders. Daarmee staat ROOTZ op de kaart van de bewoners van heel Schalkwijk en zorgt het voor contact. ROOTZ biedt ook ruimte voor zorgbehoevende dementerende ouderen zodat ook deze generatie in Schalkwijk van een veilige en gezonde omgeving kan genieten.

Met ROOTZ gaan wij een inclusieve duurzame plek creëren die ruimte biedt voor een mix van diverse bewoners. Een waardevolle, sociale en gezonde plek, niet alleen voor de toekomstige bewoners van ROOTZ maar ook voor de bewoners van Schalkwijk en Haarlem. Een investering in de toekomst voor jongeren, gezinnen, doorstromers en ouderen

Voor jongeren

In veel steden heeft de druk op de woningmarkt een prijsopdrijvend effect. Zo ook in Haarlem. Vanwege deze druk is het voor jongeren bijna onmogelijk om een start te maken met hun zelfstandige wooncarrière. Met 30% betaalbare koop, co-living woningen en tweekamer huurwoningen in het middeldure segment wordt in ROOTZ ruimte gecreëerd voor jongeren.

Voor gezinnen

Ook gezinnen zullen zich in ROOTZ thuis voelen. ROOTZ biedt met driekamerwoningen en stadswoningen genoeg ruimte voor (jonge) gezinnen met opgroeiende kinderen. In het veilige groene binnengebied is volop gelegenheid om te barbecueën en te spelen.

Voor doorstromers en ouderen

Door de gestegen woningprijzen zien we dat doorstromers een steeds belangrijkere rol op de woningmarkt spelen. In ROOTZ kunnen doorstromers op de woningmarkt die nu een eigen woning hebben of een te grote huurwoning achterlaten zorgeloos genieten in een sociale- en gezonde leefomgeving met alle faciliteiten binnen bereik. Hiervoor is in ROOTZ een groot aandeel driekamerwoningen opgenomen. Met goede multidisciplinaire zorg naast de deur en alle gemakken van het winkelcentrum binnen handbereik is ROOTZ een levensduur bestendige woonomgeving voor een sociale en gezonde oude dag waar eenzaamheid geen kans krijgt.

Programma wonen

- Ca. 230 tweekamerappartementen middenhuur (maximaal 10 % meer)
- Ca. 130 driekamerappartementen middenhuur (maximaal 10 % minder)
- Ca. 50 huurwoningen met zorg op afroep
- Ca. 200 betaalbare koopwoningen
- Ca. 50 huurwoningen co-living concept (± 20 %);
- Ca. 10 stadswoningen voor grotere gezinnen/woonwerk woningen (minimaal)

De onderverdeling tussen de huursegmenten kan in de verdere uitwerking van het plan nog binnen de bovengenoemde marges wijzigen. Een minimaal percentage van 30 % voor het segment betaalbare koop blijft een eis.

Arbeidsplaatsen

Rootz creëert arbeidsplaatsen voor de bewoners van Schalkwijk en Haarlem. Door de zorgfuncties en de ouderenzorg is het een plek waar naast de artsen en medisch specialisten, ook de ouderenverzorgers, ouderenverpleegsters, praktijkassistenten en administratieve ondersteuners uit de wijk een werkplek krijgen. Verder zal het werk bieden aan de lokale onderhoudspartijen, schoonmakers, en medewerkers van de groenvoorziening. De dynamiek van zorgfuncties levert ook een bijdrage aan de horeca in het hart van ROOTZ. Deze horeca en het bospaviljoen bieden naast werkgelegenheid voor de Schalkwijkers ook ruimte voor co-working voor de buurt en is dan ook een welkome aanvulling op de lokale behoefte. Lokale ondernemers kunnen in de gemeenschapsruimte die onderdeel is van het horecaconcept, initiatieven ontplooiën zoals workshops, yoga- en andere lessen, dansavonden etc. Daarmee zal het een buurt overstijgende functie krijgen gericht op heel Schalkwijk met potentiële uitstraling naar heel Haarlem. Ook is er nog ruimte voor ondernemers om zich te vestigen in ROOTZ. De kwaliteit van de openbare ruimte, de voorzieningen en de goede ontsluiting maken ROOTZ een aantrekkelijke vestigingslocatie voor kleine ondernemers en ondernemingen in Schalkwijk

ZOED

In de ZOED (zorg onder een dak) wordt samen met de patiënten verantwoordelijkheid genomen voor de gezondheidszorg in de wijk door integrale medische zorg aan te bieden. De samenwerking met het aangrenzende Spaarne Gasthuis en de anderhalvelijnszorg zorg past daar perfect bij. Het aanbod omvat zowel cure als care, de coördinatie tussen zorgverleners is goed geregeld en de zorg is erop gericht de kwaliteit van leven te verbeteren. De ZOED-locatie ROOTZ richt zich op gezondheid en bewegen. Ook het gedachtegoed 'The Good Life' is in lijn met de visie van de ZOED op zorg en samenleven. ROOTZ is dan ook een ideale mogelijkheid om het zorgconcept verder vorm te geven.

ZOED in ROOTZ biedt de volgende zorg aan: Huisartsen en praktijkondersteuners (POH), diabetes, hart- en vaatziekten, longziekten, wijkgerichte (ouderen) zorg, GGZ, echografie, fysiotherapie, ergotherapie, apotheek, psychologenpraktijk, GGZ Integraal (Turks/ Marokkaans/Spaans/Engels), voeding en diëtik, verloskundigenpraktijk, CJG (centrum voor jeugd en gezin), POH-jeugd, GLI coach/lifestyle interventie en directe samenwerking met Sociale wijkteam/wijkagent/ Stichting DOCK.

Gastenhuis

Het Gastenhuis is een nieuwe kleine zorgformule. Veel schrijnende situaties, zoals vereenzaming depressie en overbelaste mantelzorgers, ontstaan door een tekort aan 24-uurszorg. Veel mensen durven de stap naar een regulier verpleeghuis niet te maken uit angst om opgenomen te worden. Ze verliezen daarmee hun zelfbeschikking. Het Gastenhuis biedt hiervoor

een oplossing, hier voelen cliënten zich bewoners in plaats van patiënt en behouden ze zoveel mogelijk hun vrijheid en zelfstandigheid.

Het Gastenhuis is bedoeld voor bewoners uit Schalkwijk en omstreken, met een gemiddeld pensioeninkomen. De zorg wordt vergoed vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) via het persoonsgebonden budget.

Doordat de cliënten van het Gastenhuis veelal afkomstig zijn uit de wijk behouden zij hun vriendschappen, verenigingsleven, geloofsgemeenschap en daarmee de verbinding met de wijk. Het contact met de burens of de samenwerking met de lokale zorgaanbieders en de middenstand blijft bestaan. Daarnaast wordt Het Gastenhuis geleid door een zorgechtpaar (24/7 aanwezig op locatie) afkomstig uit de buurt. Zij initiëren activiteiten voor de bewoners al dan niet met de buurt. Het Gastenhuis hanteert een opendeuren beleid, waardoor mensen elkaar leren kennen en begrip ontstaat voor het begrip dementie.

Programma commercieel / maatschappelijk

- 200 m² Café Rootz;
- 1.400 m² maatschappelijke functies t.b.v. ZOED en Het Gastenhuis (exclusief 1.000 m² woonruimte Het Gastenhuis op verdieping);
- 300 m² kleinschalige bedrijfsruimten;
- 380 m² flexwerkplekken op daken;
- 180 m² flexwerkplekken in bospaviljoen.

Gebiedsmanagement

Wij komen om te blijven

Voor Amvest is een langetermijnvisie op een ontwikkeling vanzelfsprekend. In de traditionele keten was dit al verankerd (ontwikkeling – belegging – vastgoedmanagement) en is er veel geleerd over de manier waarop dit soort gebieden succesvol gemaakt kan worden.

Door impactvolle veranderingen en ontwikkelingen in de markt op het gebied van de trek naar de stad, mobiliteitsproblematiek, een toenemend aantal thuiswerkers, en een beperkt aanbod wordt Amvest gedwongen om op een andere manier naar wonen te kijken.

Integrale woonconcepten en intensief (gebieds) management op locatie zijn tools die Amvest ontwikkeld heeft om deze uitdagingen beter het hoofd te bieden. Om specifieke doelgroepen te faciliteren, maar ook om de woonbeleving in het algemeen naar een hoger plan te tillen.

Verbinden op zijn ROOTZ

De verbinding tussen bewoners onderling en de wijk ontstaat, ondanks het stevige fundament met het groene boslandschap en de mix aan huur- en koopwoningen, niet geheel vanzelf. Het doel is om het deelnemen aan de ROOTZ-gemeenschap laagdrempelig te laten zijn. Bij de oplevering wordt er proactief ingespeeld op de verbinding tussen bewoners. Zo betrekken bewoners tegelijkertijd hun woning om zo gemakkelijk het eerste contact te kunnen leggen. Het effect hiervan is dat bewoners elkaar daarna makkelijker aanspreken, ook als het gaat om de naleving van een huishoudelijk reglement. Zo ontstaat

er meer onderlinge tolerantie: mensen zijn vaak toleranter voor de mensen die ze kennen

De mate van verbinden tussen bewoners onderling en de wijk wordt verder uitgebouwd door een operationele organisatie die zich bezighoudt met community- en serviceconcepten en integrale woonconcepten als 'co-living'. De spin in het web is de community manager die zorgt dat sociale structuren, zoals een activiteitencommissie of een interessegroep, gaan ontstaan. Daarnaast ontfermt de community manager zich samen met de huismeester over de vele gemeenschappelijke ruimten, waaronder een daktuin, bbq-locatie, dakpaviljoen, pooltafel en co-working plekken. In onderstaand voorbeeld wordt duidelijk wat de toegevoegde waarde is van een community manager (de persoon is fictief).

Nerima is geboren en getogen in Schalkwijk. Na een master in Asian Studies en ervaring als community manager bij een coworking space wil ze meer verantwoordelijkheid en nóg dichterbij op 'haar' community zitten. In ROOTZ is ze het aanspreekpunt voor de bewoners en vertegenwoordigt ze het motto "we kijken naar je om". Ze heeft al snel de groencommissie opgetuigd. Binnen deze commissie houden 25 bewoners zich bezig met het onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke (moes)tuin.

Als community manager is Nerima verantwoordelijk voor de sociale cohesie binnen ROOTZ, maar ook voor het contact met de wijkagent en ondernemers. Ook ligt er een lijntje met de afdeling Facility Management van het Spaarne Gasthuis, regelmatig wordt er personeel doorverwezen naar Nerima als ze op zoek zijn naar een

woning. Naast deze verantwoordelijkheden bestaat een groot deel van haar dag uit koffie drinken met bewoners - gewoon om te zien hoe het gaat en of ze nog iets kan betekenen. Zo weet Nerima altijd wat er speelt in de gemeenschap.

Nerima werkt van dinsdag tot en met zaterdag, in principe tussen 09:00 en 20:00 's avonds, afhankelijk van het programma van die dag. Ze heeft veel contact met huismeester Ed. Ook Ed is een echte Schalkwijker. Ed zat al even thuis, maar wilde de laatste 7 jaar tot zijn AOW echt nog wat doen. Ed vormt met Nerima een geoliede machine.

Ed is formeel dan wel 'huismeester', maar is net zo belangrijk voor de community als Nerima. Bewoners die nieuw op ROOTZ zijn komen wonen, kunnen eigenlijk niet om hem heen. Hij belt gewoon aan en vraagt of je nog ergens hulp bij nodig hebt. Verder houdt Ed zich bezig met alle onderhoudspartijen en leveranciers die zich elke dag weer op ROOTZ melden. Ook houdt hij een oogje in het zeil voor wat betreft de veiligheid en coördineert de tuincommissie.

De community van ROOTZ blijft gemakkelijk met elkaar in contact via de community app. Via de app kun je met elkaar communiceren, je inschrijven voor een activiteit of een (gemeenschappelijke) ruimte reserveren. De app is daarnaast het middel om reparatieverzoeken te melden, het schema van de glazenwasser te bekijken, op de hoogte te blijven van activiteiten in de buurt en om gebruik te maken van acties van ondernemers die gevestigd zijn in ROOTZ

Fuzer

Amvest heeft in 2020 de organisatie Fuzer opgezet. Een operationele organisatie die zich bezighoudt met community- en serviceconcepten en integrale woonconcepten als 'co-living' en 'co-housing' – als onderdeel van de Amvest-organisatie. Met deze operationele entiteit verlegt Amvest de keten en verstevigt zij haar grip op de (operationele) exploitatie van haar gebieden en gebouwen. Door zo betrokken te blijven bij de bewoners lukt het om verregaande concepten succesvol neer te zetten en te blijven ontwikkelen. Voor kwetsbare doelgroepen, zoals startende jongeren (co-housing), of voor mensen die op zoek zijn naar een plek om te landen in de grote stad, (co-living).

Onze bewoners, de community, zijn het belangrijkste onderdeel van dit succes. Want bewoners vormen de identiteit en uniciteit van onze gebieden en gebouwen en bouwen, vaak onbewust, mee aan de cultuur van het gebied of gebouw. Met gedeelde normen, waarden en omgangsvormen. Van zwairelaties tot innige vriendschappen, van tuincommissie tot vrijwilligerswerk en van buurt-BBQ tot hardlooptroepje.

Door de verschillende operationele en conceptuele handvatten kan Amvest een gebied of gebouw een eerste identiteit meegeven. Starten met een concept voor lichte zorg geeft een andere dynamiek dan starten met een concept voor startende jongeren – zoveel is duidelijk. Maar door ook de operationele uitwerking te kunnen waarborgen blijven we betrokken en vormen zo, samen met de bewoners, de impact van het gebouw en haar bewoners op de omgeving en elkaar.

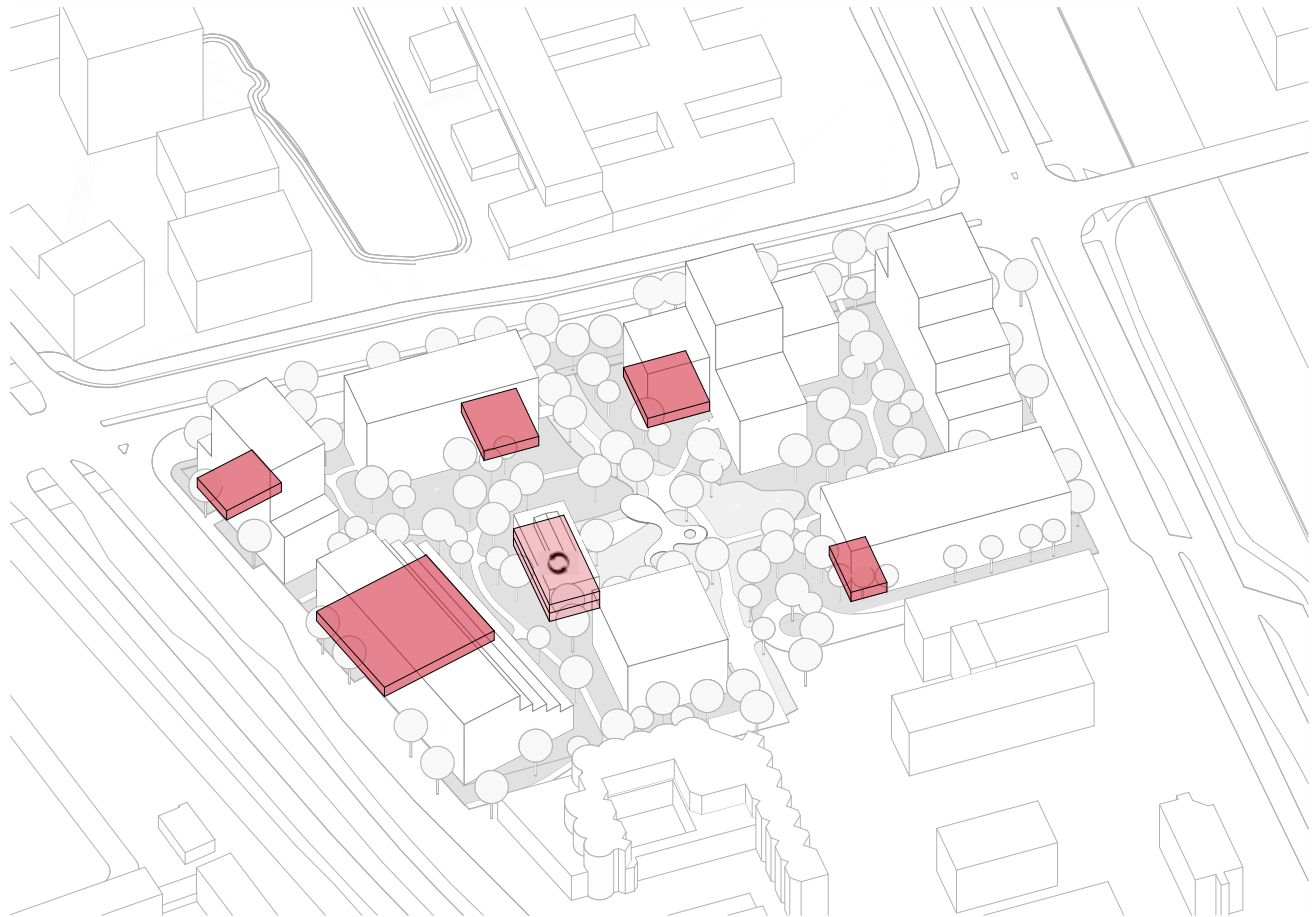
Gemeenschappelijke buitenruimtes

Het landschap bevindt zich niet alleen op maaiveld, maar ook op verdiepingen. Door ROOTZ heen zijn daktuinen, terrassen en groene daken aanwezig. Ze ondersteunen het concept, dragen sterk bij aan de biodiversiteit en verhogen de leefbaarheid. Binnen het geheel aan daklandschap is er een gradatie van gebruik, waarbij enkele grotere daken ook als gemeenschappelijk terras functioneren.



Commerciële ruimte

ROOTZ is een stukje stad. Met het woningaantal, en al helemaal in relatie tot de omgeving, is het er levendig. Daarbij past een programma aan voorzieningen dat het wonen ondersteunt, maar ook werkplekken die extra dynamiek brengen. Het betreft horeca en woondiensten (fietsenmaker, wasserette, ontmoetingsruimte), maar ook commerciële ruimten (werkplekken, dienstverlening) en zorg. De ruimtes zijn gereserveerd in het plan, zonder ze al precies in te vullen. Daarmee kan op de marktvraag worden ingespeeld, en worden afgestemd met de andere deelplannen in Schalkwijk. De voorzieningen zijn gepositioneerd als ondersteuning van de hoofdroutes over de corridor, rond het bosplein en langs de Europaweg. De units zijn zoveel zoveel mogelijk geclusterd om de flexibiliteit en haalbaarheid te vergroten.



Wonen op begane grond

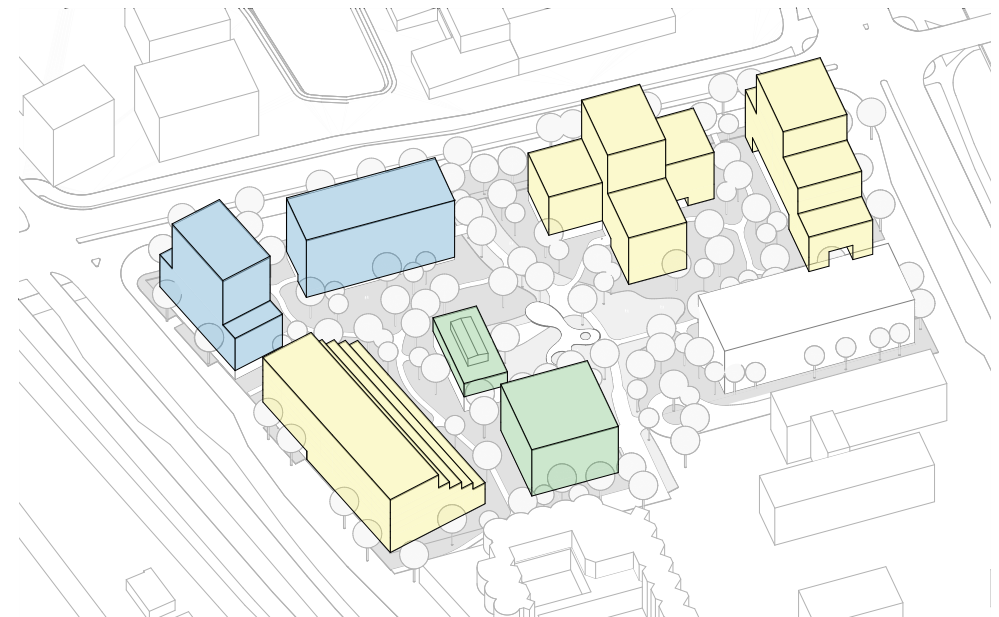
Naast gebouwentrees, multifunctionele ruimtes, fietsenstallingen technische ruimtes bevinden zich ook woningen aan het landschap op maaiveld. Dit bevordert de levendigheid, de kwaliteit van de plint, de sociale controle. Maar het levert ook bijzondere woningen op, met een terras aan het landschap.



Woningen begane grond

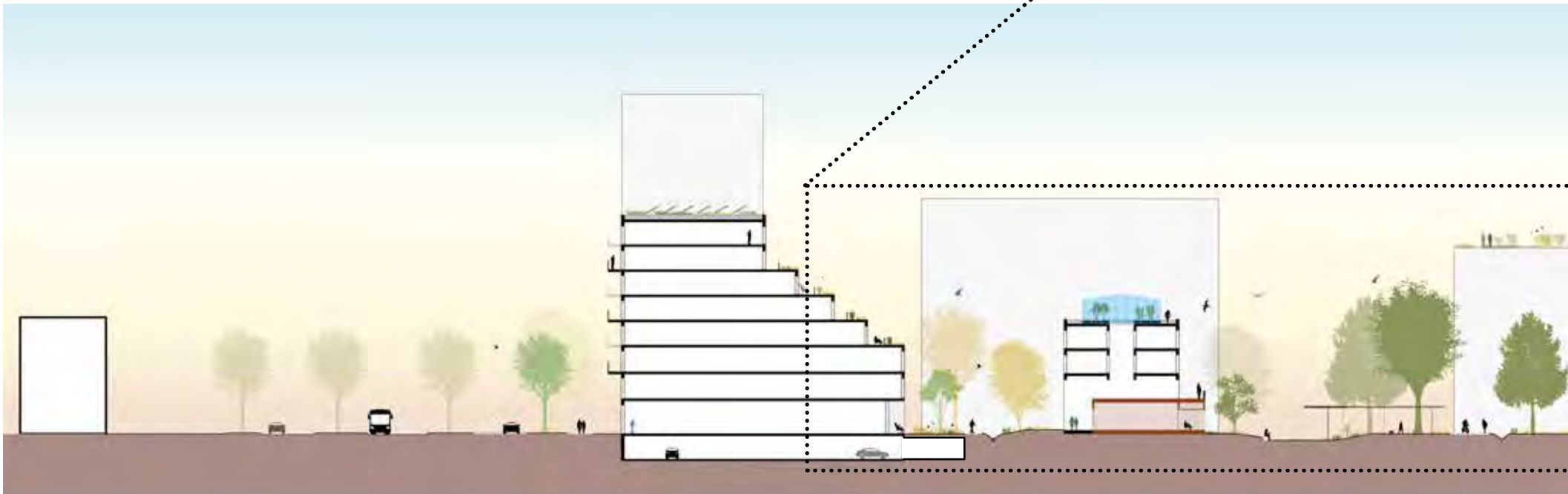
Woningcategorieën

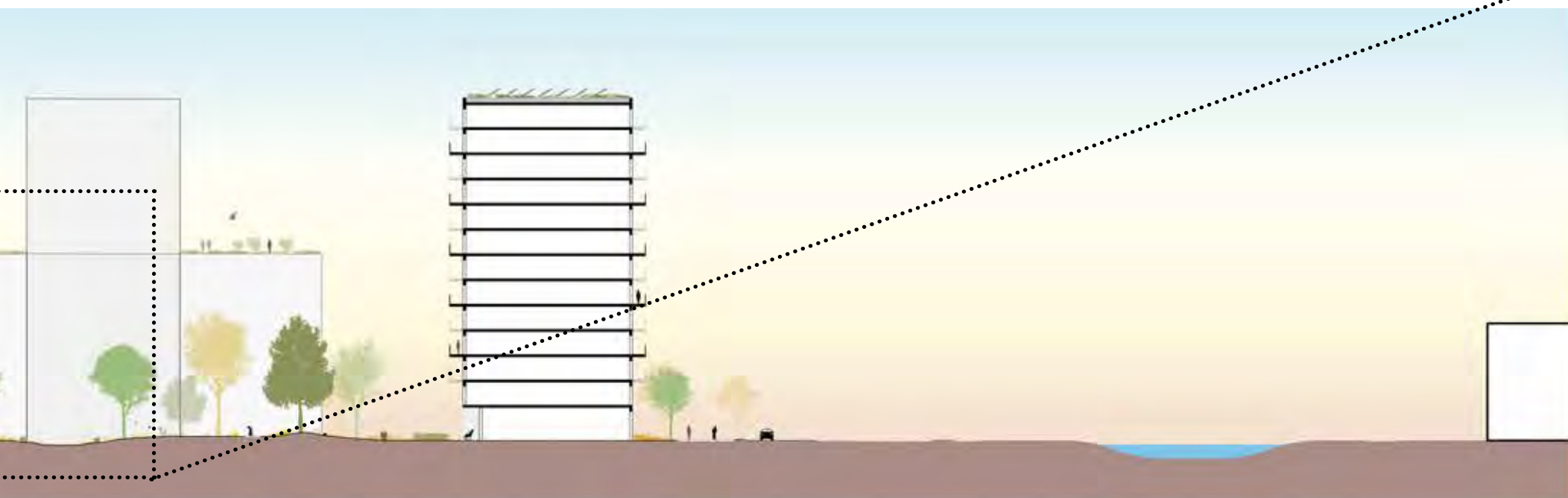
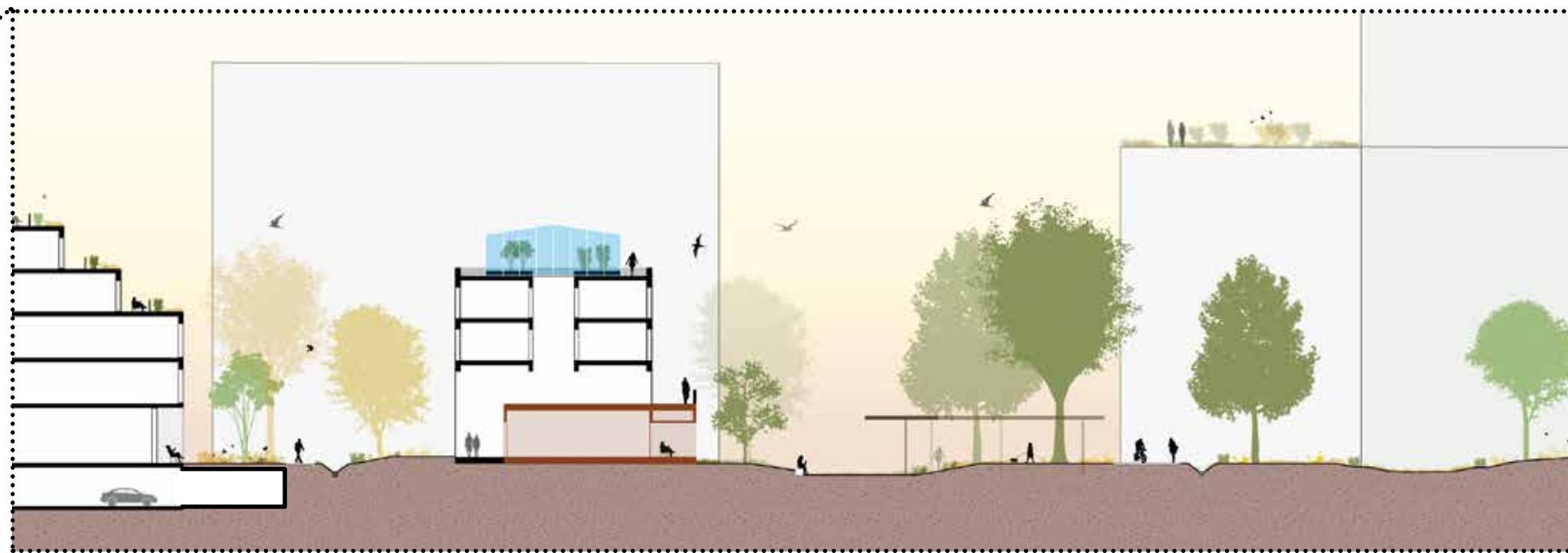
Het plan bevat koop- en huurwoningen, in een differentiatie die past bij de vernieuwing van Schalkwijk. Per gebouw wordt het exacte programma aan de architect meegegeven bij de start van de volgende fase.



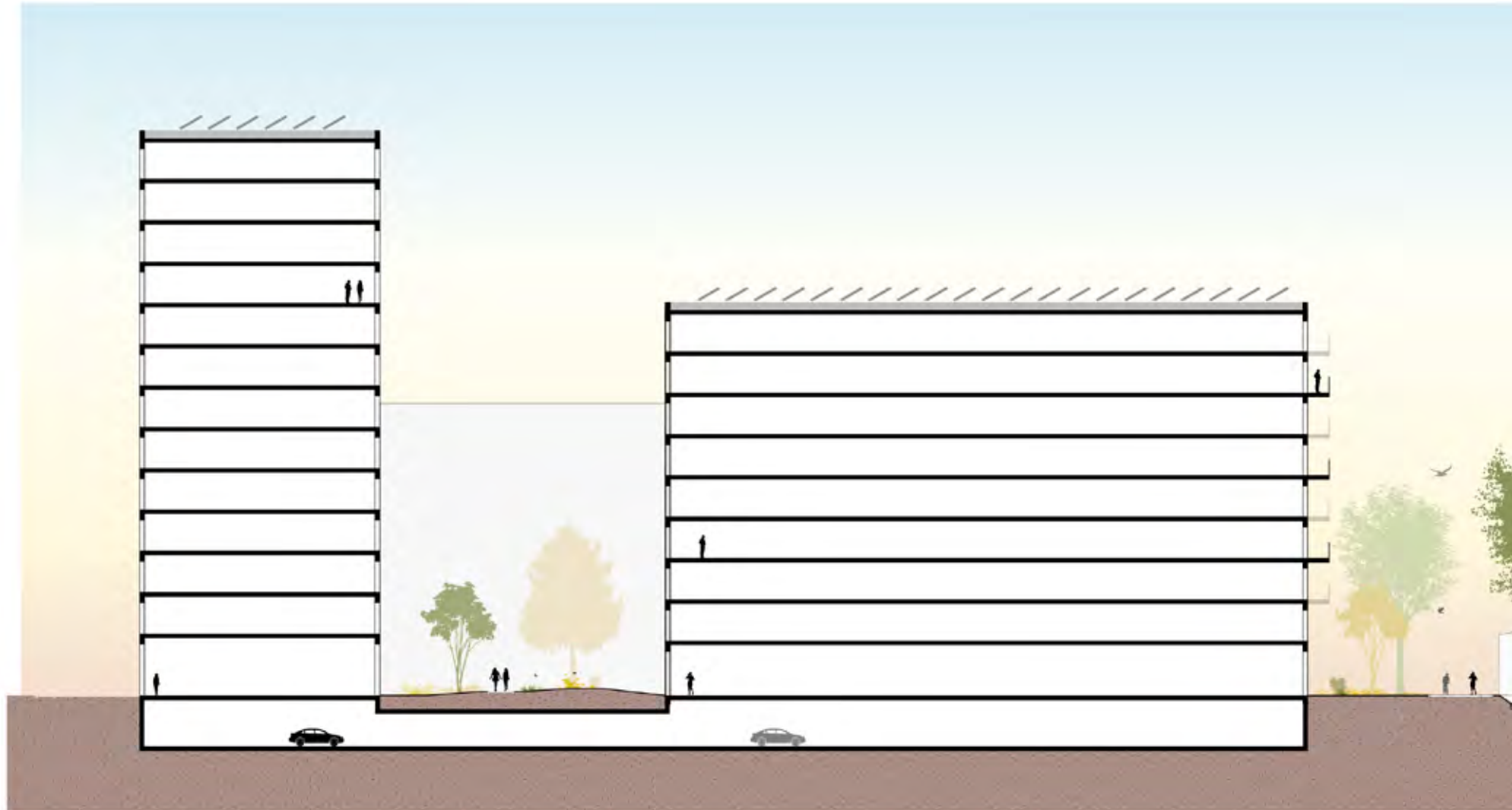
Woningcategorieën

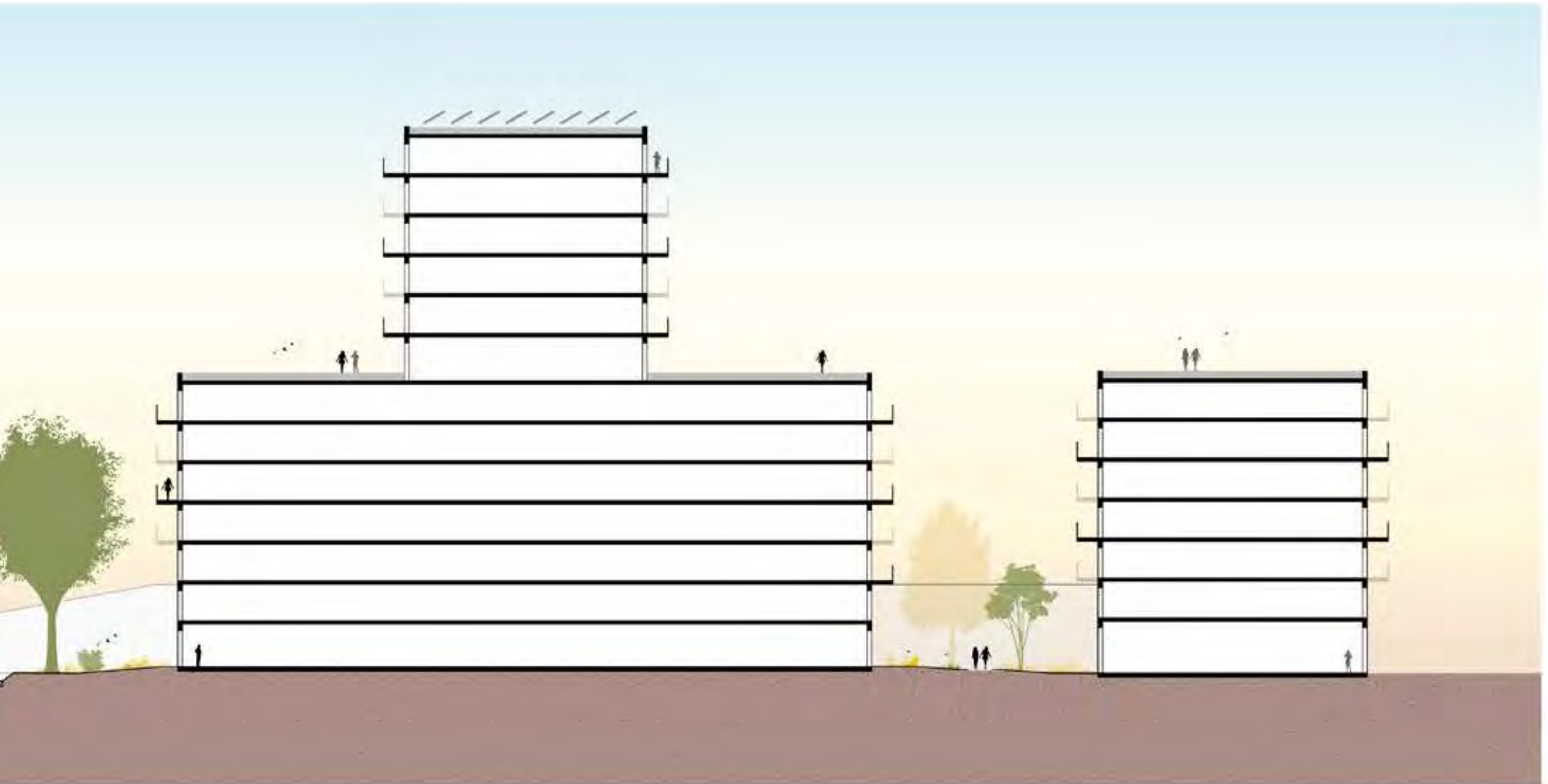
Doorsnedenes





Doorsnedenes

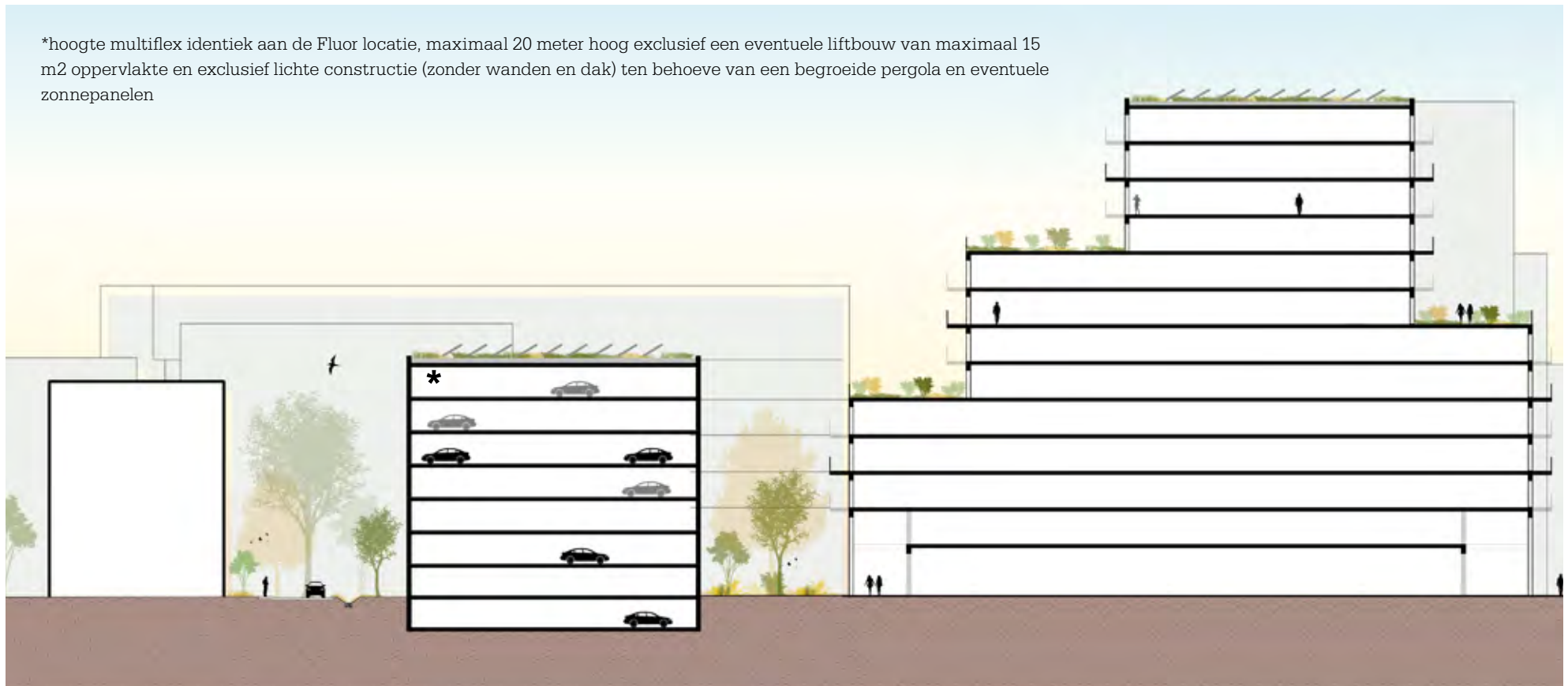


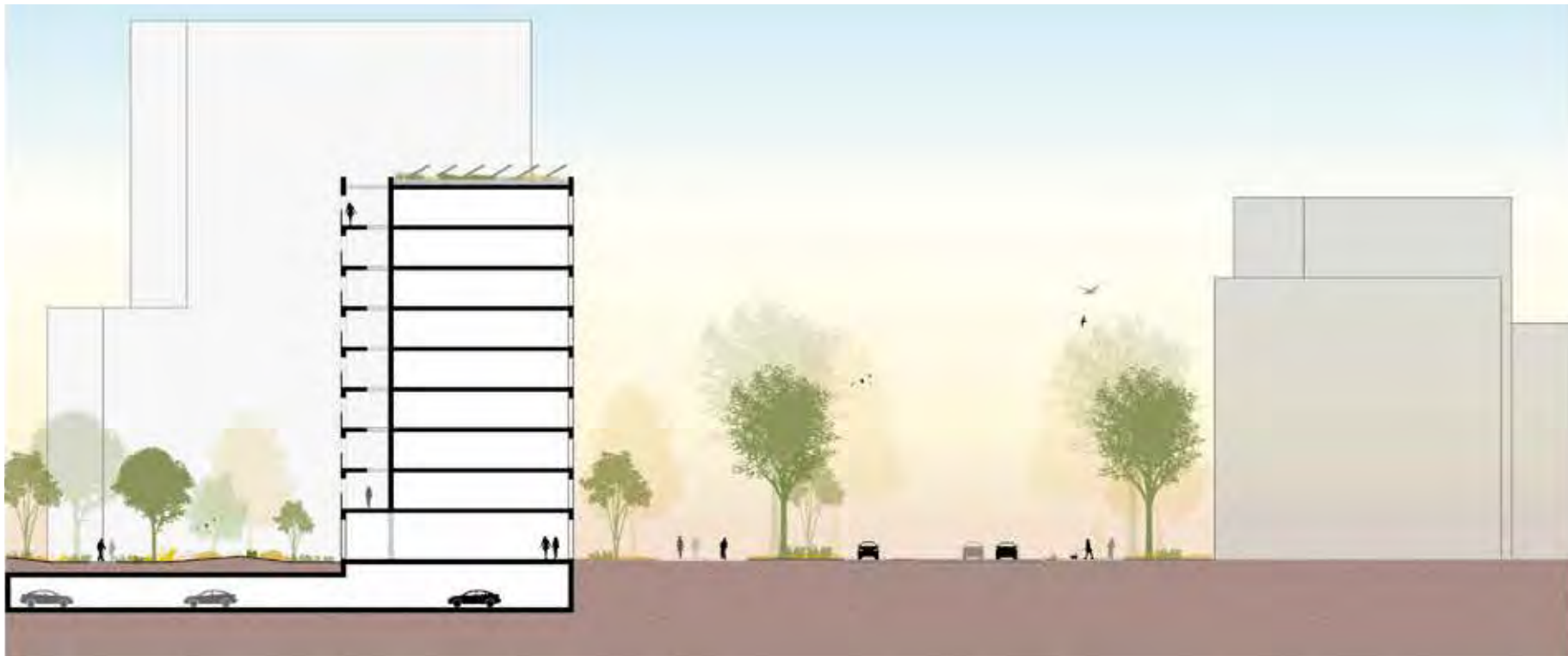
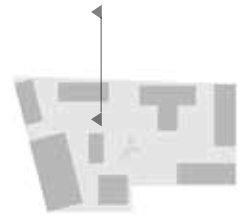


Doorsnedenes



*hoogte multiflex identiek aan de Fluor locatie, maximaal 20 meter hoog exclusief een eventuele liftbouw van maximaal 15 m2 oppervlakte en exclusief lichte constructie (zonder wanden en dak) ten behoeve van een begroeide pergola en eventuele zonnepanelen





Uitgangspunten architectuur

Gebouwen en aansluiting landschap

In het boslandschap staan gebouwen als afzonderlijke eenheden in het landschap. Gebouwen met elk een eigen identiteit en van verschillende maat en hoogte. De gebouwen zijn alzijdig; er bestaan geen achterkanten. Elk gebouw is zijn eigen architectonische eenheid. Balkons en eventuele ontsluiting zijn onderdeel van de gevel. Grotere gebouwen worden geleed en vertrappen naar de binnenzijde. Daardoor ontstaat een aangename verblijfskwaliteit in het landschap van het binnengebied; luw en met goede bezonning. Gebouwen gaan daardoor een relatie aan met het landschap; dit wordt versterkt door de groene daken die zoveel mogelijk vanaf maaiveld zichtbaar zijn.

De plint (begane grond) van de nieuw te realiseren gebouwen vormt tevens in functie en programma een belangrijke schakel tussen binnen en buitenruimte. In het kader van flexibele inzetbaarheid

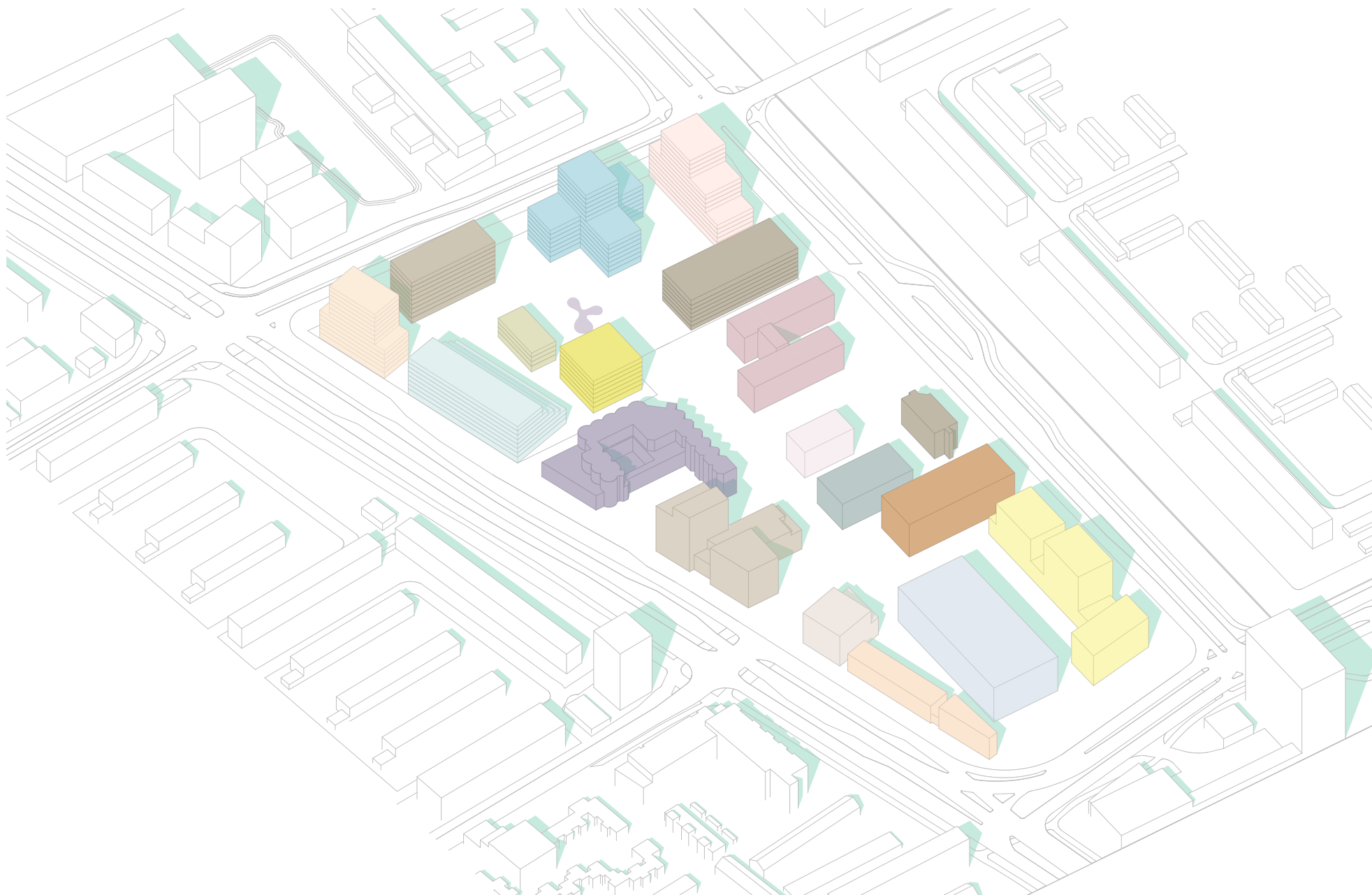
en toekomstbestendigheid wordt hier een vrije verdiepingshoogte van 3,50 m toegepast.

Kleuren en materialen

De gevels van al de blokken worden opgebouwd uit eenvoudige maar krachtige middelen in lijn met het beeldkwaliteitsplan. Robuuste detaillering en materiaalgebruik, met aandacht voor detail en aansluiting. Duurzaam verouderende materialen geven de wijk een tijdloos karakter. De materialen zijn ingetogen en tijdloos, duurzaam en oorspronkelijk. De gevels van alle blokken worden hoofdzakelijk uitgevoerd in verschillende type bakstenen met verbijzonderingen in de plint, accenten of gevelvlak van andere materialen zoals architectonisch beton, metaal of hout. Voor het kleurenpalet kan inspiratie gevonden worden in het bomenplan. Het toepassen van kleur kan subtiel, als accent of tint. De gebouwen bestaan uit een kleurenpalet variërend tussen rood-bruine tot

grijs-witte tinten. Bij elkaar vormen ze een familie van gebouwen als achtergrond voor het groene bomen landschap.



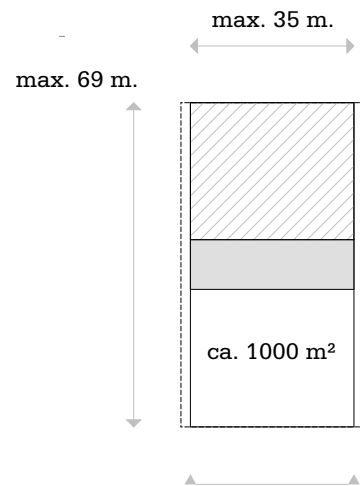
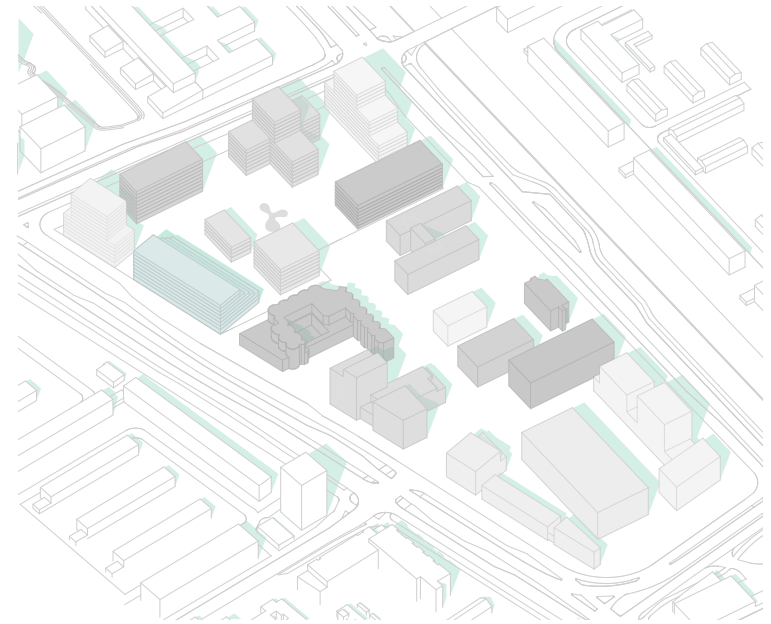


Bouwenveloppen

De spelregelkaart is ten alle tijden leidend.

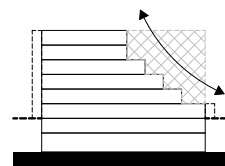
blok A

Blok A heeft de grootste footprint in het plan. De plint bevat een groot vloerveld aan commerciële ruimte en stadswoningen die de fietsenstalling afzomen. De entreehal is bereikbaar vanaf de Europaweg alsook het binnengebied. Aan de Europaweg is het volume maximaal 8 lagen en trapt af naar maximaal 3 lagen aan de oostkant.



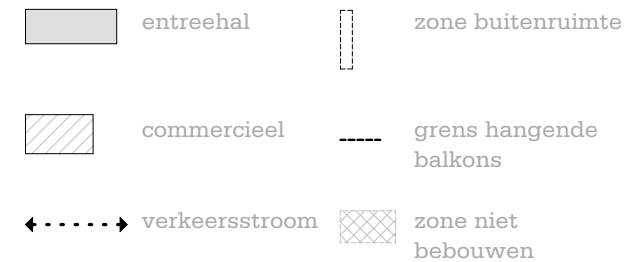
max. 8 lagen

Europaweg



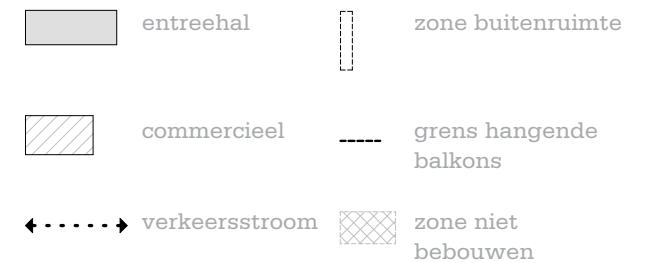
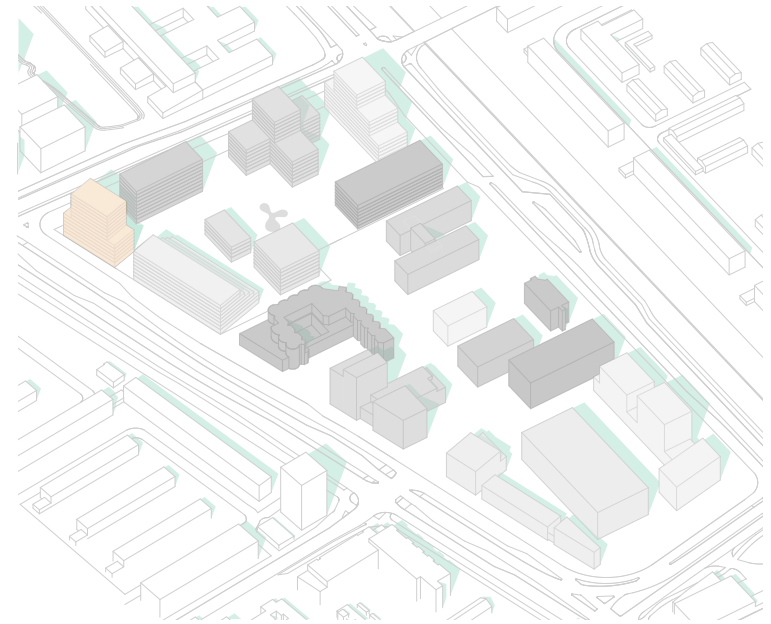
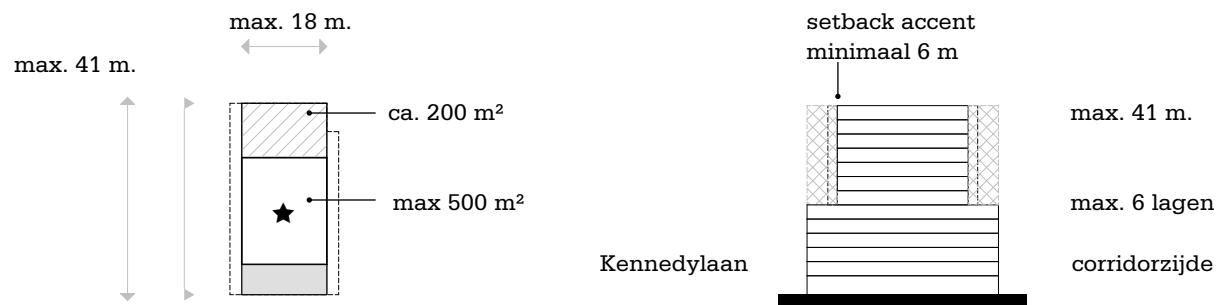
max. 3 lagen

corridorzijde



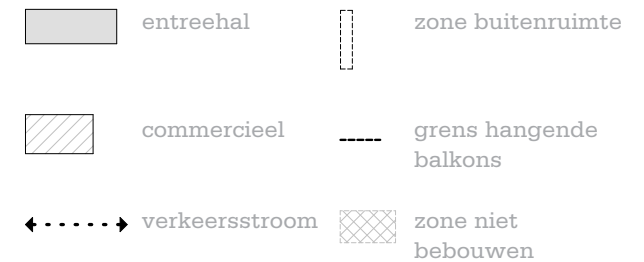
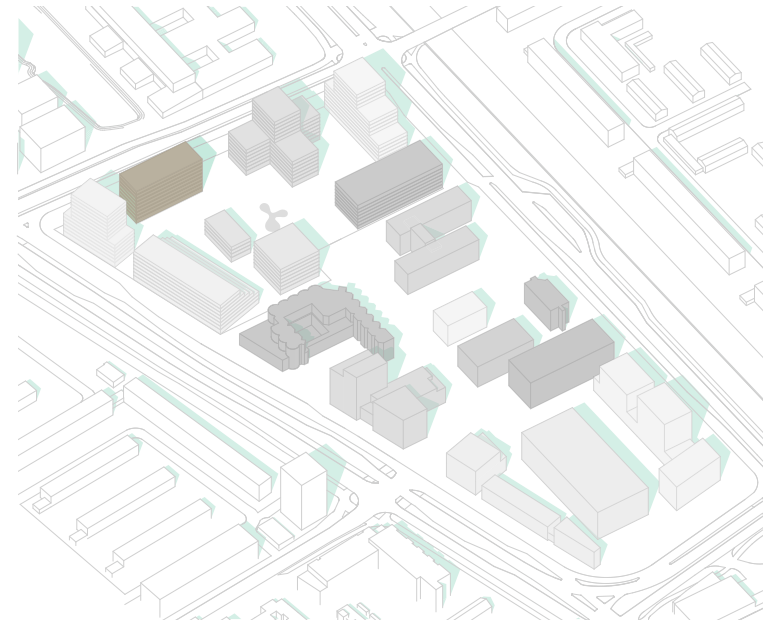
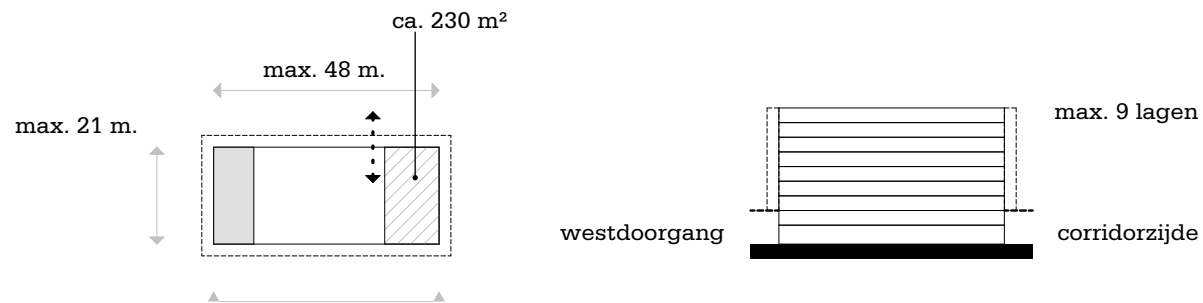
blok B

Blok B bestaat uit een basement van maximaal 6 lagen en een hoogteaccent van maximaal 41 meter hoog. Het accent staat aan de Europaweg en heeft een setback ten opzichte van de Kennedylaan die in hiërarchie ondergeschikt is. De setbacks zijn voorzien van gemeenschappelijke buitenruimtes. Ook kan hiervoor eventueel in de bovenste laag of op het dak ruimte gereserveerd worden.



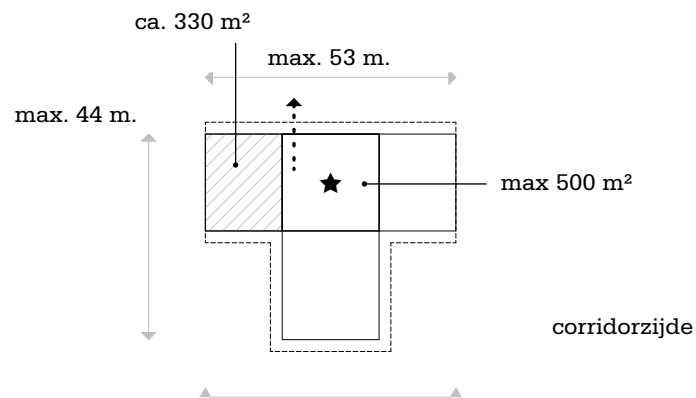
blok C

Blok C is een rechthoekig volume gepositioneerd langs de Kennedylaan. Op de begane grond bevat dit blok de in- en uitrit van de garage in de westkelder en worden de zijanten gemarkeerd met de entreehal en commerciële ruimte, om open hoeken te creëren met activiteit. Om eenzijdige noordwoningen te voorkomen kan de ontsluiting bestaan uit een leefgalerij aan de zuidzijde die ook de buitenruimtes van de woningen kan bevatten.

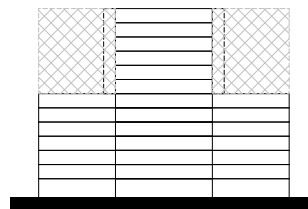


blok D

Blok D is een T-vormig blok in footprint, met een hoogteaccent aan de Kennedylaan. De positie van het accent in het midden van de gevel ondersteunt een alzijdige uitstraling. Ook hier is het accent maximaal 41 meter, terwijl het basement maximaal 7 lagen is. Op de begane grond bevat het blok de uitrit vanuit de oostkelder en is er aan de corridorzijde een commerciële ruimte om de noordzone van de corridor te activeren.



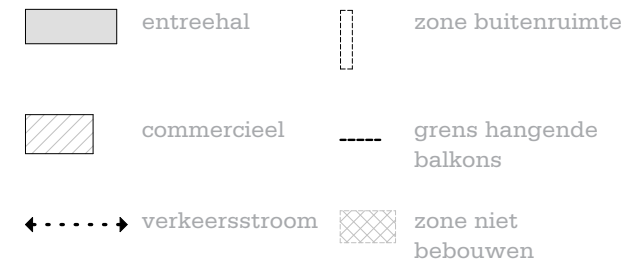
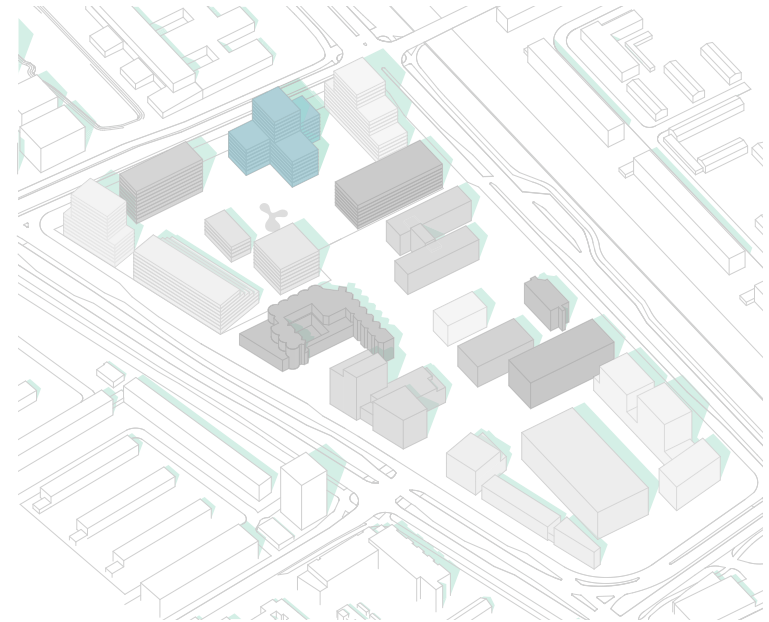
setback accent
minimaal 6 m



max. 41 m.

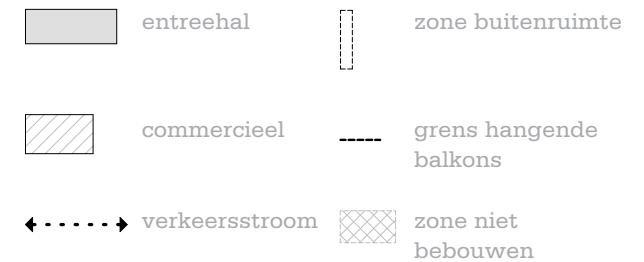
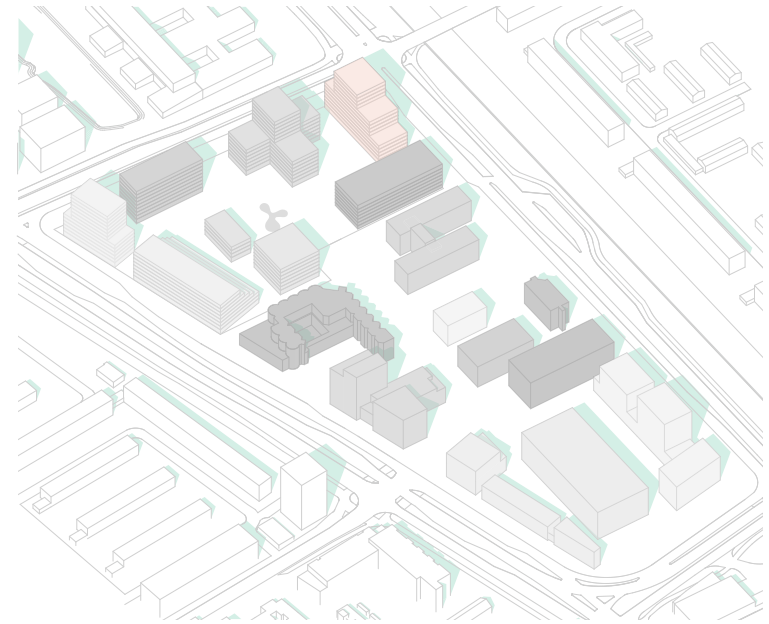
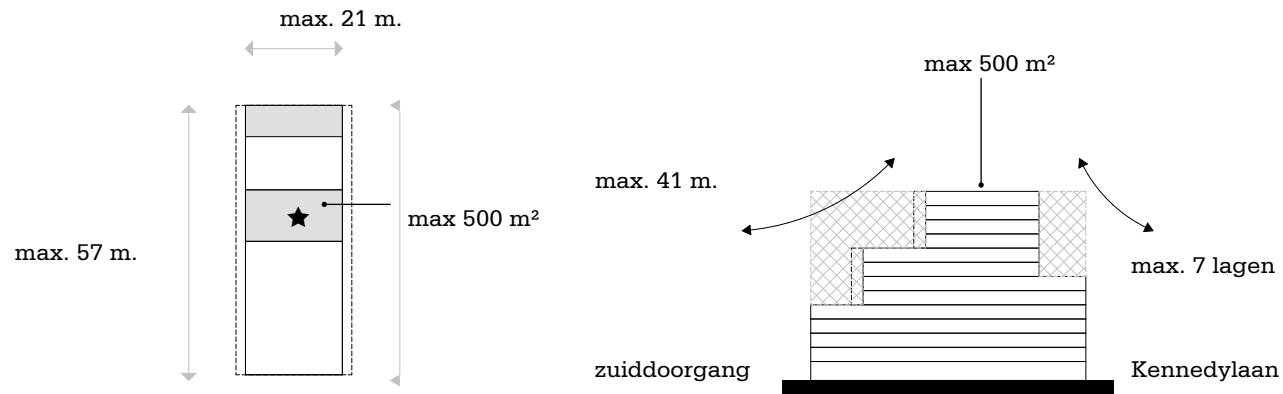
max. 7 lagen

oostdoorgang



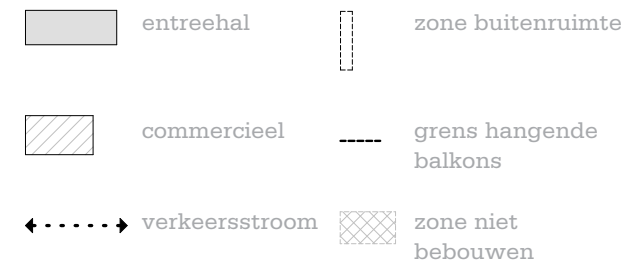
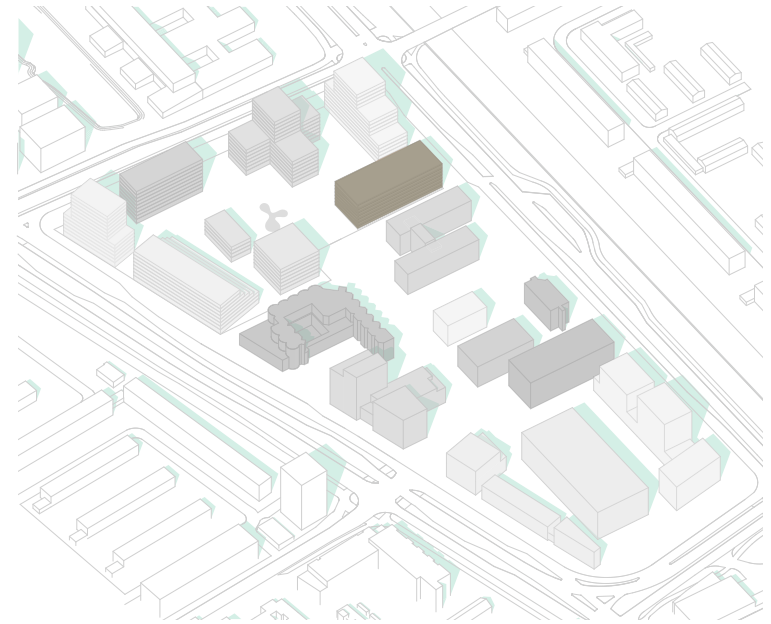
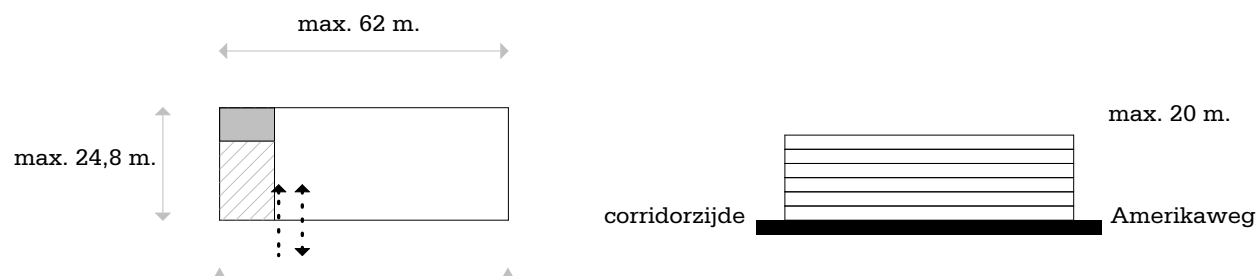
blok E

Blok E bevat een 41 meter accent. Het accent staat aan de Amerikaweg en heeft een setback ten opzichten van de Kennedylaan die in hiërarchie ondergeschikt is. De plint aan de Kennedylaan heeft een hoogte van max. 7 lagen. Richting Antillenweg loopt het blok geterasseerd af, naar een hoogte van maximaal 5 lagen. De hoeken van het blok worden gemarkeerd met entreehallen.



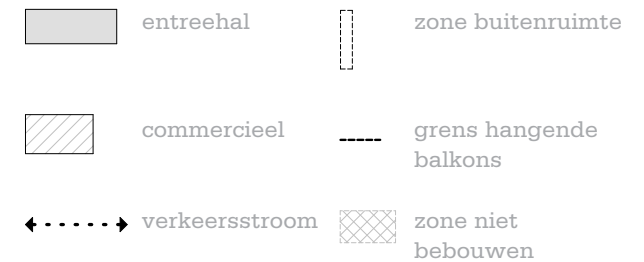
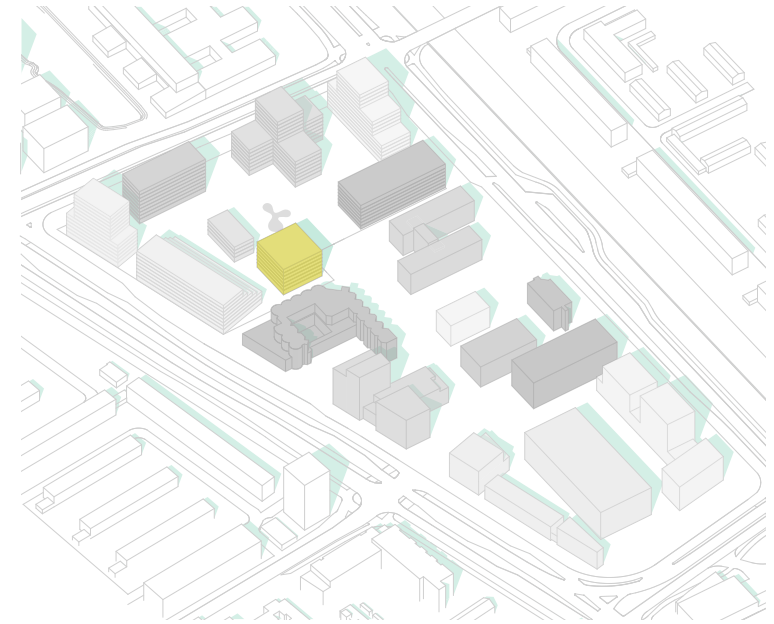
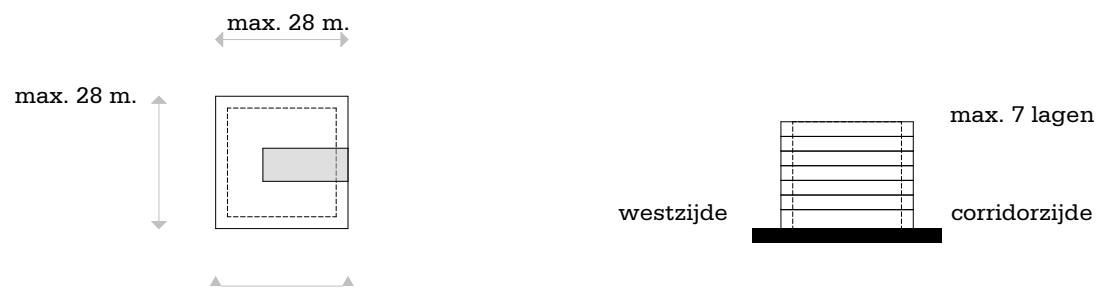
blok F

Blok F is een parkeergebouw, identiek qua hoogte aan de multiflex op de Fluor locatie. Het is maximaal 20 meter hoog exclusief een eventuele liftbouw van maximaal 15 m² oppervlakte en exclusief lichte constructie (zonder wanden en dak) ten behoeve van een begroeide pergola en eventuele zonnepanelen. De in- en uitrit voor het parkeergebouw wordt ontsloten vanuit de Antillenweg. Het is belangrijk dat de gevel van het parkeergebouw een relatie aangaat met het landschap, door materialen te gebruiken met een warme uitstraling en beplanting te integreren in de gevel. Onderzocht moet worden of er een gebruiksfunctie in de vorm van sport of spel kan worden toegevoegd.



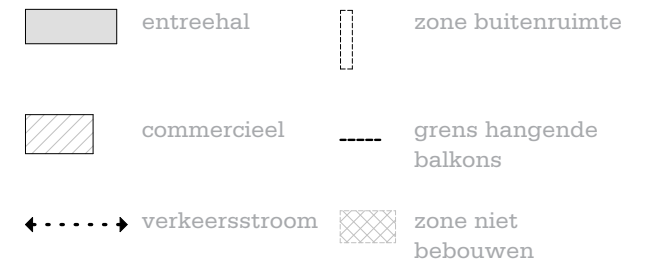
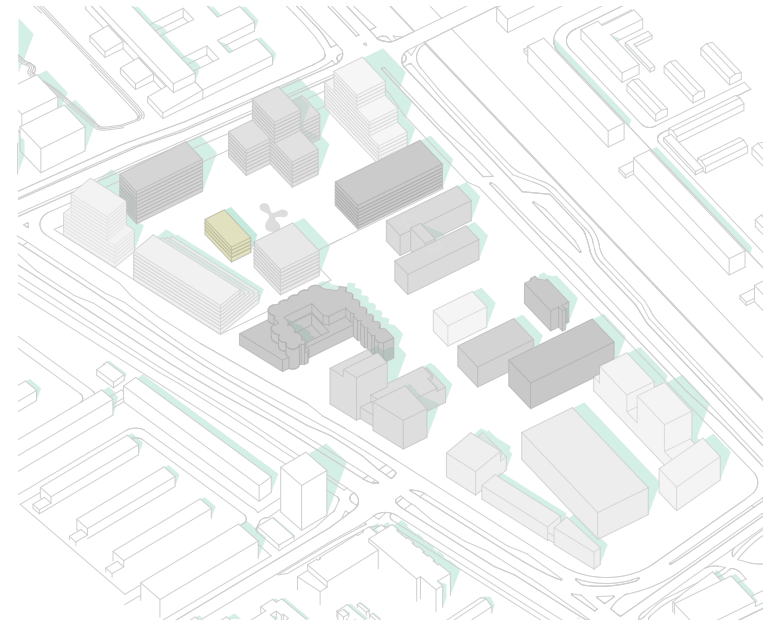
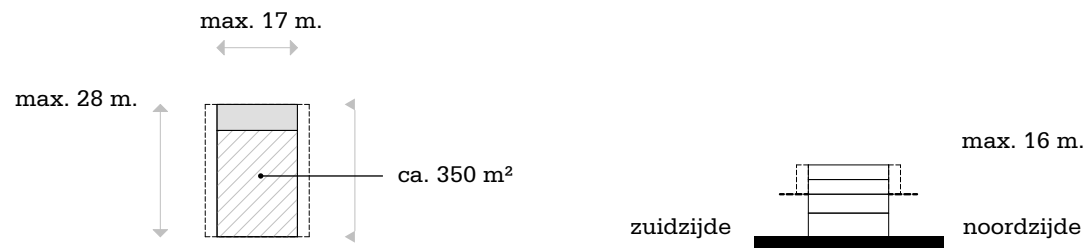
blok G

Blok G is een vierkant gebouw in footprint waarbij de buitenruimtes in het volume zijn opgelost doormiddel van loggias. Op de begane grond is een commerciële ruimte aan de noordzijde gepositioneerd als ook de entree voor de fietsenstalling, die wordt ontsloten aan de corridorzijde. Het gebouw is maximaal 7 lagen hoog.



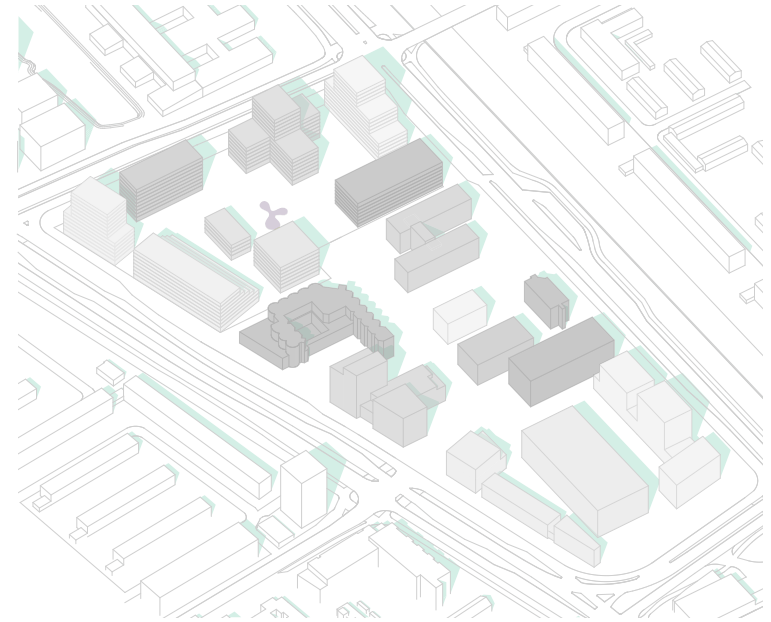
blok H

Blok H bestaat uit het hergebruik en de transformatie van het Belcanto paviljoen. Het kenmerkende gebouw van Claus en Kaan architecten moet van de buitenkant herkenbaar blijven, waarbij vooral de forse gemetselde luifel intract blijft. Bovenop het gebouw kunnen extra lagen worden geplaatst met woonprogramma, waarbij de begane grond en de eerste verdieping gereserveerd wordt voor commerciële ruimte.

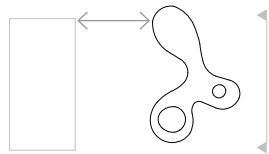


bospaviljoen

Het bospaviljoen is een transparante en lichtvoetige overkapping die bedoelt is als een ontmoetingsplek voor de buurt. Het paviljoen gaat een relatie aan met de omgeving en kan ook in haar verschijningsvorm als onderdeel van het bomenlandschap worden gezien. In de verdere uitwerking kan de preciese functie en de vorm worden onderzocht. Ook is het interessant om het paviljoen van hergebruikte materialen te maken.



voldoende afstand
tot blok H



doorzicht op de BG

	entreehal		zone buitenruimte
	commercieel		grens hangende balkons
	verkeersstroom		zone niet bebouwen

Rijnboutt

Moermanskkade 317
1013 NJ, Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10
info@rijnboutt.nl
rijnboutt.nl

 @rijnboutt

AMVEST



Rijnboutt