



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Aart van der Leeuwstraat e.o.	
Nummer	2021/235801
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W. / Wesseling, G. F.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	Pré Wonen wil 224 verouderde portiekflats rond de Aart van der Leeuwstraat slopen en vervangen door circa 280 sociale huurwoningen. De aanliggende openbare ruimte wordt klimaatadaptief heringericht en de riolering wordt vervangen. Alle transformatieplannen van de corporaties in Delftwijk zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020. Dit is het laatste grote herstructureringsproject binnen deze samenwerkingsovereenkomst. Het stedenbouwkundig plan van Pré Wonen is vertaald in een bestemmingsplan met een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Daarnaast is een kwaliteitsplan gemaakt. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de raad.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	• Collegebesluit 'Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. (2020/942421) in collegevergadering van 23 maart 2021 • Collegebesluit 'Vaststellen stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.' (2020/169565) in collegevergadering van 23 juni 2020 • Collegebesluit 'Ter inzage leggen voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.' (2019/892400) in collegevergadering van 17 december 2019 • Raadsnota 'Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem' (2018/747877) in raadsvergadering van 31 januari 2019 • Raadsnota 'Vaststellen Startnotitie Aart van der Leeuwstraat e.o. – Delftwijk' (2018/618099) in raadsvergadering van 29 november 2018 • 10.2 Motie Aart van der Leeuwstraat, mag het ietsjes meer zijn? in raadsvergadering van 29 november 2018 • Collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) in commissievergadering van 20 september 2018 • Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 van 29 september 2005 (RB 04/245)



Procesverloop

De ontwerpbesluiten hebben vanaf 31 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 21 maart 2021 is een informatieavond gehouden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan is niet aangepast. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP7120006-va01);
2. Het beeldkwaliteitsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie tot een hoogwaardige stedelijke omgeving. Het beeldkwaliteitsplan geeft als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit kaders voor de gewenste beeldkwaliteit voor het project.

4. Argumenten

1. De besluiten sluiten aan op de programmabegroting.

De besluiten dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat samen met het beeldkwaliteitsplan bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, aan een verbetering van de leefbaarheid en aan een verbetering van de woningvoorraad. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de startnotitie en aan motie 10.2 'Aart van der Leeuwstraat, mag het ietsjes meer zijn?'. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. De stedenbouwkundige opzet is passend in de omgeving

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vier kavels van elkaar gescheiden door drie woonstraten. De buitenste twee bouwblokken van maximaal vier lagen zijn U-vormig en markeren zo de hoekpunten van de buurt. De middelste twee bouwblokken bestaan uit strokenbouw van maximaal vijf lagen, terugliggend ten opzichte van de Jan Prinslaan. Met een nieuw gezicht naar het Simon Vestdijkpark en Marsmanplein sluit het goed aan op de grootschalige stedelijke vernieuwing die al heeft plaatsgevonden. Met ruime groene straten en binnenterreinen wordt goed aangesloten op het deel van Delftwijk dat grotendeels de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van de wijk zal behouden. In afwijking van het stedenbouwkundig plan maakt het bestemmingsplan ook balkons op de noordgevel van de gebouwen mogelijk.



Afbeelding stedenbouwkundig plan Aart van de Leeuwstraat e.o.

3. Het stedenbouwkundig plan vergroot de woningvoorraad in Delftwijk.

Het plan vergroot de hoeveelheid sociale woningen in Haarlem-Noord. Naast de vervanging van de bestaande 224 woningen worden circa 56 woningen extra toegevoegd. Hiermee is op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de raadsnotie [10.2](#).

Het toevoegen van extra woningen draagt bij aan de ambitie om nieuwe sociale huurwoningen in het westelijke deel van de stad toe te voegen, zoals opgenomen in de Woonvisie. Het woningbouwprogramma omvat circa 14 woningen van 75 m² en 266 woningen van 60 m². Van deze woningen wordt 70% gerealiseerd met een huur onder de aftoppingsgrens. Tussen de 15 en 20% van de woningen van 60 m² wordt gereserveerd voor starters en jongeren.

In de collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) is vastgelegd, dat sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties niet programmatisch worden aangepast aan de 40%-40%-20%-verdeling uit het coalitieprogramma.

4. Het stedenbouwkundig plan behoudt en versterkt het bestaande groen

Om zoveel mogelijk bomen te behouden, is gekeken hoe het bouwvolume het best gepositioneerd kan worden. Dit heeft geleid tot een verkaveling die dicht bij de bestaande verkaveling blijft. Bij de Jan Prinslaan staan zestien markante Pluimiepen, die door de sloop van de garageboxen zelfs aanzienlijk beter tot hun recht zullen komen. Daarom wordt hier geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, maar komt juist meer ruimte voor groen, aansluitend op het Simon Vestdijkpark. Ten behoeve van de nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte moeten desondanks circa 61 bomen worden geveld, waarvan 50 kwalitatief slechte en matige bomen en 11 kwalitatief redelijke of goede bomen. Minimaal dezelfde hoeveelheid bomen worden binnen het plangebied gecompenseerd. Met betrekking tot soort en exacte plaats van de te compenseren bomen op de



gronden van Pré Wonen vindt nauw overleg plaats met de gemeente. Zie hiervoor ook de groenparagraaf onder 4.12 van de toelichting.

Met Pré Wonen, het Sociaal wijkteam en welzijnsorganisatie DoK is op 18 maart jongstleden het project struikroof georganiseerd. Hierbij is samen met buurtbewoners beplanting in de tuinen van Pré Wonen verwijderd om te hergebruiken op andere locaties binnen de wijk. Het uitgangspunt hierbij was dit te organiseren met zoveel mogelijk inwoners, om binding, ontmoeting, vergroening en duurzaamheid met elkaar te ontwikkelen. De actie is succesvol verlopen.

De binnenterreinen met veel waardevolle bomen geven de woonomgeving een enorme kwaliteit. Daarom wordt ingezet op het behoud en versterken van de groene binnenterreinen. De vernieuwde binnenterreinen krijgen een collectief karakter, afgeschermd van de openbare ruimte door brede groene hagen.

De collectieve voortuinen blijven behouden en geven de straten een groen karakter. De collectieve groenstroken tussen de stoepen en de woningen aan de westzijde krijgen een ruiger en ecologischer karakter door middel van inheemse beplanting. Hier is ruimte voor waterberging bij zware regenval. De groenstroken aan de zuidzijde sluiten hierop aan en vormen een brede buffer tussen openbare ruimte en collectieve binnentuinen. De groenstroken aan de oostzijde krijgen een parkachtig karakter met gras en solitaire heesters en blokhagen tegen de gevel. De groenstroken onder de pluimiepen sluiten hierop aan en vormen zo de overgang naar het aangrenzende park. Inrichting van zowel collectieve als openbare ruimte vindt plaats in overleg met de gemeente.

5. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Overeenkomstig de startnotitie, wordt parkeren op straat gerealiseerd om het bestaande groen te sparen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de geldende parkeernorm een goede indicatie is voor de te verwachten parkeervraag. De gehanteerde parkeernormen sluiten aan bij de praktijksituatie. Uitzondering hierop vormt de doelgroep jongeren en starters. De parkeervraag voor deze bewoners ligt 20% lager dan de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormering. Het gehanteerde woningbouwprogramma levert op het maatgevende moment een sluitende parkeerbalans op. Hiermee is aan het in de motie gevraagde maatwerk voor parkeernormen uitvoering gegeven.

De woonstraten van noord naar zuid kennen een asymmetrisch straatprofiel, net als in de huidige situatie. De inrichting verandert door de toepassing van eenrichtingsverkeer, waardoor de rijbaan smaller wordt, de straat minder uitnodigt hard te rijden en minder verharding nodig is. Aan de westzijde is een brede stoep met daarlangs schuin parkeren, aan de oostzijde een smallere stoep met langsparkeren.

In het ontwerp van de gebouwen en in de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen. Bewoners worden gestimuleerd te lopen en te fietsen naar de nabijgelegen voorzieningen door de openbare ruimte, door situering van woningentrees, de gewijzigde verkeersstructuur, gezamenlijke fietsenbergingen en oplaadpunten voor scootmobiel en e-fietsen.

6. De ontwikkeling voldoet aan de Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem

In het bestemmingsplan is toegelicht hoe invulling is gegeven aan de Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem. De conclusie is dat op voldoende wijze wordt ingezet op duurzaamheid en energie bij de beoogde herontwikkeling van de Aart van der Leeuwstaat e.o. Hieronder wordt een aantal maatregelen weergegeven.

- Het project gaat voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Er worden zonnepanelen toegepast op het dak achter een verhoogde dakrand. De aardgasloze oplossing wordt nog nader onderzocht.
- De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht.
- De riolering wordt vervangen door een stelsel, waarbij hemel- en afvalwater van elkaar gescheiden worden.
- Er wordt aangesloten bij de eisen vanuit het Bouwbesluit ten aanzien van circulair bouwen.
- Er worden verblijfsplaatsen voor insecten, vogels en vleermuizen aangelegd.
- De ecologische verbinding wordt versterkt en bevordert door het verwijderen van de garages en het toevoegen van groen, waardoor er een verbinding ontstaat met het aangrenzende park.

7. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd

De commissie complimenteert de opdrachtgever en de stedenbouwkundigen met de gekozen variant, die uitgewerkt is tot dit overtuigende resultaat. De commissie adviseert positief over het stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan als beoogd toetsingskader voor de planbeoordeling.

8. Het beeldkwaliteitsplan is een noodzakelijke aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit voorziet niet voldoende in specifieke criteria voor ruimtelijke kwaliteit om de gewenste beeldkwaliteit voor deze ontwikkeling richting te geven. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en dient als toetsingskader bij het inrichtingsplan buitenruimte en bij omgevingsvergunningen.

9. De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De ambtshalve wijzigingen zijn beperkt en van ondergeschikte aard. De verbeelding is aangepast om voor een aantal extra gebouwen tuinterrassen mogelijk te maken, om zo een buitenruimte voor deze woningen te kunnen maken. Het terras aan de zijde generaal Spoorlaan is komen te vervallen. De toelichting is gewijzigd naar aanleiding van de recent vastgestelde woonvisie.

10. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd.

Met Pré Wonen is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

Argumenten overige collegebesluiten

1. *Het college dient het besluit hogere waarden vast te stellen, voordat kan worden besloten over vaststelling van het bestemmingsplan*



Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaaï niet worden overschreden, maar dat bij een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarden wordt overschreden. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Om die reden wordt voorgenomen om op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen conform bijlage d.

1. Het plan voldoet aan de Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder

Het gemeentelijk beleid stelt woningindelingseisen bij een geluidsbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen. Het plan voldoet hier in hoofdzaak aan. Vanwege de stedenbouwkundige opzet en optimale gebouwindeling is het echter niet mogelijk alle buitenruimten aan een geluidsluwe zijde te situeren. Dit betreft een beperkt aantal balkons en terrassen. Gezien de beperkte overschrijding van de geluidsbelasting ter plaatse is dit aanvaardbaar.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de voorbereidingsfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	nvt	nvt	nvt
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan - Anterieure overeenkomst	- BenW - BenW	Gereed Gereed
Vorbereidingsfase	- Bestemmingsplan - Beeldkwaliteitsplan - Inrichtingsplan openbare ruimte	- Raad - Raad - BenW	Q3 2021 Q3 2021 Q3/4 2021
Realisatiefase	Uitvoering		Q1 2022

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- De besluiten worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a) bestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120006-va01;
- b) verbeelding (plankaart);
- c) beeldkwaliteitsplan
- d) overzicht te verlenen hogere waarden.



Beeldkwaliteitsplan

**Stedenbouwkundig plan
Aart van der Leeuwstraat**

Amsterdam, maart 2021
www.must.nl



Spelregels



De spelregels vormen de bouwstenen voor het Beeldkwaliteitsplan met de randvoorwaarden voor architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De spelregels zijn zodanig geformuleerd dat de essentiële kwaliteiten van het stedenbouwkundig plan en de architectonische verschijningsvorm geborgd zijn.

Topeis en onderliggende regels

Binnen de spelregels wordt een onderscheid gemaakt tussen topeisen en onderliggende regels.

De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van de Aart van de Leeuwstraat is vastgelegd in een beperkt aantal topeisen voor de architectonische uitwerking. Deze vormen de essentie van de spelregels. Om de topeisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er ook onderliggende regels geformuleerd. Deze onderliggende regels beschrijven de wenselijke stedenbouwkundige en architectonische eisen die bijdragen aan de topeisen. Deze onderverdeling biedt ruimte aan architect en ontwikkelaar om voor sommige onderliggende regels gelijkwaardige of betere alternatieven te ontwikkelen. Mits deze voldoen aan de bovenliggende topeis.

Topeisen

- 1.** De vier nieuwe bouwblokken aan de Aart van der Leeuwstraat vormen samen één ensemble.
- 2.** De bebouwing kent een klassieke gevelopbouw.
- 3.** De organisatie van de woningplattegrond draagt bij aan de expressie van de gevels.
- 4.** De bebouwing krijgt aantrekkelijke plinten en herkenbare entrees.
- 5.** De bouwblokken zijn in nauwe samenhang met het groen ontworpen.
- 6.** De materialisering en detaillering voegt zich in de oude en nieuwe architectuur van Delftwijk-Zuid



Spelregelkaart

Volume gebouw

- Verplichte rooilijn
- - Maximale rooilijn
- ⑤ aantal bouwlagen
- ↖ Gelijke afmeting lengte
- ↖ Gelijke afmeting breedte, max 46,5m
- ↖ Gelijke afmeting breedte, max 49,5m
- ↖ Gelijke afmeting diepte bebouwing, max 12m
- ↖ Gelijke afmeting diepte bebouwing, max 11m

Maaiveld

- Groenstrook, buffer voor hemelwater, beplanting max 2m hoog
- Gras met beplanting
- Collectieve binnentuin
- Groene haag, max 1,2 m hoog
- Te behouden boom
- ▶ Hoofdentree galerijwoningen
- ▶ Entree bg woning (indicatief)
- Terras bg woning

Gevel

- Balkon buiten gevelvlak max 1,5 m
- Gallerij of portiek binnen gevelvlak

Topeis 1

**De vier nieuwe
bouwblokken aan
de Aart van der
Leeuwstraat vormen
samen één
ensemble.**

De nieuwbouw is zorgvuldig ingevoegd binnen de bestaande verkaveling van de aan de zuidzijde gelegen buurt. De verkaveling en positionering is zorgvuldig afgestemd op de aangrenzende bebouwing en bouwt voort op bestaande ritmes en regelmaat. De positionering van de nieuwe bebouwing is vastgelegd in een spelregelkaart met daarop de bebouwingsvlakken en de bijbehorende regels. Alle bebouwing wordt geplaatst binnen de grenzen en regels die in deze spelregelkaart zijn aangegeven.

Onderliggende regels:

1.1 De verplichte rooilijn geeft aan waar er op de rooilijn gebouwd moet worden.

1.2 De maximale rooilijn geeft aan dat er binnen deze lijn gebouwd moet worden.

1.3 De maximale bouwhoogte voor de middelste twee bouwblokken is vijf bouwlagen exclusief een verplichte verhoogde plint van maximaal 0,5 meter.

Daarbij gelden de navolgende regels:

- a. De middelste twee bouwblokken hebben een gelijke hoogte en de twee buitenste bouwblokken hebben een gelijke hoogte.
- b. Conform de huidige situatie zijn bij een afwijkende bouwhoogte de buitenste twee bouwblokken een verdieping lager dan de middelste twee bouwblokken.

1.4 Het eerste bouwblok dat gerealiseerd wordt is trendsettend voor de bouwhoogten in de vervolgfases.

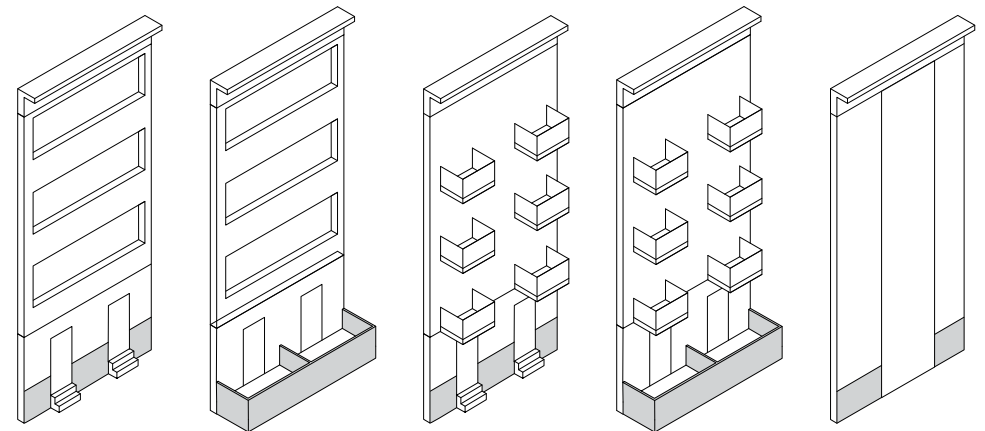
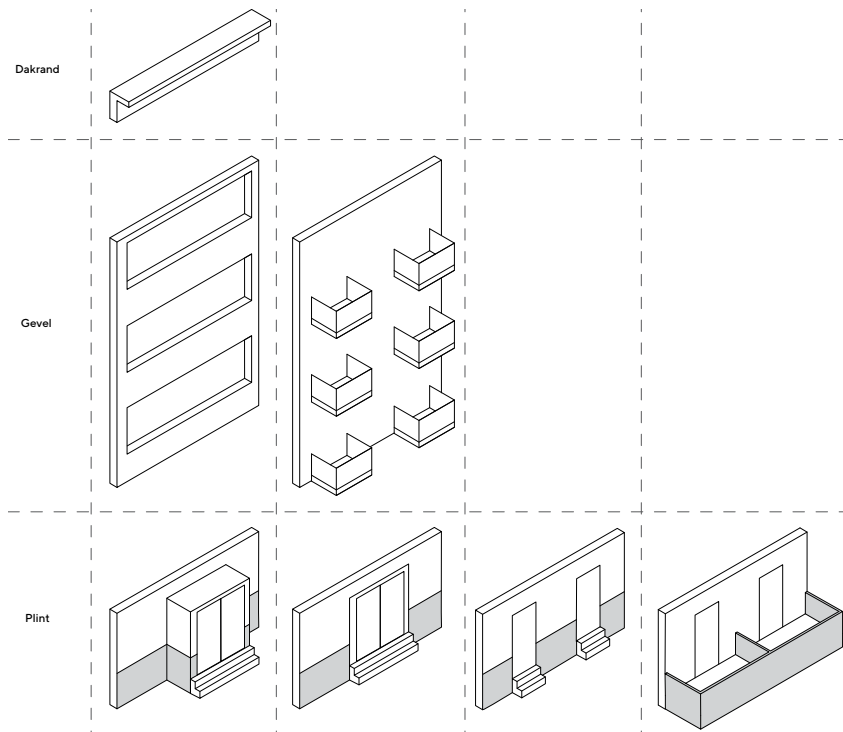
1.5 De diepte van de gebouwen is bij de middelste twee bouwblokken maximaal 12 meter breed en bij de buitenste twee bouwblokken maximaal 11 meter breed. Dit vanwege het behoud van bomen in de collectieve binnentuinen. Waarbij conform de spelregelkaart in iedere geval de kopgevels aangeduid met xx een gelijke breedte hebben. De kopgevels aangegeven met yy moeten ook een gelijke breedte hebben.

1.6 De architectuur van het hoofdvolume is voor alle bouwblokken nauw aan elkaar verwant, ongeacht de woningtypologie en ontsluitingstypologie.

Topeis 2

De bebouwing kent een klassieke gevelopbouw.

De bebouwing kent een voor de Wederopbouw kenmerkende klassieke gevelopbouw met een plint, woonlagen en een geprononceerde dakrand die bijdraagt aan de eenheid van het ensemble en tegelijkertijd de hoofdmasse van de bouwvolumes een herkenbare geleding geeft.



Onderliggende regels:

2.1 De gevelvlakken zijn gemetseld en kennen een rustige ritmische compositie die aansluit op de karakteristiek van de Wederopbouwarchitectuur met een verticale geleding, bijvoorbeeld met gemetselde penanten. Deze nuanceren de lengterichting van de bouwblokken en verlevendigen het straatbeeld.

2.2 Bij de gevels ontstaat een ritmisch gevelbeeld door de toepassing van trappenhuizen, luifels, balustrades, doorvalbeveiligingen, raamopeningen, dorpels en lateien zonder dat het gevelvlak van het hoofdvolume wordt verstoord.

2.3 Bij de gevels met balkons steken de balkons tot max 1,5 meter uit het gevelvlak.

2.3 De begane grond wordt circa 50 centimeter opgetild waardoor er een plint ontstaat. De materialisering en detaillering is identiek aan het gevelvlak van de woonlagen. De noodzakelijke

borstwering ter plaatse van terrassen en/of galerijen worden bij voorkeur als onderdeel van de plint gematerialiseerd en gedetailleerd identiek aan het gevelvlak van de woonlagen. Dit (gemetselde deel) van van de borstwering mag minimaal 80 cm en maximaal 100 cm zijn, gemeten ten opzichte van het vloerpeil. Omdat de hoogte, materialisering en detaillering van de plint bepalend is voor de samenhang tussen de verschillende bouwblokken is het ontwerp van de borstwering van het eerste bouwblok trendsettend voor de vier andere.

2.4 Het gevelvlak loopt hoger door ten opzichte van het dakvlak zodat de bovenzijde van de dakrand minimaal 65 centimeter tot maximaal 100 centimeter boven de dakbedekking ligt. Dit versterkt het opgaande karakter van het gevelvlak en zorgt er tegelijkertijd voor dat technische installaties op het dak uit het zicht blijven. De dakrand zelf heeft, ten opzichte van het gevelvlak, een overstek van minimaal 50 cm en maximaal 100 cm die als een architectonisch element is vormgegeven.

Daarmee krijgt het complex een geprononceerde dakrand.

Topeis 3

**De organisatie van de
woningplattegrond
draagt bij aan de
expressie van de gevels.**

Het verschil tussen een gevel met verblijfsruimten en een gevel met verkeersruimten differentieert het gevelbeeld zonder dat de samenhang van het hoofdvolume wordt aangetast.

Onderliggende regels:

3.1 In het geval dat er een galerij toegepast wordt aan de gevel wordt de galerij achter het gevelvlak geplaatst om te voorkomen dat het horizontale beeld gaat domineren en de verticale ritmering van het hoofdvolume verloren gaat. Ten behoeve van daglichttoetreding is het toegestaan om gevelopeningen te maken die zich voegen in een ritmische compositie, vergelijkbaar met de gevels zonder galerijen.

3.2 In het geval dat er een portiek toegepast wordt aan de gevel wordt het trappenhuis achter het gevelvlak geplaatst om te voorkomen dat de ritmering van het gevelvlak teveel gaat afwijken van gevels zonder portieken. Wel is een verbijzondering in de gevelopeningen toegestaan, bijvoorbeeld door deze groter of kleiner te maken, op een andere hoogte te plaatsen of een afwijkend ritme te geven.

3.3 Als er woonkamers of andere verblijfsruimten met balkons aan het gevelvlak zijn gesitueerd dan worden de balkons op het gevelvlak geplaatst waardoor er een gevarieerd en plastisch gevelbeeld ontstaat.

3.4 Op de hoeken die grenzen aan de openbare ruimte mogen geen galerijen of portieken geplaatst worden. Hierdoor blijft de massa van het hoofdvolume eenduidig.

Topeis 4

**De bebouwing krijgt
aantrekkelijke plinten
en herkenbare entrees.**

De plint van de bouwblokken draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke openbare ruimte. Ieder woongebouw krijgt goed zichtbare en, vanuit de openbare ruimte gezien, logisch geplaatste collectieve entrees.

Onderliggende regels:

4.1 De hoofdentree's voor de twee buitenste bouwblokken bevinden zich aan de Jan Prinslaan, omdat deze bouwblokken dicht op de stoep staan en U-vormig zijn. De hoofdentree is herkenbaar en transparant vormgegeven, waardoor deze van grotere afstand zichtbaar is.

4.2 De hoofdentree's van de twee middelste bouwblokken bevinden zich aan de zijstraten van de Jan Prinslaan, omdat deze bouwblokken terugliggen, achter de grote pluimiepen, en door de strokenbouw nadrukkelijk op de zijstraten georiënteerd zijn. De hoofdentree is herkenbaar en transparant vormgegeven, waardoor deze van grotere afstand zichtbaar is. Bij voorkeur ook in de kopgevel die gericht is op de Jan Prinslaan.

4.3 Bij alle bouwblokken worden de westelijke woningen op de eerste bouwlaag direct ontsloten vanaf de openbare ruimte. Dit kan de hoofdentree van de woning zijn,

maar het mag ook de secundaire entree zijn als de woning ook een galerijontsluiting heeft. Deze regel geldt voor alle gevels die op het westen zijn gericht in de straten die haaks op de Jan Prinslaan staan (Boutensstraat, Van der Leeuwstraat, Van Eckerenstraat en Generaal Spoorlaan).

4.4 Om de negatieve uitstraling van bergingen op de begane grond te minimaliseren heeft het de voorkeur dat alle galerijwoningen inpandige bergingen op de eigen verdieping krijgen, nabij het centrale stijgpunt. De bergingen zijn zodanig inpandig gesitueerd dat deze de kwaliteit van de gevels zo min mogelijk negatief beïnvloeden.

4.5 In alle bouwblokken komt een aparte collectieve fietsenberging en stallingsplaatsen voor scootmobiel, goed bereikbaar vanaf de openbare ruimte en gelegen nabij de hoofdentree. De stallingsruimte is zodanig inpandig gesitueerd dat deze de kwaliteit van de gevels niet negatief beïnvloedt. Voor

bezoekers worden er rondom de entrees voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd, zonder dat het zicht op en de toegankelijkheid van de entrees wordt geblokkeerd.

Topeis 5

**De bouwblokken zijn in
nauwe samenhang met
het groen ontworpen.**

De bouwblokken staan in een groene omgeving en zijn met de grootste zorgvuldigheid ingepast in het reeds aanwezige groen. Daarbij is er een duidelijk onderscheid tussen publiek toegankelijk groen dat deel uitmaakt van het straatbeeld en de afgesloten collectieve binnentuinen voor de aanwonenden.

Onderliggende regels:

5.1 De binnentuinen zijn collectief.

De inrichting is afgestemd op de gebruikswaarde en belevingswaarde voor de aanwonenden.

5.2 De binnentuinen zijn duidelijk begrensd op de plekken waar ze de openbare ruimte raken. De erfscheiding is een brede groene haag met een minimale breedte van 1,5 meter en een maximale hoogte van 1,2 meter. Door de breedte (en eventueel een verholten hekwerk die lager is dan de haag) is de erfscheiding onoverklimbaar. Zo blijft de binnentuin vanuit de openbare ruimte zichtbaar. De erfscheiding is voor alle bouwblokken identiek. Toeganshekken voor het tuinonderhoud zijn zorgvuldig ingepast in de haag en zijn met zorg vormgegeven en hebben een transparant karakter. De maximale hoogte van de toegangshekken is 2 meter.

5.3 Om de collectiviteit te waarborgen zijn de binnentuinen toegankelijk vanuit de

centrale trappenhuisen en stijgpunten. Niet vanuit de individuele woningen.

5.4 Door de verhoogde ligging van de eerste bouwlaag kan de overgang tussen de private buitenruimten en de binnentuin robuust en zorgvuldig vormgegeven worden, conform de eisen die gesteld zijn voor de plint (zie 2.3).

5.5 De groenstroken aan de straatzijden van de bouwblokken vormen een belangrijke buffer tussen de stoep en de woning en leveren een belangrijke bijdrage aan de groene kwaliteit en uitstraling van de straten. De beplanting mag het zicht vanuit de woningen op de straat nooit belemmeren, in verband met de sociale controle.

5.6 De groenstroken aan de straatzijden wordt onderhouden door PreWonen. De bewoners kunnen het groen incidenteel gebruiken, bijvoorbeeld om een stoel neer te zetten, maar dient zo vormgegeven te worden dat permanente toe-eigening

ontmoedigd wordt. De directe zone rondom de individuele voordeuren van de woningen op de eerste bouwlaag vormt hierop een belangrijke uitzondering. Door de toepassing van een kleine trap, een bordes of een stoepje voor de gevel ontstaat rondom de voordeur een duidelijk gemarkeerde ruimte die wel toegankelijk mag worden. De vormgeving van deze specifieke ruimte bij de voordeur is voor alle bouwblokken identiek.

Topeis 6

De materialisering en detaillering voegt zich in de oude en nieuwe architectuur van Delftwijk-Zuid.

De nieuwbouw voegt zich in een wijk die deels vernieuwd is en deels gerenoveerd zal worden. Dit komt terug in de verkaveling, de groene binnentuinen maar ook nadrukkelijk in de materiaalkeuze en detaillering die refereert aan de architectuur van de Wederopbouw en tegelijkertijd eigentijds is.

Onderliggende regels:

6.1 De hoofdmassa van de bebouwing kent een ritmische geleding met gevelopeningen, entrees, balkons, penanten etc. Dit ritme wordt ondersteund door de detaillering van omlijstingen, kozijnen, neggen, dorpels etc. Hierdoor krijgen de gevels een levendige uitstraling op de rustige en ritmische detailleringen van de architectuur van Delftwijk-Zuid

6.2 De hoofdmassa van de bebouwing is metselwerk met een baksteen die in vorm, textuur, kleur, verband en voegen aansluit op het palet in de rest van de wijk. De baksteen is een duurzaam materiaal dat mooi verouderd. Het metselverband van de kopgevels kan afwijken van de langgevels.

6.3 De collectieve hoofdentrees zijn transparant vormgegeven zodat de entrees en trappenhuizen 's nachts als lantaarns herkenbaar zijn, en worden gemarkeerd met een zorgvuldig ontworpen luifel. Huisnummers en bel(tableaus) dienen

integraal in het ontwerp te worden meegenomen.

6.4 Hemelwaterafvoer is zorgvuldig mee ontworpen in het gevelbeeld. Zichtbare HWA-pijpen zijn van een duurzaam materiaal dat mooi verouderd en zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat het een bewuste ritmiek aanbrengt in het gevelvlak.

6.5 Plaatmaterialen met zichtbare bevestigingen zijn uitgesloten. De maatvoering van plaatmateriaal dient zorgvuldig op de ritmiek van het gevelbeeld afgetemd te worden.

6.6 De onderzijde van de balkons en galerijen is als een zichtzijde afgewerkt. Bij de galerijen is de verlichting zodanig gepositioneerd of zijn de armaturen zodanig gekozen dat de lichtbronnen, gezien vanaf de straat of de binnentuin, niet rechtstreeks zichtbaar zijn.

6.7 Duurzaamheidsoplossingen dienen in het architectonische ontwerp geïntegreerd te worden en zoveel mogelijk op het dak geplaatst. Vanaf het straatniveau zijn de installaties niet zichtbaar op het dak. Eventuele installatieruimten ten behoeve van het gasloos bouwen dienen uit het zicht binnen het gebouwvolume opgenomen te worden.

Must Stedebouw

Hein Coumou
Bjorn Mensink
Wouter Veldhuis

Lutmastraat 191 G+H
Postbus 16631
1001 RC Amsterdam
T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl
www.must.nl

Deze rapportage is in opdracht van
Pré Wonen opgesteld in nauw overleg met
de Gemeente Haarlem. De navolgende
mensen zijn betrokken geweest bij het op-
stellen van dit Stedenbouwkundig Plan:

Ger de Boer
Stichting Pré Wonen

Yvonne van den Elsen
Stichting Pré Wonen

Simea Knip
Gemeente Haarlem

Jolien Prins
Gemeente Haarlem

Benno Riteco
Stichting Pré Wonen

Hugo Rots
Gemeente Haarlem

Gert Wesseling
Gemeente Haarlem

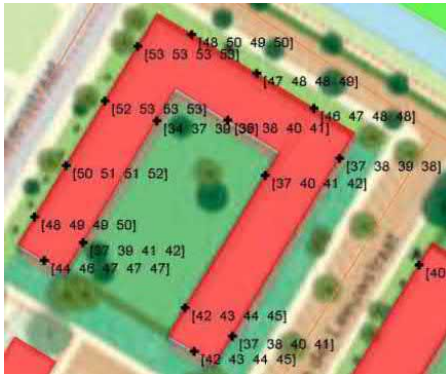
Contactpersoon

Benno Riteco
Stichting Pré Wonen
bennoriteco@prewonen.nl

MUST

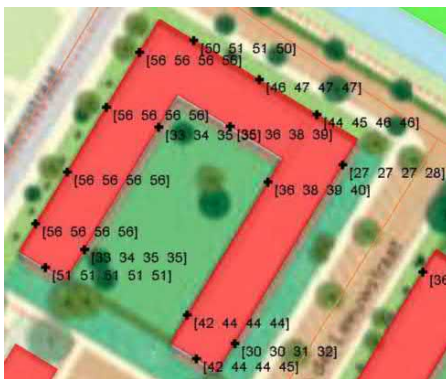
Te verlenen Hogere waarden voor Aart van der Leeuwstraat

Het wegverkeer op de N208 leidt tot een maximale geluidbelasting van 53 dB. Er wordt een Hogere waarde vastgesteld van 53 dB voor de woningen in blok W;



Geluidsbelasting N208 op woongebouwen hoek P.C. Boutensstraat/Jan Prinslaan (blok W).

Het wegverkeer op de P.C. Boutensstraat leidt tot een maximale geluidbelasting van 56 dB. Er wordt een Hogere waarde vastgesteld van 56 dB op de woningen blok W;



Geluidsbelasting P.C. Boutensstraat op woongebouwen hoek P.C. Boutensstraat/Jan Prinslaan (blok W).

Het wegverkeer op de Generaal Spoorlaan leidt tot een maximale geluidbelasting van 55 dB. Er wordt een hogere waarde vastgesteld van 55 dB op de woningen in blok O;



Geluidsbelasting Generaal Spoorlaan op woongebouwen hoek Generaal Spoorlaan/Jan Prinslaan (blok O).