



Gemeente  
Haarlem

# Molenwijk-Noord

## Ontwikkelvisie

mei 2022

Afdeling Omgevingsbeleid

# Colofon

*Deze stedenbouwkundige visie is opgesteld door Afdeling Omgevingsbeleid, gemeente Haarlem.*

Ontwerpteam gemeente Haarlem:

Teake Bouma, stedenbouwkundige

Sabine Geerlings, landschapsarchitect

Hardy de Graaf, stedenbouwkundige

Procesmanagers gemeente Haarlem:

Karin de Visser (vanaf juni 2021)

Mieneke Zijlmans (tot juni 2021)

In samenwerking met vakdisciplines gemeente Haarlem:

planeconomie, verkeer, ecologie, water en klimaat, wonen, planologie, duurzaamheid, civiele techniek.

In samenwerking met Pré Wonen:

Max van Baar, ontwikkelaar (tot medio 2020)

John van Moorselaar, ontwikkelaar (na medio 2020)

Just architects (vanaf 2021)

Mark van der Heide, stedenbouwkundige Mark van der Heide Urban Design

Jan van Spanje, architect Bureau Bow

# Molenwijk-Noord

## Ontwikkelvisie

mei 2022

Gemeente Haarlem, Afdeling Omgevingsbeleid  
i.s.m. Pré Wonen

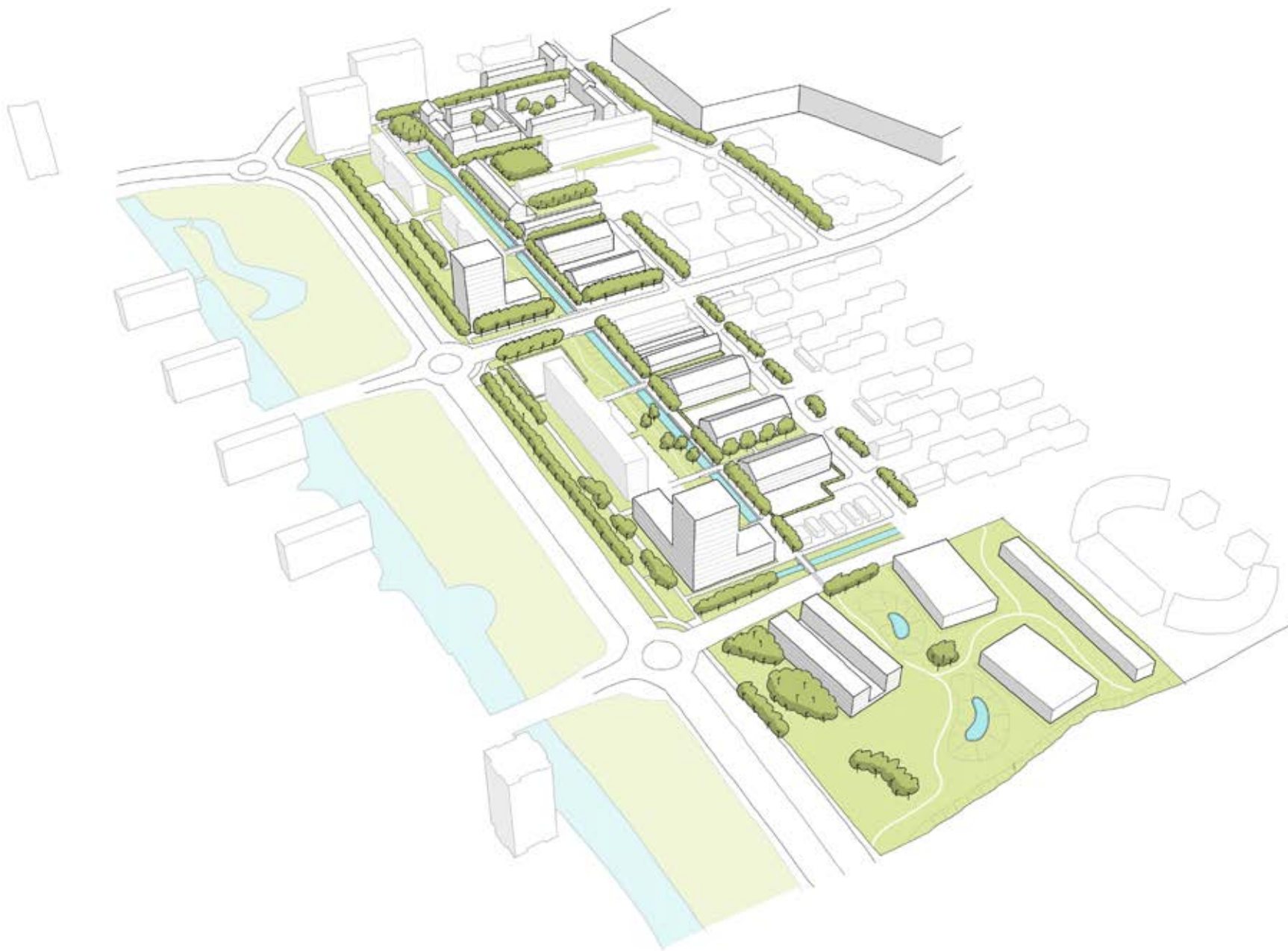


# Inhoudsopgave

Colofon	2
Samenvatting	7
<b>1 Inleiding en opgave</b>	<b>9</b>
<b>2 Locatie en context</b>	<b>13</b>
2.1 Historische context	13
2.2 Ruimtelijke opbouw	15
2.3 Wonen, werken en voorzieningen	21
<b>3 Toekomstig ruimtelijk raamwerk</b>	<b>27</b>
3.1 Hoofdpijnen van het raamwerk	27
3.2 Ontwerppuntgangspunten	29
3.3 Groen	33
3.4 Bebouwing en voorzieningen	43
3.5 Duurzaamheid	47
3.6 Verkeer	51
<b>4 Impressie toekomstperspectief</b>	<b>53</b>
<b>5 Proces</b>	<b>55</b>

## Bijlage Beleid, wet- en regelgeving

1. Structuurplan Haarlem 2020
2. Structuurvisie Openbare Ruimte 2040 (SOR)
3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit
4. Hoogbouwprincipes
5. Woonvisie
6. Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 inclusief wijzigingen 2019
7. Richtlijn duurzaam Bouwen
8. Haarlem Klimaatbestendig 2050
9. Natuurinclusief Bouwen
10. Strategisch Plan Afvalscheiding
11. Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan
12. Bestemmingsplan Schalkwijk
13. Milieu



Impressie toekomstperspectief Molenwij-Noord



# Samenvatting

In Molenwijk-Noord zijn grote ontwikkelingen op komst. Met name het voornemen van Pré Wonen om 11 portiekflats te slopen en te vervangen door nieuwe woningen is ingrijpend. Dit is aanleiding geweest voor het maken van deze visie, die handvatten biedt om van Molenwijk-Noord de komende tien jaar een aangenaam groen woonmilieu te maken, met een divers woningaanbod en passende voorzieningen. Water en groen zijn van belang tegen hittestress, voor waterberging en voor een activerende, aantrekkelijke leefomgeving voor jong en oud.

Ruimtelijk zorgt de nieuwe bebouwing in de Waddenbuurt, waar de flats van Pré Wonen zijn gelegen, voor een tussenschaal, die bemiddelt tussen de grote schaal van de Europaweg (de noordrand van het plangebied) en de kleinschalige buurten van de zuidelijker delen van Molenwijk. Toekomstige ontwikkelingen aan de parkway Europaweg versterken de oriëntatie van de wijk naar buiten en de markante entree tot de wijk met hoge bebouwing en groen. De ontwikkeling ten westen van de Zwemmerslaan zorgt voor versterking van het landschappelijk karakter van dit deel van de Groene Zoom van Schalkwijk, waar voorheen een groot schoolgebouw stond.

Molenwijk-Noord is in de toekomst als volgt opgebouwd

- Centraal in de buurt ligt het buurtpark Waddenpark. De langgerekte, in oost-westrichting gelegen ruimte, brengt eenheid in de buurt 'over de Zuiderzeelaan heen'. Tevens legt het verbinding met de Groene Zoom. Water is een belangrijk onderdeel van het park. Het Waddenpark nodigt uit tot beweging, ontspanning en ontmoeten.
- De Europawegzone aan de noordzijde kenmerkt zich door een reeks van hoge, markante gebouwen en een brede, lommerrijke groenzone. Het bestaande bebouwingspatroon van verspringende blokken aan de Europaweg wordt aangevuld met nieuwe objecten op de hoeken van de Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan.
- Tussen het park en de bestaande buurten aan de zuidzijde is een middenzone met helder gedefinieerde bouwvelden met middelhoge bebouwing. De bouwvelden vormen een strakke lijn aan de zuidrand van het Waddenpark, in contrast met de verspringende bebouwing aan de noordrand van het park. Een fijnmazig weefsel van

groene paden en straten zorgt voor een goede verbinding met de gebieden aan de noord- en zuidzijde. Nieuwe bebouwing vormt samen met de bestaande bebouwing logische ensembles, die met voorkanten (i.p.v. de huidige situatie met veelal achterkanten) naar de openbare ruimte zijn gericht. Daarbij zijn plinten geopend of, waar dit mogelijk is, worden ze voorzien van een mooie groene begeleiding.

- De Zwemmerslaan vormt ruimtelijk de grens tussen de woonwijk en de Groene Zoom. Op de voormalige schoollocatie aan de westzijde van de Zwemmerslaan wordt de Groene Zoom uitgebreid en een cluster van vrijstaande, alzijdige woongebouwen in het groen ontwikkeld. Daarbij wordt het landschappelijk karakter van het dit gebied als onderdeel van de Groene Zoom versterkt en het gebied meer beleefbaar en toegankelijk gemaakt.
- Aanvullend wordt onderzoek gedaan naar een voorzieningencluster in de omgeving van de Frieslandlaan.

De opgenomen bouwmassa's in de tekeningen zijn een illustratieve verbeelding van de principes uit deze visie. De exacte vorm en positie kunnen wijzigen bij het uitwerken van de visie in concrete plannen.



Raamwerk van de ontwikkelvisie



Ligging in Haarlem



Maquette Molenwijk, 1973 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20381)



# 1 Inleiding en opgave

## Inleiding

De ligging van Molenwijk-Noord heeft vele kwaliteiten. Het gebied ligt nabij de Groene Zoom en het Spaarne, het winkelcentrum van Schalkwijk, parken en de brug naar Heemstede. Echter, de buurt bestaat voor een substantieel deel uit verouderde woningen, schrale bebouwing en sleetse, anonieme buitenruimte. Op basis van de Leefbaarometer (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) wordt het als de minst leefbare buurt van Molenwijk beschouwd. Vandaar dat deze ontwikkelvisie is opgesteld. De visie geeft een ruimtelijk perspectief voor de periode tot 2030 en een doorkijk naar verder. Daarmee biedt het een kader voor toekomstige projecten en initiatieven, zodat deze met elkaar stap voor stap gaan bijdragen aan het maken van een aantrekkelijke en duurzame buurt.

## Aanleiding

Pré Wonen is van plan om 11 bestaande flats rondom de Waddenstraat te slopen en nieuwe woningen te realiseren. Dat is nodig omdat de flats functioneel en technisch aan het einde van hun levensduur zijn. Daarnaast spelen er meer initiatieven in Molenwijk-Noord (zie onder kop “Bestaande initiatieven in het plangebied” op deze pagina). Tezamen bieden ze een grote kans voor een aanzienlijke verbetering van de buurt, die Pré Wonen en de gemeente willen benutten .

## Opgave

Het doel is om van Molenwijk-Noord een prettige, gezonde en toekomstbestendige wijk te maken.

Met het coalitieakkoord ‘Duurzaam doen’ uit 2018 zet de gemeente in op het leefbaarder, socialer, duurzamer en groener maken van de stad. Een ongedeelde stad waar iedereen kan meedoen, waar verschillende doelgroepen zich thuis voelen in hun wijk en waar de voorzieningen op orde zijn.

De Omgevingsvisie Haarlem 2045 verbindt beleidsopgaven vanuit verschillende sectoren met elkaar op het gebied van bereikbaarheid, wonen, duurzaamheid, groen, economie, sociale netwerken, cultuur, enzovoort. Zes strategische keuzes vormen de essentie van de Omgevingsvisie:

- Mengen en verdichten
- Buurtgericht ontwikkelen
- Vergroenen en vernatten
- Bevorderen gezonde leefomgeving
- Ruimte voor de energietransitie
- Mobiliteitstransitie

In Molenwijk-Noord kunnen we deze strategische keuzes goed toepassen op de praktijk. Zoals uit de voorliggende visie zal blijken zijn de uitdagingen in Molenwijk-Noord groot en valt er dus veel te winnen. Door in de buurt de diversiteit aan woningen en voorzieningen te vergroten - met meer aandacht voor ouderen en jongeren -, gebouwen en openbare ruimte te vergroenen en te verduurzamen, de auto minder te faciliteren en bewegen te stimuleren geven we alle zes de strategische keuzes een plek binnen deze ontwikkeling en dragen we bij aan de ambities van de stad. De schaal van het gebied en het gegeven dat er meerdere initiatieven spelen maken een integrale aanpak van gebouwen en buitenruimte mogelijk.

## Plangebied

Molenwijk is een onderdeel van Schalkwijk, het naoorlogse stadsdeel in het zuidoosten van Haarlem. Het plangebied van de Ontwikkelvisie is Molenwijk-Noord. Dit gebied ligt ingeklemd tussen de Europaweg (hoofdweg van Schalkwijk) aan de noordzijde, de Groene Zoom aan de westkant, de Amelandstraat., Frieslandlaan en Prattenburg aan de zuidkant en de Groningenlaan aan de oostkant.

Het plangebied bestaat uit twee verschillende delen. Ten westen van de Zwemmerslaan bevindt zich een ontwikkellocatie, op de overgang naar de Groene Zoom, waar vroeger een middelbare school stond. Ten oosten van de Zwemmerslaan ligt de stadswijk Molenwijk, met als ontwikkelgebieden de Waddenbuurt (met de flats van Pré wonen) en het gebied rond de Frieslandlaan. Voor deze verschillende deelgebieden wordt op basis van deze ontwikkelvisie een separate uitwerking in de vorm van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Schetsontwerp voor de openbare ruimte gemaakt, aangezien de betrokken partijen en de snelheid van de ontwikkeling per deelgebied verschillen.



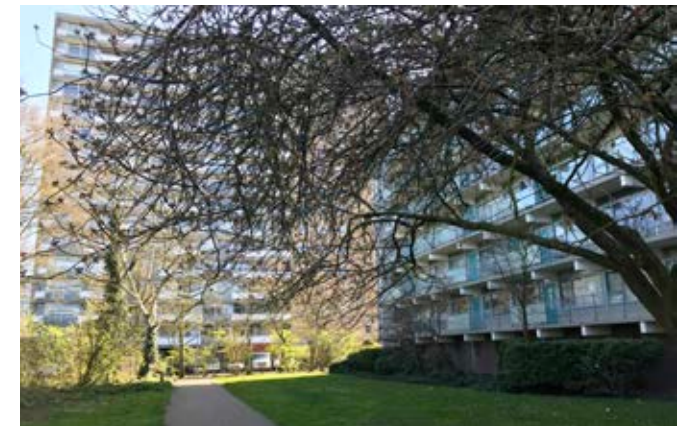
Plangebied en initiatieven (cijfers verwijzen naar hoofdstekst)



Texelhof (Waddenbuurt-West)



Hoek Zuiderzeelaan-Waddenstraat



Europaweg-Oost, hoek Groningenlaan



## Bestaande initiatieven in het plangebied

In het plangebied speelt een groot aantal initiatieven, die zich bevinden in verschillende stadia:

1. *Sloop van 264 sociale huurwoningen van Pre Wonen*

Dit initiatief wordt als deel van deze ontwikkelvisie verkend. Het streven is om minimaal het bestaande volume terug te bouwen en kleinere woningen te realiseren.

2. *Zwemmerslaan.2-4*

Op de Zwemmerslaan 2-4 is in het verleden een school gesloopt. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsverplichting opgenomen. De nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan een goede overgang tussen de Groene Zoom en de stedelijke wijken van Schalkwijk.

3. *Grafische school Terschellingpad*

Dit gebouw is eigendom van de gemeente Haarlem. Er ligt een uitwerkingsgebied in het bestemmingsplan. Er is nog geen concreet plan.

4. *Hartekamp*

Deze locatie is eigendom van de Amelandstraat B.V. Deze locatie ligt in het uitwerkingsgebied van het bestemmingsplan. Er is nog geen concreet plan.

5. *Voormalige gymzaal, in eigendom van Leger des Heils.*

6. *Frieslandlaan en scholen*

In het strategisch huisvestigingsonderwijs 2020 is bepaald dat de Brandaris en de Wadden, gelegen aan de noordzijde van de Frieslandlaan, op één locatie kunnen komen.

7. *Wijkraad.*

De wijkraad is op zoek naar een locatie voor een multifunctionele ruimte. Ze gebruiken tijdelijk de garage aan de Frieslandlaan.

## Proces en communicatie

De visie is in samenspraak met de stakeholders in het gebied, in het bijzonder Pré Wonen, tot stand gekomen. Zo worden alle belangen zo goed mogelijk met elkaar verbonden en ontstaat er draagvlak om bij te dragen aan de realisatie van de ambities.

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele kenmerken van Molenwijk-Noord beschreven. Daarbij wordt het plangebied ook in historisch perspectief en in de grotere context van Molenwijk en Schalkwijk beschouwd. Hoofdstuk 3 vormt de inhoudelijke kern van de visie. Dit hoofdstuk beschrijft het raamwerk dat de drager wordt voor toekomstige ontwikkelingen. Het raamwerk heeft betrekking op de toekomstige structuur van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 4 laat een impressie van het toekomstig Molenwijk-Noord zien.

Hoofdstuk 5 beschrijft procesmatige aspecten: de ontwikkelstrategie, juridische aspecten, financiële zaken en het vervolgproces.

De in de tekeningen opgenomen bouwmassa's zijn een illustratieve verbeelding van de principes uit deze visie. De exacte vorm en positie kunnen wijzigen bij het uitwerken van de visie in concrete plannen.

De maatvoeringen in de doorsnedes zijn indicatief.



Structuurplan Schalkwijk



1965 - 1970



1990 - heden



1961



1969



1981



# 2 Locatie en context

## 2.1 Historische context

De oostzijde van het Spaarne is lange tijd een drassig en wild gebied geweest. In de tiende eeuw werd het gebied ontgonnen om er landbouw te bedrijven. De Zuid-Schalkwijkerweg, gelegen op de kade aan de oostzijde van het Spaarne, was een belangrijke ontginningsas, waaraan boerderijen gesitueerd werden. Deze weg heeft nog steeds een landelijk karakter.

Eind jaren 50 van de vorige eeuw werd het Structuurplan voor de ontwikkeling van Schalkwijk vastgesteld. Het gebied omvatte circa tien- tot twaalfduizend woningen voor ca. 40.000 inwoners. Schalkwijk werd opgebouwd uit vier als woonwijk functionerende kwadranten, gelegen om een middengebied met ondersteunende stedelijke functies, omringd door een groengebied (de 'Groene Zoom'). De Groene Zoom vervulde een belangrijke rol als recreatieruimte voor bewoners van het hoogstedelijke Schalkwijk. In de modernistische traditie van licht, lucht en ruimte werden functies strikt van elkaar gescheiden. Alvorens met de bouw van de wijk kon worden begonnen, werd een dik zandpakket aangebracht op het bestaande veenweidegebied. De Schouwbroekerplas, Meerwijkplas en Molenplas, die deel uitmaken van de Groene Zoom, zijn ruimtelijke restanten van de zandwinning.

Molenwijk werd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ontwikkeld als laatste van de wijken van Schalkwijk. In Molenwijk is een omslag qua stedenbouwkundige ideologie. Het modernisme waarin de nadruk lag op grootschaligheid, de ordenende werking van de verkeersontsluiting en uniformiteit maakte in de zogenaamde bloemkoolwijk plaats voor kleinschaligheid en herkenbaarheid. Daarnaast kwam er aandacht voor natuur in de stad. Deze omslag in denken is zichtbaar in Molenwijk-Noord. De orthogonale opzet van de bebouwing, bestaande uit portiek- en galerijflats, is te beschouwen als kenmerkend voor het modernisme. Sterker nog, de portiekflats van de Waddenbuurt waren al eerder aan de Engelandlaan in de Europawijk gerealiseerd. Echter, de opbouw in ensembles van gebouwen en buitenruimte ("stempels"), een helder stratenpatroon en een sterke samenhang tussen bebouwing en buitenruimte ontbreken. Hierin ligt

een belangrijk deel van de opgave voor herstructurering van de buurt. Het hart van Molenwijk, bestaande uit het middelhoogbouwcomplex van Prattenburg/Engelenburg/Sandenburg rond een park, kan worden beschouwd als reactie op de functionalistische strokenbouw. Het gevelbeeld is afwisselend, onder ander door verschillende hoogtes. Parkeervoorzieningen liggen onder de blokken en de meeste woningen zijn bereikbaar via een verhoogd voetgangers- en fietsers dek. Het park heeft een ecologisch karakter.



Kleinschalige buurten met woonerven zijn kenmerkend voor een groot deel van Molenwijk.



Veel groen en water zijn kenmerken van Molenwijk.



Vier wijken van Schalkwijk



Groenstructuur Schalkwijk



Verkeersstructuur Schalkwijk

## 2.2 Ruimtelijke opbouw

### Positie in Schalkwijk

Schalkwijk is opgebouwd uit vier afgebakende wijken. De wijken van Schalkwijk worden van elkaar gescheiden door groene scheggen met vaarten. Rond Schalkwijk liggen groengebieden, die tezamen de zogenaamde Groene Zoom vormen. Dit gebied heeft grote landschappelijke en recreatieve waarden. De Groene Zoom aan de westzijde van Molenwijk heeft een overheersend landschappelijk karakter. Hier zijn nog restanten van het oude polderlandschap in de vorm van weilanden, sloten, knotwilgen. Langs het Spaarne loopt de Zuid-Schalkwijkerweg met daaraan kleinschalige bebouwing, waaronder zowel oude boerderijen als nieuwe vrijstaande woonhuizen. Aan de zuidkant van Molenwijk is het recreatiegebied Molenplas gelegen. De combinatie van een uitgestrekt park en een grote plas met daaraan horeca maken het tot een geliefd recreatiegebied van Schalkwijk. Aan de noordzijde ligt het plangebied aan de groene scheg die de scheiding vormt tussen Molenwijk en de Europawijk. In deze groene scheg ligt de Europaweg, die samen met de Amerikaweg de hoofdwegenstructuur van Schalkwijk vormt. Centraal aan de Europaweg ligt het winkelcentrum van Schalkwijk. De Europaweg takt in noordelijke richting aan op de Schipholweg, waarvandaan de verbinding met de binnenstad is en de stad uit richting de snelwegen en Amsterdam. Naar het zuidwesten vormt de Europaweg de verbinding met Heemstede via de Schouwbroekerbrug over het Spaarne en de Schouwbroekerplas.

Met het openbaar vervoer is Molenwijk goed verbonden met het centrum van Haarlem, het Spaarne Gasthuis, het station en winkelcentrum Schalkwijk. Bus 73 halteert op de Zuiderzeelaan nabij de Amelandstraat. Hiervandaan is de afstand tot de uiterste hoeken van Molenwijk-Noord 300 m.

### Ontwikkelingen rond Europaweg

Voor de zone Europaweg, van de kop van de Europaweg bij de Schipholweg tot en met winkelcentrum Schalkwijk, is de visie Ontwikkelzone Europaweg opgesteld. Deze visie helpt te bepalen hoeveel en op welke manier nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen kunnen worden toegevoegd aan dit gebied in de periode tot 2025. Ook de omvorming van dit noordelijk deel van de Europaweg tot stadsstraat – sleutelproject in de Structuurvisie Openbare Ruimte - maakt deel uit van de ontwikkelstrategie. De



Zuid-Schalkwijkerweg



Bebouwingsstructuur Schalkwijk





Ontwikkelingen rond Europaweg



Verkeersstructuur Molenwijk, met bushaltes



Hoofdstructuur Molenwijk en Europawijk



Europaweg verandert hiermee van een brede autoweg naar een levendige straat met voorkanten en toegangen van gebouwen aan de straat en meer dwarsverbindingen over de straat heen voor langzaam verkeer. Het zuidelijk deel van de Europaweg wordt niet getransformeerd naar een stadsstraat, maar behoudt het karakter van een parkway. De parkway kenmerkt zich door een breed wegprofiel met aparte rijbanen en fietspaden, brede groene bermen en aan weerszijden een parkachtig gebied. Dit type groene weg is ook het leidende thema voor de rest van de hoofdverkeersontsluiting van Schalkwijk, namelijk de Aziëweg en de Amerikaweg. Ter hoogte van het winkelcentrum wordt een overgang van stadsstraat naar parkway gemaakt.

Grote transformatiegebieden in deze ontwikkelzone zijn Knooppunt Nieuw-Zuid, Schalkwijk-Midden, Het Spaarne Gasthuis en Schalkstad. Het Spaarne Gasthuis wil haar gebouwen grootschalig vernieuwen binnen de komende 10 jaar. In Schalkwijk-Midden werken vastgoedeigenaren en de gemeente samen aan de transformatie van het voormalige kantoreengebied tussen het stadsdeelcentrum van Schalkwijk en het Spaarne Gasthuis. Dit gebied met veel leegstaande kantoorruimte wordt een aantrekkelijk, levendig en groen woon-werkgebied. Het winkelcentrum Schalkwijk wordt de komende jaren vernieuwd en ontwikkeld tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum van Schalkwijk. Hierbij worden functies als wonen, werken en uitgaan aan het centrum toegevoegd.

### **Hoofdopzet Molenwijk**

Molenwijk is opgebouwd uit naar binnen gekeerde buurten, die verbonden zijn door een centrale ontsluitingsring. De ontsluitingsring (Zuiderzeelaan, Groningenlaan) doorsnijdt Molenwijk-Noord, terwijl hij bij de andere buurten erlangs ligt. Centraal in de wijk ligt een park met daaromheen hoogbouw. Drie groenzones verbinden het centrale park met de grote groengebieden rond de wijk. Naar de noordzijde ontbreekt een groene verbinding. Op de Structuurplankaart van Schalkwijk uit 1966 was deze wel weergegeven. De ontsluitingslus van Molenwijk takt op twee punten aan op de Europaweg. De overige straten in de buurt zijn te beschouwen als woonstraten. In Molenwijk lopen de hoofdroutes voor langzaam verkeer door de drie groenzones. In Molenwijk-Noord ontbreken echter langzaamverkeersroutes naar aantrekkelijke bestemmingen, zoals de Molenplas, het Molenburgpark, het Romolenpark en de

Groene Zoom.

Aan de westzijde van Molenwijk, separaat van de woonwijk, was oorspronkelijk een zone voor een bovenwijkse voorziening. Op deze plek, die deel uitmaakt van het plangebied, stond tot 2012 een middelbare school.

### **De buurten van Molenwijk**

Het grootste deel van Molenwijk bestaat uit een zeer kleinschalig en groen woonmilieu. Dit kenmerkt zich door laagbouwblokken, gesitueerd aan woonerven met parkeerhofjes en wandelpaden. Routes voor autoverkeer hebben een eigen, slingerend verloop. De bouwblokken, paden en erven zijn in een opzichzelfstaand, strak patroon in noord-zuid-richting geplaatst. Dit leidt tot een introvert karakter van de buurten en doorgaans achterkanten aan de omliggende wegen en groengebieden.

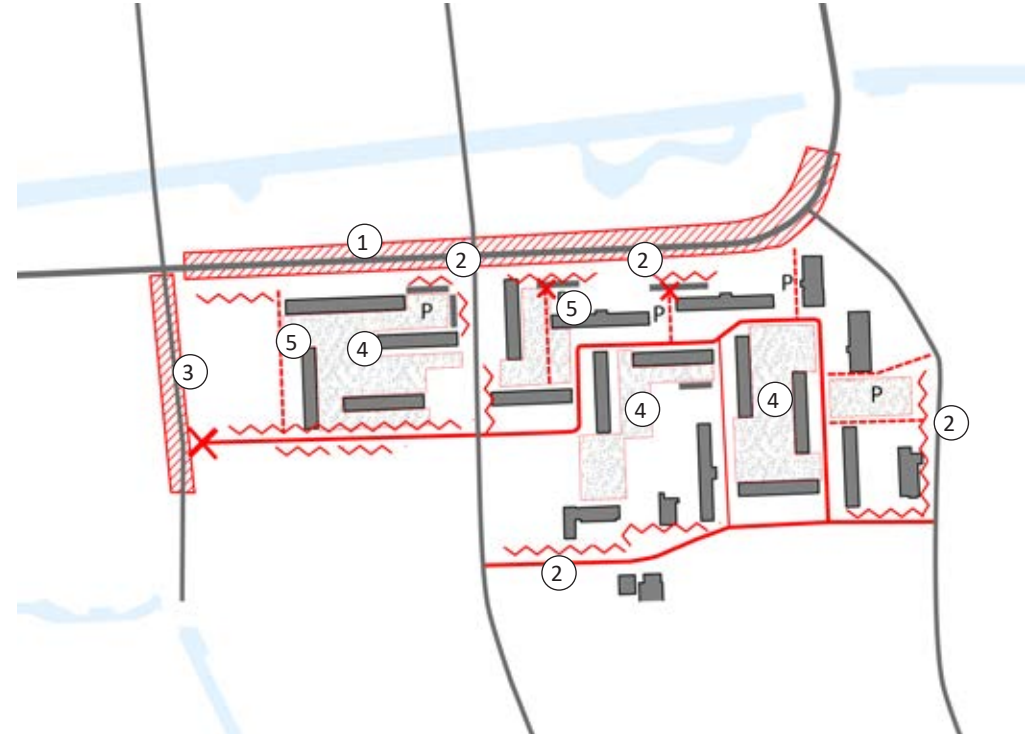
Het noordelijk deel van Molenwijk wijkt qua schaal en bebouwingstypologie af van de rest van de wijk. Hier staan portieketage- en galerijflats in een orthogonale opzet als losse stroken in de ruimte. De 4 lagen hoge portiekflats bemiddelen tussen de rand van hoge bebouwing aan de Europaweg en de kleine schaal van de overige buurten. Tussen de flats slingert een straat, die onafhankelijk van de flats lijkt te zijn gepositioneerd. De oriëntatie van de woningen en relatie tussen woningen en buitenruimte vertonen geen logische samenhang. Het ontbreken van samenhang tussen bebouwing en buitenruimte op structuurniveau leidt ertoe dat bebouwing veelal met achterkanten en kopgevels aan belangrijke plekken en straten staat. Dode plinten, grote parkeerterreinen en garageboxen maken de relatie tussen bebouwing, straten, verblijfsplekken en de groene scheg nog moeizamer, waardoor de buitenruimte een anoniem karakter heeft. Tegelijkertijd kenmerkt de buurt zich door een ruime opzet. De straten zijn breed met veelal een grasberm en bomen, er zijn meerdere verblijfsplekken van formaat en de buurt heeft lommerrijke randen.

Voorzieningen, zoals winkels, scholen en kerken liggen verspreid door Molenwijk, in plaats van geconcentreerd in buurt- en wijkcentra, zoals kenmerkend was voor de wijkgedachte in de naoorlogse periode en gerealiseerd is in de andere wijken van Schalkwijk.



#### Kwaliteiten

1. Nabijheid van parken Romolenpark en Molenburgpark
2. Landschapspark Groene Zoom
3. Parkway Europaweg met grote bomen en markante bebouwing
4. Grote bomen in de Waddenbuurt en Zwemmerslaan
5. Nabijheid van winkelcentrum Schalkwijk



#### Knelpunten

1. Barrière Europawegzone door breed wegprofiel en gesloten beeld Romolenpark
2. Achterkanten van bebouwing naar belangrijke openbare ruimtes
3. Weinig contact met Groene Zoom vanuit Waddenbuurt. door dichte beplanting langs Zwemmerslaan en ontbreken van routes
4. Veel openbare ruimtes, maar matig van kwaliteit (anoniem, versnipperd, veel parkeren)
5. Vanuit de buurt slechte of doodlopende routes richting Europaweg

## Ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten

Uit het voorgaande blijkt dat het plangebied Molenwijk-Noord stedenbouwkundig en landschappelijk uit twee zeer verschillende delen bestaat:

- De ontwikkelingen ten oosten van de Zwemmerslaan maken deel uit van de stadswijk Molenwijk.
- De ontwikkeling ten westen van de Zwemmerslaan betreft een op zichzelf staand terrein, waar voorheen een middelbare school stond, op de rand van de Groene Zoom.

De kwaliteiten en knelpunten van deze deelgebieden zijn dan ook grotendeels van verschillende aard.

### *Kwaliteiten van toepassing op het gehele plangebied:*

- Strategische positie aan Europaweg als uitvalsroute van het stadsdeel en nabij winkelcentrum Schalkwijk
- Nabijheid van parken en Groene Zoom: het Spaarne, de Molenplas en het Romolenpark en Molenburgpark. Deze hebben recreatieve en ecologische waarden.
- Veel groen in de buurt met deels waardevolle bomen van formaat.

### *Kwaliteiten van Molenwijk-Noord, ten oosten van Zwemmerslaan:*

- Ruime opzet
- Groene scheg met parkway en markante, hoge bebouwing in/aan het park
- Goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto

### *Knelpunten Molenwijk-Noord, ten oosten van Zwemmerslaan:*

Bovenstaande kwaliteiten komen maar beperkt uit de verf. Dit komt allereerst door de introverte en onsamenvangende opzet van de buurt. Dit betekent:

- Gebrek aan helderheid t.a.v. oriëntatie en hiërarchie
- Achterkanten naar belangrijke ruimtes en structuren
- Anonieme, amorfe buitenruimte, die niet uitnodigt tot verblijf en ontmoeting
- Versnipperd groen
- Zone Europaweg werkt als barrière en achterkant van de wijk. Molenwijk-Noord ligt verborgen achter dichte beplanting, garageboxen en parkeerterreinen.

- Slechte langzaam verkeersverbindingen met omgeving (parken, Groene Zoom).

De matige belevingskwaliteit van de buurt wordt versterkt door:

- De koude ontmoeting van gebouw en buitenruimte. Flatgebouwen hebben blinde plinten.
- Een overmaat aan verharding. Overdimensionering van wegen.
- Auto's vol in beeld

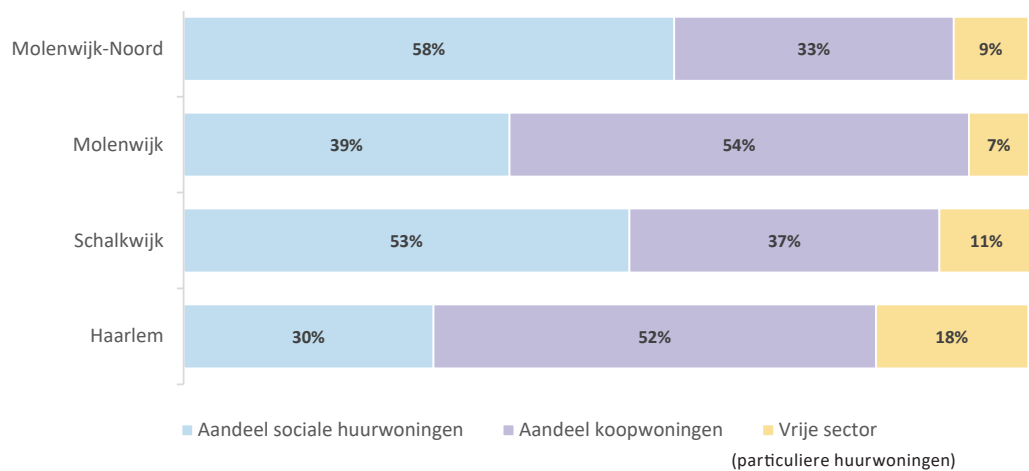
Het gebied ten westen van de Zwemmerslaan heeft als grote waarde dat het ligt aan de rand van de Groene Zoom. Door het introverte karakter, dichte beplanting langs de randen en het ontbreken van paden ervaar je het nog niet als deel van de Groene Zoom.



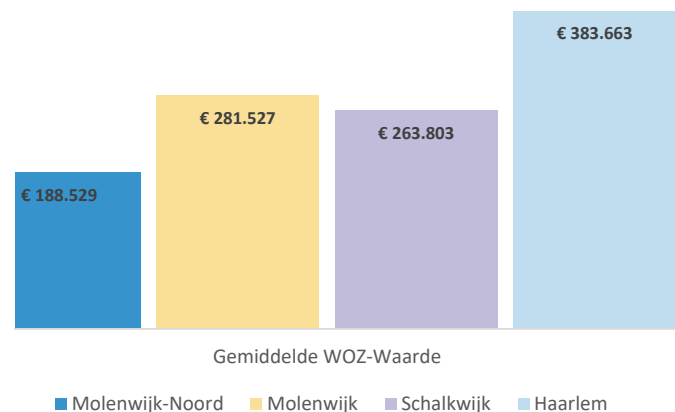
Bestaande kwaliteit Waddenbuurt:  
grote bomen



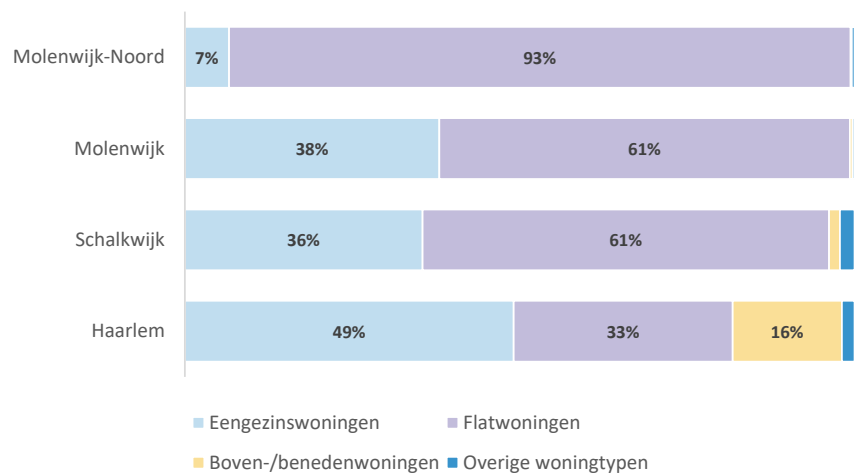
Bestaand knelpunt Waddenbuurt:  
dode plinten, harde overgang gebouw-buitenruimte



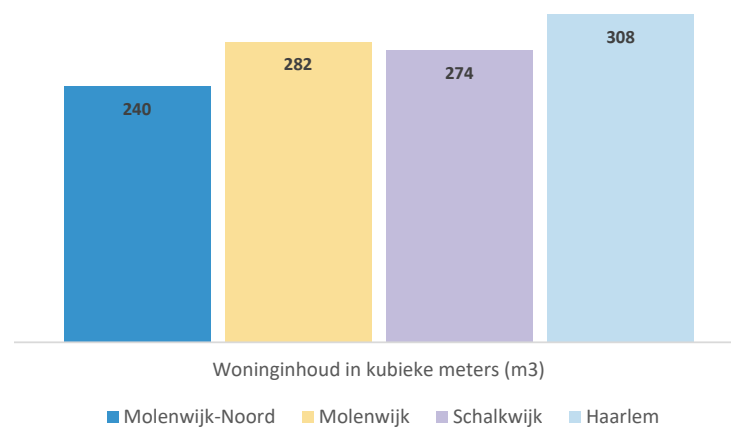
Eigendom woningvoorraad (2021)



Gemiddelde WOZ-waarde (2021)



Woningtypologie



Gemiddelde woninginhoud in m3 (2019)



## 2.3 Wonen, werken en voorzieningen

### Wonen

Molenwijk-Noord bestaat grotendeels uit de Waddenbuurt en heeft hoofzakelijk een woonfunctie. Het aandeel sociale huurwoningen in Molenwijk-Noord (58,1%) is in vergelijking met de rest van Molenwijk (38,6%) en de rest van Schalkwijk (52,8%) relatief groot. Dit uit zich in fysieke zin in een groot aandeel flatwoningen (93,3%) en een relatief lage gemiddelde woninginhoud (240m<sup>3</sup>). De gemiddelde WOZ-waarde in Molenwijk-Noord is €188.529, dat is bijna één ton lager dan het gemiddelde van heel Molenwijk en bijna twee ton lager dan het gemiddelde van Haarlem. Op deze onderdelen blijft Molenwijk-Noord dus achter ten opzichte van Haarlem, Schalkwijk én de rest van Molenwijk. Vanwege het eenzijdige woningaanbod is het voor inwoners moeilijk om een wooncarrière te maken binnen de buurt. Bovendien is de buurt minder aantrekkelijk voor kapitaalkrachtigere inwoners. Hierdoor ontwikkelt de buurt zich moeilijker in vergelijking met de rest van Molenwijk en Schalkwijk.

### Werken en voorzieningen

Verspreid door Molenwijk zijn verschillende voorzieningen en functies te vinden. Grofweg zijn er twee clusters in Molenwijk; een maatschappelijk cluster rondom de Frieslandlaan en een detailhandelcluster aan de Engelenburg. Daarnaast is er nog bedrijvigheid rondom het Terschellingpad.

Het cluster rond de Frieslandlaan omvat de volgende functies.

Aan de oostkant – op de hoek van de Groningenlaan en Frieslandlaan ligt een kavel met een maatschappelijke bestemming. Hier bevindt zich momenteel een kerk.

Wanneer we de Frieslandlaan in westelijke richting volgen komen we bij een cluster van maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Ter hoogte van het Zevenwoudenplantsoen zijn de basisscholen De Brandaris en De Wadden gevestigd. De schoolgebouwen worden gedeeld met een kinderopvang en een peuterspeelzaal. Hier is ook een speeltuintje met een basketbalveldje. De scholen staan op de nominatie voor sloop en nieuwbouw. Herontwikkeling van de twee scholen in één gebouw of op één locatie behoort tot de mogelijkheden. Verder bevindt zich in dit cluster een snackbar, een multifunctioneel bedrijfsgebouw met tankstation en een transformatorstation

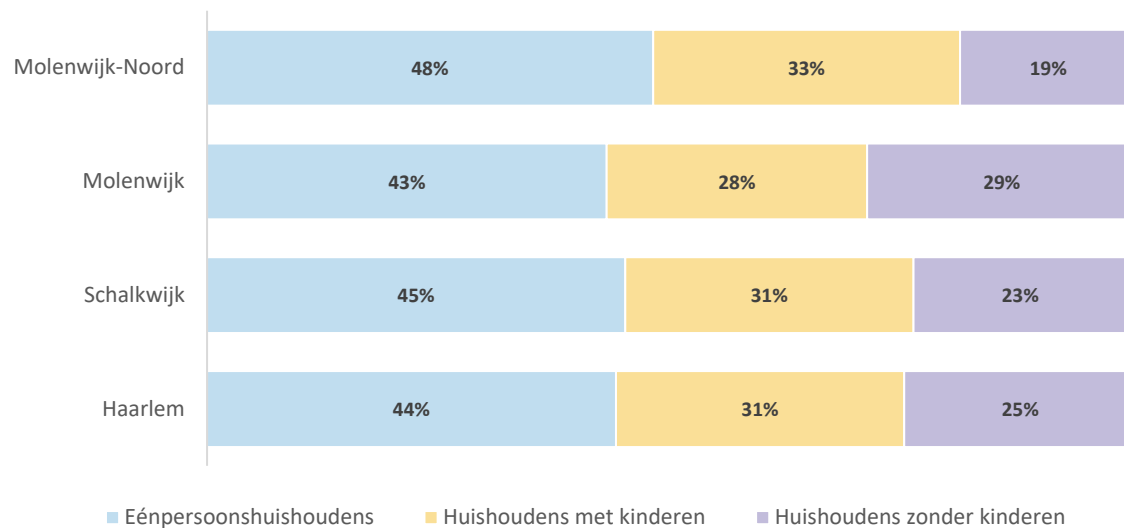
(50kV). In het multifunctionele bedrijfsgebouw is sinds begin 2021 een kringloopwinkel in combinatie met een koffiecorner (Het Open huis) gevestigd. Hier huist ook de Wijkraad Molenwijk. Daarnaast is er in dit gebouw een makelaar gevestigd. Aan de zuidzijde van de Frieslandlaan bevindt zich een ZOED (Zorg onder een dak) met een huisarts, apotheek en andere zorg zoals fysiotherapeut. Ook Zorgbalans Molenwijk is hier gevestigd.

In Molenwijk-Noord is geen detailhandel. De dichtstbijzijnde winkels voor dagelijkse boodschappen zijn gelegen in midden van Molenwijk aan de Engelenburg. Hier bevindt zich een buurtsupermarkt van ca. 1.000m<sup>2</sup> bvo en andere dagelijkse voorzieningen als een slijter, bakker, ijssalon en grillroom. Verder bevindt zich hier wat kleinschalige bedrijvigheid. Het cluster Engelenburg heeft weinig uitstraling en biedt weinig mogelijkheden tot uitbreiding met andere functies.

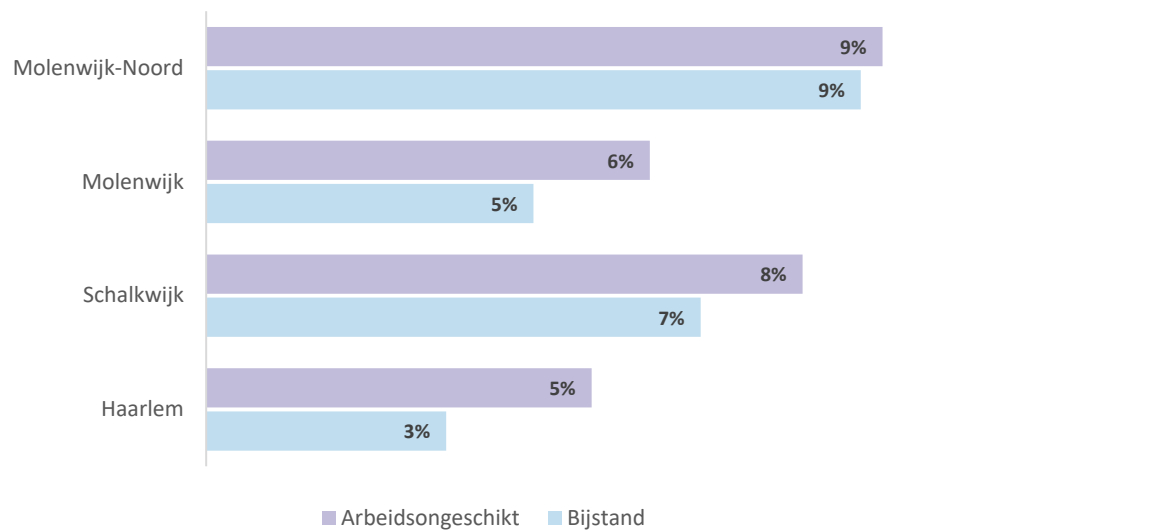
Daarnaast is er het stadsdeelcentrum Schalkwijk met een ruim aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel en voorzieningen. Het stadsdeelcentrum wordt de komende jaren door ontwikkeld naar een multifunctioneel gebied waar mensen kunnen winkelen, wonen, werken en verblijven.

De voormalige Grafische School aan het Terschellingpad – in het noordwesten van het plangebied – is tot 2024 in gebruik als broedplaats voor startende ondernemers. Hier bevindt zich ook een tweedehands winkel. In totaal zijn er in Molenwijk-Noord 90 bedrijven die samen goed zijn voor 189 banen, waarvan 68 ZZP'ers. Het aantal banen en ZZP'ers is in vergelijking met de andere buurten in Molenwijk relatief hoog. Verspreid door de buurt zijn er bedrijven-aan-huis te vinden zoals autorijscholen, taxibedrijven, aannemers en massagesalons.

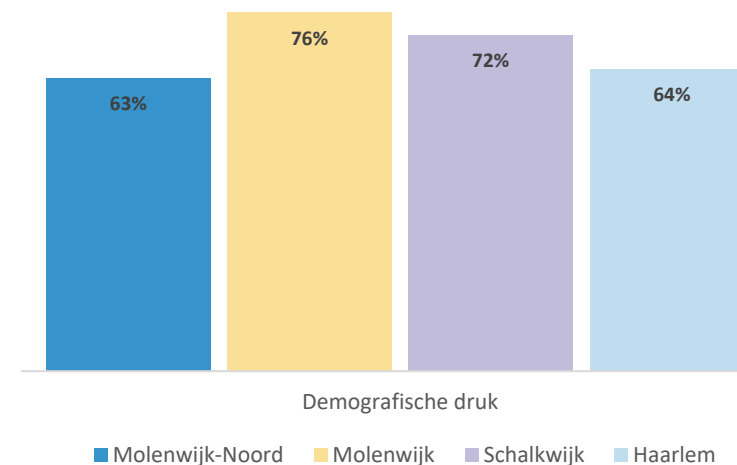
De verschillende voorzieningen en bedrijvenclusters in en rond Molenwijk-Noord hebben een vrij eenzijdig functioneel aanbod. Er is weinig dynamiek tussen de clusters en sprake van weinig functiemenging binnen de clusters. Hierdoor ontbreekt het aan een plek waar bewoners samenkomen, verblijven, elkaar (spontaan) kunnen ontmoeten of een kop koffie kunnen drinken. Het ontbreekt dus aan een centrale plaats, een hart voor de wijk.



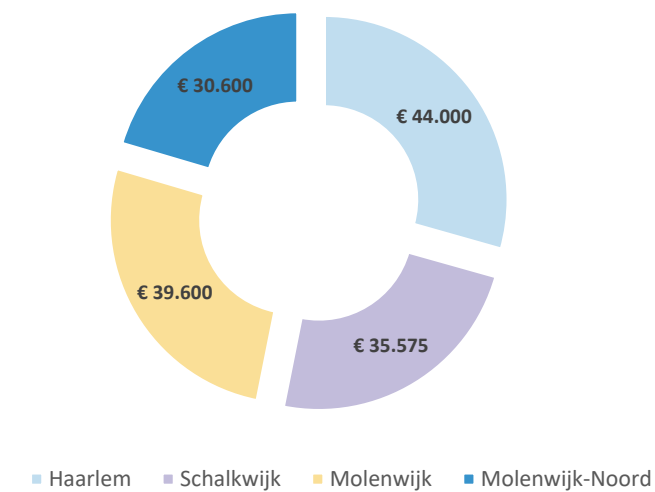
Samenstelling huishoudens (2016)



Aandeel arbeidsongeschikten en bijstandsgerechtigden



Demografische druk



Gemiddeld inkomen

## Kwaliteiten en knelpunten wonen, werken en voorzieningen

### Kwaliteiten:

- Goed en verspreid aanbod van voorzieningen door de wijk
- Relatief veel werkgelegenheid in de vorm van ZZP'ers
- Nabijheid van het stadsdeelcentrum van Schalkwijk
- Betaalbare huurwoningen
- Kansen voor aansluiten op nieuwe woonbehoefte met een gevarieerder woningaanbod.
- Kansen voor herontwikkeling van de basisscholen de Brandaris en De Wadden

### Knelpunten:

- Hoog aandeel flatwoningen en relatief kleine woningen en lage gemiddelde WOZ-waarde. Het woningaanbod is erg eenzijdig en de mogelijkheden om in de buurt een wooncarrière te maken klein.
- Door scheiding van functies mist een centrale plaats voor functionele kruisbestuiving, netwerkvorming en (in)formele ontmoeting.
- Weinig formele en informele ontmoetingsplekken voor bewoners

## 2.4 Sociaal-maatschappelijke aspecten

### Bevolking

In Molenwijk-Noord wonen 1.783 mensen (1 januari 2021). Relatief gezien zijn de inwoners van Molenwijk-Noord – met een gemiddelde leeftijd van 37 jaar – jong in vergelijking met heel Molenwijk (44,8 jaar) en Haarlem (40,5 jaar). Net als in de rest van Haarlem is er in Molenwijk-Noord sprake van een toenemende vergrijzende bevolkingssamenstelling. De prognoses laten zien dat in Haarlem het aandeel 65+'ers de komende 20 jaar toeneemt, waarbij de groep 75+'ers het hardst groeit. In de rest van Molenwijk en Schalkwijk is deze problematiek urgenter, maar ook Molenwijk-Noord krijgt ermee te maken. Een deel van deze senioren krijgt ook te maken met een mobiliteitsbeperking. Van hen zal een groot deel zelfstandig kunnen, willen en moeten blijven wonen. Dit vraagt om aanpassing van het woningaanbod. Door de vergrijzing en veranderende woonbehoeften van ouderen hebben we in Haarlem tot 2030 ruim 3.000 extra woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen, tot 2040 zelfs ruim 6.000. Het gaat hierbij om gelijkvloerse, geclusterde en aangepaste woningen.

In Molenwijk-Noord wonen 840 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2,1 inwoners per huishouden. Dit is vergelijkbaar met de rest van Haarlem. Het grootste deel van de huishoudens zijn éénpersoonshuishoudens (48%) gevolgd door huishoudens met kinderen (33%) en huishoudens zonder kinderen (19%). Het aandeel huishoudens met kinderen ligt in Molenwijk-Noord hoger dan in de rest van Molenwijk (28%) en Schalkwijk en Haarlem (beide 31%). Dit verklaart de relatief jonge bevolking in Molenwijk-Noord; er wonen in verhouding meer gezinnen en meer éénpersoonshuishoudens (die over het algemeen ook vaak jonger zijn).

Het gemiddelde huishoudensinkomen ligt in de Waddenbuurt (€30.600) een stuk lager dan in Molenwijk, Schalkwijk en Haarlem. Het percentage inwoners dat in de bijstand (9%) zit of een laag inkomen heeft, ligt een stuk hoger dan in de rest van Molenwijk, Schalkwijk en Haarlem gemiddeld. Ook het aandeel inwoners dat arbeidsongeschikt is ligt in Molenwijk-Noord hoger dan in de andere delen van Molenwijk. Deze indicatoren duiden erop dat de sociaaleconomische status van inwoners van Molenwijk-Noord minder sterk is dan die van inwoners elders in Molenwijk, Schalkwijk of Haarlem.



Mensen in Molenwijk-Noord zijn vaker afhankelijk van financiële ondersteuning. Deze problematiek hangt onder andere samen met het grote aandeel sociale huurwoningen in de wijk. Herstructurering is geen directe oplossing voor deze sociaaleconomische problematiek; het vergt ook sociaal-maatschappelijke ondersteuning om de positie van deze groep inwoners te verbeteren.

### Leefbaarheid

De 'Leefbaarometer' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft een indicatie in hoeverre de leefomgeving aansluit op bepaalde gestelde voorwaarden en behoeften. Om de leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van honderd indicatoren, onderverdeeld in 5 dimensies: wonen, bewoners, voorzieningen, fysieke omgeving en veiligheid. Niet iedere dimensie telt even zwaar mee. Voorzieningen en veiligheid bepalen samen voor bijna de helft de eindscore. De totale score van leefbaarheid in het noorden van Molenwijk wordt als 'zwak' beoordeeld ten opzichte van het landelijk gemiddelde, terwijl Haarlem goed scoort en de rest van Molenwijk ruim voldoende (peiljaar 2018). Verder is te zien dat Molenwijk-Noord op alle dimensies slechter scoort dan Haarlem en de rest van Molenwijk. De dimensies wonen en bewoners zijn de afgelopen jaren bovendien achteruitgegaan. De dimensies fysieke omgeving en veiligheid zijn er wel op vooruit gegaan maar blijven nog steeds achter ten opzichte van Haarlem en Molenwijk. De dimensie voorzieningen is stabiel gebleven en landelijk gezien bovengemiddeld, maar minder goed dan in de rest Haarlem.

### Sociaal en gezondheid

Op het schaalniveau van Molenwijk zijn inwoners best tevreden. In vergelijking met Schalkwijk kennen mensen elkaar in Molenwijk beter, zijn ze meer betrokken bij de wijk en wordt de omgangssfeer hoger gewaardeerd. Echter, ten opzichte van Haarlem doet Molenwijk het op deze punten minder goed. Dezelfde lijn is zichtbaar wanneer we kijken het geluksgevoel van mensen, aantal contacten in de buurt, ervaren eenzaamheid en de vraag in hoeverre mensen het prettig vinden om in Molenwijk te wonen. Molenwijk doet het op deze punten beter dan Schalkwijk, maar veelal minder goed dan de rest van Haarlem. Voor Molenwijk-Noord zijn deze cijfers niet bekend, maar het is de verwachting – o.a. op basis van de Leefbaarometer – dat het Molenwijk-Noord op deze

onderdelen het minder goed doet dan elders in de wijk, Dit patroon is ook zichtbaar bij het aspect sporten en bewegen. Molenwijkers sporten en bewegen vaker dan de gemiddelde Schalkwijker, maar minder vaak dan de gemiddelde Haarlemmer. Overgewicht en obesitas komen in Molenwijk dan ook vaker voor dan in de rest van Haarlem. De ervaren gezondheid van Molenwijkers is over het algemeen goed, maar wederom minder goed dan het Haarlems gemiddelde. Ook hier geldt dat op basis van de andere analyses in deze paragraaf we aannemen dat het noorden van Molenwijk minder hoog scoort als het gaat om sporten en bewegen. Wat dat betreft is het dus wenselijk om juist in Molenwijk-Noord aan de slag te gaan en de buurt van nieuwe impulsen te voorzien. Dit betekent echter niet dat woningen renoveren en nieuwbouwen voldoende is. Om daadwerkelijk de buurt vooruit te helpen is ook noodzakelijk om in te zetten op sociaal-maatschappelijke aspecten zodat de sociale structuren in de wijk worden versterkt.



Uitsnede Leefbaarometer (2018)

## Sociaal-maatschappelijke kwaliteiten en knelpunten

### Kwaliteiten:

- Relatief jonge bevolking en in verhouding veel alleenstaanden en gezinnen met kinderen.
- De leefbaarheid van Molenwijk wordt als ruim voldoende beoordeeld
- Welzijn en gezondheid in Molenwijk zijn beter dan in andere wijken van Schalkwijk

### Knelpunten:

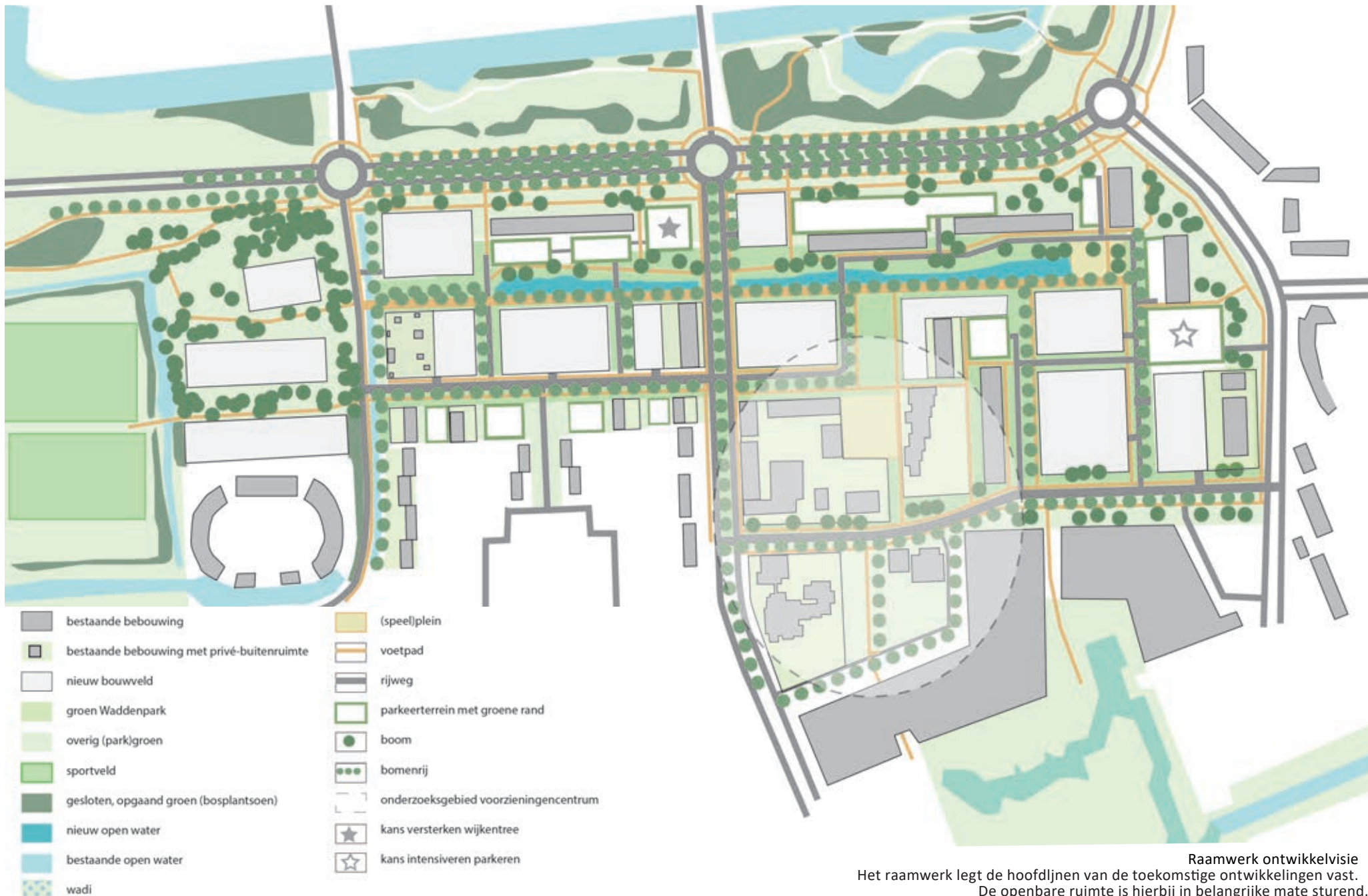
- Sociaaleconomische status, welzijn en gezondheid van inwoners Molenwijk-Noord is minder sterk dan elders in Molenwijk, Schalkwijk of Haarlem.
- Grote sociaaleconomische verschillen binnen Molenwijk.
- Leefbaarheid van Molenwijk-Noord wordt als zwak beoordeeld. Vooral de dimensies 'wonen' en 'bevolking' scoren laag.
- Toenemende vergrijzing waardoor inspelen op veranderde woonbehoeften noodzakelijk is.

## 2.5 Conclusie analyse

Uit de analyse komen een aantal ruimtelijke, functionele en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten naar voren. Deze bieden een goede basis voor het oplossen van bestaande knelpunten, zodat Molenwijk-Noord een prettige, gezonde en toekomstbestendige buurt wordt.

De ligging van Molenwijk-Noord is gunstig. Bovenwijkse voorzieningen en diverse parken en de Groene Zoom met het Spaarne zijn binnen wandel- en fietsafstand. Daarnaast is de buurt momenteel nog betaalbaar, zijn de bewoners relatief jong en zijn er relatief veel zzp'ers. Er zit dus energie in het gebied en er liggen kansen tot verbetering, ook in het licht van de verschillende initiatieven die er momenteel spelen. Veel knelpunten hangen samen met elkaar en versterken elkaar. Hoewel de opzet van de Waddenbuurt ruim is en de omgeving vele kwaliteiten heeft, zorgt de introverte en onsamenhangende opzet ervoor dat de buurt weinig aansluiting heeft met de omgeving en de openbare ruimte anoniem voelt. De vormgeving van gebouwen met dode plinten en de overmaat van verharding, grotendeels ingericht voor de auto, versterken dit. De openbare ruimte nodigt hierdoor niet uit tot verblijf, bewegen en ontmoeten. In de buurt is zowel een tekort aan formele als informele ontmoetingsplaatsen, waaronder een centrale plek om samen te komen.

De verouderde en eenzijdige woningvoorraad staat al enige tijd op de nominatie om gesloopt te worden. Hierdoor wordt er weinig onderhoud meer gepleegd. De relatief goedkope huurwoningen zijn vooral interessant voor bewoners met een relatief laag inkomen. Hierdoor is er sprake van een concentratie van bewoners die op sociaal-maatschappelijk vlak te kampen hebben met verschillende problemen. Het faciliteren van kapitaalkrachtigere bevolkingsgroepen kan er toe leiden dat er nieuwe dynamiek ontstaat in de buurt waar bestaande bewoners van mee kunnen profiteren. Echter, hiervoor is het niet voldoende om enkel woningen toe te voegen. Ook andere ingrepen – zoals in de voorzieningen en openbare ruimte – zijn nodig om ervoor te zorgen dat sociale structuren worden opgebouwd en bewoners een gemeenschap kunnen vormen. Om Molenwijk-Noord vooruit te helpen is het van belang om in te zetten op een combinatie van stedenbouwkundige, landschappelijke, functionele en sociaal-maatschappelijke ingrepen, aangezien deze aspecten in elkaar grijpen en elkaar beïnvloeden.



Raamwerk ontwikkelvisie  
 Het raamwerk legt de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen vast.  
 De openbare ruimte is hierbij in belangrijke mate sturend.



# 3 Toekomstig ruimtelijk raamwerk

## 3.1 Hoofdlijnen van het raamwerk

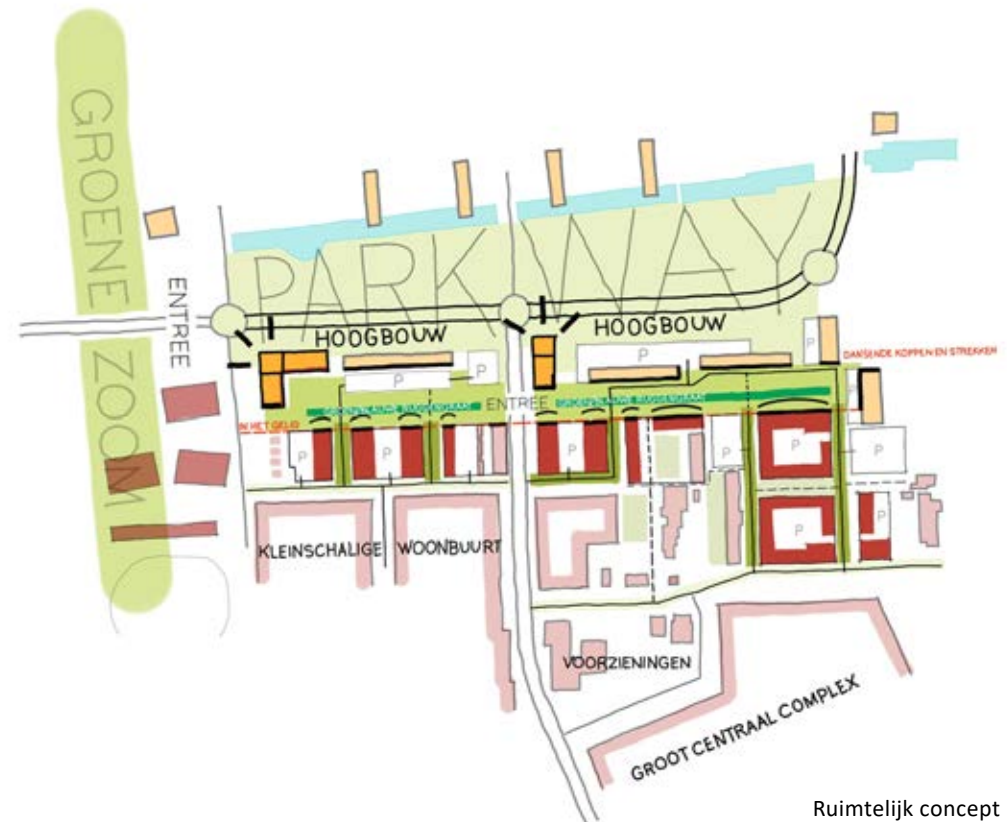
De ontwikkelingen in Molenwijk-Noord leiden tot een aangenaam, groen woonmilieu. Water en groen zijn van belang tegen hittestress, voor waterberging en voor een activerende woonomgeving voor jong en oud. Ruimtelijk zorgt de nieuwe bebouwing in de Waddenbuurt in de eerste plaats voor een tussenschaal, die bemiddelt tussen de grote schaal van de Europaweg en de kleinschalige buurten van de zuidelijker delen van Molenwijk. Daarnaast wordt de hoge bebouwingsrand aan de Europaweg aangevuld. De ontwikkeling ten westen van de Zwemmerslaan geeft vorm aan een landschappelijk woonmilieu, dat deel uitmaakt van de Groene Zoom.

Molenwijk-Noord is in de toekomst als volgt opgebouwd

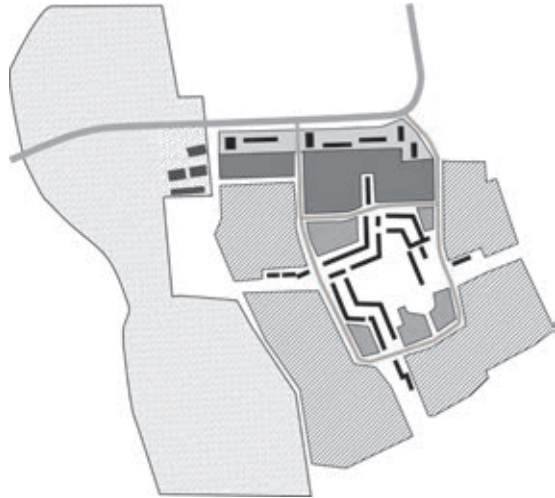
- Centraal in de buurt ligt het Waddenpark, een publieke verblijfsruimte voor de hele buurt. De langgerekte, in oost-westrichting gelegen ruimte, brengt eenheid in de buurt 'over de Zuiderzeelaan heen'. Tevens legt het verbinding met de Groene Zoom. Het park is gericht op ontmoeting, verblijf, spelen en sporten. Water is een groot onderdeel van de inrichting. Het speelt een belangrijke rol in het nieuwe duurzame watersysteem van de buurt, het is een belangrijke ecologische drager en geeft een speciale attractieve waarde aan het park. De Europawegzone aan de noordzijde kenmerkt zich door een reeks van hoge, markante gebouwen en een brede, lommerrijke groenzone. Als voorkant van Molenwijk en entree van Schalkwijk wordt deze versterkt. Het bestaande bebouwingspatroon van verspringende blokken aan de Europaweg wordt aangevuld met nieuwe objecten op de hoeken van de Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan. Deze nieuwe bebouwing met aantrekkelijke, levendige plinten bij de entrees tot de wijk draagt ook bij aan een goede overgang van de grote schaal van de Europawegzone naar de kleinere schaal in de wijk.
- Tussen het park en de bestaande buurten aan de zuidzijde is een middenzone met helder gedefinieerde bouwvelden met middelhoge bebouwing. De middenzone bemiddelt tussen de hoge bebouwing van de Europawegzone en de zuidelijker gelegen kleinschalige woonbuurten. De bouwvelden vormen een strakke lijn aan de zuidrand van het Waddenpark, in contrast met de verspringende bebouwing aan de

noordrand van het park. Een fijnmazig weefsel van groene paden en straten zorgt voor een goede verbinding met de gebieden aan de noord- en zuidzijde en vergroot de kans op toevallige ontmoetingen tussen buurtbewoners. Nieuwe bebouwing vormt samen met de bestaande bebouwing logische ensembles, die met voorkanten naar de openbare ruimte zijn gericht.

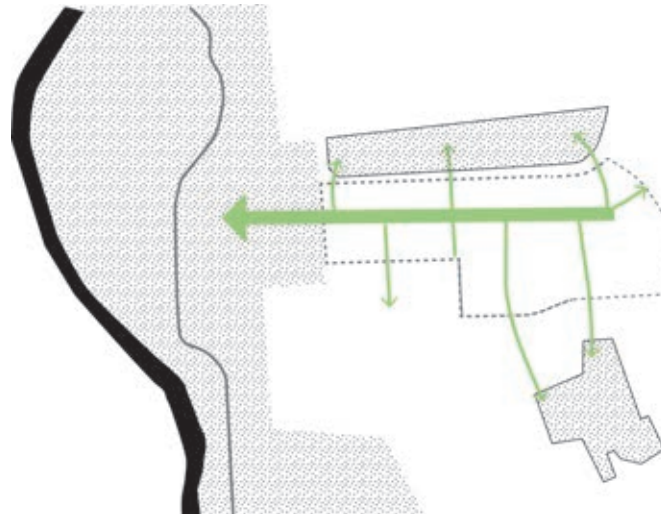
- De Zwemmerslaan vormt ruimtelijk de grens tussen de woonwijk en de, uit te breiden, Groene Zoom. Aan de westzijde van de Zwemmerslaan wordt een cluster van objectmatige woongebouwen in het groen ontwikkeld. Daarbij wordt het landschappelijk karakter van het dit gebied als onderdeel van de Groene Zoom versterkt en het gebied meer beleefbaar en toegankelijk gemaakt.



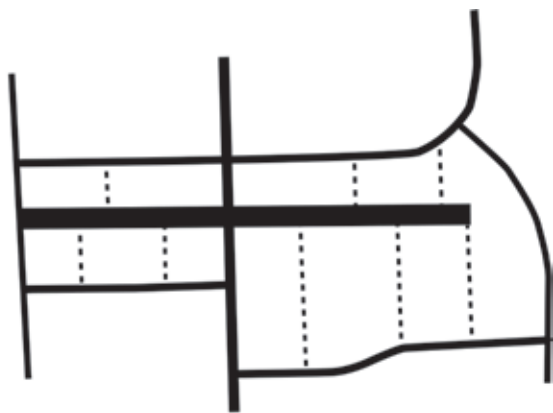
Ruimtelijk concept  
Deelgebieden en karakteristieken van het toekomstig Molenwijk-Noord



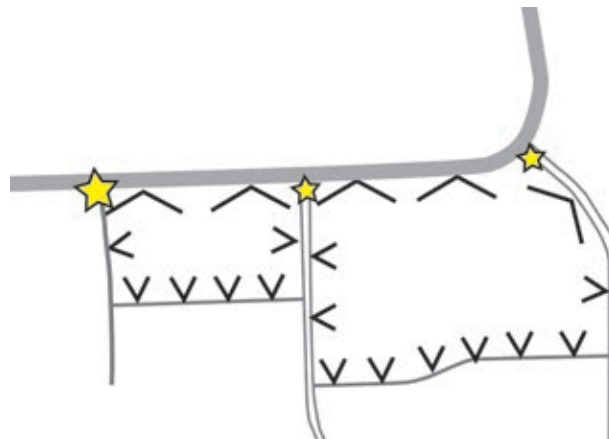
Onderscheid deelgebied groene zoom en stadswijk  
In stadswijk zonering: grote, midden- en kleine schaal



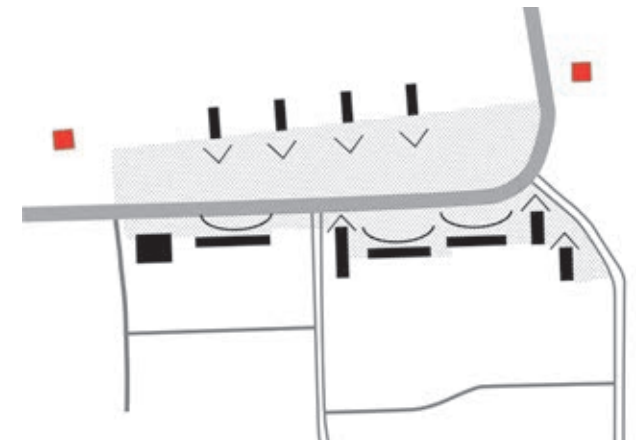
Verbinding met omliggende groengebieden en buurten



Kamstructuur brengt samenhang in buurt



Oriëntatie naar omgeving  
Wijkentrees aan Europaweg



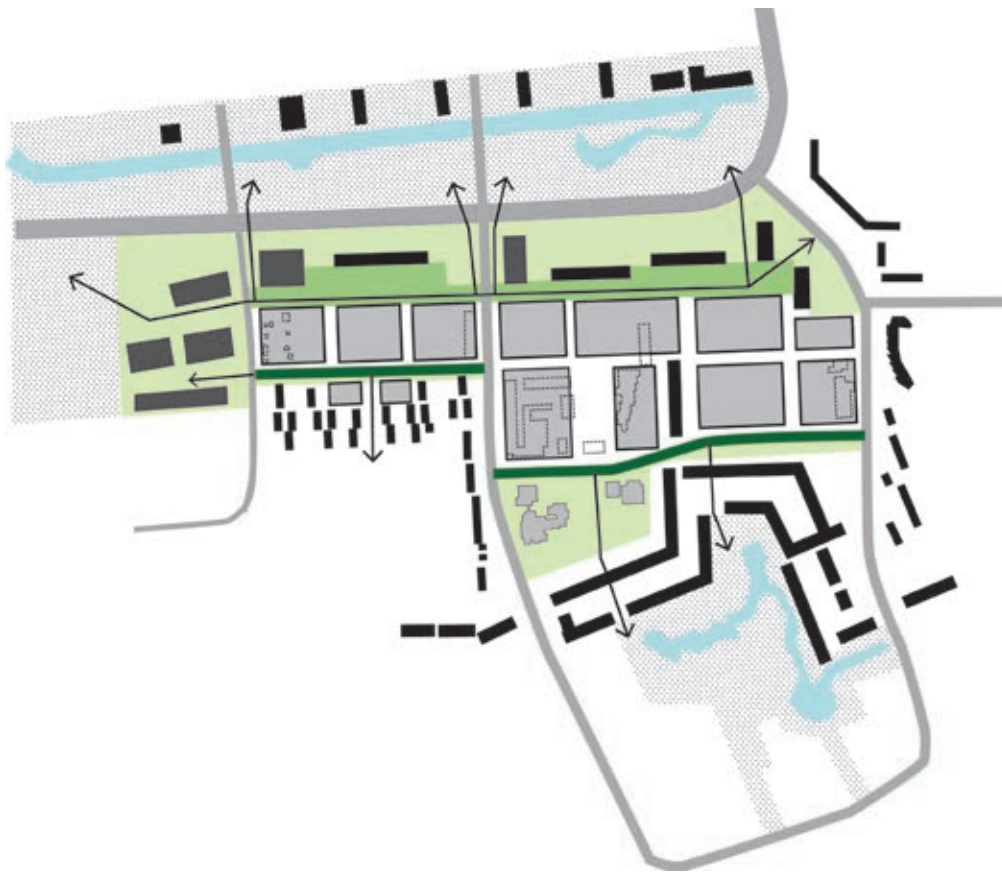
Markante bebouwingsreeks aan Europaweg

1. Structuur en hiërarchie

2. Verbondenheid

3. Hoogbouw aan groene scheg

- Er wordt nader onderzocht of er in de oksel van Prattenburg, aan de zuidzijde van de Frieslandlaan, een (maatschappelijk) voorzieningencluster als hart van de buurt kan komen. Dit kan bijdragen aan de levendigheid van deze hoofdstraat. Bovendien leent de locatie zich goed voor een centraal cluster vanwege de goede zichtbaarheid en bereikbaarheid. Op het programma voor dit cluster wordt nader gestudeerd. Het is van belang dat een dergelijk cluster een belangrijke positie inneemt in de sociale structuur van Molenwijk, als aanvulling op ontmoetingsplekken verspreid door de wijk.



Structuurkaart

### 3.2 Ontwerpuitgangspunten

In het ruimtelijk ontwerp van het raamwerk staat de verbinding tussen de kenmerken van de naoorlogse stedenbouw en actuele opgaves centraal. Het gaat dus om herinterpretatie van deze kenmerken. Zo blijft de identiteit als onderdeel van het naoorlogse stadsdeel Schalkwijk voelbaar.

De uitgangspunten voor het ruimtelijk ontwerp zijn:

#### 1. Structuur en hiërarchie

De nieuwe opzet van Molenwijk-Noord kenmerkt zich door een heldere indeling in deelgebieden en zones en heldere structuren.

Binnen de Waddenbuurt worden twee verschillende bebouwingszones onderscheiden: de Europawegzone en de middenzone. Het deelgebied ten zuiden van de Frieslandlaan, bij Prattenburg, maakt deel uit van De Burgen, de buurt in het midden van Molenwijk. Het deelgebied ten westen van de Zwemmerslaan wordt beschouwd als onderdeel van de Groene Zoom.

De Waddenbuurt kenmerkt zich door een heldere (kam)structuur met lange lijnen en een hiërarchische opbouw van bebouwing, straten en paden en groenstructuur:

- Wijkniveau: parkway Europaweg met hoge bebouwing
- Buurniveau: de hoofdstraten Amelandstraat en Frieslandlaan, het buurtpark Waddenpark. Daarnaast zijn er ondergeschikte noord-zuid gerichte parkstraatjes.
- Blokniveau: collectieve hofjes, parkeerterreinen en privé-tuinen

#### 2. Verbondenheid

De autonome en introverte opzet van Molenwijk wordt aangevuld met prettige langzaam verkeersverbindingen naar de Groene Zoom en omliggende parken. Het gebied ten westen van de Zwemmerslaan wordt door routes naar de Zuid-Schalkwijkerweg en zichtrelaties versterkt als deel van Groene Zoom. Daarnaast keert de buurt zich niet langer met lelijke achterkanten af van de omgeving, maar oriënteert zich op positieve wijze naar de Europaweg en de ontsluitingslus van Molenwijk. De entrees op de hoeken van de Europaweg met de toegangswegen tot Molenwijk vragen





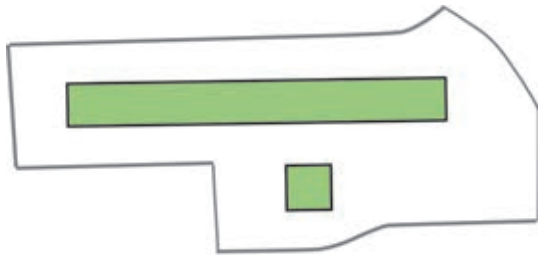
Impressie Waddenpark



Impressie overgang openbaar-privé



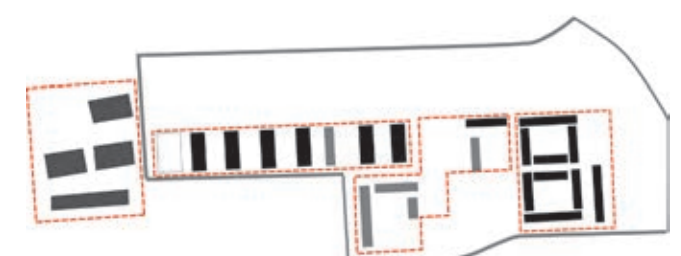
Impressie repeterende bouwvolumes



Helder gedefinieerde stedelijke plekken in Waddenbuurt versus landschap Groene Zoom



Goede overgangen openbaar- privé



Strakke bebouwingspatronen in Waddenbuurt  
Vrije compositie aan Zwemmerslaan

4. Beteknisvolle groene ruimte

5. Alzijdige gebouwen

6. Seriematige gebouwen en buitenruimte

daarbij om een extra markering. De hoek met de Zuiderzeelaan is tevens te beschouwen als representatieve entree van Schalkwijk. Deze zichtbare hoeken lenen zich bovendien goed voor een actief programma in de plint, bijvoorbeeld kleinschalige horeca of werkconcepten.

### 3. Hoogbouw aan de grote groene scheg

Nieuwe bebouwing aan de Europaweg wordt beschouwd als deel van de bestaande bebouwingsreeks aan deze hoofdweg van Schalkwijk en groene scheg. Kenmerkend voor de zuidzijde zijn lange, verspringende gestrekte flatgebouwen en koppen van bouwblokken op de hoeken met zijwegen. Aan de noordzijde van de groene scheg staat de bebouwing dwars op de groene ruimte en strak in het gelid. Torens markeren belangrijke momenten, namelijk de westelijke entree van Schalkwijk en het draaipunt in de Europaweg.

### 4. Veel betekenisvolle groene ruimte

De continuïteit en het grote oppervlak aan (groene) ruimte in de naoorlogse wijk zijn kenmerken en waarden om aan vast te houden. Maar wel is het van belang dat de buitenruimte meer kwaliteit en betekenis krijgt. Verharding voor auto's is niet langer dominant; de voetganger en fietser krijgen het primaat. De vrijkomende ruimte wordt ingezet voor groen met een rijk beplantingsbeeld (ook heesters, bloemen en hagen), een duurzaam watersysteem met oppervlaktewater en gebruiksgroen voor sporten, spelen en verblijf. Het groen krijgt een meer sociale functie en kan een rol spelen in het faciliteren van ontmoetingen tussen diverse buurtbewoners. Bijvoorbeeld als plek om samen te sporten, te spelen of te bewegen, maar ook voor een toevallig praatje bij een plek waar de kinderen aan het spelen zijn. Met name voor oudere bewoners kan het leuk zijn om ook in contact te komen met jongere buurtgenoten

Plekken en groenstructuren krijgen een robuuste en meer samenhangende vormgeving, in het bijzonder in de vorm van het Waddenpark.

Ook de betekenis van de Groene Zoom als landschapspark voor Schalkwijk wordt versterkt door de buitenruimte rond de nieuwe bebouwing ten westen van de Zwemmerslaan beter toegankelijk en erfahrbaar te maken.

### 5. Alzijdige gebouwen met goede overgangen openbaar - privé

De continuïteit van de groene ruimte in de wijk is verbonden aan een opzet van open, alzijdige bouwblokken. Daarbij vraagt de relatie tussen bebouwing en buitenruimte op maaiveldniveau bijzondere aandacht. Een goede wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit, sociale veiligheid en eigenaarschap van de buitenruimtes. Mooie, robuuste overgangen tussen openbaar en privé moeten worden vormgegeven en het beheer hiervan moet goed geregeld worden. Daarnaast is het nodig om dode plinten en achterkanten van te behouden bebouwing aan te pakken. Waar dode plinten niet kunnen worden vervangen door leefruimtes, worden de overgang naar de openbare ruimte verzacht met plintgroen.

### 6. Seriematige toepassing van ensembles van gebouwen en buitenruimte in de middenzone

In de huidige situatie mist de bebouwing in de Waddenbuurt een heldere opzet. Enerzijds ontbreken de voor de jaren '60 typische stempelpatronen. Anderzijds sluit bebouwing uit verschillende periodes niet logisch op elkaar aan. De vervanging van de portiekflats voor nieuwbouw biedt de kans om nieuwe reeksen van bouwblokken te maken en logische ensembles van - bestaande en nieuwe - bebouwing en buitenruimte te maken. Vanwege de in te passen bestaande bebouwing zullen er veel kleine variaties zijn tussen de ensembles. Dit geeft de buurt een bijzondere historische gelaagdheid en ruimtelijke rijkdom.

### 7. Collectiviteit in architectuur en buitenruimte in de middenzone

De architectuur van de nieuwe woonbebouwing van de Waddenbuurt refereert aan de karakteristiek van collectiviteit van de naoorlogse architectuur: appartementengebouwen met gemeenschappelijke portieken, galerijen of corridors en buitenruimtes. In de gemeenschappelijke buitenruimte kunnen omwonenden parkeren. Daarbij is een menselijke schaal belangrijk, zodat een gevoel van eigenaarschap kan ontstaan. Het aantal woningen per blok en per portiek is behapbaar. En bebouwing en collectieve buitenruimte zijn helder begrensd.



Impressie Waddenpark



Referentie: formele oever versus zachte oever



Referentie: formele oever versus zachte oever



Referentie: contact met het water

### 3.3 Groen

#### Hoeveelheid groen en bestaande bomen

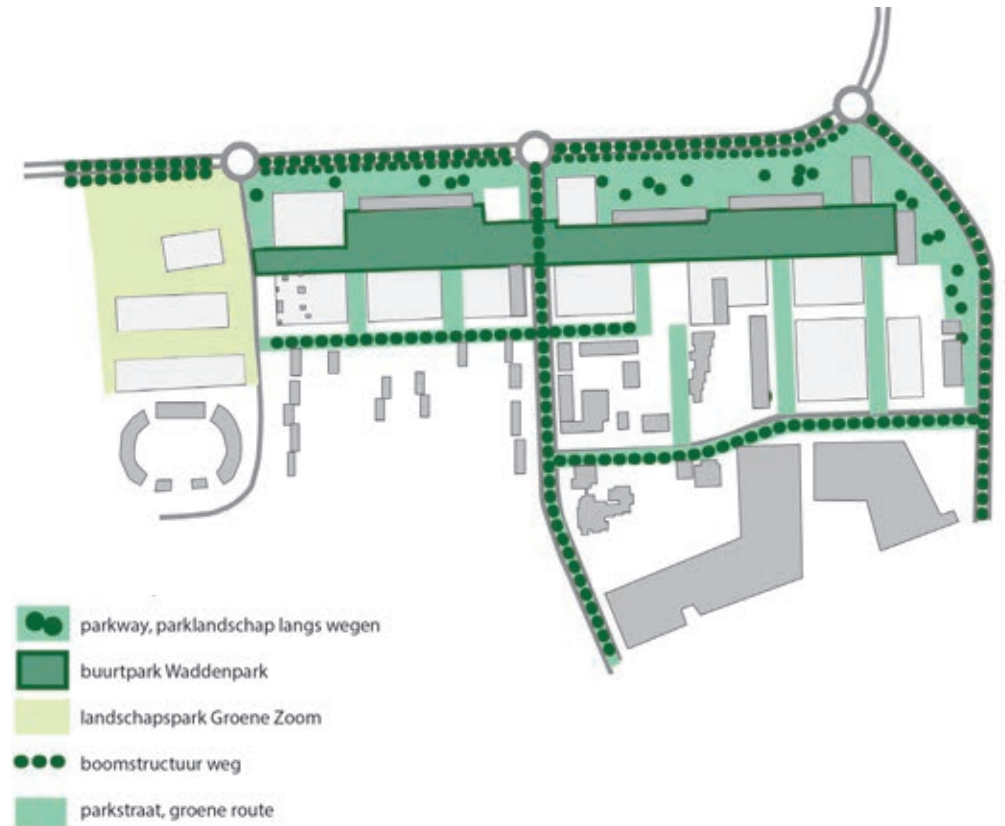
De groene kwaliteit van Molenwijk-Noord wordt versterkt, ondanks dat het aantal woningen toeneemt. Uitgangspunt is daarbij dat het percentage groen in de wijk gelijk blijft (ca. 30%) of hoger wordt. De vuistregel 3-30-300 (uitgedacht door Cecil Konijnendijk) is de richtlijn voor de uitwerking: vanuit iedere woning zicht op ten minste 3 bomen, ten minste 30% groen en binnen 300 meter afstand een buurtpark (namelijk het Romolenpark en Molenburgpark). Bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast binnen de voorgestelde nieuwe groenstructuur. Vanwege de gewenste aanpassing van de structuur van de buurt zal dit echter niet overal mogelijk zijn.

#### Groen blauwe structuur

De vernieuwde Waddenbuurt heeft krachtige groene plekken en structuren met alle een sterke identiteit. Ze zijn van betekenis op verschillende schaalniveaus en spelen in op de stedenbouwkundige context. Tussen de grote schaal van de parkway Europaweg en de kleine plantsoentjes van Molenwijk-Zuid wordt een middenschaal toegevoegd in de vorm van het buurtpark Waddenpark. De hele buurt is met dit park verbonden middels noord-zuidgerichte parkstraten. Daarnaast wordt de verbinding met omliggende groengebieden verbeterd en de kwaliteit versterkt. Tegenover de stedelijke groene plekken van de Waddenbuurt staat het landschappelijk karakter van de Groene Zoom. De groenstructuur van Molenwijk-Noord bestaat daarmee uit de volgende elementen, met elk zijn eigen karakteristiek:

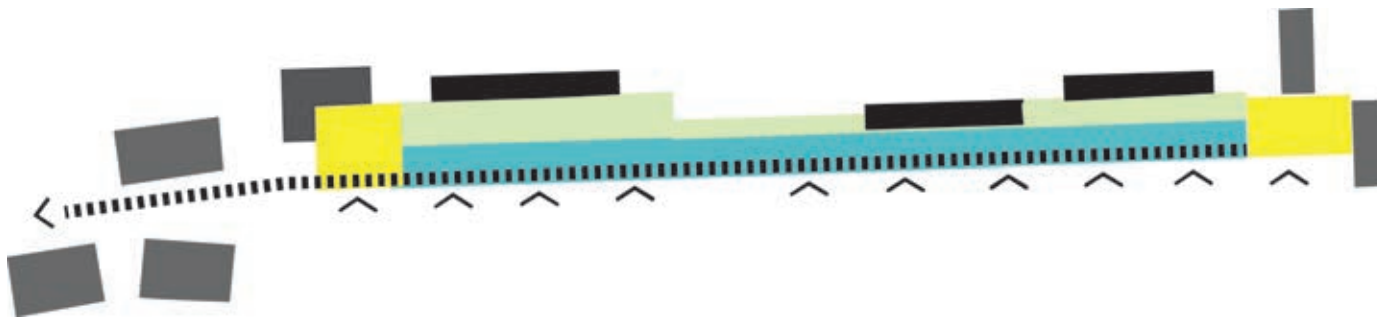
#### Waddenpark

Het buurtpark Waddenpark wordt omsloten door bestaande en nieuwe bebouwing. Water voert er de boventoon. Daarnaast zorgen een diverse beplanting en nauwgezette, gearticuleerde vormgeving voor een rijk beeld, dat duidelijk onderscheidend is van de nabijgelegen heemparken, het Romolenpark en het Molenburgpark. Ook is een sterk contact tussen bebouwing en buitenruimte een belangrijke onderscheidende kwaliteit. De ruimtelijke opzet speelt in op de ligging tussen twee stedenbouwkundig verschillende zones. De zuidzijde krijgt een stevige ruggengraat, die de rechtlijnige opzet

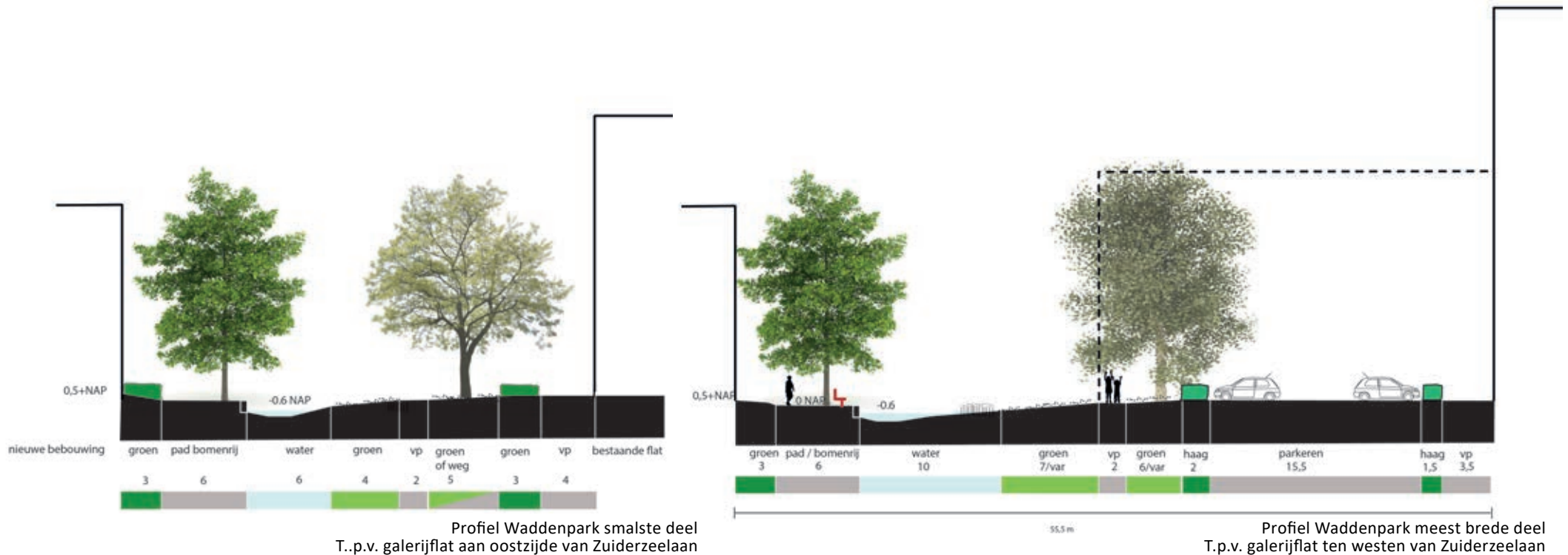


Groenstructuur





Concept Waddenpark:  
 Ruggengraat legt verbinding met Groene Zoom  
 Water bepaalt identiteit van park  
 Speciale (gele) plekken op koppen van park.



van de bouwvelden volgt. Deze ruggengraat bestaat uit een breed pad met bomenrij en een harde waterkant. Het pad vormt de verbinding met de Groene Zoom. De noordzijde van het water heeft een zo flauw mogelijk talud van wisselende breedte in relatie tot de verspringende bebouwing. Er is hier geen strakke scheidelijns tussen land en water. Op het talud staan solitaire bomen. De westelijke en oostelijke kop van het park zijn markant door de bestaande torens aan de oostzijde en het nieuwe gebouwcomplex op de hoek met de Zwemmerslaan. Deze plekken krijgen een specifieke inrichting met een meer plein- of tuinachtig karakter. De overgangen naar de bebouwing en het parkeerterrein bij de westelijke flat in de Europawegzone krijgen een zachte, groene uitstraling met hagen of heesterstroken.

### *Parkway Europaweg*

Deze groenzone is beeldbepalend voor de parkway en de rand van Molenwijk en kan door enkele ingrepen meer kwaliteit krijgen.

De robuustheid van de opgaande beplanting –de bomenrijen, brede grasbermen en groepen grote bomen – en de afwisseling in ruimtebeleving is waardevol. Maar plaatselijk is meer openheid in het groen gewenst om het contact vanaf de Europaweg met de



Referentie afscherming van parkeerterrein en dode plint met brede haag



Nieuw profiel Europaweg, oostelijk deel  
T.p.v. bestaande galerijflat



Referenties landschappelijk karakter Groene Zoom/Zwemmerslaan



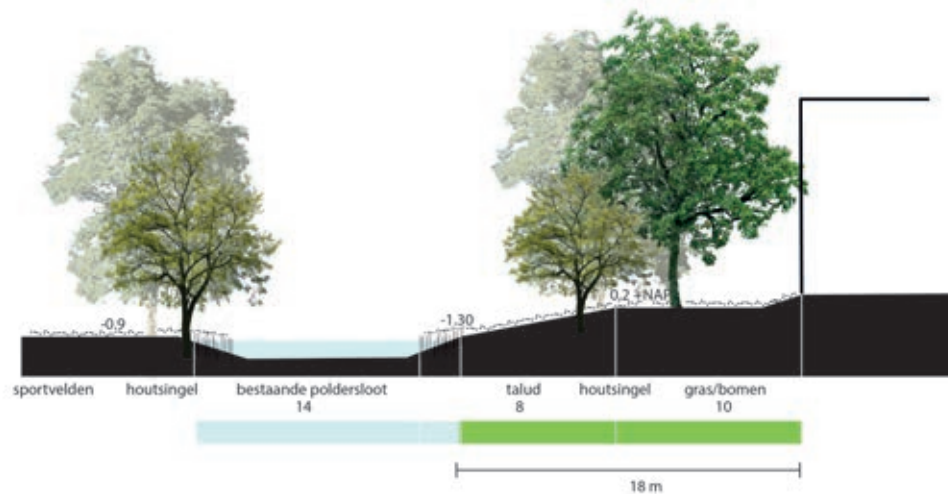
bebouwing te versterken en om vanuit de buurt de verbinding met de Europaweg te verbeteren. Daarnaast vragen het parkeren voor de flats, de parkeerboxen en bijbehorende ontsluiting om een betere inbedding in de parkruimte om het aanzien van de wijk te verbeteren. De parkeerterreinen worden met hagen op zorgvuldige wijze ingepast in de groenzone. Daarbij is het ook van belang dat plintgroen blijft bestaan of op nieuwe wijze vorm krijgt. Deze beplanting zorgt voor een zachte overgang van bebouwing naar publieke ruimte.

#### Groene Zoom, Zwemmerslaan

De ontwikkellocatie wordt versterkt als overgang naar het landschapspark de Groene Zoom. Door een meer open beplantingsbeeld langs de Zwemmerslaan en het toevoegen van routes naar de sportvelden en de Zuid-Schalkwijkerweg wordt het gebied meer toegankelijk en beleefbaar en nodigt het uit tot recreatie in de Groene Zoom. De

buitenruimte rond de bebouwing krijgt een landschappelijk karakter, hoofzakelijk bestaande uit grasland met los verspreide opgaande, inheemse bomen en struiken (bijvoorbeeld elzen, wilgen). Ook een gemeenschappelijk moestuin of boomgaard zijn voorstelbaar.

De overgang van de wijk naar dit landschappelijk gebied wordt meer uitgesproken door de Zwemmerslaan het karakter te geven van een landelijke weg. De weg wordt versmald tot één baan van asfalt met aan de oostzijde een bermsloot of greppel.

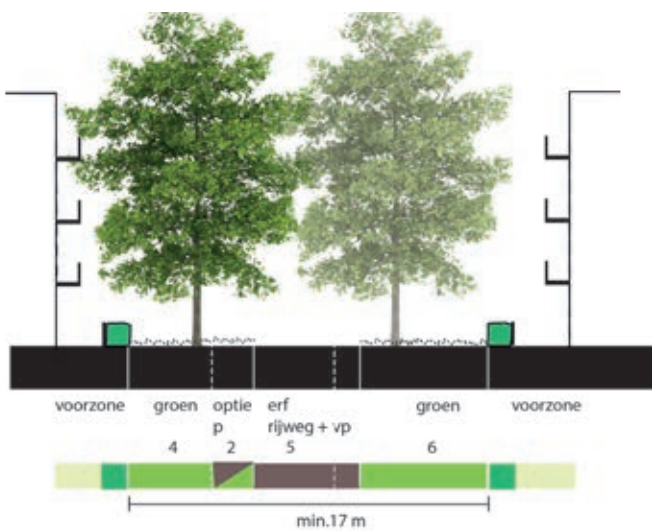


Profiel Groene Zoom, westrand ontwikkellocatie Rand sportvelden

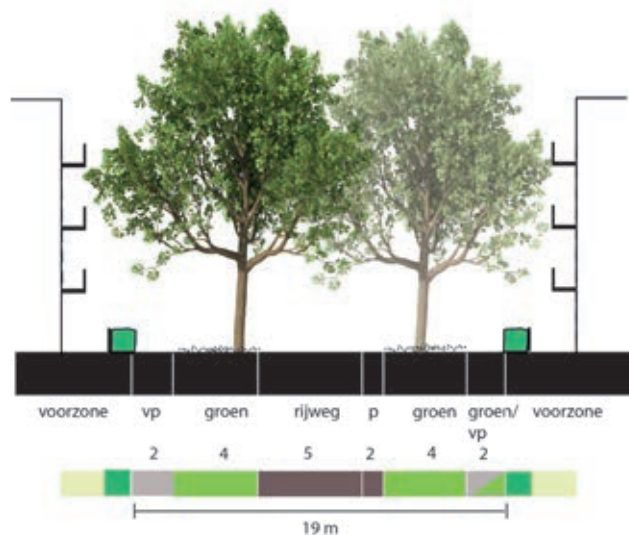


Profiel Zwemmerslaan Noordelijk deel nabij hoek Europaweg

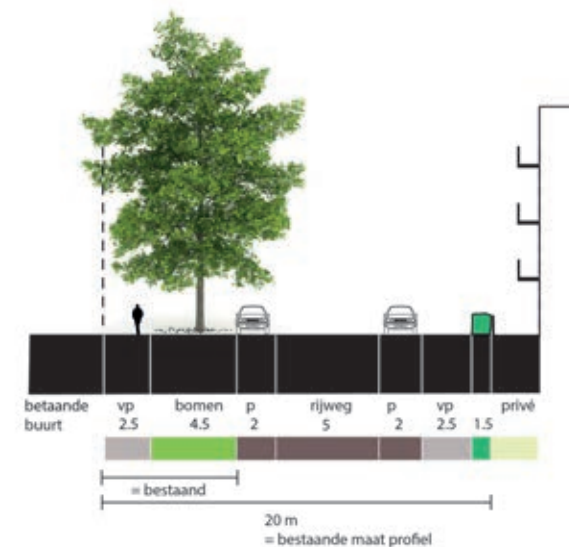




Profiel parkstraat - westelijk deel 'Erf'



Profiel parkstraat - oostelijk deel  
Formeel straatprofiel met parkeerstrook



Principeprofiel Amelandstraat

### Groenstructuur straten

De wegen en straten hebben alle een sterk groen karakter. De Zuiderzeelaan is recent heringericht met een middenberm met bomen. Aan het noordelijk deel van de weg staat een mooie rij grote platanen. Deze worden behouden, en vormen een fraaie entree van de wijk. Aan het noordelijk deel van de Zwemmerslaan wordt een vergelijkbare bomenrij toegevoegd. Aan de zuidzijde van de Amelandstraat wordt de bestaande waardevolle rij lindes in een brede grasberm behouden en aangevuld. Aan de zuidzijde van de Friesland wordt de huidige gefragmenteerde bomenrij zoveel mogelijk aangevuld. Kenmerkend voor de noord-zuid gerichte parkstraten zijn brede groene berm met bomenrijen. De breedtemaat van het groen is hier ongeveer gelijk aan de verharding. De berm en de breedte van het profiel (17-19 meter) zijn royaal, zodat hier bomen van de eerste grootte tot wasdom kunnen komen.

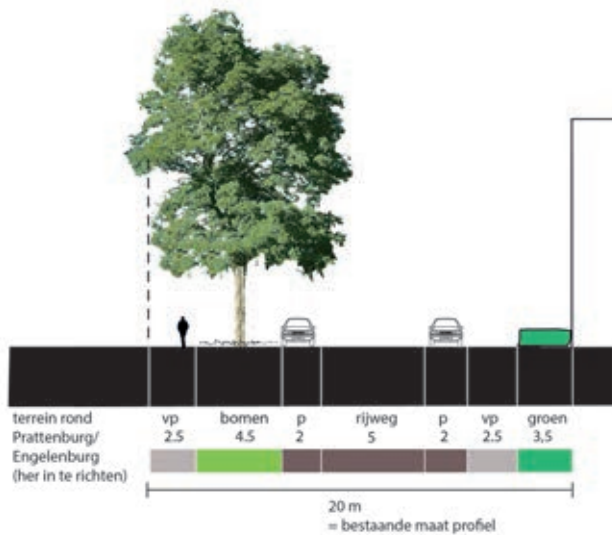
### Groene gordel Prattenburg/Engelenburg

Aan de zuidzijde van Frieslandlaan is veel opgaande beplanting in de vorm van bosplantsoen. Als groene voorgrond voor de grootschalige bebouwing van Prattenburg/Engelenburg is het waardevol, maar samen met parkeerterreinen en dode plinten

is het beeld rommelig, schraal en versnipperd. Dit gebied vraagt om een integrale herinrichting van verharding en groen. Daarnaast zullen plekken als onderdeel van het voorzieningencluster worden vormgegeven en een belangrijke sociale functie vervullen. De benodigde schoolpleinen zullen buiten schooltijden ook voor kinderen in de buurt te gebruiken zijn.

### Romolenpark

Dit bestaande wijkpark is een fraai en ecologisch waardevol heempark. Maar het park heeft een erg introvert karakter. Dichte beplanting en hoge grondlichamen schermen het af van de Europaweg. Om het Romolenpark meer betekenis te geven voor Molenwijk-Noord zijn aantrekkelijke routes naar het park en goede, uitnodigende entrees met zicht het park in een aandachtspunt.



Principeprofiel Frieslandstraat

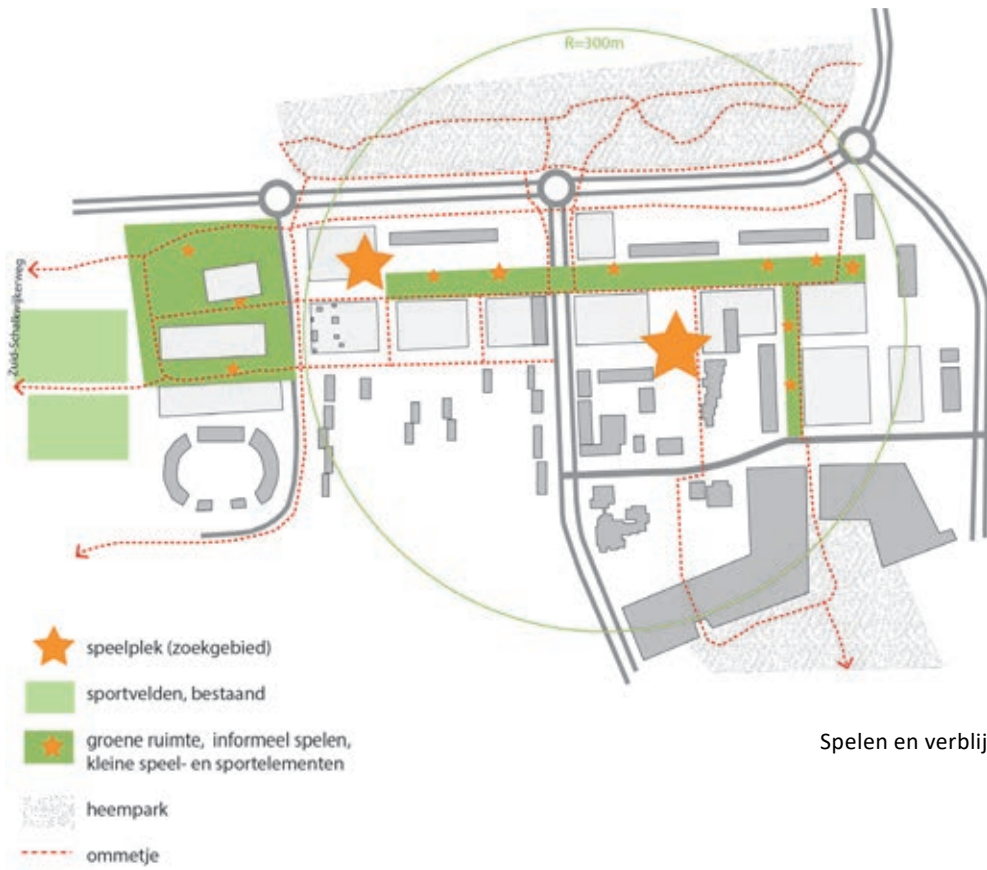


Meer uitnodigende entree Romolenpark gewenst



Romolenpark





Spelen en verblijf



Referentie: groene sport/ en ontmoetingsplek



Referentie: informeel spelen



Referentie: zitten in openbare ruimte

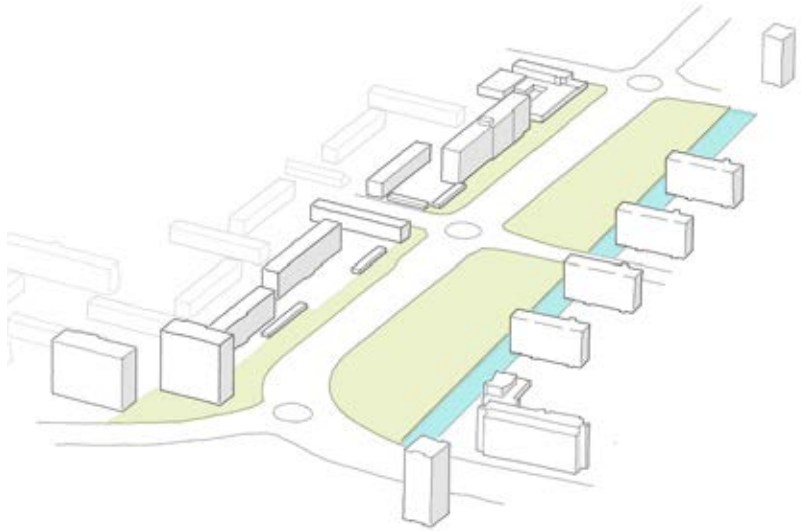
### **Spelen en verblijf**

Het autoluwe en groene karakter maakt dat de buurt als geheel aantrekkelijk wordt voor spelen, verblijf, ontmoetingen, informele vormen van sport, en het maken van een ommetje.

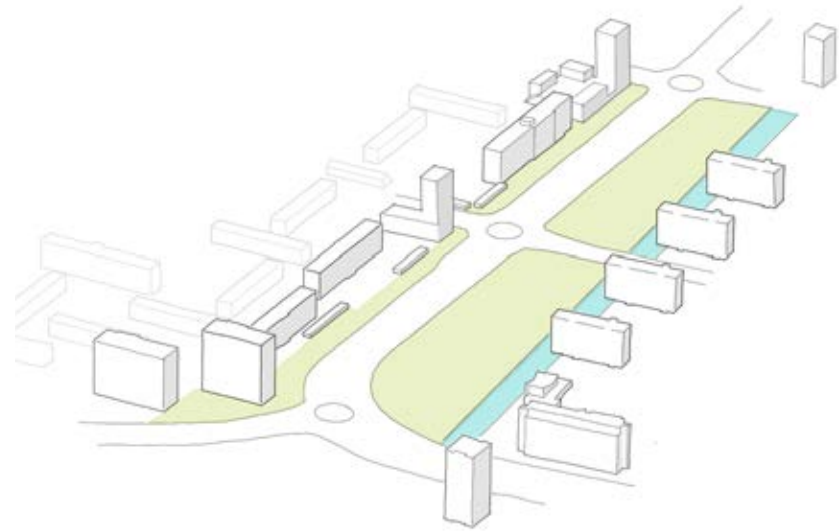
Het Waddenpark neemt daar de centrale plaats in. Het flauwe talud aan de noordzijde van het water leent zich voor vrije en ietwat avontuurlijke vormen van sport en spelen, waarvoor ook speelaanleidingen en sportattributen kunnen worden opgenomen. De route aan de zuidkant van het water is een fijne brede promenade, waar je ook dicht bij het water kunt zitten. De route aan de noordkant van het water heeft een meer informeel karakter.

In zowel het westelijk als oostelijk deel van de Waddenbuurt komt een royale, multifunctionele verblijfs-/speelplek voor verschillende leeftijdscategorieën. Centraal in het oostelijk deel van de buurt is reeds een speelplek aanwezig, doch de inrichting kan meer kwaliteit krijgen. Daarnaast kunnen de schoolpleinen eveneens gebruikt worden door de buurt.





Europawegzone - huidige opzet



Europawegzone - mogelijk toevoeging nieuwe bebouwing op hoeken



Impressie entree Zuiderzeelaan



Referentie bebouwing Europawegzone  
Geurst & Schulze, Vermeertoren Delft

### 3.4 Bebouwing en voorzieningen

#### Bebouwingsstructuur en private buitenruimte

Verschillende bebouwingszones worden onderscheiden:

- Europawegzone met markante, hoge bebouwing
- Middenzone met middelhoge, compacte, ruimtevormende bebouwing
- Voorzieningencluster aan de zuidzijde van de Frieslandlaan
- Landschappelijke zone Zwemmerslaan met lage tot middelhoge, los geplaatste gebouwen

#### Europawegzone

De bebouwing in de Europawegzone bestaat uit individuele objecten, die inspelen op de bestaande reeks van langgerekte, verspringende flats langs de Europaweg en gedraaide (hoogte)accenten op de hoeken. De nieuwe gebouwen markeren de hoeken van de Zuiderzeelaan en Zwemmerslaan, met hoogte-accenten en door nadruk te leggen op de noord-zuidrichting. Parkeren voor bewoners wordt ondergronds opgelost, zodat deze gebouwen op maaiveldniveau een sterke relatie krijgen met het Waddenpark, de parkway Europaweg en de toegangsweg tot Molenwijk (Zuiderzeelaan).

#### Middenzone

De bebouwing in de middenzone is geplaatst in een rasterpatroon. Dit draagt in belangrijke mate bij aan samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing en verbindingen met de omgeving. De nieuwe bebouwing volgt de bestaande orthogonale opzet in hoofdzakelijk noord-zuid richting. De bebouwing is compact en lineair en heeft een alzijdige oriëntatie. Gelijke of gelijksoortige gebouwen worden in de vorm van reeksen toegepast. De gebouwen vormen – deels samen met bestaande bebouwing – ensembles, waarbinnen gemeenschappelijke buitenruimtes zijn opgenomen. Hier kunnen parkeren bewoners, maar het moet ook een fijne ruimte zijn om aan te wonen. De hoofdentrees liggen aan de openbare ruimte, zodat deze bijdragen aan het contact met de straat. Vanwege de alzijdigheid van de bebouwing vragen de overgangen tussen private buitenruimtes en openbare ruimte extra aandacht. Qua uitstraling voeren brede groene hagen de boventoon, maar een combinatie met een muurtje of hek is nodig om deze randen voldoende solide te maken.





Impressie middenzone-west



Impressie groene zoom Zwemmerslaan



Referentie bebouwing middenzone  
Geurst & Schulze, Overtoomse Veld Amsterdam



Referentie wederopbouwarchitectuur



Referentie landschappelijk wonen Zwemmerslaan  
Kvistgård Denemarken (Vandkunsten)



### *Voorzieningencluster*

De komst van een voorzieningencluster aan de Frieslandlaan wordt nader onderzocht. Ruimtelijk wordt de bebouwing van het voorzieningencluster en de bijbehorende buitenruimte beschouwd als een sterk samenhangend ensemble, dat goed verbonden is met de omliggende buurten. Dit gebied zou daarbij ook moeten uitnodigen tot verblijven en ontmoeten. Een woonkamer voor de buurt, waar buurtbewoners een kopje koffie of thee kunnen drinken is wenselijk.

### *Landschappelijke zone Zwemmerslaan*

De bebouwing aan de westzijde van de Zwemmerslaan bestaat uit los geplaatste, alzijdige volumes. De bebouwing staat met zijn voeten direct in het landschapspark, zodat het contact hiermee optimaal is.

### **Programma bebouwing**

Molenwijk-Noord zal zich ontwikkelen tot een meer gedifferentieerde woonbuurt, zowel qua wonen, werken als voorzieningen. Dat bevordert de levendigheid. Vanuit de gemeentelijke (concept) Omgevingsvisie is het de ambitie om ook de werk- en voorzieningenstructuur te versterken, in te zetten op sociaal maatschappelijke wijkhubs en voorzieningen die binnen 10 minuten te voet of te fiets bereikt kunnen worden. Daarnaast is het uitgangspunt de 'ongedeelde stad': het plaats bieden aan een breed scala aan bewoners.

De nieuwe bebouwing moet zorgen voor een grotere differentiatie van de woningen en op maaiveldniveau beter aansluiten op de openbare ruimte dan in de huidige situatie. Vooral woningen voor starters en ouderen worden toegevoegd. De bebouwing van de middenzone blijft weliswaar grotendeels uit sociale woningbouw bestaan, maar er zal meer variatie in woningtypes en -grootte komen. De sociale huurwoningen worden door sloop/ nieuwbouw vernieuwd. Daarnaast willen we doorstroming faciliteren, ook voor de oudere Haarlemmers die nu elders in Schalkwijk (en Haarlem) in een te grote woning wonen. Hierdoor komen woningen vrij voor gezinnen. In de andere zones binnen Molenwijk-Noord is het de bedoeling geheel of grotendeels woningen in het midden- en hogere segment te realiseren. Zo ontstaat in Molenwijk-Noord als geheel meer differentiatie. Door het toevoegen van duurdere woningen

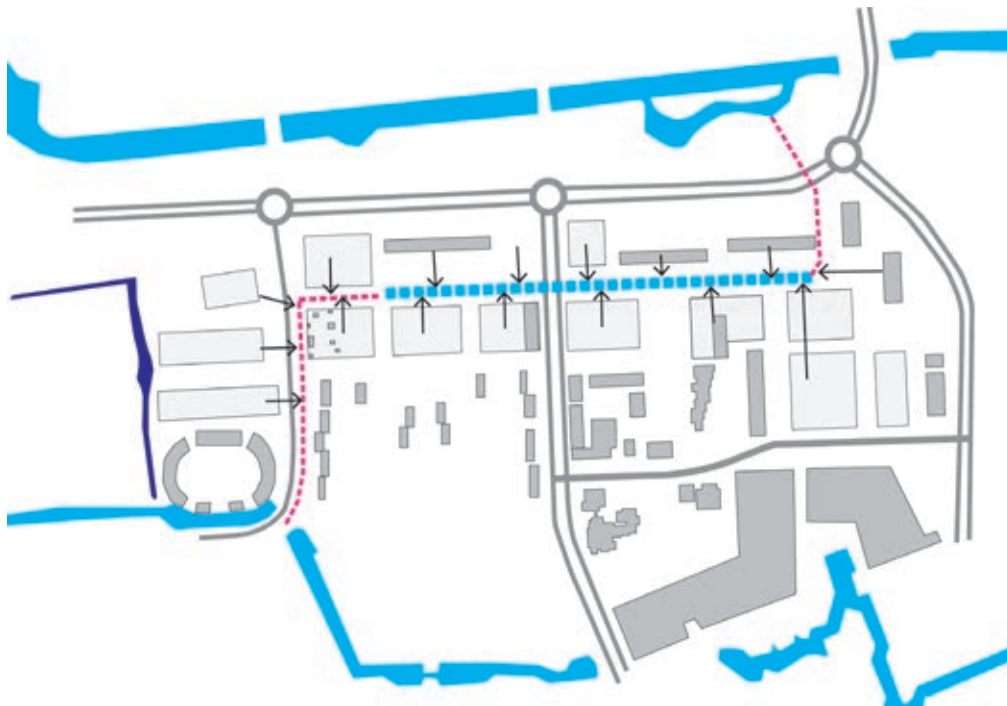
kunnen duurdere (ondergrondse) parkeeroplossingen worden toegepast. Daarbij onderscheiden de woningen aan de westzijde van de Zwemmerslaan zich door een aandeel zelfbouwoningen en nadruk op collectief gebruik van de buitenruimte. Door zelfbouw ontstaat nog meer differentiatie binnen Molenwijk-Noord en een grotere buurtgebondenheid

Met de herstructurering kunnen woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten op de groeiende doelgroep van kleinere huishoudens en de behoeften van oudere Haarlemmers. Dit betekent dat er ruimte komt voor kleinere twee- tot driekamerappartementen, voorzien van een lift, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Aanpasbaar/ toekomstbestendig bouwen is bovendien nodig, zodat de woningen geschikt gemaakt kunnen worden voor verschillende doelgroepen. Onder senioren is er een groeiende belangstelling voor bijzondere woonvormen zoals hofjes en groepswoningen. Dergelijke woonvormen lijken ook kansrijk voor Molenwijk-Noord.

De gebouwen op de hoek van de Europaweg-Zwemmerslaan en Europaweg-Zuiderzeelaan bevatten straks grotendeels een woonprogramma, maar ook kleinschalige niet-woonfuncties in de plint zijn kansrijk. Denk hierbij aan kleine bedrijfsruimtes of (dag)horeca. Ook verspreid door de wijk liggen er tot op zekere hoogte kansen om plinten op bijzondere plekken te verrijken met kleinschalige horeca, praktijkruimte of bedrijvigheid. Het toevoegen van woningen betekent dat het aantal inwoners gaat groeien. Daarnaast zal het profiel van de bewoners verrijkt worden doordat er andersoortige woningen worden toegevoegd. Hierdoor ontstaat er ook meer draagvlak voor dit soort functies.

Voorzieningen zijn belangrijk voor een wijk. Zij faciliteren ontmoeting, zorg en ondersteuning. De ontwikkeling van een voorzieningencluster rond de Frieslandlaan is gericht op het maken van een hart voor de buurt, waar verschillende buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Zowel onbedoeld door een toevallige ontmoeting of bedoeld door ergens af te spreken voor een kopje koffie. Het juiste programma zal moeten blijken uit onderzoek. Daarbij worden ook de scholen en gymzaal meegenomen en wordt een combinatie met wonen als kansrijk beschouwd. Het scholencluster





Waterstructuur

- Water boezempeil, bestaand
- Water boezempeil, nieuw
- Water polderpeil, bestaand
- Te onderzoeken waterverbinding tussen nieuw en bestaand boezemwater (deels duiker)
- overtollig water van bouwkevels stroomt rechtstreeks naar nieuwe hoofwaterverbinding of wadi



Referentie: water aanleiding voor spelen/verblijf



Referentie: bovengrondse waterafvoer

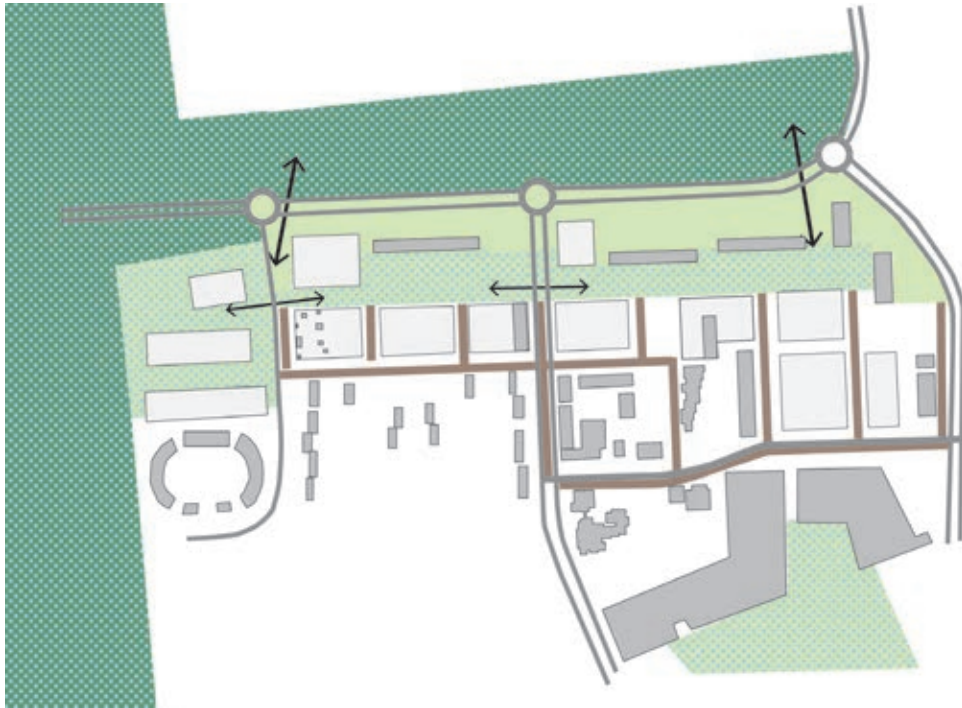
kan ofwel aan de noord- of zuidzijde van de Frieslandlaan geïmponeerd worden. Het belangrijkste is dat er aansluiting is met de andere voorzieningen en dat de buitenruimte en gymzaal aantrekkelijk zijn gelegen ten behoeve van dubbelgebruik buiten schooltijden. Door beide scholen ruimtelijk samen te voegen in één nieuw gebouw of op één kavel kunnen voorzieningen als een gymzaal, schoolplein en speelplaats gedeeld worden. De gymzaal wordt overdag gebruikt door onderwijs en is buiten schooltijd beschikbaar voor (sport-)verenigingen. Naast dit centrale voorzieningengebied wordt onderzocht of voorzieningen kansrijk zijn op andere plekken in de wijk, bijvoorbeeld langs wandelroutes, op prominente hoeken of in combinatie met een openbare verblijfsplek. Daarbij kan gedacht worden aan (dag) horeca, koffiecorners, werkplekken, zitgelegenheden en sport- en spelelementen. Ook bestaande voorzieningen worden in het onderzoek meegenomen.

### 3.5 Duurzaamheid

#### Watersysteem en riolering

Molenwijk-Noord krijgt een geheel nieuw, duurzaam watersysteem. Het huidige gemengde rioolsysteem, daterend uit 1968, wordt getransformeerd naar een gescheiden stelsel met open water en/of wadi's. Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal opgevangen en geborgen. Dat geldt zowel voor de openbare ruimte als voor de uitgegeven percelen. Verharding van de parkstraten stroomt zoveel mogelijk rechtstreeks af naar verlaagde bermen/wadi's. Vanwege de slecht doorlatende veenbodem, zal overtollig water moeten worden afgevoerd. Dat gebeurt bij voorkeur via open water dat is aangesloten op het bestaande boezemwater, aangezien dat de meest robuuste oplossing is. Vandaar dat centraal in de wijk, in het Waddendpark, een watergang is opgenomen. De mogelijkheid om het water aan te sluiten op het bestaande boezemwater vraagt evenwel om nader onderzoek. Indien uit het onderzoek blijkt dat open water niet haalbaar is worden wadi's toegepast.

Belangrijke eisen voor klimaatbestendig ontwerpen zijn opgenomen in het rioolbeleid en het Algemeen programma van eisen. Voor afvoer van water bij nieuwe ontwikkelingen geldt de eis dat minimaal 90 mm/h neerslag en 160 mm/2h verwerkt moet kunnen worden zonder dat er water de bebouwing in stroomt en schade veroorzaakt. De nieuwe regenwaterriolering kan maximaal 30 mm/h (bui 9) verwerken. Dat betekent dat 60 mm/h neerslag via het maaiveld moet worden verwerkt zonder dat er schade in bebouwing ontstaat of wordt afgewenteld op de omgeving. De ontwikkelaar legt het regenwaterriool tussen de ontwikkeling en open water aan en zorgt voor berging/verwerkingsmogelijkheid op eigen terrein.



## Ecologie

- Stedelijke ecologische structuur
- Ecologische verbinding op buurtniveau
- Lokale groene verbinding
- Waterrijk groengebied, oevers spelen belangrijke rol in ecologische verbinding
- ← → Opgave verminderen barrièrewerking van weg



Referentie: struiken en hagen bieden dekking en voedsel voor dieren



Referentie: groen kruidendak met dood hout heeft ecologische waarde



## Ecologie

Molenwijk Noord ligt in groter verband aan een belangrijke ecologische zone: het heempark Romolenpark en de ecologische verbinding via de bermen van de Europaweg. Deze zone vormt een belangrijke schakel van en naar het Middengebied van Molenwijk en verder richting Groene Zoom. Het gebied zelf krijgt een belangrijke ecologische drager in de watergang (met name de op de zon gelegen natuurlijk oever aan de noordzijde) en het centrale park. Het weefsel van openbaar groen en particuliere tuinen (de haarvaten van het ecologisch netwerk) gaat een belangrijke rol vervullen voor de biodiversiteit door voldoende rust, veiligheid, voedsel en voortplantingsmogelijkheden te bieden voor tal van soorten, die op doortrek zijn of hier (al dan niet tijdelijk) verblijven. Daarbij is een goede uitwisseling van tuinen met het openbaar gebied van belang.

In het Natuur Netwerk Haarlem is aangegeven dat een fysieke verbinding ter plaatse van de Europaweg nodig is. Deze weg vormt voor amfibieën, reptielen en kleine zoogdieren een barrière. Deze kan opgeheven worden door een ecologische verbinding mee te koppelen met de watergang die de Europaweg kruist of een ongelijkvloerse kruising met de Europaweg aan te leggen (amfibietunnel).



Referentie: natuurlijke oever



Referentie: ook ruimte voor extensief groen

Ook de kruising van de Zuiderzeelaan, de meest drukke route binnen het gebied, moet worden bekeken op mogelijkheden om de barrièrewerking tegen te gaan. De barrièrewerking van de Zwemmerslaan zal worden verminderd door versmalling van het profiel. Nader moet worden bekeken of aanvullende maatregelen nodig zijn. Overige onderbrekingen van water en oevers worden zoveel mogelijk beperkt en zo klein mogelijk gemaakt. De woonstraten gaan met ruime bruggen over het water heen.

## Ondergrond

Deze gebiedsontwikkeling zal naast (zichtbaar) bovengronds werk ook een grote opgave voor de ondergrond betekenen. Boven- en ondergrondse ontwikkeling zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de volgende stap van planontwikkeling is het dan ook belangrijk integraal af te stemmen en te organiseren om zo chaos, hoge kosten en vertraging te voorkomen.




Ruimteclaims die zoal spelen in de ondergrond zijn:

- energietransitie: de aanleg van warmtenetten en bodemenergiesystemen (WKO systemen); maken we een keuze? Waar zetten we op in?
- elektrificering: de vraag naar elektriciteit neemt toe, ook willen we de door zonnepanelen opgewekte elektriciteit leveren aan het net;
- klimaatadaptatie: de stad zowel in natte als in droge en hete tijden leefbaar en groen houden;
- openbare ruimte: in de nieuwe woonwijken zijn ondergronds parkeren, gescheiden hemelwaterafvoer, ondergrondse afvalcontainers en nieuwe elektriciteitsverdeelstations gepland;
- netbeheerders: diverse vervangingsopgaven.

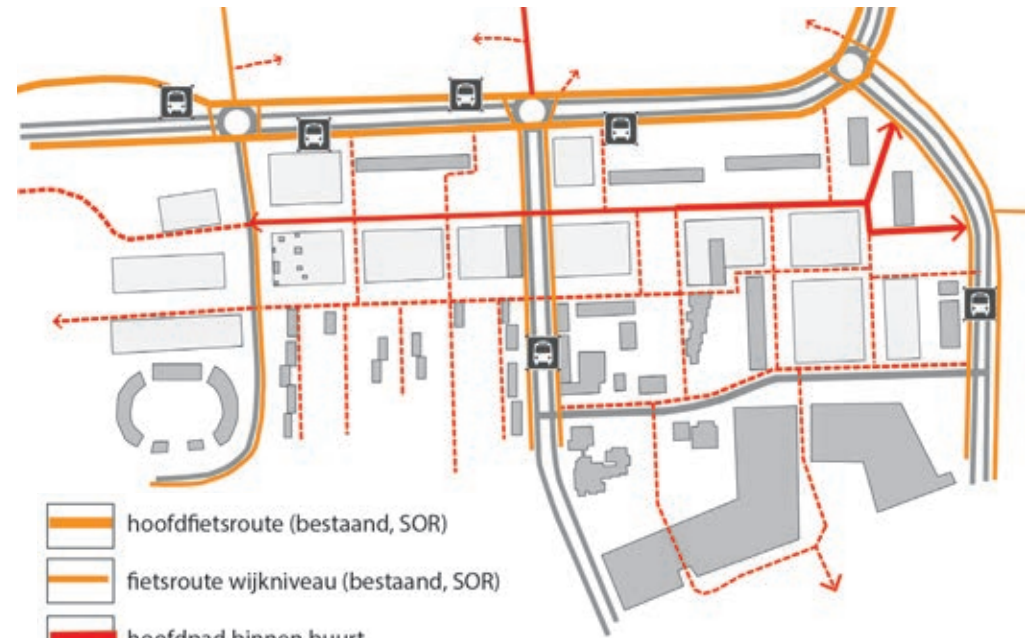
Daarnaast is de ondergrond ook al in meer of mindere mate gevuld met kabels, leidingen, riolen en boomwortels. En moeten we rekening houden met onder andere archeologie, ruimte voor waterberging, stroming van grondwater en bodemverontreiniging.






Dit vraagt regie op de ondergrond om te voorkomen dat schaarste aan ondergrondse ruimte ruimtelijke ontwikkelingen beperkt.



-  hoofdstraat op buurniveau
-  lokale straat
-  inrit parkeerterrein of parkeergarage

Verkeersstructuur  
auto



-  hoofdfietsroute (bestaand, SOR)
-  fietsroute wijkniveau (bestaand, SOR)
-  hoofdpad binnen buurt
-  overige langzaamverkeersroutes
-  bushalte

Padenstructuur  
voet/fiets  
en bushaltes



Referentie: groene straat met smal, eenvoudig wegprofiel



Referentie: groene straat met smal, eenvoudig wegprofiel



Referentie: pad door het groen

## 3.6 Verkeer

### Verkeersstructuur

Voetganger en fietser krijgen in de buurt het primaat boven de auto. Daarbij horen ook goede looproutes naar de bushaltes aan de Zuiderzeelaan, Groningenlaan en Europaweg.

De hiërarchie tussen de straten wordt groter dan in de huidige situatie, waarin de straten alle zeer breed verhard zijn.

Rijwegen worden versmald en krijgen een luwer karakter door toepassing van gebakken klinkers in plaats van asfalt. Zwemmerslaan, Amelandstraat en Frieslandlaan blijven conform de huidige situatie de hoofdstraten voor het autoverkeer. Via deze straten zijn er 'inprikkers' de buurt in.

Deze inprikkers in noord-zuidrichting betreffen verschillende paden en straatjes. In oost-westrichting loopt de hoofdroute voor voetgangers door het Waddenpark. De fietser kan hier ook gebruik van maken.

### Parkeren

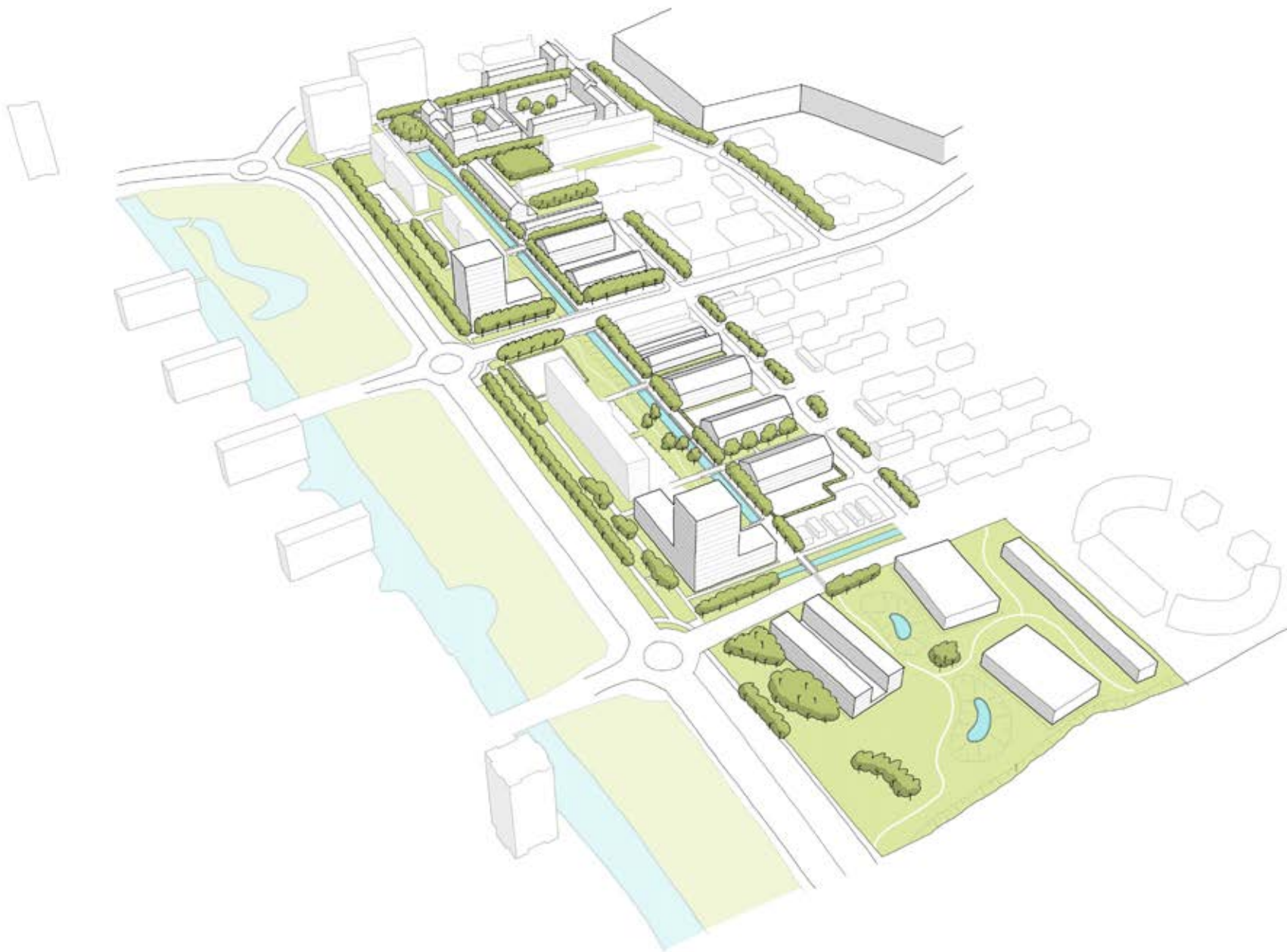
Parkeren wordt minder prominent in het straatbeeld.

Parkeren voor de bewoners gebeurt in de hele buurt hoofdzakelijk in hofjes en op parkeerterreinen. In de middenzone zijn het collectieve hofjes. Bij de flats in de noord- en ooststrand zijn parkeerterreinen opgenomen, die met brede groene hagen worden ingepast. Dit laatste geldt ook voor de overige bestaande parkeerterreinen die aan de openbare straat liggen. Bij de nieuwe gebouwen aan de Europaweg en de Zwemmerslaan wordt het parkeren geheel uit het zicht, grotendeels inpandig, opgelost. Wanneer dit voor bestaande woningen nodig is, kan er aan één zijde van de straat worden geparkeerd.





## 4 Impressie toekomstperspectief



- gemeente Haarlem
- VVE
- Woningbouwcoöperatie Ymere
- Woningbouwcoöperatie Elan
- Woningbouwcoöperatie Pre wonen
- Particulier eigendom
- Alliander
- Onderwijs
- Standplaatsen
- Ontwikkelaar Amland B.V.
- Leger des heils
- Kerkgenootschap
- Health care



Eigendommen



# 5 Proces

## **Proces**

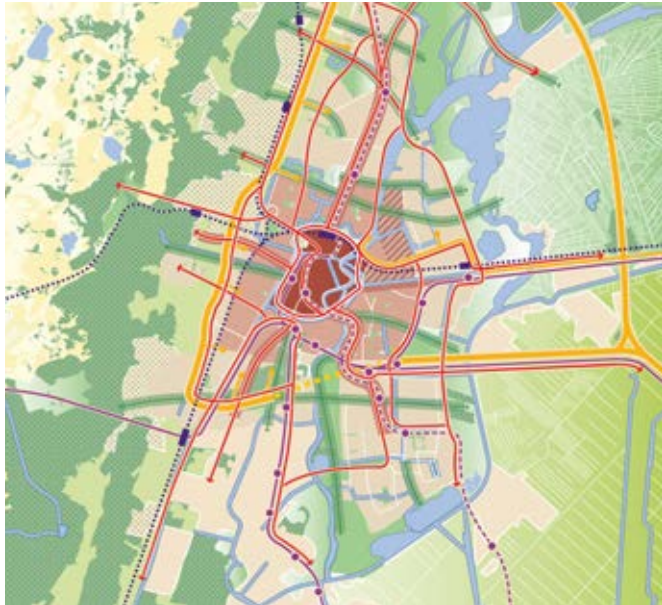
Het project Molenwijk-Noord doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie in november 2019 werd de initiatieffase afgerond.

In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld, zoals deze ruimtelijke visie. De visie is een kader op hoofdlijnen dat daarna meer gedetailleerd wordt uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Deze Ruimtelijke Visie betreft Molenwijk-Noord, exclusief de locatie van de voorzieningen rond Frieslandlaan. Binnen deze ruimtelijke visie kunnen voor verschillende gebieden afzonderlijke SPvE's worden opgesteld, zoals voor de Waddenbuurt en het gebied ten westen van de straat Zwemmerslaan.

Voor het opstellen van deze Ruimtelijke visie heeft op diverse momenten participatie plaatsgevonden en zijn verschillende partijen actief betrokken en is gebruik gemaakt van de opbrengsten van de participatie rondom het project Panorama Lokaal in Molenwijk. Tijdens de inspraakperiode zijn partijen en bewoners van Molenwijk-Noord uitgenodigd voor een toelichting en inspraak op de visie en het leveren van input voor de SPvE's. Na de inspraakperiode is de visie waar nodig aangepast en aangevuld aan de hand van de inspraakreacties. Vervolgens is de visie ter vaststelling aangeboden aan het college, de commissie Ontwikkeling en de raad. De SPvE's volgen een vergelijkbare procedure.

## **Financiële paragraaf**

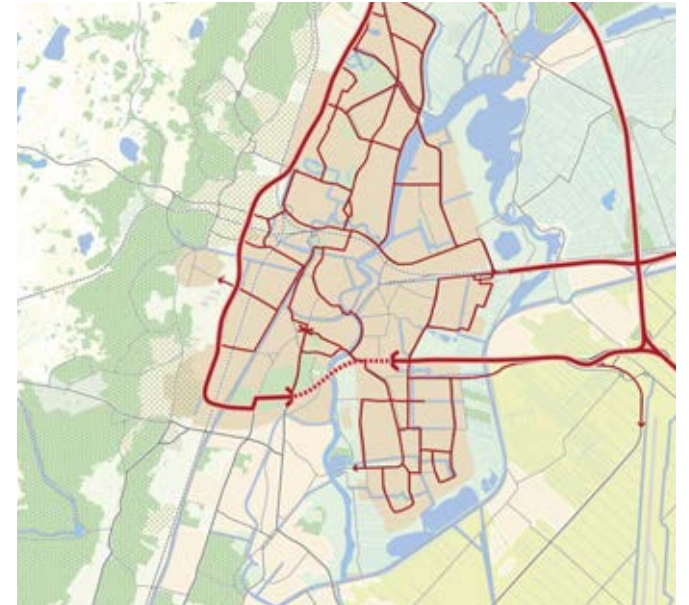
Het uitgangspunt is kostendekkende planontwikkeling. Dat betekent dat de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte gedragen worden door de opbrengsten uit onder andere woningbouwontwikkeling.



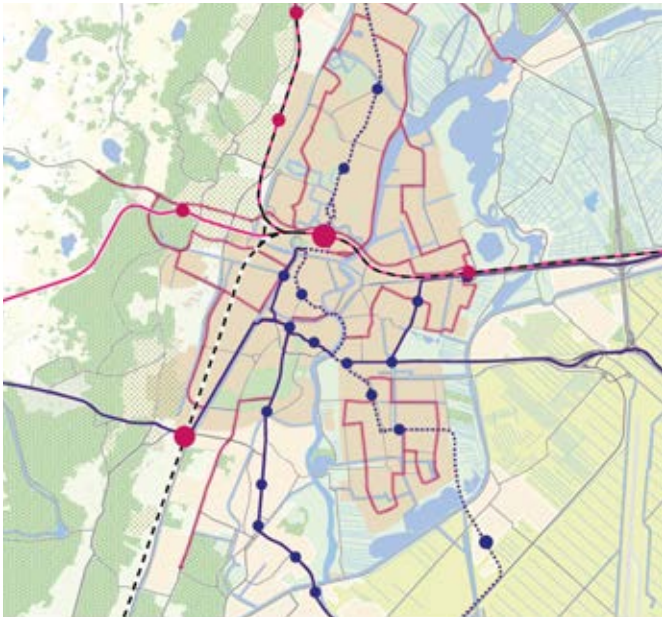
SOR - structuur openbare ruimte



SOR - fietsnetwerk



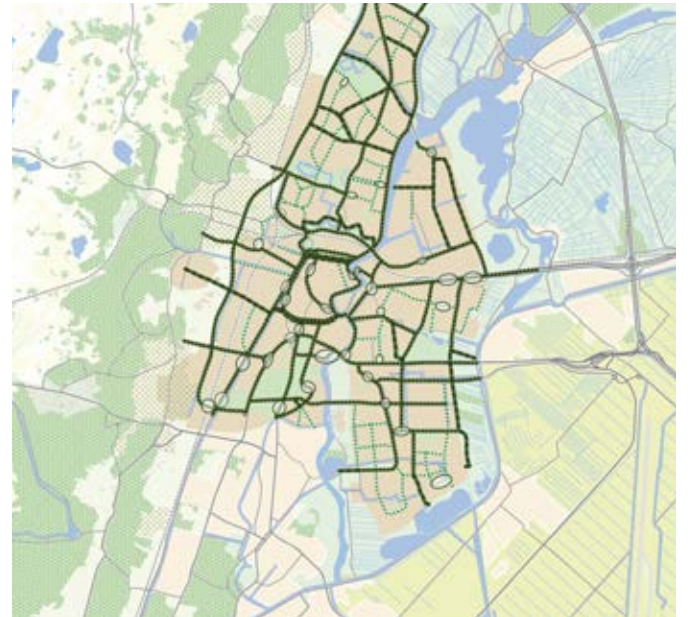
SOR - hoofd autonetwerk



SOR- openbaar vervoer



SOR - ecologie



SOR - bomenstructuurkaart



# Bijlage Beleid, wet- en regelgeving

## 1. Structuurplan Haarlem 2020

### *Algemeen*

Het Structuurplan Haarlem 2020 (uit 2005) is het geldend beleid totdat de Omgevingsvisie wordt vastgesteld. De structuurvisie zal worden verwerkt in de omgevingsvisie. In het structuurplan staan netwerken voor groen, water en verkeer aangegeven en zijn gebiedstypes bepaald. Voor dit plangebied wordt met name ingezet op het speerpunt duurzaam en goed wonen. De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van een substantieel voorzieningenprogramma plaats. Nieuwe functies hebben vooral betekenis op wijk- of buurniveau.

### *Groen en Water*

Voor de groenstructuur is het uitgangspunt om de inrichting van bestaand groen te verbeteren en de gebruiksmogelijkheden te vergroten. Inzet is dus niet het creëren van méér grootschalig groen, maar het verbeteren van de kwaliteit van het buurtgroen (parkjes, bomen, plantvakken).

Ten aanzien van de waterstructuur zijn nieuwe verbindingen gewenst ten behoeve van ecologische waarden en klimaatadaptatie. Daarnaast kan een koppeling van de groen- met de waterstructuur een belangrijke meerwaarde opleveren voor de beleving van de openbare ruimte. Het is wenselijk routes voor langzaam verkeer te koppelen aan de groen- en waterstructuur.

### *Verkeer*

Het terugdringen van het doorgaande verkeer in woonwijken is een belangrijk aandachtspunt. Dit in verband met het verbeteren van de leefbaarheid in die wijken.

### *Stedelijke ontwikkeling*

De nadruk binnen woonmilieus ligt op differentiatie, daarbij wel rekening houdend met de identiteit van buurten (zowel in sociaal als in fysiek opzicht). Ten aanzien van voorzieningen is in Molenwijk aandacht nodig voor het aanbod voor jongeren,

bijvoorbeeld sport- en speelvoorzieningen. Ook menging met buurtvoorzieningen is denkbaar. Ten behoeve van de leefbaarheid is het wenselijk dat deze voorzieningen – zoals een (kleinschalig) winkelcentrum, welzijnscluster, school en een sportzaal – zich bevinden op een centrale en goed bereikbare plek in de wijk. Tevens is menging van sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals een HOED of ZOED (Huisartsen resp. Zorg Onder Eén Dak) wenselijk.

## 2. Structuurvisie Openbare Ruimte 2040 (SOR)

Eind 2017 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) Haarlem 2040 vastgesteld. De SOR gaat in op de prioritering bij ingrepen in de openbare ruimte. De hoogste prioriteit wordt gegeven aan het beschermen en versterken van de groenstructuur, gevolgd door het beschermen en versterken van de waterstructuur en het inpassen van maatregelen voor klimaatadaptatie. Daarnaast biedt het een afwegingskader voor mobiliteit, waarbij binnen de stad het belang van de voetganger gaat boven opeenvolgend het belang van de fiets, het openbaar vervoer en de auto.

In de SOR is de stad opgedeeld in zones. De Waddenbuurt valt onder de minst stedelijke zone, oftewel het stedelijk gebied. Hiervoor wordt de volgende ontwikkelrichting geschetst.

De buitenwijken van de stad kennen over het algemeen minder problemen in de openbare ruimte. Er is voldoende ruimte voor verblijven op straat, spelen, de voetganger en bomen. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit om voor verplaatsingen in de wijk steeds meer de fiets te pakken. Aantrekkelijke routes door de wijken brengen ook het buitengebied binnen handbereik van fietsers en voetgangers. De ruimere opzet van de openbare ruimte biedt kansen voor uitbreiding van het waternetwerk en voor de berging van hemelwater. De maatgevende snelheid is 30 km/u zodat een combinatie van fietsers en gemotoriseerd verkeer mogelijk is. Uitzondering zijn de HOV-assen en gebiedsontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer. Bij voorkeur hebben kruispunten met verkeerslichten maximaal twee opstelstroken



voor het autoverkeer. Ook hier geldt dat voor fietsers en voetgangers voldoende opstelruimte nodig is.

In de SOR zijn op themakaarten aan de belangrijke groen- en wegstructuren in rond het plangebied kenmerken en waarden toegekend.

### 3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Voor het gebied waarin de Waddenbuurt ligt, zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2012 gebiedstypes en een regieniveau opgenomen. Voor deze locatie geldt gebiedstype 'Strokenbouw (1960 - ca. 1975)' en ten zuiden van de Frieslandlaan 'Woonerven (1975-1985)'. Hierop is de transformatie regie van toepassing. De transformatie regie is bedoeld voor de (relatief jongere) stadsdelen waar de stedelijke structuur een veranderingsproces doormaakt. De lange lijnen vormen in deze stadsdelen een specifieke stedenbouwkundige ontwerpogave. Langs deze lijnen is vaak ruimte voor verdichting maar tevens ligt hier de belangrijkste kwaliteit van deze stadsdelen: een volwassen groenstructuur van voldoende omvang. In gebieden met transformatie regie mogen ontwikkelingen van grotere woonbuurten zich onderscheiden van hun stedenbouwkundige context. Bij strokenbouw en woonerven wordt bij grootschalige transformatie uitgegaan van behoud van bestaande groen- en waterstructuren die een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte.

#### *Openbare ruimte*

- Lange lijnen (Europaweg) altijd integraal, met inachtneming van het gehele lengteprofiel, behandelen.
- Terughoudendheid in toepassing van straatmeubilair, objecten concentreren op stedenbouwkundige overruimtes dan wel parkeerzones. Daarbij letten op zicht- en looplijnen.
- Voorzieningen als elektriciteits- en schakelkasten of opnemen in de bebouwing, of tegen de bebouwing c.q. erfafscheiding plaatsen of ondergronds.

#### *Ruimtelijke structuur bebouwing*

- Bestaande structuren (zoals groenstructuur) als uitgangspunt nemen bij herstructurering.
- Bij vervanging van hele complexen kan de ruimtelijk structuur van de bebouwing veranderen.
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving. De plint reageert functioneel en visueel op het maaiveld.
- De overgang tussen openbaar en privéterrein moet helder gedefinieerd zijn. Bij toepassing van hekwerken deze altijd mee-ontwerpen.

#### *Massa en vorm bebouwing*

- Het toevoegen van een nieuwe bebouwingstypologie is mogelijk.
- Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm.

#### *Materiaal, kleur en detaillering bebouwing*

- Duurzaam materiaal toepassen.
- Kleurgebruik vergelijkbaar met wat er in de omgeving gebruikelijk is.

#### *Daklandschap*

- Kansen voor zonne-energie, vergroening en gebruik als buitenruimte benutten.
- Gebouwen hebben een duidelijke beëindiging.
- Door het ruime profiel en maat van de openbare ruimte is de dakcontour van grote afstand zichtbaar. Opbouwen, installaties, etc. moeten daarom binnen de contour passen.
- Specifiek voor de Europaweg geldt dat installaties zoals antennes, liftopbouwen, aircoinstallaties e.d. zoveel mogelijk geïntegreerd dienen te zijn in het daklandschap. Niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

## 4. Hoogbouwprincipes

De notitie 'Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem' is in december 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn algemene principes voor gebouwen hoger dan tien bouwlagen (30 meter) vastgelegd. Schalkwijk is aangewezen als gebied waar kansen liggen om met hoogbouw de herkenbaarheid en leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur, en daarmee de samenhang van de stad, te versterken. Van belang is een zorgvuldige inpassing, bijvoorbeeld in relatie tot de modernistische stedenbouwkundige opzet met de kenmerkende groenstructuren.

### *Luchthavenindelingsbesluit Schiphol*

Los van het eigen beleid voor hoogbouw heeft Haarlem ook te maken met hoogtebeperkingen die worden opgelegd door Schiphol (vastgesteld in 2014). Deze zijn landelijk vastgelegd in het 'luchthavenindelingsbesluit'. Daarom mag in Molenwijk niet hoger gebouwd worden dan 41m.

## 5. Woonvisie

### *Woonvisie 2021-2025 "Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis"*

De doelstelling van de Woonvisie 2021-2025 is op hoofdlijnen: meer, betaalbaarder en energiezuiniger woningaanbod in de Haarlemse wijken te realiseren voor verschillende woningzoekenden samen met betrokken partners zodat de wijken vitaal en veerkrachtig blijven.

De belangrijkste thema's, waar we op wijk, stedelijk en regionaal niveau ook samen werken, zijn:

- Meer en vooral ook extra betaalbare woningen: We willen tot 2030 in Haarlem 8.000 - 10.000 meer woningen in de stad, waarvan 40% sociale huur en 40% betaalbaar voor middeninkomens, binnen de grenzen van de bestaande stad. Deze nieuwe woningen voldoen aan de nota kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment.
- Een passend thuis in een stad waar iedereen meetelt: We vergroten de kansen op de woningmarkt voor met name starters (waaronder jongeren), senioren en

andere kwetsbare groepen. Er zijn tot 2030 minimaal 3.000 extra gelijkvloerse woningen voor ouderen nodig, waarvan 600 in geclusterde of beschutte vorm. Ook voor ouderen met een zware zorgvraag ligt er een flinke opgave. Er zijn 50 nieuwe beschutte wooneenheden nodig voor mensen die uitstromen uit beschermde woonvormen en maatschappelijke opvang.

- Een duurzaam Haarlem aardgasvrij en circulair: Haarlem wil in 2040 aardgasvrij en circulair zijn en in 2050 klimaatbestendig. We stimuleren woningeigenaren duurzaamheidsmaatregelen te nemen, die zich terugverdienen en die zorgen voor een beter wooncomfort.
- Een stad met prettige, vitale en veerkrachtige wijken: Haarlem streeft ernaar een ongedeelde stad te zijn met prettige, vitale en veerkrachtige wijken. We zorgen er voor dat zowel ten westen en ten oosten van het Spaarne sociale huurwoningen, en woningen voor midden- en hogere inkomens worden toegevoegd. Samen met de Haarlemse corporaties en maatschappelijke instanties werken we aan de verbetering van de vitaliteit van wijken en buurten, door o.a. aanpak per woningbouwcomplex, met aandacht voor instroom van kwetsbare doelgroepen, woonfraude en overlastbestrijding.

### Schalkwijk

- De concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde delen en wooncomplexen van Schalkwijk is een aandachtspunt. We onderzoeken met corporaties wat we eraan kunnen verbeteren.
- In Schalkwijk wonen veel ouderen alleen of als stel in eengezinswoningen (empty nesters). Behalve woningen bouwen die voor ouderen geschikt zijn, willen we stimuleren dat ouderen doorstromen binnen de wijk.
- We werken mee aan nieuwe woonvormen voor ouderen, zoals beschutte woonvormen tussen zelfstandig wonen en verpleegtehuis in, met aandacht voor de (woon- en leef)omgeving in de wijk.
- We willen de van oorsprong monofunctionele inrichting van het stadsdeel verder doorbreken. Bijvoorbeeld door wonen en werken te mengen in ontwikkelzone Europaweg, door innovatie en door te experimenteren met andere woonvormen.
- We werken samen met partners in de stad aan imagoverbetering van de wijk, bijvoorbeeld door positieve berichtgeving over opgeleverde woningbouwprojecten

te publiceren. Bovendien gaan we meer en betere informatie delen over ontwikkelingen in Schalkwijk.

#### *Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025*

De gemeenten in de regio bouwen via het Woonakkoord de komende 5 jaar samen met de provincie Noord-Holland aan het behoud van een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio, die toekomstbestendig is en waar voor alle doelgroepen plek is in samenwerking met betrokken partijen uitvoering en 20 geformuleerde doelen, waaronder: voldoende woningen zijn in relatie tot de huidige en toekomstige vraag, grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt en verder versterken, een duurzame regio, toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen, behoud van een betaalbare voorraad en het goed wonen voor allerlei doelgroepen, waaronder senioren en kwetsbare groepen. In het Woonakkoord 2021-2025 is aangegeven dat voor de periode 2020-2030 de voorraad ten minste moet worden uitgebreid met 11.650 woningen (Haarlem levert 7.400). Gemiddeld gaat het om minimaal zo'n 1.200 woningen per jaar (netto). Toevoeging zal vooral plaatsvinden door woningbouw en transformatie.

## **6. Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 inclusief wijzigingen 2019**

Het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem verlangt dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte wordt opgenomen in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Het coalitieprogramma heeft als uitgangspunt opgenomen dat het parkeren ondergronds wordt opgelost. Voor sociale huur geldt dat per woning 0,9 parkeerruimte beschikbaar moet zijn inclusief 0,3 parkeerruimte voor aandeel bezoekersparkeren per woning. Voor middeldure en dure woningen geldt respectievelijk de parkeernorm 1,3 en 1,5 inclusief 0,3 parkeerruimte voor aandeel bezoekersparkeren per woning. Voor fietsparkeren is een in pandige voorziening voor bewoners het uitgangspunt. Per woning dient 2,7 m2 GBO interne berging beschikbaar te zijn.

## **7. Richtlijn duurzaam Bouwen**

In 2030 wil Haarlem klimaatneutraal zijn, per 2040 aardgasvrij en circulair, en in 2050 moet de openbare ruimte zo zijn ingericht dat deze klimaatbestendig is. Dat betekent dat er nog veel werk te doen is. Niet alleen voor de gemeente, maar ook voor onze partners, inwoners en ondernemers.

Het doel van de richtlijn Duurzaam Bouwen in Haarlem is om de beleidsdoelstellingen ten aanzien van duurzaamheid te verzamelen en te vertalen in concrete uitgangspunten en ambities voor bouwontwikkelingen in Haarlem.

Deze richtlijn vertaalt het Haarlemse duurzaamheids-beleid naar specifieke uitgangspunten op het projectniveau aan de hand van vijf verschillende duurzaamheidsthema's:

### *1. Energie en warmte*

Randvoorwaarde is aardgasvrij en Bijna energieneutraal (BENG)

Doeleinde Energieneutraal en -leverend bouwen, warmtevoorziening via bodem

Doeleinde (quick-win): checklist Warmtebron

### *2. Klimaatadaptatie*

Randvoorwaarde: Watertoets en – compensatie. Bij toename van verharding is het verplicht om 15% van dit oppervlak aan open water realiseren

Doeleinde: Toekomstbestendig watersysteem en aanpak droogte en hittestress

Zie verder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

### *3. Groen en Ecologie*

Randvoorwaarde: Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie

Doeleinde: Natuurinclusief bouwen

### *4. Circulariteit*

Randvoorwaarde: Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

Doeleinde: verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen, Duurzame GWW, Afvalinzameling in ontwerp

Doeleinde (quick-win): registratie materialen

### *5. Mobiliteit*

Doeleinde: stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte, fietsparkeren in ontwerp, smart mobility in ontwikkelzones, laadpunten auto

Doeleinde (quick-win): duurzaam mobiliteitsplan



## 8. Haarlem Klimaatbestendig 2050

Haarlem heeft zich als doel gesteld in 2050 klimaatbestendig te zijn. Door klimaatverandering wordt het weer extremer. Warme zomerdagen worden heter en droger, regenbuien worden extremer. Het risico op wateroverlast en overstromingen wordt hoger. Het opvangen van de effecten van de klimaatverandering betekent verandering van ontwerp, inrichting en gebruik van de ruimte. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan waterberging onder pleinen, ruimte voor grote straatbomen, groene daken en het ontharden van de openbare ruimte. Door te kiezen voor natuurlijke, groene oplossingen geven we tegelijkertijd ruimte aan onze ecologische opgave om de biodiversiteit in de stad te vergroten.

## 9. Natuurinclusief Bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de buitenruimte hier omheen. Behoud en aansluiting op bestaande ecologische waarden is het uitgangspunt. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet de ecologische effecten worden beoordeeld. Het ontwerp houdt rekening met de uitkomsten van de quickscan en wordt hierop aangepast.

Daarnaast liggen er grote kansen voor bevordering van natuur binnen bouwprojecten. De aandacht voor biodiversiteit kan vertaald worden in natuur inclusief bouwen, zoals groene daken en gevels, voorzieningen voor insecten, nestgelegenheid, vleermuisverblijven en vogelvides.

## 10. Strategisch Plan Afvalscheiding

Bij nieuwbouw wordt vaak onvoldoende rekening gehouden met de integratie van voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en grondstofstromen. De voorzieningen voor (gescheiden) inzameling van afval dienen bij de oplevering van nieuwbouwlocaties al op orde te zijn, zodat geen noodoplossingen worden ingezet. Daarom dienen voorzieningen zoals ondergrondse en inpandige containers in een vroege fase van het ontwerp geïntegreerd te worden.

## 11. Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan

Bij nieuwbouw heeft de ontwikkelaar de taak om een toekomstbestendig watersysteem aan te leggen, rekening houdend met de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Hierbij legt de gemeente de vereisten op voor het openbaar gebied, waarbij de voorkeur uitgaat naar robuuste systemen. Ontwikkelaar krijgen vrijheid om een toekomstbestendig watersysteem aan te leggen dat past binnen onze vereisten. Bij percelen die direct grenzen aan oppervlaktewater dient het hemelwater daar direct op te worden geloosd. Overig hemelwater wordt verwerkt zonder extra belasting van het omliggend rioolstelsel.

## 12. Bestemmingsplan Schalkwijk

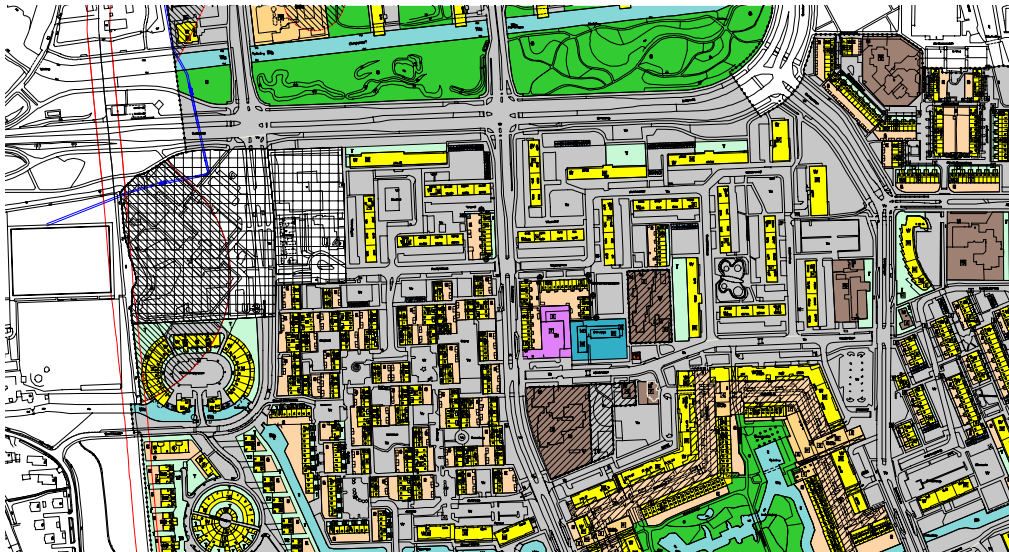
Het bestemmingplan Schalkwijk is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan zijn twee uitwerkingsgebieden opgenomen. Het braakliggende terrein aan de Zwemmerslaan (Uitwerkingsgebied 3) en het plangebied ingesloten door de Europaweg, Zwemmerslaan, Amelandstraat en Terschellingpad (Uitwerkingsgebied 4).

Een belangrijk aandachtspunt bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp is de vormgeving ten opzichte van de omliggende gebieden (afstand tot en relatie met de Europaweg en de Zwemmerslaan, de aansluiting op de woonbebouwing van de Molenwijk). Ontwikkelingen dienen ook bij te dragen aan een goede openbare ruimte die sociaal veilig en overzichtelijk is. Een goed zicht op straat vanuit de begane grond

van de bebouwing is van groot belang voor het verbeteren van de leefomgeving.

De uitwerkingsbepalingen geven regels en voorschriften waarmee bij de uitwerking rekening gehouden moet worden. De algemene regels zijn:

- Zuinig en zorgvuldig grondgebruik, compacte bebouwing waarbij wordt gestreefd naar dubbelgrondgebruik.
- Het creëren van een nieuwe woonomgeving ter plekke van het voormalige schoolterrein.
- De parkeerbehoefte moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden.
- Nieuwbouw draagt bij aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is.



### 13. Milieu

#### *Luchtkwaliteit*

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. Daarom zijn voor een aantal stoffen in de buitenlucht regels vastgelegd in de Wet milieubeheer (Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen). Bestemmingsplannen dienen hieraan getoetst te worden.

Aan deze eisen voor de luchtkwaliteit wordt onder meer voldaan als voldaan wordt aan de grenswaarden voor de relevante stoffen die zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Een andere grond waarmee voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen is wanneer een project slechts in geringe mate ("Niet in betekende mate") verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt. Criteria hiervoor zijn vastgelegd in een AMvB Niet in betekende mate luchtkwaliteitseisen en een gelijknamige Regeling NIBM. Van NIBM is onder meer sprake bij projecten met een toename van minder dan 1200 woningen. In het algemeen geldt dat langs drukke wegen (>10.000 mvt/etm) in de eerste lijnsbebouwing bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen zoals kinderdagverblijven, scholen en verzorgingsverblijven voor ouderen gevestigd worden.

#### *Stikstof*

Opname van stikstof uit de lucht (stikstofdepositie) kan kwetsbare natuurgebieden aantasten door verzuring en vermisting. Voor bepaalde natuurgebieden, Natura 2000 gebieden, is voor activiteiten op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb, art. 2.7 e.v.) een vergunning verplicht indien een activiteit door stikstofuitstoot en -depositie een significant effect kan hebben op Natura 2000 gebieden.

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied is het gebied Kennemerland-Zuid (op 2,9 km afstand). Voor besluitvorming (bestemmingsplan, Omgevingsvergunning) dient getoetst te worden dat de ontwikkelingen in Molenwijk niet leiden tot aantoonbare stikstofdepositie op dit gebied.

#### *Windhinder*

Omdat sprake is van hoogbouw (30 meter of hoger) moet een Hoogbouw Effectrapportage worden opgesteld. Onderdeel hiervan is het uitvoeren van een onderzoek naar windhinder met de NEN 8100 als beoordelingskader. Dit is noodzakelijk

omdat windhinder kan optreden rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden, waardoor het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kan zijn.

Een dergelijk onderzoek naar windhinder dient in een vroeg stadium plaats te vinden, omdat eventuele onacceptabele windhinder veelal kan worden voorkomen door stedenbouwkundige oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing en de bouwhoogte per locatie.

#### *Geluid*

De mate waarin wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en/of industrielawaai het woonmilieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen) niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor het plangebied van fase 2 is uitsluitend wegverkeerslawaai relevant, waarvoor een voorkeursgrenswaarde geldt van 48 dB. Indien de geluidbelasting hoger is, kan door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Hiervoor dient te worden voldaan aan het beleid 'Hogere Waarden Wet geluidhinder'. Een aantal relevante bepalingen uit het beleid zijn:

- De woning dient ten minste één geluidsluwe zijde te hebben. Een geluidsluwe zijde is de zijde van een gebouw waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.
- Bij een geluidsbelasting hoger dan 48 dB vanwege wegverkeer, moet(en) de buitenruimte(n) die als gebruiksruimte(n) word(en)t gebruikt, aan de geluidsluwe zijde liggen.
- Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB vanwege wegverkeer, moeten verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Ook moet tenminste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde liggen.

Met het oog op een goede en gezonde leefomgeving zal er ook aandacht moeten zijn voor de situering van buitenruimten aan binnenpleinen, pleinen waar veel activiteiten

plaatsvinden (speelvoorzieningen) en bij horecaterrassen. Het gaat hier veelal om stemgeluid.

Op het onderdeel geluid zal door de marktpartijen een akoestisch onderzoek moeten worden verricht met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten.

#### *Bodemkwaliteit*

Er zijn geen ernstige verontreinigingen in dit gebied bij ons bekend.

Bodemonderzoeken zullen in de reguliere vergunningprocedure gevraagd worden.

Het gebied valt voor de algemene bodemkwaliteit onder zone 5 betreft, wat betekent:

- Kwaliteit bovengrond: gemiddeld licht verontreinigd met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie.
- Kwaliteit ondergrond: plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.

#### *Bodemenergie*

Molenwijk Noord is geschikt voor bodemenergie. Aan de hand van de ontwikkelingen die er gaan plaatsvinden zal worden bekeken of een bodemenergieplan en regels om vanuit de gemeente te sturen op de plaatsing van bodemenergiesystemen nodig is.







