

Masterplan Centrum Schalkwijk

maart 2025



Dit masterplan, het sluitstuk van de transformatie van het winkelcentrum, gaat over fase 3 en daarna: de 'groene' gebouwen op de impressie. Fase 1 en 2 zijn de 'witte' gebouwen in het centrum.



Samenvatting

Centrum Schalkwijk is snel aan het veranderen van een monofunctioneel winkelcentrum in een multifunctioneel stadsdeelcentrum. De eerste fase is grotendeels uitgevoerd en de tweede fase is begonnen. Dit masterplan, het sluitstuk van de transformatie, gaat over fase 3 en daarna. Het beschrijft de gemeentelijke ambities, geeft de ruimtelijke en programmatische kaders weer en vertaalt die naar concrete randvoorwaarden, eisen, wensen en beeldkwaliteitscriteria.

Centrum Schalkwijk wordt het kloppende hart van Schalkwijk; een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum waar mensen winkelen, maar ook wonen, werken en recreëren. Detailhandel blijft het middelpunt, maar het aanbod wordt kleiner en meer toegespitst op Schalkwijk. Zo ontstaat ruimte voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zoals een cultuurpodium, een gecombineerd sportgebouw, een gezondheidscentrum en mogelijk een basisschool.

Ook komt er plek voor (betaalbare) bedrijfsruimte, hoogwaardige (nacht-)horeca en aangename verblijfs- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. De structurele leegstand verdwijnt en het aanbod gaat beter aansluiten op de lokale wensen en behoeften. Centrum Schalkwijk wordt een bruisend stadsdeelcentrum waar mensen graag komen, ongeacht hun leeftijd, leefstijl of achtergrond, omdat er voor hen elk moment van de dag en avond iets te beleven valt.

Aan de randen van Centrum Schalkwijk worden de bouwblokken en woontorens hoger en breder, in lijn met de omliggende infrastructuur. In het midden worden de gebouwen lager en smaller, wat past bij een gezellig winkelgebied. De winkelstructuur – de zogenoemde ‘winkel-T’ – wordt compact,

met publiektrekkers op de uiteinden van de T. De sociaalmaatschappelijke, sport- en culturele voorzieningen liggen bij elkaar, rond de pleinen aansluitend op het winkelgebied, die hierdoor kleur en karakter krijgen en het gebied identiteit geven: de zogenoemde ‘ankers van leven’. In combinatie met de voorzieningen van fase 1 en 2 – zoals de bibliotheek, supermarkten, foodhal en bioscoop – ontstaat zo een volledig en samenhangend aanbod, met een evenwichtige verdeling over het centrum.

De nieuwe woningen (ca. 1.400) komen grotendeels boven de winkels en voorzieningen, maar hier en daar ook op straatniveau. Het woningaanbod wordt duurzaam en divers. We willen Schalkwijkers en andere geïnteresseerden de mogelijkheid bieden door te stromen en hopen zo de lokale woningmarkt te stimuleren. Centrum Schalkwijk moet een plek worden waar het fijn wonen is en burens elkaar kennen, om anonimiteit, vereenzaming en (sociale) onveiligheid tegen te gaan. Daarom zetten we in op gedeelde voorzieningen en gemeenschapsvorming. In Centrum Schalkwijk is ook ruimte voor (geclusterde) ouderenwoningen en intramurale woonzorg.

Centrum Schalkwijk wordt een autovrij gebied, zodat bewoners en bezoekers er veilig kunnen bewegen en verblijven. Omdat het centrum omringd is met (zwarte) verkeersinfrastructuur, is het voor voetgangers en fietsers vanuit de omliggende wijken lastig te bereiken, binnen te komen en te doorkruisen. Dit gaan we makkelijker maken door aan te sluiten op bestaande fiets- en wandelverbindingen en de oversteekbaarheid te verbeteren. Het (H)OV-busstation aan het Evert Haverkortplein wordt opnieuw ingericht en krijgt meer kwaliteit. Auto's blijven welkom, maar worden opgevangen in parkeergebouwen aan de randen van het gebied.

Bij dit masterplan zetten we vol in op vergroening van de openbare ruimte met het ‘Groen tenzij’-principe. Met de sloop van de oude Spaarnehal geven we het Wil Merkiespark vorm en leggen we een ecologische verbinding tussen het Romolenheempark, de Amerikavaart en het Aziëpark. Ook in de winkel- en aanloopstraten en op de pleinen en gebouwen komen beplanting, bomen, daktuinen en natuurdaken. Met inheemse beplanting en nestelplekken in de openbare ruimte en aan de gebouwen wordt Centrum Schalkwijk ook de thuisbasis voor veel verschillende diersoorten.

Centrum Schalkwijk moet een gezond en toekomstbestendig gebied worden. Een gebied waar het veilig is, waar je schone lucht inademt, waar het levendig is, maar waar je ook rust kunt vinden. Zowel binnenshuis als buitenshuis. Een gezond en aangenaam gebied met voldoende groen en water(berging) voor verkoeling in de zomer. Door in te zetten op bodemenergie – met collectieve WKO-installaties – en het opvangen van zonne-energie, gaan we Centrum Schalkwijk vrijwel energieneutraal maken.

Kortom: Centrum Schalkwijk wordt een compleet, aantrekkelijk, herkenbaar en groen centrum dat letterlijk en figuurlijk goed verbonden is met heel Schalkwijk.

Dit masterplan is een co-productie van de gemeente Haarlem en architectenbureau Rijnboutt

Rijnboutt

Inhoud

1. Inleiding

1.1 Aanleiding	5
1.2 Voorafgaand aan dit masterplan	6
1.3 Doel en resultaat	6
1.4 Participatie	7
1.5 Vervolgproces	7
1.6 Kwaliteitsbewaking	8
1.7 Leeswijzer	8

2. Opgave en visie

2.1 Inleiding	9
2.2 Opgaven	9
2.3 Visie	11

3. Masterplanontwerp

3.1 Inleiding	18
3.2 Het ontwerp	19
3.3 Stedenbouwkundige opbouw	28
3.4 Volumes en hoogtes	29
3.5 Programma	30
3.6 Themakaarten	33
3.7 Bezonning en windklimaat	38

4. Openbare ruimte

4.1 Inleiding	39
4.2 Structuur van de openbare ruimte	40
4.3 Publieke en collectieve ruimten	42
4.4 Visie op groen	52
4.5 Kunst & speelelementen	54

5. Randvoorwaarden, eisen en wensen

5.1 Inleiding	55
5.2 Omgevingswet, -visie en strategie	55
5.3 Stedenbouwkundige opzet	56
5.4 Programma	56
5.5 Natuur, klimaat en duurzaamheid	61
5.6 Milieu- en omgevingsaspecten	66
5.7 Mobiliteit	69
5.8 Openbare ruimte	71
5.9 Gebouwen	74
5.10 Slotbepalingen	76

6. Beeldkwaliteit

6.1 Inleiding	77
6.2 Algemene criteria	80
6.3 De zachte stad	82
6.4 De experimentele stad	95
6.5 Openbare ruimte	100

7. Uitvoering

7.1 Inleiding	103
7.2 Ontwikkelstrategie	103
7.3 Fasering	104
7.4 Financiële paragraaf	104
7.5 Planproces en sturing	104

Ontwerpers referentiefoto's	107
-----------------------------	-----

Bijlagen

1. Analyse gebied en beleid
2. Adviesrapport DTNP
3. Adviesrapport Stipo
4. Participatieverslag
5. Conceptcirkel woningcorporaties
6. Ecologische kansen
7. Drie modellenstudie
8. Ontwikkelstrategie
9. Schema's planproces
10. Mobiliteitsplan
11. Natuurtoets
12. Quickscan boomeffectanalyse
13. Quickscan water
14. Bodemenergie
15. Stikstofberekening
16. Windhinderonderzoek
17. Bezonningsstudie
18. Geluidsonderzoek
19. Bodemonderzoeken
20. Kabels en leidingen
21. NGE vooronderzoek
22. Externe veiligheid
23. Luchthavenindelingsbesluit
24. Sportcomplex

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Haarlem is een prachtige historische stad waar mensen graag wonen en leven. En dat moet Haarlem ook in de toekomst blijven. Daarom heeft de gemeenteraad in 2022 de [Omgevingsvisie Haarlem 2045](#) vastgesteld. Deze visie schetst de koers voor de ontwikkeling van Haarlem. Om te zorgen dat er voor alle doelgroepen woningen zijn, moet er worden bijgebouwd. Vergroten van het woningaantal gaat hierbij hand in hand met vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente wil daarbij beter gebruik maken van het bestaande stedelijk gebied om groen- en buitengebieden te ontzien. Dit doen we met grootschalige gebiedsontwikkelingen, waarbij we openbare ruimte, voorzieningen, mobiliteit, klimaatbestendigheid en woningbouw als een geheel aanpakken; dit zijn de ontwikkelzones.

De Haarlemse ambities – zoals uitgewerkt in de Omgevingsvisie – zijn groot. We streven naar een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en water, die bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering. Er moeten voldoende voorzieningen zijn, die Haarlemmers lopend en fietsend kunnen bereiken. Daarom bouwen we de woningen in de bestaande stad. In Schalkwijk doen we dat voornamelijk in de *Ontwikkelzone Europaweg*, door leegstaande monofunctionele kantoor- en winkelgebieden om te zetten naar multifunctionele woon-werkgebieden. Hierdoor voegen we een groot aantal woningen toe aan de Haarlemse woningvoorraad en krijgen de andere ambities een plek. Dat alles maakt Schalkwijk aantrekkelijker, toegankelijker en fijner om in te wonen.

Centrum Schalkwijk ligt aan de zuidkant van de



Centrum Schalkwijk is onderdeel van de ontwikkelzone Europaweg en ligt in het hart van stadsdeel Schalkwijk

ontwikkelzone Europaweg en is het hart van het stadsdeel Schalkwijk. Dankzij de centrale ligging tussen Boerhaavewijk, Meerwijk, Molenwijk en Europawijk is het winkelcentrum belangrijk in het dagelijkse leven van vele Schalkwijkers als winkel-, verblijf- en ontmoetingsplaats. Elke Schalkwijker kent het 'Hemaplein', de FEBO met de toren van de Spaarnekerk en het marktplein.

Het overdekte winkelcentrum Schalkwijk had lange tijd een regionale functie met een breed winkelaanbod. Maar de laatste decennia neemt de leegstand toe en de uitstraling van het winkelcentrum af. Verloedering, hangjongeren en afval veroorzaken overlast en mensen kunnen zich er 's avonds onveilig voelen.

1.2 Voorafgaand aan dit masterplan

De eerste plannen voor het transformeren van het winkelcentrum Schalkwijk staan in het uitvoeringsplan *Schalkwijk 2000+* uit de jaren negentig van de vorige eeuw. Toen waren er al signalen dat het winkelcentrum minder aantrekkelijk werd, ondanks dat het nog redelijk goed functioneerde. De winkeleigenaren (verenigd in de *CVvE Schalkwijk*) en de gemeente besloten dat er iets moest veranderen om het tij te keren. In 2013 zag daarvoor de *Structuurvisie Schalkstad* het licht. Deze structuurvisie gaf vorm aan de verandering van winkelcentrum naar stadsdeelcentrum door ruimte te bieden voor andersoortige voorzieningen en woningbouw.

Verskillende bestemmingsplannen gaven ruimte aan de voltooiing van deze eerste fase van de transformatie en het toevoegen van andere functies in het gebied. Op het niveau van de ontwikkelzone Europaweg is in 2019 de [Visie Ontwikkelzone Europaweg](#) vastgesteld. De transformatie van Centrum Schalkwijk is daar onderdeel van. In 2021 is er voor Centrum Schalkwijk fase 2 een [Stedenbouwkundig Programma van Eisen](#) vastgesteld.

Nu de eerste fase is afgerond en de werkzaamheden aan de zuidzijde voor de tweede fase zijn gestart, is de verandering van het stadsdeelcentrum al duidelijk zichtbaar. Maar de grootste opgave ligt nog voor ons: de transformatie van het winkelcentrum. Door de overdekte winkelpassage om te vormen, kunnen we een hoogwaardig stadsdeelcentrum voor Schalkwijk ontwikkelen en tegelijk bijdragen aan de Haarlemse woningbouwopgave. Om deze ingewikkelde transformatie in goede banen te leiden, is een helder ruimtelijk kader nodig. Dat schetsen we in het Masterplan Centrum Schalkwijk.



Dit masterplan richt zich met name op de transformatie van het winkelcentrum, de lage bebouwing in het midden (foto Milo Dinkelaar).

1.3 Doel en resultaat

Doel van het masterplan is het voor de lange termijn borgen van de programmatische en ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het nog te transformeren deel van het Centrum Schalkwijk: fase 3 en verder. Hierbij is de vertaling van de relevante gemeentelijke beleidskaders en ambities belangrijk. Ook de (fysieke en functionele) aansluiting van Centrum Schalkwijk op de omliggende infrastructuur en wijken is een wezenlijk onderdeel van opgave.

In het masterplan staan de ruimtelijke en functionele kaders waaraan de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte moeten voldoen. Dit zijn zowel kwantitatieve als kwalitatieve kaders voor onder andere het programma, bouwvolume, openbare ruimte, bereikbaarheid en milieu- en duurzaamheidsaspecten. Deze kaders zijn vertaald in het masterplanontwerp en vastgelegd in randvoorwaarden, eisen en wensen en beeldkwaliteitscriteria. Dit masterplan borgt de gemeentelijke ambities voor de volgende fases in Centrum Schalkwijk en is het toetsings- en beoordelingsdocument voor de plannen die de

ontwikkellende partijen voor de deelgebieden gaan opstellen. Het masterplan is geen blauwdruk, maar schetst wel een duidelijk beeld waaraan de deelgebieden ruimtelijk en programmatisch moeten voldoen. Het kan zijn dat bij de uitwerking van een deelgebied op onderdelen van het masterplan wordt afgeweken. Uitgangspunt daarbij is dat de uitwerking nooit een verslechtering is ten opzichte van het masterplanontwerp en de kaders in dit masterplan.

1.4 Participatie

Bij de opgave voor Centrum Schalkwijk spelen veel

verschillende belangen. Participatie zorgt voor het versterken van het masterplan, leidt tot betere plannen en een goede relatie en verbinding met de verschillende stakeholders en belanghebbenden. De participatie was erop gericht om stakeholders, partners en belanghebbenden tijdens het proces zo goed mogelijk mee te nemen en mee te laten denken over de plannen en de toekomst van Centrum Schalkwijk.

Bewoners en bezoekers van (Centrum) Schalkwijk zijn op meerdere momenten geïnformeerd en bevraagd over hun ideeën bij de ontwikkeling. Interne en externe experts en (ontwikkel)partners, zoals de CVvE en woningcorporaties en adviesbureaus, zijn intensief betrokken bij het opstellen van dit masterplan. Met hun inbreng is het masterplan verrijkt en ligt er een stevige basis voor de participatie bij het vervolg.

Want om de kwaliteit van dit masterplan te bewaken, blijft participatie belangrijk. In de formele inspraakperiode kunnen belanghebbenden reageren op dit ontwerp-masterplan. Hiervoor zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd. Aanpassingen die hieruit volgen worden verwerkt in het definitieve masterplan. Bij de latere uitwerking van de deelprojecten zullen we stakeholders, omwonenden en andere belanghebbenden uiteraard blijven betrekken.

1.5 Vervolgproces

Het Masterplan Centrum Schalkwijk is het eindproduct van de *definitiefase* van het *Haarlems Ruimtelijk Planproces* (HRPP). Hierna begint de *ontwerpfase*. Ontwikkelaars gaan aan de slag met de uitwerking van de deelgebieden. Zij maken daartoe gebouwontwerpen voor de verschillende bouwblokken. Tegelijk maakt de gemeente het ontwerp voor de openbare ruimte.

Als de ontwerpfase is afgerond met een goedgekeurd



Voor het participatieproces is het *Informatiepunt Schalkwijk 2030* in het winkelcentrum geopend.

plan, kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden in de *voorbereidingsfase*. In de *realisatiefase* worden de gebouwen gebouwd en de openbare ruimte aangelegd. In paragraaf 7.5 wordt uitgelegd hoe dit planproces eruit ziet en welke ontwerpproducten, onderzoeken en adviezen hiervoor door de ontwikkelende partijen aangeleverd moeten worden.

1.6 Kwaliteitsbewaking

Voor de kwaliteitsbewaking van de ontwikkeling van Centrum Schalkwijk, heeft de gemeente een externe supervisor aangesteld als voorzitter van het kwaliteitsteam Centrum Schalkwijk (Q-team). In dit Q-team zitten als vaste leden ook een landschapsarchitect, de gemeentelijk stedenbouwkundige en een gemandateerd lid van de *Adviescommissie Omgevingskwaliteit* (AOK). De secretaris van het Q-team is de gemeentelijk procesmanager van Centrum Schalkwijk.

In de ontwerpfase beoordeelt het Q-team of de gebouwontwerpen voldoen aan de kaders van dit masterplan en of de architectonische kwaliteit ervan voldoende is. Naast de vaste leden van het Q-team kunnen ook andere disciplines uitgenodigd worden om de ontwerpen te beoordelen op aspecten als mobiliteit, duurzaamheid, sociale veiligheid, etc.

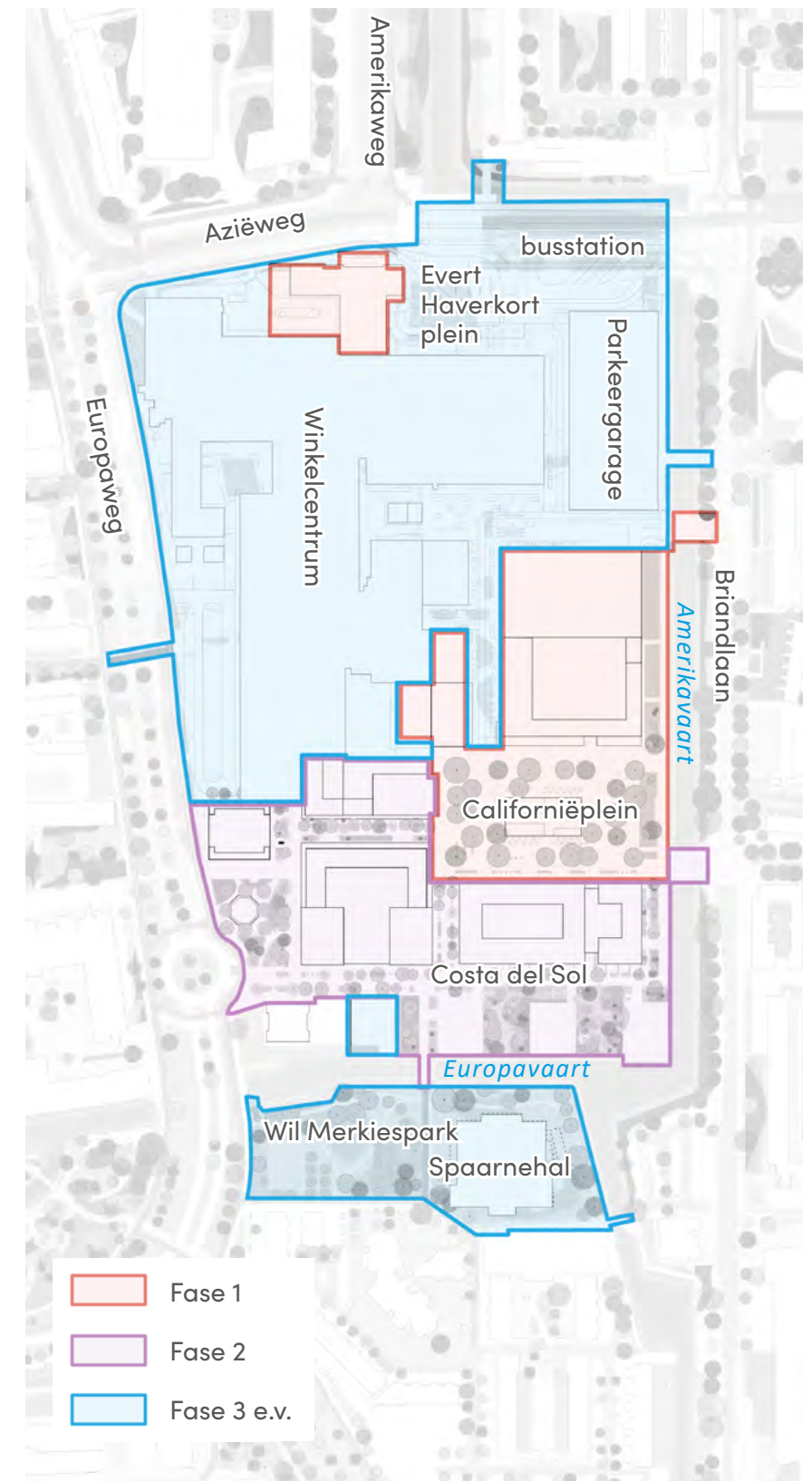
Voor de gefaseerde uitwerking van het masterplan schakelen de ontwikkelaars architecten- en adviesbureaus in die voor de betreffende deelgebieden de gebouwontwerpen maken. Centrum Schalkwijk is een moeilijke transformatieopgave met ingewikkelde bouwblokken. Doorslaggevend is dat hiervoor architecten worden geselecteerd die ondanks deze complexiteit toch kwalitatief hoogwaardige gebouwen kunnen ontwerpen. De ontwikkelende partij moet de supervisor daarom altijd betrekken bij de selectie van het architectenteam.

1.7 Leeswijzer

Dit masterplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Daarin beschrijven we de opgave voor en visie op Centrum Schalkwijk, presenteren we het masterplanontwerp en formuleren we de (gemeentelijke) kaders en beeldkwaliteitscriteria.

- Hoofdstuk 2: de (samengevatte) opgaven voor het gebied en de gemeentelijke visie op Centrum Schalkwijk.
- Hoofdstuk 3: het masterplanontwerp voor de gebouwen en openbare ruimte van fase 3 en verder.
- Hoofdstuk 4: de inrichting van de openbare ruimte en de globale uitgangspunten en inrichtingsprincipes.
- Hoofdstuk 5: de randvoorwaarden, eisen en wensen. Dit zijn de (gemeentelijke) kaders waar alle deelplannen binnen het masterplangebied aan moeten voldoen.
- Hoofdstuk 6: de gebiedsgerichte beeldkwaliteitscriteria voor de gebouwen en openbare ruimte als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Hoofdstuk 7: de uitvoering van het masterplan. Het omvat de ontwikkelstrategie, de financiële haalbaarheid en een overzicht van het te doorlopen planproces met de op te leveren ontwerpproducten, onderzoeken en adviezen.

Voor de leesbaarheid van het masterplan zijn de 24 bijlagen als losse bestanden toegevoegd.



Dit masterplan heeft betrekking op fase 3 en verder. Dit omvat het winkelcentrum, de oude parkeergarage, het busstation, het Wil Merkiespark en de Spaarnehal.

2. Opgave en visie

2.1 Inleiding

De transformatie van Centrum Schalkwijk is in volle gang. In de eerste fase zijn er woningen toegevoegd, is het dagelijkse voorzieningenaanbod versterkt en zijn er nieuwe functies bijgekomen, zoals de bioscoop en de foodhal. In de tweede fase, die al begonnen is, zullen er naast de bibliotheek en wat werk- en sportvoorzieningen, vooral veel woningen bijkomen in het centrumgebied.

Met dit masterplan (voor fase 3 en verder) gaan we voort op de ingezette koers; namelijk het toevoegen van woningen en (nieuwe) functies aan het gebied, in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Dit hoofdstuk gaat over de voornaamste opgaven voor het Centrum Schalkwijk op basis van verschillende analyses. De volledige analyse is te vinden in bijlage 1. In het tweede deel van dit hoofdstuk geven we onze visie op de verdere omvorming van het stadsdeelcentrum.

2.2 Opgaven

De voornaamste opgaven voor Centrum Schalkwijk zijn samen te vatten in zes onderdelen:

1. Centrum Schalkwijk is monofunctioneel en kampt met leegstand

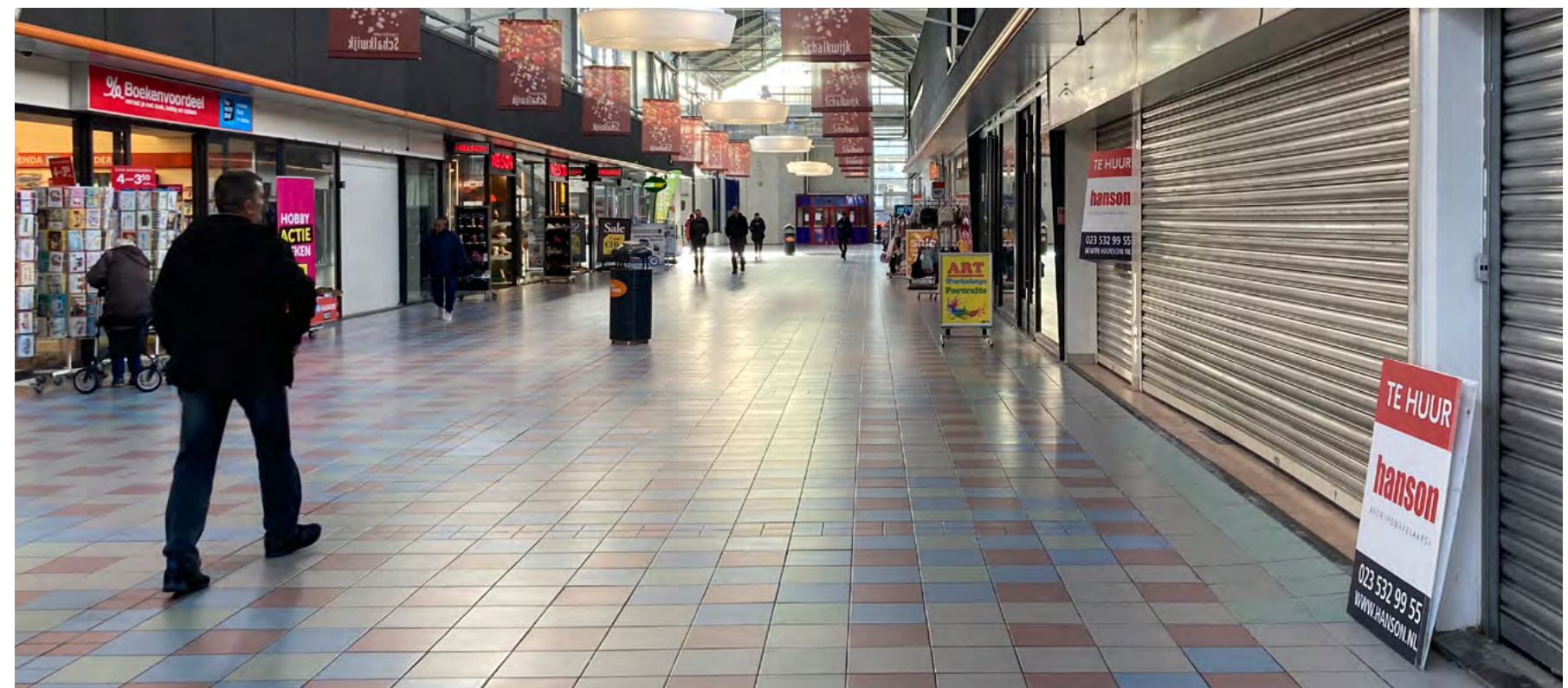
Op dit moment functioneert het winkelcentrum niet goed. Er is veel leegstand en te weinig variatie in voorzieningen, wat ook veel Schalkwijkers zo ervaren. In Centrum Schalkwijk is weinig anders te doen dan winkelen en veel potentiële (ontwikkel) ruimte is onbenut. Uit onderzoeken van DTNP en Stipo, zie bijlagen 2 en 3, blijkt dat – ondanks de

groei van het aantal inwoners in het stadsdeel – het detailhandelsaanbod moet krimpen en meer toegespitst moet zijn op de behoefte van Schalkwijk. En dat de vrijgekomen ruimte benut moet worden voor voorzieningen en functies zoals sport, welzijn, cultuur en bedrijvigheid om er een echt centrumgebied van te maken. De ruimte boven de winkels en voorzieningen kan worden ingezet voor de woningbouwopgave.

2. Schalkwijk groeit, maar heeft een sociaal-maatschappelijke inhaalslag te maken

Het inwoneraantal van Schalkwijk groeit de komende jaren sterk, maar op veel sociaal-maatschappelijke aspecten doet Schalkwijk het minder goed dan de rest van Haarlem. Schalkwijk heeft meer kwetsbare

inwoners dan andere stadsdelen. Eenzaamheid, bestaanszekerheid en vergrijzing zijn ook hier actuele onderwerpen. De sociaal-maatschappelijke opgave in Schalkwijk is relatief groot en moet op stadsdeelniveau worden aangepakt. De transformatie van Centrum Schalkwijk lost dit niet op, maar de herontwikkeling kan wel helpen door in te spelen op en wensen behoeften van bewoners. Onder andere door het aanbod van voorzieningen uit te breiden, te verbeteren en toegankelijker te maken; door een kwalitatief, duurzaam en gevarieerd woonmilieu te creëren voor specifieke doelgroepen; door de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het stadsdeelcentrum te verbeteren, en door een prettige en gezonde openbare ruimte te maken die uitnodigt tot verblijven, bewegen en ontmoeten.



Het winkelcentrum heeft te kampen met veel leegstand en weinig variatie aan voorzieningen.

3. Centrum Schalkwijk voorziet nog niet in de wensen en behoeften

Hoewel veel Schalkwijkers tevreden zijn over de transformatie van Centrum Schalkwijk tot nu toe, zien zij ook nog veel ruimte voor verbetering. Veelal wordt het winkelcentrum nu gebruikt voor praktische en snelle boodschappen. Het ontbreekt aan gezellige en toegankelijke ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld voor jongeren en ouderen, maar ook voor mensen met een kleinere portemonnee of van verschillende culturele achtergronden. Uit de gesprekken met bewoners bleek dat er behoefte is aan ontmoetingsplekken in de vorm van een meer gebalanceerd horeca-aanbod, buurthuisachtige plekken in de openbare ruimte, bijvoorbeeld in combinatie met speelplekken. Verder is er behoefte aan een plek om culturele activiteiten te beleven en te beoefenen, die past bij Schalkwijk. Zo zijn bewoners minder afhankelijk van voorzieningen buiten het eigen stadsdeel. Lokale ondernemers geven aan behoefte te hebben aan betaalbare ruimte waar zij de kans krijgen te ondernemen of door te groeien. In bijlage 4 is het volledige participatieverslag te vinden.

4. Centrum Schalkwijk is verouderd, verhard en bevat nauwelijks groen

Gezien de huidige functie en de nadruk op autobezook, is het niet vreemd dat Centrum Schalkwijk grotendeels verhard is. En logischerwijs voldoet het winkelcentrum niet aan de huidige duurzaamheidseisen op het gebied energie, isolatie, circulariteit en natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Echter, voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, is het belangrijk dat de nieuwe gebouwen (bijna) energieneutraal worden, er verstandig wordt omgegaan met materialen en grondstoffen en dat er veel meer ruimte komt voor groen; voornamelijk in de openbare ruimte, maar ook op en tegen gebouwen. Daarbij is het maken van een verbinding tussen Romolenheempark, de Amerikavaart en Aziëpark van groot belang voor recreatie en stadsnatuur (zie bijlage 6).

Wat zeggen bezoekers over het huidige winkelcentrum Schalkwijk?

Sfeer en uitstraling	De sfeer en uitstraling van het winkelcentrum vallen tegen, het is niet gezellig, er is veel leegstand, gebrek aan variatie in het aanbod en een verouderde uitstraling. Verbeteringen in de esthetiek, beter aanbod, meer groen en aantrekkelijke plekken om te ontspannen worden gewenst.
Ontmoetingsplekken	Ook noemt men een gebrek aan ontmoetingsplekken zoals terrassen, openbare zitgelegenheden, speelplekken en een plek voor jongeren om samen te komen.
Horeca- en winkelaanbod	Er is behoefte aan meer diversiteit in winkels, van grote ketens zoals kledingzaken tot speciaalzaken zoals een biologische slagerij en schoenmaker. Ook is er vraag naar meer horecagelegenheden. Met name koffietentjes, lunchrooms en restaurants met een gevarieerder en gezonder aanbod.
Overige voorzieningen en faciliteiten	Er is behoefte aan culturele voorzieningen, zoals een theater, sportfaciliteiten, een bibliotheek en studie- en werkplekken. Verder mist men openbare toiletvoorzieningen en goede (overdekte) fietsenstallingen.

Hoe zijn bewoners, bezoekers, partners en andere stakeholders betrokken?

Inloopbijeenkomst, online vragenlijst en straatinterviews	Bewoners en bezoekers van Schalkwijk zijn op verschillende manieren actief betrokken bij het opstellen van het masterplan. Met inloopbijeenkomsten, een online vragenlijst – ook gedeeld via sociale media – en er is een team van (gemeentelijke) experts de straat op gegaan tijdens de dinsdagmarkt en op zaterdag. Zie participatieverslag, bijlage 4.
Informatiepunt Centrum Schalkwijk 2030	In februari 2024 is in het winkelcentrum het Informatiepunt Centrum Schalkwijk 2030 geopend. Hier is informatie te zien en te lezen over de verschillende ontwikkelingen in Schalkwijk. En er is een plek waar mensen op vaste momenten in de week binnen kunnen lopen voor informatie of om met (gemeentelijke) experts te praten of vragen te stellen.
Onderzoek naar detailhandelsaanbod	In samenspraak met en in opdracht van de CVvE heeft adviesbureau DTNP onderzoek gedaan naar het wenselijke commerciële (detailhandels-) programma en de ruimtelijke spreiding hiervan. Dit een belangrijke bouwsteen voor dit masterplan. Zie bijlage 2.
Onderzoek naar sociaal-maatschappelijke voorzieningen	Adviesbureau STIPO heeft in opdracht van de gemeente een serie aan interviews afgenomen met sleutelfiguren in Schalkwijk. Dit om het sociaal-maatschappelijke programma voor Centrum Schalkwijk verder aan te scherpen. Zie bijlage 3.
Onderzoek naar (sociale) woningbehoefte	Tegelijkertijd hebben de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere met een zogenoemde ‘conceptcirkel’ onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Schalkwijk en het soort woningen dat voor de doelgroepen in Centrum Schalkwijk gebouwd moeten worden. Zie bijlage 5.

5. Centrum Schalkwijk ligt geïsoleerd en is slecht bereikbaar voor voetgangers en fietsers

Centrum Schalkwijk ligt als een eiland te midden van de vier wijken van Schalkwijk. Dit komt voort vanuit de jarenzestig-opzet van Schalkwijk met de auto als primair vervoersmiddel. Het centrum is omringd door zware infrastructuur en water. Nu de voetgangers en fietsers in Haarlem voorrang krijgen én we Centrum Schalkwijk toegankelijker willen maken vanuit de wijken, is een andere benadering nodig. Het gemak waarmee voetgangers en fietsers het gebied kunnen bereiken, binnenkomen en doorkruisen moet beter. Zo moet de oversteekbaarheid van de omliggende wegen en vaarten beter en logisch aansluiten op bestaande wandel- en fietsroutes. Routes moeten veilig en aantrekkelijk zijn met betere mogelijkheden voor het stallen van de fiets in het centrum.

6. Centrum Schalkwijk voelt 's avonds onveilig en is anoniem

Vanwege het overwegend monofunctionele karakter gebeurt er in Centrum Schalkwijk relatief weinig buiten de winkeltijden. Het centrum zelf wordt 's avonds afgesloten en rondom is weinig sociale controle. Langs de Europaweg en Aziëweg is het centrum grotendeels een achterkant richting de openbare ruimte. Door het centrumgebied te openen en langs de omliggende wegen de woonfunctie toe te voegen en in te zetten op voorzieningen die ook buiten de winkeltijden levendigheid geven, kunnen de sociale controle en het gevoel van veiligheid worden vergroot.

2.3 Visie

De visie op Centrum Schalkwijk is gebaseerd op meerdere bouwstenen: de bovengenoemde opgaven, het gemeentelijk beleid, onderzoeken en adviezen en inbreng van lokale stakeholders en bewoners. De visie geeft eerst een toekomstbeeld en gaat vervolgens



Centrum Schalkwijk ligt geïsoleerd en is slecht bereikbaar voor voetgangers en fietsers.



Centrum Schalkwijk voelt 's avonds onveilig en is anoniem, dit geldt ook voor fiets- en wandelpaden ernaar toe.

in op de programmatistische uitgangspunten voor het masterplan. De ruimtelijke opzet van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte worden uitgewerkt en verbeeld in hoofdstukken 3 en 4.

De opgaven voor Centrum Schalkwijk zijn groot, maar de transformatie van het winkelcentrum biedt ook veel mogelijkheden om die opgaven op te lossen. Tegelijkertijd knelt het ook. De beperkte beschikbare boven- en ondergrondse ruimte in combinatie met de ambities op het gebied van wonen, voorzieningen, groen, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, maakt dat er keuzes gemaakt moeten worden in lijn met de zes strategische keuzes uit de Omgevingsvisie (zie kader). Een hoogwaardig, realistisch en haalbaar masterplan vraagt om scherpe keuzes, slimme oplossingen en regie van de gemeente.

Toekomstbeeld

Het stadsdeelcentrum Schalkwijk wordt het kloppende hart van Schalkwijk. Een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum waar mensen wonen, elkaar ontmoeten, werken, winkelen, leren, sporten, ontspannen en uitgaan. Een gebied waar veel gebeurt, maar waar het ook fijn wonen is en burens elkaar kennen. Waar mensen terecht kunnen met een hulp- of zorgvraag. Waar (lokale) ondernemers kunnen floreren en een bedrijf kunnen starten in betaalbare ruimtes. Waar voor alle Schalkwijkers en Haarlemmers op verschillende momenten van de dag en avond iets te doen is. Waar mensen makkelijk naartoe kunnen lopen of fietsen en zich op een veilige en prettige manier door de straten kunnen bewegen en op diverse pleintjes kunnen verblijven. Een autovrij gebied met voldoende parkeergelegenheid in parkeergebouwen aan de randen.

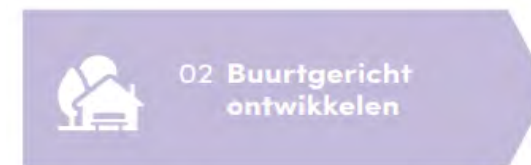
Centrum Schalkwijk wordt een centrumgebied met veel groen in de openbare ruimte, maar ook op de gebouwen en tegen gevels. Er zijn straks plekken met zon en met schaduw; een gezonde omgeving voor mens en dier. Waar kinderen kunnen spelen op de

Uitwerking van de zes strategische keuzes Omgevingsvisie in het masterplan Centrum Schalkwijk



Van mono- naar multifunctioneel

De primaire opgave is het transformeren van het huidige, monofunctionele winkelcentrum naar een multifunctioneel, hoogstedelijk stadsdeelcentrum waar men prettig kan winkelen, sporten, werken, ontspannen én wonen.



Nieuw stadshart voor en van Schalkwijk

De voorzieningen in Centrum Schalkwijk zijn primair gericht op de dagelijkse tot wekelijkse behoeften van de huidige en toekomstige bewoners van Schalkwijk. Het wordt het stadshart voor iedere Schalkwijker, jong en oud. De passende mix aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen draagt bij aan het verbeteren van heel Schalkwijk.



Vergroenen op drie niveaus

Om van Centrum Schalkwijk een comfortabel woon- en verblijfsgebied te maken, wordt er op drie niveaus vergroend: aan de rand van het centrum komt extra parkruimte, de openbare ruimte in het centrum wordt zo groen mogelijk ingericht en op de gebouwen komen daktuinen en groene daken.



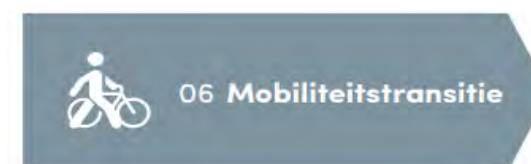
Verbinden, bewegen, ontmoeten

Vanuit de omliggende wijken worden veilige langzaamverkeersroutes naar Centrum Schalkwijk aangelegd en barrières en ontbrekende schakels opgelost. In het centrum wordt de openbare ruimte zodanig ingericht dat die uitnodigt tot allerlei vormen van ontmoeten. Het is er sociaalveilig, op elk moment van de dag.



Collectief energiesysteem en 100% elektrisch

De bebouwing in Centrum Schalkwijk voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidseisen en wordt ingericht voor de toekomst. Een toekomst waarbij geen fossiele energiebronnen meer gebruikt worden, ook niet voor voertuigen. Gebouwen worden verwarmd en gekoeld met centrale warmte-koudeopslag (WKO) en worden met een zodanige overmaat ontworpen dat de beperkte openbare ruimte gevrijwaard blijft van trafo's en andere facilitaire bouwwerken.



Voetganger, fiets, ov, auto

Voor de transformatie van Centrum Schalkwijk wordt omgekeerd ontworpen: de voetganger is het uitgangspunt, dan de fiets, dan het openbaar vervoer. Het centrum blijft bereikbaar met de auto, maar dat zal niet meer voorop staan. Om het fietsgebruik te stimuleren, komen publieke en private stallingen dicht bij de functies. Het ov-gebruik wordt gestimuleerd door de bouw van een hoogwaardig en gebruiksvriendelijk busstation.

verschillende pleintjes of op de binnenhoven en waar jongeren buiten of binnen kunnen samenkomen. Het wordt een sociaal veilig gebied met goed ontworpen en toegankelijke gebouwen die passen bij de doelgroepen die er wonen.

Kortom: Centrum Schalkwijk wordt een compleet, aantrekkelijk en herkenbaar centrum dat letterlijk en figuurlijk goed verbonden is met heel Schalkwijk.

Visie op onderdelen

Een belangrijk onderdeel van een gebiedsontwikkeling vormen de gebouwen, straten en pleinen, maar nog belangrijker is hoe deze gebouwen worden ingevuld en hoe de openbare ruimte straks wordt gebruikt. De mensen, hun behoeften, de ontmoetingen en hun ervaringen maken uiteindelijk de plek. Daarom is er goed nagedacht over het gewenste programma voor Centrum Schalkwijk. Wat voor woningen en welke voorzieningen zijn er nodig om van Centrum Schalkwijk echt een bruisend stadsdeelcentrum voor heel Schalkwijk te maken? Een stadsdeelcentrum dat ontmoetingen, gemeenschapszin, ontwikkeling, inclusiviteit en gezondheid faciliteert en stimuleert?

Winkelen en werken in Centrum Schalkwijk

Een volledig, divers en toekomstbestendig winkel- en voorzieningenaanbod is de basis van het toekomstige Centrum Schalkwijk. Het aandeel winkels wordt kleiner, maar het aanbod gaat beter aansluiten op de lokale behoeften in Schalkwijk. Er komt daardoor meer ruimte voor (kwalitatieve) horeca, (dienstverlenende) bedrijven en ambachten. Het horeca-aanbod in Centrum Schalkwijk is straks beter in balans, doordat er meer plek is voor kwalitatieve en gezonde(re) horeca met ruimere openingstijden. Het centrale dagelijkse verscluster wordt een belangrijke aanbieder van vers voedsel van (lokale) ondernemers en heeft daarnaast ook een sociale functie. Met diverse supermarkten nabij, zal het verscluster een divers publiek aantrekken en kunnen ondernemers elkaar hier versterken.

Voorzieningenprogramma Centrum Schalkwijk			fase 1 en 2	fase 3 en verder	totaal
Detailhandel		supermarkten	4.400m²	3.000m²	7.400m²
		detailhandel overig	1.400m²	10.800m²	12.200m²
		kringloopwinkels		1.300m²	1.300m²
Cultuur		bibliotheek incl. huis v/d wijk	1.900m²		1.900m²
		cultuurpodium met horeca		2.000m²	2.000m²
		oefen- en werkruimten		500m²	500m²
Leisure		bioscoop	5.300m²		5.300m²
Horeca		restaurants & café's	4.000m²	1.600m²	5.600m²
		hotel		4.400m²	4.400m²
Commercieel		bedrijfs- & kantoorruimten	500m²	5.800m²	6.300m²
		dienstverlening	600m²	1.700m²	1.900m²
Circulair		maak-, ambacht-, flexplekken		800m²	800m²
Sport		zwembad		6.900m²	6.900m²
		sporthal		3.600m²	3.600m²
		sportschool/overig	2.000m²	1.000m²	3.000m²
Jongeren		jongerenwerk		1.200m²	1.200m²
Onderwijs		integraal kindcentrum		2.600m²	2.600m²
		(extra) kinderdagverblijf		500m²	500m²
Gezondheid		zorg onder één dak		2.100m²	2.100m²
Intramuraal		gehandicapten/GGZ	2.900m²	3.700m²	6.600m²
Totaal (bruto vloer oppervlak – afgerond op 100m²)			23.000m²	53.500m²	76.500m²

Het huidige aanbod kantoor- en bedrijfsruimte in Schalkwijk is laag ten opzichte van het Haarlems gemiddelde. Vanuit het economisch beleid heeft Haarlem de ambitie om het aantal banen mee te laten groeien met het aantal inwoners en werk en wonen dicht bij elkaar te brengen. De transformatie van Centrum Schalkwijk biedt kansen voor lokale initiatieven en ondernemers die een bedrijf willen starten of willen doorgroeien. Daarvoor komt er in Centrum Schalkwijk ook ruimte voor betaalbare kantoor- en bedrijfsruimten. Zo dragen we bij aan een gezondere en meer diverse lokale economie. Per saldo neemt de werkgelegenheid in Centrum Schalkwijk toe en is het plangebied 'fase 3 en verder' straks goed voor minimaal 1.100 banen op basis van het totale programma.

Maatschappelijke voorzieningen – de 'ankers van leven'

De zogenaamde '*ankers van leven*' zijn clusters waar zowel maatschappelijk en (semi-) commerciële functies bij elkaar komen (zie bijlage 3). Door sociaal-maatschappelijke voorzieningen samen te brengen (en in een aantal gevallen te verbinden met meer commerciële functies) worden ruimtes beter benut, meerdere gebruikers bedient, ontstaan ontmoetingen en kruisbestuivingen en is er meer levendigheid op verschillende momenten van de dag. Dat alles levert betere bedrijfsplannen op voor de verschillende voorzieningen. De ankers zijn straks het cement van Centrum Schalkwijk en geven het een eigen identiteit.

In totaal onderscheiden we vier ankers in het gebied, waarvan drie binnen de ruimtelijke kaders van dit masterplan en één in fase 2:

- Sport: een anker met zwembad en sporthal met wijkoverstijgende sportfunctie.
- Cultuur: een anker met cultuurpodium met wijkoverstijgende cultuurfunctie.
- Circulaire hub: een anker voor circulariteit en werk.
- Bibliotheek: een anker met sociale wijkfunctie en ontmoetingsplek (fase 2).

Daarnaast bevat het plan sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen die van grote betekenis zijn voor het succes en de aantrekkelijkheid van Centrum Schalkwijk:

- Gezondheid: een zorgvuldig ingepaste plek voor gezonde leefstijl, preventie en zorg.
- Onderwijs: een zorgvuldig ingepaste plek voor een integraal kindcentrum en kinderopvang.
- Eetcultuur: een uitgaanscluster met een bioscoop, foodhal en andere horeca (fase 2).

Buiten het Centrum Schalkwijk, maar in het invloedsgebied, bevindt zich het huidige bibliotheekgebouw. Het is de ambitie om – zodra de bibliotheek is verplaatst – dit gebouw in te richten als broedplaats en incubator, een plek voor sociale en culturele innovatie. Dit wordt nader uitgewerkt en is geen onderdeel van dit masterplan.

Het anker sport

Centrum Schalkwijk krijgt een gecombineerd sportgebouw met zwembad, sporthal en sportzalen bedoeld voor allerlei sporten. Een gecombineerd gebouw heeft als voordelen dubbelgebruik en kruisbestuiving. De sportfaciliteiten kunnen gebruikt en gehuurd worden door verenigingen, scholen, maar ook door andere sportaanbieders, bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen als ouderen of vrouwen met een islamitische achtergrond (die niet in elke sportschool terecht kunnen). Een fysiotherapeut en jongeren(werk) krijgen ook een plek in het gebouw. Het sportgebouw vervult hiermee ook een sterke sociaal-maatschappelijke rol voor de buurt, maar heeft ook een stedelijke aantrekkingskracht. De openbare ruimte bij het sportgebouw zal ook gericht zijn op bewegen en sporten.

Het anker cultuur

Schalkwijk verdient een (eigen) plek voor culturele uitwisseling. In deze wijk met de grootste diversiteit aan culturele achtergronden, is er grote behoefte aan een plek waar de culturele diversiteit gevierd

kan worden, waar lokale cultuurmakers aan de slag kunnen en waar eveneens de grotere culturele instellingen van Haarlem incidenteel kunnen programmeren. Een centrale plek in het hart van Schalkwijk voor culturele uitwisseling, om cultuur te ervaren en te beoefenen en waar je elkaar kan ontmoeten. Het Cultuuranker bestaat uit een Cultuurpodium met bijbehorende multifunctionele zaalruimte(s), horeca en de Wereldmuziekschool, gericht op doelgroepen van alle leeftijden en culturele achtergronden. Het Cultuurpodium biedt daarnaast ruimte voor zorg-, welzijns-, educatieve en sportieve activiteiten, en is op die manier dus breed inzetbaar en te gebruiken door allerlei (culturele en sociaal-maatschappelijke) organisaties en doelgroepen.

Het anker circulaire hub

Schalkwijk kent bijzondere lokale initiatieven op het gebied van kringloop en circulariteit. Zij dragen bij aan een duurzamere toekomst waar hergebruik en circulariteit centraal staan. Dit soort initiatieven faciliteren we graag in Centrum Schalkwijk. Door deze initiatieven te combineren met ruimtes voor maakbedrijven en ambacht en met commerciële co-werkgelegenheid, ontstaat er een anker voor circulariteit en werk; de circulaire hub. Deze hub voor duurzaamheid en vernieuwing biedt straks ook ruimte voor werkgelegenheid en leer-werktrajecten voor verschillende doelgroepen. Denk hierbij aan een daghoreca-concept dat plek biedt voor waardevol werk. De koppeling van bedrijvigheid met dagbesteding en leer-werktrajecten voor mensen die om fysieke en/of psychische redenen de aansluiting met de gewone arbeidsmarkt missen, ligt voor de hand. In Schalkwijk wonen relatief veel mensen wonen met afstand tot de arbeidsmarkt, een smalle beurs of met overige sociaal maatschappelijke uitdagingen. Daarom zetten we in op betaalbare (bedrijfs-)ruimtes.

Het anker bibliotheek (fase 2)

In het plangebied van fase 2 bevindt zich de (nieuwe) bibliotheek aan het Californiëplein. We benoemen

dit anker in dit masterplan omdat er een sterke programmatische relatie is met fase 3 en verder. De nieuwe bibliotheek vervult straks een belangrijke educatieve en sociale rol en is een huiskamer voor heel Schalkwijk. We willen de betekenis van de bibliotheek verder versterken door 'Huis van de wijk'-achtige functies toe te voegen gericht op ontmoeting, welzijn, ondersteuning, meedoen en ontwikkeling. De bibliotheek, in combinatie met het Huis van de Wijk, krijgt zo een brede sociaal-maatschappelijke functie. Een koffiecorner en een leestafel kunnen de drempel om binnen te lopen verlagen. Door andere partijen gebruik te laten maken van zaalruimte en het meemaakpodium, ondersteunen we kruisbestuiving. Verder bieden de andere ankers in het gebied, zoals het cultuuranker en het sportanker, ook ruimte voor activiteiten die normaliter in een Huis van de Wijk een plek hebben. Op die manier ontstaat er een sociaal-maatschappelijk netwerk door het hele gebied heen.

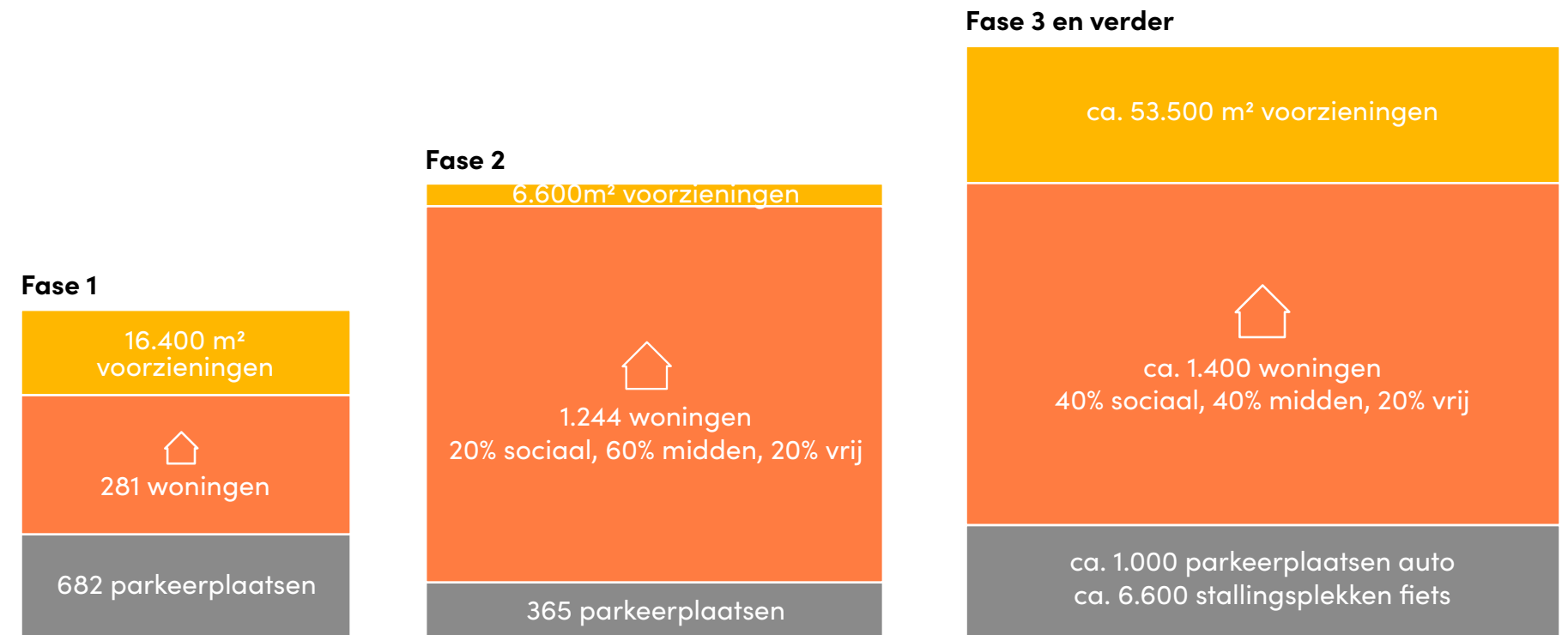
Overige maatschappelijke voorzieningen

Gezondheid

In Centrum Schalkwijk komt ruimte voor integrale Zorg-Onder-Eén-Dak (ZOED). Met de inwonersgroei van het stadsdeel en de vergrijzende bevolking neemt de zorgvraag toe. In de ZOED is naast een huisartsenpraktijk ook ruimte voor andere zorgaanbieders, zoals een centrum voor Jeugd en Gezin, praktijkverpleging, logopedie, diëtist, verloskundige praktijk, welzijn op recept, enzovoort. Door een dergelijke clustering van zorgverleners kan zorg efficiënt geleverd worden.

Onderwijs

Doordat het inwonersaantal in Centrum Schalkwijk en de rest van het stadsdeel toeneemt, stijgt ook het aantal leerplichtige kinderen. Daarom is er in Centrum Schalkwijk een reservering voor een Integraal Kind Centrum (IKC) opgenomen.* Kinderen die straks in het centrumgebied wonen, hoeven dan niet een drukke verkeersader over te steken om op school te komen.



Naast voorzieningen komen er ook veel woningen in Centrum Schalkwijk, in fase 3 e.v. met de verdeling 40-40-20.

Het IKC bestaat in elk geval uit een basisschool met buitenschoolse opvang en kinderdagopvang, maar bij voorkeur is het gebouw ook beschikbaar voor sociaal-maatschappelijke organisaties en -initiatieven buiten de schooltijden.

Eetcultuur (fase 2)

Op en aan het Californiëplein bevindt zich het anker Eetcultuur. Dit anker bestaat deels uit de bestaande horecavoorzieningen aan het plein, de foodhal en de toekomstige horeca in fase 2. Het is onze ambitie dat hier een divers en gebalanceerd (voedsel)aanbod

* Of Centrum Schalkwijk de juiste plek is voor een IKC zal de komende jaren nader onderzocht worden. Dit is afhankelijk van de groei van het aantal leerlingen in Schalkwijk, de capaciteit van de bestaande basisscholen en de bevolkingssamenstelling van Centrum Schalkwijk. Mogelijk geluidsoverlast van een schoolplein zal hierbij ook in overweging genomen worden.

ontstaat. Met de aanwezigheid van de bioscoop en het cultuurpodium is alles aanwezig voor een volledig avondje uit.

Wonen in Centrum Schalkwijk

Het gebied voorziet straks in een divers aanbod van toekomstbestendige woningen die duurzaam zijn in de brede zin van het woord. In overeenstemming met het beleid komen er woningen voor verschillende doelgroepen en zijn de woningen gevarieerd in maat, type en prijs. Centrum Schalkwijk is aantrekkelijk voor een- en tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen, voor alle leeftijden en voor woningzoekenden vanuit Schalkwijk, de rest van Haarlem en de regio. Het hoge voorzieningenniveau maakt dit een logische plek voor starters, doorstromers en ouderen, maar ook voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte.

In een gebied met veel gestapelde woningen liggen anonimiteit en eenzaamheid op de loer.



Door het verbeteren van bestaande fiets- en wandelpaden en de aanleg van nieuwe, wordt Centrum Schalkwijk beter verbonden met de omliggende wijken.



Het zuiden en oosten van Centrum Schalkwijk vormt een belangrijke schakel in het verbinden van de groenstructuren van Schalkwijk.

Collectiviteit en gemeenschapszin zijn belangrijk om gemeenschappen te laten ontstaan en ontmoetingen en uitwisseling te stimuleren. Het is de ambitie om een woonomgeving te scheppen waar mensen graag willen wonen, waar ze trots op zijn en zich verantwoordelijk voor voelen. Een omgeving waar mensen elkaar (her)kennen en tegenkomen op straat én in de gebouwen en waar ruimte is voor nieuwe woonvormen en woonconcepten. Wonen wordt hierdoor een volledig onderdeel van het stadsdeelcentrum.

De meeste woningen bevinden zich op de verdiepingen boven de winkels en voorzieningen, maar de entrees bevinden zich ook in de winkelstraten. Daarnaast is er ruimte voor hofjes met woningen op straatniveau. Door hofjes, collectieve daktuinen en gemeenschappelijke ruimtes mee te ontwerpen, krijgen bewoners de mogelijkheid om gemeenschappen te vormen. De woningbouw moet bijdragen aan de doorstroming in het stadsdeel. Daarom is er in het plan ruimte opgenomen voor woningen waaraan in de rest van het stadsdeel een tekort is. Gemeente en woningcorporaties trekken hierbij samen op.

Mobiliteit in Centrum Schalkwijk

In Centrum Schalkwijk volgen we de Haarlemse mobiliteitstransitie (minder autoverkeer, meer ov, lopen en fietsen) en sluiten we aan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het gebied blijft bereikbaar voor auto- en logistiek verkeer (bij voorkeur uitstootvrij), maar voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer krijgen voorrang. Door de bestaande routes van Groene Zoom tot stadsdeelcentrum te verbeteren en door te trekken naar het hart van Centrum Schalkwijk, zal de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor langzaam verkeer sterk verbeteren. Een herinrichting van het HOV-busstation aan de Aziëweg en verplaatsing van de halte Europaweg moet het voor ov-reizigers makkelijker maken om Centrum Schalkwijk te bereiken.

De straten en pleinen in Centrum Schalkwijk zijn in beginsel het domein van de voetganger. Fietsen van bezoekers en bewoners worden gestald nabij een aanlandplein of in een inpandige voorziening nabij de woning. Bewoners en bezoekers parkeren hun auto's uit het zicht in garages aan de randen. Het centrumgebied is enkel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten, bevoorrading en ontheffingshouders zoals haal- en brengdiensten voor de zorgwoningen. Andere logistieke stromen worden zoveel mogelijk opgevangen aan de randen van het gebied. Door optimaal gebruik te maken van deelmobiliteit en dubbelgebruik van (parkeer) ruimten, moet een systeem ontstaan dat voorziet in de mobiliteitsbehoefte van bewoners en bezoekers. Dit is verder uitgewerkt in bijlage 10. Hiermee besparen we ruimte en benadrukken we onze ambitie voor efficiënte, schone en duurzame mobiliteit.

Groen en ecologie

Centrum Schalkwijk vormt een hindernis voor dieren en planten in Schalkwijk. Er liggen twee kansen binnen het plangebied Centrum Schalkwijk om het bestaande groen in het stadsdeel door te zetten en ecologische verbindingen te versterken en te verbinden.

Allereerst hebben we de ambitie om de 'groene bajonet' Romolenheempark-Wil Merkiespark-Europavaart-Amerikavaart-Aziëpark te versterken. Dit kan door de wegen te voorzien van faunapassages en het Wil Merkiespark (deels) ecologisch te herinrichten met heesters, in combinatie met structuurrijk en kruidenrijk grasland. In het Wil Merkiespark liggen verder kansen voor het maken van groeiplaatsen voor monumentale bomen. Via de Amerikavaart en het Aziëpark is er vervolgens een verbinding met het buitengebied.

Een andere kans ligt in het vergroenen van de Europaweg, Briandlaan en Aziëweg door bomen en beplanting toe te voegen, zeker ter hoogte van de faunapassages en de dunnere stukken. Ter hoogte van de Aziëweg dient de Europavaart met de

Amerikavaart te worden verbonden met een plankier voor in elk geval padden en egels.

Het is de ambitie om in Centrum Schalkwijk een robuust ecosysteem te krijgen. Dat begint met een vitale bodem (vruchtbaar, open structuur, rijk bodemleven en vermogen tot vasthouden en gedoseerd afgeven van water en voedingsstoffen), maar betekent ook vergroening van openbare ruimte, daken en gevels (met deels inheemse bomen, struiken en planten) en ruimte voor nestlocaties in de gebouwen. Elke diersoort is weer gebaat bij andere ingrepen. Daarom krijgt Centrum Schalkwijk een verscheidenheid van beplanting en nestelplekken. Het doel is om bestaande soorten in het gebied te behouden en nieuwe soorten aan te trekken. De inspiratiegids [Natuurinclusief ontwikkelen](#) geeft hiervoor de handvatten. In bijlage 6 wordt dit nader uitgewerkt.

Milieu, energie en circulariteit

In Centrum Schalkwijk zetten we in op een gezond en toekomstbestendig leefklimaat. Een gebied waar het veilig is, waar je schone lucht inademt, waar een prettig zon- en windklimaat is en waar het levendig is, maar je ook rust kunt vinden. Zowel binnenshuis als buitenshuis. Een gezond en aangenaam gebied met voldoende groen, water(berging) en plekken voor verkoeling om hittestress tegen te gaan. Naast koeling is warmte vanzelfsprekend ook belangrijk. Door in te zetten op energiereductie en met behulp van (centraal gedeelde) bodembronnen en toepassing van zonne-energie, willen we Centrum Schalkwijk zelfvoorzienend en energieneutraal maken.

Zoals eerder aangegeven willen we in Centrum Schalkwijk toekomstgericht, gezond en natuurinclusief ontwikkelen. Dit betekent ook dat we inzetten op het gebruik van gezondere (niet toxische) en natuurlijke bouwmaterialen, die bovendien deels of geheel herbruikbaar zijn (circulair), zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. In hoofdstuk 5 worden hiervoor de gemeentelijke kaders gegeven.

3. Masterplanontwerp

3.1 Inleiding

De komende jaren zal Centrum Schalkwijk transformeren van een monofunctioneel winkelcentrum tot een gemengd stadsdeelhart; in de toekomst wordt hier gewinkeld, gewerkt én gewoond. Verder wordt er veel ruimte gereserveerd voor sociaal-maatschappelijk en cultureel programma voor de wijk en daarbuiten, zoals een sportgebouw met zwembaden, een cultuurpodium, bibliotheek, kringloopcentrum, basisschool en een zorggebouw.

Een groot deel van deze voorzieningen voor de wijk én de stad komt terecht in fase 3 en verder. Het huidige winkelcentrum maakt plaats voor een centrumgebied met volop redenen tot bezoek voor Schalkwijkers van alle leeftijden en achtergronden. Van een eilandje met een eigen wereld, ontstaat een hart van de wijk dat 's ochtends, 's middags en 's avonds vol leven zit.

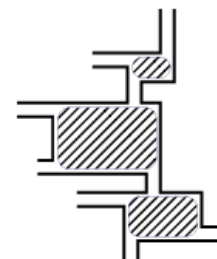
Om van dit nieuwe centrum een plek te maken die voor bezoekers en bewoners werkt, nu en in de toekomst, is het ontwerp masterplan gebaseerd op vier kernwaarden. Deze zijn in het huidige winkelcentrum een uitdaging, en daarmee voor het toekomstige centrum een opgave. Dat zijn: verbonden, veerkrachtig, vriendelijk en verrassend.



Verbonden

Een gebied dat goed aansluit op het bestaande

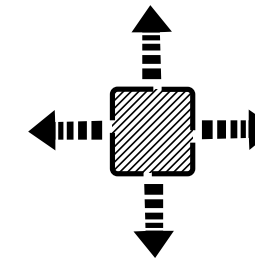
Van een eilandje in de wijk dat aansluiting mist met zijn omgeving, wordt Centrum Schalkwijk een van alle kanten benaderbaar kerngebied. Hoewel de stedenbouwkundige structuur en dichtheid zal afwijken van de woonmilieus van de rest van Schalkwijk voegen de straten zich in de bestaande stad. Het centrum wordt een bestemming én een schakel in routes en verbindingen tussen de omliggende wijken.



Vriendelijk

Ruimte voor diverse activiteiten en ontmoetingen

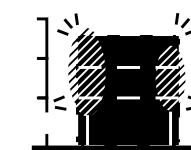
Naast een ontmoetingsplek voor bezoekers uit de omgeving wordt Centrum Schalkwijk ook een woongebied. Niet alleen grotere publieke ruimtes zijn dan belangrijk, juist kleinschaligere plekken in de 'luwte' van de drukte zijn van betekenis. Een publieke ruimte met verschillende gradaties tussen privaat en publiek geeft aanleiding tot verblijven en verschillende manieren van ontmoeten.



Veerkrachtig

Een robuuste centrumstructuur

Het ontwerpen van een goed centrumgebied is een kunst; het moet werken als winkelgebied én als plek waar ook sociaal-culturele en werkfuncties gedijen, door de week en 's avonds, in hoogconjunctuur en in laagconjunctuur. Het voorzieningengebied moet groot genoeg zijn om al deze functies bij elkaar te huisvesten, maar heeft ook een zekere compactheid nodig om toekomstbestendig te blijven.



Verrassend

Een interessante ooghoogtebeleving en een gelaagde identiteit

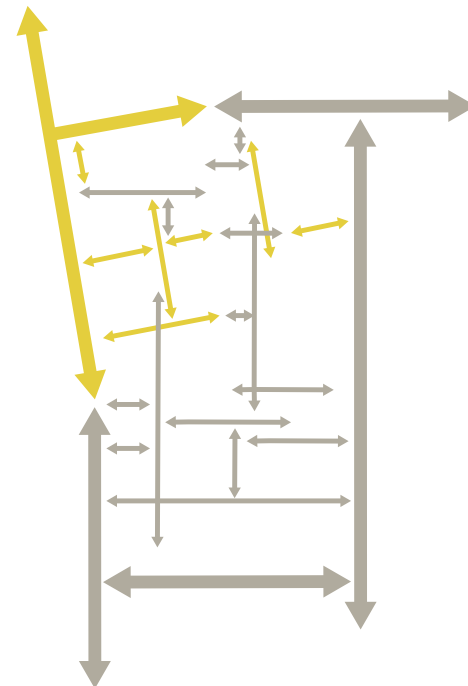
In een centrumgebied vertraagt men en kijkt men om zich heen; hier wordt de ruimte vanuit alle hoeken op ooghoogte beleefd. Centrum Schalkwijk wordt een plek van verrassing en verwondering, en is herkenbaar en uniek. De beleving op ooghoogte en het ontwerpen voor onverwachte 'momenten' is de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp.

3.2 Het ontwerp

Een raamwerk van straten en stedelijke ruimtes vormt de structuur van het masterplanontwerp. De straten volgen de straten van fase 1 en 2 én de hoekverdraaiing van de Europaweg, en zijn zo opgezet dat ze de bezoeker, al dwalend door het centrumgebied, steeds verrassende perspectieven en doorkijkjes geven. Centrum Schalkwijk is ontworpen voor ooghoogte; je ziet de gebouwen en gevels steeds vanuit een andere hoek en loopt van plek naar plek.

Deze opzet geeft een speelse structuur waarin verbindingen ontstaan tussen verschillende plekken, ook in de toekomst wanneer de invulling van de plint weer anders zal zijn. Het doel is dat Centrum Schalkwijk over lange tijd blijft verrassen.

De openbare ruimte bestaat uit een divers palet van ruimtes op grotere en kleinere schaal en van publiek tot privaat. Ook hier zal de invulling over de jaren dynamisch zijn, maar zal de hiërarchische organisatie tussen de verschillende plekken helder blijven. De afwisseling in schaal, maat en gevoel geeft steeds weer aanleidingen voor divers gebruik, ook over vijftig of honderd jaar.



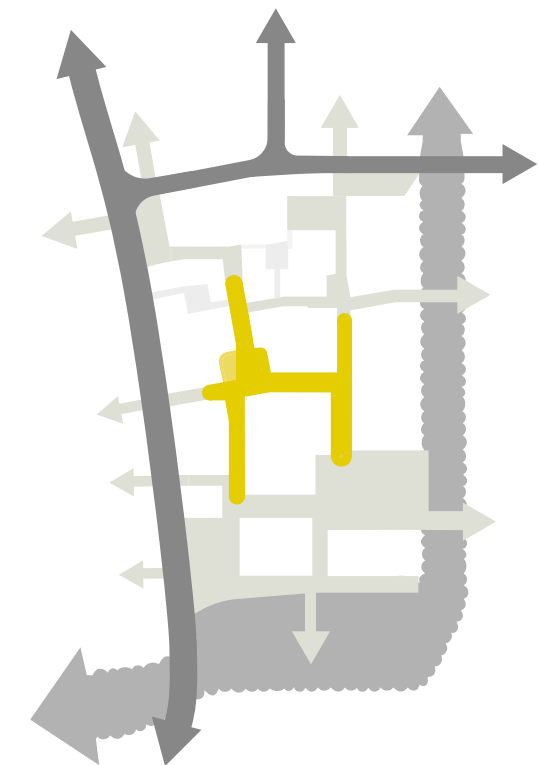
1. Hoekverdraaiing Europaweg

De schuine lijn van de Europaweg (geel) wordt in het plan opgepakt, doorgezet en tegen de bestaande noord-zuid structuur van fase 1 en 2 (grijs) gezet. Deze hoekverdraaiing verankert het plan in zijn omgeving en creëert tegelijkertijd interessante perspectieven op ooghoogte. De twee richtingen kruisen elkaar op de belangrijkste plekken in het gebied en vormen daar op een natuurlijke manier een bijzondere plek. De aanlooproutes vanuit de wijken komen via het centrale rondje op een ongedwongen manier bij elkaar.



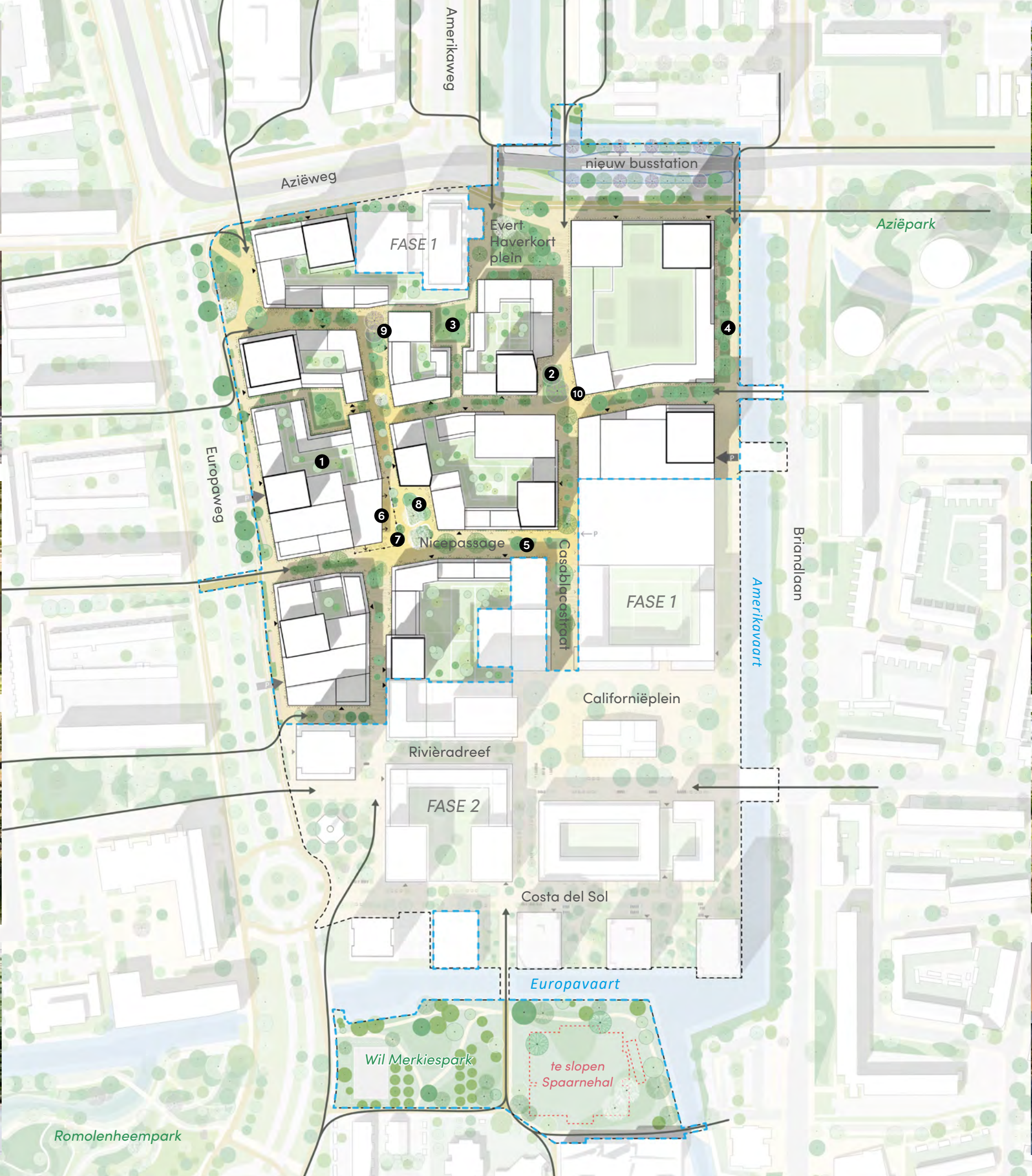
2. Publiek programma als oriëntatie

Op cruciale 'momenten' in het plan, op zichtlijnen en hoofdroutes, liggen bijzondere gebouwen met publiek programma. Dit zijn de identiteitsdragers van Schalkwijk die vanuit de wijken van ver al zichtbaar zijn. Ze geven kleur en betekenis aan de plekken en pleinen en werken als oriëntatiepunten in het gebied. Deze gebouwen kennen een afwijkende architectuur (zie ook: hoofdstuk 6 beeldkwaliteit).



3. Hiërarchie in de openbare ruimte

De (openbare) ruimtes organiseren zich in een hiërarchie van verschillende schaalniveaus. Waar de randen een grootstedelijke maat kennen en onderdeel uitmaken van stedelijke verbindingen, liggen in het binnengebied straten en pleinen van een middenschaal; een centrumgebied waar het prettig wandelen en winkelen is. Het kleinste schaalniveau is een structuur van woonstraten, woonhoven en daktuinen, deze is nog fijnmaziger en maakt het geheel doorwaadbaar.



Op de voorgrond de nieuwe bebouwing van fase 3 en verder. Op de achtergrond de nieuwe bebouwing van fase 1 en 2.





Impressie van het winkel- en horecaplein bij het overdekte verscluster



Impressie van één van de twee woonhofjes in Centrum Schalkwijk



3.2.1 Verbonden

Een gebied dat goed aansluit op het bestaande

Waarom is dit een uitdaging?

Centrum Schalkwijk ligt centraal in het stadsdeel, direct aan de Europaweg en is goed bereikbaar met het OV. Toch voelt het gebied geïsoleerd. Het winkelprogramma is naar binnen gekeerd en verbindingen voor fietsers en voetgangers vanuit omliggende wijken zijn onlogisch gelegen. Vanuit de Europawijk is dit zichtbaar door de vele olifantenpadjes die over de Europaweg in het gras zijn gesleten. Ook aan de noord- en oostzijde zijn de aansluitingen niet in lijn met de entrees. Dit omlopen via onuitnodigende routes versterkt het gevoel dat het centrum een eiland is, in plaats van een stadsdeelhart dat in verbinding staat met de wijk.

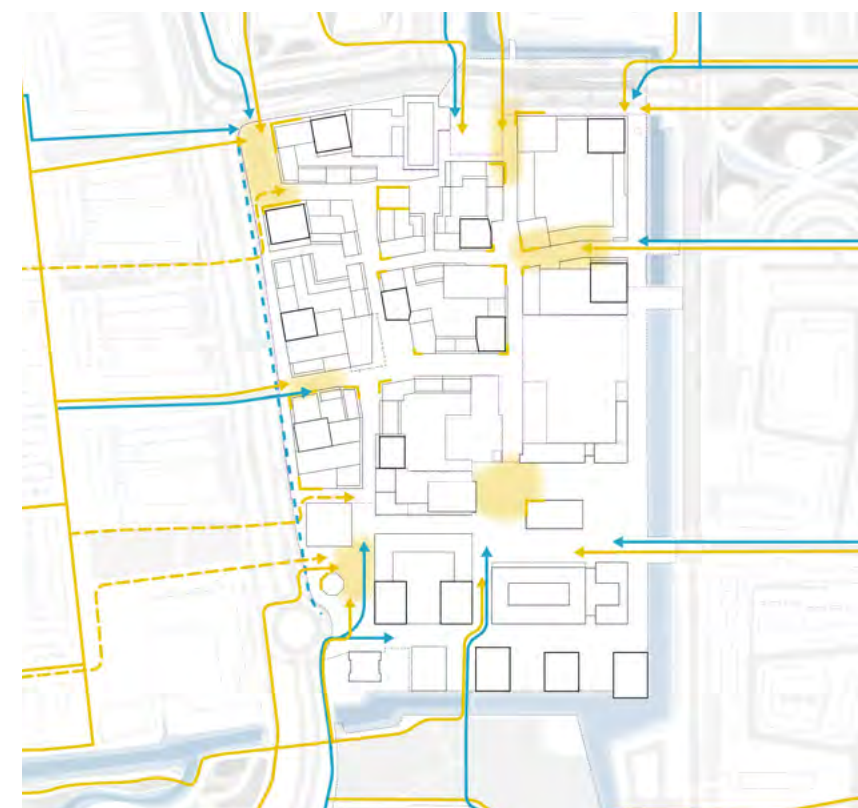
Oplossingsrichting

In het ontwerp stellen we zes gebiedsentrees voor die aansluiten op lange lijnen vanuit de omgeving. Bijzondere en levendige plekken - zoals het verscluster of het cultuurpodium - zijn zichtbaar bij aankomst vanuit meerdere richtingen en werken als aantrekkingspunt. Bovendien wordt Centrum Schalkwijk een gebied waar óók mensen wonen, iets dat op heel andere tijden levendigheid en beweging brengt.

In zijn stedenbouwkundig-morfologische opzet is dit centrumplan afwijkend. Een structuur van samengestelde bouwblokken met panden, komt niet in Schalkwijk voor, maar is wel eigen aan centrumgebieden. Toch neemt de stedenbouwkundige opzet de diversiteit van korrelmaten uit de omgeving over. Kleinere centrumtorens hebben de maat van de oudere torens van Schalkwijk, de grotere torens leggen de relatie met fase 2, en stadswoningen zijn de centrumvariant van een grondgebonden woonmilieu. In samengestelde opzet, in plaats van los, wordt de openbare ruimte helder gedefinieerd. Elke plek wordt benut en krijgt betekenis.

Ontwerpkeuzes

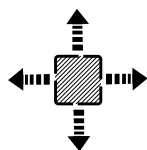
1. Zes entreegebieden en -straten van Centrum Schalkwijk voor langzaam verkeer worden gepositioneerd aan de routes vanuit de omliggende wijken en fase 2. Twee nieuwe bruggen over de Amerikavaart bevorderen de bereikbaarheid vanuit het noorden en oosten. Over de Europaweg komen een geregelde en meerdere ongeregelde oversteekplaatsen.
2. Het stratenpatroon is verbindend: het bestaat uit een compacte kern waar aankomststraten naartoe leiden. Omdat deze structuur relatief efficiënte routes geeft, ook tussen de centrumtorens, kan Centrum Schalkwijk straks ook als schakel tussen de bestaande wijken dienen.
3. Bijzondere en levendige plekken zoals het verscluster, het cultuurpodium en het kringloopcentrum, zijn zichtbaar bij aankomst vanuit meerdere richtingen en werken als oriëntatiepunt. Ze genereren toeloop vanaf buiten, en vormen een schakel naar volgende plekken.
4. Fase 3 e.v. sluit in zicht- en looplijnen op een logische manier (orthogonaal) aan op fase 1 en 2 en maakt vanaf hier een geleidelijke overgang naar een meer intiemer centrumhart met voorzieningen. Het ritme van torens van fase 2 wordt doorgezet maar verzacht, en verrijkt met andere stedenbouwkundige korrelmaten.
5. De diversiteit aan korrelmaten die eigen is aan Centrum Schalkwijk is in fase 3 en verder herkenbaar. Door het samenstellen van deze korrels in bouwblokken kan er een centrumgebied ontstaan dat zich relateert aan zijn omgeving, maar ook kwaliteit heeft op maaiveld.



Lange lijnen vanuit de omliggende wijken worden opgepakt en dienen als uitgangspunt voor het positioneren van zes gebiedsentrees.



De diversiteit aan korrelmaten die eigen is aan Schalkwijk wordt in het centrumgebied overgepakt en geconfigureerd tot samengestelde bouwblokken met collectieve waarde.



3.2.2 Veerkrachtig

Een robuuste centrumstructuur

Waarom is dit een uitdaging?

Een goed centrumgebied is prettig op alle momenten van de dag, alle dagen van de week, het hele jaar door. In een monofunctioneel (winkel)gebied is dat vrijwel onmogelijk, omdat het druktebeeld zo verschilt; straten die ontworpen zijn voor grote bezoekersstromen, zijn even later uitgestorven. In het Centrum Schalkwijk van de toekomst waarin veel verschillende functies naast elkaar bestaan, zal het ritme al veel dynamischer zijn. Het ontwerp zal hiervoor geschikt moeten zijn, ook op lange termijn.

Het goed organiseren van het winkelprogramma is hierin een opgave op zich. Het is de kunst ook in tijden waarin de detailhandel kwetsbaar is een fijn centrumgebied te behouden waarin de drukte zich concentreert. Als het kernwinkelgebied te groot is, kan bij leegstand de winkelstructuur uit elkaar vallen, waardoor de doorloop wegvalt en een neerwaartse spiraal ontstaat.

Oplossingsrichtingen

In het plan is gekozen voor een relatief compact kernwinkelgebied in T-vorm. Deze gebied is compact genoeg om ook in tijden van laagconjunctuur gevuld en levendig te blijven. In de aanloopstraten mag de invulling verkleuren, ofwel ook naar winkels, ofwel naar andere functies, zoals diensten of kantoren; zo blijft het plan flexibel in de tijd.

De sociaal-maatschappelijke, sport- en culturele voorzieningen – de ‘ankers van leven’, worden gegroepeerd rondom het winkelen op prominente en zichtbare locaties tussen de gebiedsentrees en het kernwinkelgebied. Zo werken ze als stapstenen. Elke bezoeker van het centrum komt minimaal langs één of twee van deze plekken en een bezoeker van één van de buurtfuncties ziet altijd de levendigheid in het kernwinkelgebied. Zo stimuleren we combinatiebezoek en ontstaat synergie tussen de verschillende functies.

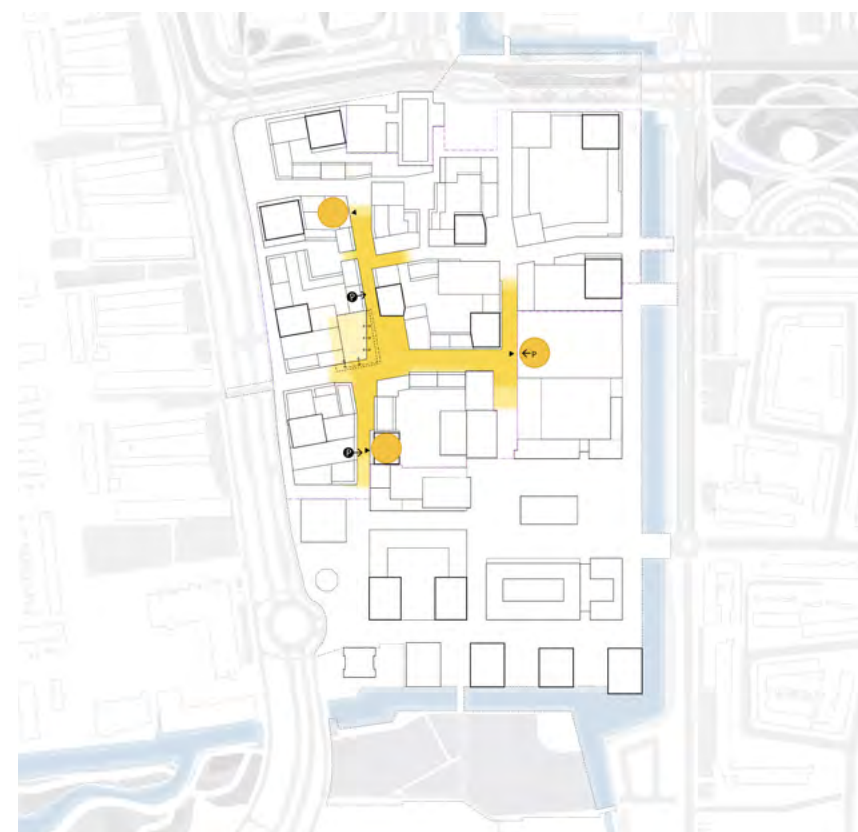
Ontwerpkeuzes

1. Centrum Schalkwijk wordt een gemengd centrumgebied met verschillende bezoeks-motieven. De winkelstructuur is compact en ligt centraal. Sociaal-maatschappelijk, sport- en cultureel programma liggen net buiten het kernwinkelgebied, als een schakel tussen de gebiedsentrees en het winkelen. Deze voorzieningen liggen gegroepeerd, ook met horeca, rond plekken en pleinen die hierdoor kleur en karakter krijgen.

2. Een 'T-vorm met schreef' is de basis van de winkelstructuur. Deze bestaat uit vier straten met een lengte van circa 80m waar op de uiteinden grotere trekkers zoals supermarkten liggen. De huidige Nice-passage is een belangrijke straat die de bestaande Aldi/AH aan de ene zijde met een winkel- en versplein aan de andere zijde zal verbinden. De structuur is groot genoeg om de winkels te huisvesten die ‘in de loop’ moeten liggen en compact genoeg om ook in kwetsbare tijden gevuld te blijven.

3. Een verscluster geeft lokale verswinkels een impuls. Deze ligt aan een plein in het hart van de winkel-T, zichtbaar vanuit de trekkers, aanlooproutes en parkeergarages. Het is een karaktervolle plek die eigen trekkracht genereert. Bovendien zorgt de kritieke massa van verswinkels in combinatie met de supermarkt voor een situatie waarin je je vers aankopen in één keer kunt halen.

4. In de aanloopstraten kan de invulling van de plint verkleuren, ofwel naar detailhandel, of naar diensten, kantoren en andere ondersteunende functies. Deze verkleuring van deze uitlopers maakt flexibiliteit in het programma mogelijk, maar beïnvloedt niet hoe de centrumstructuur in de basis functioneert.



De winkelstructuur is compact en opgespannen tussen drie trekkers. Centraal ligt het verscluster aan een horecaplein.



Er zijn drie pleinen/plekken waar sociaal-maatschappelijk en cultureelprogramma, werkplekken en horeca zijn gecombineerd in ‘ankers van leven’ (zie paragraaf 2.3).

3.2.3 Vriendelijk

Ruimte voor diverse activiteiten en ontmoetingen

Waarom is dit een uitdaging?

Een centrumgebied kenmerkt zich door het publieke karakter, met een grote mate van openbaarheid. In de winkelstraten en op de centrumpleinen voelt iedereen zich welkom en vrij. Tegelijkertijd wordt er in Centrum Schalkwijk straks gewoond, een functie met behoefte aan meer rust en privacy. In moderne centrumgebieden met een hoge dichtheid zorgt deze combinatie al snel voor een harde overgang tussen het private en publieke domein. Het gevaar is dat wonen naar de binnenzijde van het blok wordt gericht en de straten worden ontworpen voor de drukste winkeldagen van het jaar. Zo ontstaan niet de ruimtes waar spontane activiteiten en ontmoetingen plaatsvinden. Dit gebeurt veel meer in sociale 'tussendomeinen', in het park en aan de kade, in een rustig zijstraatje, op een collectieve binnentuin en op de stoep. Deze ongedwongen plekken brengen een centrumgebied tot leven.

Oplossingsrichtingen

In het ontwerp werken we met een breder palet van sociale domeinen tussen publiek en privaat, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4. In Centrum Schalkwijk bevind je je straks in een netwerk van plekken met verschillende sferen en mate van intimiteit, die met elkaar in verbinding staan.

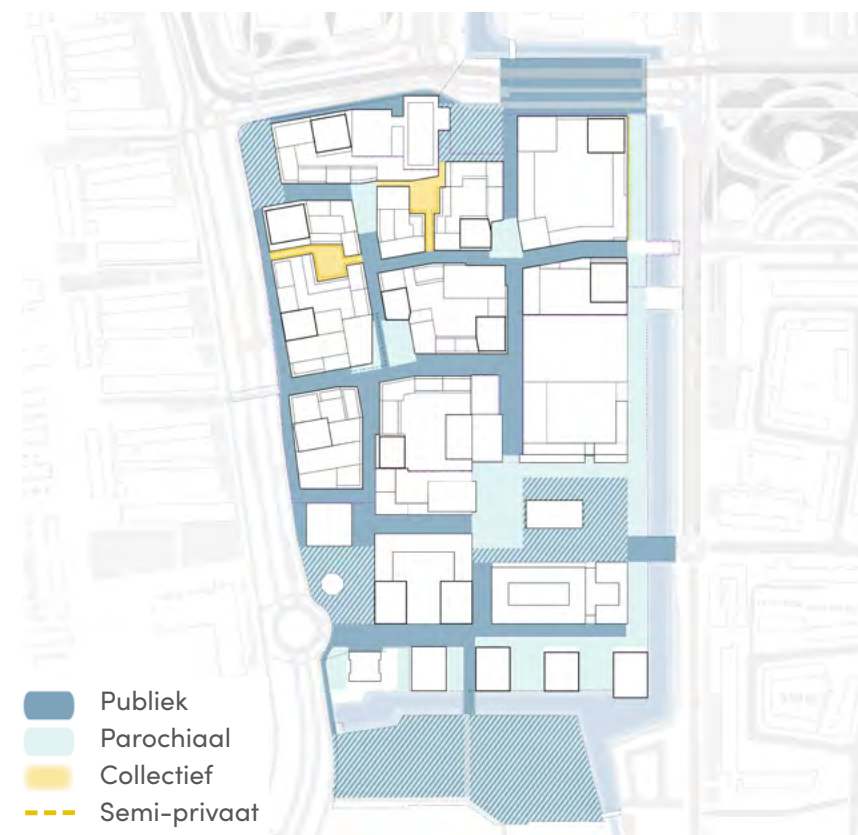
In het ontwerp zetten we in op wonen op maaiveld net in de luwte van het drukker kernwinkelgebied. Vanuit de hoofdstraten kijk je zo als centrumbezoeker af en toe een stiller binnenhofje in. In de inrichting van het park, de kade en de pleinen wordt ingezet op het creëren van 'parochiale domeinen'. Dit zijn ruimtes waar je vertraagt, rustig om je heen kunt kijken en even gaat zitten; een plek in de openbare ruimte die men zich eigen durft te maken. Dit domein kan doorlopen in de grotere gebouwen; zoals in het verscluster, de foyer van het cultuurpodium en het sportgebouw.

Ontwerpkeuzes

1. Centrum Schalkwijk kent verschillende ruimtes in het spectrum publiek-privaat. Naast de drukker winkelstraten en het publieke Californiëplein zijn er ook rustigere plekken, 'parochiale domeinen', zoals de kade, het park, en de kleinere pleinen. Hier durven mensen zich de ruimte even eigen te maken en is veel meer kans op (spontane) ontmoetingen. Ook in het profiel van de straten zelf wordt ruimte gemaakt voor verblijfskwaliteit. Dat gebeurt dus niet door een bankje in het midden van de loopstroom te plaatsen, maar door met groen en zitelementen een plek met luwte en beschutting te creëren waarvandaan je uitzicht hebt op de straat en stedelijk programma.

2. In Centrum Schalkwijk wordt ook gewoond op maaiveld. Dit gebeurt rondom rustigere groene hoven net naast en achter de winkelstraten. Deze zijn onderdeel van de publieke ruimte, maar voelen als collectieve domeinen van de bewoners. Ze zijn toegankelijk overdag, maar kunnen na zonsondergang worden afgesloten. De hofjes bieden een doorkijkje op een rustige, groene en persoonlijke plek vanuit een drukke straat, een kwaliteit die je ook veel in de binnenstad van Haarlem ziet.

3. Bewegend door Centrum Schalkwijk kun je op elk kruispunt van straten kiezen tussen plekken met meer rust of meer reuring. Het streven is om op alle momenten van de dag een plek met levendigheid in het zicht te hebben. Dit wordt bereikt door functies die reuring geven in zichtlijnen te leggen, zowel vanuit het binnengebied als van buitenaf. De ritmes van de verschillende functies zijn hiervoor essentieel; het winkelen, de supermarkten, de school, het sportgebouw, het cultuurpodium en horeca vullen elkaar hierin aan.



De openbare ruimte kent een spectrum aan verschillende sociale ontmoetingsdomeinen; van publieke gebieden (bijv. winkelstraten) tot meer intieme, collectieve en semi-private ruimtes (bijv. woonhofjes). Zie hoofdstuk 4.

Levendigheid overdag



Levendigheid 's avonds



Levendigheid overdag en 's avonds. In de avond is dit horeca, de bioscoop, het sportgebouw en het cultuurgebouw. Tot 22:00 zullen ook de supermarkten nog open zijn.



3.2.4 Verrassend

Een interessante ooghoogtebeleving en een gelaagde identiteit

Waarom is dit een uitdaging?

Een centrumgebied wordt traag beleefd, men ervaart hier de stad met alle zintuigen. Het ontwerp wordt interessant wanneer de nieuwsgierigheid van de bezoeker wordt geprikkeld; de ervaring op ooghoogte is dan een serie van allerlei verschillende 'momenten'.

In historische binnensteden zijn dit soort ruimtelijke kwaliteiten vaak over de jaren ontstaan door een opeenstapeling van interventies en toevalligheden. In nieuw te bouwen centrumgebieden moet zo'n rijkdom nog vanuit het niets ontstaan. In een planmatig centrumgebied is het lastig dit te 'ontwerpen'. Toch is het de uitdaging om een structuur op te zetten waarin de beleving van de straat niet te lineair is. Zo heeft de bezoeker zicht op gevels onder verschillende hoeken en valt er steeds iets te beleven. Ook heeft de beeldkwaliteit van de architectuur een zekere gelaagdheid nodig, open voor veranderingen en verschillende invullingen.

Oplossingsrichtingen

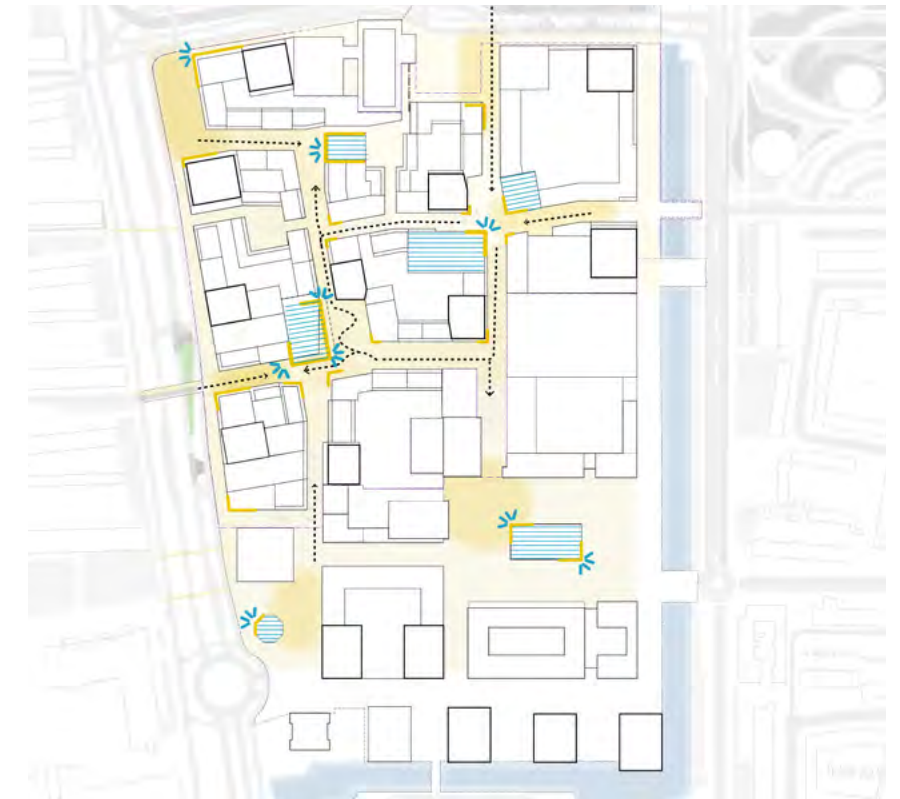
Het van 'plek naar plek' bewegen via niet-lineaire ooghoogteperspectieven is in het ontwerp ondervangen door het bestaande orthogonale stratenpatroon en de hoekverdraaiing van de Europaweg te laten botsen. Verder is ervoor gekozen om ook straten te maken met smallere profielen, waarover de bezoeker heen-en-weer kan bewegen. Op zichtbare plekken in het gebied wordt gestuurd op bijzondere gebouwen, met een verrassende architectuur en een publieke functie. Ontwerpers worden uitgedaagd om te spelen met de 'tijd', door bijvoorbeeld te kijken naar hergebruik en/of juist futuristische materialen in te zetten. Zo wordt teveel synchroniciteit in het plangebied voorkomen. Het zijn juist de onverwachte momenten die een bezoek aan Centrum Schalkwijk steeds weer de moeite waard maken.

Ontwerpkeuzes

1. Centrum Schalkwijk is een gebied dat uitnodigt om doorheen te bewegen. Het doorzetten van de al aanwezige richting van de Europaweg in het in aanzet orthogonale stratenpatroon biedt een structuur waarmee drie in het oogspringende ruimtes, het plein bij het verscluster, de plek voor de broedplaatsen en het sport- en cultuurplein, net een hoekverdraaiing maken die een unieke stedelijke ruimte oplevert.

2. Het centrum kent een afwisseling in straatbreedtes. Straten zijn nooit langer dan 70m zonder onderbreking, verbreding of zijstraat. De straten worden kris-kras ervaren; je loopt gemakkelijk van etalage naar etalage. Plinten zijn zoveel mogelijk met levendige functies en veel ingangen gevuld. Waar dat niet kan, is er altijd een levendige functie aan de overkant van de straat. In de inrichting van de straten worden lineaire structuren vermeden en wordt de blik van de bezoeker gestuurd naar alle functies.

3. Op bepaalde plekken wordt de beeldtaal van het centrum bewust doorbroken. De gebouwen behorend tot 'de experimentele stad' (zie ook hoofdstuk 6) mogen afwijken met een vrijere vormgeving. Architecten en ontwerpers worden uitgenodigd tot experimenteren en het gebruik van onverwachte materialisering en detaillering. Het zichtbaar hergebruiken van het bestaande wordt hier toegejuicht; zo ontstaat een tijdslaag in het ontwerp die verrassend (en humoristisch) is en een uniek karakter geeft aan Centrum Schalkwijk. De gebouwen van de experimentele stad staan constructief los van hun burens, waardoor ook de levensduur kan verschillen: van meer tijdelijk naar juist monumentaal eeuwig. Zo ontstaat over de komende tientallen of honderden jaren toch een historische gelaagdheid.



Door lagere bebouwing toe te passen in het midden en de pleinen noord-zuid te oriënteren komt de zon in de smallere straten.

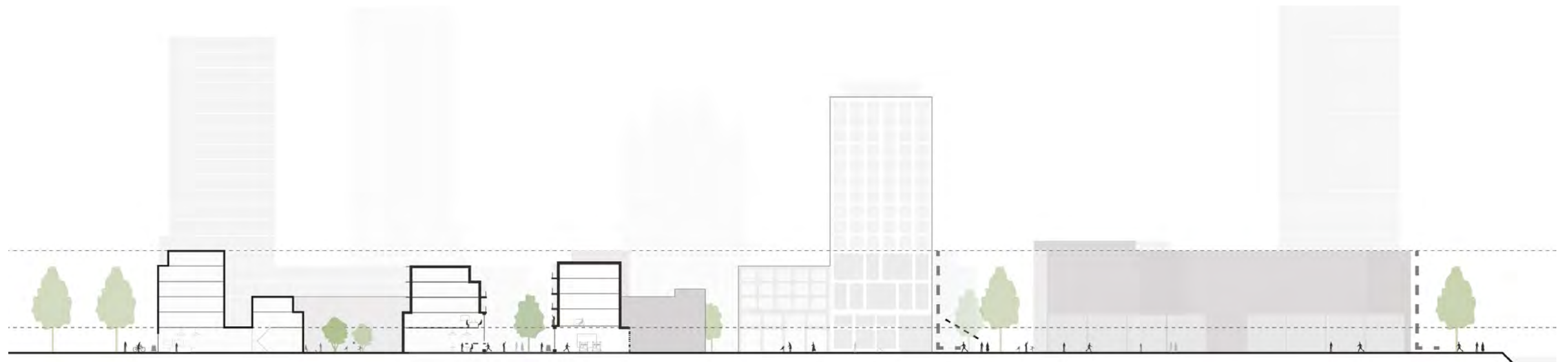
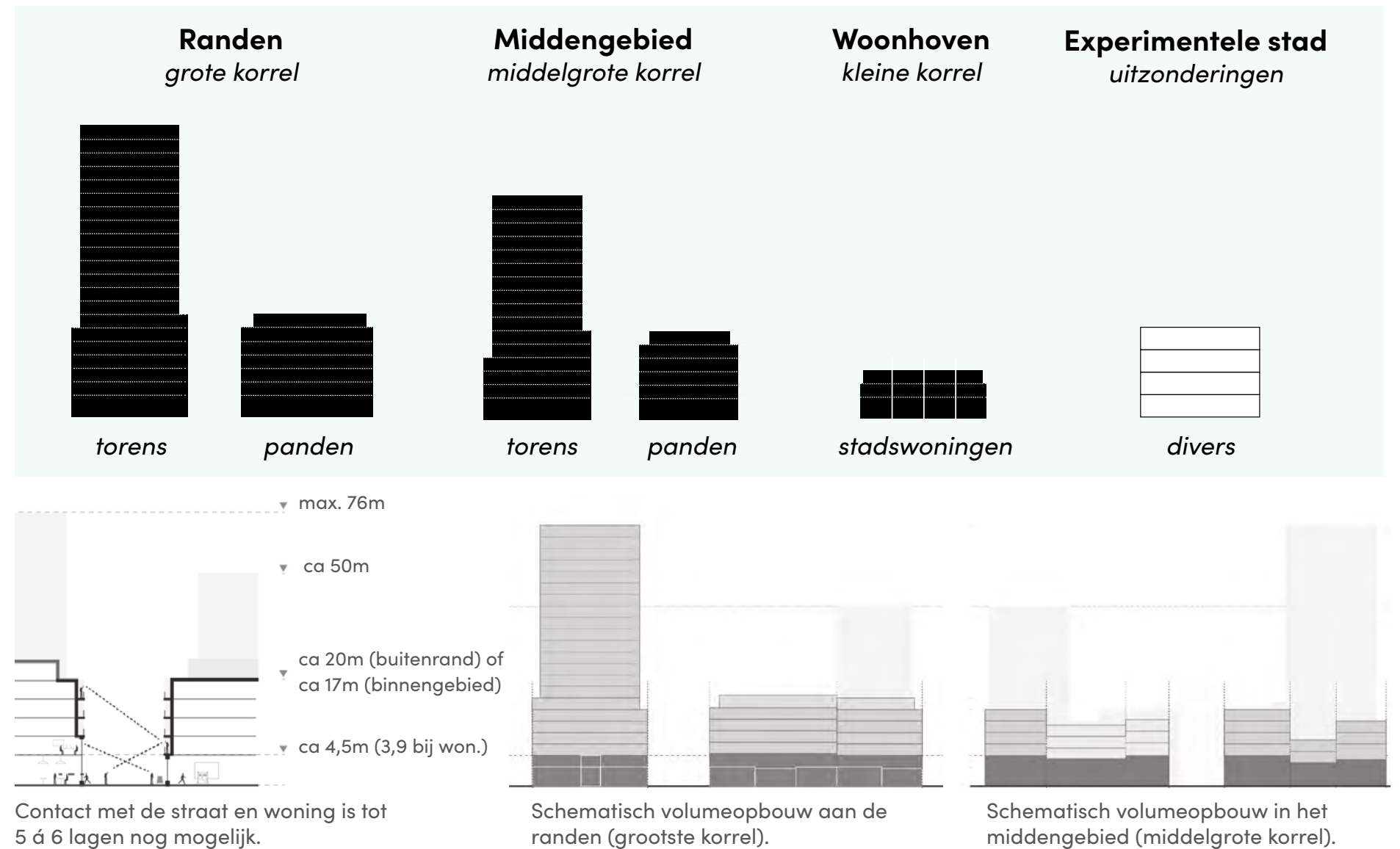


Straatbreedtes verschillen en geven dynamiek in het gebied. Verschillende straatbreedtes geven ruimte voor verschillende soorten inrichtingen.

3.3 Stedenbouwkundige opbouw

Het masterplan gaat uit van samengestelde bouwblokken waarin verschillende bebouwingstypologieën te onderscheiden zijn; in de basis zijn dit panden en torens. Het ontwerp gaat uit van een menselijke maat van de bebouwing en een connectie met de straat. De panden zijn daarom maximaal zes lagen hoog tegen de rooilijn, daarboven wordt gewerkt met nog maximaal een éénlaagse setback. Ook de torens hebben aan minimaal twee en maximaal drie zijden een setback.

In het ontwerp wordt van buiten naar binnen een schaalsprong gemaakt. Aan de randen van het gebied, aan de Europaweg en Aziëweg, zijn de torens en panden het hoogst en breedst. In het binnengebied worden deze middelgroot. Met een maximale hoogte van vijf lagen op de rooilijn, afgewisseld met drie of vier lagen, passen deze panden goed in de maat en schaal van de straten en wordt er nog voldoende licht en zon doorgelaten. In de nog kleinschaligere tussenruimtes van het woonhof zijn de panden verfijnd tot grondgebonden woningen van drie lagen, de bovenste met setback.



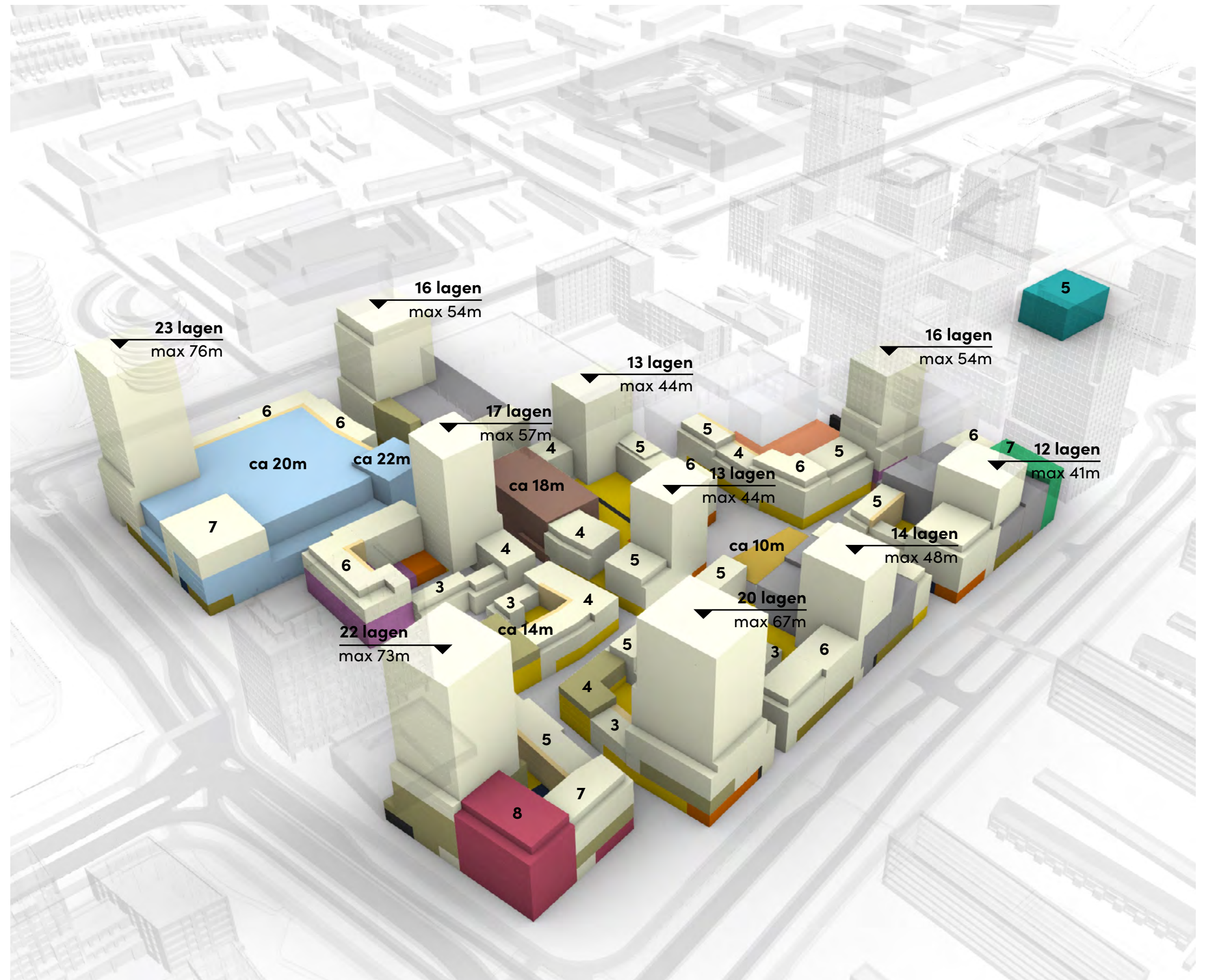
3.4 Volumes en hoogtes

Maximaal aantal bouwlagen en maximale hoogte torens

Gerekend met 5m plintheogte, 3,2m verdiepingshoogte en 1m dakrand.

Het sportgebouw, cultuurpodium, de circulaire hub en het verscluster hebben afwijkende verdiepingshoogtes met mogelijke tussenverdiepingen. De gebouwhoogte is hier bij benadering aangegeven (ca).

De maximale hoogte van de hoogbouw incl. dakopbouwen is 76m (hoogte St. Bavokerk).

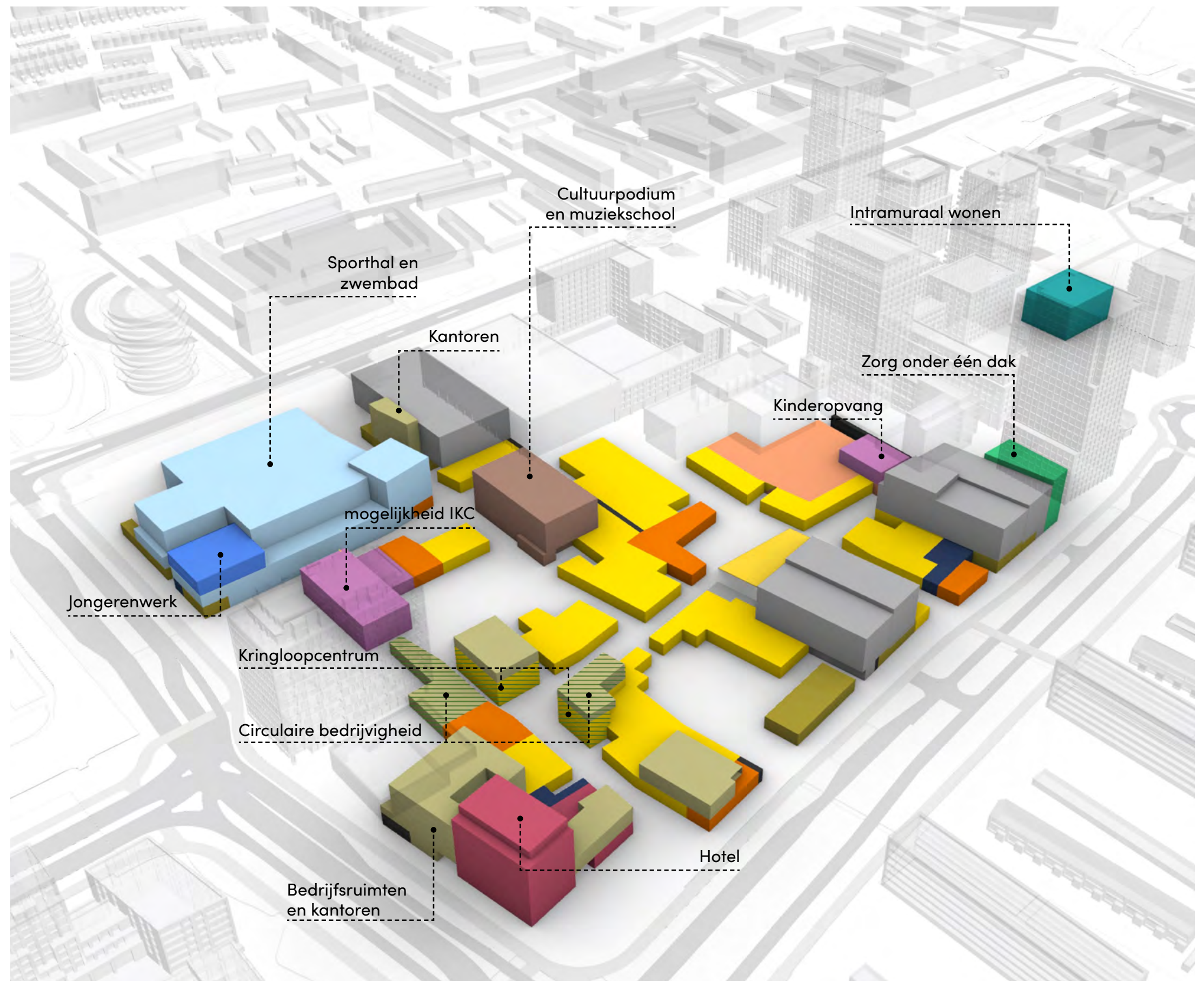


3.5 Programma

3.5.1 Indeling voorzieningen

legenda

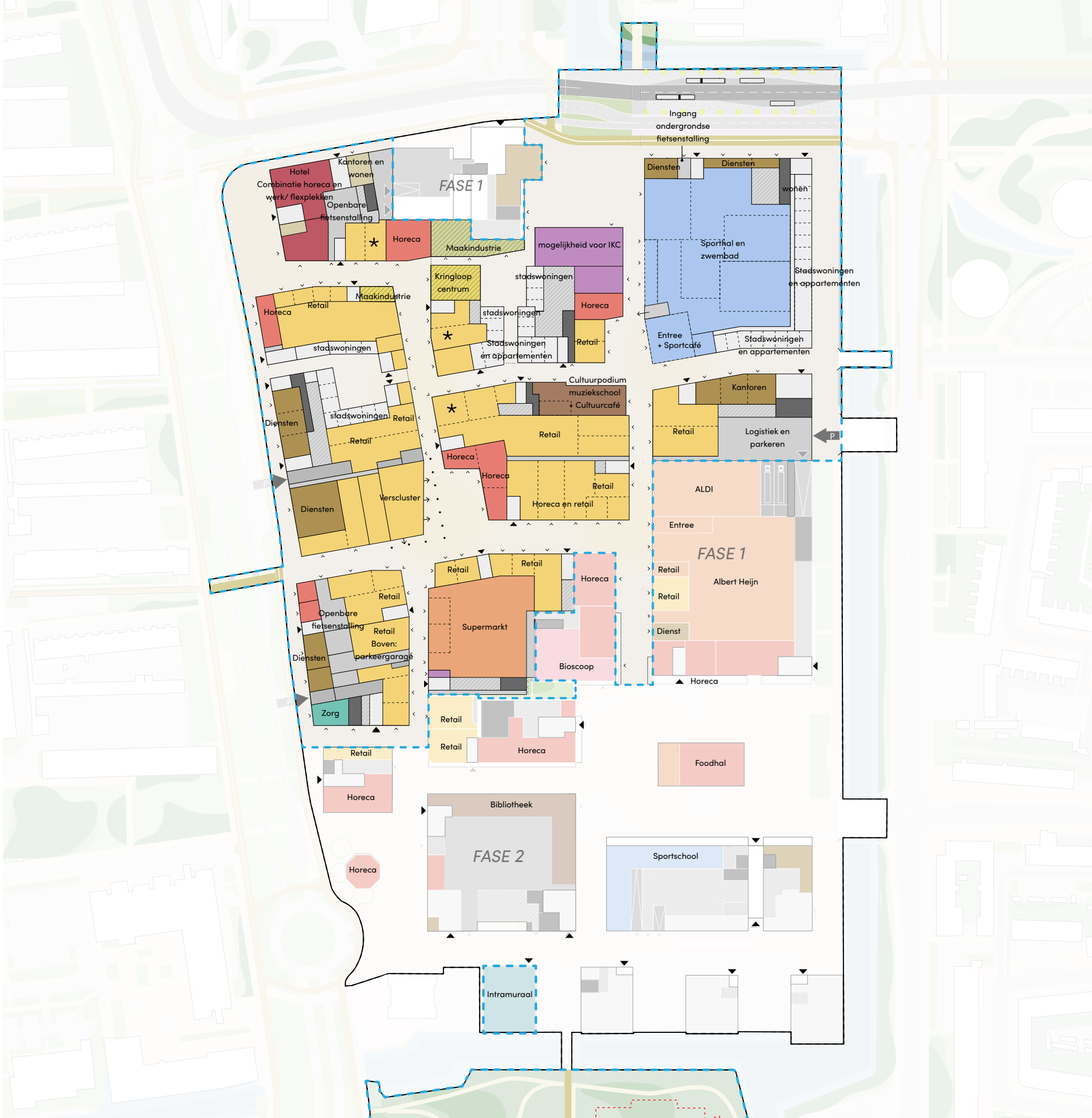
	Detailhandel
	Detailhandel circulair
	Supermarkt
	Horeca
	Diensten
	Cultuur
	Bedrijfsruimte / kantoren
	Bedrijfsruimte circulair
	Onderwijs en opvang
	Sport
	Jongerenwerk
	Intramurale zorg
	Gezondheidszorg
	Hotel
	Parkeergebouw



3.5.2 Overzicht programma-indeling

legenda

	Detailhandel	10.850 m ²
	Kringloopwinkels	1.300 m ²
	Doelgroepensupers (max 3)	950 m ²
	Supermarkt	2.000 m ²
	Horeca	1.600 m ²
	Diensten	1.650 m ²
	Cultuur	2.500 m ²
	Bedrijfsruimte / kantoren	5.850 m ²
	Bedrijfsruimte circulair	800 m ²
	Onderwijs en opvang	3.100 m ²
	Sport	11.500 m ²
	Jongerenwerk	1.200 m ²
	Intramurale zorg	3.750 m ²
	Gezondheidszorg	2.100 m ²
	Hotel	4.400 m ²
	Wonen	126.400 m ²
	Grens plangebied fase 3 en verder	



3.5.3 Programma per bouwblok

(bruto vloer oppervlak – afgerond op 50m²)

Voorzieningen	Totaal	Blok 1	Blok 2	Blok 3a	Blok 3b	Blok 4a	Blok 4b	Blok 4c	Blok 5	Blok 6a	Blok 6b	Blok 7
Detailhandel	11.800m ²	1.400m ²	750m ²		800m ²	3.300m ² *	800m ² *	300m ²	350m ² *	1.250m ²	2.850m ²	
Kringloopwinkels	1.300m ²						800m ²			500m ²		
Supermarkt	2.000m ²		2.000m ²									
Horeca	1.600m ²	200m ²				550m ²		250m ²	400m ²	200m ²		
Diensten	1.650m ²	250m ²		300m ²	500m ²						600m ²	
Cultuur	2.500m ²					2.500m ²						
Bedrijfsruimte / kantoren	5.850m ²				750m ²		350m ²		4.000m ²	750m ²		
Bedrijfsruimte circulair	800m ²								400m ²	400m ²		
Onderwijs en opvang	3.100m ²		500m ²					2.600m ²				
Sport	11.500m ²			11.500m ²								
Jongerenwerk	1.200m ²			1.200m ²								
Intramurale zorg	3.750m ²											3.750m ²
Gezondheidszorg	2.100m ²	2.100m ²										
Hotel	4.400m ²								4.400m ²			
Totaal voorzieningen	53.550m ²	3.950m ²	3.250m ²	13.000m ²	2.050m ²	6.350m ²	1.950m ²	3.150m ²	9.550m ²	3.100m ²	3.450m ²	3.750m ²

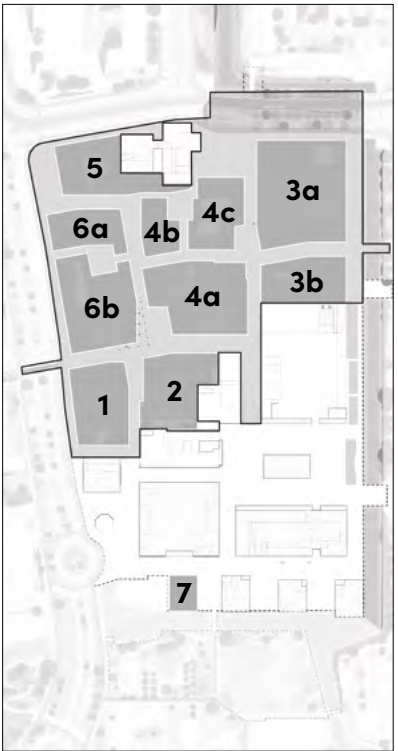
Ruimtereserveringen begane grond												
Expeditie	1.650m ²		100m ²		950m ²	100m ²			300m ²	50m ²	150m ²	
Technische ruimtes	750m ²	100m ²	50m ²	100m ²	150m ²	50m ²		100m ²	100m ²		100m ²	

Woonprogramma												
Wonen	126.400m ²	9.050m ²	10.750m ²	22.250m ²	10.500m ²	17.350m ²	2.850m ²	12.000m ²	14.450m ²	15.600m ²	11.600m ²	
Waarvan zorgwoningen	108	36		36						36		
Waarvan atelierwoningen	15						7	8				

Aantal sociaal	569	41	49	100	47	78	13	54	65	70	52	
Aantal middenduur	569	41	49	100	47	78	13	54	65	70	52	
Aantal duur	285	20	24	51	24	39	6	27	33	35	26	
Totaal	1.423	102	122	251	118	195	32	135	163	175	130	

Fietsparkeren												
Aantal privaat	4.697	326	388	802	379	626	102	433	521	563	419	138
Aantal publiek	1.953	533		1.172					248			
Totaal	6.650	859	388	1.974	379	626	102	433	769	563	419	138

Autoparkeren												
Bvo in masterplan	26.950m ²	9.100m ²			10.000m ²						7.850m ²	
Aantal	1.012	340			376						296	



* In de blokken 4a, 4b en 5 is ruimte voor maximaal 3 doelgroepensupermarkten met een totaal oppervlak van 950m².

NB blok 7 betreft de kavel van het politiebureau aan de Costa del Sol. Deze komt pas vrij voor herontwikkeling als er een geschikte nieuwe locatie voor de politie in Centrum Schalkwijk is gevonden.

3.6 Themakaarten

3.6.1 Eigendomssituatie en bouwblokken



Huidige eigendomssituatie		
	Privaat	23.300m ²
	CVvE	10.350m ²
	Gemeente	28.310m ²
	Totaal fase 3 e.v.	61.960m ²
Nieuwe situatie		
	Bouwblokken	36.600m ²

Bij de herontwikkeling van Centrum Schalkwijk is zo veel mogelijk rekening gehouden met de eigendomssituatie en gefaseerde ontwikkelbaarheid. In nieuwe situatie heeft de CVvE geen gronden meer en blijft de openbare ruimte beperkt tot straten, pleinen, het nieuwe busstation en de kade langs de Amerikavaart.

3.6.2 Bereikbaarheid openbaar vervoer

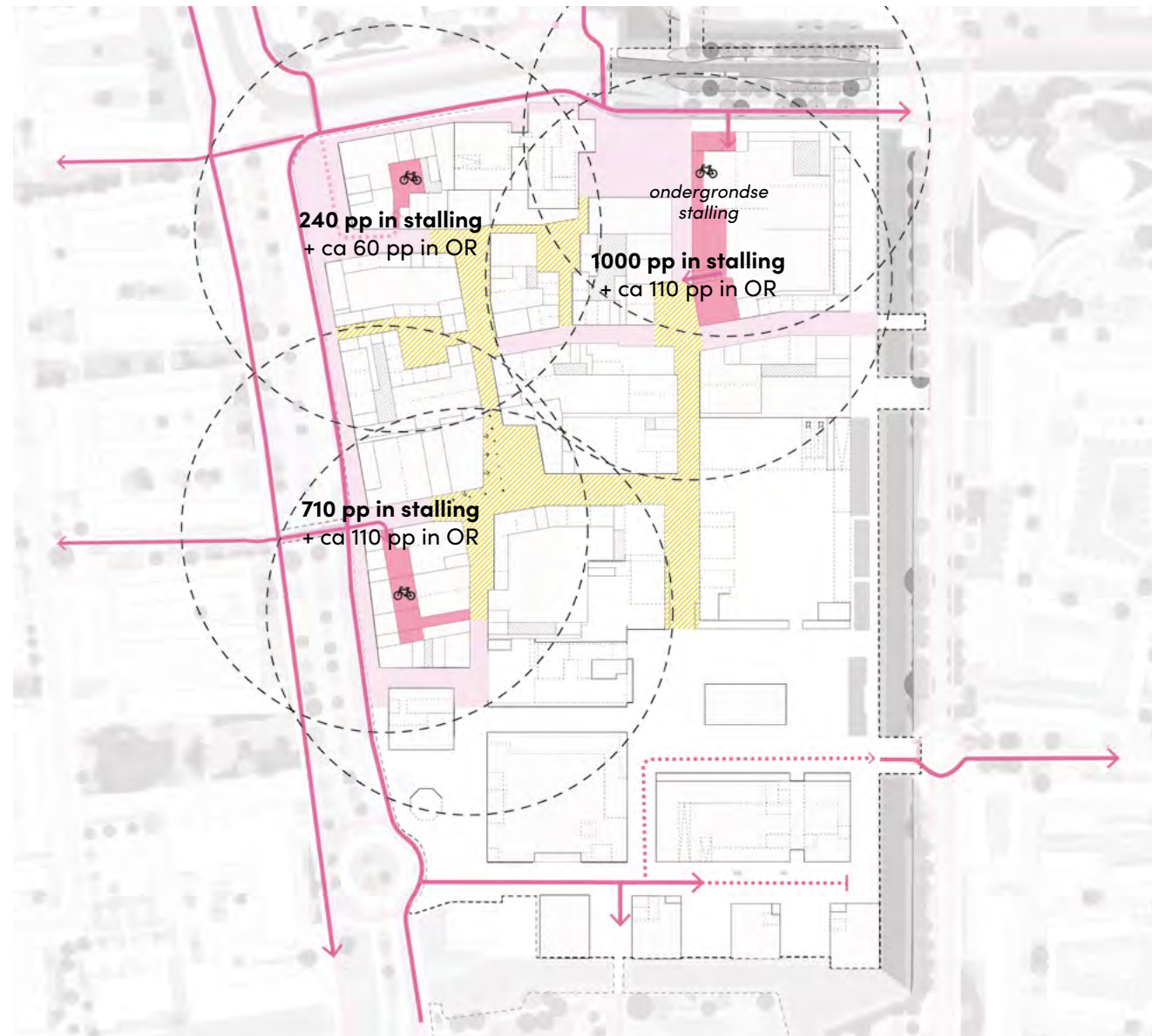


- Buslijnen
- Bushaltes

Rondom Centrum Schalkwijk vindt een herziening plaats van het OV-systeem. De aanpassing van de routing van de lokale lijnen 3, 4 en 73 wordt nader toegelicht in bijlage 10. De positie van de nieuwe halte aan de Briandlaan is indicatief.

Aan de noordkant van Centrum Schalkwijk komt een nieuw busstation waar de lokale bussen bij de regionale gaan halteren, zie paragraaf 4.2.8.

3.6.3 Fietsroutes en fietsparkeren bezoekers



- Route fietsers
- Inpandige publieke fietsenstalling
- Gebieden met fietsparkeren in de openbare ruimte
- Openbare ruimte zonder fietsparkeren (uitzondering bij entrees supermarkten)
- maximale loopafstanden vanaf entrees stallingen

Een bezoek aan Centrum Schalkwijk met de fiets wordt aangemoedigd en gefaciliteerd. Stallingsruimtes worden aangeboden voordat men het winkelgebied betreedt; hier is fietsen niet gewenst tijdens openingstijden van winkels.

Er zijn twee gebouwde publieke fietsenstallingen: één in blok 1 en één in blok 3a. Voor blok 5 is er een reservering voor een publieke fietsenstalling als het fietsparkeren niet in de openbare ruimte opgelost kan worden. In de openbare ruimte wordt fietsparkeren voor bezoekers gefaciliteerd zowel met fietsnietjes als in open vakken. Dit wordt verder uitgewerkt in het ontwerp openbare ruimte.

3.6.4 Fietsparkeren bewoners



- Indicatie reservering fietsparkeren bewoners op begane grond (rest in kelder)

Bewonersfietsparkeren wordt gebouwd opgelost bij de entreepartijen van de woningen. Buitenformaatfietsen dienen op de begane grond te worden gestald, dit betreft 5% van de totale fietsparkeerbehoefte. De overige fietsparkeerbehoefte mag ondergronds of op de verdieping worden opgelost, mits voldaan wordt aan de eisen in paragraaf 5.7.4. Voor de eisen m.b.t. stallen van scootmobiel bij entreepartijen van woningen, zie paragraaf 5.9.3.

3.6.5 Autoverkeer en autoparkeren



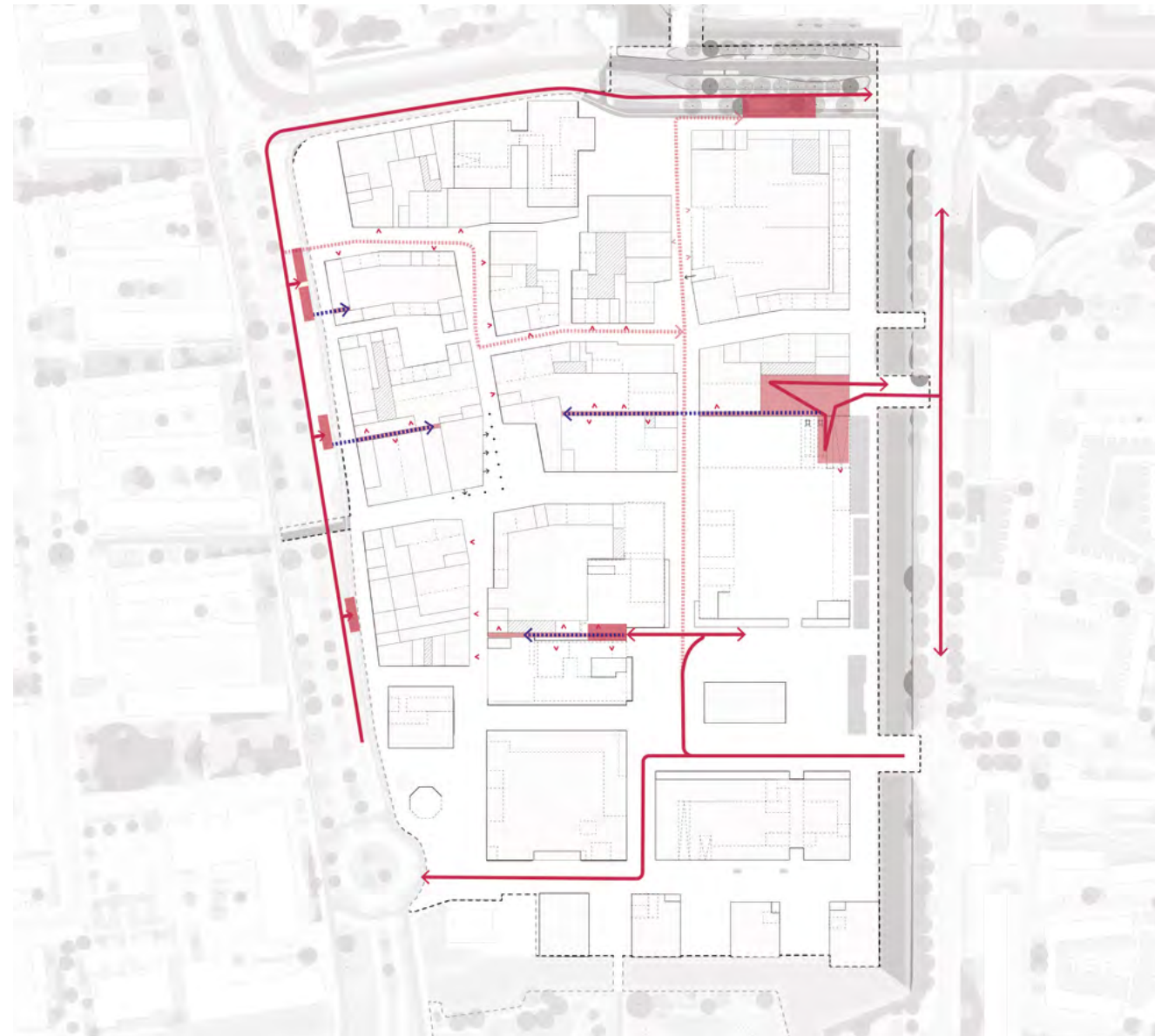
- Route auto
 - Garage fase 3 e.v.
 - Garage fase 1 en 2
 - In/uitgangen voetgangers
 - Minimale afstand uitrit garage tot kruising
- Centrum Schalkwijk is een autovrij gebied. De parkeerfaciliteiten in Centrum Schalkwijk worden uitgebreid met drie parkeergebouwen, bereikbaar vanaf de Briandlaan en de Europaweg. Aan de oostzijde wordt de bestaande Californiëgarage uitgebreid, gebruikmakend van bestaande entree en hellingbanen. Aan de Europaweg worden twee parkeergebouwen toegevoegd. In de drie gebouwen is ruimte gereserveerd voor zowel bewoners- als bezoekersparkeren. In totaal levert dit een uitbreiding op van ruim 1.000 plekken.

3.6.6 Calamiteitenroute



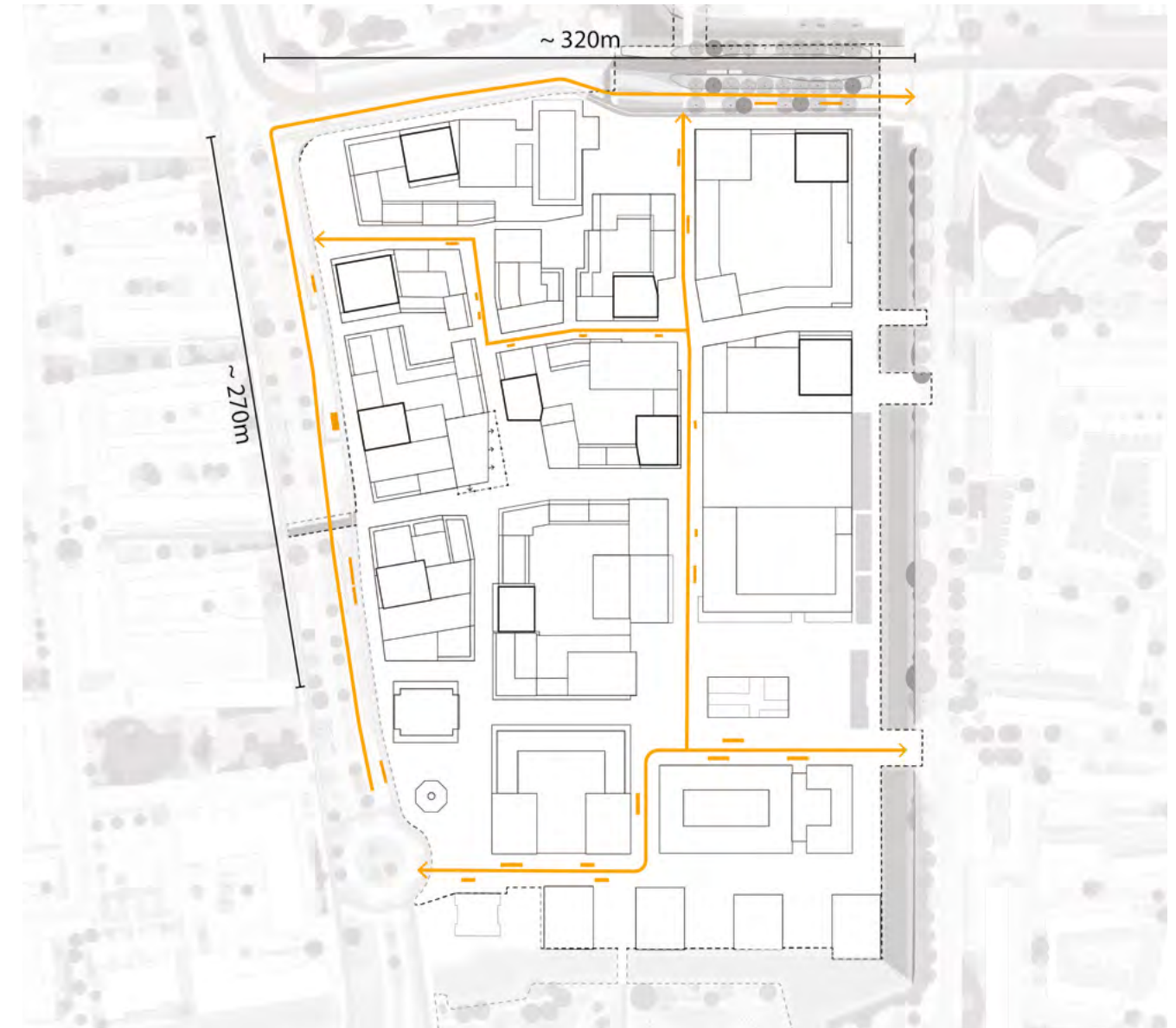
- Route hulpdiensten, obstakelvrij
- Hulpdiensten kunnen Centrum Schalkwijk betreden over een obstakelvrije zone van 4m breed in de openbare ruimte.

3.6.7 Logistiek



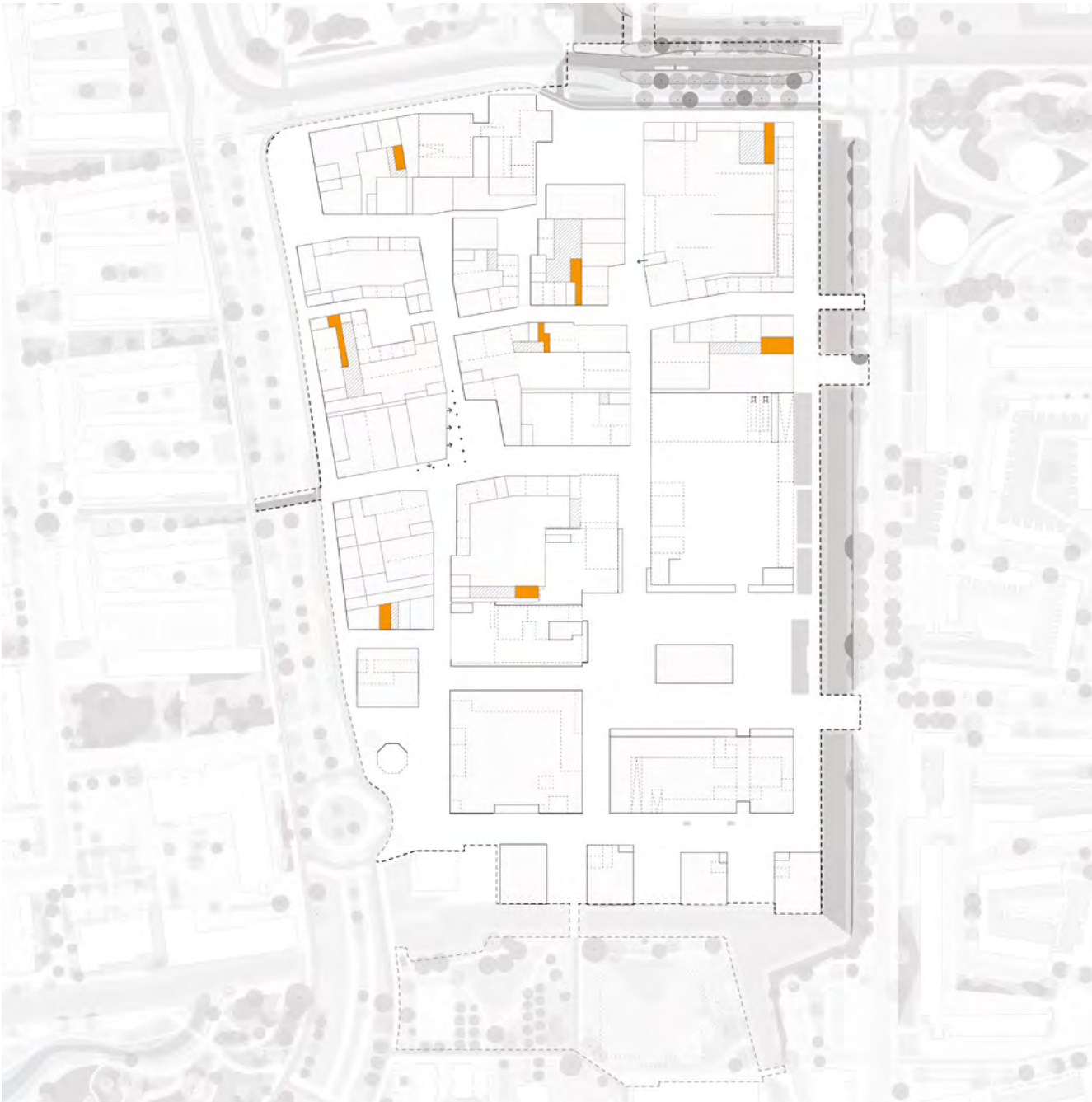
- Route laden en lossen
 - - - - - Logistieke gang voor karren (ca 2m breed)
 - L&L-havens
 - Logistiek via voorzijde op venstertijden
- Logistieke bewegingen worden in het binnengebied zoveel mogelijk vermeden. Aan de Europaweg en Aziëweg liggen havens voor laad- en losbewegingen, aansluitend aan de ingang van logistieke gangen. Via deze gangen van circa 2m breed, kan met karren de achterkanten van winkels en horeca bereikt worden. Ook voorzieningen tegenover een gang worden via de voorkant met karren bediend. Het bestaande logistieke hof in de Floridastraat wordt overbouwd waardoor deze inpandig wordt. Overige voorzieningen zoals het cultuurpodium mogen via de straat worden bevoorraad.

3.6.8 Afval en route ophaaldiensten



- Route ophaaldiensten
 - - - - - Indicatie plaatsing containers
- Afval wordt verzameld in ondergrondse containers gesitueerd aan de randen van het gebied en in enkele straten in het binnengebied. De winkel-T blijft vrij van containers, evenals de woonhoven. De afstand van een woonentree naar de container mag niet meer zijn dan 250m. Centrum Schalkwijk is een hoogstedelijk gebied. Het aantal containers volgens de norm legt een zeer groot beslag op de openbare ruimte. Om de verblijfskwaliteit en het groene karakter van de openbare ruimte te garanderen zal er geoptimaliseerd moeten worden, door bijvoorbeeld twee keer vaker restafval op te halen.

3.6.9 Technische ruimtes



Indicatie reservering technische ruimte

In het plan is 1500m² gereserveerd voor technische ruimtes, waarvan 750m² op de begane grond. Alle trafo's, WKO's, etc. worden inpandig en zoveel mogelijk uit het zicht opgelost. De toegangen tot de technische ruimtes liggen niet in lange zichtlijnen, minimaal vijf meter uit de hoeken van het gebouw en worden meeontworpen met de plint. Op drie plekken is ook de toegang inpandig op te lossen; in het inpandige logistieke hof (blok 3b), bij de logistieke ingang naast de bioscoop (blok 2) en bij de entree naar de parkeergarage van de Ceylonpoort (blok 5). Hier worden de nutsvoorzieningen van de blokken zoveel mogelijk gecombineerd.

3.6.10 Ecologische kansenkaart



Natuurvriendelijke oever

Faunapassage

Park (hotspot NNH)

Potentie NNH

Openbare ruimte centrum

Bouwblokken fase 3 e.v.

Soortencategorieën

1 boomgebonden

2 heestergebonden

3 bloemrijk grasland

4 watergebonden

5 gebouwgebonden

In en rond Centrum Schalkwijk liggen er kansen om de natuur te helpen door de aanleg van faunapassages, vergroenen van de openbare ruimte met inheemse soorten en door natuurdaken en nestkasten aan de gevels, zie bijlage 6.

3.7 Bezonning en windklimaat

De bebouwing van het masterplan Centrum Schalkwijk is onderzocht op bezonning en windklimaat. De volledige onderzoeksrapporten zijn te vinden in bijlagen 17 en 18.

3.7.1 Conclusie bezonning

In het bezonningsonderzoek is getoetst of er voldoende zon op de gevels in het plangebied en de omgeving valt, en of de nieuwbouw niet teveel schaduw veroorzaakt in de openbare ruimte. Dit is onderzocht door te kijken naar de bezonning van de bouwblokken, de openbare ruimte en de omliggende, bestaande bebouwing.

Voor het masterplan Centrum Schalkwijk wordt voor de bezonning van gevels van woningen de 'lichte' TNO norm gehanteerd. Deze stelt dat er ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober op de gevel dienen te zijn in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Voor de nieuwbouw, waar de plaatsing van de ramen nog niet is uitgedacht, is gekeken of er een raam per woning te plaatsen is zodat er aan de eis wordt voldaan. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers – hoogbouw of niet – nooit direct zonlicht.

Voor de bezonning van de gevels van bestaande omliggende gebouwen heeft het masterplan relatief weinig impact. Op twee plekken, een hoek van de Ceylonpoort en een hoek van de Factory/Elements, ontstaat een gedeelte dat door de nieuwbouw net onder de twee-uursgrens komt te liggen. Omdat het hier om hoekappartementen gaat met ook een zuidgevel, kan nog steeds aan de TNO-norm worden voldaan.

In het masterplan zelf is het onvermijdelijk dat een aantal woningen onder de grens komen te liggen.

Het gaat daarbij voornamelijk om de woningen die in oost-west georiënteerde straten op de lagere verdiepingen gelegen zijn. Omdat oost-west-straten niet te vermijden zijn in het plangebied en woningen voor de levendigheid en sociale veiligheid erg gewenst zijn vanaf de eerste verdieping, stellen we voor hier een uitzondering te maken op de norm. Dit op voorwaarde dat al deze woningen meerzijdig georiënteerd zijn, dus ontworpen als galerijwoning of als hoekappartement. Dit is in het massamodel meegenomen.

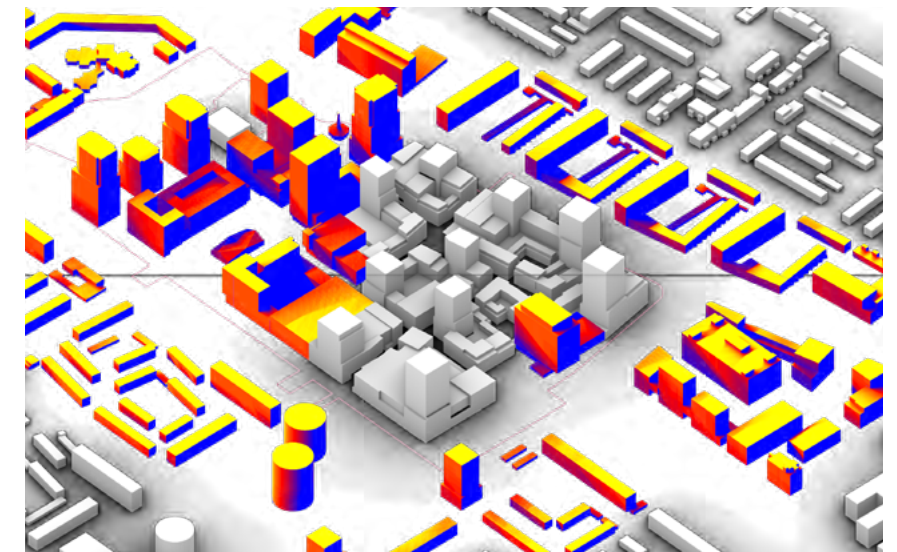
De bezonning van de openbare ruimte en de daken is in het masterplan integraal meegenomen in de ontwerpstudie. Hoewel hier geen normering voor is, is er veel aandacht besteed aan de zoninval op pleinen en bij plekken geschikt voor horeca met terrassen.

3.7.2 Conclusie windhinder

Voor de windstudie is de NEN8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' als uitgangspunt genomen, waarbij de kans op overschrijding van referentiesnelheden wordt gerelateerd aan een comfortklasse.

In het plangebied bestaat geen risico op windgevaar. Wat betreft windhinder, wordt in het plangebied bijna overal kwaliteitsklasse A behaald, goed voor langdurig zitten en verblijven.

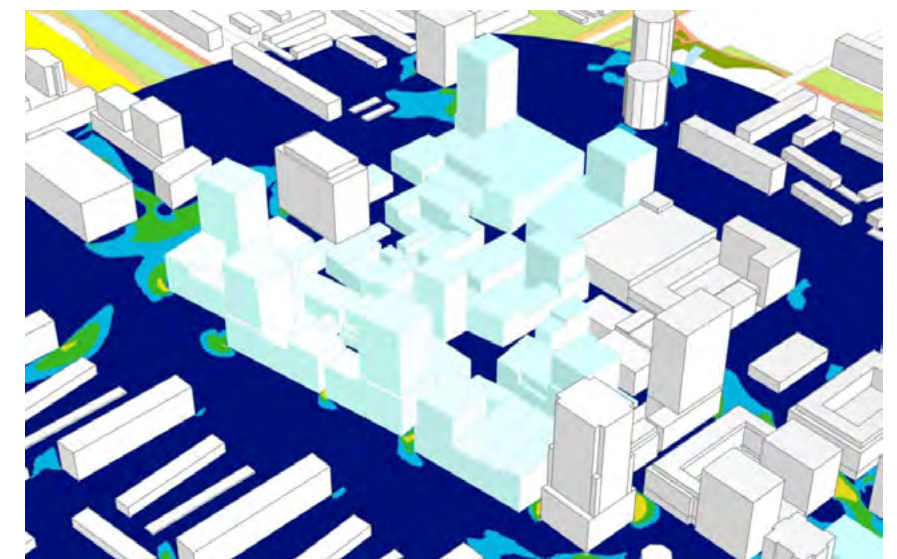
Bij de straten dwars op de Europaweg zijn kleine gebieden met kwaliteitsklasse C en D. De zuidwestelijke wind heeft invloed op het begin van deze straten. In de laatste versie van het ontwerp zijn hier meer setbacks toegepast. Verder worden in het rapport aanbevelingen gedaan ten aanzien van de positionering van gebouwentrees om windhinder op deze posities te voorkomen.



Bezonning gevels omgeving in nieuwe situatie (NO - 19-02)



Bezonning gevels masterplan (ZW - 19-02)



Windklimaat masterplan - op basis van eerder ontwerp (ZW)

4. Openbare ruimte

4.1 Inleiding

De openbare ruimte is de plek waar het stedelijk leven van Centrum Schalkwijk zich zal afspelen. De publieke ruimte ontsluit de functies in het gebied met de omliggende wijken en brengt ze met elkaar in relatie. Hier vindt ontmoeting plaats tussen mensen met allerlei verschillende bezoekmotieven. Tegelijk wordt Centrum Schalkwijk ook een woongebied met appartementen en woningen aan het maaiveld. De openbare ruimte zal dus een gevarieerd druktebeeld met verschillende activiteiten moeten ondersteunen en een diverse groep gebruikers willen aanspreken.

Een diversiteit aan stedelijke ruimtes

In fase 3 en verder is gekozen voor een ruimtelijke opzet die een openbare ruimte oplevert met veel diversiteit in karakter. De Europaweg en Aziëweg, evenals de grotere aanlandpleinen hebben een grootstedelijke opzet, terwijl in het binnengebied en de woonhoven de openbare ruimte veel intiemer aanvoelt. Zo ontstaat een hiërarchie tussen ruimtes die verbinden op een hoger en lager schaalniveau, gekoppeld aan hoe men zich hier gedraagt. Grootstedelijke ruimtes voelen vrijer en anoniemer, de plekken in de luwte hiervan vertrouwd en vriendelijker. De openbare ruimte is zo ontworpen voor verschillende vormen van ongedwongen ontmoeting. Dit wordt verder uitgelegd in het kader hiernaast.

Omdat Centrum Schalkwijk een gebied is met een hoge dichtheid en veel voorzieningen, doen ook logistiek, fietsparkeren en afvalinzameling een beslag op de schaarse openbare ruimte. Daarbij is juist in een hoogstelijk gebied als deze een grote behoefte aan groen om het centrum aangenaam en leefbaar te maken, en klimaatadaptief en natuurinclusief.

Voor de verschillende type straten, pleinen en plekken wordt hierin een andere balans gevonden. Zo blijft het winkelgebied zo veel mogelijk vrij van fietsen, afvalinzameling en logistiek verkeer. Aanloopstraten en aanlandplekken hebben juist een meer utilitair karakter waar ruimtereserveringen hiervoor zijn ingepakt in het groen. In dit hoofdstuk zullen deze keuzes verder worden toegelicht.

Sociale domeinen - ontwerpen voor ontmoeting

Eén van de belangrijkste doelstellingen voor dit masterplan is het faciliteren in een rijkdom aan sociale ontmoetingen. Deze variëren van alleen de ander zien, het herkennen van 'bekende vreemden', het gebruiken van een gemeenschappelijke ruimte tot elkaar kennen en helpen. Centrum Schalkwijk voorziet in een gradiënt van ruimtes tussen publiek en privaat om deze ontmoetingen zo natuurlijk en ongedwongen mogelijk plaats te laten vinden. Op basis van de theorie van o.a. sociologe Lyn Lofland in *The Public Realm* (1998), zijn dat: publieke ruimtes, parochiale ruimtes, collectieve ruimtes en semiprivate (of 'encroachment') zones.

Het publieke domein: bijvoorbeeld lanen, pleinen, stadsstraten, winkelstraten. De meest open en vrije van de sociale domeinen; hier komt iedereen. Ontmoetingen zijn veelal vluchtig en op afstand, maar er geldt wel een grote tolerantie voor diversiteit en grote mate van vrijheid. Stadsbewoners die weinig met elkaar gemeen hebben, komen elkaar hier tegen.



Het parochiale domein: bijvoorbeeld kleinere pleinen, parken, trappartijen. In het parochiale domein durft men zich de ruimte tijdelijk toe te eigenen, door even te gaan zitten, te eten, een kleedje uit te leggen. Men beweegt hier trager en kijkt beter om zich heen. Hier staat men meer open voor ontmoetingen, vrijblijvend en ongedwongen.



Het collectieve domein: bijvoorbeeld een hofje of daktuin. Een collectief domein kenmerkt zich door een ruimte waar een gemeenschappelijke activiteit, permanent (bijv. een moestuin) of tijdelijk (bijv. een schaatsbaantje) georganiseerd kan worden. Gemeenschapsgevoel ontstaat hier door het meer besloten karakter van de collectieve ruimte. Een praatje maken en elkaar helpen is rondom een activiteit laagdrempelig.



De semi-private zone: bijvoorbeeld een Delftse stoep, een voortuin. Een semi-private zone fungeert als privacybuffer tussen privaat en publiek. Hier zet de bewoner een bankje en plantenbakken neer. Deze zone geeft karakter aan de straat door de identiteit van de bewoners zichtbaar te maken. Een praatje maken is laagdrempelig.



4.2 Structuur van de openbare ruimte

De openbare ruimte van Centrum Schalkwijk is te omschrijven als een hiërarchische structuur waarin verschillende typologieën te herkennen zijn.

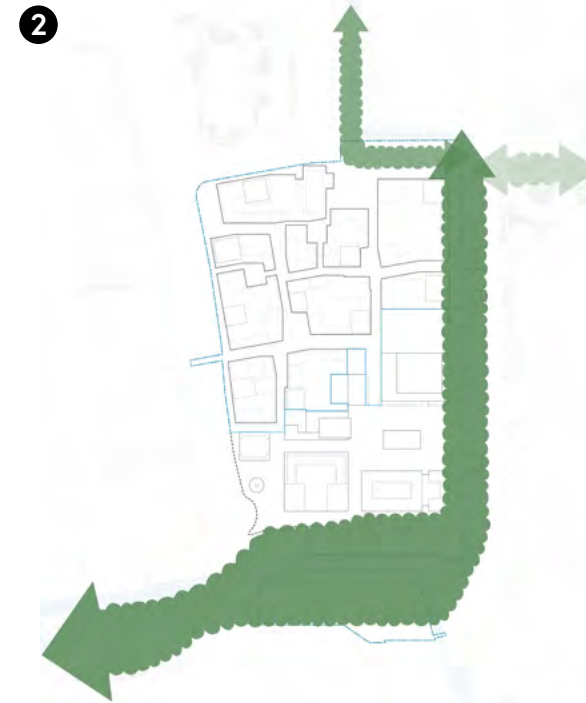
Aan de randen van het gebied liggen ruimtes passend bij het stedelijke schaalniveau en de grootste korrel van het plan, zoals de stadslanen Europa- en Aziëweg en de kade langs de Amerikavaart. Deze leggen verbindingen voor verschillende modaliteiten op een hoger schaalniveau, en hebben ook betekenis als ecologische verbinding. Het binnengebied kent een middelgrote korrel, waar typologieën bij horen zoals de winkelstraat en -plein. Op het allerkleinste schaalniveau liggen de ruimtes van betekenis voor het grondgebonden woonmilieu.

Behorend bij de grote korrel



1. Stadslanen Publiek

In het plangebied ligt een zone van 6m tussen het fietspad en de bebouwing. Deze zone hoort bij de stadslaan en is onderdeel van de lange stedelijke lijn.



2. Kade- en oeverparken Parochiaal

Een brede 'ecologische zone' rond het centrum. Deze bestaat uit oevers, park en een kade, die op grotere schaal verschillende groengebieden met elkaar verbindt.



3. Aanlandpleinen Publiek / Parochiaal

Ontvangstruimtes van het centrumgebied die de schaalsprong maken van de brede stadslanen en hogere centrumranden naar de kleinere korrel van het binnengebied.

Behorend bij de middelgrote korrel



4. Winkelstraten Publiek

Het winkelhart wordt gevormd door T-structuur met trekkers op de koppen en uitlopers voor groei en krimp. Dit is het centrale gedeelte van het centrum.



5. Verbindingsstraten Publiek

Straten met diverse voorzieningen en woonentrees vormen de verbindingen tussen het winkelhart, de entreegebieden en de omliggende wijken.



6. Centrumplekken en -pleinen Parochiaal / Collectief bij evenementen

Verblijfsplekken in het binnengebied met een eigen sfeer, horeca en bijzonder (centrum)programma. Plekken waar van tijd tot tijd kleinere evenementen kunnen worden georganiseerd.

Behorend bij de kleine korrel



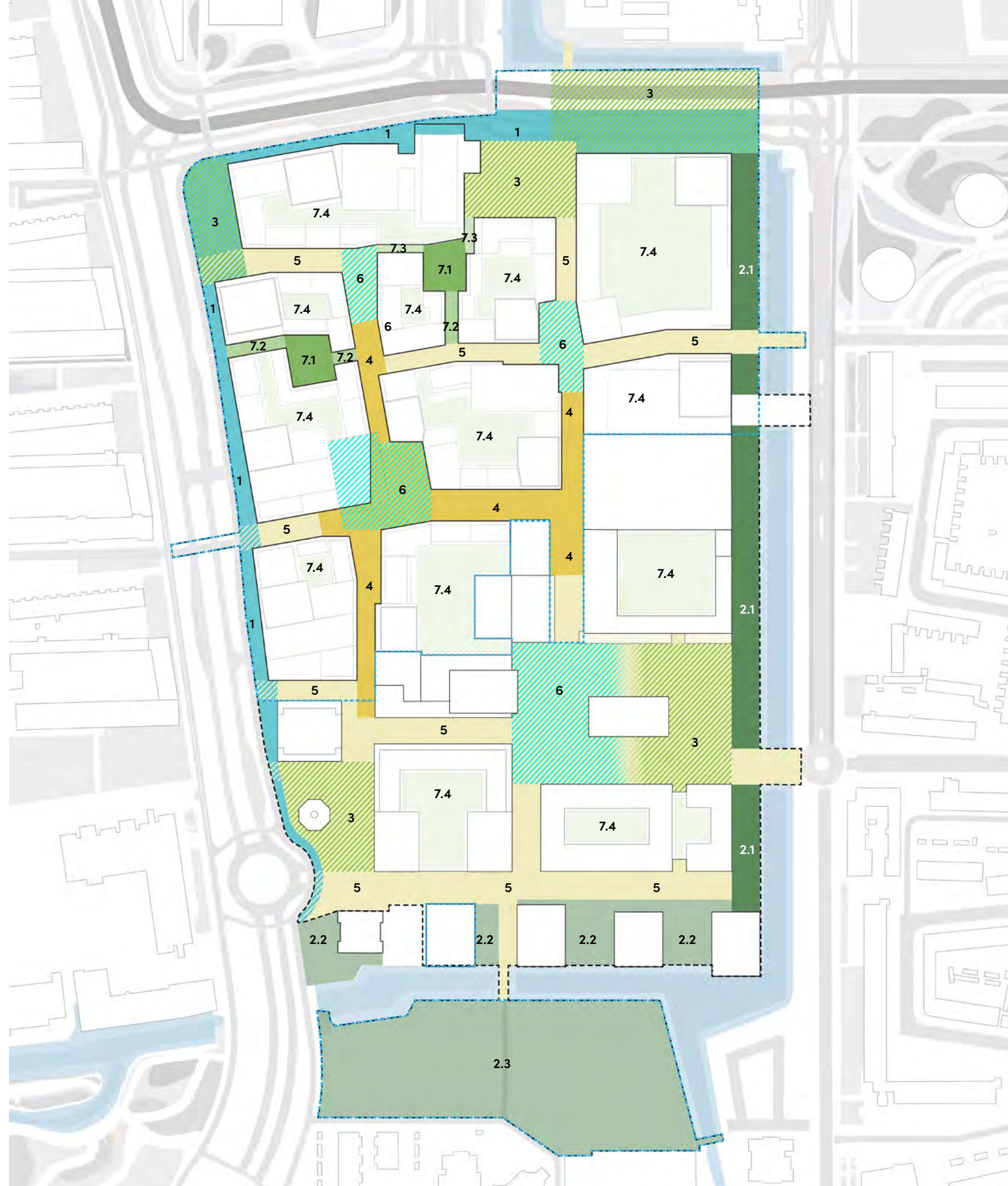
7. Woonhoven en -straten Collectief

Collectieve woonhoven aan de rand van de winkel-T, tussen verbindingsstraat en stadslaan. Overdag toegankelijk, 's avonds afgesloten.

4.3 Publieke en collectieve ruimten



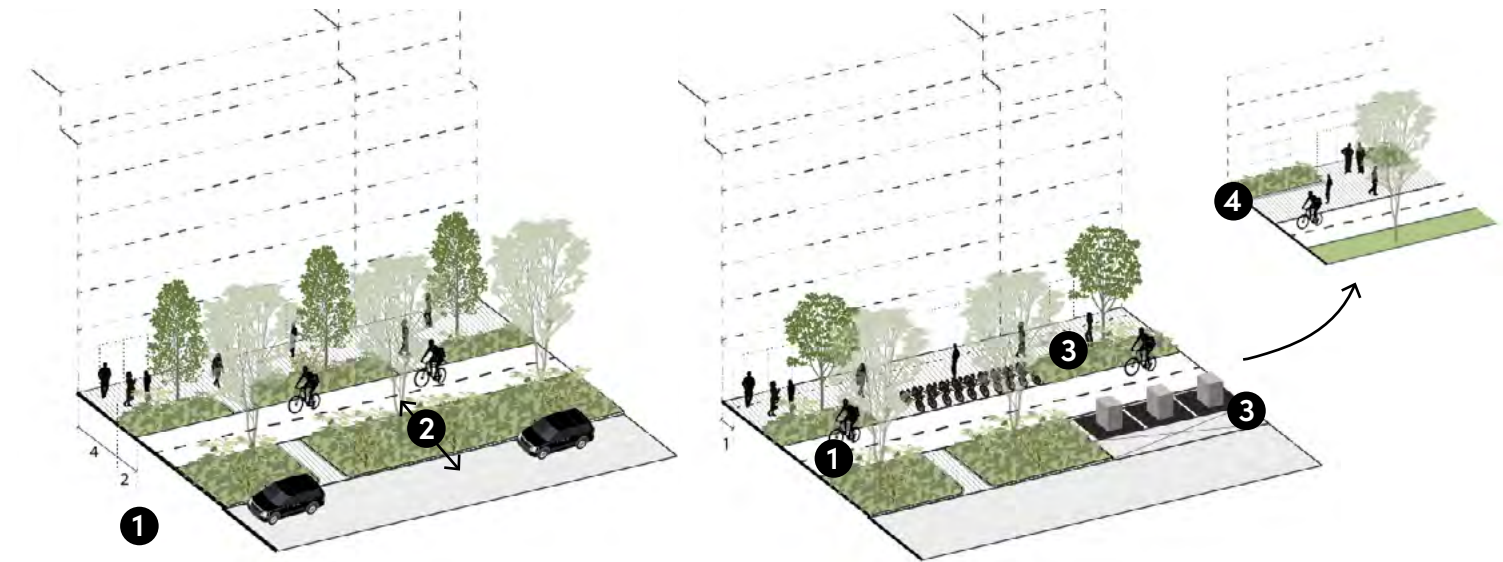
Ontmoetingsdomeinen



4.3.1 Stadslanen

Het gedeelte van de stadslanen behorend tot het plangebied is een zone van (minimaal) 6m gemeten vanaf de rand van het fietspad tot de bebouwing. Deze strook biedt ruimte aan voetgangers, groen en fietsparkeren.

De stadslaan is een groene, herkenbare en uitnodigende rand van het centrumgebied. Aan de stadslanen zijn voornamelijk stedelijke diensten gevestigd, entrees van woongebouwen en (afhaal) horeca.



Hoofdprincipes

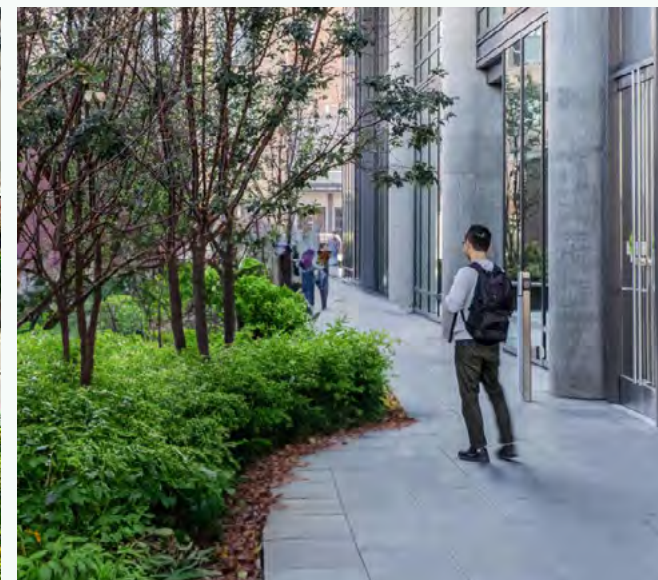
1. De zone van 6m wordt verdeeld in een stoepzone van 4m tegen de gevel, en een groenzone van 2m aan de zijde van de weg. In stoepzone is maximaal 1m gereserveerd voor een eventuele uitstalruimte, gevelterras en -groen.
2. Het groen aan beide zijden van het fietspad hoort bij elkaar; als één groter groenvlak waar het fietspad doorheen loopt.
3. In de groenvakken wordt fietsparkeren, afvalinzameling en plaatsen voor laden-

en lossen opgelost - aan beide zijden van het fietspad. De plaatsing van deze uitsparingen is zo klein mogelijk om snippergroen te voorkomen.

4. Waar de plinten geslotener en/of noordgeë orienteerd zijn, klappt het 4m stoep, 2m groen-principe om. Hier liggen het groen juist tegen de gevel.



Het groen loopt door aan beide zijden van het (fiets)pad.



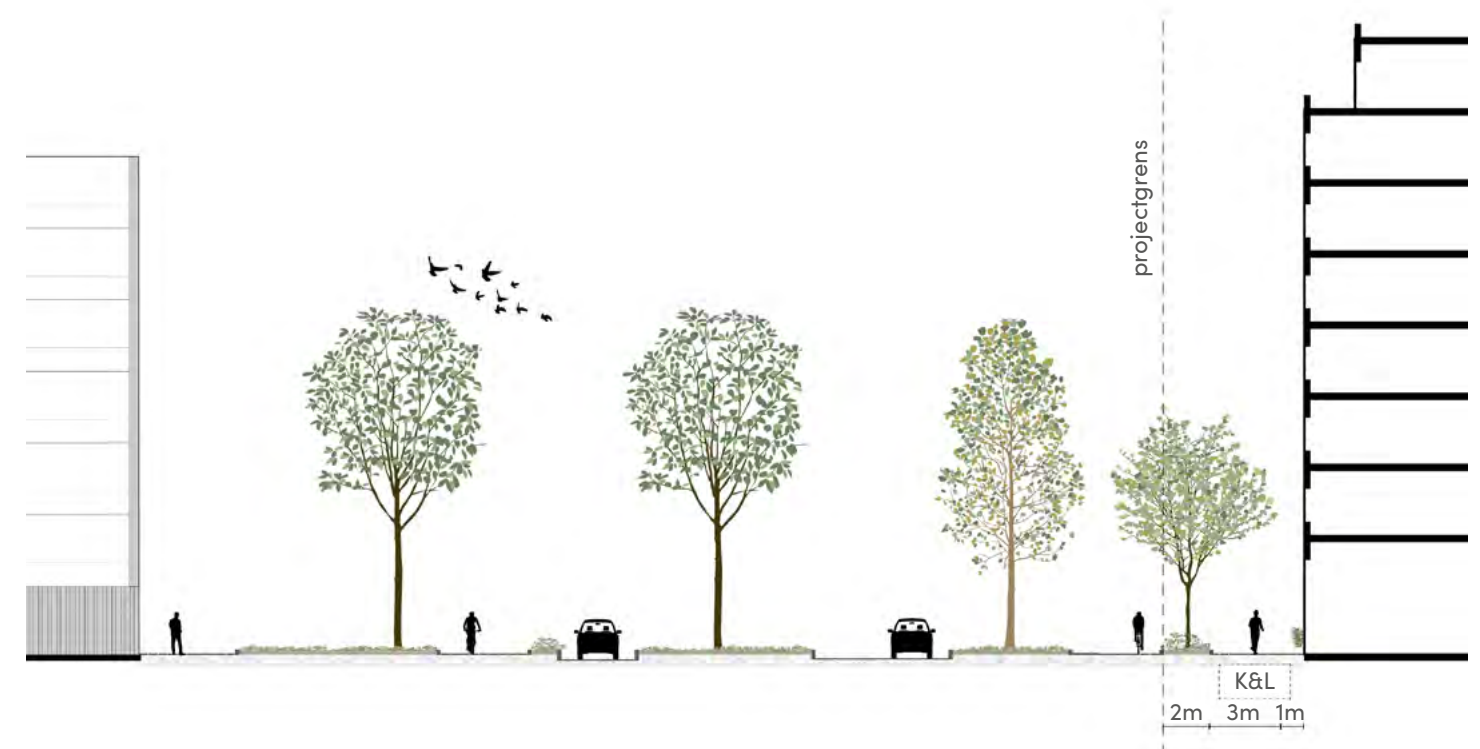
Incidenteel kan een zit- of ontmoetingsplek gemaakt worden.



Aan de noordgevel en bij dichte plinten klappt het principe om. Hier ligt groen tegen het gebouw.

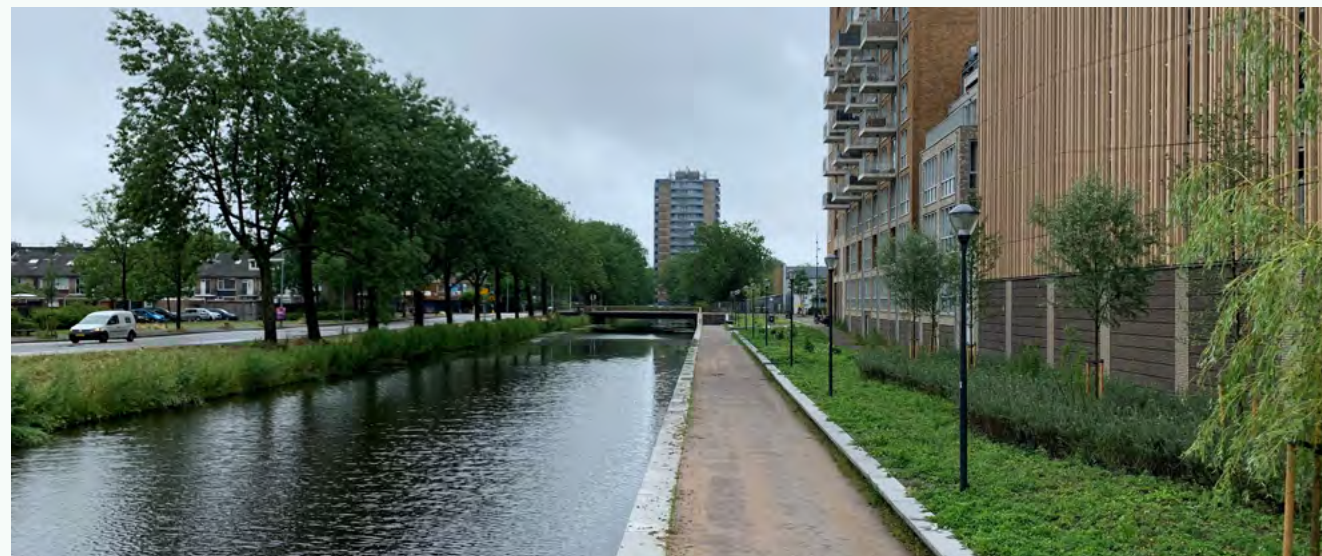
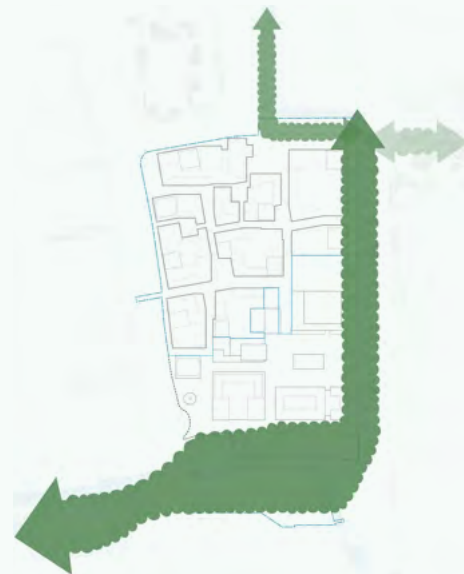


Groenvakken scheiden stoep en straat.



4.3.2 Kade en oever

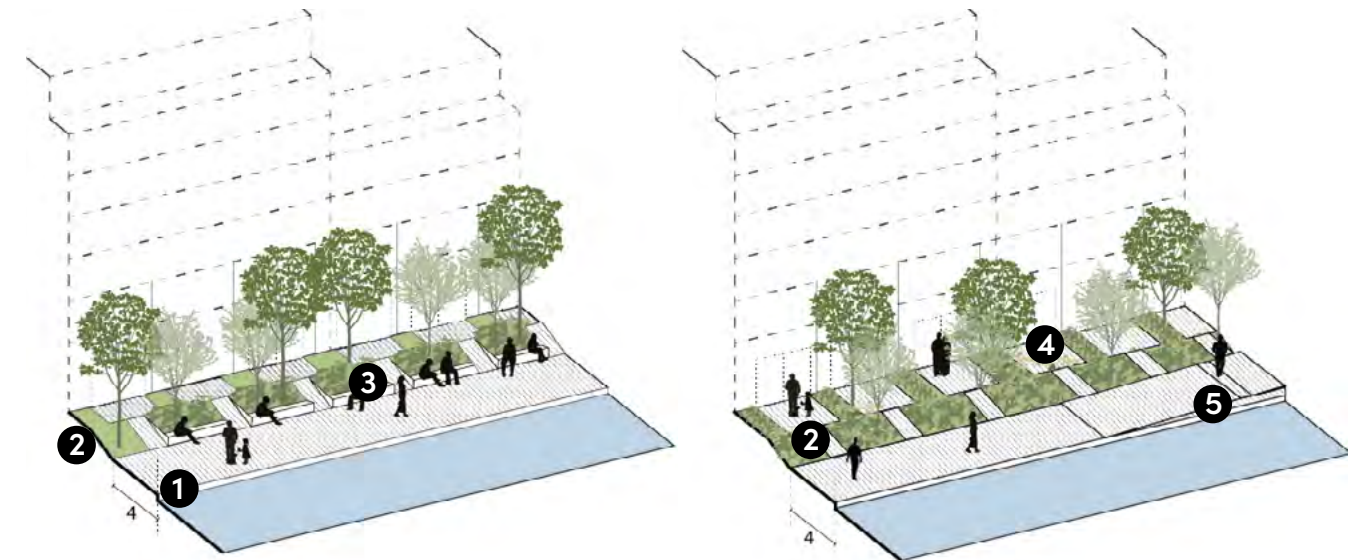
De Amerikavaart is onderdeel van de groenblauwe structuur die door Schalkwijk loopt en het Romolenheempark via het Wil Merkiespark met het Aziëpark verbindt. Samen met de kade vormt het een herkenbare groene ruimte in de luwte van het centrum met plekken voor recreatief gebruik. De zone kenmerkt zich door een inrichting met grotere bomen en oeverbeplanting, waarin beide zijden van het water en de aanliggende parken herkenbaar bij elkaar horen. De kade is hierin een strak lijnelement.



De kade uit fase 1 wordt doorgetrokken naar het noorden.



Groenvakken dienen als privacybuffer tussen woning en kade waarbij ook gebruik gemaakt wordt van het hoogteverschil. Het groenvak heeft een zitrand aan de kade.



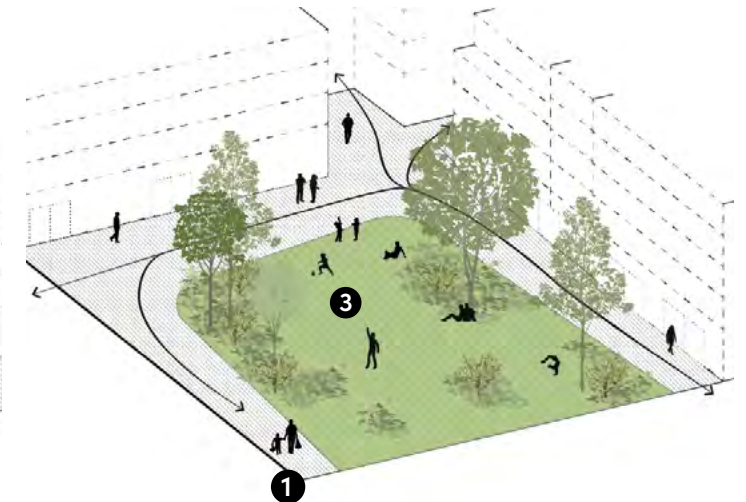
Hoofdprincipes

1. De maatvoering, hoogte, materialisering, kleur en verbanden van de kade in fase 1 en 2 wordt doorgezet.
2. De groenvakken liggen op een helling richting de hoger gelegen woningen. Deze wordt ingericht met diverse en kleurrijke beplanting, zowel bomen als heesters.
3. De groenvakken spelen met het hoogteverschil. Zo ontstaan zitranden aan de openbare kade. In het ontwerp ook plekken voor sporten en spelen creëren
4. De woningen aan de kade worden van binnenuit ontsloten. Aan de kadezijde ligt een terras van maximaal 3m diep in het groen. Een paadje met een helling verbindt per twee woningen de terrassen met de kade, zodat deze ook direct geactiveerd wordt door de bewoners.
5. Aan de noordkant is een hellingbaan aanwezig. Aan de zijdkant wordt het hoogteverschil overbrugd met een trap.



4.3.3 Aanlandpleinen

Vanaf vier zijden is Centrum Schalkwijk te betreden via grotere stedelijke ruimtes – het aanlandplein in de noordwesthoek, het Evert Haverkortplein en in fase 1 en 2 het Californiëplein en het plein rond het Febo-paviljoen. Het zijn ontvangstruimtes die de schaa sprong maken tussen de stadslanen en het kleinschaliger binnengebied. De ruimtes hebben een publiek karakter met daarbinnen luwere 'parochiale' plekken. Door de groene inrichting rondom verschillende activiteiten wordt de signatuur van de afzonderlijke plekken benadrukt.



Verblijfsplekken (zowel terrassen als openbaar) maken de schaa sprong van stedelijke rand naar binnengebied.



Een landingsplaats tussen grotere infrastructuur en de centrumstedelijke functies.



Aanlandpleinen volgen het 'groen tenzij'-principe.



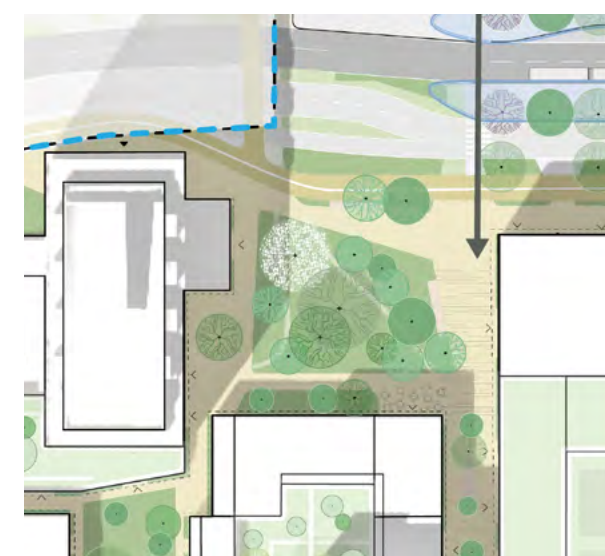
De routing is duidelijk en overzichtelijk.

Hoofdprincipes

1. Aanlandpleinen zijn ruimtes waar de bezoeker ontvangen wordt en begeleid richting de bestemming. Het plein is overzichtelijk, open en kent een duidelijke routing.
2. De aanlandpleinen maken met hun inrichting een schaa sprong van de grootstedelijke stadslanen naar het intiemere centrumgebied. Er is ruimte voor groter groen passend bij de schaal van de bebouwing. Ook is er ruimte voor

verblijfsplekken, zowel in de vorm openbare plekken als terrassen die de menselijke maat benadrukken.

3. Op de aanlandpleinen van fase 3 en verder wordt de kans benut flink te vergroenen met grotere groenvakken en bomen van de eerste orde in de volle grond. De inrichting volgt het 'groen tenzij'-principe.
4. In het groen zijn fietsparkeren en afvalinzameling opgelost op logische plekken maar buiten directe zichtlijnen.



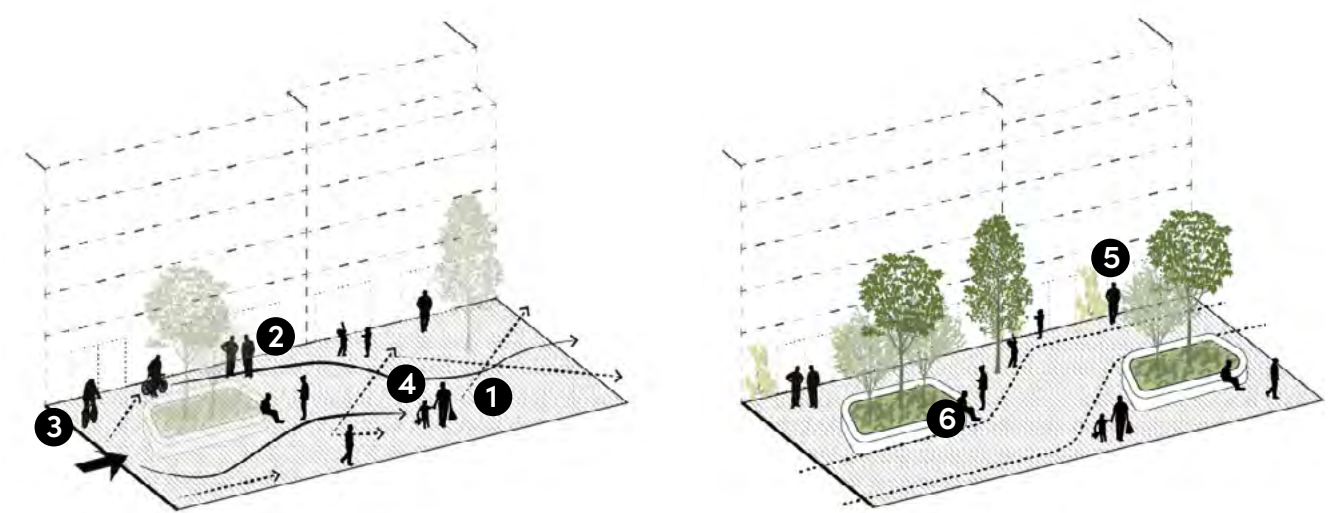
Voorbeelduitwerking Evert Haverkortplein



Voorbeelduitwerking Europaweg/ Azieweg

4.3.4 Winkelstraten

Het hart van Centrum Schalkwijk is een voetgangersgebied in een T-structuur. Winkelen wordt hier afgewisseld met horeca, terrassen en woonentrees. De openbare ruimte in dit kernwinkelgebied heeft een maat die ruim genoeg is voor groen en verblijfsplekken, maar intiem genoeg om de straten als één ruimte met twee benaderbare zijdes aan te laten voelen. De winkel-T is ontworpen als verblijfsgebied en is zo veel mogelijk vrij van utilitaire ruimteclaims als afvalinzameling en fietsparkeren.



Vergroening van de winkelstraat.



Als er te weinig ruimte is voor groenvakken staan de bomen in de bestrating.



Groen biedt beschutting en verblijfsplekken.



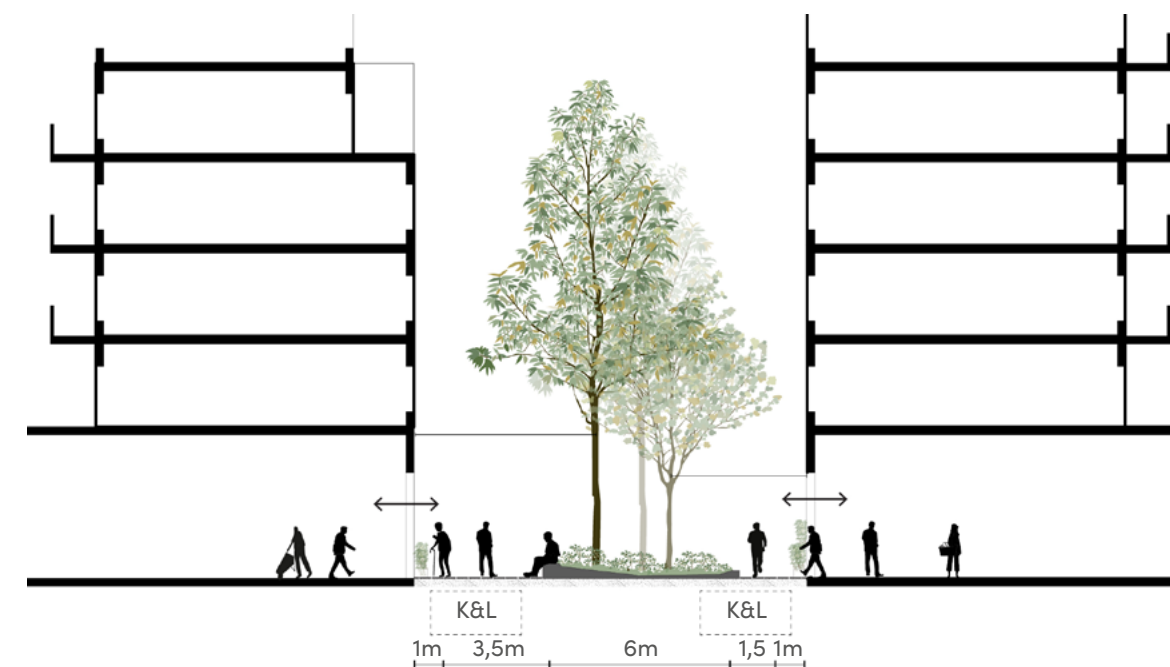
Vergroening, maar ook voldoende loopruimte.

Hoofdprincipes

1. De winkelstraten kennen in de basis een gevel-tot-gevelbestrating. De straat voelt als één uitnodigende voetgangersruimte.
2. In de straat zijn de plinten/etalages aan beide zijden goed zichtbaar en loop je gemakkelijk dwars over. Om zichtlijnen te bewaken worden er geen heesters tussen de 0,8 en 2,2m geplant.
3. Het begin van de straat is zo ingericht dat fietsen wordt ontmoedigd, bijvoorbeeld met een breder groenvak en een zichtbaar verschil in straatinrichting.
4. Lineaire structuren of 'baanvorming' in de

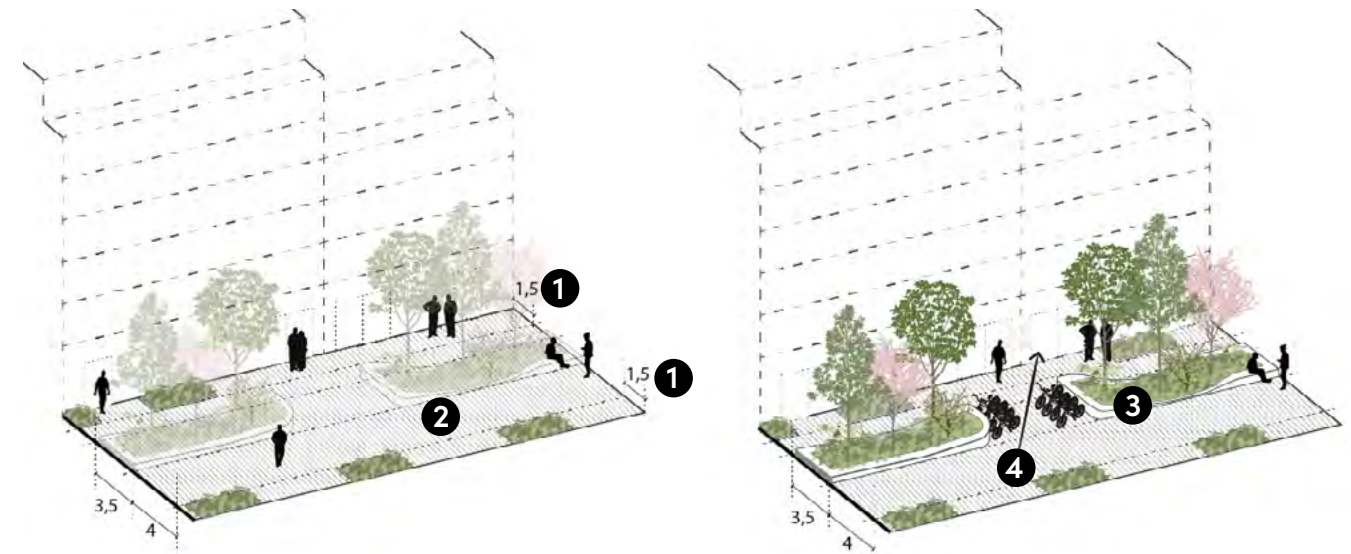
straat wordt vermeden. Dit gebeurt onder andere door het 4m brede obstakelvrije gedeelte voor hulpdiensten decentraal te leggen en minimaal één maal per straat van kant te laten wisselen.

5. Tegen de gevel is er een uitstalzone van 1m met ook ruimte voor gevelgroen.
6. In de winkelstraat wordt ruimte gemaakt voor (deels) verhoogde groenvakken met zitranden en op plekken waar veel loopruimte nodig is, losse bomen in het maaiveld met mee-ontworpen boomrooster.



4.3.5 Verbindingsstraten

Verbindingsstraten zijn straten buiten de stadslanen, kade, winkelstraten en woonhofjes, en hebben een meer utilitaire uitstraling. Ze vormen de basislaag van het centrum; de aanlandpleinen en winkel-T zijn de uitzonderingen. Functies aan deze straten zijn divers, maar wonen is er zeker één van. Met een inrichting waarbij functies als afvalinzameling en fietsparkeren worden ingepakt in groen worden de verschillende eisen die aan verbindingsstraten gesteld worden op een prettige manier opgelost.



Hoofdprincipes

1. Aan de verbindingsstraten liggen voorzieningen, horeca, diensten, kantoor- en woonentrees. Deze functies kunnen over tijd verkleuren. Een zone van 1m tegen de gevel kleurt mee. Bij plinten zonder entrees is deze groen, anders is het voetgangers-, terras- of uitstalruimte.
2. De 4m brede obstakelvrije zone voor hulpdiensten ligt decentraal, zodat aan één zijde van de straat een strook vrijkomt voor grotere groenvakken.
3. Tussen de groenvakken wordt o.a. fietsparkeren en afvalinzameling opgelost. Door te spelen met de hoogte van de opsluitrand en beplanting wordt dit deels aan het zicht onttrokken.
4. Overdwars richting de entrees lopen – óók door de strook met groen en fietsen, blijft uitnodigend en gemakkelijk. Er is voldoende loopruimte. Een gevoel van verdeling van de straat in separate banen wordt hierdoor vermeden.



Verbindingstraten zijn toegankelijk voor fietsers.



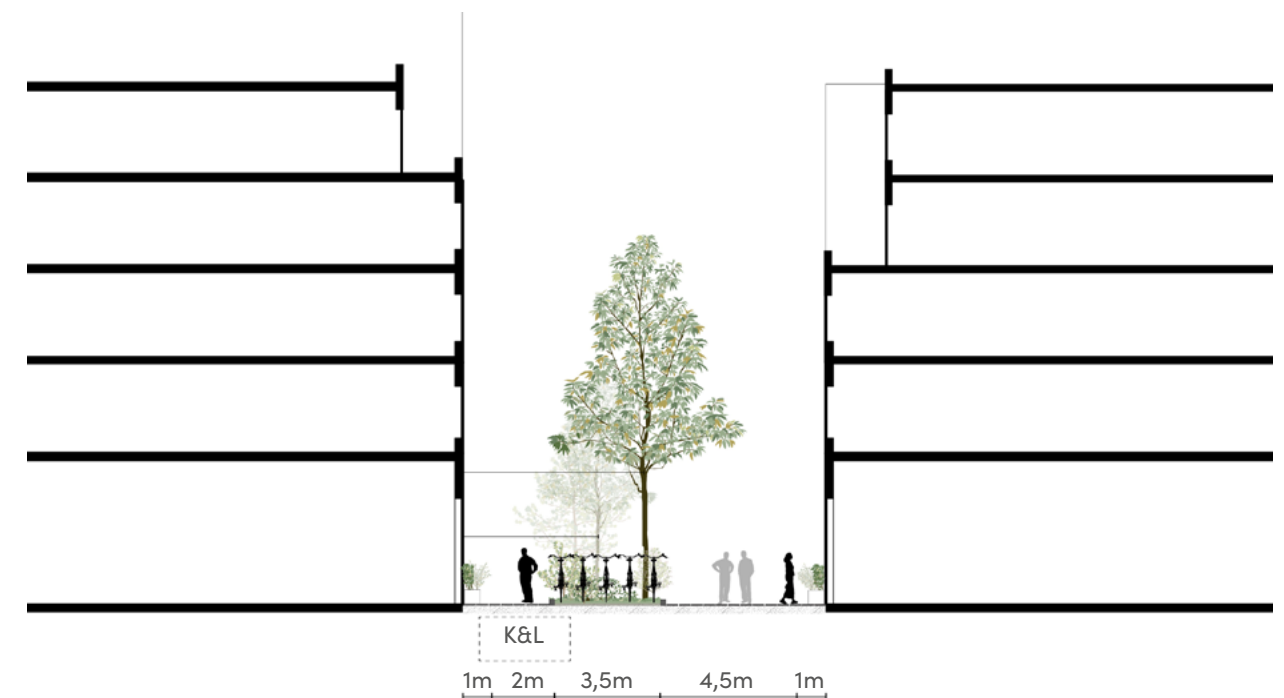
Duidelijke zichtlijnen tussen groen en wandelruimte.



Verhoogde groenplekken beperken zicht op o.a. afval en fietsen.

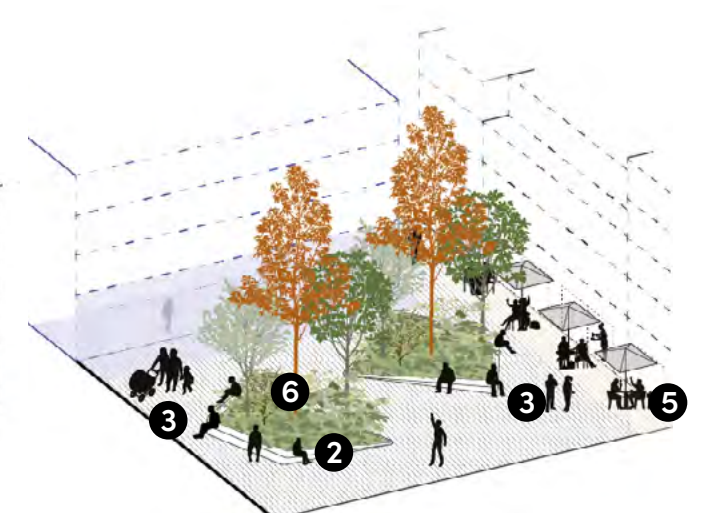
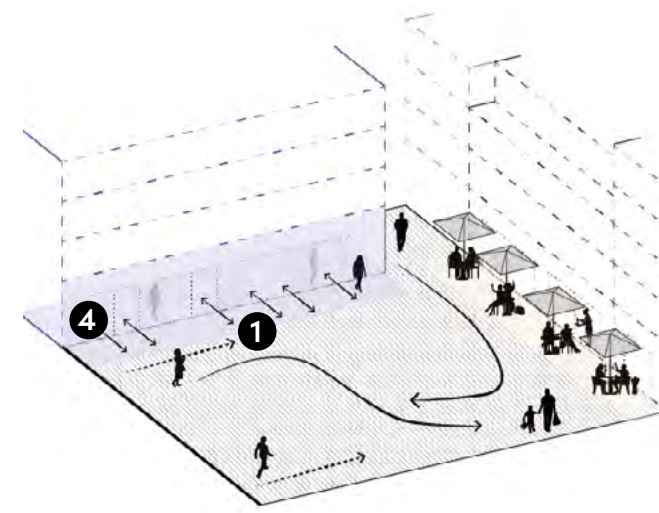


Opsluitband rond plantvak oplopend van maaiveld- tot zithoogte.



4.3.6 Centrumpleinen en -plekken

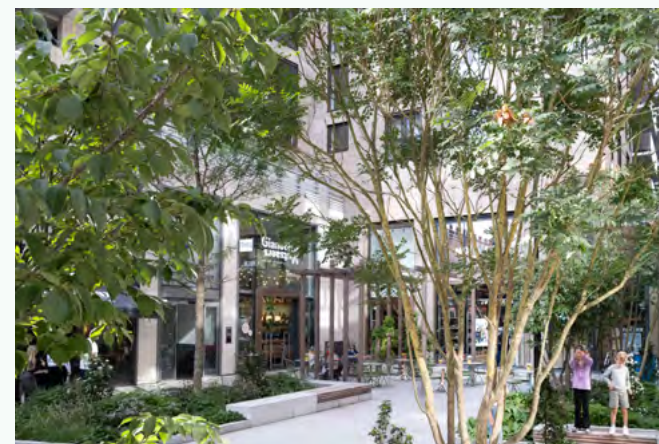
Op enkele plekken in het centrum liggen bijzondere culturele, commerciële en sociaal-maatschappelijke voorzieningen bij elkaar. De ruimtes hiertussen zijn de plekken bij uitstek waar Schalkwijkers met verschillende bezoekmotieven elkaar zullen tegenkomen en ontmoeting kan ontstaan. Het zijn ook geschikte plekken voor kleine evenementen. Deze centrumpleinen zijn in gebruik en vormgeving gekoppeld aan de gebouwen binnen het beeldkwaliteitskader 'experimentele stad', zie hoofdstuk 6. Het ontwerp is vrij en verrassend.



Een intieme en ontspannen sfeer.



Opvallend 'interieur' straatmeubilair: binnen lijkt naar buiten te komen.



Pleintjes voelen als onderdeel van het centrum- en winkelgebied: je loopt er gemakkelijk door.



Directe relatie met bijzonder en/of sociaal-maatschappelijk programma.

Hoofdprincipes

1. Centrumpleinen zijn plekken waar je gemakkelijk doorheen en overheen loopt. Er is een doorlopende vloer van gevel tot gevel die hier in principe niet wordt onderbroken.
2. De pleintjes worden gedefinieerd door een inrichting en inrichtingselementen met afwijkende vormgeving. Deze is specifiek en van afstand zichtbaar.
3. Een los en creatief ontwerp biedt vrijheid en stimuleert tot ongedwongen ontmoeting.
4. De pleinen krijgen identiteit door de directe relatie met de bijzondere functie waar ze aan liggen zoals het verscluster, het cultuurpodium, de sporthal of de

5. Horeca en terrassen worden ingepast en versterken de sfeer en vormgeving van het plein.
6. Bijzondere beplanting geeft identiteit. Bijvoorbeeld één grote boom, een grid van bomen, bloesem of beplanting in een afwijkende kleur.
7. De pleinen bieden plek aan kleine evenementen.



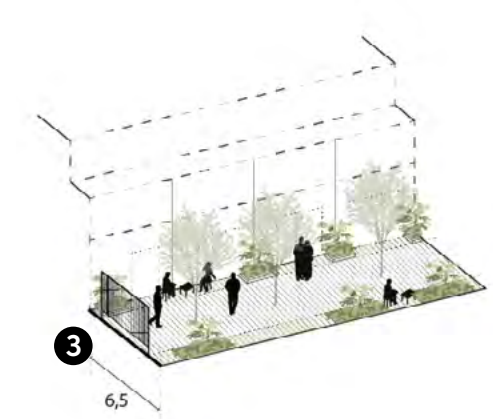
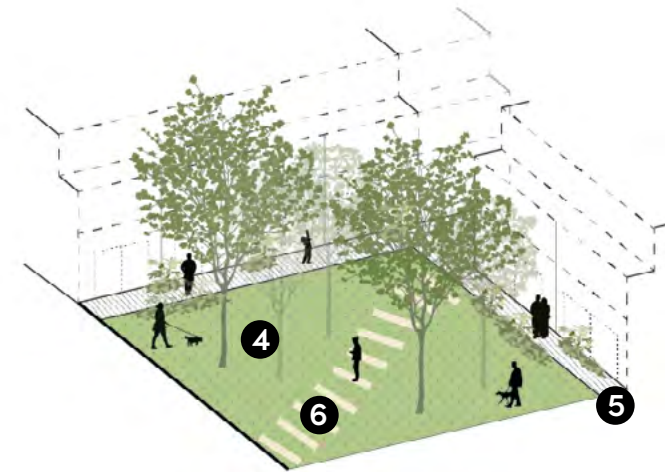
Voorbeelduitwerking centraal plein.



Voorbeelduitwerking sport- & cultuurplein.

4.3.7 Woonhoven en woonstraten

In Centrum Schalkwijk wordt op een aantal plekken gewoond op maaiveld. Dit gebeurt aan de kade, in woonstraten en hofjes, net als in de Haarlemse binnenstad. Overdag zijn deze onderdeel van het stedelijk weefsel en vormen ze looproutes van en naar het winkelhart. 's Nachts kunnen ze door de bewoners worden afgesloten. De woongebieden voelen aan als collectief domein waar bezoekers welkom zijn, maar wel te gast. Voor bewoners is het een veilige, eigen plek om kinderen te laten spelen en planten en meubels buiten te laten staan.



Semi-private zone in de woonstraatjes.



Terras met brede heesterstrook in de hofjes en aan de Amerikavaart.



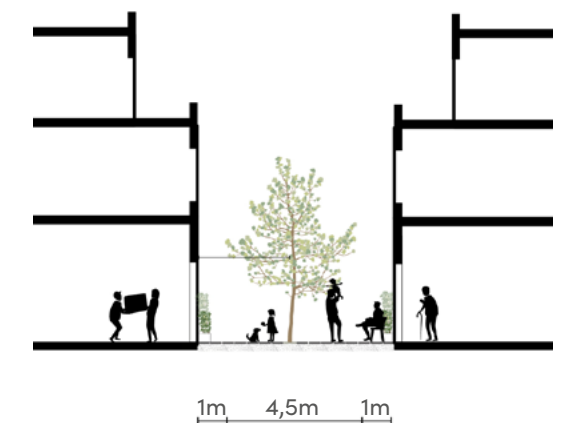
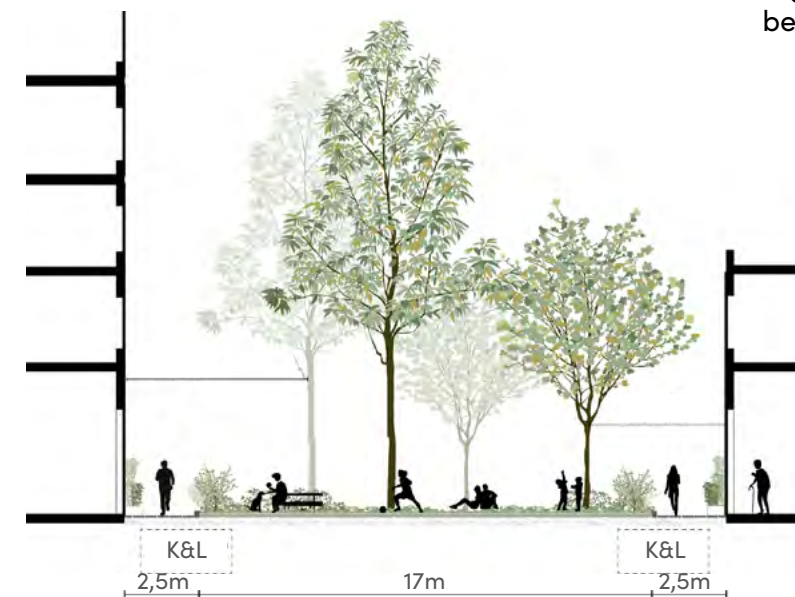
Flexibele looproutes door de hoven.



Lage beplanting om in te spelen of te liggen, heesterstroken met bomen voor privacy.

Hoofdprincipes

1. De woonhoven en woonstraten mogen aanvoelen als collectief domein van de bewoners. Overdag zijn deze openbaar toegankelijk. Tussen zonsondergang en zonsopgang kunnen de straten worden afgesloten met een hekje.
2. De woonstraten en -hofjes zijn autovrij.
3. Het hek oogt vriendelijk en is transparant; ook 's avonds is het hofje zichtbaar. Het overdag geopende deel is minimaal 5m breed; de straat voelt als onderdeel van het stedelijk weefsel.
4. Het hofje is groen ingericht en heeft grotere bomen en heesters in de volle grond. Er zijn zowel gedeeltes met gras om op te zitten en spelen, als gedeeltes met hogere beplanting.
5. Woningen aan de woonstraatjes krijgen een semi-private zone van 1m (een zogenaamde 'Delftse stoep').
6. Woningen aan de hofjes en de Amerikavaart krijgen een terras van minimaal 2m met een brede heesterstrook als erfafscheiding.
7. Over het hof lopen paadjes richting het winkelhart. Deze zijn altijd ondergeschikt aan het groen en verdelen het hof niet in meerdere losse groenvakken.
8. De hofjes worden akoestisch geoptimaliseerd (geluidluw).
9. De inrichting van het hof kan worden afgestemd met en aangevuld door de bewoners.



4.3.8 Busstation

Aan de noordzijde van Centrum Schalkwijk komt een compact nieuw busstation waar regionale en lokale buslijnen halteren. Directe wandelroutes vanuit het centrum worden via het Evert Haverkortplein en de kade doorgetrokken tot op de perrons. Deze worden zo vormgegeven dat er een herkenbaar station ontstaat, bijvoorbeeld door de overkapping te integreren met bomen. Het busstation mag een markante verblijfsplek worden; een waardige entree van Centrum Schalkwijk.



Busstation als prettige verblijfsplek.



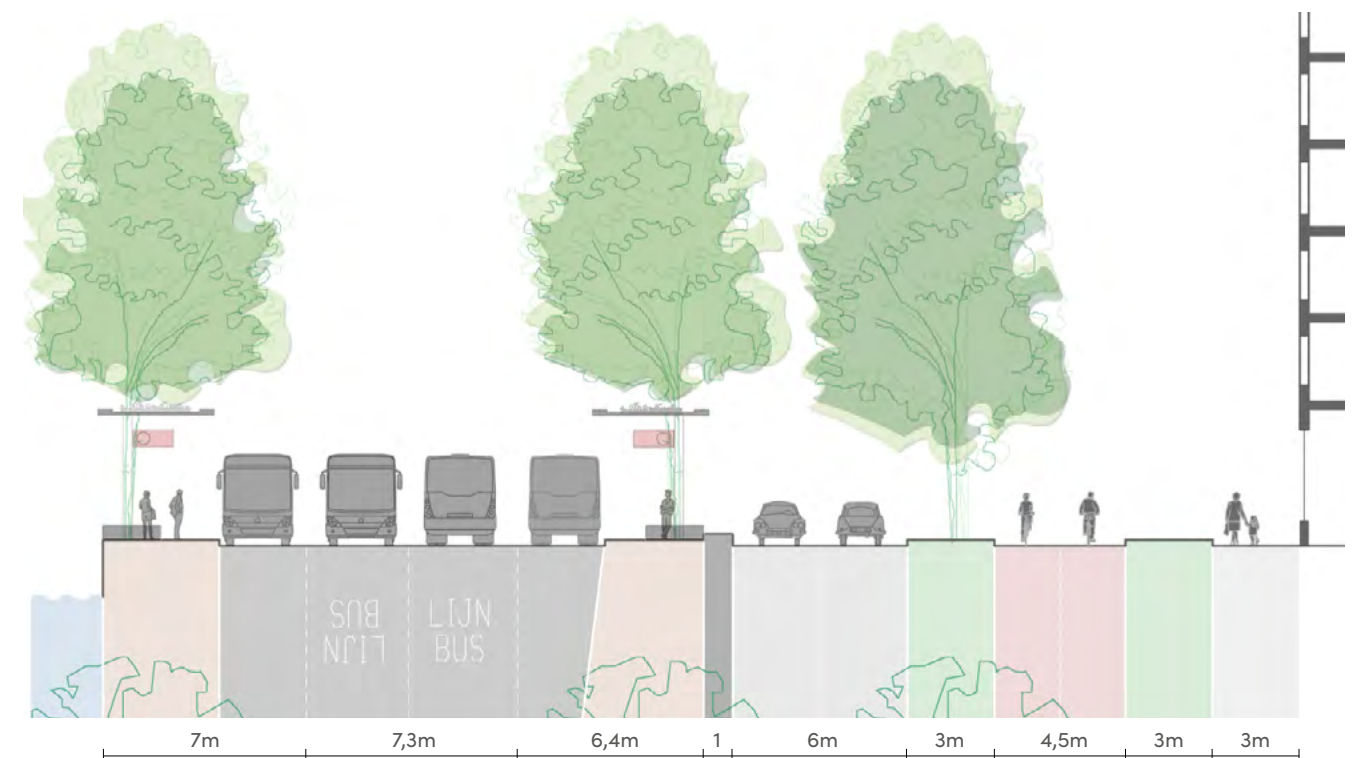
Grote bomen steken door de overkapping en definiëren het dak van het busstation.



Lichte & transparante overkapping.



Twee perrons vormen één ruimtelijk geheel.



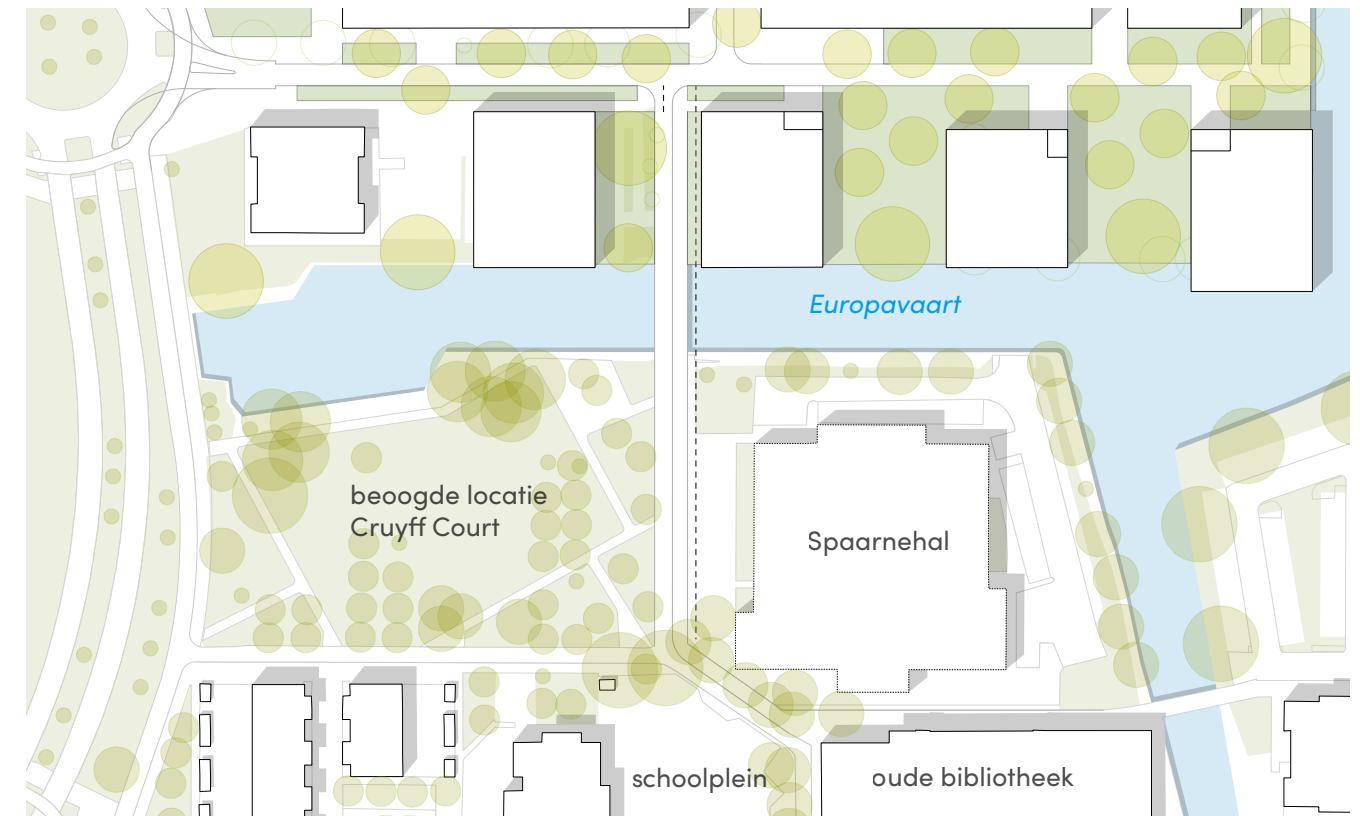
Principeplattegrond en -profiel waarbij de regionale lijn 300 op de busbaan halteert. De lokale lijnen 3, 4 en 73 halteren in de haltekommen.

4.3.9 Wil Merkiespark

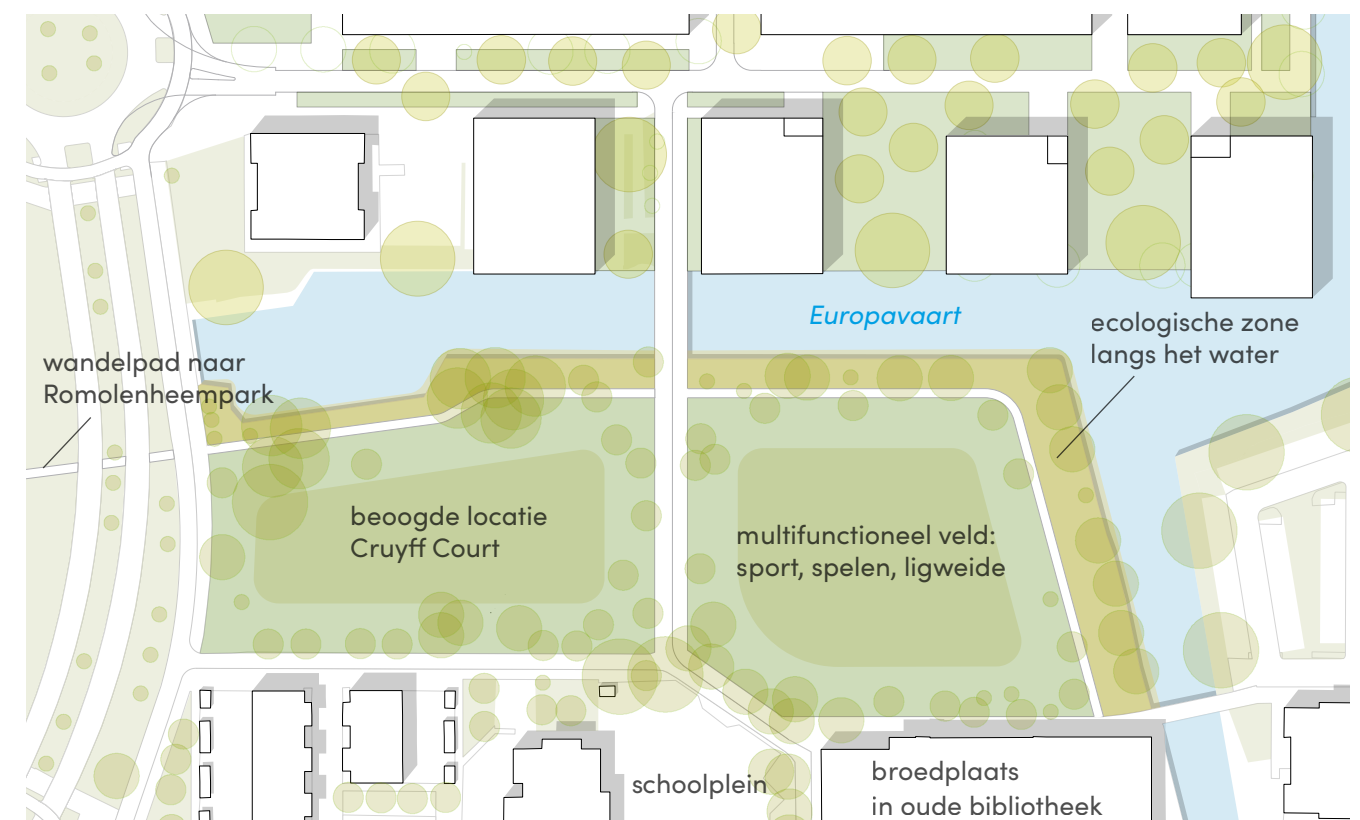
Met het slopen van de Spaarnehal - waarvan de functies verplaatst worden naar het nieuwe sportgebouw, komt ruimte vrij om het Wil Merkiespark uit te breiden. Het moet een park worden dat voorziet in intensiever en diverser gebruik door verschillende leeftijden en bevolkingsgroepen. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden, maar in een herschikking kunnen mooiere groepen ontstaan en plekken beter worden omzoomd. Het park dient een recreatieve functie inclusief het inpassen van sport. De randen langs de Europavaart worden ecologisch ingericht, zie paragraaf 3.6.10.



Wil Merkiespark: een park voor iedereen, voor elk jaargetijde, voor alle vormen van gebruik.



Situatie voor sloop Spaarnehal (NB inpassing Cruyff Court is een apart project en geen onderdeel van dit masterplan).



Ambitie na sloop Spaarnehal: een inclusieve parkstrook met ecologische waarde.

4.4 Visie op groen

In Centrum Schalkwijk wordt gestreefd naar een hoge mate van vergroening, die de belevingswaarde, de ecologische- en klimaatadaptieve waarde vergroot. De beplanting in de openbare ruimte in fase 3 en verder, bouwt in basis voort op het concept van fase 1 en 2. Wel betreft fase 3 en verder een ander milieu; een zeer dicht winkel- en voorzieningengebied gecombineerd met wonen op maaiveld. Het daarom van toegevoegde waarde als de beplanting deze unieke sferen en ontmoetingsdomeinen versterkt.

4.4.1 Bloeiend en biodivers

Het concept 'bloeiend en biodivers' (fase 1 en 2) wordt in fase 3 e.v. overgenomen. Een mix van diverse beplanting met overal minimaal 50% inheemse soorten (minimaal 80% langs de kade) zorgt voor ecologische waarde. Een deel van de bomen is bloeiend. Bomen en planten die op verschillende momenten in bloei staan geven niet alleen een kleurrijk en dynamisch beeld, maar verzekeren ook dat insecten gedurende het jaar voedselaanbod hebben.

4.4.2 Versterking van sfeer en activiteit

In fase 3 e.v. wordt het groen direct gekoppeld aan de verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld door het te combineren met zitplaatsen. Binnen een herkenbare beplantingsmix wordt per deelgebied gevarieerd in de opbouw van lage, middelhoge en hogere beplanting om verschillende gebieden en de activiteiten die hierbij horen te faciliteren en accentueren. Op bijzondere plekken, zoals de centrumpleinen en in de woonhoven, wordt specifieke beplanting ingezet voor het creëren van een unieke sfeer.

4.4.3 Beplanting per ruimte-categorie

1. Stadslanen

Aan de stadslanen zijn parallelle bomenrijen als lijnelement te herkennen. Tussen de rijen kunnen soort

en uitstraling verschillen, binnen de rij wordt met verschillende cultivars afgewisseld voor diversiteit en bestendigheid. De gekozen bomen zijn inheems en bestendig tegen zon en wind. De beplanting aan de Europaweg wordt afgestemd op het beplantingsplan *Stadsstraat Europaweg-Noord* (Felixx/Sweco) zodat het er een geheel mee gaat vormen.

2. Kade

De beplanting langs de kade vervolgt de principes van fase 1 en 2 met minimaal 80% inheemse soorten. Rondom de kadewoningen helpt beplanting de privacy van de woningen te beschermen zonder teveel zon en uitzicht weg te nemen. Dit kan bijvoorbeeld met heesters met fijne bladeren op ooghoogte van de passant. Het groen maakt een zichtbare connectie met de overzijde van het water, onder andere door de bomenkeuze.

3. Aanlandpleinen

Op de aanlandpleinen is het groen grootschaliger, met grotere bomen in royale groenvakken. Bomen helpen het windklimaat te verbeteren. Het groen is verwelkomend en definieert het plein als 'plek'. Door te spelen met routing en zichtlijnen, leidt het de bezoeker op een natuurlijke manier het centrum in.

4. Winkelstraten

In winkelstraten is de beplanting dienend aan de functie. Deels verhoogde groenvakken zijn zo geplaatst dat ze de straat zichtbaar vergroenen en een prettig microklimaat ondersteunen. Het groen biedt ook ruimte aan prettige verblijfsplekken. Om goede zichtlijnen te waarborgen wordt beplanting op ooghoogte vermeden. Waar geen ruimte is voor groenvakken staan bomen in de bestrating. Beplanting is deels groenblijvend en gedijt bij schaduw of halfschaduw.

5. Verbindingsstraten

In de verbindingsstraten wordt beplanting gelaagd toegepast; laag, middelhoog en hoog. Fietsparkeren en afvalcontainers worden (deels) aan het zich

onttrokken door het in te pakken met opgaand groen. Het ontwerp van de groenvakken, soms verlaagd en soms verhoogd, draagt hier ook aan bij. Beplanting is deels groenblijvend en gedijt bij schaduw of halfschaduw.

6. Centrumplekken en -pleinen

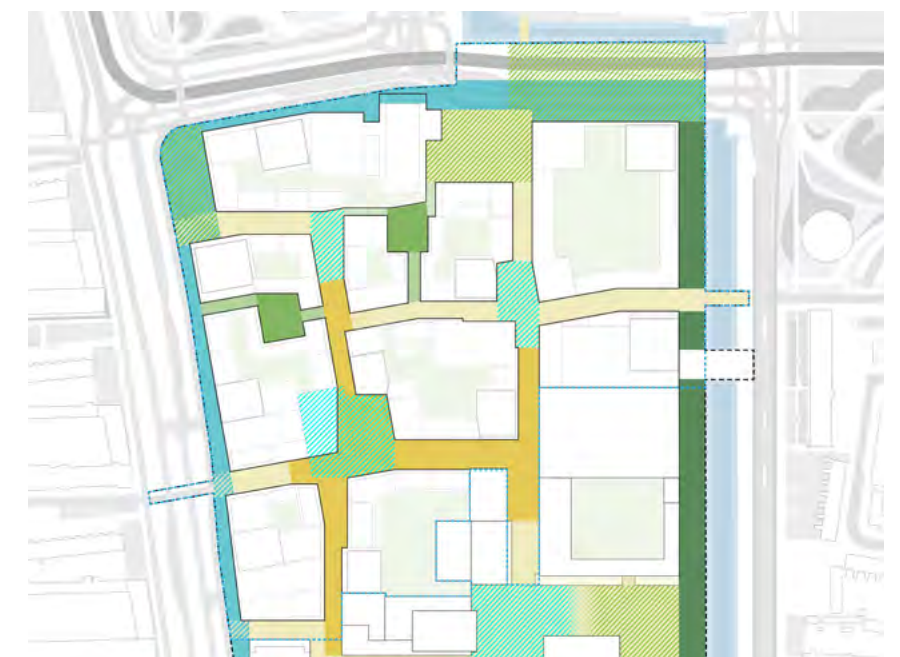
Ontmoeting en verblijfskwaliteit staat op deze plekken centraal. Het groenconcept mag hier afwijkend zijn om de specifieke sfeer van de plek te versterken.

7. Woonhoven

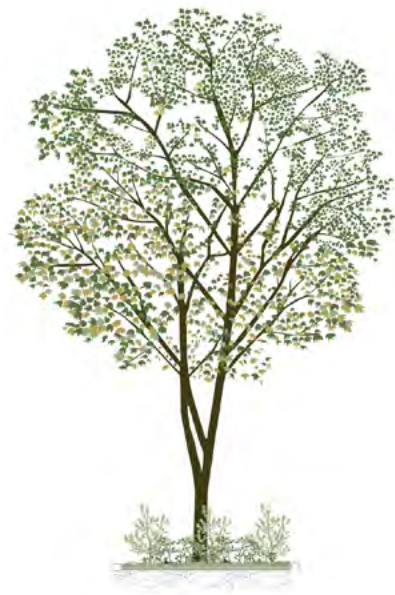
De beplanting versterkt het omsloten karakter en de eigen sfeer van de woonhoven. Ze zijn in basis zo groen mogelijk met grote bomen. Op de delen met gras kan worden gespeeld en gepicknickt, delen met opgaande beplanting beschermen de privacy van de terrassen voor de woningen.

8. Collectieve daktuinen

De daktuinen zijn 'woonhoven op hoogte'. Ook deze volgen het principe '*groen tenzij*', waarin verharding ondergeschikt is aan het groen. Gras, met kruidenrijke gras/plantenmixen bedekken de daken. Op delen met een hoger grondpakket staan meerstammige heesters en kleine bomen. Zie ook paragraaf 6.3.8.

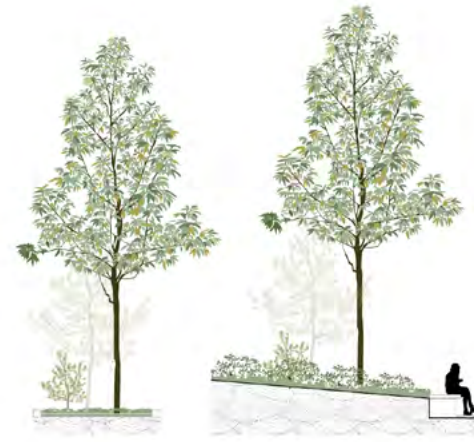


4.4.4 Opbouw en gelaagdheid van de beplanting



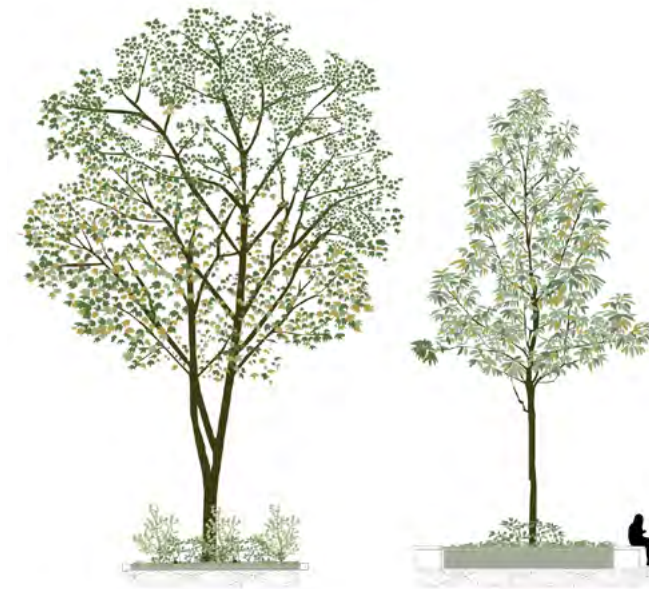
1. Stadslanen

- Laag groenvak.
- Lage onderbeplanting, 1^e- en 2^e-orde bomen.



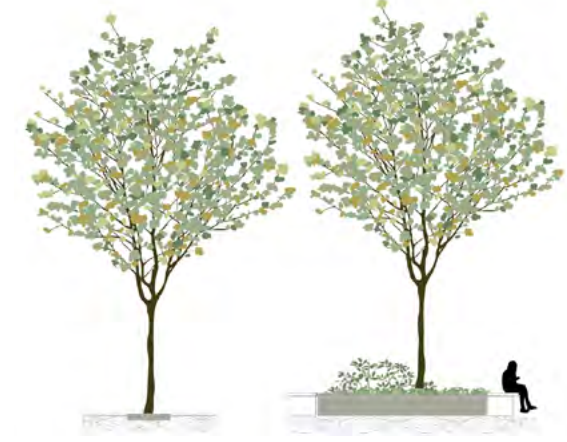
2. Kade

- Groenvak op helling (verschillende mogelijkheden hoogte).
- Lage onderbeplanting, middelhoge beplanting en 2^e-orde bomen.



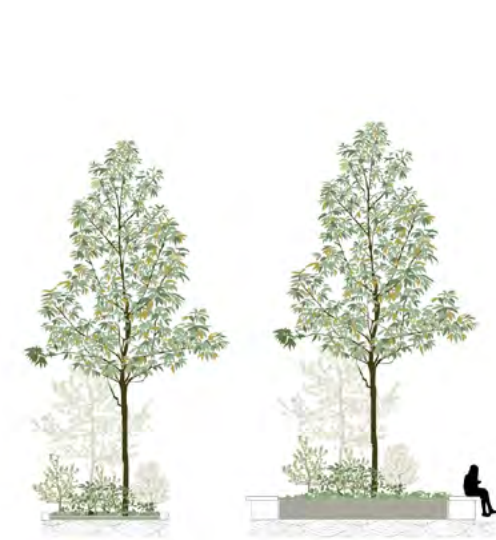
3. Aanlandpleinen

- Groenvakken zowel in de grond als verhoogd.
- Gras, lage onderbeplanting, en 1^e- en 2^e-orde bomen.



4. Winkelstraten

- Verhoogde groenvakken en bomen in de bestrating met een boomrooster.
- Lage beplanting en 2^e- en 3^e-orde bomen.



5. Verbindingsstraten

- Groenvakken zowel in de grond als verhoogd.
- Lage onderbeplanting, middelhoge beplanting en 2^e-orde bomen.



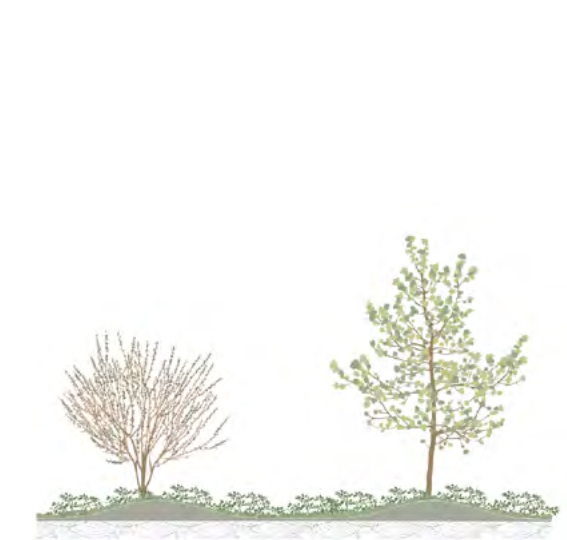
6. Centrumpleinen en -plekken

- Groenvakken op maaiveld en verhoogd, ook bomen in de bestrating mogelijk.
- Lage onderbeplanting, 1^e- en 2^e-orde bomen.



7. Woonhoven en woonstraten

- Zo volledig mogelijk groen, geen losse vakken.
- Gras, middelhoge beplanting en 1^e- en 2^e-orde bomen.



8. Collectieve daken

- Kruidenrijke grassen- en plantenmix met meerstammige heesters en/of 3^e-orde bomen.

4.5 Kunst & speelelementen in de openbare ruimte

Kunst draagt op een positieve manier bij aan onze waarneming en beleving. Daarom kan kunst in de openbare ruimte goed ingezet worden om de identiteit van Centrum Schalkwijk te versterken. Kunst kan hierbij geïntegreerd worden met andere functies zoals spelen & ontmoeten of met objecten als gebouwen, bruggen, zitelementen etc.

Speel- en sportelementen zorgen voor levendigheid in het centrum. Een waterplein is bijvoorbeeld erg in trek bij kinderen en kan in het voorjaar en de zomer een extra trekker zijn om met het gezin naar het centrum te gaan.

Kunst en speelelementen geven betekenis aan de openbare ruimte, maar zijn ook kwetsbaar. Daardoor is het belangrijk dat er goed wordt nagedacht over aspecten als locatie, materialisatie, robuustheid en weers- en vandalisme-bestendigheid.

In de begroting van het masterplan is ruimte gereserveerd voor kunst en speelelementen in de openbare ruimte. De selectie van kunstenaars en kunstwerken geschiedt door het Q-team (zie paragraaf 1.6) in samenspraak met het landschapsbureau verantwoordelijk voor het ontwerp van de openbare ruimte (zie paragraaf 7.5).



Kunstbrug als herkenbaar element (foto Peter Cuypers).



Een beeld geeft betekenis aan een plek.



Waterplein met bedriegertjes zorgt voor levendigheid en zet aan tot spelen.

5. Randvoorwaarden, eisen en wensen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders uit hoofdstuk 2 en de ontwerpuitgangspunten uit hoofdstuk 3 en 4 vertaald naar randvoorwaarden, eisen en wensen, die gelden voor alle fysieke ontwikkelingen in Centrum Schalkwijk fase 3 en verder. Conform de geest van de Omgevingswet worden deze kaders integraal en vooraf voorgelegd aan de initiatiefnemer, zodat duidelijk is waar de gemeente plannen in Centrum Schalkwijk aan toetst.

5.1.1 Leeswijzer

De kaders in dit hoofdstuk zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

- Omgevingswet, -visie en ontwikkelstrategie
- Stedenbouwkundige opzet
- Programma
- Natuur-, klimaat- en duurzaamheidsaspecten
- Milieu- en omgevingsaspecten
- Mobiliteit
- Openbare ruimte
- Gebouwen
- Slotbepalingen

Op allerlei vlakken zit er overlap in bovenstaande thema's. Een onderwerp als duurzaamheid heeft bijvoorbeeld betrekking op de inrichting van de openbare ruimte, maar ook op de gebouwontwerpen en op mobiliteit. Daarom moet dit hoofdstuk altijd helemaal doorgenomen worden, ook als de informatievraag betrekking heeft op één onderwerp.

Aanvullend op deze overkoepelende kaders kunnen er per ontwikkeling ook nog specifieke randvoorwaarden, eisen en wensen opgesteld worden in een *Programma van eisen voor de*

fysieke leefomgeving (PvEL) voor de betreffende ontwikkeling. Dit zal met name het geval zijn bij deelontwikkelingen met een specifiek of complex programma (bijvoorbeeld het sportgebouw en het nieuwe busstation).

Voor de openbare ruimte worden de kaders door de gemeente uitgewerkt. In het ontwerp van de openbare ruimte. De gefaseerde uitvoering ervan wordt afgestemd op de gefaseerde ontwikkeling van de bouwblokken.

Paragraaf 7.5 geeft het overzicht van de ontwerpproducten en onderzoeken die per fase van het *Haarlems ruimtelijk planproces* (HRPP) aangeleverd moeten worden. Dit om efficiënt tot een goedgekeurd ontwerp en omgevingsplan/-vergunning te komen.

Let op: dit hoofdstuk behandelt alleen de hoofdlijnen van wet- en regelgeving die van invloed (kunnen) zijn op het plan voor een bouwlocatie. Bij de vergunningsaanvraag dient de ontwikkelende partij altijd te controleren of er ook voldaan wordt aan de kaders die niet in dit hoofdstuk benoemd worden. Ook dient de ontwikkelende partij altijd te controleren of de documenten waarnaar verwezen wordt nog actueel zijn als de vergunningsaanvraag wordt ingediend. Een vergunningsaanvraag wordt altijd getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving. Zie ook paragraaf 5.10 Slotbepalingen.

5.1.2 Uitleg randvoorwaarden, eisen en wensen

In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt tussen randvoorwaarden, eisen en wensen.

Randvoorwaarden betreffen landelijke wetgeving (bijvoorbeeld de *Omgevingswet*) of regelgeving van andere instanties (bijvoorbeeld de *Waterschapsverordening* van Rijnland), waaraan de gemeente zich moet houden. Een project moet altijd voldoen aan deze randvoorwaarden.

Eisen stellen kaders aan een project die voortkomen uit gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld de *Nota parkeernormen*) en het masterplanontwerp (o.a. kwaliteitseisen aan maaiveld- en gebouwontwerpen). Afwijken van een eis kan alleen als er een gelijkwaardige oplossing voor gevonden wordt of wanneer het om goed onderbouwde redenen niet mogelijk is om aan de eis te voldoen.

Wensen zijn ambities van de gemeente waar het project bij voorkeur aan voldoet, maar die niet afdwingbaar zijn. De gemeente zal de ontwikkelende partijen vragen invulling te geven aan deze wensen en uitleg te geven als er niet aan voldaan kan worden.

5.2 Omgevingswet, -visie en ontwikkelstrategie

Fysieke ontwikkelingen in Centrum Schalkwijk moeten voldoen aan de Omgevingswet en invulling geven aan de zes strategische keuzes uit de Omgevingsvisie. Ook moeten ontwikkelingen voldoen aan de spelregels zoals vastgelegd in de Ontwikkelstrategie.

5.2.1 Omgevingswet

De rijksoverheid wil dat de Omgevingswet bijdraagt aan duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu. Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties* (ETFAL).

Randvoorwaarden

1. Een fysieke ontwikkeling draagt bij aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
2. Een fysieke ontwikkeling draagt bij aan het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.
3. Een fysieke ontwikkeling heeft geen aanzienlijke nadelige gevolgen voor de leefomgeving.

De leefomgeving van een fysieke ontwikkeling omvat de locatie waarop deze ontwikkeling plaatsvindt en de omgeving waarop de ontwikkeling van invloed kan zijn.

5.2.2 Omgevingsvisie

Voor de transformatie van winkelcentrum Schalkwijk tot hoogstedelijk stadsdeelcentrum, zijn de zes strategische keuzes uit de [Omgevingsvisie](#) vertaald naar zes ruimtelijk-programmatistische uitgangspunten. In hoofdstuk 2 is uitgelegd wat deze keuzes betekenen voor de ontwikkeling van Centrum Schalkwijk. De uitwerking van de bouwblokken moeten hier samen met de herinrichting van de openbare ruimte, invulling aan geven.

Eis

1. De uitwerking van de bouwblokken en de inrichting van de openbare ruimte dragen naar rato bij aan de realisatie van de zes ruimtelijk-programmatistische uitgangspunten voor Centrum

Schalkwijk. Deze zijn in hoofdstuk 2 uiteengezet op bladzijde 12.

5.2.3 Ontwikkelstrategie

Als onderdeel van het masterplan is een Ontwikkelstrategie opgesteld. Deze geeft antwoord op de vraag hoe het gebied ontwikkeld wordt, welke rol de gemeente daarin voor zich ziet en hoe en met welke (grondbeleids-) instrumenten de gemeente sturing wenst te geven. Hierin zijn onder andere spelregels vastgelegd met betrekking tot gefaseerde ontwikkeling, kostenverhaal en publiek parkeren.

Eis

1. De spelregels zoals die zijn vastgelegd in de Ontwikkelstrategie zijn integraal van toepassing op de ontwikkeling van de deelgebieden van Centrum Schalkwijk, zie bijlage 8.

5.3 Stedenbouwkundige opzet

Deelontwikkelingen binnen het exploitatiegebied van dit masterplan dienen te voldoen aan het masterplanontwerp uiteengezet in hoofdstuk 3. Dit betekent dat een initiatief ruimtelijk minimaal van dezelfde stedenbouwkundige kwaliteit moet zijn als het betreffende onderdeel van het masterplanontwerp. Programmatisch dient het initiatief te voorzien in het meegeven programma per bouwblok zoals in paragraaf 3.5 is aangegeven.

Eisen

1. Een ontwikkelende partij dient ruimtelijk en programmatisch het masterplanontwerp voor zijn deelontwikkeling te volgen qua rooilijnen, massaopbouw, programmatistische invulling, etc. Zie hoofdstuk 3.
2. Afwijken van de opzet van het masterplan is alleen mogelijk als dit niet tot een ruimtelijke verslechtering of programmatistische verarming leidt ten opzichte van het masterplanontwerp.

Denk hierbij aan bezonning, windhinder, ontwikkelbaarheid omliggende bouwblokken, voorgeschreven programmamix, etc.

Het Kwaliteitsteam Centrum Schalkwijk (Q-team) toetst of de gebouwwontwerpen voor de deelontwikkeling voldoet aan het masterplanontwerp. Als dit niet het geval is, geeft het Q-team aan op welke punten de ontwerpen aangepast moeten worden. Zie voor uitleg paragrafen 1.6 en 7.5.

5.4 Programma

Deze paragraaf geeft concrete invulling aan de ambities en visie op het woon- en voorzieningenprogramma in Centrum Schalkwijk. Er wordt onderscheid gemaakt in de randvoorwaarden, eisen en wensen met betrekking tot:

1. Programma algemeen
2. Commercieel programma, onderverdeeld in:
 - a. Retail, horeca en dienstverlening
 - b. Bedrijven, kantoren en overig werkprogramma
3. Sociaal-maatschappelijk programma, onderverdeeld in:
 - a. Onderwijs
 - b. Cultuur
 - c. Sport
 - d. Welzijn, zorg en jeugd
4. Woonprogramma, onderverdeeld in:
 - a. Regulier woonprogramma
 - b. Bijzondere doelgroepen, woonzorg, etc.

De randvoorwaarden, eisen en wensen voor het programma en de ruimtelijk-programmatistische vertaling hiervan, komt mede voort uit de adviezen van DTNP en STIPO en de woningcorporaties (zie bijlagen 2, 3 en 5). Deze invulling is dwingend voor de verdere uitwerking van bouwblokken, maar vanzelfsprekend is er hierbij ruimte voor optimalisaties en innovatieve ideeën, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit en functionaliteit.

5.4.1 Programma algemeen

Voor een goed functionerend en levendig centrumgebied is een passende functiemix noodzakelijk. Dit betekent dat er naast woningen ook werkplekken, commerciële- en sociaal-maatschappelijke voorzieningen aan het gebied worden toegevoegd en dat deze strategisch worden geplaatst, volgens het masterplanontwerp.

Eisen

1. Het woon-, werk- en sociaal-maatschappelijke programma in Centrum Schalkwijk in fase 3 en verder wordt in vierkante meters en positionering ingevuld volgens de programmatabel en programmaplattegrond in paragraaf 3.5.
2. Het programma draagt bij aan een gemengd woon-werkmilieu in Centrum Schalkwijk waarbij levendigheid en rust met elkaar in balans zijn.
3. Centrum Schalkwijk fungeert programmatisch als hart van Schalkwijk. Er is samenhang en balans met de buurtcentra in de omliggende wijken.
4. Centrum Schalkwijk voorziet in betaalbare ruimtes voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen, maar ook voor (semi-) commerciële voorzieningen en bedrijven, zodat startende of sociaalmaatschappelijk verantwoorde ondernemers hier ook een plek hebben.

Wensen

1. Het woonprogramma, het sociaal-maatschappelijke programma en het commerciële werkprogramma zijn van positieve betekenis voor de huidige en toekomstige bewoners van Schalkwijk en sluiten aan op de lokale behoeften vanuit het stadsdeel.
2. Centrum Schalkwijk bevat een aantal stadsdeel-overstijgende functies, die wat te bieden hebben voor alle Haarlemmers en bezoekers uit de regio.
3. Het programma is toekomstbestendig en flexibel; het kan meebewegen met de veranderende behoeften.

5.4.2 Commercieel programma

Centrum Schalkwijk houdt een winkelhart, maar compacter dan nu en meer gericht op de behoefte van het stadsdeel, met de nadruk op dagelijkse boodschappen en benodigdheden en meer lokaal aanbod. Er ontstaat ruimte voor (kwalitatieve) horeca, dienstverlenende bedrijven en kleinschalige, betaalbare kantoorruimten.

5.4.2.1 Retail, horeca en dienstverlening

Er wordt gestreefd naar een diverse mix van horecagelegenheden, voor zowel bestaande als nieuwe bewoners, bezoekers en werknemers, met een gevarieerder, gezond en betaalbaar aanbod. Daarnaast vraagt een centrumgebied ook om nachthoreca, bijvoorbeeld cafés, bars en plekken om clubavonden en feesten te organiseren. Een hotel kan ook een mooie toevoeging aan het gebied zijn, mits het van toegevoegde waarde is doordat het concept iets biedt voor het centrum en heel Schalkwijk.

Eisen

1. Het retail-, horeca en dienstverleningsprogramma in Centrum Schalkwijk fase 3 en verder wordt in vierkante meters en positionering ingevuld volgens de programmatabel en -plattegrond in paragraaf 3.5.
2. Winkels, horeca en dienstverleners worden aan de hoofdroutes in het winkelcircuit geplaatst en zijn zichtbaar, bereikbaar en toegankelijk vanaf de openbare ruimte en gepositioneerd in de plinten van de gebouwen: begane grond met eventuele overloop op de eerste verdieping. Kantoren en kleinschalige bedrijvigheid kunnen ook op de verdiepingen gepositioneerd worden, bijvoorbeeld op plekken die minder geschikt zijn voor wonen.
3. Het programma in het winkelcircuit biedt een gebalanceerde variatie aan unitgrootte en faciliteert zo verhuurbare ruimtes voor verschillende concepten en met verschillende prijsniveaus. Zie de volgende tabel afkomstig uit het advies van DTNP:

Maat	Oppervlakte	Aantal
XS	< 100m ²	ca. 30
S	100 - 200m ²	ca. 20
M	200 - 400m ²	20 - 25
L	400 - 750m ²	5 tot 10
XL	> 1.000m ²	ca. 5

4. Een eventuele hotelontwikkeling dient te voldoen aan het [Haarlemse hotelbeleid](#) en dient van toegevoegde waarde te zijn voor het centrumgebied. Niet enkel een bijdrage in bedden en lokale werkgelegenheid, maar bijvoorbeeld ook flexwerkplekken, toegankelijke en bijzondere horeca, maatschappelijke voorzieningen, zaalverhuur of een overnachtingsconcept wat ook voor omwonenden interessant kan zijn.
5. In Centrum Schalkwijk is geen ruimte voor perifere detailhandelsvestigingen.

Wensen

1. Het winkel-, horeca- en dienstverlenende aanbod in Centrum Schalkwijk is divers, sluit aan op de behoefte van Schalkwijk en is aanvullend op het huidige aanbod.
2. Centrum Schalkwijk faciliteert lokaliteit en maak het mogelijk voor lokale ondernemers om hier een bedrijf te vestigen.
3. Het plan bevat een vers-cluster gekoppeld aan een levendig winkel- en horecaplein.
4. Er komt geen fastfood meer bij in Centrum Schalkwijk, maar wel horeca gericht op een langer verblijf en met een gevarieerder en gezonder aanbod.
5. Binnen het winkelcircuit ligt de focus op dag- en eventueel avondhoreca, op de pleinen op avond- en eventueel nachthoreca.

5.4.2.2 Bedrijven, kantoren en overig werkprogramma

Het huidige aanbod kantoor- en bedrijfsruimte in Schalkwijk is relatief beperkt ten opzichte van het Haarlems gemiddelde. Vanuit het economisch beleid heeft Haarlem de ambitie om het aantal banen mee te laten groeien met het aantal inwoners en werk en wonen dicht bij elkaar te brengen. De transformatie van Centrum Schalkwijk biedt kansen voor lokale initiatieven en ondernemers die een bedrijf willen starten of willen doorgroeien. Om dit te faciliteren bieden we in Centrum Schalkwijk ook ruimte voor betaalbare kantoor- en bedrijfsruimten, onder andere in de *Circulaire Hub*. Zo dragen we bij aan een gezondere en meer diverse lokale economie.

Eisen

1. Het commerciële werkprogramma in Centrum Schalkwijk in fase 3 en verder wordt in vierkante meters en positionering ingevuld volgens de programmatabel en -plattegrond in paragraaf 3.5.
2. 20% van het totale aanbod aan commerciële ruimten is betaalbaar, zodat er een diverse en gezonde economie ontstaat waarbij ondernemers kunnen starten en doorgroeien richting het reguliere aanbod.
3. In de Circulaire Hub is betaalbare ruimte voor ondersteunende horeca, lokale kringloop initiatieven zoals *Snuffelmug* en *MooiZo* en voor (dienstverlenende) ambachten zoals schoenmakers, kleermakers, reparateurs, circulaire en impactondernemers.

Wensen

1. Wij staan open voor nieuwe werkconcepten en het mengen van verschillende functies. Bijvoorbeeld het mengen van horeca en kantoorlocaties of creatieve bedrijvigheid en sociale voorzieningen, die de samenwerking en interactie tussen verschillende gebruikers stimuleren
2. Realiseer informele werklocaties. Te denken valt bijvoorbeeld aan multi-tenant-ruimtes

(eigen kantoor binnen een ruimte met meerdere gebruikers en met gedeelde, collectieve voorzieningen).

5.4.3 Sociaalmaatschappelijk programma

Centrum Schalkwijk is het hart van Schalkwijk. Bewoners kunnen hier terecht om elkaar te ontmoeten, te sporten, te leren en te ontwikkelen, cultuur te beleven en te beoefenen, maar ook voor ondersteuning of met een hulpvraag. Een goede sociaal-maatschappelijke basisinfrastructuur is hierbij van groot belang, in samenhang met de bestaande voorzieningen in het stadsdeel en de stad. Naast ruimte voor onderwijs, heeft Centrum Schalkwijk straks een *Sportanker*, een *Cultuuranker* en een *Zorganker*.

5.4.3.1 Onderwijs

Met de groei van Schalkwijk neemt ook het aantal kinderen in de leerplichtige leeftijd toe. In het [Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs](#) is deze toenemende huisvestingsbehoefte al in beeld gebracht. Gezien de sterke groei van Schalkwijk is aanvullende onderwijshuisvesting onontkoombaar. Dit wordt op de korte termijn deels opgelost in de bestaande onderwijsstructuur door vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke uitbreiding van scholen, maar op middellange en lange termijn ontbreekt deze ruimte. Het is daarom wenselijk in Centrum Schalkwijk aanvullende ruimte te reserveren voor een *integraal kind centrum* (IKC), bestaande uit een basisschool en kinderdagopvang. Daarnaast is er behoefte aan een aparte kinderdagopvang elders in het centrum.

Eisen

1. Het onderwijsprogramma in Centrum Schalkwijk in fase 3 en verder wordt in vierkante meters en positionering ingevuld conform de programmatabel en -plattegrond in paragraaf 3.5.
2. Het (mogelijke) IKC bestaat tenminste uit een basisschool voor ca. 400 leerlingen met een kinderopvang. De bijbehorende buitenruimte is

minimaal 1.500m².*

3. De separate (extra) kinderopvang heeft een buitenruimte van minimaal 300m².
4. De buitenruimtes zijn integraal onderdeel van het gebouwoontwerp en na schooltijd, in de avonden en weekenden openbaar toegankelijk voor kinderen uit de buurt.
5. Het schoolgebouw wordt zodanig ontworpen en beheerd dat andere sociaal-maatschappelijke activiteiten in de avonden en weekenden gebruik kunnen maken van het schoolgebouw (medegebruik).
6. Leerlingen van het IKC maken voor het bewegingsonderwijs gebruik van de sportvoorzieningen in het nabijgelegen sportgebouw.

Wensen

1. Het IKC wordt verder aangevuld met voorschoolse voorzieningen (peuteropvang, buitenschoolse opvang) en jeugdzorg.
2. De buitenruimte van het IKC wordt ingericht als groen schoolplein.
3. De directe omgeving van het IKC leent zich goed voor bewegen en spelen.
4. De directe omgeving van het IKC is vrij van fastfood-vestigingen en andere aanbieders van snel en ongezond voedsel en aanbieders van alcoholhoudende dranken.

* Of Centrum Schalkwijk de juiste plek is voor een IKC zal de komende jaren nader onderzocht worden. Dit is afhankelijk van de groei van het aantal leerlingen in Schalkwijk, de capaciteit van de bestaande basisscholen en de bevolkingssamenstelling van Centrum Schalkwijk. Mogelijk geluidsoverlast van het schoolplein zal hierbij ook in overweging genomen worden.

5.4.3.2 Cultuur

In Schalkwijk blijft het culturele aanbod achter ten opzichte van de rest van Haarlem terwijl er behoefte is aan meer lokaal aanbod. De gemeente heeft de ambitie dit te veranderen door meer ruimte te bieden en door cultuur toegankelijker te maken en beter te verbinden met andere thema's. Ook is er de wens voor meer nachtcultuur. Daarom is er in Centrum Schalkwijk ruimte voor een nieuwe bibliotheek (fase 2), een broedplaats (huidige bibliotheek) en een cultureel podium voor heel Schalkwijk.

Het culturele podium wordt een plek met ruimte voor oefenen en presentatie, interessant cultureel aanbod/ (nacht)programmering, van en voor de wijk en open voor initiatieven uit de wijk en buiten de wijk. Het vormt hiermee het *Cultuuranker* voor Schalkwijk.

Eisen

1. Het culturele programma in Centrum Schalkwijk in fase 3 en verder wordt in vierkante meters en positionering ingevuld conform de programmatabel en -plattegrond in paragraaf 3.5.
2. Het cultuurpodium bestaat uit meerdere zalen, is multifunctioneel, aanpasbaar en geschikt voor zowel professionele- als amateur cultuurverenigingen en organisaties, maar ook voor meer welzijn-, sport-, of zorg gerelateerde activiteiten. Er is ruimte voor de Wereldmuziekschool, een opnamestudio en een DJ-booth.
3. Het cultuurpodium is tevens (functioneel-akoestisch) geschikt voor nachtcultuur in de vorm van feesten en concerten, met de kanttekening dat dit niet de hoofdactiviteit zal zijn.
4. Het cultuurpodium heeft een open karakter en uitstraling. Zaalruimtes bevinden zich dieper in het bouwblok of op de verdieping zodat dode plinten aan de straatzijde worden voorkomen.
5. De bouwtechnische eisen en de wijze van exploitatie worden uitgewerkt in een separaat programma van eisen.

Wensen

1. Het culturele programma in Centrum Schalkwijk is breed toegankelijk, laagdrempelig en heeft wat te bieden voor de verschillende doelgroepen in Schalkwijk en daarbuiten.
2. De programmering en exploitatie van het cultuurpodium wordt bij voorkeur gedaan door Schalkwijkse (culturele) partijen.
3. Aan het cultuurpodium is horeca verbonden, wat bij voorkeur wordt geëxploiteerd door een sociaal-cultureel gerichte ondernemer.
4. Het culturele programma legt inhoudelijk en functioneel de verbinding met andere beleidsthema's, zoals welzijn, zorg, sport, erfgoed en economie in en rond het gebouw.
5. Onderzocht wordt of een stilteruimte een plek kan krijgen in het cultuurpodium of een andere publieke voorziening in Centrum Schalkwijk.
6. Er is ruimte voor 10 tot 15 (betaalbare) atelierwoningen in nabijheid van de Circulaire Hub en/of het Cultuuranker.
7. Centrum Schalkwijk bevat meerdere kunstobjecten in de openbare ruimte. Dit wordt integraal meegenomen bij het ontwerp voor de openbare ruimte (zie paragraaf 4.5). Ook is de openbare ruimte geschikt voor het organiseren van (kunst-) evenementen.

5.4.3.3 Sport

Sport is belangrijk omdat het gezond is, maar ook vanwege het sociale element. In Schalkwijk bewegen en sporten inwoners minder dan in andere stadsdelen. Het is onze ambitie dat iedere Haarlemmer kan sporten en bewegen. Sport en bewegen heeft vanzelfsprekend een relatie met de openbare ruimte. We zetten in op goede verbindingen met het buitengebied en een beweegvriendelijke inrichting die erop is gericht mensen te verleiden, uit te nodigen en te motiveren te bewegen, zodat dit vanzelfsprekend wordt. Het Wil Merkiespark voorziet straks in buitensportvoorzieningen en ruimte om informeel te sporten en te bewegen. Er ligt in Schalkwijk een

vervangingsvraagstuk van het Boerhaavebad en de Spaarnehal. Centrum Schalkwijk gaat hierin voorzien met een *Sportanker*, zoals toegelicht in bijlage 24. Ook biedt het stadsdeelcentrum ruimte voor commerciële sportaanbieders.

Eis algemeen

1. Het sportprogramma in Centrum Schalkwijk in fase 3 en verder wordt in vierkante meters en positionering ingevuld conform de programmatabel en -plattegrond in paragraaf 3.5.

Eisen sportgebouw

1. Het gecombineerd sportgebouw met zwembad vervangt de bestaande Spaarnehal en het Boerhaavebad. Daarbij is ook ruimte voor andere commerciële en niet-commerciële (sport) aanbieders zoals sportzalen, horeca, jongerenhonk en een medische voorziening.
2. Vanuit het sportgebouw wordt sport zoveel mogelijk zichtbaar naar buiten toe.
3. Sport- en maatschappelijke verenigingen en organisaties kunnen in de avonden en weekenden gebruik maken van de sporthal. Doordeweeks overdag gebruiken scholen, senioren en overige sportaanbieders de hal.
4. De bouwtechnische eisen worden uitgewerkt in een separaat programma van eisen.

Eisen openbare ruimte

1. Het centrumgebied sluit aan op bestaande en nieuwe fiets-, (hard-)loop- en wandelroutes richting het buitengebied.
2. Centrum Schalkwijk (incl. Wil Merkiespark) voorziet in totaal in ca. 3.000m² aan sport- en spelelementen. Bankjes, groenbakken en trappen zijn ook bruikbaar als informeel sportelement, gericht op urban sports.

Wensen

1. Het multifunctionele sportgebouw stimuleert dubbelgebruik en kruisbestuiving tussen

sportaanbieders en maatschappelijke organisaties.

2. Het sportgebouw en de openbare ruimte voorzien in sportaanbod voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, jongeren, mensen met een beperking, Haarlemmers met een Haarlempas en sporters die om verschillende redenen geen gebruik kunnen maken van regulier sportaanbod of behoefte hebben aan privacy.
3. In of nabij het sportgebouw is eigen een plek voor jongeren om af te spreken, te ontspannen en zich te uiten. Deze plek heeft een sterke relatie met het sportgebouw.
4. Sportvoorzieningen bovenop gebouwen zijn denkbaar, mits openbaar toegankelijk en waarbij vanzelfsprekend constructie, ontsluiting, toegankelijkheid, geluids- en lichtoverlast aandachtspunten zijn.
5. Het Wil Merckiespark voorziet in een voetbalveld, vrije ruimte om te sporten en te bewegen en speelplekken.

5.4.3.4 Welzijn, zorg en jeugd

De gemeente heeft de ambitie om gezondheidsachterstanden in de stad te verkleinen. De groei van het inwonersaantal betekent bovendien een groeiende zorgvraag en grotere behoefte aan welzijnsvoorzieningen. Om die redenen komt er in Centrum Schalkwijk ruimte voor een *Zorganker* in de vorm van een *ZOED* (Zorg-Onder-Een-Dak) en jongerenwerk. Daarnaast is het de ambitie om de nieuwe bibliotheek, het sportgebouw en het cultuurhuis mede in te zetten voor de welzijnsactiviteiten van *Buurts*. Zo ontstaat er intensief dubbelgebruik van voorzieningen, vindt er kruisbestuiving plaats tussen voorzieningen en doelgroepen, kunnen activiteiten op logische locaties plaatsvinden en wordt de voedingsbodem van de voorzieningen versterkt zonder dat er volwaardig *Huis van de Wijk* noodzakelijk is. Daarnaast zal Buurts ook een vaste plek krijgen in het stadsdeelcentrum. Tot slot zetten we in op een meer gebalanceerd en gezond voedselaanbod in het gebied.

Eisen

1. Het welzijn-, zorg- en jeugdprogramma in Centrum Schalkwijk in fase 3 en verder wordt in vierkante meters en positionering ingevuld conform de programmatabel en -plattegrond in paragraaf 3.5.
2. In Centrum Schalkwijk komt een integraal zorgcentrum (ZOED) van 2.100m² bvo met een breed aanbod van zorgaanbieders, waaronder huisartsen, verloskundigen, diëtisten, logopedisten, praktijkverpleging, apotheek, etc.
3. Het Huis van de Wijk wordt gevormd door de multifunctionele ruimtes in het cultuurpodium, de bibliotheek en het sportgebouw. De bibliotheek vormt de basis voor Buurts in Centrum Schalkwijk. Activiteiten van Buurts worden verspreid door het gebied georganiseerd afhankelijk van doelgroep en activiteit.
4. Bij het cultuurpodium en het sportgebouw komen plekken voor jongeren(-werk) gekoppeld aan hun behoeften.
5. Centrum Schalkwijk bevat meerdere kleine formele en informele plekken om te spelen en speelroutes voor kinderen tot 12 jaar. Zowel in de openbare ruimte als in de binnenhoven op maaiveld als op de verdieping. Daarnaast zijn er goede verbindingen naar de speel- en sportplekken en het Wil Merckiespark.

Wensen

1. Publiekstoegankelijke voorzieningen zoals apotheek, receptie en ontvangstkamers bevinden zich in de plint op de begane grond. Gesloten voorzieningen, zoals wachtruimtes, praktijkruimten en behandelkamers bevinden zich op de verdieping of achter de publiektoegankelijke voorzieningen, en dus niet in de plint aan de straatzijde.
2. Het gebied krijgt een gebalanceerd horeca- en voedselaanbod zodat mensen een gezonde keuze kunnen maken, dit wordt uitgewerkt in de plintenstrategie.

5.4.4 Woonprogramma

Wonen is straks een integraal onderdeel van het Centrum Schalkwijk. De herontwikkeling biedt de kans om een aanzienlijke bijdrage te leveren aan het terugdringen van het tekort op (betaalbare) woningen en biedt ruimte voor nieuwe woonconcepten en bijzondere doelgroepen. Voor de eisen m.b.t. maximaal aantal woningen in één woongebouw en op één hoofdentree, zie paragraaf 5.9.3.

5.4.4.1 Regulier woonprogramma

Centrum Schalkwijk is aantrekkelijk voor verschillende leefstijlen en doelgroepen en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Collectiviteit, ontmoeten, omkijken naar elkaar, beheer en co-creatie zijn kernbegrippen in de ontwikkeling van de nieuw te creëren woon- en leefconcepten, zodat eenzaamheid en anonimiteit wordt voorkomen.

Eisen

1. De nieuw op te leveren woningen voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in de geactualiseerde [Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering](#). Deze vereisten (spelregels) behelzen o.a. prijsgrenzen, onderverdeling prijssegmenten (40-40-20), minimale oppervlakte, doelgroepen, toewijzing, huurverhoging, exploitatieperiode, zelfbewoning, antispeculatie en toegankelijkheid.
2. Het woningaanbod is gericht op diversiteit aan inkomensgroepen, woonproducten en woonmilieus. Een divers woningaanbod met aandacht voor de menselijke maat maakt dat de bewoners zich thuis voelen en betrokken zijn bij hun woonomgeving.
3. De woningbouw in Centrum Schalkwijk richt zich qua doelgroepen op starters, ouderen en kleine gezinnen, aansluitend bij de actuele [Woonvisie](#), en biedt ruimte en een hoog voorzieningenniveau voor specifieke doelgroepen (zie volgende paragraaf).
4. Alle appartementen voldoen aan de richtlijn

voor het kunnen ontvangen van lichte zorg conform de [Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering](#).

5. De sociale huurwoningen worden afgenomen door één van de in Haarlem actieve woningcorporaties en dit wordt vastgelegd in anterieure overeenkomsten. De corporaties worden vroegtijdig bij de planvorming betrokken.
6. In overleg met de corporaties wordt de haalbaarheid onderzocht of minimaal 2/3 van het aandeel sociale huurwoningen gerealiseerd kan worden met drie kamers per woning en een minimaal gebruiksoppervlak van 65-70m².
7. Bij het ontwerp van complexen en woningen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met (de organisatie van) toekomstig beheer.

Wensen

1. Het is wenselijk om woonconcepten te realiseren die inzetten op het delen van (collectieve) ruimtes en dagelijkse gebruiksvoorwerpen (o.a. auto). Dit gaat niet ten koste van woonoppervlak of beoogde publieke voorzieningen.
2. Wooncomplexen worden via co-creatie met toekomstige bewoners ontwikkeld.

5.4.4.2 Bijzondere doelgroepen, intramuraal, etc.

Het toevoegen van woningen in een stadsdeelcentrum met veel voorzieningen, biedt kansen voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen. Dat betekent dat alle woningen geschikt zijn om zorg in te verlenen en te ontvangen, de woning en woonomgeving toegankelijk zijn en er sprake is van gemeenschapsgevoel.

Algemene eis

1. Het woonprogramma voor de bijzondere doelgroepen, zoals hieronder uitgewerkt, wordt gerealiseerd conform de programmatabel en -plattegrond in paragraaf 3.5.

Eisen huisvesting ouderen

1. Er worden minimaal 100 geclusterde woningen

voor ouderen gerealiseerd waarvan 50% binnen het aandeel sociale huur en 50% in het aandeel lage middensegment. In lijn met de definitie van het Rijk voor de nieuwbouw zijn dit clusters van minimaal 12 woningen per cluster, waarbij een ontmoetingsruimte binnen het complex of binnen afstand van 100m aanwezig is.

2. Binnen dit aanbod geclusterde woningen zijn minimaal 80 woningen geschikt om (op termijn) WLZ-zorg thuis te kunnen leveren.

Eis huisvesting overige aandachtsgroepen

1. Binnen de sociale huur wordt 30% van de woningen gereserveerd voor mensen uit de aandachtsgroepen.

Eisen Intramuraal, woonvormengericht op WLZ vormen (buiten de ouderenzorg)

1. Het intramurale programma biedt ruimte voor beschermde en beschutte woonvormen die vanuit de WMO en de WLZ (gehandicaptenzorg (GZ) en GGZ).
2. Onzelfstandige eenheden met clusters tussen de 8 en 12 eenheden, waarbij intensieve zorg verleend kan worden.

Wensen

1. De wens is om binnen het woonprogramma sociale huur een gemengd-wonen-complex tot stand te brengen. Onder gemengd wonen verstaan we een complex, waarbij begeleide en niet begeleide bewoners doelbewust samenwonen en gezamenlijk activiteiten ontwikkelen.
2. De gewenste clustergrootte van de geclusterde woningen voor ouderen is tussen de 24 en 40 woningen.
3. Vormgeven van een dementievriendelijke woonomgeving vanuit de geclusterde woonvormen.
4. Nabijheid van dagbesteding voor mensen vanuit intramurale woonvormen (en/of geclusterde ouderenwoonvormen) is gewenst.

5.5 Natuur-, klimaat- en duurzaamheidsaspecten

Deze paragraaf geeft de kaders waar de ontwikkelingen in de Centrum Schalkwijk op de volgende aspecten aan moeten voldoen:

1. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
2. Bomen
3. Water en klimaatadaptatie
4. Energie
5. Circulariteit

5.5.1 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit dragen bij aan natuurbeleving, een gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie (voorkomen hittestress, droogte en wateroverlast). Het huidige centrum van Schalkwijk is versteend en kent weinig natuurwaarden. Het bestaande groen bestaat hoofdzakelijk uit bomen, vaak in een stenige ondergrond. Rondom het centrumgebied zijn grotere groenstructuren aanwezig.

Doelstelling voor Centrum Schalkwijk is het vergroten van de biodiversiteit en het creëren van habitats voor gebiedseigen flora en fauna. Dit wordt bereikt door de groenstructuur te verbeteren, ecologische verbindingen aan te leggen en de bebouwing van het centrum natuurinclusief te ontwikkelen.

Randvoorwaarden

1. Er wordt ontwikkeld conform de Omgevingswet, in het bijzonder de bepalingen opgenomen in hoofdstuk 11 van het [Besluit activiteiten leefomgeving](#).
2. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet met een *Natuurtoets* (ecologisch onderzoek) beoordeeld worden op ecologische effecten, inclusief quick-scan ecologie, plus eventuele vervolgonderzoeken die hieruit naar voren komen. Hierbij hoort ook een inventarisatie van invasieve exoten.

Algemene eisen

1. Bij werkzaamheden die van invloed zijn op flora en fauna wordt gewerkt volgens de actuele [Gedragscode soortbescherming gemeenten](#).
2. Natuurinclusief bouwen volgens het [Convenant Toekomstbestendige Woningbouw](#) op niveau 'Brons':
 - a. Voor grootschalige projecten (oppervlak $\geq 2000\text{m}^2$ en maximale hoogte $\geq 30\text{m}$) betekent dit het realiseren van een hoogwaardig habitat voor ten minste 3 van de 5 soortencategorieën.*
 - b. Per soortcategorie wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen voor het realiseren van een hoogwaardige habitat, waarbij wordt ingegaan op de samenhang tussen de 5 V's: voedsel, veiligheid, voortplantingsmogelijkheden, variatie en verbinding.
 - c. De 3-30-300 beleidsregel wordt toegepast: 3 bomen zijn zichtbaar vanuit elke woning, 30% van het openbaar én private oppervlak (binnenhoven en daken) is groen en binnen 300m van elke woning is een openbare groenvoorziening zoals een park.
3. De te nemen maatregelen moeten voldoen aan de volgende zaken:
 - a. Nieuwe beplanting is (zoveel mogelijk) gebiedseigen en biologisch, klimaatbestendig en passend bij de habitatwensen van de doelsoorten.

* De soortencategorieën zijn onderverdeeld in vijf hoofdgroepen: gebouwbewonend, boombewonend, struweel-gebonden, bloemrijk grasland-gebonden, aan water en oevers-gebonden. De kaart in paragraaf 3.6.10 en bijlage 6 laat zien waar hoogwaardige habitats voor de verschillende soortencategorieën gerealiseerd moeten worden. Op deze manier wordt geborgd dat op de juiste locatie de juiste maatregelen worden genomen.

- b. Nieuwe beplanting draagt maximaal bij aan de doelstelling dat ten minste 50% van de beplanting in het plangebied inheems dient te zijn.
4. Voor alle maatregelen geldt dat ze aantoonbaar:
 - a. Realiseerbaar zijn binnen de invloedssfeer van de uitvoerende partij.
 - b. Op deskundige wijze worden uitgevoerd.
 - c. In goede staat moeten blijven en niet in een later stadium mogen worden weggehaald.
 - d. Zijn goedgekeurd door de gemeente.

Eisen bouwblokken

1. Per bouwblok realiseren van een hoogwaardig habitat voor de volgende drie soortcategorieën: gebouwbewonend, struweel-gebonden, bloemrijk grasland-gebonden.
2. Daken worden als natuurdaken uitgevoerd. Voor de eisen met betrekking tot pakketdikten en beeldkwaliteit, zie paragraaf 6.3.8.
3. Gevels worden benut voor gebouwbewonende soorten (Insectenstenen, nestkasten, verblijfplaatsen, etc.).

Eisen openbare ruimte

1. De hoofdbomenstructuur wordt versterkt.
2. De groenblauwe structuren worden versterkt (met nestkasten niet-gebouwbewonende soorten, vergroenen bermen, hagen, planten, ecologische wadi's, natuurvriendelijke oevers, groeiplaatsen bomen verbeteren etc.).
3. Realiseren en/of versterken ecologische verbindingen (faunapassages etc.).
4. Groenvakken worden zonder barrières op het maaiveld aangelegd.
5. Verontreiniging en verrijking van grond wordt voorkomen en aanvullende grond is humusarm.
6. Langs de natuurverbindingen worden hoektrapjes voor amfibieën geplaatst in de putten.
7. Ten minste 80% van de beplanting in [Natuur Netwerk Haarlem](#) (NNH), in de hoofdbomenstructuur en in parken is inheems.

Locatiespecifieke eisen

1. Het Wil Merkiespark – onderdeel van NNH, krijgt een natuurvriendelijke oever, aansluitend op de ecologische kwaliteiten van het Romolenpark en dus 80% inheemse beplanting.
2. De ecologische kwaliteit van de Europaweg, de Aziëweg en de oever van de Amerikavaart (allen NNH) dient verbeterd te worden. Langs de wegen dient aanéengesloten groen gerealiseerd te worden. De oever van de Amerikavaart dient ten minste aan één kant een natuurvriendelijke oever te worden.
3. Barrières in het NNH dienen verholpen te worden door de aanleg van faunapassages. Deze zijn nodig onder de Europaweg en de Aziëweg, waardoor het Romolenpark met het Wil Merkiespark, met het groen langs de Amerikavaart, met het Aziëpark wordt verbonden.

Wensen

1. Natuurinclusief bouwen volgens het [Convenant Toekomstbestendige Woningbouw](#) op niveau 'Zilver/Goud':
 - a. Hoogwaardige habitat voor meer soortencategorieën dan geëist bij niveau 'Brons'.
 - c. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in het plangebied ingericht met meer dan 30% biodivers en hoogwaardig groen (boomkroonoppervlak telt mee).
 - c. Speelplekken worden gecombineerd met groen.

5.5.2 Bomen

Bomen dragen bij aan verblijfskwaliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarom behouden we monumentale en gezonde bomen en voegen we bomen toe in de openbare ruimte en op privaat terrein. Bomen worden zo geplaatst dat ze optimaal kunnen groeien. De focus ligt op kwaliteit, niet op kwantiteit. Voor bestaande en nieuwe bomen gelden verschillende eisen.

Bestaande bomen

Eisen met betrekking tot bestaande monumentale, waardevolle en gezonde bomen staan beschreven in de [Bomenverordening](#) van Haarlem. Let hierbij op dat gezonde bomen van 50 jaar en ouder ook als waardevolle bomen behandeld dienen te worden. Uit de *Quickscan Bomeneffectanalyse* (bijlage 12) blijkt het masterplan effect heeft op 44 bomen waarvan 3 ouder dan 50 jaar. 38 van deze bomen zijn recent geplant en kunnen verplaatst worden.

Eisen

1. Als onderdeel van het ontwerp openbare ruimte dient waar nodig een nadere bomeninventarisatie uitgevoerd te worden. Hierbij dient te worden geïnventariseerd wat de leeftijdsverwachting, gezondheid, beheerbaarheid, kroonprojectie en eventuele verplantbaarheid is.
2. Te behouden bomen: bestaande wortelruimte conform kroonprojectie blijft onaangetast en groeiplaatsverbeteringen toepassen waar nodig.
3. Kapvergunningen aanvragen conform de [Bomenverordening](#).

Nieuwe bomen

Naast de 38 bestaande bomen die verplaatst kunnen worden, zullen ongeveer 130 nieuwe bomen in het masterplangebied geplant worden. Dit wordt uitgewerkt in het ontwerp openbare ruimte. Voor de eisen ten aanzien van de groeiplaatsinrichting voor nieuwe bomen: zie [HIOR](#)-paragraaf 7.2.4.

Randvoorwaarde

1. [Waterschapsverordening](#) Rijnland, voor plantafstand voor nieuwe bomen ten opzichte van watergang ten behoeve van goed beheer en onderhoud van de oever. Dit is afhankelijk van de het type oever.

Eisen

1. Bomenverordening, herplant van de te kappen bomen één-op-één vervangen.

2. Voldoende maat in het profiel voor bestaande en nieuwe boomstructuren.
3. Soortkeuze baseren op 50% inheemse bomen in de openbare ruimte.
4. Plantafstanden en soortkeuze, boven- en ondergrondse groeiplaats en groeiplaatsinrichting: conform [HIOR](#).
5. Bij planvorming een ruimtereservering in acht nemen voor het behouden van bestaande waardevolle en monumentale bomen, boomstructuren, groengebieden met (ecologische) waarde. Rekening houden met het eindbeeld van de boom.

Wensen

1. Diversiteit aan boomsoorten aanplanten, minstens 3 per straat, maar streef naar 5 soorten evenredig verdeeld.
2. Compensatie van de te kappen bomen berekenen aan de hand van de baten van boom via een berekening met *iTree*. Berekenen met 50% van de baten direct compenseren en binnen 10 jaar 100% van de verloren baten terug.

5.5.3 Water en klimaatadaptatie

De klimaatverandering brengt langdurige regenbuien, piekbuien, hittestress en perioden van droogte met zich mee. Ontwikkellocaties in de zone moeten in staat zijn om de klimaatveranderingen op te vangen en overlast te voorkomen, nu en in de toekomst. Bijlage 13 geeft de quickscan water.

Randvoorwaarden

1. Conform de [Waterschapsverordening](#) dient bij verhardingstoename 15% te worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen een straal van 5km van het ontwikkelingsgebied (en binnen hetzelfde peilgebied).
2. Conform de Waterschapsverordening gelden voor een ontwikkellocatie waarbij meer dan 5.000m² wordt verhard de volgende kaders:
 - a. Er moet worden aangetoond dat het gebied

waarin de ontwikkeling ligt een bui van 90mm in een etmaal kan bergen.

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

Eisen

1. Conform [Plan Stedelijk Water](#) gelden de volgende kaders met betrekking tot droogte:
 - a. De ontwikkeling vindt plaats volgens een grondwaterneutraal ontwerp. Hiervoor moet worden onderzocht wat de effecten zijn op de mogelijk aanwezige grondwaterstromen. Dit vereist een geohydrologisch onderzoek waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling daadwerkelijk grondwaterneutraal is.
 - b. De ontwikkeling is waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht en hergebruikt in het plangebied.
 - c. De inrichting van de locatie is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.
 - d. Er dienen maatregelen in het ontwerp te worden opgenomen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 60 jaar. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.
2. Conform het [Plan Stedelijk Water](#) moet het ontwerp ook tijdens hitte een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden. Hiervoor worden de volgende kaders gehanteerd:
 - a. Er is tenminste 40% schaduw voor langzaamverkeerroutes en verblijfsplekken in het plangebied tijdens de hoogste zonnestand

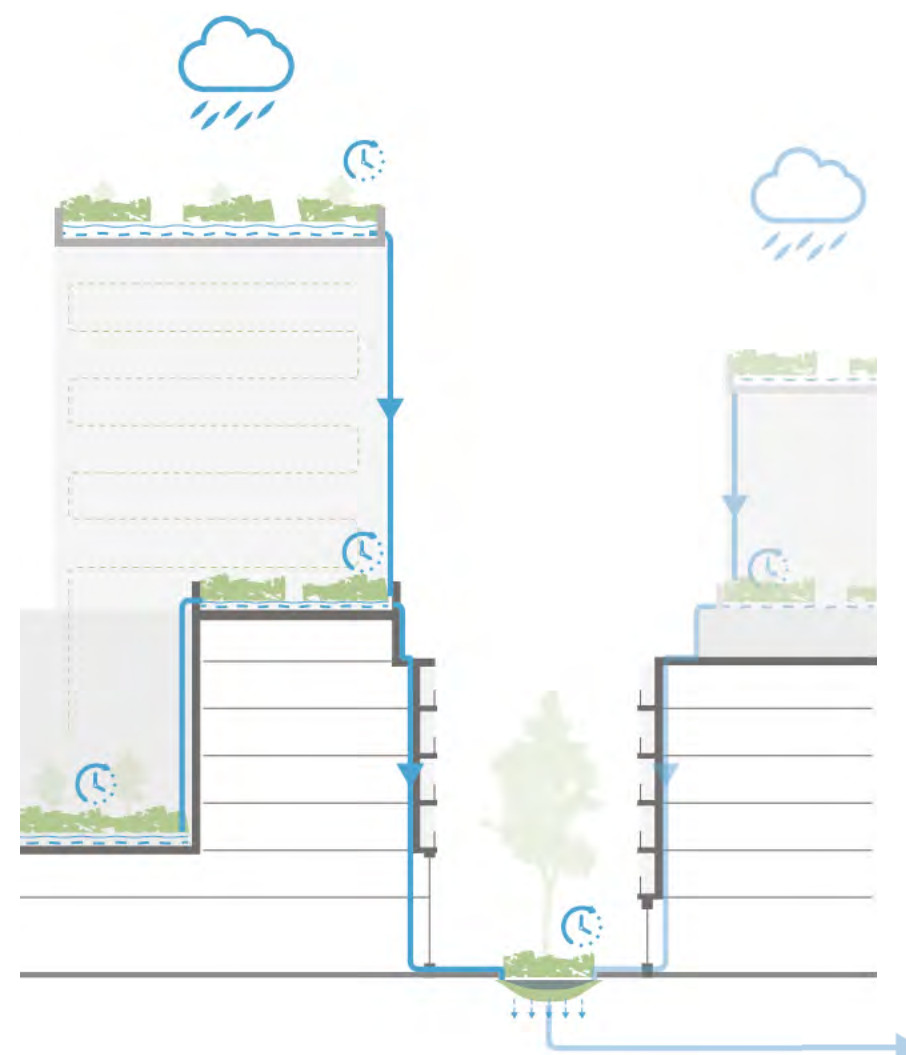
- in de zomer.
- b. Koele plekken (minimaal 200m²) zijn op loopafstand (maximaal 300m) aanwezig.
 - c. Ten minste 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten worden warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied en gebouwen zelf te verminderen.
 - d. Gebouwkoeling leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimtes in de directe omgeving.
3. Conform de [Hemelwaterverordening](#) gelden de volgende kaders:
- a. Regenwater dat op particulier terrein valt mag niet direct worden afgewenteld naar openbaar terrein. Hiervoor dient een hemelwaterberging op eigen terrein te worden aangelegd (minimale capaciteit van 70 liter per m²).
 - b. Voor de afvoer van hemelwater hanteert de gemeente een voorkeursvolgorde waarbij hemelwater alleen mag worden afgevoerd via het gemengd riool als andere afvoermogelijkheden zoals HWA of infiltratie naar de bodem niet mogelijk zijn. De voorkeursvolgorde is eerst infiltratie naar de bodem, dan afvoer via HWA of direct naar oppervlaktewater en dan pas gemengd riool.
4. Conform het [Convenant Toekomstbestendige Woningbouw](#), niveau 'Brons' dient afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte ingezet te worden op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de [klimaat-effectatlas](#).

Binnen bovenstaande beleidsstukken met betrekking tot water, droogte en hitte bestaat inhoudelijke overlap en/of samenhang. In overleg met Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente

kunnen de maatregelen worden gecombineerd om aan de verschillende randvoorwaarden en eisen te voldoen.

Om aan te tonen dat de initiatiefnemer aan bovenstaande randvoorwaarden en eisen voldoet, dienen de volgende berekeningen in de *ontwerpfase* van HRPP aangeleverd te worden:

1. Berekening areaal verhardingscompensatie.
2. Waterbergingsberekening volgens [rekentool](#) Hoogheemraadschap Rijnland.
3. Klimaatstresstest, zie handreiking [Kennisplatform Klimaatadaptatie](#).



In Centrum Schalkwijk wordt hemelwater via de natuurdaken en wadi's vertraagd afgevoerd naar de Amerikavaart.

5.5.4 Energie

In Centrum Schalkwijk zetten we in op energiereductie, duurzame energieopwekking en lokale warmte met als doel (ten minste) energieneutraliteit. We streven ernaar om minimaal niveau 'Brons' uit het [Convenant Toekomstbestendige Woningbouw](#) te halen. Voor gebruik van een centrale warmte-koudeopslag (WKO) is een bodemenergieplan opgesteld, zie bijlage 14. Door het toepassen van passief bouwen-principes en toepassing van groen (in combinatie met waterberging en pv-panelen) op de gebouwen wordt de hittebestendigheid verbeterd en worden goede kansen gecreëerd voor een klimaatadaptief centrumgebied.

Randvoorwaarden

1. Bij grondgebonden woningen is de maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling 55kWh/m²/jaar, aandeel fossiele energie < 0 (BENG2) en aandeel duurzame energie 100% (BENG3). Bij gestapelde woningen is dit 65kWh/m²/jaar (BENG1).
2. Bij grondgebonden woningen is het minimaal aandeel hernieuwbare energie 50%, bij gestapelde woningen is dit 40% (BENG3), aandeel fossiele energie < 20 (BENG2) en aandeel duurzame energie 80% (BENG3). Deze randvoorwaarden zullen naar verwachting veranderen door toekomstige aanscherping van de BENG-eisen.

Eisen

1. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties, zoals lucht-water-warmtepompen, elektrische boilers, conventionele koelmachines en gasverbranders, zijn niet toegestaan.
2. De gebouwen worden voorzien van een geclusterde centrale warmte-koudeopslag (WKO) voor de verwarming en koeling van alle functies, zie paragraaf 5.5.4.1.
3. Duurzame energieopwekking wordt in samenhang

met groen, natuur en waterberging uitgewerkt en geïntegreerd in het architectonisch ontwerp. Gemiddeld wordt 50% van de daken benut voor pv-panelen waaronder 70% van de torendaken en 30% van de pandendaken.

4. Het installatieplan is onderdeel van het goed te keuren VO en DO van de gebouwen, zie paragrafen 5.9.6 en 7.5.3.
5. Ruimten voor trafo's, WKO-installaties, warmtehubbs e.d. worden met een zodanige overmaat ontworpen dat de beperkte openbare ruimte ook in de toekomst gevrijwaard blijft van trafo's en andere facilitaire bouwwerken, zie paragraaf 5.9.6.
6. Voor kozijnen in zuid- en westgevels buitenzonwering standaard toepassen en integreren in gebouwonwerp. Voor beeldkwaliteitscriteria zie paragraaf 6.3.3.

Wensen

1. Er dient onderzocht te worden of de omliggende buurten aangesloten kunnen worden op de te realiseren centrale warmtevoorziening.
2. Er liggen kansen voor een *Slim Energienet* (Smart GRID) i.c.m. energieopslag waarmee energie wordt bespaard, opgeslagen, netcongestie wordt tegengegaan en energie slim wordt ingezet voor duurzame installaties en laden van elektrische vervoersmiddelen.
3. De bovenste parkeerlaag van de Floridagarage (onderdeel van Fase 2) voorzien van een pergolaconstructie met zonnepanelen.

5.5.4.1 Bodemenergie

Vanwege de hoge energiedichtheid binnen Centrum Schalkwijk kan niet aan de warmte- en koudevraag worden voldaan met perceelgebonden monobronnen zoals voorgeschreven in de [Beleidsregel gronden weigering vergunning bodemenergiesystemen interferentiegebieden Zuid-West en Europaweg](#). Om wel aan de vraag te kunnen voldoen en onderlinge beïnvloeding van de bestaande - en geplande systemen te voorkomen neemt de gemeente

regie en zijn vier clusters van bouwblokken gevormd en een bronnenplan met in totaal vijf doubletten ontworpen (zie bijlage 14).

Voor de haalbaarheid van de realisatie van het bronnenplan moet de gemeente vanuit haar regierol de volgende concessies doen:

1. De warmtevoorziening voor het sportcomplex moet van buiten het projectgebied komen.
2. Er moet een oplossing gekozen worden voor het suboptimaal liggende doublet Schalkwijk-Floridaplein.
3. De geplande koude bron van fase 2 moet gewijzigd worden.

De eisen uit het bronnenplan zullen worden vastgelegd in de eerdergenoemde beleidsregel.

Randvoorwaarden

1. De aanleg en het gebruik van zowel open als gesloten bodemenergiesystemen is onder de Omgevingswet een [aangewezen milieubelastende activiteit](#). Dit geldt ook voor de lozingen die horen bij de aanleg en het gebruik van bodemenergiesystemen
2. Onder de Omgevingswet gelden algemene rijksregels voor open en gesloten systemen. Het aanleggen of gebruiken van zowel een open als gesloten systeem in Centrum Schalkwijk is vergunningplichtig.

Eisen

1. [Verordening aanwijzing interferentiegebieden bodemenergiesystemen gemeente Haarlem](#).
2. [Beleidsregel gronden weigering vergunning bodemenergiesystemen interferentiegebieden Zuid-West en Europaweg](#).
3. Uitgangspunt voor nieuw in te passen bronnen is het voor Centrum Schalkwijk ontworpen bronnenplan (zie figuur 4.2 in bijlage 14). Uit het bronnenplan volgen diverse aandachtspunten, waaronder:
 - a. In verband met de jaarlijkse regeneratie,

ruimte op het dak gereserveerd moet worden voor droge koelers.

- b. In het ontwerp invulling gegeven moet worden aan de warmte- en koude levering tijdens onderhoud of storingen.
- c. Vanwege de beperkte ruimte de bovengrondse inpassing van de WKO-bronkoppelen en het horizontale leidingwerk mee te nemen in het definitieve ontwerp van de WKO-bronnen.

5.5.5 Circulariteit

Haarlem wil stappen zetten in de richting van een circulaire economie. De doelstelling is dat Haarlem per 2040 circulair is. Met het [Actieprogramma Circulaire Economie](#) kiest Haarlem voor het niveau 'Zilver' bij circulair bouwen uit het [Convenant Toekomstbestendige Woningbouw](#). Voor de milieuprestatie van gebouwen (MPG-score) is dit een aanscherping ten opzichte van het wettelijk vereiste.

Randvoorwaarde

1. MPG-score van 0,8 €/m²/bvo.

Eisen

1. Bij de beoordeling van het ontwerp wordt de toepassing van circulaire materialen meegenomen.
2. Massapercentage van de grondstoffen dat is hergebruikt (non-virgin) en/of hernieuwbaar (biobased) bedraagt > 45%.
3. Vanaf 2025 wordt minimaal 20% van de nieuwe gebouwen in hout gerealiseerd conform het [Convenant Houtbouw](#).
4. Gebouwen worden opgenomen in materialenpaspoort (Madaster) en er wordt een demontageplan opgesteld. Dit om in de toekomst de materialen te kunnen hergebruiken.
5. Adaptief en demontabel bouwen: scheiden van drager en inbouw en droge verbindingen/prefab zodat het gebouw flexibel en toekomstbestendig is en de indeling desgewenst aangepast kan worden.
6. Voldoen aan 3 indicatoren van het "Nieuwe

normaal”, waaronder voldoen aan Paris-proof – materialen < 200 kg CO²/m².

7. Het scheiden van afval wordt zo makkelijk mogelijk gemaakt/gefaciliteerd, zodat mensen het eenvoudig kunnen opnemen in de dagelijkse routine.

Wensen

1. MPG-score van < 0,4 €/m²/bvo wordt behaald.
2. Toepassing van zichtbare circulaire materialen in de gevel en houtbouw in de constructie van gebouwen.
3. Massapercentage van de grondstoffen dat is hergebruikt (non-virgin) en/of hernieuwbaar (biobased) bedraagt > 55%.
4. Groenafval wordt zoveel mogelijk binnen het gebied gecomposteerd en hergebruikt.
5. Faciliteren op kavel dat bewoners hun afval kunnen scheiden – glas, papier, plastic, textiel, GFE (groente fruit en etensresten) en grijs (rest) – zodat we het gescheiden afval kunnen inzamelen via de ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte.
6. Pilot inzet voedselvermalers GFE en perscontainers bij rest en plastic.

5.6 Milieu- en omgevingsaspecten

Deze paragraaf benoemt milieu- en omgevingsaspecten waarmee vanaf het begin van de ontwerpfase rekening gehouden moet worden voor een gezonde en veilige leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Het betreft de volgende onderwerpen:

1. Stikstof
2. Windklimaat
3. Bezonning
4. Geluid
5. Luchtkwaliteit
6. Bodemkwaliteit
7. Archeologie

5.6.1 Stikstof

Middels een stikstofdepositieberekening (AERIUS-berekening) is onderzocht of het masterplan voldoet aan de Omgevingswet, zie bijlage 15.

Randvoorwaarden

1. Er moet voldaan worden aan de zorgplicht als bedoeld in de Omgevingswet en artikel 11.6 van het [Besluit activiteiten leefomgeving](#). De zorgplicht betreft het zo veel mogelijk beperken van uitstoot door middel van inzet van schoon en emissieloos materieel.
2. Om het effect op de Natura 2000-gebieden te beoordelen moet een AERIUS-berekening worden uitgevoerd aan de hand van de meest recent beschikbare AERIUS-calculator, zoals wordt voorgeschreven in de Omgevingswet.
3. Als de ontwikkeling leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied, moet worden uitgezocht welke stappen gevolgd moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen van de Omgevingswet.

5.6.2 Windklimaat

Het masterplanontwerp is geanalyseerd op windhinder door middel van een computersimulatie, zie bijlage 16. Uitgangspunt bij de uitwerking van de bouwblokken is dat eventuele aanpassingen aan de volumes niet leiden tot een significante verslechtering van het windklimaat van de openbare ruimte en gebouwen in en om Centrum Schalkwijk. Het streven is een beter windklimaat dan het masterplanontwerp.

Eisen ontwerpproces

1. Vanaf een bouwhoogte van 15m dient windhinderonderzoek te worden verricht conform NEN 8100: 2006.
2. Indien afgeweken wordt van het betreffende bouwvolume in het masterplan, dan dient het schetsontwerp voorzien te worden van een volledig en goed leesbaar windhinderonderzoek waardoor

de gemeente kan toetsen wat de effecten zijn voor de openbare en collectieve buitenruimte en de gebouwen.

3. Voor de toetsing van de voorlopige en definitieve gebouwonwerpen wordt het onderzoek verder verfijnd, waarbij ook inzichtelijk gemaakt wordt wat de effecten zijn op de private buitenruimten en de woningen.

Eisen kwaliteitsniveau

1. Het uit te werken bouwvolume leidt niet tot een significante verslechtering van het windklimaat van de openbare ruimte en gebouwen in en om Centrum Schalkwijk ten opzichte van het masterplanontwerp, zie windhinderonderzoek in bijlage 16.
2. Nergens mag sprake zijn van (beperkt) risico op windgevaar ten gevolge van de nieuwbouw.
3. Bij windhindergevoelige functies zoals (horeca) terrassen, zitplekken in de openbare ruimte én private buitenruimten zoals balkons, dient sprake te zijn van kwaliteitsklasse A (goed).*
4. Voor zover nodig wordt aangetoond welke maatregelen worden genomen om de vereiste kwaliteitsklasse te bereiken.

Wens

1. De bouwvolumen worden zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat het windklimaat van openbare ruimte en gebouwen wordt verbeterd ten opzichte van het masterplanontwerp.

* Indien niet voldaan kan worden aan het vereiste kwaliteitsniveau vanwege specifieke locatieomstandigheden en het windklimaat in redelijkheid niet kan worden verbeterd, kan na instemming van de gemeente van deze eis worden afgeweken. Er kan dan gebruikgemaakt worden van een aangepaste normstelling voor private buitenruimtes, mits deze door een windhinderdeskundige is onderbouwd.

5.6.3 Bezinning

Het masterplanontwerp is geanalyseerd op schaduwwerking door middel van een bezonningsstudie, zie bijlage 17. Uitgangspunt bij de uitwerking van de bouwblokken is dat eventuele aanpassingen aan de volumes niet leiden tot een significante verslechtering van de bezinning van de openbare ruimte en gebouwen in en om Centrum Schalkwijk. Het streven is een beter bezonnings situatie dan het masterplanontwerp.

Eisen ontwerpproces

1. Indien afgeweken wordt van het betreffende bouwvolume in het masterplan, dan dient het schetsontwerp voorzien te worden van een volledige en inzichtelijke bezinningstudie op basis van de TNO-normen, waardoor de gemeente kan toetsen wat de effecten zijn voor de openbare en collectieve buitenruimte en de gebouwen.
2. Voor de toetsing van de voorlopige en definitieve gebouwonwerpen wordt deze studie verder verfijnd, waarbij ook inzichtelijk gemaakt wordt wat de effecten zijn op de private buitenruimten en de woningen.

Eisen kwaliteitsniveau

1. Het uit te werken bouwvolume leidt niet tot een significante verslechtering van de bezinning van de openbare ruimte en gebouwen in en om Centrum Schalkwijk ten opzichte van het masterplanontwerp, zie bezonningsstudie in bijlage 17.
2. Er moet minimaal worden voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Indien niet voldaan kan worden aan de 'lichte' TNO-norm, dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling alsnog aanvaardbaar wordt geacht, met inachtneming van de maatschappelijke belangen van de ontwikkeling in relatie tot de negatieve effecten op de omwonenden.
3. Voor verblijfsgebieden binnen en rondom de te ontwikkelen locatie, zoals (horeca-)terrassen,

zitplekken in de openbare ruimte en balkons moet worden aangetoond dat sprake zal zijn van voldoende zonuren.

Wens

1. Het bouwvolume wordt zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat de bezinning van openbare ruimte en gebouwen wordt verbeterd ten opzichte van het masterplanontwerp.

5.6.4 Geluid

Haarlem kiest voor het beperken van geluidshinder als gevolg van wegverkeer ter bevordering van een gezonde leefomgeving. Uit het geluidonderzoek (bijlage 18) komt naar voren dat bij de bebouwing aan de Europaweg, Aziëweg en Briantlaan, rekening gehouden moet worden met geluidshinder. Er moet hierbij voldaan worden aan de geluidsnormen, zodat een gezond leefklimaat gegarandeerd kan worden. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is de *Beleidsregel hogere waarden* van toepassing, met inbegrip van eventuele wijzigingen en opvolgend beleid.

Randvoorwaarde

1. Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd op basis van de Omgevingswet.

Eisen ontwerpproces

1. Op basis van het schetsontwerp wordt een oriënterend akoestisch onderzoek uitgevoerd.
2. Voor gebouwen bij plekken waar veel activiteiten plaatsvinden (bijvoorbeeld speelvoorziening, schoolplein of horecaterras), moet in het akoestisch onderzoek aandacht worden besteed aan het beperken van geluidsoverlast van deze activiteiten op bestaande en nieuwe woningen.

Eisen kwaliteitsniveau

1. Bij overschrijding van de standaardwaarde geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, dient minimaal aan het volgende te worden

voldaan (met inbegrip van eventuele wijzigingen naar aanleiding van nieuwe beleidsregels):

- a. Een woning dient ten minste één geluidsluwe gevel te hebben die voldoet aan de standaardwaarde zoals gedefinieerd in het [Besluit kwaliteit leefomgeving](#).
- b. Eenzijdig georiënteerde geluidgevoelige gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien sprake is van een geluidsluwe gevel.
- c. Bij een geluidsbelasting 5dB hoger dan de standaardwaarde, moet ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe gevel liggen.

Indien gemotiveerd niet voldaan kan worden aan het vereiste kwaliteitsniveau, kan na instemming van de gemeente van deze eisen worden afgeweken mits compenserende maatregelen worden getroffen in de volgende volgorde:

1. Geluidscompenserende maatregelen. Hierbij kan gedacht worden aan loggia-voorzieningen als alternatief voor een geluidsluwe zijde bij bijvoorbeeld moeilijk oplosbare hoekwoningen.
2. Alternatieve compenserende maatregelen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving (genoemd in bijlage 18). Hierbij kan gedacht worden aan extra groen rondom de woning, wat kan worden toegepast als aanvulling op de geluidscompenserende maatregelen.

Met een combinatie van bovengenoemde maatregelen wordt zodoende een acceptabel alternatief kwaliteitsniveau bereikt.

5.6.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. Aan de huidige [Rijksomgevingswaarden](#) wordt overal in het plangebied voldaan (o.a. voor fijnstof en stikstofdioxide). Ook beneden deze waarden zijn gezondheidseffecten voor kwetsbare of gevoelige groepen niet uitgesloten. Daarom werkt Haarlem samen met andere overheden en het Rijk

aan een verdere, permanente verbetering van de luchtkwaliteit in het [Schone Lucht Akkoord](#) waarin een groot aantal maatregelen staan vermeld. Daartoe behoren een reeks maatregelen om de uitstoot uit onder meer mobiliteit, bouwapparatuur en houtstook tegen te gaan. Daarnaast gaat het om maatregelen om de blootstelling van gevoelige groepen aan luchtverontreiniging te beperken.

Eisen

1. Tussen nieuwe gevoelige functies in eerstelijnsbebouwing en drukke binnenstedelijke wegen (met een verkeersintensiteit hoger dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal) dient 25m afstand aangehouden te worden. Dit is van toepassing op de Europaweg en de Aziëweg ten westen van de Amerikaweg.
2. Gevoelige functies zijn in elk geval: basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, kinderopvang (kinderdagverblijven, crèches, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang), woonzorgcentra voor ouderen. Voor deze functies gelden de afstandscriteria als eis. Hiervan kan, na inwinning van een GGD-advies, gemotiveerd worden afgeweken als de vereiste afstand redelijkerwijs niet mogelijk is, en (redelijkerwijs) mogelijke maatregelen worden getroffen om de blootstelling binnenshuis te verlagen.
3. De afstandseisen gelden ook bij uitbreiding van een bestaande gevoelige functie met meer dan 10% van het aantal personen waarvoor deze bestemd was.
4. Om zeer plaatselijke blootstelling aan houtrook tegen te gaan, worden in grondgebonden nieuwbouw geen rookgaskanalen voor houtstook aangebracht.
5. Waar horeca nabij woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt bijzondere aandacht gegeven aan voorkoming van geuroverlast bij de woningen.

Wensen

1. Woningen kunnen ook gevoelige personen

huisvesten en zijn daarmee in principe ook een gevoelige bestemming. Vanwege het belang van voldoende huisvestingsmogelijkheden in onze compacte stad gelden de afstandscriteria hier echter als wens. Bij afwijking hiervan moet wel gemotiveerd worden welke mogelijkheden wel en niet worden toegepast om blootstelling te verlagen en/of toename van het aantal belaste gevoelige personen te voorkomen.

2. Tot de mogelijkheden om de blootstelling binnenshuis of het aantal blootgestelden te verlagen behoren in elk geval:
 - a. Aanpassing van de doelgroep of functie van een gebouw (bijvoorbeeld meer starterswoningen en minder ouderen in de eerstelijnsbebouwing).
 - b. Gevoelige functies of doelgroepen binnen het gebouw op grotere afstand van de weg plaatsen, bij voorkeur aan de andere kant ten opzichte van de weg (een gebouw is een effectief scherm).
 - c. Woningentrees en aanzuiging luchtverversing aan de afzijdige kant van gebouw ten opzichte van de weg.
 - d. Speelplaatsen aan de afzijdige kant van het gebouw.
 - e. Hogere verdiepingen voor gevoelige functies of groepen (ook hoogte draagt bij aan de afstand).

5.6.6 Bodemkwaliteit

Het doel van bodembeleid is enerzijds de bescherming van de gezondheid van mens, dier en plant die op en in de bodem leven en anderzijds het behoud van de functionele eigenschappen van de bodem, zodat deze geschikt blijft om te gebruiken.

Een belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe verontreinigingen voorkomen moeten worden. Met de [Nota Bodembeheer](#) regelt de gemeente het bodembeheer en het omgaan met vrijkomende grond in Haarlem. Binnen de ontwikkelzone is op de

locatie Floridaplein 14 een grondwaterverontreiniging aanwezig waar een beschikking op rust. Bijlage 19 geeft een lijst met de bij de gemeente bekende uitgevoerde bodemonderzoeken.

Randvoorwaarden

1. Er wordt ontwikkeld conform de eisen die de Omgevingswet hieraan stelt, in het bijzonder de bepalingen opgenomen in het [Besluit activiteiten leefomgeving](#). Als er een ontwikkeling plaatsvindt op de locatie Floridaplein 14 dan is op grond van de Aanvullingswet bodem overgangsrecht van toepassing. Bij ontwikkelingen met betrekking tot bodem op deze locatie dient daarom voldaan te worden aan de eisen die de Wet bodembescherming hieraan stelt.
2. Om in het kader van de Omgevingsvergunning te kunnen toetsen of de bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie kan worden toegelaten, is het nodig om op alle locaties binnen de ontwikkelzone een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uit te voeren.

Eisen

1. Het bodembeheer mag niet leiden tot nieuwe gevallen van ernstige verontreiniging of het verplaatsen van ernstige verontreiniging.
2. Grondverzet moet uitgevoerd worden volgens de regels van de [Nota Bodembeheer](#).
3. Aan het begin van de planvorming rekening houden met huidige bezetting van ondergrondse ruimte voor kabels en leidingen, ruimtebehoefte bodemenergiesystemen, boomwortelpakketten, hemelwaterberging en grondwatervoorzieningen.

Wens

1. Mocht tijdens de uitvoering blijken dat er historische ernstige verontreinigingen zijn, dan is de wens deze te verwijderen. Daarvoor kan financiering voor sanering vanuit het [Bodemprogramma Haarlem](#) worden aangevraagd.

5.6.7 Archeologie

De gemeente is op basis van de Omgevingswet verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De drie belangrijkste uitgangspunten zijn:

1. Het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem.
2. De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.
3. Het vroegtijdig integreren van de zorg voor het archeologisch erfgoed in de procedures van de ruimtelijke ordening.

Eisen

1. Bij overschrijding van de voor archeologie geldende vrijstellingsgrenzen dient een bureau- en verkennend archeologisch booronderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dat onderzoek bepaalt de gemeente Haarlem of archeologische vervolgstappen noodzakelijk zijn.
2. Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf (BRL SIKB 4000). Het onderzoek moet naast de eisen in het daartoe te overleggen Plan van Aanpak (PvA) voldoen aan [Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie](#) en de [Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek](#).
3. Als behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, moet ernaar gestreefd worden om die in de bodem te behouden, bijvoorbeeld door planaanpassing of beschermende maatregelen. Als dat niet mogelijk is, moeten de archeologische resten worden opgegraven.

Wens

1. De resultaten van het archeologisch onderzoek meenemen in het ontwerp of als inspiratie daarvoor gebruiken, om het verhaal van de plek een rol te geven in de nieuwe ontwikkeling.

5.7 Mobiliteit

In deze paragraaf worden de kaders voor de volgende mobiliteitsaspecten die gelden voor ontwikkelingen in Centrum Schalkwijk behandeld:

1. Mobiliteitsplan
2. Inclusieve, toegankelijke openbare ruimte
3. Fietsinfrastructuur
4. Fietsparkeren
5. Autoparkeren
6. Toegankelijkheid calamiteitendiensten
7. Afvalinzameling, laden & lossen, et cetera
8. Openbaar vervoer
9. Vaarwater en bruggen

5.7.1 Mobiliteitsplan

In het Masterplan zijn maatregelen verwerkt om bij te dragen aan de mobiliteitstransitie zoals beschreven in het [Haarlems Mobiliteitsbeleid](#). Bijlage 10 geeft het mobiliteitsplan voor dit Masterplan. Per deelontwikkeling stelt de ontwikkelende partij ook een mobiliteitsplan op. Hiermee wordt onderbouwd hoe hun ontwikkellocatie voldoet aan de in deze paragraaf beschreven mobiliteitsaspecten.

Eis

1. Door middel van een mobiliteitsplan onderbouwd de ontwikkelende partij hoe voor de betreffende ontwikkellocatie voldaan wordt aan de in deze paragraaf beschreven mobiliteitsaspecten.

5.7.2 Inclusieve en toegankelijke openbare ruimte toegespitst op de voetganger

In het gebied zetten we langzaam verkeer centraal. Het is voor voetgangers gemakkelijk, veilig en comfortabel verblijven. Uitgangspunt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is dat die door iedereen te bereiken en te gebruiken is. Dat betekent dat de openbare ruimte voor iedereen toegankelijk moet zijn en ook mensen met kinderwagens, rolstoelen en rollators zich kunnen verplaatsen.

Eisen

1. Het plangebied wordt autovrij ingericht, dus alleen voetgangers en fietsers (te gast) zijn toegestaan, uitgezonderd laden en lossen gedurende venstertijden en het ophalen van afval.
2. Voetpaden hebben een effectieve breedte van minimaal 2,2m zonder obstakels van o.a. (wild-)geparkeerde fietsen, straatmeubilair, paaltjes.
3. Het hele gebied en alle bestemmingen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Ook zijn er voldoende rustmogelijkheden (bankjes) voor ouderen en mindervaliden.
4. De looproutes van en naar de ingangen van de gebouwen sluiten op een logische manier aan op de doorgaande looproutes in en door het gebied.
5. Looproutes sluiten op een veilige en aantrekkelijke manier aan op OV-haltes zoals busstation Schalkwijk Centrum.
6. Looproutes zijn sociaal veilig en goed verlicht.
7. Er wordt bij de inrichting rekening gehouden met mensen met een (visuele) handicap.
8. Bij het ontwerp, uitvoering en beheer van de openbare ruimte moet nadrukkelijk aandacht worden geschonken aan doelgroepen mensen met kinderwagens, rolstoel- en rollatorgebruikers door na te denken over licht, verlichting, kleur, contrast, materiaalgebruik, hoogteverschillen, reflecties en routing. Consistentie en logica zijn daarbij essentieel.

5.7.3 Fietsinfrastructuur

Fietsen en lopen zijn de aangewezen vervoerswijzen voor de bewoners en bezoekers van Schalkwijk Centrum. De fietsroutes zijn voldoende breed om comfortabel en veilig gebruikt te worden door oud en jong met het inmiddels brede aanbod aan fietsen, waaronder bak- en elektrische fietsen en scooters.

Eisen

1. Elke bestemming is goed bereikbaar vanaf de fietsroutes in het gebied en vanuit de omliggende wijken en het buitengebied.
2. Centrum Schalkwijk wordt voor fietsers vanuit de

omliggende wijken en het buitengebied goed ontsloten met veilige, directe en voldoende brede fietspaden.

5.7.4 Fietsparkeren

Fietsparkeren is een integraal onderdeel van de ontwerp-opgave. Voldoende en kwalitatief goede fietsparkeervoorzieningen zijn een belangrijke voorwaarde om fietsgebruik te stimuleren. Bewoners en werknemers worden gestimuleerd om de fiets inpandig te parkeren zodat de buitenruimte beschikbaar is voor andere doeleinden. Parkeervoorzieningen voor de fietsende bezoeker moeten aantrekkelijk, logisch gelegen en in voldoende mate aanwezig zijn.

Algemene eisen

1. Het initiatief dient te voorzien in het meegeven fietsparkeerprogramma zoals in paragraaf 3.5. per bouwblok is aangegeven. Indien er afgeweken wordt van het voorzieningen- en woonprogramma, dan dient het fietsparkeerprogramma opnieuw berekend te worden conform onderstaande eisen.
2. Voldaan wordt aan de fietsparkeernormen de kwaliteitseisen fietsparkeren, zoals verwoord in de [Nota parkeernormen](#).

Eisen fietsparkeren bewoners

1. Uitgangspunt voor het toepassen van collectieve fietsenstallingen is de [Haarlemse beleidsregel bergingen bij nieuwe woongebouwen](#).
2. Aanvullend op de nota parkeernormen en de beleidsregel bergingen geldt:
 - a. De entree tot inpandig fietsparkeren intern koppelen aan de hoofdentree van woningen.
 - b. De fietsenstalling is toegankelijk, aantrekkelijk en bereikbaar vanuit de buitenruimte waardoor bewoners en werknemers gestimuleerd worden fietsen inpandig te stallen.

Eisen fietsparkeren bezoekers

1. Bij het fietsparkeren wordt voldoende onderscheid

gemaakt tussen functies met een verschillende parkeerduur. Fietsparkeervakken (met zo min mogelijk nietjes) voor kort stallen, middellang en lang stallen vindt plaats in de stallingen.

2. Bij het fietsparkeren wordt rekening gehouden met maximale loopafstanden zoals vastgelegd in de nota parkeernormen. Daardoor moet er voldoende stallingsmogelijkheden zijn verdeeld over het plangebied. Om tot een efficiënt ruimtegebruik te komen wordt een loopafstand van 100m geaccepteerd, waar deze in de nota 75m is. In het Masterplan is een aanzet gedaan voor de locaties voor de gemeenschappelijke stallingen, zie paragraaf 3.9.3.

5.7.5 Autoparkeren

We gaan efficiënt en duurzaam om met de schaarse openbare ruimte in Centrum Schalkwijk. Parkeren wordt uit de openbare ruimte geweerd. Parkeren voor bewoners, werknemers en bezoekers wordt in garages opgelost. Omdat verschillende functies op verschillende momenten bezoekers trekken mag van dubbelgebruik worden uitgegaan, zodat parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk gebruikt worden en het ruimtebeslag van de geparkeerde auto beperkt blijft.

Algemene eisen

1. Het initiatief dient te voorzien in het meegeven autoparkeerprogramma zoals in paragraaf 3.5. per bouwblok is aangegeven. Indien er afgeweken wordt van het voorzieningen- en woonprogramma, dan dient het autoparkeerprogramma opnieuw berekend te worden conform onderstaande eisen.
2. Voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals verwoord in de Nota parkeernormen.
3. De parkeerbehoefte moet in gezamenlijke garages worden opgelost. Er wordt niet geparkeerd in de openbare ruimte.
4. Naast het werknemersparkeren en bezoekersparkeren wordt ook het bewonersparkeren voor de sociale woningbouw

in de publieke garages opgelost. Hierdoor kan maximaal gebruik gemaakt worden van dubbelgebruik. Voor het bewonersparkeren van de woningen niet zijnde sociale huur, worden wel private parkeerplaatsen gerealiseerd.

5. Conform de [Nota parkeernormen](#) wordt 20% van de parkeervraag opgelost met deelauto's. De ontwikkelaar moet aantonen dat de exploitatie van dit deelautoconcept voor de tijdsduur van tenminste 10 jaar geborgd is. De deelauto's staan in de publieke garages. Bij overcapaciteit biedt het bewoners van buiten het centrum de mogelijkheid er gebruik van te maken.
6. Conform de [Nota parkeernormen](#) mag een reductiefactor van -10% worden toegepast vanwege de nabijheid van HOV (busstation Schalkwijk Centrum).
7. Voor de uitvoering van de parkeergarages gelden de normen uit de NEN 2443.
8. Uitritten parkeergarages dienen verkeersveilig ontworpen te worden conform de CROW-richtlijnen.
9. Adressen binnen het plangebied worden uitgesloten van openbare parkeerrechten, op deze adressen kunnen geen parkeervergunningen worden aangevraagd. Private vergunningen/abonnementen voor de garages zijn wel mogelijk.

Eisen gehandicaptenparkeerplaatsen

1. Voor ontwikkelingen waarin functies worden gerealiseerd met een sociaal-maatschappelijk karakter met een parkeerbehoefte van minimaal 15 parkeerplaatsen, moet minimaal 2% van die behoefte worden ingericht als algemene gehandicaptenparkeerplaats, met een minimum van 1.
2. Gehandicaptenparkeerplaatsen moeten binnen een loopafstand van maximaal 100 meter liggen, gemeten vanaf de parkeerplaats tot de ingang van het betreffende gebouw.

Eisen oplaadpunten

1. Voor de parkeerbehoefte van het bewonersparkeren

worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met de mogelijkheid voor leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.

2. Voor de parkeerbehoefte, anders dan het bewonersparkeren, worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met de mogelijkheid voor leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeerplaatsen.

5.7.6 Toegankelijkheid calamiteitendiensten

Politie, ambulance en brandweer dienen te allen tijde toegang te hebben tot de openbare ruimte en de gebouwen. Het mobiliteitsplan, het ontwerp openbare ruimte en de gebouwwontwerpen zullen beoordeeld worden door de hulpdiensten. Hieronder volgen de kaders met betrekking tot toegankelijkheid op hoofdlijnen.

Eisen

1. Alle gebouwen zijn goed bereikbaar voor calamiteitendiensten, waarbij de betreffende voertuigen op minimaal 10m van de hoofdentree van de gebouwen kunnen komen.
2. Eventueel doodlopende straten dienen aan het einde een keermogelijkheid voor voertuigen van hulpdiensten te hebben.
3. Toegangen tot de entrees van gebouwen dienen altijd een vrije doorgang voor brancards te hebben (onder andere van belang bij entrees waar de mogelijkheid bestaat dat de toegang wordt belemmerd door wild geparkeerde fietsen en scooters).
4. Calamiteitendiensten kunnen met een transponder eventuele zakpalen centraal bedienen (systeem conform centrum Haarlem).
5. Calamiteitendiensten dienen met een pasje poorten en hekken tot collectieve binnenterreinen, garages en stallingen open te krijgen.
6. Bij de ingebruikname van de gebouwen (bij de sleuteloverdracht) is de openbare ruimte rond de gebouwen opgeleverd en toegankelijk voor de hulpdiensten.

5.7.7 Laden & lossen, verhuisdiensten, pakketbezorging, personenvervoer, etc.

In het plangebied worden veel woningen en voorzieningen toegevoegd. Deze functies generen logistieke stromen (afval, pakketleveringen, verhuizingen, enz.). Uitgangspunt is dat deze 'reguliere' logistieke stromen zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied worden afgewikkeld en buiten het domein van voetgangers en fietsers plaatsvinden.

Eisen

1. Foutief gebruik van de openbare ruimte (zoals parkeren, laden en lossen op trottoir of fietspad, enz.) dient onmogelijk gemaakt te worden op een vriendelijke manier én door het aanbieden van een goede voorziening.
2. Laden en lossen voor de commerciële en maatschappelijke functies gedurende venstertijden.
3. Verhuisdiensten dienen tot 20m van een (hoofd) entree te kunnen komen.
4. Bij elke ontwikkeling wordt aangegeven hoe de logistieke diensten (opvangen bezoek (auto en fiets), ontvangen pakketjes/thuisbezorgdiensten, ophalen afval etc.) worden georganiseerd, zonder afwenteling op de openbare ruimte.

5.7.8 Openbaar vervoer

Het vernieuwen van het busstation aan de noordzijde van Centrum Schalkwijk is onderdeel van de transformatieopgave. We zetten in op een compact busstation. Hierdoor komt de keermogelijkheid voor bussen te vervallen. Dit wordt opgelost door de lijnen die hier voorheen een eindhalte hadden om het winkelcentrum te laten rijden, zoals wordt voorgesteld in de Haarlemse lijnennetstudie, zie bijlage 10.

Eisen

1. Het busstation is goed toegankelijk voor langzaam verkeer uit alle windrichtingen. Er komen voldoende oversteken, bij voorkeur ongeregeld,

over de Aziëweg.

2. Bij de inrichting van het nieuwe busstation wordt rekening gehouden met mindervaliden (zie ook paragraaf 5.7.2).

5.7.9 Vaarwater en bruggen

Voor Centrum Schalkwijk worden twee bruggen voor fietsers en wandelaars over vaarwater aangelegd. Hiervoor gelden eisen conform de [Ambitiekaart Haarlemse Wateren](#).

Eis

1. De doorvaarthoogte van bruggen over vaarwater dient minimaal 1,5m te bedragen. Indien dit om ontwerptechnische redenen niet mogelijk is, dan moet de doorvaarthoogte in ieder geval even hoog zijn als die van de bestaande bruggen over de Amerikavaart.

5.8 Openbare ruimte

Deze paragraaf geeft de kaders waar de inrichting en het ontwerp van de openbare ruimte aan moeten voldoen. De kaders zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Sociaal veilig
2. Groenwaliteit
3. Maaiveldinrichting
4. Spelen
5. Afvalinzameling
6. Terrassen

5.8.1 Sociaal veilige openbare ruimte

Een stad dient te allen tijden zo veilig mogelijk te zijn voor verschillende gebruikers en bewoners. Op straat moet iedereen zich vrij durven te bewegen en verblijven. De openbare ruimte dient dus zo veilig mogelijk te zijn en te voelen. Bij een hoogstedelijk gebied als Centrum Schalkwijk is er het risico dat er sociale onveilige plekken ontstaan. Om die reden vragen wij hier extra aandacht voor.

Eisen

1. De openbare ruimte wordt sociaal veilig ontworpen en voldoet aan het *Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw*.
2. 's Avonds en 's nachts worden de openbare ruimte en collectieve ruimten voldoende verlicht. Dit wordt aangetoond met een verlichtingsplan en lichtberekening. Zie voor specifieke richtlijnen [Beleidsplan Openbare Verlichting](#).
3. Neem verlichtingsontwerp integraal op en niet pas als standaardtoets in het Beleidsplan Openbare Verlichting.
4. Streef in het centrale gebied gelijkmatigheid van verlichting na.
5. Schijnveiligheid dient voorkomen te worden. Een landschappelijke dagroute (als door het Wil Merkiespark) dient een equivalent als veilige avondroute aan te bieden. Te denken valt aan het fietspad aan de Europaweg.
6. Alle plekken in de openbare ruimte, waaronder de plekken tussen de gebouwen zijn goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en vanuit de omliggende bebouwing (voldoende zichtrelaties, 'ogen op straat').
7. Indien semi-openbare binnenterreinen worden ontwikkeld, dan zijn deze goed toegankelijk voor de beoogde gebruikers en worden deze gerespecteerd door derden. Dit laatste kan door de binnenterreinen de uitstraling van privéruimten te geven. Zet o.a. in op onder architectuur ontworpen hekwerken en poorten. Bij binnenterreinen geldt: open waar het kan en dicht waar het moet. Praktijkvoorbeelden zijn opgenomen in de [VeiligheidEffectRapportage](#).
8. Bij verdere uitwerking worden oplossingen getoetst aan het *Handboek Veilig Ontwerp en Beheer*.

Wensen

1. Stel *BLVC-plan* op (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie), met bij de V ook aandacht voor sociale veiligheid.
2. Maak bij de verdere uitwerking een beheerplan per fase, afgestemd op eigenaarschap.

5.8.2 Groenwaliteit

In paragraaf 5.5.1 staan de relevante eisen voor de ecologische waarde van toe te voegen beplanting. Dit hoofdstuk richt zich op de beeld- en belevingswaarde van het groen in het nieuwe centrum. Beleefbaar en zichtbaar groen in de stad is onmisbaar en van groot belang voor een leefbare toekomst.

Eisen

1. Er ontstaat een zo groen mogelijke openbare ruimte. Inrichting openbare ruimte volgens het 'groen, tenzij'-principe: groen, tenzij dit in afweging met andere belangen zoals verkeersfunctie, ondergrond, toegankelijkheid of sociale veiligheid niet de beste oplossing is.
2. Er dient voldoen te worden aan de beplantingseisen in H7 van het [HIOR](#).
3. Het ontwerp van het groen moet afgestemd zijn op het beheerniveau.
4. Schalkwijk Centrum groeit uit tot een samenhangend stadsdeel met een kenmerkende openbare ruimte waar een 'eigen' kenmerkend beplantingsplan een belangrijk onderdeel van uit maakt. De beplanting bepaalt in belangrijke mate de uitstraling, eigenheid en herkenbaarheid van het centrum van Schalkwijk. Het gekozen principe hierbij is 'groen op rood' als herkenbare tegenhanger van *Stad tussen de bomen*. Dit principe bestaat eruit dat Centrum Schalkwijk als basis de stadsvloer heeft met een grote hoeveelheid groene plekken met herkenbare (bloei, kleur) beplanting.
5. Toe te voegen beplanting in de openbare ruimte van Schalkwijk-Centrum moet dan ook in samenhang worden gezien met het groenconcept voor de openbare ruimte in fase 1 en 2 met bloeiende bomen, heesters en vaste planten.
6. Nieuwe bomen: om het herkenbare beeld van bloeiende bomen te realiseren wordt gekozen voor een diversiteit aan bloeiende soorten. Het assortiment zal op verschillende momenten bloeien zodat het een beeldkenmerk wordt van Centrum

Schalkwijk.

7. Bijzondere pleinen en plekken onderscheiden zich met een eigen beplanting binnen dit concept (zie hoofdstuk 4).
8. De groenstructuren aan de ooststrand (kade), westzijde (stadsstaat Europaweg) vertonen een sterke samenhang (ongeacht verschillen in fasering).

5.8.3 Maaiveldinrichting

Er wordt ingezet op een openbare ruimte met veel diversiteit en karakter (zie de vijf domeinen in hoofdstuk 4). Ook wordt gestreefd naar een centrumgebied met een openbare ruimte met een herkenbare samenhang en een eigen signatuur. Voor de (gefaseerde) inrichting van het centrum geldt een gelimiteerde materiaal- en objectencatalogus. Karakteristieke afwijkingen per plek of domein worden verkregen door het ontwerp, wisselende ruimteclaims (verkeer, logistiek, fiets parkeren, afval, etc.) en variatie in beplantingskeuze. Specifieke materialen of objecten zijn dan toegestaan, terwijl er altijd vanuit een gemeenschappelijke basismaterialisatie wordt gewerkt.

Eisen

1. Alle materialen, formaten, standaarddetails, objecten, meubilair en armaturen, kleuren en verbanden zijn eenduidig voor het gehele gebied in aansluiting op de materialen in fase 1 en 2. Waar het gebruik erom vraagt, kan vanuit de basis terughoudend worden gevarieerd met toe te voegen materialen, kleuren en elementen. Ook bij bijzondere plekken en pleinen kunnen afwijken. Objecten, materialen en details buiten dit visiedocument voldoen aan het [HIOR](#).
2. Toe te voegen beplanting in de openbare ruimte van Schalkwijk-Centrum moet in samenhang worden beschouwd met het groenconcept voor de openbare ruimte in fase 1 en 2 met bloeiende bomen, heesters en vaste planten. Zie hoofdstuk 4.
3. Bestaande doorgaande structuren langs de randen van het centrum, en ook verbindingsstraten, worden

- a. Containers staan nooit dominerend of te zichtbaar in de openbare ruimte, maar worden met overige nutsvoorzieningen, meubilair en fietsparkeerplekken gegroepeerd geplaatst in groenblauwe voorzieningestroken.
 - b. Containers worden geplaatst buiten (potentiële) boomkronen.
6. Bedrijfsafval wordt op eigen terrein en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, gestald. Voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen die niet beschikken over een achterterrein, betekent dit dat deze een inpandige opslagruimte voor bedrijfsafval hebben.
 7. Alleen de toegangen tot deze ruimten zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

5.8.6 Terrassen

In Centrum Schalkwijk zal er op specifieke plekken en pleinen ruimte worden geboden voor terrassen. In de ontwerpfase maakt de gemeente het ontwerp van de openbare ruimte. Als onderdeel hiervan zal ook een terrasseninrichtingsplan worden opgesteld met daarin de voor terrassen geschikte zones. Daarnaast zijn de *Algemene regels terrassen* van toepassing.

Eisen

1. Terrassen in de openbare ruimte worden geplaatst conform het op te stellen terrasseninrichtingsplan.
2. De [Algemene regels terrassen](#) zijn van toepassing op Centrum Schalkwijk.

5.9 Gebouwen

Deze paragraaf geeft de algemene kaders waar de gebouwontwerpen aan moeten voldoen. De kaders zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Sociaal veilig
2. Gebouwplinten
3. Woongebouwen en entreepartijen
4. Bergingen en stallingsruimten fietsen
5. Parkeergarages

6. Technische ruimten en installaties
7. Vergroenen daken en gevels

Hoofdstuk 6 geeft de beeldkwaliteitscriteria voor de vormgeving van de gebouwen. Samen met onderstaande randvoorwaarden, eisen en wensen worden gebouwontwerpen hieraan getoetst.

5.9.1 Sociaal veilig

Gebouwen dienen zo ontworpen te worden, dat ze bijdragen aan een sociaal veilige leefomgeving. Gebouwen dienen voor iedereen goed toegankelijk te zijn. Gebouwen worden zo ontworpen dat bewoners en gebruikers elkaar kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan het tegengaan van anonimiteit en vereenzaming.

Randvoorwaarde

1. Gebouwen zijn toegankelijk voor personen met een handicap en voldoen aan de betreffende eisen in het *Besluit Bouwwerken Leefomgeving*.

Eisen

1. Gebouwen worden sociaal veilig ontworpen en voldoen aan het *Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw*.
2. Gebouwen worden zo ontworpen dat bewoners en gebruikers elkaar op een prettige (informele) manier kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan het voorkomen van anonimiteit.
3. Gebouwen worden zo ontworpen dat overlastsituaties (geluid, stank) en aantasting van privacy zo veel mogelijk wordt voorkomen.
4. Mengen van wooncategorieën niet op gebouwniveau; bewoners van verschillend typologieën ontmoeten elkaar in de openbare ruimte en de collectieve buitenruimten;
5. Meergezinswoningen hebben een zodanige omvang dat bewoners elkaar herkennen en kunnen leren kennen, zie paragraaf 5.9.3.
6. Briefkasten frustreren de zichtbaarheid van de entreehal vanaf de openbare ruimte niet. Zie ook de beeldkwaliteitscriteria in paragraaf 6.3.3.

Wensen

1. Afwijken van een rechte rooilijn op maaiveld kan met de formule: de breedte is twee keer de diepte. Bij die verhouding wordt een nis niet als sociaal onveilig ervaren.
2. Opstellers voor liften zijn net als traplopers goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte; dat betekent dat bijvoorbeeld briefkasten niet de zichtlijnen blokkeren of dat de lift uit het directe zicht ligt om mensen te stimuleren de trap te nemen.

5.9.2 Gebouwplinten

De juiste programmering en vormgeving van de begane grond gericht op de openbare ruimte – de zogenoemde gebouwplint – draagt bij aan sociale interactie en een prettige leefomgeving, waar het zowel overdag als 's avonds sociaal veilig is. Dit geldt ook voor plinten die grenzen aan collectieve buitenruimten. Voor de beeldkwaliteitscriteria zie paragraaf 6.3.4.

Algemene eisen gebouwplinten

1. Plinten met doods programma zijn niet toegestaan. Denk hierbij aan bergingen, autoparkeren, magazijnen, etc.
2. Plinten met te veel technische ruimten naast elkaar zijn niet toegestaan. Denk hierbij aan ruimten voor trafo's en WKO's.
3. Eventuele overstekken of arcades zijn overzichtelijk en worden in de avonduren goed verlicht, zodat overlast en sociale onveiligheid voorkomen wordt.

Eisen voorzieningenplinten

1. Voorzieningen op de begane grond hebben een rechtstreekse ontsluiting op de openbare ruimte, zodat deze direct geactiveerd wordt.
2. Privacygevoelige voorzieningen die door de gebruiker afgedekt gaan worden met folie of lamellen, zijn niet toegestaan in de plint. Denk hierbij bijvoorbeeld aan (medische) behandelkamers.

Eisen woonplinten

1. Woningen aan de woonstraatjes krijgen een semi-private zone van 1m (een 'Delftse stoep').
2. Woningen aan de hofjes en de Amerikavaart krijgen een terras van minimaal 2m met een brede heesterstrook als erfafscheiding, zie ook paragraaf 4.3.7.
3. Woningen op de begane grond krijgen een eigen ontsluiting op de openbare ruimte zodat deze direct geactiveerd wordt.
4. Aan de kant van de openbare ruimte alleen levendige functies. Denk hierbij aan keuken, kantoor of woonkamer. Slaapkamers zijn geen levendige functies en zijn hier niet toegestaan.

5.9.3 Woongebouwen en entreepartijen

De juiste afmeting, vormgeving, inrichting en verlichting van een entreepartij is een belangrijk aandachtspunt. Niet alleen voor de sociale veiligheid, maar ook voor het bevorderen van (informele) contacten tussen bewoners en gebruikers, waardoor anonimiteit wordt verminderd. Het aantal woningen in een woongebouw moet niet te groot worden; burens moeten elkaar kunnen herkennen en (op een informele manier) contacten kunnen leggen. Voor eisen woonprogramma zie paragraaf 5.4.4, voor de beeldkwaliteitscriteria zie paragraaf 6.3.5.

Eisen entreepartijen

1. Een entreepartij is vanaf de openbare ruimte goed vindbaar en toegankelijk.
2. Maximaal 50 woningen ontsluiten op één entreepartij en bij voorkeur niet meer dan 35. Als niet aan deze eis voldaan kan worden, bijvoorbeeld bij de torens, dan dient het gebouw gecompartmenteerd te worden en/of voorzien van voldoende collectieve ruimten, zie *Overige eisen woongebouwen*.
3. Afzonderlijke ruimte bij entree voor stallen scootmobielen: 1 opstelplaats per 10 woningen.
4. Bij gemengde doelgroepen in een bouwblok (sociale huur, middenhuur, vrije sector); scheiden

van verschillende eigendomssituaties; elke doelgroep krijgt een eigen entree.

5. Bij de entreepartij extra ruimte creëren voor ontmoeting met een inrichting die daartoe uitnodigt. Afmeting is afhankelijk van de grootte van het gebouw. Het kan bijvoorbeeld een huiselijk ingerichte ruimte naast de entree zijn met een leestafel en stoelen.
6. Extra aandacht voor het functioneren van entreepartijen bij dubbelgebruik voor woningen, voorzieningen en/of bedrijven.

Overige eisen woongebouwen

1. Maximaal 80-100 sociale huurwoningen in één gebouw.
2. Maximaal 40 woningen op één lift en maximaal 20 woningen op één gang of galerij.
3. Elke woning beschikt over een eigen buitenruimte van minimaal 5m².
4. Bij het wonen in de eerste vijf lagen voel je nog aansluiting met het maaiveld. Voor de verdiepingen daarboven is het van belang om te ontwerpen met aandacht voor ontmoeting op de verdieping.
5. Hoe hoger je woont, hoe groter ook de behoefte aan berging in de eigen woning of op de gang, omdat de tijd en moeite om naar beneden te gaan steeds groter wordt.
6. Hoe hoger je woont, hoe groter het belang van een goede individuele of collectieve buitenruimte, omdat de afstand, tijd en moeite tot de openbare ruimte steeds groter wordt.
7. Een directe verbinding tussen de collectieve daktuin en de hoofdontsluiting van het gebouw (trap- en liftkern) + zichtlijn vanaf entreepartij naar de collectieve daktuin.

5.9.4 Bergingen en stallingsruimten fietsen

Fietsenstallingen voor bewoners worden inpandig bij de (hoofd)entrees geplaatst, zie paragraaf 5.7.4. Deze stallingsruimten domineren de plint van het gebouw niet. Als bergingen worden toegepast, dan zijn deze niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Eis bergingen

1. Bergingen zijn vanaf de openbare buitenruimte niet zichtbaar en leiden niet tot een dode plint.

Eisen collectieve en openbare stallingsruimten fietsen

1. Overdekte stallingsruimten voor fietsen worden bij de (hoofd)entrees geplaatst.
2. Stallingsruimten voor fietsen worden zodanig gepositioneerd en ontworpen dat ze de gebouwplint niet domineren en niet tot een dode plint leiden.
3. Openbare en collectieve stallingsruimten worden sociaal veilig ontworpen; zijn overzichtelijk ingericht en bij gebruik goed verlicht.

Wens openbare stallingsruimten fietsen

1. De openbare stalling voorzien van een openbaar toilet toegankelijk vanaf de openbare ruimte.

5.9.5 Parkeergarages

In Centrum Schalkwijk vindt het parkeren in een aantal parkeergebouwen plaats. Deze parkeerfaciliteiten mogen de leefomgeving van de bewoners en omwonenden niet domineren of negatief beïnvloeden ten gevolge van geluid-, stank- en lichtoverlast. Voor de beeldkwaliteitscriteria zie paragraaf 6.4.8.

Eisen

1. Een parkeergebouw domineert de omgeving niet en veroorzaakt geen geluid-, stank- en lichtoverlast voor omwonenden.
2. De plint van een parkeergebouw krijgt actieve, levendige voorzieningen.
3. Hellingbanen en noodzakelijke trafo's worden binnen de schil van het parkeergebouw geplaatst.
4. Parkeergarages worden sociaal veilig ontworpen: zijn overzichtelijk ingericht en bij gebruik goed verlicht.
5. Daken van parkeergebouwen worden in beginsel uitgevoerd met zonnepanelen.
6. Geen rechtstreekse toegang vanuit de parkeergarage naar de aangrenzende woningen; ontsluiting via de straat en (centrale) entreepartij.

5.9.6 Technische ruimten en installaties

Noodzakelijke ruimten voor trafo's, WKO-installaties, afvalcontainers e.d. worden op privaat terrein opgelost. Vanaf de openbare ruimte zijn deze ruimten zo min mogelijk zichtbaar. Ook installaties en liftopbouwen op het dak zijn vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar of krijgen een schil passend bij de architectuur van het gebouw. Voor de beeldkwaliteitscriteria zie paragraaf 6.2.2.

Randvoorwaarden

1. Traforuimten dienen zodanig ontworpen en gepositioneerd te worden dat het jaargemiddelde magneetveld op de omliggende verblijfsruimten voldoet aan de betreffende wet- en regelgeving.
2. Brandwerendheid van traforuimten dient te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Eisen technische ruimten op de begane grond

1. De ontwikkelende partij inventariseert zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces bij de verschillende nuts- en telecombedrijven de behoefte aan technische ruimten voor trafostations, WKO-installaties, etc. en bijbehorende technische randvoorwaarden, waaronder toegankelijkheid.
2. Technische ruimten voor trafostations, WKO-installaties (exclusief bronputten), loading docks, opstelruimten voor (bedrijfs)-afvalcontainers, etc., worden in de gebouwen opgelost.
3. Ruimten voor trafo's worden met een zodanige overmaat ontworpen dat de beperkte openbare ruimte ook in de toekomst gevrijwaard blijft van plaatsing van extra trafo's (dit geldt met name voor de verdere elektrisering van auto's en andere vervoersmiddelen).
4. Toegangen tot technische ruimten voldoen aan de toegankelijkheidscriteria van de verschillende nutsbedrijven. Let hierbij op of dit de eisen betreffen, niet de wensen.
5. Toegangen tot technische ruimten veroorzaken geen onveilige situaties of overlast van onderhoudsvoertuigen op fiets- en wandelpaden.

Eis stroomvoorzieningen en ogen gevels

1. Ten behoeve van feest-, evenement- en seizoensaankleding en verlichting worden er stroomvoorzieningen en ogen aangebracht in de gevels aan winkelstraten, verbindingsstraten en de Europaweg en Azieweg.

Eisen installaties en andere opbouwen op het dak

1. De ontwikkelende partij inventariseert zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces wat de omvang van de installaties en ander opbouwen op het dak gaat worden. Denk hierbij aan liftopbouwen, klimaatinstallaties en duurzame energieopwekking.
2. Voor de goedkeuring van het voorlopig en definitief gebouwwontwerp dient er een integraal dakontwerp aangeleverd te worden, waarbij alle benodigde installaties, opbouwen, etc. in beeld zijn gebracht.*

5.9.7 Vergroenen daken en gevels

Zoals in paragraaf 5.5.1 beschreven staat, wordt Centrum Schalkwijk natuurinclusief ontwikkeld. Voor platte of licht hellende daken betekent dit dat deze als natuurdak uitgevoerd worden. Voor de gevels wordt de ontwikkelaar gevraagd naar vergroeningsmogelijkheden te zoeken en nest- en rustplekken te maken voor de gewenste soortencategorieën. Voor de pakketdikten en beeldkwaliteitscriteria daken, zie paragraaf 6.3.8.

Eisen daken

1. Platte en licht hellende daken worden minimaal als natuurdak uitgevoerd, ook als dit samengaat met de plaatsing van zonnepanelen, zie paragraaf 5.5.4.

* Indien na goedkeuring van het definitief gebouwwontwerp door het Q-team en de AOK nog installaties aan het dak worden toegevoegd, dan is dit grond om de vergunningsaanvraag te weigeren.

2. Daken die moeten bijdragen aan de opvang van hemelwater krijgen een dakopbouw die voldoet aan de betreffende waterbergingseisen, zie paragraaf 5.5.3.

Eis gevels

1. Gevels en dakranden worden voorzien van voldoende nestkasten en rustplekken. Aantal en type nestkasten en rustplekken afstemmen op de diersoorten van de gewenste soortencategorieën.

Wensen gevels

1. Daar waar mogelijk gevels minimaal voorzien van een grondgebonden groensysteem met klimmende plantsoorten passend bij de te bedienen soortencategorieën, zie paragraaf 5.5.1.
2. Integreren van bloembakken aan de balustraden van balkons en galerijen. Dit vergroot niet alleen het groene beeld, maar heeft ook een gunstig effect op verkoeling, individuele expressie en geborgenheid. Bij voorkeur bewateren met collectief bewateringssysteem gevoed vanuit de vereiste hemelwaterberging, zie paragraaf 5.5.3.

5.10 Slotbepalingen

Dynamische verwijzing

1. Waar in de randvoorwaarden, eisen en wensen wordt verwezen naar wetgeving, regelgeving, beleid(sregels) of gelijk te stellen documenten waaraan moet worden voldaan, geldt dat met inbegrip van latere wijzigingen.

Hardheidsclausule

2. Er kan door de gemeente gemotiveerd worden afgeweken van eisen vastgelegd in het masterplan indien een eis leidt tot gevolgen die onevenredig zijn in verhouding tot de met deze eis of ander eisen te dienen doelen.

6. Beeldkwaliteit

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beeldkwaliteit geldt ter vervanging van de criteria die in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn opgenomen voor dit welstandsgebied.

Verbonden, veerkrachtig, vriendelijk en verrassend – deze ambities staan centraal in fase 3 en verder. Het streven is Centrum Schalkwijk als karaktervol stadsdeelcentrum te ontwikkelen dat ruimte biedt aan uiteenlopende activiteiten en uitnodigt tot ontmoeten. Het gebied maakt zichtbaar verbinding met omliggende wijken en bouwt voort op fase 1 en 2. Maar dit voorzieningencentrum vraagt ook om extra verfijning en detail, bijvoorbeeld in de gebouwplinten en de openbare ruimte. Daarbij streven we bovenal naar een open en inspirerend gebied dat niet beantwoordt aan één esthetiek, maar ruimte biedt voor stedelijke dynamiek en diversiteit. Een plek waar iedereen zich op zijn eigen manier thuis kan voelen.

Eén van de grootste uitdagingen ligt in het creëren van een centrum dat gelaagd aanvoelt. Nederland kent heel wat planmatig ontworpen winkelcentra, gebouwd op één moment en voor één functie. Vaak is de tijdsgeest duidelijk te herkennen. In de jaren '60 zijn veel centra volgens modernistische principes opgezet; een luw voetgangersgebied met binnenstraten en pleinen contrasteert met de buitenkant, die vooral uit achterkanten en logistiek bestaat. In de jaren '90 worden veel van de dan gedateerde winkelcentra aangepakt voor meer comfort, met luifels en overkappingen. Eromheen komt nog meer ruimte voor verkeer en parkeren om alle bezoekers te kunnen ontvangen. Centrum Schalkwijk is hierop geen uitzondering en heeft precies door

deze trends vorm gekregen.

Het risico van een te eenzijdige beeldkwaliteit is dat we iets bouwen wat we nu mooi vinden, maar over dertig jaar weer gedateerd zal voelen. Een centrumgebied dat interessant blijft kent een gelaagdheid in de tijd; gebouwen worden getransformeerd, vervangen of blijven juist honderden jaren staan. De bruisende stad is altijd in ontwikkeling en loopt nooit helemaal synchroon. Het nieuwe Centrum Schalkwijk wordt dan wel in grote lijnen planmatig opgezet, toch willen we de kwaliteit van deze gelaagdheid in de gefaseerde herontwikkeling bereiken.

Het beeldkwaliteitsplan geeft op bovenstaande ambities antwoord met een splitsing in twee concepten: 'de zachte stad' en 'de experimentele stad'.

6.1.1 De zachte stad als solide basis

De 'zachte stad' is de verzamelnaam voor het gros van de gebouwen in Centrum Schalkwijk: gebouwen met een woonfunctie bovenop een voorzieningenplint. Dit betreft het merendeel van de gebouwen. De beoogde beeldkwaliteit van de zachte stad is subtiel en 'zacht'.

Door de nadruk te leggen op een architectuur met zorgvuldige detaillering en afwerking, krijgt de zachte stad een hoge beeldkwaliteit die zijn waarde over tijd zal behouden. Tegelijkertijd biedt dit beeldkwaliteitsplan vrijheid door een breed materialenpalet en ruimte voor voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld om te kiezen voor nieuwe (duurzame en biobased) materialen. Over de duur van de herontwikkeling kan Centrum Schalkwijk zich



Het oorspronkelijke winkelcentrum zonder overkapping.



Aanzicht vanaf de Europaweg, foto uit 1978.



Het winkelcentrum met overkapping, begin jaren '90.

zo differentiëren en verrijken.

De zachte stad voegt zich in de context van Schalkwijk en fase 1 en 2, strevend naar een verrijking en een verzachting van de architectuur. Centrum Schalkwijk moet zich enerzijds verhouden tot het na-oorlogse stadsdeel waar het het hart van vormt, maar zich ook ontplooiën als centrumgebied. Het wordt daarmee in de basis anders dan de rest van Schalkwijk. Het beeldkwaliteitsconcept van fase 1 en 2 geeft als uitgangspunt het verwijzen naar het modernisme van Schalkwijk en de Haarlemse binnenstad door het gebruik van een gevelgrid (modernisme) en baksteen (binnenstad). In fase 3 vullen we deze relatie verder aan.

In Schalkwijk valt op dat in wijk verschillende korrelgroottes zichtbaar zijn; grondgebonden rijwoningen staan naast portiekflats en torens. Waar vooral de portiekflats een abstracter en rationeler gevelontwerp hebben, is bij de laagbouw juist de vorm meer zichtbaar. De baksteengevel gaat de hoek om, het gevelvlak is veel vrijer ingedeeld en de rijen liggen vaak onder hoekverdraaiingen ten opzichte van elkaar – wat goed te zien is op de straathoeken.

Dit principe van schaa sprongen, waarbij de gevels van de lagere bebouwing de menselijke maat zoeken en de hogere gebouwen abstracter zijn vormgegeven, neemt dit beeldkwaliteitsplan over. De materialisering in Schalkwijk is divers maar valt op door baksteen in verschillende tinten gecombineerd met gele, groene, witte, grijze en lichtroze accentkleuren. Hedendaagse architectuur, met uiteraard een hogere bouw kwaliteit waarbij vol wordt ingezet op mooie veroudering, kan hierop aansluiten door het materiaal en kleurenpalet op te pakken, te verrijken en in textuur en detaillering te verzachten.

De relatie met de binnenstad zien we niet in baksteen alleen, maar vooral in hoe het gebied wordt gebruikt; als centrum. Omdat men in een

centrumgebied vertraagt en veel detail ervaart is een goed ontworpen en visueel rijke plint van groot belang. De korrelmaat van het pand is eigen aan centrumgebieden en is ook beeldbepalend in fase 3 en verder, al wordt er nadrukkelijk niet historiserend of te kleinschalig ontworpen. De gebouwmaat is eerlijk en past bij zijn programma. Als laatste wordt, net als in een binnenstad, contextafhankelijk ontworpen. Gebouwen zijn niet alleen vormgegeven vanuit de logica achter de gevel, maar reageren op hun plaatsing en oriëntatie in het gebied. Gebouwen staan echt in verbinding met de straat of het plein waar ze aan staan en maken gezamenlijk de stedelijke ruimte.

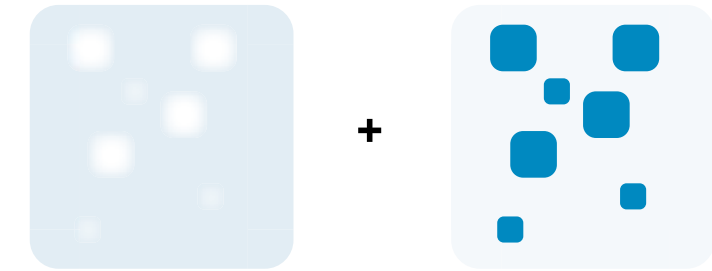
6.1.2 De tijd verbeeld in de experimentele stad

De ‘experimentele stad’ is de naam voor een verzameling gebouwen die zich in functie, aansluiting op de openbare ruimte en architectuurtaal onderscheiden van de ‘zachte stad’. De gebouwen van de experimentele stad hebben uiteenlopende sociaalmaatschappelijke en commerciële functies, maar kenmerken zich door een brede publieksfunctie. Als ankerpunten in het stedelijk weefsel en door hun centrale positie aan de grotere openbare ruimtes, fungeren ze als herkennings- en oriëntatiepunten. Hun architectuurtaal zoekt bewust het contrast met de omliggende gebouwen; ze brengen verfrissing en verrassing; ze geven lucht aan de zachte stad.

In de experimentele stad wordt naar verschillende tijdslagen gezocht. Dat kan door:

- Het experimenteren met het verwerken en vertalen van het bestaande, zoals door het zichtbaar hergebruiken van materialen en constructie of door te spelen met toevalligheden die ontstaan wanneer de oude en gewenste situatie over elkaar worden gelegd.
- Het neerzetten van een monumentaal gebouw of monumentale drager én het experimenteren met adaptatie in de toekomst. Delen van het gebouw kunnen vervangbaar of aanpasbaar worden

Ontwerpen voor tijdslagen in de beeldkwaliteit



De zachte stad

- Beeldkwaliteit zelf is subtiel en ‘zacht’; gefocust op goede detaillering en afwerking (tijdloosheid)
- Er wordt vrijheid geboden voor het gebruik van diverse materialen binnen een palet, waardoor de beeldkwaliteit zich tijdens de bouw tijd kan ontwikkelen.

De experimentele stad

- Hergebruik en het gebruiken van het bestaande: spelen met toevalligheden en verrassingen door creatief gebruik van ‘oudere’ tijdslagen (identiteitsdragers)
- Een gebouw of gebouwdeel met een kortere levensduur is zichtbaar adaptief of (deels) demontabel.
- Een gebouw of gebouwdeel met een lange levensduur is juist zo bijzonder dat deze ‘monumentaal’ is, en zo de tijd stil laat staan.



Schaalsprongen in Schalkwijk.

gemaakt en later worden getransformeerd, terwijl de gebouwen toch hun identiteit behouden.

De experimentele stad kent een grote ontwerpvrijheid, maar gebeurt wel in nauw overleg met de supervisor en zijn Q-team.

6.1.3 Leeswijzer en status

Dit hoofdstuk geeft eerst de algemene beeldkwaliteitscriteria geldend voor alle gebouwen in Centrum Schalkwijk fase 3 en verder. Daarna worden in paragraaf 6.3 de criteria voor de zachte stad beschreven. Paragraaf 6.4 geeft de criteria voor de experimentele stad. Dit hoofdstuk eindigt met een eerste aanzet voor de beoogde beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Dit wordt verder uitgewerkt in het ontwerp van de openbare ruimte.

De criteria in dit hoofdstuk zijn beeldkwaliteitseisen waar de ontwerpen aan moeten voldoen. Afwijken van een criterium kan alleen als er een gelijkwaardige oplossing voor gevonden wordt of dat het om goed onderbouwde redenen niet mogelijk is om eraan te voldoen. De criteria in dit hoofdstuk moeten altijd samen met de randvoorwaarden, eisen en wensen uit hoofdstuk 5 worden toegepast. Toetsing of een ontwerp aan de relevante kaders en criteria voldoet wordt in eerste instantie door de supervisor met zijn Q-team gedaan, zie paragraaf 1.6. Bij aanvraag omgevingsvergunning gebruikt de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) de criteria voor het uiteindelijke welstandsadvies. Zie voor het planproces paragraaf 7.5.

* Functieafhankelijk: In het geval dat op deze locatie een IKC of hotel wordt gerealiseerd (zie paragraaf 3.5), dan worden dit gebouwen met een meer openbaar karakter behorend tot de experimentele stad. Bij (voornamelijk) woonprogramma voegen de gebouwen zich in de zachte stad.



Gebouwen behorend tot **de zachte stad**



Gebouwen behorend tot **de experimentele stad**

6.2 Algemene criteria

Voor de gebouwen van de zachte stad en de experimentele stad gelden verschillende specifieke beeldkwaliteitscriteria. Desalniettemin wordt over het gehele plan gestreefd naar een kwalitatieve basis; een architectuur die bestendig is, mooi veroudert en waarin eventueel verstorende elementen zoals techniek en reclame integraal zijn mee-ontworpen. Onderstaande criteria gelden daarom voor het hele plangebied.

6.2.1 Hoogwaardige materialisering en detaillering

Voor alle gebouwen geldt dat de materialisering en detaillering hoogwaardig is. Gebouwen verouderen mooi. Vervuiling en verkleuring wordt door kwalitatieve materiaalkeuze en goed ontwerp voorkomen.

Criteria

1. Kwetsbare materialen of kleuren die gevoelig zijn voor vernielingen of graffiti niet toepassen op plekken bereikbaar vanaf de openbare of collectieve ruimte.
2. Alleen materialen toepassen die kleurvast zijn en weersinvloeden zoals UV-straling van de zon, goed doorstaan.
3. Alleen materialen en detaillering toepassen die bijdragen dat de gebouwen op een mooie manier verouderen. Materialen die dit niet in zich hebben, bijvoorbeeld beton en kunststoffen zoals pvc, worden niet toegepast of aan het zicht onttrokken door materialen die wel mooi verouderen.
4. Beton in de gevel wordt alleen als accent gebruikt, tenzij architectonisch beton wordt toegepast waar vuil minimaal aan hecht en de hoge onderhoudseisen kunnen worden geborgd zodat ook het beton mooi veroudert.
5. Het gebruik van duurzame en bio-based materialen wordt toegejuicht. Hout in de gevel wordt echter alleen toegepast met een afwerking

die mooi veroudert. Ongelijke verwerking van hout wordt vermeden.

6.2.2 Techniek

Technische ruimtes en installaties zijn integraal mee-ontworpen met de architectuur en zijn zo weggewerkt dat deze het beeld zo min mogelijk verstoren.

Criteria trafo- en WKO-ruimtes

1. Technische ruimten voor trafo's, WKO-installaties, etc., worden in de gebouwen geplaatst en zo veel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare ruimte onttrokken. Eerst wordt onderzocht of ze binnen de blokken geplaatst kunnen worden, bijvoorbeeld aan een interne loading-dock of parkeergarage. Als dit niet mogelijk is, belanden ze aan de 'luwe zijde' van het gebouw, de gevelzijde met de minste voetgangersstromen en buiten lange zichtlijnen. Er liggen niet meer dan twee technische ruimtes op een rij. Wanneer de trafo- of WKO-ruimte in de gevel terechtkomt, vormt deze een integraal onderdeel van de gevelarchitectuur.
2. In de functieplattegrond in paragraaf 3.5 is een indicatie gegeven van de posities. In de ontwerpfase zal met het Q-team de definitieve posities in de gebouwen worden bepaald, nadat alle noodzakelijke ruimten zijn geïnventariseerd.
3. De toegangsdeuren worden mee-ontworpen en zijn tussen de gebouwen in het gehele gebied op elkaar afgestemd.
4. Het groen in het openbare gebied draagt zo mogelijk bij aan het zicht onttrekken van de trafo in het gevelbeeld.

Criteria installaties en daken

1. Het dak wordt gezien als vijfde gevel en is integraal onderdeel van het gebouwo ontwerp.
2. Benodigde installaties moeten bekend zijn bij het voorlopig ontwerp middels een installatieplan. In nauw overleg met de architect en installateur maakt de landschapsarchitect het dakontwerp.
3. Klimaat- en glazenwasinstallaties dienen op niet



Beton wordt aan het zicht onttrokken door materialen die wel mooi verouderen.



Trafo's worden in de gebouwen geplaatst en waar mogelijk ook in pandig ontsloten, bijvoorbeeld bij parkeergarages.



Toegangen tot technische ruimtes zijn beperkt in omvang en worden meegenomen in het gevelontwerp.

zicht-locaties te worden opgesteld.

4. Installaties van winkels, diensten en horeca zijn geïntegreerd in de architectuur in een passende kleur en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Geluidsoverlast naar bovenliggende woningen wordt zoveel mogelijk beperkt.
5. De positionering, materialisering en kleur van roosters in de gevel vormen onderdeel van de architectuur.
6. Voor de regels omtrent installaties, zonnepanelen en ventilatie specifiek voor collectieve daktuinen, pand- en torendaken, zie 6.3.8.

Criteria hemelwaterafvoer

1. HWA's zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, maar worden binnen de buitengevel opgelost. Ter plaatse van de (architectonische) plint betekent dit dat ze weggewerkt worden in de spouw. Voor de rest van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, betekent dit dat ze in ieder geval integraal onderdeel zijn van de architectonische uitwerking (geen zichtbaar pvc, ingekast in het metselwerk met aansluitende kleurstelling, etc.)
2. Een kwalitatieve detaillering is vereist in de overgangen naar de hemelwaterafvoer (dak, balkon, galerij etc). Bochten zijn niet zichtbaar.

6.2.3 Reclame en gebouwnamen

Voor het reclamebeleid worden de principes van fase 1 en 2 doorgezet. Het uitgangspunt hierbij is dat er rust, eenheid en kwaliteit ontstaat.

Criteria reclame, bedrijfsnamen en logo's

1. Gevels en omgeving worden nooit door reclame-uitingen gedomineerd; ze dienen ondergeschikt aan en geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen te zijn.
2. Reclame-uitingen mogen alleen geplaatst mogen in 'reclamezones' die in de puien mee-ontworpen zijn en als zodanig zichtbaar zijn. Deze zones ligt altijd hoger dan 3m en zijn zelf niet hoger dan

75cm. De reclamezone is zo breed als de pui van de betreffende voorziening. Buiten deze zones, bijvoorbeeld aan balkons of op borstweringen van bovenliggende woningen, zijn reclame-uitingen niet toegestaan. De reclamezone wordt per pand vastgelegd in het gevelontwerp.

3. Transparantie van de plint is essentieel. Gevels en ramen mogen niet worden beplakt.
4. Opbouw-(licht)bakken die buiten de gevel steken, evenals vlaggen, banieren en opgespannen doek in frame en plakaten zijn niet toegestaan.
5. De vorm, kleur en afmeting van de reclame moet passen bij het uiterlijk van het gebouw en niet ontsierend zijn in het straat- of pleinbeeld.
6. De reclame-uiting heeft een eigen kwaliteit qua vormgeving, typografie, kleurstelling, lay-out en materiaalgebruik.
7. Verlichting van reclame-uitingen is toegestaan, maar mag geen hinder voor omliggende woningen opleveren. Dus geen verlichting naar boven of aan de zijkanten van de reclame-uiting. Leidingen voor elektriciteit en dergelijken, zijn volledig geïntegreerd en uit het zicht.
8. De reclame-uiting dient te worden goedgekeurd door de supervisor en de AOK.

Criteria gebouwnamen

1. Overige uitingen beperken zich in principe tot de naamgeving van het gebouw.
2. De uiting is passend in de architectuur en er worden losse letters gebruikt.
3. De plaatsing en grootte van gebouwnamen en huisnummers van woongebouwen is gekoppeld aan de woonentree.
4. In de gebouwen binnen 'de experimentele stad' mogen gebouwnamen of de naam van het publieke programma (bijv. het verscluster of cultuurpodium) meer expliciet naar voren komen met een bijzondere vormgeving. Zie hiervoor paragraaf 6.4.



Reclamebeleid: fase 1 dient als uitgangspunt.



Reclame-uitingen zijn ondergeschikt aan en geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen.



Vormgeving gebouwnamen is passend in de architectuur en er worden losse letters gebruikt.

6.3 De zachte stad

6.3.1 Vorm, volume en differentiatie

De 'zachte stad' bestaat uit samengestelde bouwblokken opgebouwd uit panden, torens en stadswoningen. Het principe en de maatvoering hiervan wordt geïntroduceerd in paragraaf 3.3. Onderstaande beeldkwaliteitscriteria bouwen hierop voort. De korrelgrootten sluiten aan op de ontwerpkeuzes, stedenbouwkundige opbouw, basisprincipes en structuur van de openbare ruimte.

Panden

Panden hebben een eigen afleesbare architectuur, organisatie en structuur. De panden geven een gedifferentieerd gevelbeeld aan de straat, binnen het palet van de zachte stad. Panden zijn zichtbaar meer dan een 'gevel'; namelijk een gebouw met constructieve en organisatorische eenheid.

Criteria

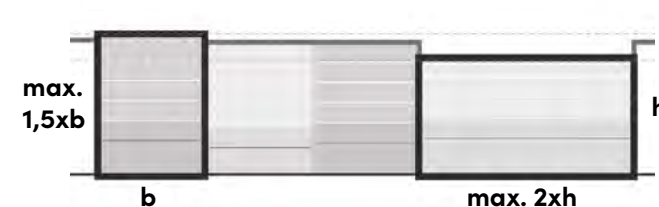
1. De stadspanden hebben een breedte tussen 16 en 32m. In de regel liggen aan de randen van het plan (Europaweg, Aziëweg en de kade) bredere panden, en in de binnenwereld (binnenstraten) smallere.
2. De hoogte van een pand mag maximaal 1,5 keer de breedte zijn en de breedte maximaal 2 keer de hoogte. Naastgelegen panden zijn in verhouding met elkaar en verspringen niet plots extreem in schaal en maat.
3. Tussen de panden verspringt de bouwhoogte. Wanneer de hoogte van het pand in lagen gelijk is met het naastgelegen pand wordt in de gevelbeëindiging een verschil in hoogte gemaakt dat op ooghoogte te ervaren is.
4. Panden zijn aan de randen van het gebied maximaal 7 lagen hoog en in het binnengebied maximaal 6 lagen. De hoogte van panden verspringt en is niet overal maximaal, zodat er licht en lucht in de straten van het binnengebied kan komen.
5. Buurpanden moeten subtiel maar zichtbaar in plinthoogten van elkaar verschillen waardoor ook de bovengeslagen van elkaar gaan verschillen.

Panden aan de rand

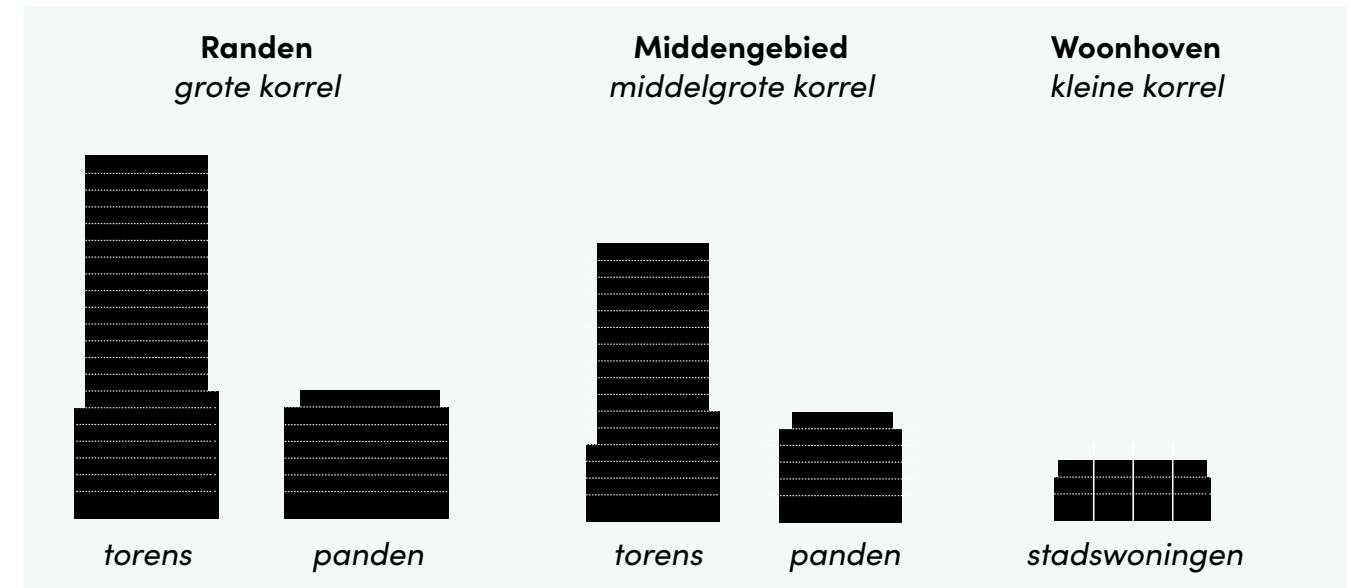


Aan de randen zijn panden gemiddeld 5-7 lagen hoog met een maximale breedte van 32m. De daklijn verspringt per pand.

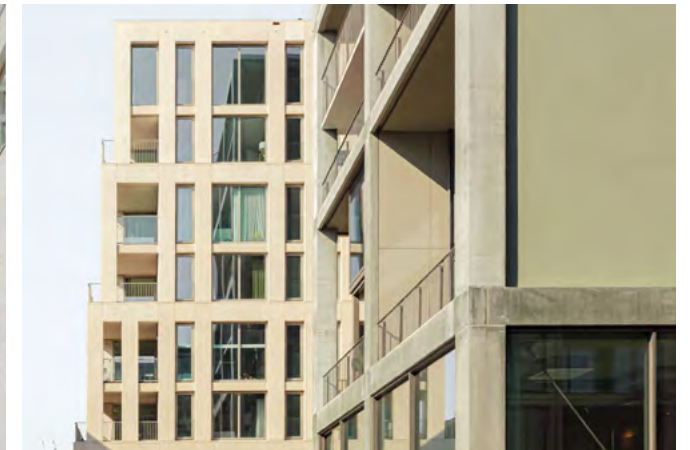
Panden in het binnengebied



Panden in het binnengebied zijn met gemiddeld 4-6 lagen iets lager en zijn smaller dan de panden aan de rand.



Schaalsprongen - groot, middel en klein in één beeld.



Differentiatie tussen panden is zichtbaar, maar niet overheersend.



Verschil tussen plint en gebouw is ondergeschikt.



Hogere panden met verspringende daklijn.

Dit om te voorkomen dat balkons en kozijnen allemaal op één hoogte komen te liggen.

6. Panden hebben een eenlaagse setback van minimaal 2m op de vijfde, zesde of zevende bouwlaag.
7. De panden aan de stadsranden hebben elk een eigen afleesbare woningbouwentree en ontsluiting. In de binnenstraten, waar panden kleiner zijn en een flexibele indeling op de begane grond belangrijk is, is een woningentree per twee panden toegestaan, zie ook paragraaf 5.9.3.
8. Er is een zichtbare differentiatie tussen de panden onderling in ritmiek, structuur en materialisering. De volledige uitdrukking van de zachte stad, en ook van de panden, blijft echter zacht en subtiel. Er worden geen grote contrasten gezocht. De differentiatie tussen de panden onderling is ondergeschikt aan de verschillen tussen de zachte stad en de experimentele stad.
9. De geleding van de gevel reageert op de context en is ontworpen vanuit de ervaring vanaf de straat. De gevel van panden is niet een strak 'grid', maar zoekt meer vrijheid. De indeling van de gevel past de vorm van het pand en diens ligging in het stedelijk weefsel, zeker wanneer deze op een hoek ligt.

Torens

Torens zijn wat betreft architectuur en materialisering één herkenbaar element, 'landen' op de grond en zijn onderdeel van de straat. Tegelijkertijd krijgen ze menselijke maat en schaal met een verbijzonderde plint en setbacks aan meerdere zijden.

Criteria

1. Torens landen aan de straat waarbij de architectuur van de toren zichtbaar is in de plint. De toren is leesbaar als helder element aan de straat en bevindt zich niet 'ergens achter'.
2. De architectuurdifferentiatie tussen de verschillende delen van de toren is ondergeschikt aan die tussen de verschillende panden en de toren. De toren is een geheel, en niet een opstapeling van architectonische eenheden.
3. Setbacks worden gebruikt om de hoge torenwand niet te koud te laten landen aan de straat. Er zijn één tot drie setbacks per gebouw, aan verschillende zijden. Setbacks zijn nooit symmetrisch maar liggen op verschillende verdiepingshoogtes, om het gevoel van de toren als verticale eenheid te behouden.
4. Aan een plein of aan de rand van het gebied kan een zijde ook zonder setback landen aan de straat, wanneer dit het ensemble in vormuitdrukking versterkt; mits het niet tot verslechtering van het windklimaat op maaiveld leidt.
5. Setbacks liggen op dezelfde hoogte als setbacks van de panden, namelijk op de zesde of zevende bouwlaag. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk mits het passend is binnen de vorm van het ensemble en deze versterken.



Eénlaagse setback.



Ook terugliggingen en doorkijkjes, niet alles is een wand.



Knikken straat blijven zichtbaar in het gebouw.



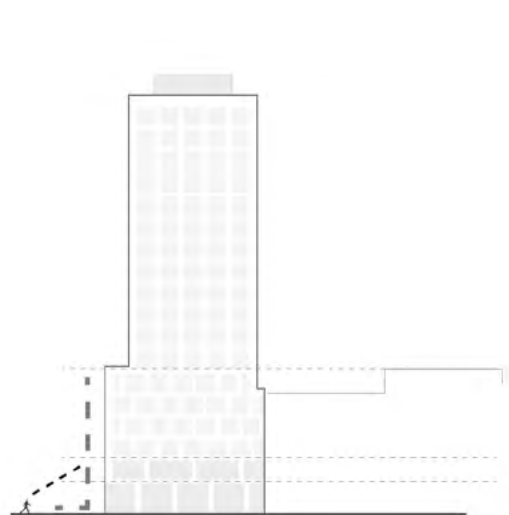
Knikken in de straat blijven zichtbaar in het gebouw.



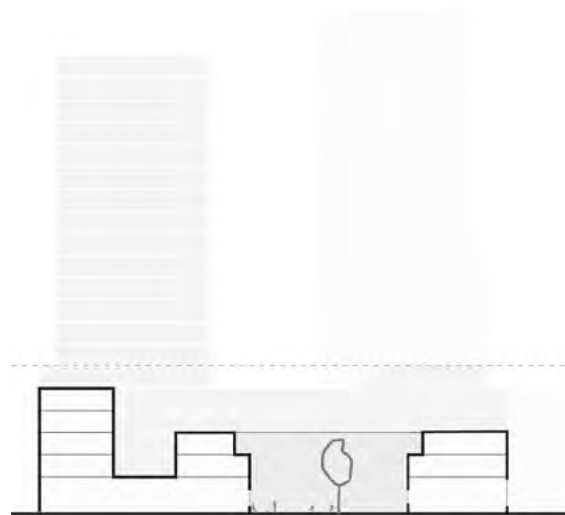
Vorm centraal, vrijheid bij plaatsing gevelopeningen.



Verzachting van de hoeken.



Torens krijgen aan minimaal 1 en maximaal 3 zijden setbacks op ongelijke hoogtes. De onderbouw houdt relatie met de straat.



Stadswoningen liggen grondgebonden rondom een binnen-wereld en brengen menselijke schaal en maat in de ruimte.

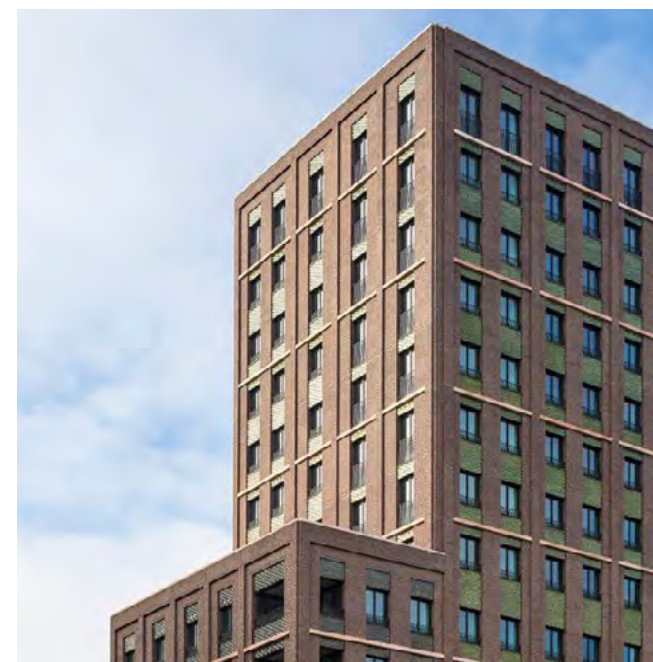
6. Extra (symmetrische) setbacks bij de kroon van het gebouw zijn toegestaan maar worden omlijst. Zo blijft de toren als heldere vorm leesbaar.
7. Setbacks bij torens zijn minimaal 2m diep. Bij het bepalen van de diepte wordt het windklimaat op straatniveau meegenomen als factor.
8. In de torens mag een grid-ritmiek zichtbaar zijn die een relatie legt met de torens van fase 2. Het gevelontwerp geeft de torens een abstract uiterlijk.

Stadswoningen

Stadswoningen zijn grondgebonden woningen rondom een woonhof. De stadswoningen geven aan de hofjes een rustig beeld; een uniforme omlijsting van een robuuste groeninrichting. De stadswoningen brengen een menselijke schaal en maat in de ruimte.

Criteria

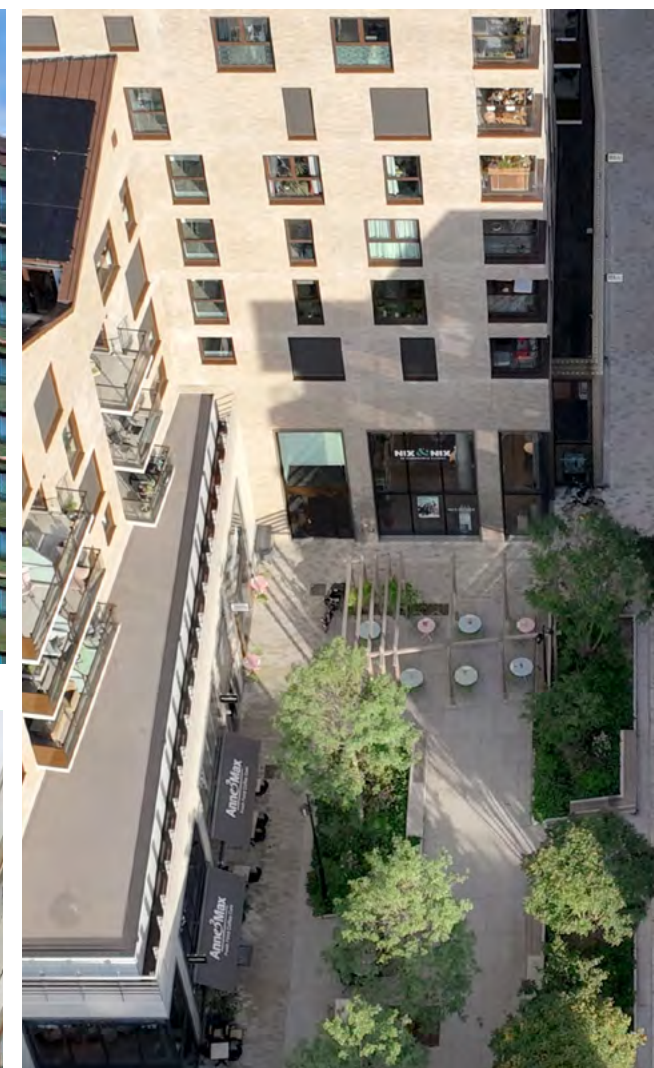
1. De stadswoningen bestaan uit drie lagen. De derde laag heeft een setback van minimaal 2m diepte. De daklijn van de setback is uniform en continueert het rustige beeld.
2. Stadswoningen hebben een heldere architectuuruitstraling waarbij het gebouw als geheel wordt ervaren. De materialisering is uniform. De individuele woningen zijn afleesbaar in de ritmiek van het gebouw, maar domineren niet het gevelbeeld (geen pandje-pandje).
3. De plint alsmede de setback zijn in materialisatie of textuur verbijzonderd binnen het materialenpalet van de zachte stad, zie ook paragraaf 6.3.4. Deze verbijzonderingen vinden zoveel mogelijk plaats over de breedte van het gehele pand, waarbij eventuele verschillen tussen woningen slechts subtiel zijn.



Torens verjongen zich.



Stadswoningen met een setback en terras met daarachter een toren met een abstracter uiterlijk.



Soms landt een toren aan een grotere stedelijk ruimte, zoals een plein.



Stadswoningen met een setback met terras.

6.3.2 Materialen, kleuren en texturen

Het materialenpalet van de zachte stad voegt zich in het bestaande palet van Schalkwijk en fase 1 en 2, maar verrijkt en verzacht het. Het bestaande kleuren- en materialenpalet wordt uitgebreid tot een reeks subtiele en warme tonen. In het vertalen van de grote bouwblokken naar de menselijke maat, spelen textuurverschillen en licht- en schaduwwerking op de gevel een grote rol.

Gevelmaterialen

Criteria

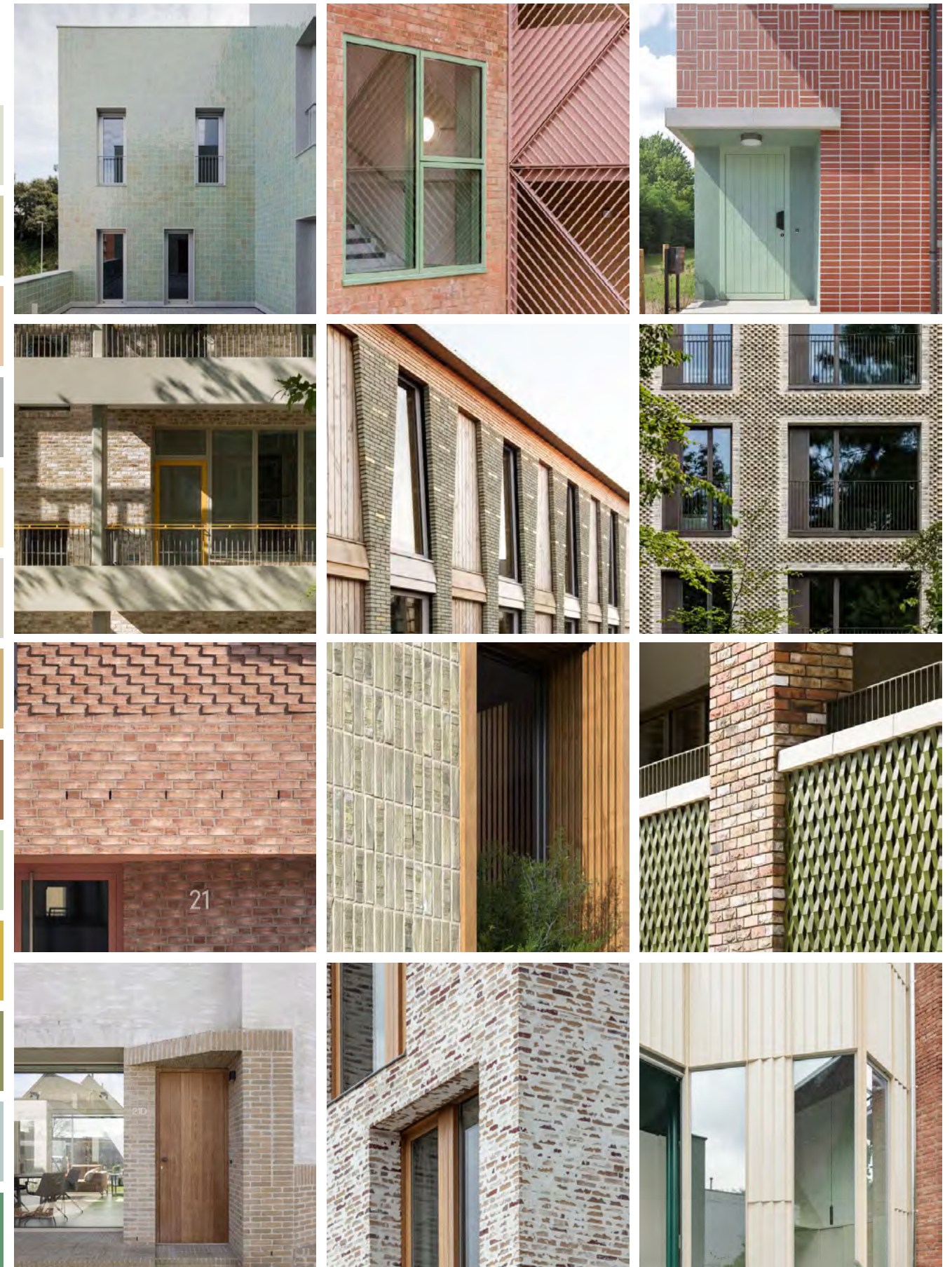
1. Het materialenpalet bestaat onder andere uit natuursteen, baksteen, geglaazuurde baksteen en keramiek, gekeimde, gekaleide of gestucte gevels, en/of metalen (golf- of trapezium) plaat. Deze lijst is niet limitatief; ook andere materialen, bijv. bio-based materialen, die passen bij het beeld, kunnen worden toegepast.
2. Beton in de gevel wordt alleen als accent gebruikt, tenzij architectonisch beton wordt toegepast waar vuil minimaal aan hecht, en de hoge onderhoudseisen kunnen worden geborgd.
3. Het gebruik van duurzame en bio-based materialen wordt toegejuicht. Hout in de gevel wordt echter alleen toegepast met een afwerking die mooi verouderd. Ongelijke verwerking van hout wordt vermeden.
4. Gevelmaterialen zijn met zorg uitgezocht en toegepast. Vlak kleurgebruik wordt vermeden, evenals grote contrasten of een te gemêleerde mix.
5. Wanneer metselwerk wordt toegepast, wordt er gespeeld met verbanden, textuur en schaduwwerking.
6. Te donkere kleuren, zoals donkere baksteen, worden vermeden.
7. Alle toegepaste materialen zijn kleurecht en behouden op lange termijn hun kwaliteit. De materialen en bevestigingen kunnen tegen weersinvloeden en verouderen mooi.

Accentmaterialen

Criteria

1. Accentmaterialen worden subtiel (niet-overheersend) toegepast en geven een extra verfijning en (kleur)accent aan het gebouw.

Kleurenpalet
accenten,
indicatie, niet
limitatief:



6.3.3 Gevelopeningen, kozijnen en negges

De plaatsing en uitdrukking van gevelopeningen reageert op de stedenbouwkundige context. Gevelopeningen versterken de dieptewerking in de gevel en geven een levendige schaduwwerking gedurende de dag.

Gevelopeningen

Criteria

1. Gevelopeningen zijn een uitdrukking van het achterliggende programma. Waar in de torens meer een gridstructuur mag worden gezocht, is de plaatsing van gevelopeningen in de lagere delen van het plan vrijer en verrassender.
2. Ramen liggen verdiept in de gevel, met een neggediepte van minimaal 190mm. Deze mag ook stapsgewijs worden opgezocht. Uitzonderingen hierop zijn als incident mogelijk en kunnen juist de afwisseling in de gevel versterken.

Kozijnen

Criteria

3. In de plint worden houten kozijnen toegepast met een warme uitstraling.
4. In woonplinten en op hoger gelegen verdiepingen wordt hout of aluminium gebruikt.

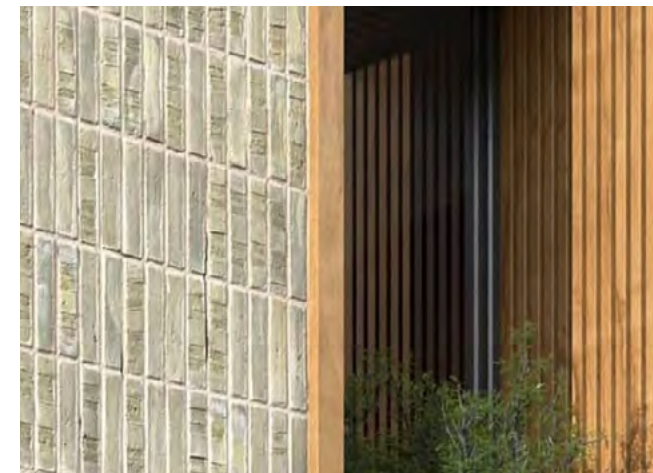
Zonwering

Criteria

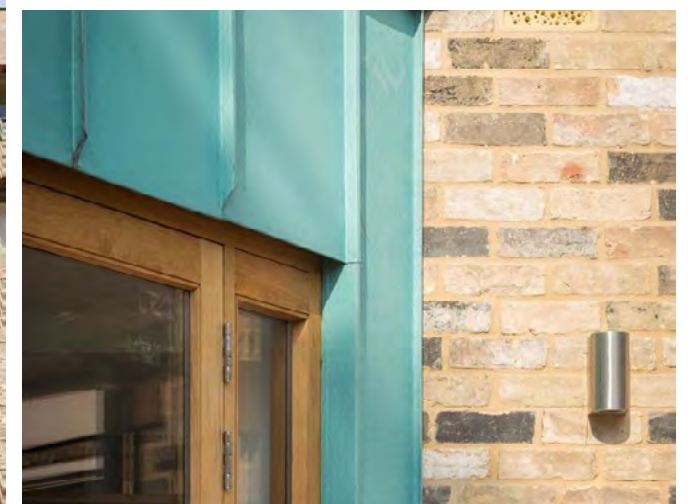
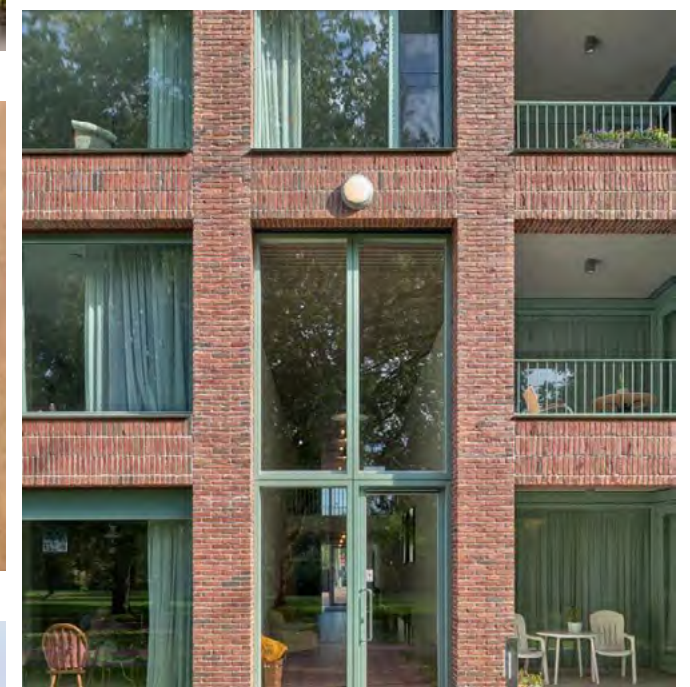
- 1 Zonwering wordt geïntegreerd in de architectuur van de woonblokken en wordt ontworpen in overleg met de supervisor. Zie ook paragraaf 5.5.4 waarin gesteld wordt dat voor kozijnen in de zuid- en westgevel standaard buitenzonwering wordt aangebracht.



Gevelopeningen met verschillende dieptes.



Het kozijn mag een accentmateriaal/kleur zijn.



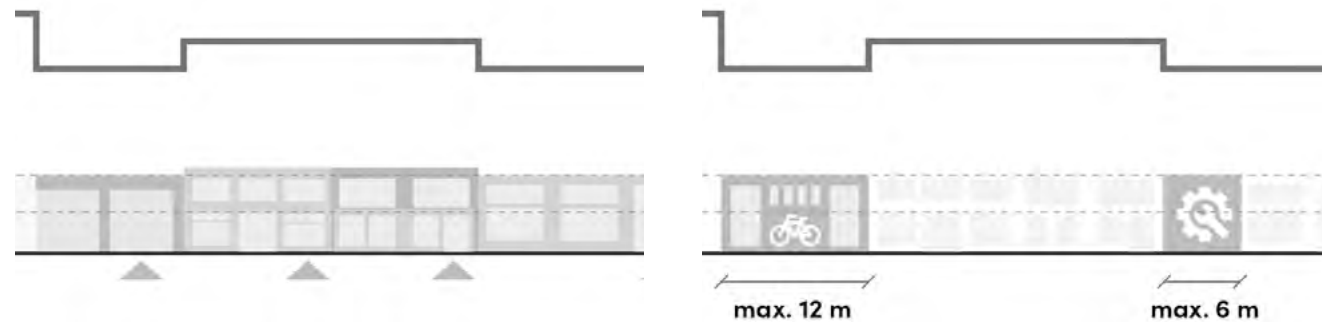
6.3.4 De plint

De plint toont zich in zowel de architectuur als de invulling als meest gedetailleerde en levendige gedeelte van het gebouw. De plint biedt een continue verrijking en menselijke maat voor de straat.

Architectonische plint

Criteria

1. Een begane grondverdieping heeft een vrije hoogte van 4 tot 5m van vloer tot plafond (of van vloer tot vloer). Woningen zijn hierop een uitzondering, hier geldt een vrije hoogte op de begane grond van tussen de 3 en 4m.
2. Gebouwen met niet-woonprogramma op de begane grond hebben een architectonische plint die de begane grond- en eerste verdieping beslaat, met een totale hoogte van tussen de 7 en 8m. Deze architectonische plint is onderscheidend van de hoofdmassa in detaillering en ritmiek. Hoewel op de eerste verdieping onder andere wordt gewoond, doet deze mee met de vormgeving van de plint als geheel element.
3. Gebouwen met woningen op de begane grond kennen een enkellaagse plint.
4. Tussen de verschillende panden onderling en met de torens verspringt de plint (optisch) licht van hoogte, met een minimum van 10cm.



De architectonische plint is tussen de 7 en 8m hoog (twee lagen) en verspringt per pand iets in hoogte.

Dichte of half-dichte delen van de plint beslaan maximaal 6 (dicht) tot 12m (half-dicht) en liggen ver uit elkaar.

Levendigheid aan de straat

Criteria

1. Dichte delen van de plint zijn maximaal 6m lang. Functionele delen die niet dicht zijn, maar minder bijdragen aan de levendigheid, zoals fietsenstallingen, zijn maximaal 12m lang.
2. In de winkelstraten liggen minimaal zeven entrees per 100m per zijde. Daarbuiten liggen minimaal vier entrees per 100m per zijde.
3. Op hoeken en in lange zichtlijnen wordt altijd een levendig programma gesitueerd. Luwere functies liggen zoveel mogelijk in de straat en tegenover een levendige invulling aan de overzijde van de straat.



Houten kozijnen in de winkelplint.



Markiezen geven menselijke schaal aan de plint.



Een tweelaagse 'architectonische plint'.



Markiezen en terrassen, eenvoudige bedrukking.

Detaillering en materialisering

Criteria

1. De detaillering van de architectonische plint is rijk en verfijnd; een bezoeker van het gebied kan zich aan de schaal relateren en er valt veel te zien. De plint is een essentieel onderdeel in de schaalessprong naar de menselijke maat.
2. Kozijnen in de plint zijn van hout en hebben een warme uitstraling.
3. Plinten van winkels, diensten en ander levendig, stedelijk programma hebben een zo transparant mogelijke uitstraling, zonder dat de gebouwen gaan 'zweven'. Dat wordt als volgt bewerkstelligd:
 - a Er valt schaduw op het glas door een neggediepte van minimaal 190mm bij grotere etalageramen. Uitzonderingen kunnen incidenteel voorkomen; een enkele etalage kan ook eens vlak in de gevel liggen.
 - b Transparante delen van de plint dienen transparant te blijven. Het is niet toegestaan deze met met folies af te plakken en/of stellingkasten, magazijnruimten, etc. achter de begane grond puien te plaatsen.
 - c Er valt ook schaduw op het glas door het toepassen van uitklapmarkiezen over de volle breedte van de gevelopening. Er wordt één type per winkel toegestaan, passend in het straatbeeld en het kleurenpalet van de zachte stad. Bedrukking van markiezen met typografie is toegestaan, mits niet overheersend en na goedkeuring van de supervisor.
 - d Winkletalages gelegen op het zuiden krijgen anti-reflecterend glas.
4. Winkelplinten kunnen tegen een stootje. Dat wordt als volgt bewerkstelligd:
 - a Etalageramen komen niet tegen de grond, maar liggen iets hoger in de gevel. Een natuurstenen rand van minimaal 30cm hieronder biedt bescherming (bijv. voor de veegwagen). De penanten hebben een minimale breedte van 30cm en krijgen een natuurstenen 'sokje'.
 - b De materialisering van de plint is stevig en kan tegen een stootje.
 - c Er wordt een anti-graffitilaag op de plint aangebracht en hoeken en randjes waar afval zich kan verzamelen worden vermeden.
5. Plinten van woningen aan het maaiveld hoeven niet zo transparant te zijn en worden vormgegeven met (deels) een hogere borstwering. Het dichtzetten van plinten met gordijnen of lamellen door de bewoners of het in het zicht staan van spullen wordt door goed ontwerp voorkomen.
6. Woningen aan het maaiveld hebben woonkamer of keuken (geen slaapkamers) aan de straat en maken contact met de openbare ruimte.



Plinten zijn transparant, maar het gebouw 'landt' wel op straat; bovenliggend gebouw lijkt niet te zweven boven een glasvlak.



Een natuurstenen sokje beschermt de plint.



Houten kozijnen en markiezen.



Een natuurstenen sokje beschermt de plint.



De plint is transparant, maar toch landt het gebouw op de straat.



Ook woonplinten zijn mooi gedetailleerd.

6.3.5 Woonentrees

Centrum Schalkwijk is een gemengd centrumgebied; een voorzieningenmilieu én een woonmilieu. Het wonen gebeurt niet 'ergens boven'. Het landt zichtbaar in de plint, en bewoners hebben het gevoel dat ze aan de straat wonen. Daarom zijn woonentrees royaal in maat en transparant vormgegeven, waarbij de relatie binnen/buiten wordt benadrukt. Entrees zijn verdeeld over het openbaar gebied, en bieden ook in de avond een levendige en verlichte plek die bijdraagt aan de sociale veiligheid.

Positionering

Criteria

1. Entrees worden op een logische plek aansluitend op het openbare gebied gesitueerd, zodanig dat over en weer zicht is op de entree respectievelijk het openbaar gebied.
2. Entrees van appartementen aan de Europaweg liggen aan de Europaweg, entrees van appartementen aan de Aziëweg liggen aan de Aziëweg.
3. Entrees in- en rondom het winkelgebied liggen ofwel aan de winkelstraat ofwel net 'om de hoek', goed zichtbaar vanuit de winkelstraat.

Maatvoering en uitstraling

Criteria

1. De entrees aan de Europaweg en Aziëweg zijn dubbelhoog, evenals de entrees in alle torens.
2. Een entreehal is in maat royaal, en zichtbaar verbonden met een grotere collectieve ruimte en/of biedt doorzicht richting de collectieve binnentuin vanaf de straat, zie ook paragraaf 5.9.3.
3. Entrees liggen ca 1m verdiept in de gevel, waarbij rekening wordt gehouden met sociale veiligheid (bijvoorbeeld met afgeschuinde zijvlakken).
4. Postbussen en beltableaus belemmeren niet het zicht op de entreehal. Bij grotere woongebouwen worden postbussen in de entreehal of een separate ruimte opgelost. Postbussen mogen ook in de gevel zijn opgenomen, integraal mee-ontworpen met de architectuur.
5. Entrees worden goed verlicht, enerzijds ten behoeve van de herkenbaarheid, anderszijds voor de sociale veiligheid.
6. De entree is transparant over de volle gevelbreedte.
7. Er wordt zorg besteed aan een hoogwaardige afwerking en extra kwaliteit van de entreehal, gezien de zichtbaarheid vanuit de straat.



Er zijn royale en transparante woonentrees verdeeld over het centrumgebied.



Aan de gebiedsranden worden dubbelhoge entrees toegepast.



Doorzicht naar de binnentuin (daktuin).



Postbussen zijn bij grotere woongebouwen binnen opgelost.



Aan de gebiedsranden worden dubbelhoge entrees toegepast.



Entreepartij als informele, collectieve woonkamer.

6.3.6 Galerijen

De vorm van de gebouwen wordt verlevendigd en verzacht met het gebruik van veelal omlijste galerijen en setbacks als onderdeel van de architectuurtaal.

Positie en maatvoering

Criteria

1. Galerijen bevinden zich niet aan de publieke ruimte, maar zijn gesitueerd aan de binnenzijde van het bouwblok.
2. De binnenzijde van de samengestelde bouwblokken bestaat niet enkel uit galerijen, maar kent een samenspel van galerijen, balkons, loggia's, etc.
3. Galerijen zijn niet 'aangehangen', maar zijn een integraal en mee-ontworpen onderdeel van het gebouw.
4. Wanneer de galerij aan de zonzijde van de woning ligt, wordt een leefgalerij toegepast met private buitenruimte in de zon.

Materialisering en detaillering

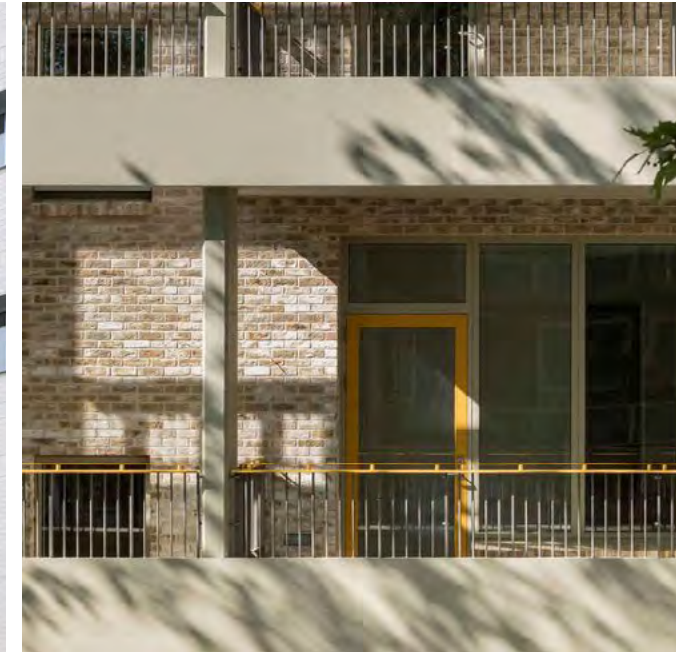
Criteria

1. Er wordt diversiteit en verzachting in het gevelbeeld gezocht door te spelen met het gebouwvolume op de galerijlijn.
2. De galerij en diens constructie/omlijsting is rank gedetailleerd. In de regel is daarmee de draagconstructie van de galerij niet in baksteen of natuursteen uitgevoerd, maar eerder in dun staal, hout of beton. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk wanneer passend in het stedelijk ensemble.
3. De constructie rondom de galerij is een kleur- en/of materiaalaccent in de architectuur.
4. De materialisering en detaillering is hoogwaardig en veroudert mooi. Wanneer betonnen platen worden toegepast, is de afwerking kwalitatief.
5. Lichtbronnen, lichtintensiteit en kleur worden meegenomen in het ontwerp van de galerijen. Harde beeldbepalende lichtbronnen moeten voorkomen worden.

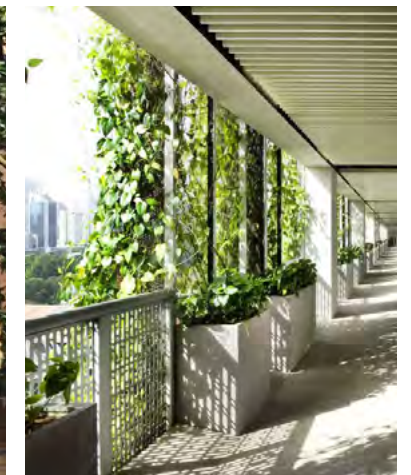
De galerij als verblijfs- en ontmoetingsruimte

Criteria

1. Een galerij is meer dan een ontsluiting, maar creëert ook ruimte voor ontmoeting en vergroening (semi-privaat).
2. Bij leefgalerijen, waar de buitenruimte aan de galerij gesitueerd is, is de overgang tussen het private en het collectieve gedeelte mee-ontworpen, bijvoorbeeld met geïntegreerde plantenbakken.



Spelen met bouwvolume op galerijlijn en kleuraccent. 'Zachte' materialisering en detaillering.



Mee-ontworpen van groen aan de galerij.



Een verzachting van het hoofdvolume.



Nette detaillering van de buitenontsluiting.

6.3.7 Balkons en loggia's

In het plan zijn meerdere soorten private buitenruimtes op hoogte toegestaan: een loggia, een deels inpandig balkon, een aangehangen balkon, een leefgalerij. Daarnaast zijn er woningen met een Frans balkon.

Balkons en overige buitenruimtes zijn integraal onderdeel van de architectuur, en het toegepaste type is afhankelijk van de stedenbouwkundige context. Het behouden van licht, zon, levendigheid en een prettig beeld vanuit de openbare ruimte is essentieel.

Positionering buitenruimtes

Criteria

1. De plaatsing van balkons, loggia's en andere buitenruimtes wordt in de ontwerpfase van de blokken met de supervisor en het Q-team afgestemd.
2. In de regel worden in de binnenstraten loggia's, Franse balkons of half-inpandige balkons toegepast, die maximaal 0,5m buiten de gevellijn uitsteken. Aan de randen van het gebied en aan torens kunnen balkons tot 1m uitsteken. In uitzonderingsgevallen kan dit tot maximaal 1,8m buiten de gevellijn, na afstemming met de supervisor.
3. Buitenruimtes aan torens dragen bij aan de rankheid van het torensilhouet.
4. De totale lengte van de balkons op een gevelvlak beslaat niet meer dan de helft van de breedte van dat gevelvlak aan de straat.
5. Geluidsbelaste buitenruimtes zijn een integraal mee-ontworpen onderdeel van de architectuur. Waar mogelijk hebben woningen een niet-geluidsbelaste buitenruimte, zoals een leefgalerij aan de binnenzijde van het blok.
6. Het windklimaat op balkons en andere private buitenruimtes moet prettig zijn, zie ook de eisen m.b.t. windhinder in paragraaf 5.6.2.

Architectuur, materialisering en detaillering

Criteria

1. Balkons dienen een onderdeel van (het concept van) het gebouw te zijn.
2. Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van de balkons inclusief balustraden is passend bij het beoogde architectonische beeld.
3. Balkons zijn elegant en rank gedetailleerd. Er is aandacht voor de vormgeving van de onderzijde van de balkons.
4. De materialisering en detaillering van balkons en loggia's is hoogwaardig en veroudert mooi. Wanneer betonnen platen worden toegepast, is de afwerking en de aansluiting van de balustrade op de vloerplaat kwalitatief. Zie ook 6.2.1.
5. Bij privacy-gevoelige plekken wordt een dicht balkon- of loggiahek aangeraden om een wildgroei aan privacy-afscherming te voorkomen.
6. Groen op balkons, wordt waar mogelijk en wenselijk gestimuleerd, bijvoorbeeld door middel van het integreren van bloembakken in de balustraden.



Het balkon half binnen-half buiten.



Zorgvuldige detaillering van Franse balkons in een accentkleur.



Mee-ontworpen groen aan balkons.

6.3.8 Daken

Centrum Schalkwijk fase 3 e.v. kent drie type daken binnen 'de zachte stad'; de lagere collectieve gebruiksduken, de panddaken en de torendaken.

Algemeen

Het dak wordt gezien als vijfde gevel en is een integraal onderdeel van het gebouwonwerp.

Criteria

1. Alle daken hebben natuurwaarde, zie eisen paragraaf 5.5.1. Collectieve daken zijn robuust en weelderig groen ingericht, panddaken hebben genoeg gronddekking voor een diversiteit aan inheemse plantensoorten, en torendaken worden minimaal uitgevoerd als bruin dak.
2. Alle daken dragen bij aan hemelwaterbuffering, zie paragraaf 5.5.3 in het gebied als geheel.

Collectieve daktuinen

De collectieve daktuinen zijn groen ingericht, gericht op maximale biodiversiteit, verblijfskwaliteit en zicht op groen voor de bewoners van de omliggende panden.

Criteria

1. De collectieve daktuinen hebben natuurwaarde. Ze zijn robuust en weelderig groen ingericht, met heesters, hoge grassen en vaste planten, en 3e orde (meerstammige) bomen. De gronddekking is minimaal 100cm op constructief sterkere delen, zoals boven kolommen, en minimaal 40cm op overige dakdelen.
2. Op de daktuinen zijn collectieve verblijfs-, speel-, en ontmoetingsplekken.
3. De daktuinen zijn bereikbaar vanuit de ontsluitingskernen van de woningen, met waar mogelijk een zichtlijn op het dakgroen door de entreehal vanaf de publieke ruimte. Er worden extra toegangen vanuit hoger gelegen woningen naar de daktuin gemaakt, zoals via een opgewaardeerde vluchtroute.
4. Installaties worden niet op de collectieve daktuinen geplaatst, maar op de hogere pand- en torendaken. Mocht het om goed onderbouwde redenen toch noodzakelijk zijn hier installaties te plaatsen dan worden deze zo compact mogelijk gegroepeerd, omkaderd en overkapt met een (ventilerend) materiaal dat past in de beeldkwaliteit, zoals strekmetaal, geperforeerd plaatmateriaal of een natuurlijk materiaal in kleurstellingen passend bij onderliggende gebouwen. Dit element wordt met groen ingepast in het ontwerp van de daktuin. Ook elementen ten behoeve van natuurlijke ventilatie worden passend gematerialiseerd en mee-ontworpen.
5. Woningen aan de daken hebben directe toegang tot het groendak. Aan deze woningen mag een priveterras van maximaal 3m diepte worden aangelegd (soms deels onder de galerij). Tussen de terrassen zijn plantvakken,



Daktuin met voldoende privacy voor de woningen.



Daktuin met voldoende privacy.



Collectieve daktuinen met verblijfskwaliteit.



Verschillende panden zichtbaar vanuit de daktuin.

plantenbakken of schermen met klimplanten als privacy-afscherming mee-ontworpen met het geheel. Door bewoners geplaatste schuttingen of hekken zijn niet toegestaan, de noodzaak hiertoe wordt door goed ontwerp voorkomen. en het verbod op schermen wordt vastgelegd in het koop- en huurcontract.

6. Het dak is in blok 1, 2, 4a en 6b zichtbaar vanuit de straat, door een hap in de bebouwing. Door juist op deze plek een (verlichte) ontmoetingsruimte te situeren, wordt de sociale veiligheid op straat extra versterkt en vice versa.

Panddaken

Panddaken zijn groen ingericht en zijn een prettig uitzicht voor omliggende woningen. In het groen kunnen diverse functies aan het dak worden gegeven, zoals een energiedak of een extra collectieve buitenruimte.

Criteria

1. De panddaken hebben natuurwaarde. Ze worden uitgevoerd als groen dak met een gronddekking van minimaal 15cm waar een ruim assortiment aan inheemse plantsoorten kan groeien. Het dak biedt een groen uitzicht vanuit belendende panden dat het hele jaar aantrekkelijk blijft.
2. Wanneer een panddak bereikbaar is vanuit een aanliggende woning van dat pand ontstaat een dakterras, en wordt een extra collectieve of private buitenruimte gecreëerd die een connectie legt met de straat.
3. Installaties op het dak worden door een verhoogde dakrand aan het zicht onttrokken of worden verwerkt in de architectonische signatuur van het gebouw (bijvoorbeeld liftopbouwen). Deze worden zo compact mogelijk gegroepeerd, omkaderd met een (ventilerend) materiaal dat past in de beeldkwaliteit, zoals strekmetaal, geperforeerd plaatmateriaal of een natuurlijk materiaal in kleurstellingen passend bij onderliggend gebouw.
4. De bovenzijde van PV-panelen ligt onder de opstaande dakrand.

Torendaken

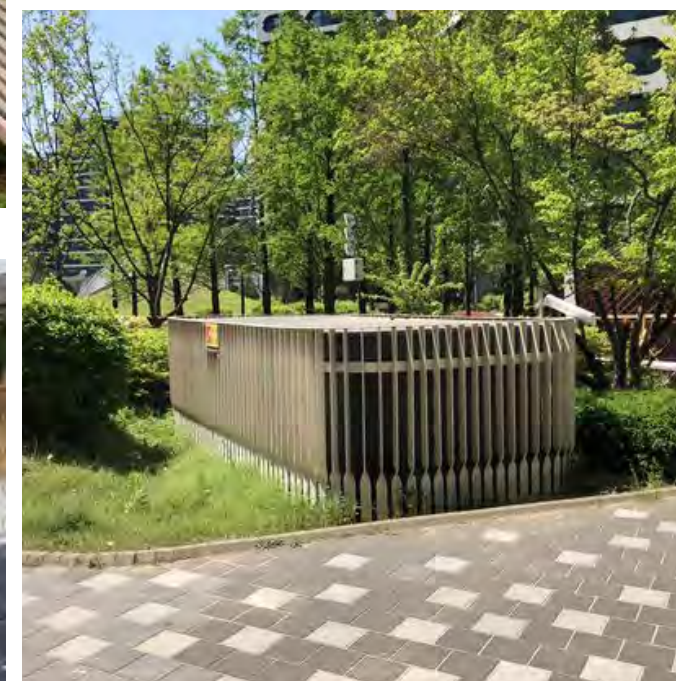
Torendaken hebben natuurwaarde en worden minimaal uitgevoerd als bruin dak.

Criteria

1. Installaties en techniek zijn weggewerkt met een omkadering van materiaal dat past in de beeldkwaliteit, zoals strekmetaal, geperforeerd plaatmateriaal of een natuurlijk materiaal in kleurstellingen passend bij omliggende gebouwen.
2. De bovenzijde van PV-panelen ligt onder de opstaande dakrand.



Verblijfsruimte op de panddaken.



Mee-ontwerpen installaties op daken



Zonnepanelen en groen op de panddaken.



6.3.9 Groen bij en op de gebouwen

Groen is op meerdere schaalniveaus aanwezig in het plan; van park tot daktuin tot gevelgroen. Er zijn altijd verschillende type groen ervaarbaar vanaf maaiveld. Het belangrijkste groen van Centrum Schalkwijk ligt in de openbare ruimte in de volle grond. Het gebouwgebonden groen is aanvullend. Gevelgroen en groene daken verrijken het groenbeeld op ooghoogte, vervriendelijken de plint en ‘verzachten’ de architectuur.

Criteria

1. Tegen de gebouwen in het winkelgebied wordt op passende plekken gevelgroen geplaatst. Hiervoor wordt een ruimte van 25 – 50cm voor het gebouw gebruikt.
2. Gevelgroen kan in de grond staan, van de bestrating afgescheiden door een opsluitbandje, of in lage plantenbakken. Klimplanten tegen de gebouwen aan worden wanneer nodig ondersteund met een dunne constructie zoals een rvs-draad of net. Dit element is niet overheersend in het gevelbeeld en maakt deel uit van de architectuur.
3. Groene daken zijn zichtbaar vanaf de straat.
4. Door de woonentrees zijn collectieve binnentuinen zichtbaar vanuit de (winkel) straat (zie paragraaf 6.3.5)
5. Setbacks worden als groen ervaren vanuit de (winkel)straat. Hiervoor dienen groenranden opgenomen te worden met een diepte van minimaal 0,5m, die minstens 2/3 van de lengte van de dakrand beslaan. Deze zijn een integraal onderdeel van de architectuur.
6. Nestkasten en rustplekken voor vogels, vleermuizen, solitaire bijen en vlinders op een zodanige manier in de gevelontwerpen integreren dat het een verrijking van de plastiek en textuur van de gevels oplevert.



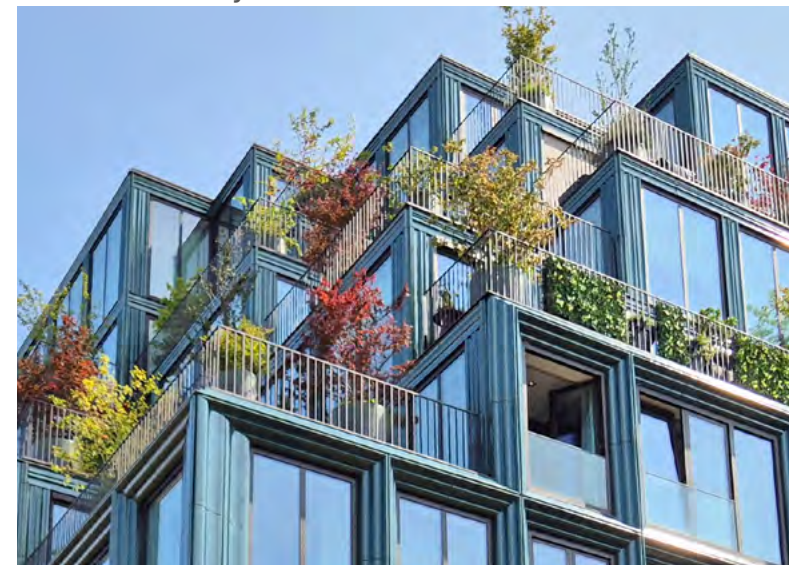
Ruimte voor groen voor de gevel.



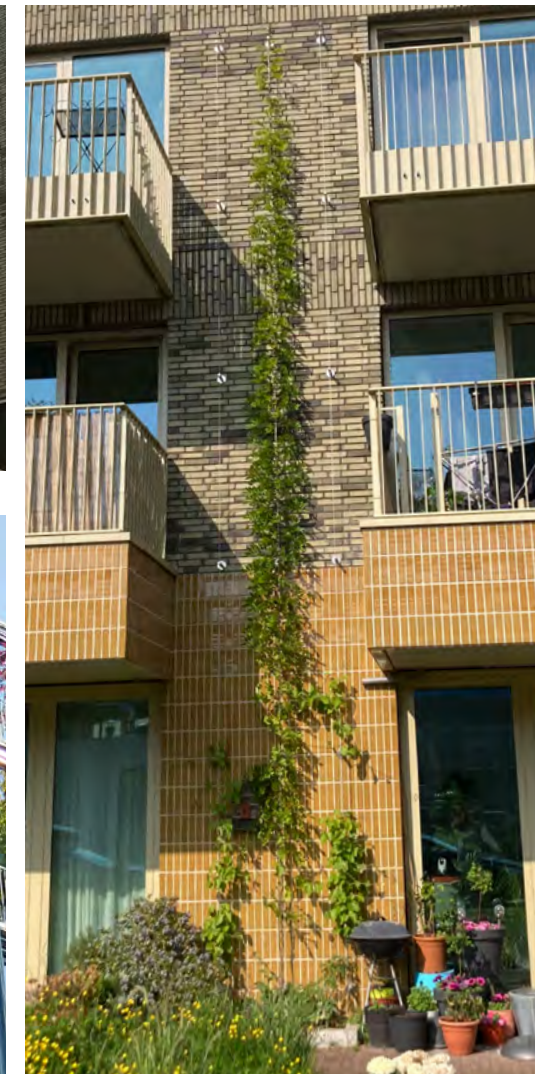
Vergroening ook in de winkelstraat.



Groene daken zijn zichtbaar vanaf de straat.



Setbacks worden als groen ervaren.



Ruimte voor klimgroen via RVS-kabels.

6.4 De experimentele stad

In paragraaf 6.1.2 is uiteengezet wat onder experimentele stad wordt verstaan en welke gebouwen daartoe behoren. Deze gebouwen brengen verfrissing en verrassing, maar blijven in hun uitdrukking dienstbaar aan hun functie voor het collectief. Een experimenteel gebouwontwerp kent een grote mate van vrijheid, maar wel – juist – met hoogwaardige architectuur als doel. De specifieke kwaliteitscriteria voor deze gebouwen worden hieronder beschreven. De gebouwen voldoen aan de algemene criteria zoals beschreven in hoofdstuk 6.2. De architectenselectie en het ontwerpproces gebeurt in nauw overleg met de supervisor en zijn Q-team.

6.4.1 De experimentele stad onderscheidt zich van de zachte stad

Hoewel Centrum Schalkwijk waarschijnlijk binnen één decennium zal worden getransformeerd, streeft het masterplan niet naar één esthetiek. Het centrum mag diversiteit en contrast kennen, juist in de gebouwen met een publieke functie. De experimentele stad zorgt voor een welkome spanning, maar houdt rekening met de contextuele inpassing: verrassend, maar nooit opdringerig.

Criteria

1. Het experimentele gebouw onderscheidt zich van de zachte stad in vorm, plasticiteit, materiaal, kleur, ritme en constructie – maar nooit in al deze aspecten tegelijk. Het ontwerp zoekt een balans waarbij sommige aspecten afwijken en andere aansluiten. Het gebouw zoekt contrasten, maar voegt zich ook in de context. Het is niet onverschillig richting zijn omgeving.
2. Het contrast in elk ontwerpaspect is genuanceerd en nooit maximaal. Een vorm is karakteristiek, maar niet lomp. Een kleur is verfrissend, maar niet schreeuwerig.
3. Bij het ontwerpen met bijzondere vormen en materialen staat verfijnde detaillering voorop. De experimentele stad biedt vrijheid in het gebruik van constructiematerialen, plaatmaterialen en vliesgevels, maar alleen bij excellente kwaliteit van het materiaal zelf (bijvoorbeeld door samenstelling of textuur), van aansluitingen (geen kitvoegen), bevestiging en details. De gebouwen zijn onderhoudsvriendelijk en verouderen mooi.
4. Het experimentele gebouw kan zich ook onderscheiden door zichtbaar duurzaam en circulair materiaalgebruik.



Experimentele gebouwen onderscheiden zich van de zachte stad, maar overschreeuwen niet



Gebouwen zijn markant en tegelijkertijd passend in de context



Duurzaam en circulair materiaalgebruik is zichtbaar in de architectuur

6.4.2 De experimentele stad laat het gebied over de tijd verkleuren

De architectuur in Centrum Schalkwijk zou niet te nadrukkelijk één tijdsperiode moeten weerspiegelen. Het doel is een gelaagde stad, die voortbouwt op haar verleden en zich door de tijd heen kan ontwikkelen. Deze verkleuring in tijdslagen – met gebouwen van verschillende levensduur – komt vooral tot uiting in het niet-woonprogramma: de experimentele stad.

Criteria

1. Enkele experimentele gebouwen, waaronder ten minste het kringloopcentrum en het verscluster, behouden herkenbare elementen van het bestaande overdekte winkelcentrum en omarmen daarin het collectieve geheugen van Schalkwijk. In alle gebouwen wordt duurzaamheid en circulariteit toegejuicht.
2. De experimentele gebouwen zijn constructief gescheiden van de zachte stad, zodat ze, ieder op zich, op elk gewenst moment kunnen worden vervangen of aangepast.
3. De experimentele gebouwen combineren onderdelen met verschillende levensduur. Een gebouw kan bestaan uit een robuuste ('monumentale') draagstructuur met een flexibele, aanpasbare inbouw. Zo blijft de constructie een blijvende identiteitsdrager van Centrum Schalkwijk, terwijl de invulling en aansluiting op de openbare ruimte kunnen meegroeien met de tijd.

6.4.3 De experimentele stad geeft uitdrukking aan collectief gebruik

De gebouwen van de experimentele stad zijn duidelijk herkenbaar als gebouwen voor openbaar of collectief gebruik; het zijn stedelijke ontmoetingsruimtes. De architectuur onderscheidt zich daarmee van de zachte stad, die bestaat uit gebouwen met een plint en daarboven woningen. Hoewel de architectuur van de experimentele stad niet eenduidig hoeft te zijn en tot denken mag aanzetten, betreft het expliciet geen woongebouwen.

Criteria

1. De gebouwen zijn herkenbaar als niet-woongebouwen, maar vermijden een te eenduidige typologie. De kwaliteit van de experimentele stad ligt juist in het samenbrengen van verschillende functies binnen één gebouw. Zo komt er geen traditioneel theater, maar een cultuurpodium voor voorstellingen, danscursussen en muzieklessen. De architectuur weerspiegelt deze veelzijdigheid.
2. Er wordt gestreefd naar een onderscheidende uitdrukking voor het gebouw, die tegelijkertijd ontvankelijk blijft – zelfs inspirerend is – voor toekomstige aanpassingen. De architectuur is niet te beperkend, maar ook niet te algemeen (geen generieke doos).



Een robuuste drager met flexibele inbouw. In zijn vorm niet typologisch dwingend, wel uitgesproken



De experimentele stad brengt verschillende tijdslagen bij elkaar



Gevels lichten 's avonds op

6.4.4 Experimentele gebouwen zijn identiteitsdragers en oriëntatiepunten in het centrum

Alle gebouwen van de experimentele stad bevinden zich op scharnierpunten in het stratenplan – grotere stedelijke ruimtes die op meerdere zichtlijnen liggen. De gebouwen fungeren als oriëntatiepunten in het gebied; ze begeleiden de bezoekers en verrijken de ruimtelijke beleving van plek naar plek.

Criteria

1. De gebouwen zijn zorgvuldig ontworpen om vanuit elke richting – ook van veraf, een interessant perspectief te bieden dat de nieuwsgierigheid prikkelt.
2. 's Avonds komen (delen van) de gevels van deze gebouwen tot leven door verlichting. Ook dan vormen ze herkenbare bakens die bijdragen aan de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied. Gedacht kan worden aan het gebruik van transparante of translucente materialen die van binnenuit oplichten, aan externe verlichting, of een combinatie van beide.
3. Bij deze gebouwen kan niet-commerciële typografie worden ingezet als integraal en expressief onderdeel van de architectuur. Denk hierbij aan gebouwnamen, aanduidingen van publieke functies of lokale ondernemingen (bijvoorbeeld het verscluster of cultuurpodium) en bewegwijzering.

6.4.5 Experimentele gebouwen zijn een uitnodigend onderdeel van de stad

De gebouwen van de experimentele stad verenigen diverse functies en zijn zo een belangrijk onderdeel van de stedelijke dynamiek. Het interieur is een voortzetting van de stad. De gebouwen liggen aan openbare pleinen, waarbij gebouw en plein elkaar wederzijds versterken in karakter en functie.

Criteria

1. Er is maximale aandacht voor de ruimtelijk-programmatische interactie tussen de plint en de aangrenzende openbare ruimte.
2. Met een uitgesproken voorzijde geeft elk gebouw het plein een eigen identiteit, zonder het te domineren.
3. De entreehal – hoog, licht en uitnodigend – voelt als een verlengstuk van de openbare ruimte. Ook de entree zelf krijgt bijzondere aandacht in het ontwerp.
4. De routing door het gebouw voelt als een logisch onderdeel van het stedelijk weefsel.
5. De openbare ruimte en de entreehal vloeien in elkaar over:
6. *Van buiten naar binnen:* de buitenruimte loopt door in het gebouw, (bijvoorbeeld) zichtbaar in het vloerontwerp en de vormgeving van het interieur;
7. *Van binnen naar buiten:* het interieur en de activiteiten manifesteren zich in de buitenruimte, bijvoorbeeld middels meubilair, een terras, tentoonstelling of evenement (zie ook 6.5.1).



Het gebouw geeft karakter aan de stedelijke ruimte



De foyer is hoog en licht. Binnen en buiten lopen in elkaar over



De entreehal en routing door het gebouw zijn uitnodigend en voelen als onderdeel van de stad

6.4.6 Het verscluster

Het verscluster is het hart van het centrum en de plek waar de experimentele stad landt in het winkelgebied. Het dak is zo gepositioneerd dat deze uitsteekt over de publieke ruimte de straten in; zo is het verscluster zichtbaar vanuit alle omliggende straten.

1. Het dak heeft een uitgesproken architectonische expressie die past bij de experimentele stad. De minimale vrije hoogte is 8m. Onder de kap is het licht, open en voelt het sociaal veilig, zowel overdag als 's avonds.
2. De gevel onder het dak is zo transparant mogelijk en kan open gezet worden.
3. De verswinkels zijn in winkelunits in het gebouw geplaatst. Deze zijn alzijdig, onderdeel van de architectuur en zijn zo geplaatst dat de ruimte als een deel van het plein blijft voelen. Ze zetten de ruimte niet dicht tot parallelle straten.



Elementen van de bestaande kap hergebruiken?



Kolommen als onderdeel van de buitenruimte.



Het verscluster als onderdeel van het plein.



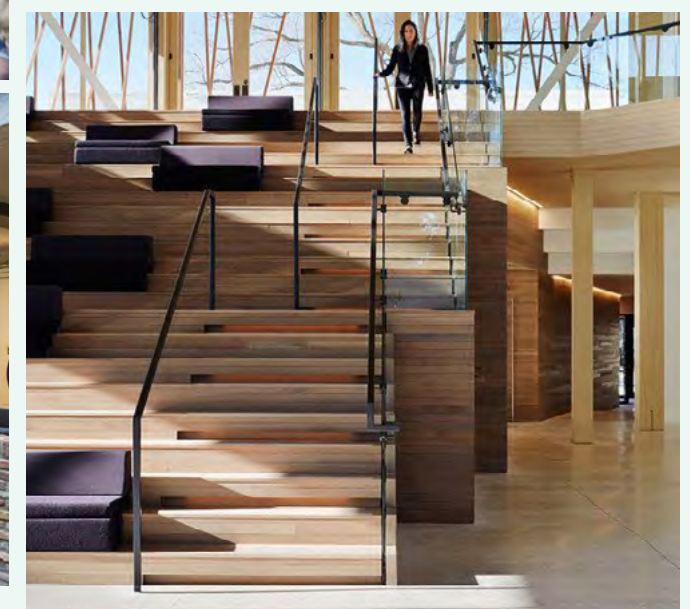
6.4.7 Het cultuurpodium

Het cultuurpodium is een gebouw met zalen, oefenruimtes en de muziekschool. Op de hoek, zichtbaar vanuit alle richtingen, ligt de entree met de foyer en horeca.

1. De gevel van het cultuurgebouw is gelaagd; de zaal ligt niet tot op de gevellijn, maar hier achter en is zichtbaar van buiten. Ook de trap naar boven is een prominent element en onderdeel van het gebouwconcept. Het gebouw heeft een zekere eerlijkheid; het is helder hoe het programma en de routing is georganiseerd.
2. Het cultuurpodium heeft een minimaal dubbelhoge plint met entree.
3. De seizoensprogrammering is in de gevel van het cultuurpodium zichtbaar -zonder dat de gevel hierdoor wordt gedomineerd- zodat elke bezoeker aan het centrum het culturele aanbod van de komende tijd kan zien.



Met een trap vanuit de foyer bereik je de zalen.



6.4.8 Het sportcomplex

Het sportcomplex is een samengesteld blok met het sportprogramma, een publieke fietsenstalling, enkele winkels en diensten en woningen. Een deel van het blok behoort tot 'de zachte stad'. Het zwembad- en sportgedeelte behoort tot de experimentele stad en mag in architectuuruitdrukking anders zijn.

1. Het sportgebouw heeft rondom levendige plinten. De aantrekkelijke delen van het sportprogramma worden zoveel mogelijk in de Casablancastraat en op de hoeken gepositioneerd; denk aan de entree, horeca en/of een winkeltje.
2. Het sportgebouw en het woongebouw staan constructief los van elkaar. Wanneer het sportgebouw niet meer aan de behoeften van de tijd zou voldoen, kan deze worden getransformeerd of vervangen, terwijl de woningen blijven staan.
3. Het sportgebouw voelt niet als een dicht blok, door grote ramen vanaf de eerste verdieping en translucente delen van de gevel.
4. Het dak is geprogrammeerd met sportactiviteiten. Deze activiteiten zijn vanaf het maaiveld te zien en dragen bij aan de herkenbaarheid van het sportblok.



Speelse buitenruimte op het dak.



Het sportblok heeft ramen en is translucënt.



6.4.9 De parkeergebouwen

De parkeergebouwen kennen een meer ingetogen architectuur. In materiaalgebruik wijken de gebouwen af van 'de zachte stad', terwijl ze zich wel als gebouw wel voegen in de pandenstructuur van de stadswand.

1. De parkeergebouwen passen in de pandenstructuur maar mogen een meer abstract gevelvlak hebben dan de woongebouwen. Er is geen sprake van overdreven expressie of dieptewerking.
2. Er wordt ofwel demontabel ontworpen, ofwel met mogelijke toekomstige transformatie van het gebouw in het achterhoofd.
3. Het gebruik van duurzame materialen en groen wordt toegejuicht, mits dit zich voegt in het gevelbeeld (pandenstructuur) van het gehele blok.
4. De parkeergebouwen aan de Europaweg zijn familie van elkaar.
5. Er wordt specifieke aandacht besteed aan de gebruikerservaring en het prettig aankomen in het centrumgebied. De gebouwen blijven schoon, heel en veilig. 's Avonds lichten ze op.
6. De uitbreiding van het bestaande parkeergarage *Floridastraat* (fase 1) is geen los pand. Deze is in principe omzoomd (door de zachte stad), maar wordt op enkele plekken toch aan de straat zichtbaar. Hier kan onderzocht worden of de bestaande gevelbekleding aan de zijde van het Floridaplein naar deze delen kan worden overgezet.
7. Auto's in parkeergarages zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Er moet extra aandacht besteed worden aan het voorkomen van geluid, stank en lichtoverlast voor omwonenden. Dit laatste betreft niet alleen het verlichtingssysteem van de parkeergarage, maar ook voorkomen dat koplampen van auto's door de buitengevel schijnen.
8. In verband met de sociale veiligheid worden de routes naar de in- en uitgangen van de parkeergarage met zorg ontworpen.
9. Parkeren op de begane grond is niet toegestaan en de plint dient voorzien te zijn van levendige voorzieningen.



6.5 Openbare ruimte

6.5.1 Overgang binnen-buiten

Hoofdprincipes

1. De inrichting van de openbare ruimte van alle fases heeft een samenhangend materiaalgebruik.
2. De overgang van binnen naar buiten wordt in het gebied verzacht vormgegeven; er ontstaat een zone ('encroachment zone') voor het gebouw. Bij voorzieningenplinten betekent dat een uitstalzone of juist een strook met een groene inrichting waar minder actief programma in de plint ligt. Voor wonen op maaiveld is dat een privacyzone waar de bewoner zich de ruimte eigen mag maken.
3. De gevellijn is een heldere grens in materialisering en blijft goed afleesbaar. De overgangszone is onderdeel van de publieke ruimte en hoort bij het straatprofiel. Alleen achter de gevellijn, zoals in een nisje, zijn plantenbakken of zitelementen onderdeel van de architectuur van het gebouw.



Privacyzone voor de woningen op maaiveld



Bepanting draagt bij aan privacy.



In de experimentele stad

Hoofdprincipe

De gebouwen van de experimentele stad staan allemaal aan een herkenbare stedelijke ruimte, zoals een plein, waaraan ze maximaal kleur mogen geven. Buiten mag naar binnen komen en binnen naar buiten. De openbare ruimte biedt een 'podium'; tafels en stoelen mogen naar buiten worden gebracht, de huurders van de broedplaatsen kunnen hier klussen en er kunnen evenementen plaatsvinden. Er is hier ontwerpvrijheid om de inrichting van de openbare ruimte af te stemmen op de architectuur.



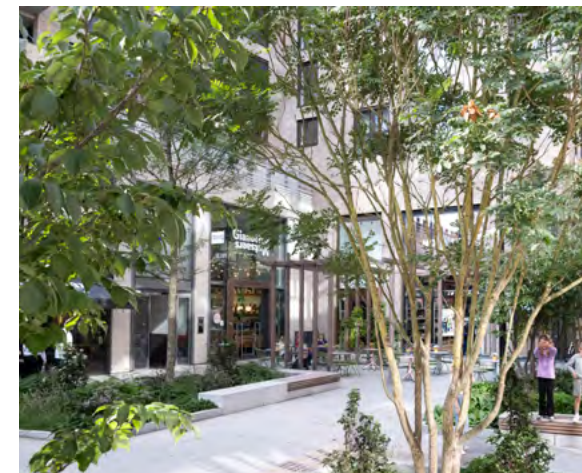
De bestrating van binnen komt naar buiten, of andersom.



6.5.2 Verharding

Hoofdprincipes

1. Alle bestratingstypen zijn passend in het geheel. In het kernwinkelgebied is de bestrating licht van kleur en warm van toon.
2. De bestrating ligt van gevel tot gevel en nodig uit tot bewegingen dwars over de straat. Lineaire structuren worden vermeden, zoals lange goten of de definitie van een fietspad of rijstrook. Bij wonen op maaiveld kan hierop een uitzondering worden gemaakt.
3. Bij verblijfsplekken en/of sport- en speelplekken kan halfverharding worden toegepast.
4. In de woonhoven ligt het pad over het groen, en is het ondergeschikt aan het groenvlak. Bijvoorbeeld door losse betonstenen waar het gras tussendoor loopt.
5. Er moet worden onderzocht hoe de bestrating van fase 1 en 2 zorgvuldig aan gaat sluiten op die van fase 3 en verder.



Lichte kleuren verharding, passend bij de architectuur.

In de experimentele stad

Hoofdprincipe

De openbare ruimte die valt onder experimentele stad mag anders zijn en opvallen, maar dat zit niet per se in de bestrating. Er wordt op een plein geen opvallend vlak in een vlak gelegd. Subtiële accenten mogen wel worden gemaakt, zoals (kleur) accenten in de bestrating, of verandering van afwerking of legrichting. Bij de experimentele gebouwen wordt gespeeld met bestrating die van binnen door naar buiten loopt of andersom. Zo voelt de hal of foyer als onderdeel van het plein, en het plein als onderdeel van het gebouw.



6.5.3 Inrichtingselementen

Hoofdprincipes

1. Het straatmeubilair in de zachte stad is modern en goed gedetailleerd, hoogwaardig in kwaliteit en gebruikscomfort
2. Voor het toepassen van meubilair en objecten in de openbare ruimte staat terughoudend gebruik en samenhang (objectenfamilie) voorop.
3. Het straatmeubilair is ingetogen door toepassing van een beperkt assortiment aan materialen en kleuren bijvoorbeeld uitgevoerd in antraciet metaal en hout.
4. Naast los meubilair worden zitranden geïntegreerd met randen beplantingsvakken of rondom bomen.
5. Verlichting stuurt de bezoeker door het gebied en biedt 's avonds comfort en veiligheid.
6. Er wordt ingezet op duurzame, hergebruikte of hernieuwbare materialen.



Zitranden rond plantvakken.



Verlichting onder de bomen.

In de experimentele stad

Hoofdprincipe

Straatmeubilair is uniek, speels en anders dan in de rest van het centrum. De pleinen bij het publieke programma, en oriëntatiepunten op de route, zijn ook de plekken voor kunst in de openbare ruimte. Inrichtingselementen mogen zichtbaar circulair hergebruikt zijn.



7. Uitvoering

7.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken ging het over de ruimtelijk-programmatische kaders voor de ontwikkeling van Centrum Schalkwijk. Voordat de ontwikkeling kan beginnen, zijn nog een aantal vervolgstappen nodig. Daarvoor is de Ontwikkelstrategie opgesteld (zie bijlage 8). Daarin beschrijft de gemeente hoe zij het gebied tot ontwikkeling wil brengen en welke rol zij daar zelf in neemt.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste keuzes uit de ontwikkelstrategie samengevat. Daarbij gaat het ook over de financiën en de fasering, zaken die een nauw samenhangen met de ontwikkelstrategie. De laatste paragraaf gaat over het te doorlopen planproces, de op te leveren ontwerpen en bijbehorende onderzoeken en adviezen en over de manier waarop die worden beoordeeld.

7.2 Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie gaat over de vraag hoe de gemeentelijke doelen en ambities uit het masterplan het beste bereikt kunnen worden. Daarbij zijn vragen aan de orde zoals:

1. Welke gemeentelijke rol past het beste bij het behalen van de doelen en ambities?
2. Welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking en hoe kunnen die het beste ingezet worden?
3. Hoe kan de samenwerking met de verschillende belanghebbenden in het gebied het beste vormgegeven worden?

7.2.1 Context en situatie

De context en situatie gaan onder andere over de structuur en de bestaande eigendomssituatie. Dit is van invloed op de vraag hoe het gebied ontwikkeld kan worden. Het winkeleigendom in het centrum is versnipperd en eigendom van winkeliers, beleggers en/of ontwikkelende partijen. Het 'collectieve' vastgoed (de winkelpassages, de overkapping en de Tunispassage parkeergarage) is eigendom van bij de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Schalkwijk (CVvE). De openbare ruimte rond het winkelcentrum (waaronder de expeditiehoven) is eigendom van de gemeente.

De structuur van het gebied en de eigendomsverhoudingen betekenen het volgende voor de ontwikkeling van het gebied:

1. Het masterplan houdt grotendeels rekening met de bestaande eigendommen en de rooilijnen van het bestaande winkelvastgoed. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat grondposities moeten worden geruild, voordat de ontwikkeling kan beginnen. Dit zorgt ook voor een heldere scheiding tussen publiek (toekomstige openbare ruimte) en privaat (ontwikkelgebieden).
2. Het bestaande collectieve vastgoed, de winkelpassages en de Tunispassage-parkeergarage, worden gesloopt.
3. Het gebied is te groot en het eigendom te versnipperd om in één keer tot ontwikkeling over te gaan. Het winkelcentrum moet tijdens de herontwikkeling ook blijven functioneren. Daarom zal de ontwikkeling in fases gedaan worden.

7.2.2 Hoofdpijnen strategie

De belangrijkste stappen in de verdere ontwikkeling van Centrum Schalkwijk zijn:

1. Aanwijzen van ontwikkelgebieden. Een te versnipperde ontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit en eenheid in de weg staan en de gemeentelijke ambities ondergraven. De gemeente wijst daarom ontwikkelgebieden aan die ruimtelijk en stedenbouwkundig een eenheid vormen, die op zichzelf staand en financieel haalbaar te ontwikkelen zijn en die groot genoeg zijn om alle ambities waar te maken, waaronder het aandeel sociale woningbouw.
2. Per ontwikkelgebied wordt een gebiedsontwikkelaar aangewezen. Dit is de dominante grondeigenaar die minimaal 60% van het gebied in handen heeft, of de partij die aantoonbaar afspraken heeft met andere eigenaren om tot ontwikkeling van het gebied over te gaan. Met deze partij worden de benodigde overeenkomsten gesloten.
3. Uitwerking van het ontwikkelgebied. Op basis van het *Haarlems Ruimtelijk Planproces* (HRPP) worden de gebouwontenwerpen uitgewerkt. Dat gebeurt binnen de kaders van dit masterplan en moet uiteindelijk leiden tot de vergunningaanvraag en uitvoering (zie paragraaf 7.5).

7.2.3 Gemeentelijk grondbeleid en rol van de gemeente

Hoewel de gemeente in alle ontwikkelfasen grondposities heeft, is het gemeentelijk eigendom in het gebied relatief beperkt. Het grootste deel van het gebied is bestaand winkelvastgoed en is in privaat eigendom met hoge inbrengwaarden. Daarom is de gemeente niet van plan om verdere grondposities in te nemen. De gemeente kiest voor een faciliterende rol. Het HRPP biedt voldoende mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op de doelen en ambities. Waar de gemeente grondposities heeft, kunnen deze

ingezet worden als ruilgronden.

Op de volgende punten zal de gemeente wel een meer actieve rol nemen:

1. Actief grondbeleid voor het sportcluster. Dit betreft de noordoostelijke hoek van het centrumgebied, waar een sporthal met zwembad komt. Dit is een maatschappelijke functie met een onrendabele top, die marktpartijen niet voor hun rekening zullen nemen.
2. De (definitieve) inrichting van de openbare ruimte. Hiermee houdt de gemeente de regie op de kwaliteit en samenhang van de openbare ruimte bij een gefaseerde aanleg.
3. De realisatie van de publieke parkeervoorzieningen. Zoals in paragraaf 5.7 over mobiliteit is vastgelegd, zal publiek en privaat parkeren ondergebracht worden in gemeenschappelijke parkeergebouwen. De gemeente onderzoekt of ze de bouw en exploitatie van het publieke deel van deze garages voor haar rekening kan nemen. De kosten voor publiek parkeren worden meegenomen in het kostenverhaal, waarbij in paragraaf 3.4.4 van de ontwikkelstrategie de principes zijn uitgewerkt (waaronder de salderingsregeling, uitgaande van de bestaande parkeerrechten).

In een aantal blokken is sprake van de ontwikkeling van maatschappelijk (gemeentelijk) vastgoed. Daarbij ligt het in een aantal gevallen voor de hand dat de gemeente het eigendom en de exploitatie overneemt. In die gevallen zal de gemeente tijdig afspraken maken met de betreffende ontwikkelaar.

7.3 Fasering

De aard en omvang van het masterplan leiden tot een gefaseerde uitvoering in verschillende ontwikkelgebieden. Deze gebieden zullen over een periode van meerdere jaren worden ontwikkeld

en deels na elkaar en deels gelijktijdig worden gerealiseerd. Het centrum zal gedurende dit proces haar winkelfunctie moeten behouden en comfortabel en veilige gebruikt moeten kunnen worden. De spelregels voor de fasering zijn vastgelegd in de ontwikkelstrategie.

7.3.1 Volgorde en ontwikkelgebieden

De gemeente wil niet op voorhand een harde ontwikkelvolgorde voor de ontwikkelgebieden vastleggen. Een strikte volgorde zou er immers toe kunnen leiden dat als een gebied vertraagt of niet ontwikkeld wordt, de opvolgende gebieden ook stagneren. Wel zijn er voor de fasering en uitvoerbaarheid uitgangspunten vastgelegd in hoofdstuk 3.6 van de Ontwikkelstrategie (zie bijlage 8). Als een (dominante) eigenaar zich bij de gemeente meldt voor een ontwikkeling binnen de kaders van dit masterplan, zal op basis van deze uitgangspunten worden afgewogen wanneer een ontwikkeling kan plaatsvinden.

7.3.2 Bouwlogistiek en veiligheid

Bij de ontwikkeling van het Centrum Schalkwijk zal er goed moeten worden gekeken naar de uitvoerbaarheid van fasen en daarmee gepaarde veiligheidsrisico's en mogelijke overlast. Om dit proces in goede banen te leiden zal de gemeente de coördinatie van de totale herontwikkeling op zich nemen. In de Ontwikkelstrategie zijn kaders opgenomen voor de ontwikkelingen.

7.4 Financiële paragraaf

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van Centrum Schalkwijk een financiële haalbaarheidsanalyse opgesteld. De integrale doorrekening van het plan resulteert in een financieel tekort. Dat heeft een aantal oorzaken. Zo is er sprake van een hoge inbrengwaarde van het bestaand vastgoed, bevat het programma een relatief groot aandeel

maatschappelijke functies en is de parkeeropgave fors (zowel auto als fiets). Door haar faciliterende rol dient de gemeente haar kosten te verhalen. Het kostenverhaal zal in hoofdlijnen als volgt worden opgebouwd:

1. Projectsamenwerkingskosten; kosten die worden gemaakt ten behoeve van het ontwikkelgebied zoals het opstellen van dit masterplan, de toetsing van het uit te werken stedenbouwkundig plan, de kosten van de planologische procedure en de coördinatie van de uitvoering.
2. Publieke investeringen voor het hele exploitatiegebied van het masterplan (overkoepelende investeringen waaronder inrichting openbare ruimte, een nieuw busstation en publieke parkeervoorzieningen).
3. Investeringskosten op grond van de nota Bovenwijkse netwerkvoorzieningen (investeringskosten in auto- fiets- en OV-infrastructuur voor een groter gebied dan een wijk).

De gemeente houdt er rekening mee dat niet alle kosten kunnen worden verhaald. De gemeente zal voor het deel dat naar verwachting niet kan worden verhaald, middelen reserveren in het investeringsplan. Daarmee zijn de haalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende geborgd.

7.5 Planproces en sturing

De gemeente kiest voor een faciliterende rol. In het volgende hoofdstuk wordt het planproces nader uitgewerkt, inclusief de toetsmomenten waarop de gemeente invloed kan uitoefenen op de planuitwerking. Hierbij wordt *Haarlems Ruimtelijk Planproces* (HRPP) gehanteerd. Bijlage 9 geeft de bijbehorende processchema's.

7.5.1 Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het masterplan gefaseerd uitgewerkt. In overleg met de ontwikkelaar bepaalt

de gemeente de omvang van het deelgebied. De ontwikkelaar werkt binnen dit deelgebied de bouwblokken uit. De eerste stap is het sluiten van een intentieovereenkomst, waarin de ambtelijke proceskosten worden gedekt. Vervolgens stelt de ontwikkelaar een *Participatie- en Inspraakplan* (PIP) op, dat de gemeente moet goedkeuren. In de processchema's staat aangegeven op welke momenten participatie van belanghebbenden nodig is en wanneer zij geïnformeerd moeten worden.

Het ontwerpproces begint met een intakegesprek met het Q-team. Tijdens deze intake geeft het Q-team de initiatiefnemer en ontwerper de ambities, uitgangspunten en uitdagingen voor het specifieke deelgebied mee. Vervolgens stelt initiatiefnemer en ontwerper een *schetsontwerp gebouwen* (SO) op met bijbehorende onderzoeken. Het ambtelijke projectteam en het Q-team (zie paragraaf 1.6) toetsen het SO en de onderzoeken aan het masterplan en eventuele aanvullende kaders. Aanvullende kaders kunnen nodig zijn vanwege een afwijkend programma waarvoor het masterplan geen kaders heeft, of vanwege nieuwe wet- en regelgeving of gewijzigd gemeentelijk beleid.

Zoals in paragraaf 5.3 beschreven staat, kan alleen afgeweken worden van het masterplanontwerp als dit niet leidt tot een programmatische verarming, verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit of van het microklimaat.

7.5.2 Onderzoeken bij schetsontwerp

Onderzoeken die van invloed zijn op gebouwen in het deelgebied worden tijdig uitgevoerd, zodat de gebouwontwerpen erop aangepast kan worden. De onderzoeken worden tegelijkertijd met het SO ter beoordeling voorgelegd aan het ambtelijk projectteam en het Q-team. Dit betreft in elk geval de volgende onderzoeken:

1. Mobiliteitsplan. Zie paragraaf 5.7.
2. Windhinderonderzoek. Zie 5.6.2.

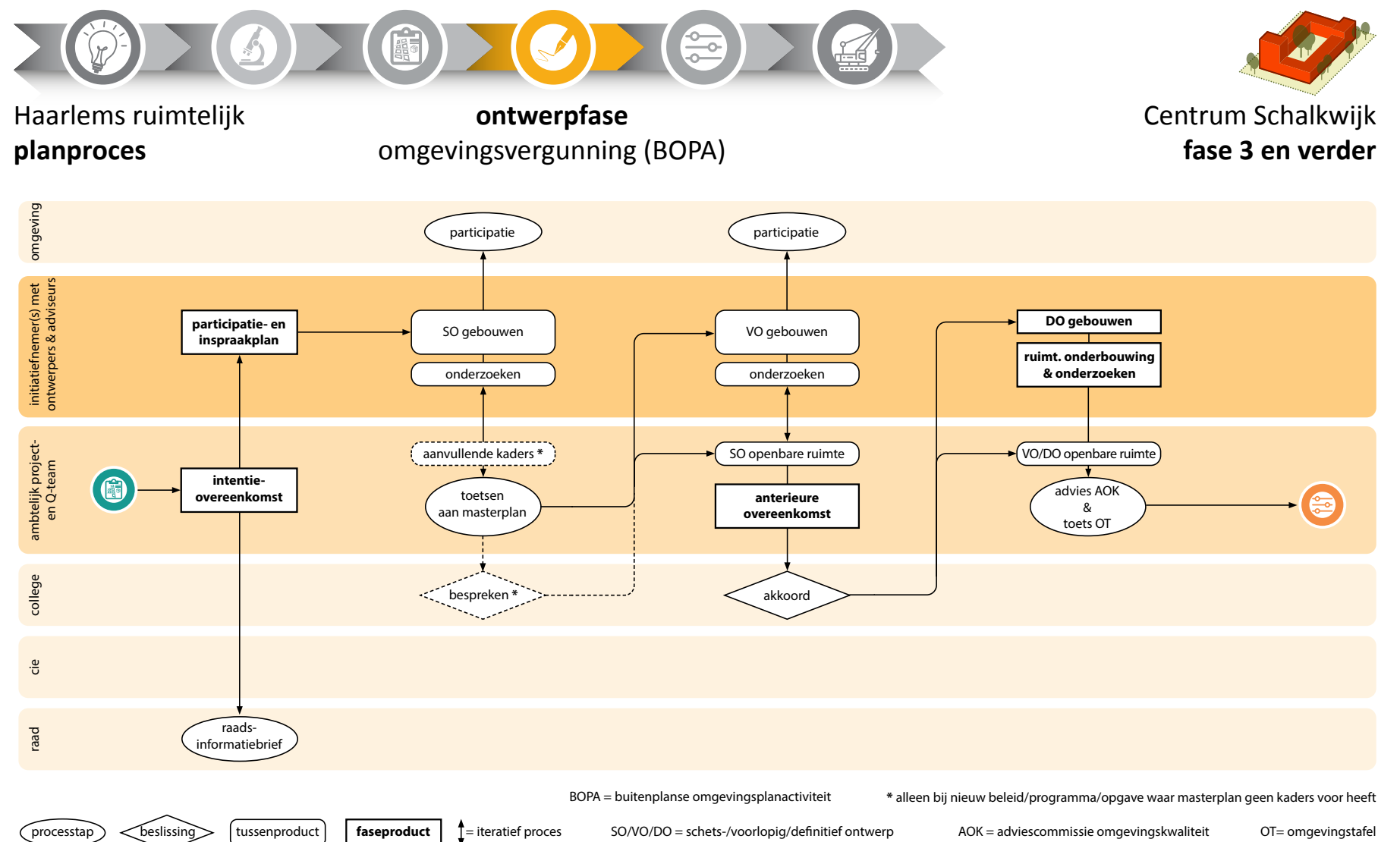
3. Bezonningsberekening. Zie 5.6.3.
4. Akoestisch onderzoek. Zie 5.6.4.
5. Waterbergingsberekening. Zie 5.5.3.
6. Klimaatstresstest. Zie 5.5.3.
7. Ruimtebehoefte-berekening trafo's, WKO, kabels & leidingen, etc. Zie 5.5.4.
8. Natuurtoets met plan natuurinclusief bouwen. Zie 5.5.1.
9. Luchthavenindelingsbesluit (LIB).

NB Onderzoeken 2, 3 en 9 zijn niet nodig als het SO binnen de contouren en volumens

van het masterplanontwerp blijft. Voor de vergunningsaanvraag kan dan verwezen worden naar de betreffende onderzoeken die als bijlagen bij dit masterplan zijn gevoegd.

7.5.3 Onderzoeken bij voorlopig ontwerp

Na akkoord op het SO van het ambtelijk projectteam en het Q-team, kan de ontwikkelaar verder met het uitwerken van het *voorlopig ontwerp* van de gebouwen (VO). Voor de beoordeling van het VO dient de ontwikkelaar onderzoeken aan te leveren die van invloed kunnen zijn op de gebouwontwerpen.



De processchema's in bijlage 9 laten per fase van het HRPP zien wie voor welke acties en producten verantwoordelijk is.

Dit betreft een verfijning en verdieping van de onderzoeken die voor het SO uitgevoerd zijn (bijvoorbeeld een aanvullend windhinderonderzoek voor de private buitenruimten), aangevuld met de volgende onderzoeken:

10. Energiebehoefteberekening. Zie 5.5.4.
11. Installatieplan als onderdeel van het dakontwerp, Zie 5.5.4 en 5.9.6.
12. Milieuprestatiescore gebouwen. Zie 5.5.5.
13. Demontageplan gebouwen. Zie 5.5.5.
14. Onderzoek luchtkwaliteit (voor bebouwing langs Europa- en Aziëweg). Zie 5.6.6.

Nadat het VO is goedgekeurd* wordt een *anterieure overeenkomst* (AO) gesloten met de ontwikkelaar. Hierin staan onder andere afspraken over de te realiseren voorzieningen en woningen, overdracht gronden, het gemeentelijke kostenverhaal, etc.

7.5.4 Overige onderzoeken

Na goedkeuring van het VO door het Q-team en ondertekening van de AO door het college van B&W, kan de ontwikkelaar verder met het uitwerken van de gebouwenontwerpen. De ontwerpfase eindigt met het indienen van het definitief gebouwontwerp voor de aanvraag van de omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan**. Hierbij voegt de ontwikkelaar de onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving of de toelichting voorontwerp omgevingsplan en de definitieve versies van de uitgevoerde onderzoeken. Hier dienen ook nog de volgende onderzoeken aan toegevoegd te worden:

15. Stikstofdepositieberekening (AERIUS). Zie 4.6.1.
16. Boomeffectanalyse. Zie 5.5.2.
17. Bodemonderzoek. Zie 5.6.7.
18. Archeologisch onderzoek. Zie 5.6.8.
19. MER-beoordeling

7.5.5 Ontwerp openbare ruimte

Terwijl de ontwikkelaar bezig is met het ontwerpproces van de bouwblokken, werkt de gemeente aan het ontwerp van de openbare ruimte.

Hiervoor selecteert de ambtelijke procesmanager in overleg met het Q-team een landschapsbureau. Dat bureau maakt een ontwerp op hoofdlijnen voor het masterplangebied om de samenhang te waarborgen. Vervolgens maakt het landschapsbureau een SO en VO-openbare ruimte voor de betreffende deelontwikkeling. Dit dient nauwkeurig afgestemd te worden op het SO en VO-gebouwen en omgekeerd.

Als beide ontwerpen zijn goedgekeurd door het Q-team, besluit de ambtelijke procesmanager of het landschapsbureau meteen de vervolgo opdracht krijgt voor het opstellen van het definitief ontwerp -openbare ruimte of dat hier nog even mee gewacht moet worden. Dit is afhankelijk van de duur van de tijdelijke inrichting van de betreffende openbare ruimte: kan het in één keer van gevel tot gevel ingericht worden, of moet de definitieve inrichting wachten tot ook de bestaande gebouwen aan de overkant van de straat vervangen worden door nieuwbouw?

7.5.6 Voorbereidings- en uitvoeringsfase

In deze fase wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en worden voorbereidingen getroffen om het ontwerp uit te voeren***. De juridische procedures lopen via de gemeente, de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opstellen van de verschillende stukken.

Zoals geëist in de ontwikkelstrategie stelt de ontwikkelaar voor de uitvoeringsfase een uitvoeringsplan op. Na goedkeuring van dit uitvoeringsplan worden de gebouwen gerealiseerd en de omliggende openbare ruimte aangelegd. Afspraken over de aanleg en overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

* Ter goedkeuring van het VO moeten de belangrijkste materialen worden bemonsterd en voorgedragen aan de supervisor met zijn Q-team. Ter goedkeuring van het definitief ontwerp geldt dit voor alle toe te passen materialen waaronder het voegwerk.

** Het ontwerp is pas definitief als er een positief advies van het Q-team en de *Adviescommissie Omgevingskwaliteit* (AOK) op het gebouwontwerp is én bijbehorende onderzoeken zijn getoetst door de *Omgevingstafel* (OT). Doel van dit interdisciplinair ambtelijk overleg is snel en binnen de wettelijke termijnen verlenen van de omgevingsvergunning in de voorbereidingsfase.

*** In de voorbereidingsfase worden Mockups ter goedkeuring voorgedragen aan de supervisor. Mocht om technische redenen afgeweken moeten worden van het vergunde ontwerp, dan moet de aanpassing altijd ter goedkeuring voorgedragen worden aan de supervisor.

Ontwerpers referentiefoto's

p.20: 1: Bulk Architecten – Cadix – Antwerpen, BE; 2: Roel Vermeesch, Bram Stessel, Adje Van Oekelen – PAKT – Antwerpen, BE; 3: Townshend Landscape Architects – St Andrews – Londen, VK; 4: Masu Planning – Pocket Park Thorvaldsensvej – Frederiksberg, DK; 5: Franklin Azzi – Beaupassage – Parijs, FR; 6: Field Paoli Architects en Studio KiKi – La Felicita – Parijs, FR; 7: Doazan+Hirschberger – Foundries' Garden – Nantes, FR; 8: MTD landschapsarchitecten, Valode & Pistre en Rijnboutt – Hendrikhof – Tilburg, NL; 9: Cepezed – The Green House – Utrecht, NL; 10: Tengbom – Östermalm's Temporary Market Hall – Stockholm, SE

p.43: Moody Graham Landscape Architecture – Streetscape – locatie onbekend; Mutabilis Landscape Architecture – Woonensemble – Boulogne-Billancourt, FR; Gemeente Amsterdam – Vergroening Prinses Irenestraat – Amsterdam, NL

p.44: Buro Lubbers – Kade Fase 1, Schalkwijk Centrum – Haarlem, NL; Masu Planning – Pocket Park Thorvaldsensvej – Frederiksberg, DK

p.45: Foster + Partners – Citycentre Washington – Washington D.C., VS; onbekend, Delva Landscape Architects – Postpark HS Kwartier – Den Haag, NL; MTD landschapsarchitecten, Valode & Pistre en Rijnboutt – Centrumgebied – Tilburg, NL

p.46: Franklin Azzi – Beaupassage – Parijs, FR; Graeme Massie Architects – Bonn Square – Oxford, VK; Richard Foy, Hideo Sasaki en Everett Ziegel Associates – Pearl Street – Boulder, VS; SLA – Silkeborg Pedestrian Streets and Søndertorv – Silkeborg, DK

p.47: Gemeente Amsterdam – Vergroening Frans Halsstraat – Amsterdam, NL; B+B – De Laat – Alkmaar, NL; OKRA Landschapsarchitecten – Stationsgebied Rouen – Rouen, FR

p.48: Roel Vermeesch, Bram Stessel, Adje Van Oekelen – PAKT – Antwerpen, BE; ADHOC architectes – TULIP – Montreal, CA; MTD landschapsarchitecten, Valode & Pistre en Rijnboutt – Hendrikhof – Tilburg, NL; Cepezed – The Green House – Utrecht, NL

p.49: Onbekend; LAP Landscape & Urban Design en Powerhouse Company – Bethelpark – Delft, NL; Müller Sigrist Architekten – Kalkbreite – Zürich, CH; onbekend

p.50: Onbekend; Ostertag Architects – Dornbirn busstation – Dornbirn, AT; Aden Architectes – Sonia Delaunay School – Courbevoie, FR; Baumann Roserens Architekten – Limmatplatz tramstation – Zürich, CH

p.54: Martijn Sandberg – 'Opgelet! Kunstwerk! Opgelet!' – Amsterdam, NL; Thomas J Price – Moments Contained – Rotterdam, NL; Baljon Landschapsarchitecten – Brusselplein – Leidsche Rijn, NL

p.80: Heren5 – De Eenhoorn – Amsterdam, NL; Korth Tielens – Hart van de Waalsprong – Nijmegen, NL; M3H – Lariks Houthavens –

Amsterdam, NL

p.81: PHPP – Centrum Schalkwijk fase 1 – Haarlem, NL; Neutelings Riedijk Architecten – De Lorentz – Leiden, NL; Mix Architectuur – Railcenter Amersfoort – Amersfoort, NL

p.82: Bulk Architecten – Cadix – Antwerpen, BE; Marc Koehler Architects – Buiksloterham – Amsterdam, NL; Bovenbouw – Cadix – Antwerpen, BE; LAN Architecture – Nolistra woningen – Straatsburg, FR

p.83: Bulk Architecten – Handelsdok West – Gent, BE; Diederendirrix – The Newton – Amsterdam, NL; LAN Architecture – Nolistra woningen – Straatsburg, FR; Steimle Architekten BDA – Residential and Office Development HLC – Ludwigsburg, DE; Gruppeomp – Wohnbebauung Altenbekener Damm – Hannover, DE; Henning Larsen – KAB HQ – Kopenhagen, DK

p.84: onbekend; Valode & Pistre – Hendrikhof – Tilburg, NL; Bulk Architecten – Cadix – Antwerpen, BE; Korthtielens en Marcel Lok – Spaarndammerhart – Amsterdam, NL

p.86: Shift Architecture Urbanism – Appartementengebouwen Klooster Oude Dijk – Tilburg, NL; Bureau SLA – Woonhuis Amsterdam Noord – Amsterdam, NL; onbekend; Shift Architecture Urbanism – Appartementengebouwen Klooster Oude Dijk – Tilburg, NL; onbekend; Butcher Bayley Architects – Copper House – Cambridge, UK

p.87: Mad Arkitekter – Nygaard Square Renovation – Fredrikstad, NO; Kahlfeldt Architekten – Gervinusstraße – Berlijn, DE; onbekend; Mad Arkitekter – Nygaard Square Renovation – Fredrikstad, NO; Hui Designs – The Neptune – Singapore, SG

p.88: Geurst & Schulze architecten – Zuiderspoor Parkstad – Rotterdam, NL; Geurst & Schulze architecten – De Kamerheer – Den Helder, NL; Forgarty Finger – FIVE27 – New York City, VS; Armand Nouvet – Social Housing – Parijs, FR; Korthtielens en Marcel Lok – Spaarndammerhart – Amsterdam, NL

p.89: Orange Architects – S-West – Eindhoven, NL; Bovenbouw – Cadix Palazzo – Antwerpen, BE; Pau Vidal, Vivas Arquitectos – Calle Alibei – Barcelona, ES; Allford Hall Monaghan Morris – Upper Richmond Road – Putney, VK; onbekend

p.90: Dierendonck – Nekkersput – Gent, BE; Mae Architects – Kirkfell and Caudale Housing – Londen, VK; I'M architecten – Stationsstraat 178 – Apeldoorn, NL; WOHA – School of the Arts – Singapore, SG; Korthtielens – Golvenstraat – Oostende, BE; Dierendonck – Nekkersput – Gent, BE

p.91: Mecanoo Architecten – Hulme Living Leaf Street Housing – Manchester, VK; De Zwarte Hond – Hart van de Waalsprong – Nijmegen, NL; Haworth Tompkins – Gardner Close – Wanstead, VK; MVSA Architects en Stefano Boeri – Wonderwoods – Utrecht, NL

p.92: Walters and Cohen Architects – Newham College – Londen,

VK; Townshend Landscape Architects – St Andrews – Londen, VK; Lola Landscape Architects en Bureau Massa – De Groene Kaap – Rotterdam, NL; LAN – Gunsbourg block project – Ivry, FR

p.93: Terrain – Lynn's place Supportive Housing – New York City, VS; MOSS en Mei Architects & planners – Max & Moore – Amsterdam, NL; onbekend; onbekend; onbekend

p.94: TVK – Pocket House – Boulogne, FR; SLA – Silkeborg Pedestrian Streets and Søndertorv – Silkeborg, DK; Shift – Domus Houthaven – Amsterdam, NL; De Zwarte Hond – Marcado Groningen – Groningen, NL; Heren5 – De Eenhoorn – Amsterdam, NL

p.95: Sztuke Architektury – Quarterhouse – Folkestone, VK, Marie-José Van Hee + Robbrecht & Daem, Markthal, Gent, BE, Renzo Piano Building Workshop met Lord, Aeck & Sargent Inc – High Museum of Art expansion – Atlanta, VS

p.96: Field Paoli Architects en Studio KiKi – La Felicita – Parijs, FR, FARO – Droste-terrein – Haarlem, NL, Glenn Howells Architects – English National Ballet – Londen, VK

p.97: Found Projects en Schneider Luesher – Four Roof Pavilion – Shengzen, CN, MVRDV en COBE – Roskilde Festival Folk High School – Roskilde, DK, Studio Gang Architects – Writers Theatre – Chicago, VS

p.98: TJAD Original Design Studio – Flower Station – Sjanghai, CH; Doazan+Hirschberger – Foundries' Garden – Nantes, FR; Field Paoli Architects en Studio KiKi – La Felicita – Parijs, FR; De Zwarte Hond – Superhub Meerstad – Groningen, NL; Sztuke Architektury – Quarterhouse – Folkestone, VK; Slangen+Koenis en Cloud Architectai – Klaipeda Baseinas swimming pool – Klaipeda, LT; DP6 Architectuurstudio – De Neushoorn – Leeuwarden, NL; Studio Gang Architects – Writers Theatre – Chicago, VS

p.99: Xaveer De Geyter Architects – Melopee gemeentehuis – Gent, BE; Mecanoo – Marnixbad – Amsterdam, NL; Muoto Studio – Digital school complex – Boulogne, FR; Tengbom – Östermalm's Temporary Market Hall – Stockholm, SE; Korth Tielens – Hart van de Waalsprong – Nijmegen, NL; Koschuch – Smart Dock – Haarlem, NL

p.100: onbekend; Heren5 – De Eenhoorn – Amsterdam, NL; CULD – Little C – Rotterdam, NL; SLA – Silkeborg Pedestrian Streets and Søndertorv – Silkeborg, DK; West 8 – inrichting rondom Centraal Station – Rotterdam, NL; Nikken Sekkei Ltd – Miyashita Park – Tokyo, JP

p.101: LUC – Oxford Brookes University – Oxford, VK; Levitt Bernstein – Aberfeldy New Village – Aberfeldy, VK; MTD Landschapsarchitecten – inrichting Hendrikhof – Tilburg, NL; B+B – De Laat – Alkmaar, NL; Merritt Chase – Bow Market – Somerville, VS; onbekend

p.102: onbekend; onbekend; 501 Architects – Freedom Square – Panevezys, LT; White Architects – Hamntorget – Stockholm, SE

Rinbout



Gemeente
Haarlem