

Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort

Het college van burgemeester en wethouders,

gelezen de tekstinhoud van "Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort"

Besluit;

Artikel I

"Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt per direct in werking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, 28 mei 2026.

Burgemeester en wethouders

Koen Radstake

Gemeentesecretaris

Jos Wienen

Burgemeester

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) zijn de beleidskaders, opgaven, visie, programma en de ontwerputgangspunten van het Masterplan Hart voor Oostpoort vertaald naar randvoorwaarden, eisen en wensen. Deze aspecten gelden voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het projectgebied Hart voor Oostpoort. Volgend aan de Omgevingswet worden deze kaders integraal en vooraf voorgelegd aan de initiatiefnemer en ontwerper (de te selecteren marktpartij). Het maakt duidelijk waar de gemeente plannen in Hart voor Oostpoort aan toetst.

1.2 Randvoorwaarden, eisen en wensen

In het PvEL wordt onderscheid gemaakt tussen randvoorwaarden, eisen en wensen. **Randvoorwaarden** betreffen landelijke wetgeving (bijvoorbeeld de Omgevingswet) of regelgeving van andere instanties (bijvoorbeeld de Waterschapsverordening van Rijnland), waaraan de gemeente zich moet houden. Een project moet altijd voldoen aan deze randvoorwaarden. **Eisen** stellen kaders aan een project die voortkomen uit gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld de Nota parkeernormen) en het stedenbouwkundig schetsontwerp (o.a. kwaliteitseisen aan maaiveld- en gebouwentwerpen). Afwijken van een eis kan alleen als er een gelijkwaardige oplossing voor gevonden wordt of wanneer het om goed onderbouwde redenen niet mogelijk is om aan de eis te voldoen. **Wensen** zijn ambities van de gemeente waar het project bij voorkeur aan voldoet, maar die niet afdwingbaar zijn. De gemeente zal de ontwikkelende partijen vragen invulling te geven aan deze wensen en uitleg te geven als er niet aan voldaan kan worden.

1.3 Leeswijzer

De kaders in hoofdstuk 2 zijn per paragraaf onderverdeeld in de volgende thema's:

- a. 2.1 Omgevingswet, -visie en ontwikkelstrategie;
- b. 2.2 Stedenbouwkundige opzet;
- c. 2.3 Programma;
- d. 2.4 Natuur-, klimaat- en duurzaamheidsaspecten;
- e. 2.5 Milieu- en omgevingsaspecten;
- f. 2.6 Mobiliteit;
- g. 2.7 Openbare ruimte;
- h. 2.8 Collectief en privaat maaiveld;
- i. 2.9 Gebouwen
- j. 2.10 Slotbepalingen

Bovenstaande thema's overlappen elkaar op allerlei vlakken. Duurzaamheid raakt bijvoorbeeld aan de inrichting van de openbare ruimte, maar ook aan de gebouwentwerpen en aan mobiliteit. Daarom moet het PvEL altijd helemaal doorgenomen worden, ook als de vraag betrekking heeft op één onderwerp. **Let op:** het PvEL behandelt alleen de hoofdlijnen van wet- en regelgeving die van invloed (kunnen) zijn op het plan voor een bouwlocatie. Bij de vergunningsaanvraag moet de ontwikkelende partij altijd controleren of er ook voldaan wordt aan de kaders die niet hier beschreven staan. Ook moet de ontwikkelende partij altijd controleren of de documenten waarnaar verwezen wordt nog actueel zijn bij het indienen van de vergunningsaanvraag. Een vergunningsaanvraag wordt altijd getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving. Zie ook paragraaf 2.10 Slotbepalingen.

2 Randvoorwaarden, eisen en wensen

2.1 Omgevingswet, -visie en ontwikkelstrategie

2.1.1 Algemeen

Fysieke ontwikkelingen in het projectgebied moeten voldoen aan de Omgevingswet en invulling geven aan de zes strategische keuzes uit de Haarlemse Omgevingsvisie. Ook moeten ontwikkelingen voldoen aan de spelregels zoals vastgelegd in de ontwikkelstrategie.

De volgende onderdelen bevatten de randvoorwaarden, eisen en wensen voor de Omgevingswet, -visie en ontwikkelstrategie:

- a. 2.1.2 Omgevingswet;
- b. 2.1.3 Omgevingsvisie;
- c. 2.1.4 Ontwikkelstrategie.

2.1.2 Omgevingswet

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

Randvoorwaarden:

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

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

2.1.3 Omgevingsvisie

Voor de herontwikkeling van het projectgebied Hart voor Oostpoort, zijn de zes strategische keuzes uit de Omgevingsvisie vertaald naar zes ruimtelijk-programmatische uitgangspunten. In hoofdstuk 2 van het is uitgelegd wat deze keuzes betekenen voor de ontwikkeling. De gebouwonwerpen moeten hier samen met de herinrichting van de openbare ruimte en de hoofdinfrastructuur invulling aan geven.

Eis:

- a. De ontwerpen voor de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte en de hoofdinfrastructuur dragen naar rato bij aan de realisatie van de zes ruimtelijk-programmatische uitgangspunten voor het projectgebied Hart voor Oostpoort. Deze zijn in paragraaf 2.3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort uiteengezet.

2.1.4 Ontwikkelstrategie

Als onderdeel van het Masterplan is een Ontwikkelstrategie (bijlage 10) opgesteld. Deze geeft antwoord op de vraag hoe het gebied ontwikkeld wordt, welke rol de gemeente daarin voor zich ziet en hoe en met welke (grondbeleids-) instrumenten de gemeente sturing wenst te geven. Hierin zijn onder andere spelregels vastgelegd met betrekking tot gefaseerde ontwikkeling, kosten en publiek parkeren.

Eis:

- a. De spelregels zoals die zijn vastgelegd in de ontwikkelstrategie zijn integraal van toepassing op de ontwikkeling van de deelgebieden van Hart voor Oostpoort, zie paragraaf 6.2 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Ontwikkelstrategie (bijlage 10).

2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

De proefverkaveling laat op hoofdlijnen zien hoe het plangebied kan worden ingericht en waar het beoogde programma wordt gepositioneerd (Stedenbouwkundige hoofdopzet). Na vaststelling van het masterplan wordt het uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan (DO SP) waarin onder andere de precieze ruimtereservering voor de aan te leggen infrastructuur en de rooilijnen en bouwhoogten van de te ontwikkelen gebouwen worden vastgelegd.

Eis:

- a. Afwijken van de opzet van de proefverkaveling zoals uiteengezet in hoofdstuk 3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort is mogelijk, mits dit volgens het ambtelijk regieteam en de adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) niet leidt tot een te grote ruimtelijk-programmatische verslechtering van de beoogde ontwikkeling. Zie ook paragraaf 6.7 Kwaliteitsborging van het Masterplan Hart voor Oostpoort.

2.3 Programma

2.3.1 Algemeen

De volgende onderdelen bevatten de randvoorwaarden, eisen en wensen voor het Programma.

- a. 2.3.2 Economische voorzieningen;
- b. 2.3.3 Maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- c. 2.3.4 Wonen.

2.3.2 Economische voorzieningen (werkprogramma)

Hart voor Oostpoort wordt een multifunctioneel woon-werkgebied. Het vereiste vloeroppervlak aan commercieel programma bestaat enerzijds uit ondersteunende, kleinschalige horeca, kleinschalige retail en dienstverlening zoals een kapper of fietsreparatiezaak. Een supermarkt past niet in het profiel. Een winkel voor een dagelijkse boodschap wel. Een eventueel hotel dient een duidelijk zakelijk profiel (meetings, congressen, etc.) te hebben, om de omliggende bedrijvigheid goed te bedienen.

Eisen:

- a. Commerciële voorzieningen (werkfuncties) zijn zichtbaar in het gebied en dragen bij aan de levendigheid van de openbare ruimte en de uitstraling als gemengd woon-werkgebied. Het commerciële voorzieningenprogramma wordt in vierkante meters ingevuld volgens de programmatabel in paragraaf 3.3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort;
- b. Commerciële voorzieningen zijn van positieve betekenis voor de toekomstige bewoners, werknemers in het omliggende gebied en bezoekers van Hart voor Oostpoort;
- c. Minimaal 20% van het totale aanbod aan commerciële ruimten is betaalbaar voor startende en sociaal-maatschappelijke ondernemers;
- d. Horeca en kleinschalige retail en dienstverlening zijn zichtbaar, bereikbaar en toegankelijk vanaf de openbare ruimte en gepositioneerd aan de pleinen en looproutes in de plinten van de gebouwen; begane grond met eventuele overloop op de eerste verdieping. Kantoren en kleinschalige bedrijvigheid kunnen ook op de verdiepingen gepositioneerd worden;
- e. Grootchalige retail- en distributiefuncties zijn niet toegestaan in het projectgebied;
- f. Privacygevoelige functies zoals behandelkamers worden niet in de plint gepositioneerd (geen dode gevels);
- g. Ruimtes waarin het voorzieningenprogramma gehuisvest wordt zijn toekomstbestendig en flexibel; ze kunnen meebewegen met de veranderende behoeften;
- h. Een eventuele hotelontwikkeling dient te voldoen aan het Haarlemse hotelbeleid en dient van toegevoegde waarde te zijn voor het gebied; niet enkel een bijdrage in bedden en lokale werkgelegenheid, maar bijvoorbeeld met een duidelijk zakelijk profiel gericht om de omliggende bedrijvigheid en kennisclusters te bedienen. Te denken valt aan: congres & vergaderruimtes, flexwerkplekken, daghoreca;
- i. Het aanbod van voorzieningen houdt rekening met het dag en avondritme van bewoners, bezoekers en werknemers.

Wensen:

- a. Het toepassen van nieuwe werkconcepten en het mengen van verschillende functies. Bijvoorbeeld het mengen van horeca en kantoorlocaties of creatieve bedrijvigheid en sociale voorzieningen (zoals een buurtkamer) die de samenwerking en interactie tussen verschillende gebruikers stimuleren;
- b. Realiseren van informele werklocaties. Te denken valt bijvoorbeeld aan multi-tenant-ruimtes (eigen kantoor binnen een ruimte met meerdere gebruikers en met gedeelde, collectieve voorzieningen);
- c. Om het gebied Oostpoort duurzaam te ontwikkelen en programmeren is het wenselijk dat belanghebbenden worden verenigd in een organisatievorm zoals een gebiedscoöperatie.

2.3.3 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Met de groei van de stad en het toevoegen van nieuwe woningen is de ambitie om in Hart voor Oostpoort een Buurtkamer te realiseren. Een Buurtkamer is een kleinere versie van een Huis van de Wijk (300 m² versus 1100 m²).

Eisen:

- a. Het maatschappelijke en culturele voorzieningenprogramma wordt in vierkante meters ingevuld volgens de programmatabel in paragraaf 3.3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort;
- b. Voor maatschappelijke voorzieningen wordt een ander grond en lager huur tarief gerekend;
- c. De Buurtkamer (300 m²) wordt in de plint van het gebouw gepositioneerd en heeft een open en transparante uitstraling die mensen uitnodigt om binnen te komen.

Wensen:

- a. De Buurtkamer combineren met andere publieke functies en/of economische voorzieningen die elkaar versterken en bijdragen aan een "hart" in de wijk;

- b. Naast een buurtkamer ook een plek voor waardevol werk creëren in combinatie met andere functies (zoals een fietsenwerkplaats);
- c. Ateliers en werkruimten voor makers en creatieve ondernemers, eventueel in een broedplaats met laagdrempelige horeca;
- d. Ruimte creëren voor nachtcultuur, mogelijk in combinatie met een broedplaats, zodat het gebied een aantrekkelijke ontmoetingsplek wordt voor een jongere doelgroep, met ruimte voor horeca en culturele activiteiten.

2.3.4 Wonen

De ontwikkeling van Hart voor Oostpoort levert een aanzienlijke bijdrage om het tekort op (betaalbare) woningen in Haarlem terug te dringen en biedt ruimte voor woningdifferentiatie en nieuwe woonconcepten. Hart voor Oostpoort richt zich op doelgroepen die kiezen voor de aanwezigheid van het station met het nabijgelegen recreatiegebied. Hierbij wordt gedacht aan studenten, starters en stellen. Dit zijn vaak ook doelgroepen met een laag autobezit.

Eisen:

- a. Het woonprogramma wordt in vierkante meters en positionering ingevuld volgens de programmatabel in paragraaf 3.3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort;
- b. De woningen voldoen aan de spelregels zoals opgenomen in de geactualiseerde Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering. Deze behelzen o.a. maximale prijsgrenzen per woningcategorie (sociaal, middelduur, vrij), onderverdeling prijssegmenten (40-40-20), minimale oppervlakte, doelgroepen, toewijzing, indexering maximale huurprijsgrenzen, exploitatieperiode, zelfbewoning, antispeculatie en toegankelijkheid;
- c. Het woningaanbod is gericht op diversiteit aan inkomensgroepen, woonproducten en woonmilieus;
- d. De woningbouw in Hart voor Oostpoort richt zich qua doelgroepen op starters, studenten en stellen, aansluitend bij het Volkshuisvestingsprogramma;
- e. De sociale huurwoningen worden afgenomen door één of meerdere van de in Haarlem actieve woningcorporaties. Dit wordt vastgelegd in anterieure overeenkomsten. De corporaties worden vroegtijdig bij de planvorming betrokken;
- f. Sociale huurwoningen komen in een eigen gebouw met eigen (hoofd)entree;
- g. Bij het ontwerp van complexen en woningen wordt nadrukkelijk en aantoonbaar rekening gehouden met (de organisatie van) toekomstig beheer.

Wensen:

- a. Woonconcepten realiseren die inzetten op het delen van (collectieve) ruimtes en dagelijkse gebruiksvoorwerpen (o.a. auto). Dit gaat niet ten koste van woonoppervlak of beoogde publieke voorzieningen;
- b. Wooncomplexen worden via co-creatie met toekomstige bewoners ontwikkeld;
- c. Community-gericht ontwerpen: de hoeveelheid (kleinere) woningen vragen om architectonisch aspecten van cohousing / community-gericht ontwerpen om in de anonieme wijk ontmoeting te stimuleren. (zichtlijnen, spontane ontmoetingen, gedeelde ruimtes (bijvoorbeeld wasserette), zitplekken, nadenken over looproutes, gedeelde tuin, soft overgang privé en gemeenschappelijk, gedeelde werkplek).

2.4 Natuur-, klimaat- en duurzaamheidsaspecten

2.4.1 Algemeen

De volgende onderdelen bevatten de randvoorwaarden, eisen en wensen voor de Natuur-, klimaat- en duurzaamheidsaspecten:

- a. 2.4.2 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit;
- b. 2.4.3 Bomen;
- c. 2.4.4 Water en klimaatadaptatie;
- d. 2.4.5 Energie;
- e. 2.4.6 Bodemenergie;
- f. 2.4.7 Circulariteit.

2.4.2 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit dragen bij aan natuurbeleving, een gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie (voorkomen hittestress, droogte en wateroverlast). Doelstelling voor Hart voor Oostpoort is het vergroten van de biodiversiteit en het behouden, versterken en creëren van habitats voor gebiedseigen flora en fauna. Dit wordt bereikt door de groenstructuren te verbeteren, ecologische verbindingen te versterken en de bebouwing natuurinclusief te ontwikkelen.

Randvoorwaarden:

- a. Er wordt ontwikkeld volgens de Omgevingswet, in het bijzonder de bepalingen opgenomen in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- b. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet met een natuurtoets (ecologisch onderzoek) beoordeeld worden op ecologische effecten, inclusief quickscan ecologie, plus eventuele vervolgonderzoeken die hieruit naar voren komen. Hierbij hoort ook een inventarisatie van invasieve 'exoten' - oprukkende soorten die hier niet van nature voorkomen.

Algemene eisen:

- a. Bij werkzaamheden die invloed hebben op flora en fauna werken we volgens de actuele Gedragscode soortbescherming gemeenten;
- b. Natuurinclusief bouwen volgens het Convenant toekomstbestendig bouwen op niveau 'Brons':
 1. Voor grootschalige projecten (oppervlak $\geq 2000\text{m}^2$ en maximale hoogte $\geq 30\text{m}$) betekent dit het aanleggen van een natuurlijke leefomgeving voor ten minste drie soortencategorieën; *
 2. Per soortcategorie wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen voor het realiseren van een hoogwaardige habitat, waarbij wordt ingegaan op de samenhang tussen de 5 V's: voedsel, veiligheid, voortplantingsmogelijkheden, variatie en verbinding;
 3. Het horizontale (en verticale) oppervlak wordt in samenhang met de groen-blauwe structuren in de bredere omgeving ingericht met minimaal 30% biodivers en hoogwaardig groen op buurniveau;
- c. De te nemen maatregelen moeten voldoen aan de volgende zaken:
 1. Nieuwe beplanting is (zoveel mogelijk) gebiedseigen en biologisch, klimaatbestendig en passend bij de habitatwensen van de doelsoorten;
 2. Nieuwe beplanting draagt maximaal bij aan de doelstelling, dat ten minste 50% van de beplanting in het plangebied inheems dient te zijn;
- d. Voor alle maatregelen geldt dat ze aantoonbaar:
 1. Realiseerbaar zijn binnen de invloedsfeer van de uitvoerende partij;
 2. Op deskundige wijze worden uitgevoerd;
 3. In goede staat moeten blijven en niet in een later stadium mogen worden weggehaald, m.u.v. de gebieden in de HOV-reservering t.b.v. uitbreiding van het HOV;
 4. Zijn goedgekeurd door de gemeente.

* De soortencategorieën zijn onderverdeeld in vijf hoofdgroepen: gebouwbewonend, boombewonend, struweel-gebonden, bloemrijk grasland-gebonden, aan water en oevers-gebonden.

Eisen gebouwen:

- a. Elk bouwblok moet in ieder geval onderdeel zijn van de hoogwaardig habitat voor de gebouwbewonende soorten. Platte en licht hellende daken worden als natuurdak** uitgevoerd. Voor de eisen met betrekking tot pakketdikten, zie paragraaf 2.9.8. Gevels worden benut voor gebouwbewonende soorten (Insectenstenen, nestkasten, verblijfplaatsen, etc.) en waar mogelijk voorzien van gevelgroen, zie paragraaf 2.9.8.

** Een natuurdak is een dak bedekt met vegetatie, zoals planten, mossen en kruiden, indien mogelijk aangevuld met nest-, rust- en schuilvoorzieningen voor insecten en andere dieren. Naast het bevorderen van de biodiversiteit heeft het ook andere voordelen zoals het vertraagd afvoeren van regenwater, het verbeteren van de isolatie en de levensduur van de dakbedekking. Een natuurdak kan goed gecombineerd worden met de plaatsing van zonnepanelen.

Eisen openbare ruimte:

- a. De hoofdbomenstructuur wordt aangevuld en versterkt;
- b. Groenstructuren worden zo veel mogelijk op elkaar aangesloten;
- c. De groen-blauwe structuren worden versterkt (met nestkasten niet-gebouwbewonende soorten, vergroenen bermen, hagen, planten, ecologische wadi's, natuurvriendelijke oevers, groeiplaatsen bomen verbeteren etc.);
- d. Realiseren en/of versterken ecologische verbindingen (faunapassages etc.);
- e. Groenvakken worden zonder barrières op het maaiveld aangelegd;
- f. Verontreiniging en verrijking van grond wordt voorkomen en aanvullende grond zoveel mogelijk gebiedseigen (humusarm);
- g. Langs de natuurverbindingen in de kolken worden hoektrapjes voor amfibieën geplaatst;
- h. Ten minste 80% van de beplanting in Natuur Netwerk Haarlem (NNH), in de hoofdbomenstructuur en in parken is inheems;
- i. Binnen het NNH wordt gekozen voor nachtdiervriendelijke verlichting;
- j. Het plangebied zal tijdens de ontwikkeling vrijgemaakt worden van invasieve exoten zoals Japanse duizendknoop of reuzenberenklauw.

Wensen:

- a. Natuurinclusief bouwen volgens het Convenant toekomstbestendig bouwen op niveau 'Zilver/ Goud':
 1. Hoogwaardige habitat voor meer soortencategorieën dan geëist bij niveau 'Brons';

2. Natuurvriendelijke speelplekken gecombineerd met groen en ruimte om te verblijven en ontmoeten.

2.4.3 Bomen

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

Bestaande bomen

Eisen met betrekking tot bestaande monumentale, waardevolle en gezonde bomen staan beschreven in de Bomenverordening van Haarlem. Let hierbij op dat gezonde bomen van 50 jaar en ouder als waardevolle bomen behandeld dienen te worden.

Eisen:

- a. Er wordt ontworpen volgens het 'groen, tenzij'- principe: gezonde bomen blijven behouden tenzij er zwaarwegende argumenten zijn om ze te verplaatsen of te kappen;
 1. Bij de planuitwerking een ruimtereservering in acht nemen voor het behouden van bestaande bomen, boomstructuren, groengebieden met (ecologische) waarde (rekening houden met het eindbeeld van de boom, (groeiplaatsverbetering/ uitbreiding). Bestaande wortelruimte conform kroonprojectie blijft onaangetast en groeiplaatsverbeteringen toepassen waar nodig.
- b. Als onderdeel van het voorlopig stedenbouwkundig plan dient een Boom Effect Analyse (BEA) te worden uitgevoerd. Hierbij wordt de invloed van het ontwerp getoetst op de kwaliteit en levensverwachting van de bestaande bomen, ook worden hier passende beschermende maatregelen in omschreven om de bomen duurzaam in stand te houden;
- c. Groeiplaatsverbeteringen toepassen waar nodig (aan de hand van de groen inventarisatie en/of BEA2.0, uitgevoerd conform de eisen gesteld in de Haarlemse Bomenverordening).

Wens:

- a. Compensatie van de te kappen bomen berekenen aan de hand van de baten van boom via een berekening met iTree. Berekenen met 50% van de baten direct compenseren en binnen 10 jaar 100% van de verloren baten terug.

Nieuwe bomen

In Hart voor Oostpoort zullen nieuwe bomen geplant worden. Dit wordt uitgewerkt in het ontwerp voor de openbare ruimte en de hoofdinfrastructuur. Voor de eisen ten aanzien van de groeiplaatsinrichting voor nieuwe bomen: zie HIOR-paragraaf 7.2.4.

Randvoorwaarde:

- a. Waterschapsverordening Rijnland, voor plantafstand voor nieuwe bomen ten opzichte van watergang ten behoeve van goed beheer en onderhoud van de oever. Dit is afhankelijk van de het type oever.

Eisen:

- a. Bomenverordening, herplant van de te kappen bomen een-op-een vervangen;
- b. Voldoende maat in het profiel voor bestaande en nieuwe boomstructuren inclusief in te richten groeiplaatsen;
- c. Soortkeuze baseren op 80% inheemse bomen in de openbare ruimte;
- d. Plantafstanden en soortkeuze, boven- en ondergrondse groeiplaats en groeiplaatsinrichting: volgens HIOR en Keur;
- e. Diversiteit aan boomsoorten aanplanten, minstens 3 per straat, maar streef naar 5 soorten evenredig verdeeld.

Wens:

- a. Bij boomkeuze wordt rekening gehouden met de gebruikswaarde. Soortkeuze wordt afgestemd op de functie van de openbare ruimte en de omgevingsomstandigheden.

2.4.4 Water en klimaatadaptatie

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

Randvoorwaarden:

- a. Volgens de Waterschapsverordening dient bij verhardingstoename 15% te worden gecompenseerd, binnen hetzelfde peilgebied. Bij zeer omvangrijke ontwikkeling (groter dan 50.000 m² worden aanvullende eisen gesteld, waaronder meer compensatie in de vorm van oppervlakte water en niet uit alternatieve waterbergingsmethoden;
- b. Volgens de Waterschapsverordening gelden voor een ontwikkellocatie waarbij meer dan 5.000m² wordt verhard de volgende kaders:
 1. Er moet worden aangetoond dat het gebied waarin de ontwikkeling ligt een bui van 90mm in een etmaal kan bergen;
 2. Hevige neerslag (1/100 jaar, 70mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen;
 3. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.

Eisen:

- a. Klimaatadaptief bouwen volgens het Convenant toekomstbestendig bouwen op niveau 'Brons';
- b. Volgens het Plan Stedelijk Water gelden de volgende kaders met betrekking tot droogte:
 1. De ontwikkeling vindt plaats volgens een grondwaterneutraal ontwerp. Hiervoor moet worden onderzocht wat de effecten zijn op de mogelijk aanwezige grondwaterstromen. Dit vereist een geohydrologisch onderzoek, dat aantoont dat de ontwikkeling grondwaterneutraal is;
 2. De ontwikkeling is waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht en hergebruikt in het plangebied;
 3. De inrichting van de locatie is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte;
 4. Er dienen maatregelen in het ontwerp te worden opgenomen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 60 jaar. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte;
- c. Volgens het Plan Stedelijk Water moet het ontwerp ook tijdens hitte een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden. Hiervoor worden de volgende kaders gehanteerd:
 1. Er is tenminste 40% schaduw voor langzaamverkeerroutes en verblijfsplekken in het plangebied tijdens de hoogste zonnestand in de zomer;
 2. Koele plekken (minimaal 200m²) zijn op loopafstand (maximaal 300m) aanwezig;
 3. Ten minste 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten worden warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied en gebouwen zelf te verminderen;
 4. Gebouwkoeling leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimtes in de directe omgeving;
- d. Volgens afdeling 3.3 van het omgevingsplan gemeente Haarlem gelden de o.a. de volgende kaders:
 1. Regenwater dat op particulier terrein valt mag niet direct worden afgewenteld naar openbaar terrein. Hiervoor dient een hemelwaterberging op eigen terrein te worden aangelegd (minimale capaciteit van 70 liter per m²);
 2. Voor de afvoer van hemelwater hanteert de gemeente een voorkeursvolgorde waarbij hemelwater alleen mag worden afgevoerd via het gemengd riool als andere afvoermogelijkheden zoals HWA of infiltratie naar de bodem niet mogelijk zijn. De voorkeursvolgorde is eerst infiltratie naar de bodem, dan afvoer via HWA of direct naar oppervlaktewater en dan pas gemengd riool;
- e. Volgens het Convenant toekomstbestendig bouwen niveau 'Brons', dient afhankelijk van de plaatselijke overstromingskansen en optredende waterdiepte ingezet te worden op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen gelden voor het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskansen en diepte. Wat de overstromingskansen per waterdiepte is, is te vinden in de Klimateffectatlas;
- f. Om aan te tonen dat de initiatiefnemer aan bovenstaande randvoorwaarden en eisen voldoet, dienen de volgende berekeningen in de ontwerpfase van HRPP aangeleverd te worden:
 1. Berekening areaal verhardingscompensatie per peilvak waarvan de plaatsaanduiding is omschreven in de peilbesluiten van Rijnland;
 2. Waterbergingsberekening volgens rekentool Hoogheemraadschap Rijnland;
 3. Klimaatstresstest, zie handreiking Kennisplatform Klimaatadaptatie.

Binnen bovenstaande beleidsstukken met betrekking tot water, droogte en hitte bestaat inhoudelijke overlap en/of samenhang. In overleg met Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente kunnen de maatregelen worden gecombineerd om aan de verschillende randvoorwaarden en eisen te voldoen.

2.4.5 Energie

In het plangebied zetten we in op een lage energievraag, duurzame energieopwekking en lokale warmte met als doel (ten minste) energieneutraliteit. De eis is om minimaal niveau 'Brons' uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen te halen. De ambitie is echter om netbewuste en/of passieve bouw te realiseren dat aansluit bij niveau 'Zilver' of hoger. Hiermee krijgt de gebruiker lagere energielasten en wordt het elektriciteitsnet minder belast. Analyse en afstemming over de impact op de netcapaciteit is vereist in verband met netcongestie.

Randvoorwaarde:

- a. BENG-eisen uit het BBL-paragraaf Energiezuinigheid. De BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) worden uiterlijk vanaf 2030 omgezet naar ENG (Energie Neutrale Gebouwen).

Eisen:

- a. Voor thema Energie minimaal niveau 'Brons' uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen;
- b. Analyse en afstemming over de impact op de netcapaciteit met stakeholders;
- c. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties, zoals lucht- water- warmtepompen, elektrische boilers, conventionele koelmachines en gasverbranders, zijn niet toegestaan;
- d. De gebouwen worden in principe aangesloten op een collectief warmtesysteem. Het aangewezen warmtebedrijf is de eerstaangewezen partij om deze voorziening te realiseren;
- e. Duurzame energieopwekking wordt in samenhang met groen, natuur en waterberging uitgewerkt en geïntegreerd in het architectonisch ontwerp, zie paragraaf 2.9.8;
- f. Het minimaal aandeel hernieuwbare energie van grondgebonden/ gestapelde woningen is 100/60% (CTTB);
- g. Het installatieplan is onderdeel van het goed te keuren voorlopig en definitief gebouwontwerp, zie paragraaf 6.7 van het Masterplan Hart voor Oostpoort;
- h. Ruimten voor trafo's, WKO-installaties, warmtehub's e.d. worden met een zodanige overmaat ontworpen dat de openbare ruimte ook in de toekomst gevrijwaard blijft van trafo's en andere facilitaire bouwwerken, zie ook paragraaf 2.9.7;
- i. Voor kozijnen in zuid- en westgevels buitenzonwering standaard toepassen en integreren in gebouwontwerp. Voor beeldkwaliteitscriteria zie hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5);
- j. De maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling van grondgebonden/ gestapelde woningen is $< 55/65 \text{ kWh} / \text{m}^2 / \text{jaar}$ (CTBB);
- k. Het maximaal primair fossiel energiegebruik van grondgebonden/ gestapelde woningen is $0/35 \text{ kWh} / \text{m}^2 / \text{jaar}$ (CTBB).

Wensen:

- a. De ambitie is om netbewuste en/of passieve bouw te realiseren dat aansluit bij niveau 'Zilver' of hoger met een maximale kwantitatieve energiebehoefte voor verwarming en koeling van grondgebonden/ gestapelde woningen $< 52,5/60 \text{ kWh} / \text{m}^2 / \text{jaar}$ (CTBB zilver) Convenant Toekomstbestendig Bouwen;
- b. Het maximaal primair fossiel energiegebruik van gestapelde woningen is $\leq 35 \text{ kWh} / \text{m}^2 / \text{jaar}$ (CTBB zilver);
- c. Het minimaal aandeel hernieuwbare energie van grondgebonden/ gestapelde woningen is 125/80% (CTTB zilver);
- d. Er liggen kansen voor een Slim Energienet (Smart GRID) i.c.m. energieopslag waarmee energie wordt bespaard, opgeslagen, netcongestie wordt tegengegaan en energie slim wordt ingezet voor duurzame installaties en laden van elektrische vervoersmiddelen;
- e. Onderzoek naar mogelijkheden en locatie voor energie- en mobiliteitshub, die collectieve energieopwekking en -opslag koppelt aan het faciliteren van de P&R programma.

2.4.6 Bodemenergie

Een bodemenergiesysteem maakt voor de verwarming en koeling van gebouwen gebruik van de warmte en koude in de bodem. De organisatorische – en daarmee samenhangende technische keuze voor type bodemenergiesysteem maakt geen onderdeel uit van dit Masterplan. Het is aan het warmtebedrijf om met de beste warmteoplossing te komen.

Randvoorwaarden:

- a. De aanleg en het gebruik van zowel open als gesloten bodemenergiesystemen is onder de Omgevingswet een aangewezen milieubelastende activiteit;

- b. Onder de Omgevingswet gelden algemene rijksregels voor open en gesloten systemen. Het aanleggen of gebruiken van zowel een open als gesloten systeem is vergunningplichtig;
- c. Ook de lozingen die horen bij de aanleg en het gebruik van bodemenergiesystemen, zijn onderdeel van deze milieubelastende activiteit (artikel 2.3 Bal).

Eis:

- a. Bij aanleg van een bodemenergiesysteem moet voldaan worden aan afdeling 6.2 van het omgevingsplan gemeente Haarlem.

2.4.7 Circulariteit

Haarlem wil stappen zetten in de richting van een circulaire economie. De doelstelling is dat Haarlem per 2040 circulair is. Met het Actieprogramma Circulaire Economie kiest Haarlem voor het niveau 'Zilver' bij circulair bouwen uit het Convenant Toekomstbestendige Bouwen. Voor de milieuprestatie van gebouwen (MPG-score) is dit een aanscherping ten opzichte van het wettelijk vereiste. Voor andere circulaire indicatoren als CO₂-budget, herkomst materialen en losmaakbaarheid wordt hierdoor een grenswaarde geïntroduceerd. De ambitie is echter primair materiaalgebruik en materiaal gebonden energie bij de aanleg van de wijk te reduceren dat het aansluit bij niveau zilver van het CTBB (conform actieprogramma circulair bij projecten van derden).

Randvoorwaarde:

- a. MPG-score van 0,8 €/m²/bvo.

Eisen:

- a. Voor thema Circulair minimaal niveau 'Zilver' uit het Convenant Toekomstbestendige Bouwen;
 - 1. De MPG-score van grondgebonden/ gestapelde woningen is gelijk of lager dan 0,45/0,5 €/m²/bvo;
 - 2. Het materiaalgebonden budget van grondgebonden/ gestapelde woningen is ≤ 200/220 kg CO₂-eq / m² BVO (conform Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon);
 - 3. Het massapercentage van grondgebonden/ gestapelde woningen is ≥ 20 % hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled. Woningen die gebouwd zijn conform de definitie van houtbouw uit het Convenant Houtbouw voldoen hier automatisch aan;
 - 4. De % losmaakbaarheid (conform meetmethodiek Circular Buildings 2.0) voor grondgebonden/ gestapelde woningen is ≥ 55/50.
- b. Conform de eisen uit het Convenant Houtbouw is minimaal 20% van de gebouwen houtbouw, tenzij wordt onderbouwd dat dit constructief en/of financieel niet haalbaar is:
 - 1. ≥ 20% van de woningen worden constructief in hout uitgevoerd, waarbij het volume van de draagconstructie (excl. fundering) voor grondgebonden/ onder 10 lagen gestapelde/ vanaf 10 lagen gestapelde woningen minimaal 80/65/50% van het volume biobased is (CHB);
 - 2. Per bouwkafeel dient onderzocht te worden in hoeverre het technisch en financieel haalbaar is om aan de gezamenlijke verplichting van 20% houtbouw te voldoen;
- c. Gebouwen worden opgenomen in materialenpaspoort (Madaster) en er wordt een demontageplan opgesteld. Dit om in de toekomst de materialen te kunnen hergebruiken.
- d. Het scheiden van afval wordt zo makkelijk mogelijk gemaakt/gefaciliteerd, zodat mensen het eenvoudig kunnen opnemen in de dagelijkse routine.

Wensen:

- a. Streven naar een massapercentage van hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled materiaal bij grondgebonden/ gestapelde woningen van ≥ 40 % hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled (CTBB zilver), waarbij er voorkeur is om de materialen zichtbaar toe te passen:
 - 1. Streven naar een materiaal gebonden budget van grondgebonden/ gestapelde woningen is ≤ 126/139 kg CO₂-eq / m² BVO (conform Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon);
 - 2. Streven naar een % losmaakbaarheid (conform meetmethodiek Circular Buildings 2.0) voor grondgebonden/ gestapelde woningen van ≥ 75/70;
- b. Groenafval wordt zoveel mogelijk binnen het gebied gecomposteerd en hergebruikt;
- c. Faciliteren op kafeel dat bewoners hun afval kunnen scheiden – glas, papier, plastic, textiel, GFE (groente fruit en etensresten) en grijs (rest) – zodat we het gescheiden afval kunnen inzamelen via de ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte;
- d. Pilot inzet voedselvermalers GFE en perscontainers bij rest en plastic;
- e. Rapporteren op aanvullende circulaire indicatoren, zoals materiaal gebonden CO₂-opslag en adaptief vermogen van de woningen;
- f. Sloop van bestaande gebouwen en infra middels een zo hoogwaardig mogelijke herbruikbaarheid van vrijkomende producten en materialen en een zo hoogwaardig mogelijke gerealiseerde losmaakbaarheid. Organisatie van een zo goed mogelijke herleidbaarheid van vrijkomende bouwproducten of -materialen.

2.5 Milieu- en omgevingsaspecten

2.5.1 Algemeen

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

- a. 2.5.2 Windklimaat;
- b. 2.5.3 Bezonning;
- c. 2.5.4 Geluid;
- d. 2.5.5 Trillingen;
- e. 2.5.6 Stikstof;
- f. 2.5.7 Luchtkwaliteit;
- g. 2.5.8 Externe veiligheid;
- h. 2.5.9 Bodemkwaliteit;
- i. 2.5.10 Archeologie;
- j. 2.5.11 Cultuurhistorie.

2.5.2 Windklimaat

De proefverkaveling is geanalyseerd op windhinder door middel van een computersimulatie, zie het Windhinderonderzoek (bijlage 12). Uitgangspunt bij de uitwerking van de bouwblokken is dat eventuele aanpassingen aan de volumes niet leiden tot een significante verslechtering van het windklimaat van de openbare ruimte en gebouwen in en om het projectgebied. Het streven is een beter windklimaat dan de proefverkaveling.

Eisen ontwerpproces:

- a. Vanaf een bouwhoogte van 15m dient windhinderonderzoek te worden verricht conform NEN 8100: 2006;
- b. Voor de toetsing van het voorlopig en definitief stedenbouwkundig plan wordt het windhinderonderzoek verder verfijnd zodat de effecten op onderdelen van de openbare en collectieve buitenruimten inzichtelijk worden;
- c. Voor de toetsing van de voorlopige en definitieve gebouwontwerpen laat de ontwikkelende partij een gedetailleerd windhinderonderzoek uitvoeren, waarbij ook inzichtelijk gemaakt wordt wat de effecten zijn op de private buitenruimten en de woningen.

Eisen kwaliteitsniveau:

- a. Het uit te werken bouwvolume leidt niet tot een significante verslechtering van het windklimaat van de openbare, collectieve en private buitenruimten ten opzichte van het stedenbouwkundig ontwerp;
- b. Nergens mag sprake zijn van (beperkt) risico op windgevaar ten gevolge van de nieuwbouw;
- c. Bij windhindergevoelige functies zoals (horeca) terrassen, zitplekken in de openbare ruimte én private buitenruimten zoals balkons, dient sprake te zijn van kwaliteitsklasse A (goed)*;
- d. Voor zover nodig wordt aangetoond welke maatregelen worden genomen om de vereiste kwaliteitsklasse te bereiken.

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

Wens:

- a. De bouwvolumen worden zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat het windklimaat van openbare ruimte en gebouwen wordt verbeterd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan.

2.5.3 Bezonning

De proefverkaveling is geanalyseerd op schaduwwerking met een bezonningsstudie, zie de Bezonningsstudie (bijlage 13). Uitgangspunt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de bouwblokken is dat eventuele aanpassingen aan de volumes niet leiden tot een significante verslechtering van de bezonning van de openbare ruimte en gebouwen in en om het plangebied.

Eisen ontwerpproces:

- a. Het voorlopig stedenbouwkundig plan moet voorzien worden van een volledige en inzichtelijke bezonningsstudie op basis van de TNO-normen, waardoor getoetst kan worden wat de effecten zijn op de bouwvolumen en de openbare en collectieve buitenruimten in en rondom het plangebied;

- b. Voor de toetsing van het voorlopige en definitieve gebouwontwerp wordt deze studie door de ontwikkelende partij verder verfijnd, waarbij ook inzichtelijk gemaakt wordt wat de effecten zijn op de private buitenruimten en woningen in en rond het betreffende gebouw.

Eisen kwaliteitsniveau:

- a. Het uit te werken bouwvolume leidt niet tot een significante verslechtering van de bezonning van de openbare ruimte en de (omliggende) gebouwen ten opzichte van de proefverkaveling;
- b. Er moet minimaal worden voldaan aan de 'lichte' TNO-norm voor alle nieuwe bebouwing. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling alsnog aanvaardbaar wordt geacht, met inachtneming van de maatschappelijke belangen van de ontwikkeling in relatie tot de negatieve effecten op de omwonenden;
- c. Voor verblijfsgebieden binnen en rondom de te ontwikkelen locatie, zoals (horeca-)terrassen, zitplekken in de openbare ruimte en balkons moet worden aangetoond dat sprake zal zijn van voldoende zonuren.

Wens:

- a. Het bouwvolume wordt zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat de bezonning verbeterd ten opzichte van de proefverkaveling.

2.5.4 Geluid

Hart voor Oostpoort is een zwaar geluidsbelaste locatie. De noordzijde van het plangebied is gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein Waarderpolder. De noord- en de zuidzijde worden gescheiden door een drukke ontsluitingsweg (Amsterdamsevaart) en een spoorlijn met het station Haarlem Spaarnwoude. Het plan ligt tevens binnen het geluidaanbachtgebied voor de rijksweg A200. Uit het Geluidsrapport (bijlage 11) komt naar voren dat bij de bebouwing uit de proefverkaveling rekening gehouden moet worden met overschrijding van de normwaarden voor geluid. Door het nemen van maatregelen kan de overschrijding bij de bebouwing worden teruggebracht. Met aanvullende maatregelen aan de bebouwing kan worden toegestaan dat de resterende overschrijdingen aanvaardbaar zijn, zodat op deze geluidsbelaste locatie toch een gezond leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Randvoorwaarde:

- a. Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Eisen ontwerpproces:

- a. Op basis van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden;
- b. Inzichtelijk moet worden gemaakt bij welke woningen de standaardwaarde wordt overschreden en wat het cumulatieve geluid is;
- c. In het akoestisch onderzoek moet advies worden uitgebracht over de te treffen maatregelen om geluidhinder zo veel mogelijk te beperken. Cumulatie wordt daarin betrokken;
- d. In het definitief stedenbouwkundig plan en de daaropvolgende gebouwontwerpen moeten de geadviseerde maatregelen worden toegepast.

Eisen kwaliteitsniveau:

- a. Bij overschrijding van de standaardwaarde voor geluid, dient minimaal aan het volgende te worden voldaan (met inbegrip van eventuele wijzigingen naar aanleiding van nieuwe beleidsregels):
 - 1. Ten minste 75% van de woningen dient ten minste één geluidsluwe gevel te hebben die voldoet aan de standaardwaarde. Het effect van maatregelen bij balkons die het gebruik niet beperken, zoals een gesloten uitgevoerde borstwering met een normale hoogte en geluidsabsorberende plafond kan daarbij worden meegenomen;
 - 2. Eenzijdig georiënteerde woningen zijn uitsluitend toegestaan indien sprake is van een geluidsluwe gevel;
 - 3. Bij een waarde voor geluid die 5 dB hoger is dan de standaardwaarde, moet ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe gevel liggen;
 - 4. Binnenhoven dienen zodanig te worden ontworpen dat geluid wordt gedempt en diffuus weerkaatst. Dit kan worden bereikt door het gebruik van geluidsabsorberende materialen, het strategisch positioneren van wanden en andere constructies die geluidsgolven verstrooien, en het vermijden van harde reflecterende oppervlakken.

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

- a. Geluidreducerende gebouwmaatregelen. Denk aan een (deels) afsluitbare loggia als alternatief voor een geluidsluwe zijde bij bijvoorbeeld moeilijk oplosbare hoekwoningen;
- b. Alternatieve maatregelen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving (Geluidsrapport (bijlage 11)). Denk aan extra groen rond de woning als aanvulling op de, in sub a genoemde geluidreducerende

- gebouwmaatregelen en rustige, recreatief te gebruiken buitenruimten in de directe omgeving van de woning/woongebouw;
- c. Met een combinatie van bovengenoemde maatregelen wordt zodoende een acceptabel alternatief kwaliteitsniveau bereikt.

2.5.5 Trillingen

Haarlem kiest voor het beperken van trillingshinder als gevolg van treinverkeer ter bevordering van een gezonde leefomgeving. Uit het onderzoek trillingen vanwege railverkeer (zie bijlage 15) komt naar voren dat er ter plaatse van de ontwikkellocatie langs het spoor, rekening moet worden gehouden met trillingen.

Eisen:

- Binnen een afstand van circa 60 meter van het spoor zijn niet alle gebouwtypen mogelijk;
- Zware bouw (bijvoorbeeld meerlaagse appartementengebouwen) is alleen mogelijk vanaf circa 20 meter van het spoor;
- Trillingsonderzoek is noodzakelijk om eventuele aanvullende maatregelen aan de bebouwing te treffen.

2.5.6 Stikstof

Met een stikstofdepositieberekening (AERIUS-berekening) is onderzocht of dit Masterplan voldoet aan de Omgevingswet, zie het Onderzoek stikstofdepositie (bijlage 18).

Randvoorwaarden:

- Er moet voldaan worden aan de zorgplicht als bedoeld in de Omgevingswet en artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De zorgplicht betreft het zo veel mogelijk beperken van uitstoot door de inzet van schoon en emissieloos materieel;
- Om het effect op de Natura 2000-gebieden te beoordelen, moet een AERIUS-berekening worden gemaakt met de meest recente AERIUS-calculator, zoals wordt voorgeschreven in de Omgevingswet;
- Als de ontwikkeling leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied, moet worden uitgezocht welke stappen nodig zijn om te voldoen aan de Omgevingswet.

2.5.7 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. Aan de huidige Rijksomgevingswaarden wordt overal in het plangebied voldaan o.a. voor fijnstof en stikstofdioxide. Naar verwachting is dit ook het geval voor de aangescherpte Rijksomgevingswaarden die per 2030 ingaan. Ook beneden deze waarden zijn gezondheidseffecten voor kwetsbare of gevoelige groepen niet uitgesloten. Daarom werkt Haarlem samen met andere overheden en het Rijk aan een verdere, permanente verbetering van de luchtkwaliteit in het Schone Lucht Akkoord.

Eisen:

- Tussen nieuwe gevoelige functies* in eerstelijnsbebouwing en drukke wegen (verkeersintensiteit >10.000 motorvoertuigen per etmaal) dient 25m afstand aangehouden te worden. Dit is van toepassing op de Amsterdamsevaart, de Oudeweg (N200) en het Kegge Stastok-viaduct over het spoor;
- Om zeer plaatselijke blootstelling aan houtrook tegen te gaan, worden in grondgebonden nieuwbouw geen rookgaskanalen voor houtstook aangebracht;
- Waar horeca nabij woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt bijzondere aandacht gegeven aan voorkoming van geuroverlast bij de woningen.

* Gevoelige functies zijn in elk geval: basisscholen, kinderopvang (kinderdagverblijven, crèches, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang), woonzorgcentra voor ouderen. Voor deze functies gelden de afstandscriteria als eis. Hiervan kan, na inwinning van een GGD-advies, gemotiveerd worden afgeweken als de vereiste afstand redelijkerwijs niet mogelijk is, en (redelijkerwijs) mogelijke maatregelen worden getroffen om de blootstelling binnenshuis te verlagen (zie ook onder wensen).

Wensen:

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

1. Aanpassing van de doelgroep of functie van een gebouw (bijvoorbeeld meer starterwoningen en minder ouderen in de eerstelijnsbebouwing);
 2. Gevoelige functies of doelgroepen binnen het gebouw op grotere afstand van de weg plaatsen, bij voorkeur aan de andere kant ten opzichte van de weg (gebouw is een effectief scherm);
 3. Woningentrees en aanzuiging luchtverversing aan de afzijdige kant van gebouw ten opzichte van de weg;
 4. Speelplaatsen aan de afzijdige kant van het gebouw;
 5. Hogere verdiepingen voor gevoelige functies of groepen (ook hoogte draagt bij aan de afstand);
- c. Vanuit een algemene zorgplicht voor de fysieke leefomgeving (natuur, luchtkwaliteit en klimaat) en vanuit het Schone Lucht Akkoord heeft Haarlem het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen ondertekend en streeft naar een zoveel mogelijk toepassen van emissiearme- en emissievrije oplossingen in bouw- en onderhoudsprocessen, ook als de stikstofregels voor een project daar niet toe dwingen.

2.5.8 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Hart voor oostpoort grenst o.a. aan categorie 3/4 bedrijventerrein, spoorlijn, drukke autowegen, hoofdgasleiding. Zie ook het rapport Omgevingsveiligheid (bijlage 17)

Randvoorwaarden:

- a. Voor inrichtingen is de Omgevingswet en de daaronder vallende Algemene maatregelen van bestuur het relevante kader. In het kader van de groepsrisicoverantwoording moet advies worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio Kennemerland.

2.5.9 Bodemkwaliteit

Het doel van bodembeleid is enerzijds de bescherming van de gezondheid van mens, dier en plant die op en in de bodem leven en anderzijds het behoud van de functionele eigenschappen van de bodem, zodat deze geschikt blijft om te gebruiken. Een belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe verontreinigingen voorkomen moeten worden. Met de Nota Bodembeheer en de Bodemkwaliteitskaart regelt de gemeente het bodembeheer en het omgaan met vrijkomende grond in Haarlem. De Plan-MER beoordeling (bijlage 14) gaat nader in op de aspecten m.b.t. bodem.

Randvoorwaarden:

- a. Er wordt ontwikkeld volgens de eisen die de Omgevingswet hieraan stelt, in het bijzonder de bepalingen opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- b. Om in het kader van de Omgevingsvergunning te kunnen toetsen of de bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie kan worden toegelaten en om de openbare ruimte in te richten is het nodig om voor het plangebied de bodemkwaliteit in beeld te hebben. Hiervoor moet een verkennend bodemonderzoek worden gedaan volgens de NEN 5740.

Eisen:

- a. Grondverzet mag niet leiden tot nieuwe verontreiniging of het verplaatsen van verontreiniging en moet uitgevoerd worden volgens de regels van de Nota Bodembeheer;
- b. Voor het toepassen van grond gelden de 'lokale maximale waarden' van zone B5 van de Nota Bodembeheer;
- c. Er wordt gebruik gemaakt van vrijkomende grond uit het gebied zelf. Zo hoeft zo min mogelijk gebruik gemaakt te worden van primaire grondstoffen, zonder dat de bestaande bodemkwaliteit achteruitgaat.

Wens:

- a. Mocht tijdens de uitvoering blijken dat historische ernstige verontreinigingen met een humaan risico voor het beoogde gebruik aanwezig zijn, dan is de wens deze te verwijderen. Daarvoor kan financiering voor sanering vanuit het Bodemprogramma Haarlem worden aangevraagd.

2.5.10 Archeologie

De gemeente is op basis van de Omgevingswet verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De drie belangrijkste uitgangspunten zijn: Het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem. De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek. Het vroegtijdig integreren van de zorg voor het archeologisch erfgoed in de procedures van de ruimtelijke ordening.

Randvoorwaarden:

- a. Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf (BRL SIKB 4000). Het onderzoek moet naast de eisen in het daartoe te overleggen Plan van Aanpak voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Eisen:

- a. Bij overschrijding van de voor archeologie geldende vrijstellingsgrenzen in het omgevingsplan dient in eerste instantie een bureau- en verkennend archeologisch booronderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dat onderzoek bepaalt de gemeente Haarlem of archeologische vervolgstappen noodzakelijk zijn;
- b. Het archeologisch onderzoek moet ook voldoen aan de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek;
- c. Als behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, is het streven die in de bodem te behouden, bijvoorbeeld door planaanpassing of beschermende maatregelen. Als dat niet mogelijk is, moeten de archeologische resten worden opgegraven.

Wens:

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

2.5.11 Cultuurhistorie

Het projectgebied grenst aan de oostzijde aan de Stelling van Amsterdam (SvA) (UNESCO werelderfgoed) en ligt gedeeltelijk binnen een schootsveld van de SvA. Het Beeldkwaliteitsplan SvA (2008) gaat uit van het behoud en zo mogelijk de versterking van de SvA in het MRA-landschap.

Eisen:

- a. Voor de ontwikkeling van Hart voor Oostpoort betekent dit dat de bouwvolumes gezien vanuit de SvA-zone zodanig gepositioneerd en vormgegeven dienen te worden, dat het zicht vanuit het schootsveld geen substantiële verstoring ondervindt. Tegelijk dient de openbare ruimte van het Hart voor Oostpoort een groene en landschappelijke inrichting en uitstraling te krijgen die samenhangt met het landschap van de SvA-zone;
- b. De historische verbinding Amsterdamsevaart - Spoorlijn loopt dwars door het projectgebied. Deze verbinding is aangemerkt als een waardevolle historische (water)lijn in Haarlem (Cultuurhistorische hoofdstructuur van de stad, 2019). In de Structuurvisie Openbare Ruimte (2017) staan bovendien de voorwaarden aangegeven waaraan ontwikkelingen m.b.t. de lange lijnen moeten voldoen;
- c. Bij de ontwikkeling van het Oostpoortgebied dienen de lange zichtlijnen van deze historische verbinding in beide richtingen (Oost-West) behouden te blijven en moeten de historische karakteristieken en profielen zo veel mogelijk behouden blijven om de historische leesbaarheid te waarborgen;
- d. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de zone met de Joodse begraafplaats, een gemeentelijk monument. De ontwikkeling van het Oostpoortgebied mag de directe omgeving en de rust van de Joodse begraafplaats niet verstoren, fysiek noch visueel.

2.6 Mobiliteit

2.6.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de kaders behandeld voor de volgende aspecten m.b.t. Mobiliteit:

- a. 2.6.2 Mobiliteitsplan;
- b. 2.6.3 Aanpassingen auto-infrastructuur;
- c. 2.6.4 Wandelroutes en -paden;
- d. 2.6.5 Fietsinfrastructuur;
- e. 2.6.6 Fietsparkeren en stalling scootmobielen;
- f. 2.6.7 Autoparkeren;
- g. 2.6.8 Bushaltes;
- h. 2.6.9 Treinstation;
- i. 2.6.10 Voorzieningen OV-knooppunt;
- j. 2.6.11 Toegankelijkheid calamiteitendiensten;
- k. 2.6.12 Afvalinzameling, laden en lossen, et cetera.

2.6.2 Mobiliteitsplan

In dit Masterplan zijn maatregelen verwerkt om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken en bij te dragen aan de mobiliteitstransitie zoals beschreven in het Haarlems Mobiliteitsbeleid. **Bijlage 17** geeft het mobiliteitsplan voor Hart voor Oostpoort. Per bouwlocatie stelt de ontwikkelende partij ook een mobiliteitsplan op. Hiermee onderbouwt de ontwikkelaar hoe wordt voldaan aan de geldende beleidsregels, waaronder de vastgestelde parkeernorm.

Eisen:

- a. Met een mobiliteitsplan onderbouwt de ontwikkelende partij hoe voor de betreffende bouwlocatie voldaan wordt aan de relevante mobiliteitsaspecten zoals beschreven in onderstaande paragrafen;
- b. Toepassen van omgekeerd ontwerpen volgens het STOMP-principe: dit principe benadrukt duurzame mobiliteit en het stimuleren van actieve vervoerswijzen zoals lopen en fietsen. Eerst wordt de benodigde ruimte gecreëerd voor de voetganger en fiets, waarna vervolgens gekeken wordt wat de beschikbare overgebleven ruimte is voor de auto.

2.6.3 Aanpassingen auto-infrastructuur

Zoals in het Masterplan en het mobiliteitsplan is uitgelegd, moet het Keggeviaduct, de Camera Obscuraweg, de Robertus Nurksweg en de Amsterdamsevaart ingrijpend aangepast worden om het zuidelijke deel van Hart voor Oostpoort te kunnen realiseren. Voor het noordelijke deel moeten de Busweg, Laan van Decima en het P+R-terrein worden aangepast.

Eisen:

- a. de noodzakelijke aanpassingen aan de auto-infrastructuur in het plangebied zoals in de proefverkaveling in hoofdstuk 3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en in het Mobiliteitsplan (bijlage 7) en het rapport Technisch onderzoek fietsbrug en voetgangersbrug (bijlage 8) is verbeeld, worden parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp openbare ruimte, uitgewerkt tot een ontwerp van de hoofdinfrastructuur, zie paragraaf 6.6 van het Masterplan Hart voor Oostpoort;
- b. Het infrastructuurontwerp van de gemeente is integraal onderdeel van het ontwerp openbare ruimte en sluit nauwkeurig aan om de andere onderdelen van de openbare ruimte in het plangebied;
- c. Het ontwerp van de civiele kunstwerken voldoet aan de betreffende beeldkwaliteitscriteria uit hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

2.6.4 Wandelroutes en -paden

Belangrijke projectdoelstelling is het verbeteren van de bereikbaarheid van station Haarlem-Spaarnwoude voor voetgangers. Voetgangers kunnen makkelijk, veilig en comfortabel het station bereiken. Looproutes in het gebied sluiten goed aan op routes vanuit Zuiderpolder en Waarderpolder. Voorzieningen en woningen in het plangebied zijn gemakkelijk toegankelijk en veilig bereikbaar voor voetgangers.

Eisen:

- a. De proefverkaveling zoals uiteengezet in hoofdstuk 3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort geeft aan wat de looproutes en voetgangersgebieden in het plangebied kunnen zijn, de fiets is hier te gast, de auto is niet toegestaan;
- b. Looproutes naar het trein- en busstation en entrees van gebouwen sluiten op een logische en veilige manier aan op de doorgaande routes naar en door het plangebied;
- c. Looproutes zijn sociaal veilig; voldoende breed, obstakelvrij, goed verlicht en hebben geen blinde hoeken;
- d. Alle voetpaden worden ingericht conform HIOR en Leidraad toegankelijkheid;
- e. Er moet bij de inrichting rekening gehouden worden met mensen met een (visuele, auditieve, fysieke, cognitieve) beperking. Ook zijn er voldoende rustmogelijkheden (bankjes). Bij het ontwerp, uitvoering en beheer moet ook aandacht worden geschonken aan mensen met kindwagens, ouderen, mensen met een beperking en rolstoel- en rollatorgebruikers door na te denken over licht, verkleuring, kleur, contrast, materiaalgebruik, hoogteverschillen, reflecties en routing. Consistentie en logica zijn daarbij essentieel.

2.6.5 Fietsinfrastructuur

De toegankelijkheid van station Haarlem Spaarnwoude voor fietsers wordt verbeterd door barrières in de routes vanuit Zuiderpolder en Waarderpolder naar het station weg te nemen. Daarnaast worden de twee regionale oost-west doorfietsroutes (F200 en G200) in het gebied verbeterd (tevens belangrijkste verbinding van Oostpoort met het centrum van Haarlem). Door het toevoegen van een nieuwe fietsbrug over het spoor en de Amsterdamsevaart als onderdeel van de F205 wordt de barrière die het spoor en de weg voor noord-zuid fietsverkeer is, geslecht en wordt ook de fietsbereikbaarheid van de Waarderpolder verbeterd. De fietspaden en de nieuwe fietsbrug zijn voldoende breed om comfortabel en veilig gebruikt te worden door uiteenlopende gebruikers.

Eisen:

- a. De proefverkaveling zoals uiteengezet in hoofdstuk 3 van het masterplan geeft aan wat de fietsroutes kunnen zijn. Routes naar het trein- en busstation en stallingen, zowel aan de noord- als zuidzijde van het plangebied, sluiten op een logische manier aan op de doorgaande routes naar en door het plangebied;

- b. Alle fietspaden zijn sociaal veilig, voldoende breed en ingericht conform HIOR en de CROW-richtlijnen. De doorfietsroutes voldoen aan de richtlijnen Overeenkomst Doorfietsroutes Zuid Kennemerland (22/09/2025) en verlopen zo direct mogelijk;
- c. Minimaliseren van conflictsituaties met andere verkeersdeelnemers om risico's op ongevallen te verminderen. Hiervoor wordt de ruimte zo ingericht dat de zichtbaarheid van fietsers verbeterd; goede zichtlijnen, voldoende opstelruimte, goede markeringen, obstakelvrij en goed verlicht;
- d. Als onderdeel van de G200 dient het bestaande fietspad (het Veerpad) parallel aan het spoor aan de noordzijde van het plangebied verbeterd te worden en aan te takken aan de noordzijde van het station Haarlem Spaarnwoude de fietsenstallingen en de Jan van Krimpenweg richting centrum;
- e. Het bestaande vrijliggende fietspad voorlangs de hoofdingang van IKEA, blijft als fietsroute gehandhaafd;
- f. Aan de zuidzijde dienen de regionale doorfietsroutes van zowel de F200 en de F205 aan te sluiten op de fietsroute richting de hellingbaan van de nieuw te bouwen fietsbrug en aan te sluiten op de fietsenstallingen aan de noord- en zuidzijde van het station Haarlem Spaarnwoude.

Wens:

- a. Als onderdeel van de F205 aan de noordzijde van het plangebied, is er de wens om langs de Jan van Krimpenweg in noord-zuid richting een vrijliggend fietspad te realiseren, die conflictvrij van bus, auto- en vrachtverkeer, gerealiseerd wordt en aansluit op de Oudeweg/Waarderweg in noordelijke richting.

2.6.6 Fietsparkeren en stalling scootmobielen

Fietsparkeren en stalling van scootmobielen is een integraal onderdeel van de ontwerp-opgave. Bewoners en werknemers worden gestimuleerd om de fiets in pandig te parkeren, zodat de buitenruimte beschikbaar blijft voor andere doeleinden. Opstelplekken voor bezoekers zijn logisch gelegen, goed toegankelijkheid en in voldoende mate aanwezig zijn. Voor de programmatische kaders van de OV-fietsenstalling op de stationspleinen, zie paragraaf 2.6.10.

Eisen:

- a. Voldaan wordt aan de fietsparkeernormen en de kwaliteitseisen fietsparkeren, zoals verwoord in de Nota parkeernormen;
- b. Voldaan wordt aan het Haarlemse Fietsbeleid 2023, waarin staat opgenomen dat, rondom OV-knooppunten, kwalitatief goede en geclusterde voorzieningen nodig zijn, die voorzien in de verwachte groei van reizigers. Uitgangspunt voor het toepassen van collectieve fietsenstallingen is de Haarlemse beleidsregel bergingen bij nieuwe woongebouwen en het Handboek fiets- en scooterparkeren (staat vermeld in HIOR);
- c. Aanvullend op de nota parkeernormen en de beleidsregel bergingen geldt:
 1. De entree tot in pandig fietsparkeren intern koppelen aan de hoofdentree van woningen;
 2. De fietsenstalling is toegankelijk, aantrekkelijk en bereikbaar vanuit de buitenruimte, waardoor bewoners en werknemers gestimuleerd worden fietsen in pandig te stallen;
- d. Afzonderlijke ruimte bij entree voor het stallen van scootmobielen, bakfietsen en andere voertuigen met afwijkende maten dient conform de nota parkeernormen uitgevoerd te worden;
- e. Het ontwerp van de stallingen voldoet aan de eisen in paragraaf 2.9.5, hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

2.6.7 Autoparkeren

Vanwege de ligging bij trein- en busstation Haarlem Spaarnwoude, biedt Hart voor Oostpoort een woonmilieu waarbij het autobezit laag kan blijven. Uiteraard moet voor de te realiseren woningen en voorzieningen wel voldaan worden aan het Haarlemse parkeerbeleid, dat uitgaat van parkeren op eigen terrein. Voor de programmatische kaders van de P+R-garage, zie paragraaf 2.6.10.

Algemene eisen:

- a. Voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals verwoord in de Nota parkeernormen;
- b. De parkeeropgave wordt in of onder de gebouwen opgelost, parkeren op maaiveld is aan de zuidzijde beperkt toegestaan;
- c. Voor de uitvoering van de parkeergarages gelden de normen uit de NEN 2443;
- d. Uitritten parkeergarages zijn verkeersveilig ontworpen volgens de CROW-richtlijnen;
- e. Adressen binnen het plangebied worden uitgesloten van openbare parkeerrechten, op deze adressen kunnen geen parkeervergunningen worden aangevraagd.

Eisen gehandicaptenparkeerplaatsen:

- a. Voor ontwikkelingen waarin functies komen met een sociaal-maatschappelijk karakter met een parkeerbehoefte van minimaal 15 parkeerplaatsen, moet minimaal 2% daarvan worden ingericht als algemene gehandicaptenparkeerplaats, met een minimum van 1;
- b. Gehandicaptenparkeerplaatsen moeten binnen een loopafstand van maximaal 100m liggen van de ingang van het betreffende gebouw, gemeten vanaf de parkeerplaats en voldoen aan de gestelde afmetingen beschreven het HIOR.

Eisen parkeergarages woongebouwen:

- a. Voor de parkeerbehoefte van bewoners worden alle parkeervakken voorbereid op leidingdoorvoeren voor oplaadpunten;
- b. Het ontwerp van de garages voldoet aan de eisen in paragraaf 2.9.6, hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

2.6.8 Bushaltes

De bushaltes ten noorden en zuiden van station Haarlem Spaarnwoude worden zodanig ingepast en ontworpen dat ze samen met de rest van de openbare ruimte een hoge gebruiks- en verblijfskwaliteit krijgen.

Eisen:

- a. De bushaltes zoals verbeeld in de proefverkaveling in hoofdstuk 3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort, worden parallel aan de uitwerking het stedenbouwkundig plan in het schetsontwerp openbare ruimte uitgewerkt, zie paragraaf 6.5;
- b. De bushaltes sluiten in functioneren, ruimtelijke opzet en materialisering nauwkeurig aan op de rest van de openbare ruimte en de omliggende bebouwing;
- c. Tijdens het ontwerpproces wordt met de provincie en het vervoersbedrijf afstemming gezocht over de benodigde perronlengte, benodigde laadplekken, wachtruimtes en voorzieningen voor buschauffeurs etc.;
- d. Bushaltes dienen toegankelijk ontworpen te worden volgens de CROW-richtlijnen en de CROW Richtlijn Toegankelijkheid;
- e. Benodigde trafikanten en rustruimte voor buschauffeurs (indien hierin wordt voorzien), worden niet in de openbare ruimte, maar in de omliggende gebouwen geplaatst, zie ook paragrafen 2.4.5 en paragraaf 2.9.8, hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

2.6.9 Treinstation

Hart voor Oostpoort heeft als uitgangspunt dat het treinstation Haarlem Spaarnwoude niet ingrijpend aangepast hoeft te worden. Kleine aanpassingen zijn wel noodzakelijk om in de nieuwe situatie met bebouwing aan de noord- en zuidkant, een goede toegang tot de perrons te garanderen. In het stedenbouwkundig schetsontwerp is een HOV-reservering opgenomen.

Eisen:

- a. Aanpassingen aan de toegangen tot de perrons zoals verbeeld in de proefverkaveling in hoofdstuk 3 van het Masterplan Hart voor Oostpoort, worden parallel aan de uitwerking het stedenbouwkundig plan uitgewerkt in het schetsontwerp hoofdinfrastructuur, zie paragraaf 6.5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort;
- b. De aangepaste toegangen sluit in functioneren, ruimtelijke opzet en materialisering nauwkeurig aan op de rest van de openbare ruimte en voldoen aan de CROW-leidraad Toegankelijkheid;
- c. In afstemming met ProRail wordt de locatie bepaald voor fundering van de fietsbrug over het spoor op het perron;
- d. Bij werk rondom het station dient voldaan te worden aan de ontwerpvoorschriften van ProRail en NS zoals verwoord OVS 2023;
- e. Openbare ruimte en bebouwing wordt zo ingericht dat een uitbreiding van het HOV niet onmogelijk gemaakt wordt.

2.6.10 Voorzieningen OV-knooppunt

Hart voor Oostpoort wordt een hoogwaardige OV-knooppunt waarbij de overstap van fiets en auto naar trein en bus zo comfortabel als mogelijk opgelost wordt. Op de twee stadionspleinen komt een OV-fietsenstalling. Voor de overstap van auto naar trein en bus is in het parkeerprogramma aan de noordzijde ruimte voor een P+R opgenomen.

Eisen:

- a. De P+R voorziening beschikt over minimaal 150 parkeerplaatsen;
- b. De P+R voorziening beschikt over minimaal 5% van de plaatsen voor mindervaliden;

- c. De P+R voorziening beschikt over een duidelijke en veilige ontsluiting en in- en uitritconstructie;
- d. De P+R voorziening beschikt over een maximale loopafstand van 250 meter op het station Haarlem Spaarnwoude;
- e. De P+R voorziening moet beschikken over een eigen opgang inclusief slagboom voor de P&R bezoeker;
- f. De P+R voorziening voldoet aan NEN 2443 (parkeervoorzieningen) en het BBL (Besluit bouwwerken leefomgeving);
- g. De stationsfietsenstalling op de twee stationspleinen beschikt over opstelplekken voor bakfietsen, scooters en andere buitenmaatfietsen. De stalling is ook voor deze (zwaardere) vervoersmiddelen goed toegankelijk vanaf de omliggende fietspaden, conform de eisen van Prorail en NS zoals opgenomen in het Programma van Eisen Stationsomgeving (Programma van Eisen Stationsomgeving (bijlage 6));
- h. De entrees van OV-fietsenstalling en P+R-garage zijn goed zichtbaar en vindbaar vanaf de fiets- en autoroutes naar station Haarlem Spaarnwoude;
- i. De OV-fietsenstalling en P+R-garage voldoen aan de relevante eisen voor stallingen en garages in de paragrafen 2.6.6, 2.6.7, 4.10.4 en 4.10.5 van deze bijlage en aan hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

Wens:

- a. Voor de buschauffeurs wordt bij het busstation ook een rustruimte in een van de gebouwen opgenomen.

2.6.11 Toegankelijkheid calamiteitendiensten

Politie, ambulance en brandweer dienen te allen tijde toegang te hebben tot de openbare ruimte en de gebouwen. Het mobiliteitsplan, het ontwerp openbare ruimte, het ontwerp van de hoofdinfrastructuur en de gebouwwontwerpen zullen beoordeeld worden door de nood- en hulpdiensten op basis van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRNHN 2021. Hieronder volgen de kaders met betrekking tot toegankelijkheid op hoofdlijnen.

Eisen:

- a. Alle gebouwen zijn goed bereikbaar voor calamiteitendiensten, waarbij de voertuigen op minimaal 10m van de hoofdentree van de gebouwen kunnen komen;
- b. Eventuele verhoogde maaivelden in de openbare ruimte zijn goed toegankelijk voor voertuigen van hulpdiensten. Maatgevend hierbij is een 25-tons-brandweerauto met een asdruk van 11,5 ton: zowel het dek als de hellingbaan moeten hierop berekend zijn;
- c. Eventueel doodlopende straten hebben aan het einde een keermogelijkheid voor voertuigen van hulpdiensten;
- d. Toegangen tot de entrees van gebouwen dienen altijd een vrije doorgang voor brancards te hebben (onder andere van belang bij entrees waar de mogelijkheid bestaat dat de toegang wordt belemmerd door wild geparkeerde fietsen en scooters);
- e. Calamiteitendiensten kunnen middels een transponder eventuele zakpalen centraal bedienen (systeem conform centrum Haarlem);
- f. Calamiteitendiensten dienen met een pasje poorten en hekken tot collectieve binnenterreinen, garages en stallingen open te krijgen;
- g. Bij de ingebruikname van de gebouwen (bij de sleuteloverdracht) is de openbare ruimte rond de gebouwen opgeleverd en toegankelijk voor de hulpdiensten.

2.6.12 Afvalinzameling, laden en lossen, et cetera

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

Eisen:

- a. Foutief gebruik van de openbare ruimte (zoals parkeren, laden en lossen op trottoir of fietspad, enz.) wordt onmogelijk gemaakt op een vriendelijke manier én door het aanbieden van goede parkeervoorzieningen;
- b. Verhuisdiensten moeten tot 20m van een (hoofd) entree kunnen komen;
- c. Bij elke ontwikkeling wordt aangegeven hoe de logistiek (opvangen bezoek, ontvangen pakketjes/ thuisbezorgdiensten, ophalen afval, etc.) wordt georganiseerd, zonder afwenteling op de openbare ruimte.

2.7 Openbare ruimte

2.7.1 Algemeen

Deze paragraaf geeft de kaders voor de inrichting en het ontwerp van de Openbare ruimte. De kaders zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

- a. 2.7.2 Sociaal Veilig;
- b. 2.7.3 Ondergrondse ruimte;
- c. 2.7.4 Groenkwaliteit;
- d. 2.7.5 Maaiveldinrichting;
- e. 2.7.6 Afvalinzameling.

Het ontwerp van de openbare ruimte wordt getoetst aan onderstaande randvoorwaarden, eisen en wensen. Hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5) bevatten de beeldkwaliteitscriteria voor de inrichting en vormgeving van openbare ruimte.

2.7.2 Sociaal Veilig

Een stad dient te allen tijde zo veilig mogelijk te zijn voor verschillende gebruikers en bewoners. Op straat moet iedereen zich welkom voelen, zich vrij en zelfstandig durven te bewegen en te verblijven. Zeker een stationsomgeving wat door veel verschillende mensen gebruikt wordt, dient dus zo veilig mogelijk te zijn en te voelen.

Eisen:

- a. De openbare ruimte wordt sociaal veilig ontworpen en voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw;
- b. Verbinding met de Veerplas is een sociaal veilige verbinding voor alle doelgroepen, zodat het natuurgebied echt toegevoegde waarde heeft voor deze nieuwe wijk;
- c. 's Avonds wordt de openbare ruimte voldoende verlicht, met name de routes naar het treinstation en de bushaltes. Dit wordt aangetoond met een verlichtingsplan en lichtberekening. Zie voor specifieke richtlijnen Beleidsplan Openbare Verlichting;
- d. Neem het verlichtingsontwerp integraal op in het ontwerp openbare ruimte en niet pas bij de (standaard)toets om aan het Beleidsplan Openbare Verlichting te voldoen;
- e. Alle plekken in de openbare ruimte zijn goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en vanuit de omliggende bebouwing (voldoende zichtrelaties, 'ogen op straat', geen afschermende beplanting);
- f. Bij verdere uitwerking van de openbare ruimte worden oplossingen getoetst aan het Handboek Veilig Ontwerp en Beheer;
- g. Stel een BLVC-plan op: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie, met ook aandacht voor sociale veiligheid;
- h. De openbare ruimte wordt voor iedereen toegankelijk ontworpen (design for all) en voldoet aan de inrichtingseisen toegankelijkheid uit het HIOR en publicatie 337 - Richtlijn Toegankelijkheid van het CROW;
- i. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking (5.162 Bkl);
- j. De openbare ruimte wordt deels ingericht met uitnodigende onderdelen om te bewegen en sporten (Haarlems Sport akkoord 2.0).

Wensen:

- a. Maak bij de verdere uitwerking een beheerplan per fase, afgestemd op eigenaarschap.

2.7.3 Ondergrondse ruimte

De ondergrondse ruimte is schaars. De bodem wordt slim en effectief ingericht, waardoor ruimte ontstaat voor het ondergrondse netwerk voor de energietransitie. Ondergronds moet extra plek gemaakt worden voor klimaatadaptatie en infrastructuur voor de energietransitie.

Eisen:

- a. Aan het begin van de planvorming rekening houden met huidige bezetting van ondergrondse ruimte voor kabels en leidingen, inclusief een warmtenet, ruimtebehoefte bodemenergiesystemen, boomwortelpakketten, hemelwaterberging en grondwatervoorzieningen;
- b. Het doen van een Klic-melding om de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen te inventariseren en eventuele maatregelen te treffen in overleg met de leidingbeheerder(s);
- c. In de boven- en ondergrond moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor de aanwezige kabels en leidingen en wat er nieuw bij komt. Zo nodig energietransitie faciliteren in ondergrond;
- d. Eisen m.b.t. aanleg en plaatsing kabels & leidingen zijn opgenomen in het HIOR;
- e. Bij nieuwbouw komen bovengrondse voorzieningen (zoals transformatorhuisjes, warmteoverdrachtstations en POP-stations) niet in de openbare ruimte. Zie paragraaf 2.9.7;

- f. In de openbare ruimte mogen bronputten van een WKO en (bijbehorende) warmteleidingen enkel door het aangewezen warmtebedrijf worden aangelegd en geëxploiteerd.

Wensen:

- a. Het wordt technisch mogelijk gemaakt om bomen in nabijheid van kabels en leidingen te planten voor een maximaal resultaat voor klimaatadaptieve inrichting, verblijfskwaliteit, flora en fauna en identiteit;
- b. Kiezen voor innovatieve ruimtebesparende oplossingen.

2.7.4 Groenkwiteit

In paragraaf 2.4.2 staan de relevante eisen voor de ecologische waarde van de toe te voegen beplanting. Deze paragraaf richt zich op inrichtings-, beheer- en onderhoudsaspecten.

Eisen:

- a. Inrichting openbare ruimte volgens het 'groen, tenzij'-principe: groen, tenzij dit in afweging met andere belangen zoals verkeersfunctie, ondergrond, toegankelijkheid of sociale veiligheid niet de beste oplossing is;
- b. Er dient voldoen te worden aan de beplantingseisen in hoofdstuk 7 van het HIOR;
- c. Het ontwerp van het groen moet passen bij het beheer- en onderhoudsniveau;
- d. In beeld en beleving van het groen zijn de hoofdbomenstructuur en de hieraan gekoppelde ecologische verbinding volgens het Natuur Netwerk Haarlem herkenbaar en integraal opgenomen in het ontwerp openbare ruimte.

2.7.5 Maaiveldinrichting

De gemeente zet in voor een aangename, veilige en inclusieve stationsomgeving met directe en logische wandel- en fietsroutes. Ook wordt gestreefd naar een openbare ruimte met een herkenbare samenhang en een eigen signatuur.

Eisen:

- a. Alle materialen, formaten, standaarddetails, objecten, meubilair en armaturen, kleuren en verbanden zijn eenduidig voor het gehele gebied conform het HIOR;
- b. Er dient voldoen te worden aan de betreffende eisen in het HIOR en het Technisch Programma van Eisen van de gemeente Haarlem;
- c. Bestaande structuren vanuit Zuiderpolder en Waarderpolder worden naar en door het plangebied getrokken zodat er logische wandel- en fietsroutes ontstaan.

2.7.6 Afvalinzameling

Voor alle bewoners en gebruikers moeten op loopafstand voldoende containers aanwezig te zijn om op een duurzame manier afval te deponeren. Afvalinzameling leidt niet tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Eisen:

- a. Voor een doelmatig afvalstoffenbeheer en bescherming van het milieu, geldt het Uitvoeringsbesluit afvalstoffenverordening;
- b. Locatiebepaling van (semi)ondergrondse containers en van opstelplaatsen voor mini(rol) containers, gebeurt in overleg met Spaarnelande en de gemeente. Hierbij geldt dat iedere locatie optimaal toegankelijk is voor inzamelwagen als voor bewoners. De gebruikelijke plaats is in de parkeer-/voorzieningenstrook;
- c. De kosten voor de plaatsing van afvalvoorzieningen betalen de ontwikkelende partijen. Hierover worden in de anterieure overeenkomsten afspraken gemaakt;
- d. De richtlijn voor de loopafstand naar een container voor restafval is maximaal 125 m. In uitzonderingsgevallen kan een afstand van maximaal 250 m (artikel 4 lid 8 Uitvoeringsbesluit) geaccepteerd worden;
- e. Het plaatsen van een ondergrondse vuilcontainer (OGVC) moet voldoen aan de eisen in Richtlijnen inzamelmiddelen en -voorzieningen afval;
- f. Het inrichten van aanbiedplaatsen voor particulier afval gebeurt volgens de richtlijnen uit het HIOR om de ruimtelijke impact van deze containers te beperken;
- g. Containers staan nooit dominerend of te zichtbaar in de openbare ruimte, maar worden met overige nutsvoorzieningen, meubilair en fietsparkeerplekken gegroepeerd geplaatst in groenblauwe voorzieningenstroken;
- h. Containers worden geplaatst buiten (potentiële) boomkronen;
- i. Bedrijfsafval wordt op eigen terrein en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, gestald. Voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen die niet beschikken over een achterterrein, betekent dit dat deze een in pandige opslagruimte voor bedrijfsafval hebben. Alleen de toegangen tot deze ruimten zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

2.8 Collectief en privaat maaiveld

2.8.1 Algemeen

Deze paragraaf geeft de kaders waaraan de inrichting van het Collectief en privaat maaiveld binnen en rond de gebouwen moet voldoen. De kaders zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

- a. 2.8.2 Overgangszone tussen openbare ruimte en gebouw;
- b. 2.8.3 Overgangszone bij woningen;
- c. 2.8.4 Collectieve binnenterreinen;
- d. 2.8.5 Speel- en sportvoorzieningen.

Hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5) geven de beeldkwaliteitscriteria voor privaat en collectief maaiveld. Samen met onderstaande randvoorwaarden, eisen en wensen worden de maaiveldontwerpen hieraan getoetst. Voor de kaders met betrekking tot vergroenen van de (collectieve) daken, Zie paragraaf 2.9.8.

2.8.2 Overgangszone tussen openbare ruimte en gebouw

De overgangszone tussen straat en gebouw is een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave. De inrichting ervan is namelijk van grote invloed op het straatbeeld en of mensen zich er prettig voelen. En een goed ontworpen openbare ruimte faciliteert ontmoetingen en het verblijf. De inrichting en afmeting van deze zone bepaald ook of bewoners en gebruikers voldoende privacy ervaren zodat de plinten van gebouwen een levendige uitstraling krijgen, zie ook paragraaf 2.9.3.

Eisen:

- a. Tussen de openbare ruimte en privéterrein moet een duidelijke scheiding zijn i.v.m. aansprakelijkheid;
- b. Tussen de openbare ruimte en het gebouw wordt in principe een private (groen)strook van minimaal 2 meter breed aangelegd. Plantsoorten afstemmen op de te realiseren soortencategorieën, zie paragraaf 2.4.2;
- c. Bij de (hoofd)entrees van appartementen- en voorzieningengebouwen worden op eigen terrein voldoende opstelplekken voor fietsen van bezoekers geplaatst, zie paragraaf 2.6.5;
- d. Balkons, dakoverstekken en dergelijken steken maximaal 1 meter over de private (groen)strook heen waardoor voldoende neerslag voor het groen gegarandeerd is.

2.8.3 Overgangszone bij woningen

Woningen op de begane grond van de bouwblokken krijgen bij voorkeur voortuinen met hagen of heesterstroken als erfafscheiding. Dit is positief voor het groene straatbeeld en het creëren van voldoende afstand tot de straat voor privacy in de woning. Het bevordert ook (informele) contacten tussen bewoners (zie ook paragraaf 2.9.2 van deze bijlage).

Eisen:

- a. Uitgangspunt bij woningen op de begane grond van de bouwblokken is een voortuin of terras met een diepte van minimaal 2 meter gemiddeld (afhankelijk van de oriëntatie ten opzichte van de zon).

Wensen:

- a. Erfafscheidingen in de vorm van een haag of heesterstrook, plantsoorten afstemmen op de te realiseren soortencategorieën, zie paragraaf 2.4.2;
- b. Daar waar nodig kan voor de haag of heesterstrook een opstaande rand of laag muurtje geplaatst worden.

2.8.4 Collectieve binnenterreinen

De woonkwaliteit in Hart voor Oostpoort zal voor een belangrijk deel bepaald worden door de kwaliteit van de binnenterreinen van de bouwblokken. Voor de inrichting wordt ook het 'Groen, tenzij'-principe toegepast. Bij woningen die grenzen aan het binnenterrein, is de private buitenruimte altijd integraal onderdeel van het totale buitenruimteontwerp.

Eisen:

- a. Een collectief binnenterrein wordt ingericht met het 'Groen, tenzij'-principe: alleen verharding waar noodzakelijk, ook als het binnenterrein op het dak van een parkeergarage ligt;
- b. Een collectief binnenterrein wordt zodanig ingericht dat het maximaal bijdraagt aan het voorkomen van hittestress. Bomen en plantsoorten afstemmen op de te realiseren soortencategorieën, zie paragraaf 2.4.2;

- c. Het collectieve binnenterrein wordt zodanig ingericht dat het maximaal bijdraagt aan de vereiste waterberging op eigen kavel, zie paragraaf 2.4.4. Denk hierbij aan de aanleg van een vijver of wadi. Voor een binnenterrein op het dak van een parkeergarage kan dit bestaan uit een waterbufferende laag (zogenaamde 'kratjes') onder het vereiste grondpakket, zie ook paragraaf 2.9.8;
- d. Private buitenruimten (terras) van aangrenzende woningen hebben voldoende diepte met een heldere afbakening, bij voorkeur in de vorm van een heesterstrook. Het is eenvoudig om vanaf het terras op het collectieve binnenterrein te komen.

2.8.5 Speel- en sportvoorzieningen

Buitenspelen is belangrijk voor de motorische, cognitieve en sociale ontwikkeling van jonge Haarlemmers van 0 – 19 jaar. De gemeente zet zich in voor voldoende speelruimte en een goede verdeling over de doelgroepen en de wijken met als doel het bieden van ontwikkelkansen op het gebied van bewegen, sporten, ontdekken, ontspannen en ontmoeten. Speelruimte is een belangrijk onderdeel van de gezonde leefomgeving en draagt bij aan de sociale cohesie. Speelruimte wordt integraal ingericht met groen, klimaatadaptatie, ecologie, sport, recreatie en toegankelijkheid.

Randvoorwaarden:

- a. Veiligheid en inrichting dienen te voldoen aan Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen: Speelplekken moeten veilig en aantrekkelijk zijn;
- b. Speeltoestellen en speelconstructies dienen te voldoen aan NEN 1176 en valondergronden aan de NEN1177.

Eisen:

- a. In de collectieve ruimtes van de bouwvelden worden voldoende speelvoorzieningen voor het aantal jonge Haarlemmers aangelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met verwachte leeftijdssamenstelling en het aantal jonge Haarlemmers van 0 – 19 jaar in de buurt en wijk.
- b. Voor formele speelruimte wordt gerekend met 10 m² per jonge Haarlemmer (ingericht met als hoofdfunctie spelen), deze wordt aangevuld met informele speelruimte (vrije openbare ruimte waar ook gespeeld kan worden) met 20 m² per jonge Haarlemmer;
- c. Speelruimte wordt uitdagend en gevarieerd ingericht voor de doelgroepen 0 – 6 jaar, 6 – 12 jaar en 12 – 19 jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met inclusiviteit: speelruimte is voor iedereen, ongeacht leeftijd, gender, achtergrond of beperking;
- d. Voor de verdeling van speelruimte wordt rekening gehouden met een maximale loopafstand van 400 meter voor de doelgroepen 0 – 6 jaar en 6 – 12 jaar, inclusief fysieke barrières zoals gebiedsontsluitingswegen, spoorlijn en watergangen;
- e. Voor de verdeling van speelruimte wordt rekening gehouden met een maximale loop/fietsafstand van 1000 meter voor de doelgroep 12 – 19 jaar;
- f. Het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de het Deelprogramma Speelvriendelijke openbare ruimte en in het HIOR, is de basis voor het maken van uitwerkingsplannen;
- g. Speelruimte wordt sociaal veilig ingericht;
- h. Geluidoverlast voor omwonenden zo veel mogelijk voorkomen door juiste ontwerp en positionering van speeltoestellen. Indien speelruimte wordt ingericht op eigen grond (VVE en wooncorporatie) wordt duidelijke afspraken gemaakt over onderhoud en beheer;
- i. Speelruimtes worden inclusief ingericht, zodat kinderen samen kunnen spelen en zichzelf kunnen ontwikkelen met voldoende variatie voor alle kinderen en behoefte. Hierbij wordt gedacht aan de aspecten zoals omschreven in bijlage 5c van het Deelprogramma Speelvriendelijke Openbare Ruimte;
- j. Het beweegvriendelijker inrichten van de openbare ruimte én toegankelijk maken van buitensportaccommodaties, zodat Zuiderpolder, Oostpoort en Spaarnwoude op natuurlijke wijze verbonden worden. Zo breng je bewegen voor meer inwoners van verschillende leeftijden van Haarlem dichterbij. (Haarlems Sport akkoord 2.0)/

Wens:

- a. Speelruimte aan laten sluiten (complementair in aanbod) op aanwezig aanbod rondom Hart voor Oostpoort in Zuiderpolder en Spaarnwoude voor de totale doelgroep van 0 – 19 jaar.

2.9 Gebouwen

2.9.1 Algemeen

Deze paragraaf geeft de algemene kaders voor de Gebouwen. De kaders zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

- a. 2.9.2 Sociaal veilig en toegankelijk;
- b. 2.9.3 Gebouwplinten;
- c. 2.9.4 Woongebouwen en entreepartijen;
- d. 2.9.5 Bergingen en stallingsruimten fietsen;

- e. 2.9.6 Parkeergarages;
- f. 2.9.7 Technische ruimten en installaties;
- g. 2.9.8 Vergroenen daken en gevels.

De gebouwwontwerpen worden getoetst aan onderstaande randvoorwaarden, eisen en wensen. Hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5) geven de beeldkwaliteitscriteria voor de vormgeving van de gebouwen.

2.9.2 Sociaal veilig en toegankelijk

Gebouwen zijn zo ontworpen dat ze bijdragen aan een sociaal veilige leefomgeving. Gebouwen dienen voor iedereen goed toegankelijk te zijn. Gebouwen worden zo ontworpen dat bewoners en gebruikers elkaar tegenkomen. Dit bevordert ontmoetingen, herkenning, verantwoordelijkheidsgevoel en sociale controle/veiligheid.

Randvoorwaarden:

- a. Gebouwen zijn toegankelijk voor personen met een beperking en voldoen aan de betreffende eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);

Eisen:

- a. Gebouwen worden sociaal veilig ontworpen en voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw;
- b. Gebouwen worden zo ontworpen dat bewoners en gebruikers elkaar op een prettige (informele) manier kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan het voorkomen van anonimiteit en streeft inclusiviteit na;
- c. Gebouwen worden zo ontworpen dat overlastsituaties (geluid, stank) en aantasting van privacy zo veel mogelijk wordt voorkomen;
- d. Sociale woningen en overige woongecategorieën worden niet op gebouwniveau met elkaar vermengd; bewoners ontmoeten elkaar in de openbare ruimte en de collectieve binnenterreinen van een samengesteld bouwblok;
- e. Meergezinswoningen hebben een zodanige omvang dat bewoners elkaar herkennen en kunnen leren kennen, zie paragraaf 2.9.4;
- f. Briefkasten belemmeren de zichtbaarheid van de entreehal vanaf de openbare ruimte niet. Zie ook de beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).
- g. Collectieve binnenterreinen zijn goed toegankelijk voor de beoogde gebruikers. Bij binnenterreinen geldt: open waar het kan en dicht waar het moet. Praktijkvoorbeelden zijn opgenomen in de Veiligheidseffectrapportage (VER).

Wensen:

- a. Toepassen van de NEN 9120 voor de toegankelijkheid en bruikbaarheid van gebouwen.

2.9.3 Gebouwplinten

De juiste programmering en vormgeving van de begane grond gericht op de openbare ruimte – de zogenoemde gebouwplint – draagt bij aan sociale interactie en een prettige leefomgeving waar het zowel overdag, 's avonds en 's nachts sociaal veilig is. Door de dag heen moeten die verschillende gebruikers op verschillende momenten van de dag aan zich binden. Zo ontstaat een levendig gebied. Met als extra doel het gevoel van veiligheid vergroten in dit gebied waar stilte op de loer ligt door de afgelegen ligging. Dit geldt ook voor plinten die grenzen aan collectieve binnenterreinen. Voor de beeldkwaliteitscriteria zie hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

Algemene eisen gebouwplinten:

- a. Plinten met doods programma zijn niet toegestaan. Denk hierbij aan bergingen, autoparkeren, magazijnen, etc.;
- b. Plinten met te veel technische ruimten naast elkaar zijn niet toegestaan. Denk hierbij aan ruimten voor trafo's en WKO's. Aan de zijde van de hoofdroutes naar het station geen technische ruimten;
- c. Eventuele overstekken zijn overzichtelijk en worden in de avonduren goed verlicht zodat overlast en sociale onveiligheid voorkomen wordt;
- d. Uitgangspunten Stad op Ooghoogte voor ontwerp en invulling plinten, passend bij Oostpoort.

Eisen voorzieningenplinten:

- a. Conform Bbl hebben voorzieningen op de begane grond een rechtstreekse ontsluiting op de openbare ruimte zodat deze direct geactiveerd wordt;

- b. Plintruimtes die ingezet worden voor commerciële functies hebben een hoge(re) verdiepingshoogte (minimaal 3,5 meter) en deze ruimtes zijn voorbereid op beoogd gebruik (denk aan afzuiging in geval van horeca).

Eisen woonplinten:

- a. Woningen op de begane grond krijgen via hun private buitenruimte een eigen ontsluiting op de openbare ruimte of het collectieve binnenterrein zodat deze direct geactiveerd wordt (zie paragrafen 2.8.3 en 2.8.4).

Wensen:

- a. Aan de kant van de openbare ruimte alleen levendige functies. Denk hierbij aan keuken, kantoor of woonkamer. Slaapkamers zijn geen levendige functies en zijn hier niet toegestaan. Dit heeft te maken met het principe eyes on the street en zorgt voor een sociaal veiligere omgeving.

2.9.4 Woongebouwen en entreepartijen

De juiste afmeting, vormgeving, inrichting en verlichting van een entreepartij is belangrijk. Niet alleen voor de sociale veiligheid, maar ook voor het bevorderen van (informele) contacten tussen bewoners en gebruikers, waardoor anonimiteit wordt verminderd. Het aantal woningen in een woongebouw moet niet te groot worden; burens moeten elkaar kunnen herkennen en (informeel) contacten kunnen leggen. Voor de eisen van het woonprogramma zie paragraaf 2.3.4, voor de beeldkwaliteitscriteria zie hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

Eisen entreepartijen:

- a. Een entreepartij is vanaf de openbare ruimte goed vindbaar, bereikbaar en toegankelijk;
- b. Bij voorkeur 35 maar maximaal 50 woningen ontsluiten op één entreepartij;
- c. Rechtstreeks verbinding van entreepartij naar collectieve fietsenstalling en stallingsruimte scootmobielen, zie paragraaf 2.6.6 en 2.9.5.

Wensen entreepartijen:

- a. Bij de entreepartij extra ruimte creëren voor ontmoeting met een inrichting die daartoe uitnodigt. Afmeting is afhankelijk van de grootte van het gebouw. Het kan bijvoorbeeld een huiselijk ingerichte ruimte naast de entree zijn met een leestafel en stoelen. Deze ruimte vormt geen belemmering voor vluchtroutes.

2.9.5 Bergingen en stallingsruimten fietsen

Fietsenstallingen voor bewoners en gebruikers worden in pandig bij de (hoofd)entrees geplaatst, zie de eisen in paragraaf 2.6.6. Deze stallingsruimten domineren de plint van het gebouw niet. Als er voor individuele bergingen wordt gekozen, dan zijn deze niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Eisen bergingen:

- a. Bergingen zijn vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar en leiden niet tot een dode plint.

Eisen stallingsruimten en fietsen:

- a. Stallingsruimten voor fietsen worden dicht bij de (hoofd)entrees geplaatst zodat deze vanuit de woning snel en eenvoudig te bereiken is;
- b. Stallingsruimten voor fietsen worden zodanig gepositioneerd en ontworpen dat ze de gebouwplint niet domineren en niet tot een dode plint leiden;
- c. Stallingsruimten worden sociaal veilig ontworpen; zijn overzichtelijk ingericht en bij gebruik goed verlicht.

2.9.6 Parkeergarages

De parkeeropgave voor de woningen en voorzieningen zal binnen de bouwvelden opgelost moeten worden, zie paragrafen 2.3.2 en 2.6.7 van deze bijlage. Op het parkeerterrein tegenover de entree van de Ikea zal ook een parkeergebouw voor de Ikea gerealiseerd worden. Deze parkeerfaciliteiten mogen de leefomgeving van de bewoners en omwonenden niet negatief beïnvloeden door geluid-, stank- en lichtoverlast. Voor de beeldkwaliteitscriteria zie hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

Eisen:

- a. Een gebouwde parkeervoorziening domineert de omgeving niet en veroorzaakt geen geluid-, stank- en lichtoverlast voor omwonenden;
- b. Parkeervoorzieningen zijn aan de buitenkant van het gebouw niet zichtbaar;

- c. Als een parkeergarage onder een binnenterrein wordt geplaatst, dan wordt deze voorzien van een groen dak met voldoende pakketdikte, zie paragraaf 2.9.8;
- d. Parkeervoorzieningen worden sociaal veilig ontworpen: zijn overzichtelijk ingericht en bij gebruik goed verlicht.

2.9.7 Technische ruimten en installaties

Noodzakelijke ruimten voor trafo's, WKO-installaties, afvalcontainers e.d. komen op privaat terrein. Vanaf de openbare ruimte zijn deze ruimten zo min mogelijk zichtbaar. Voor beeldkwaliteitscriteria zie hoofdstuk 5 en bijlage 5 van het Masterplan.

Randvoorwaarden:

- a. Geen langdurige blootstelling van personen in de woonsituatie aan magneetvelden vanuit traforuimten boven 0,4uT als jaargemiddelde;
- b. Brandwerendheid van traforuimten moet te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Eisen technische ruimten op de begane grond:

- a. De ontwikkelende partij inventariseert zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces bij de verschillende nuts- en telecombedrijven de behoefte aan technische ruimten voor trafostations, WKO-installaties, etc. en bijbehorende technische randvoorwaarden, waaronder toegankelijkheid;
- b. Technische ruimten voor trafo's, WKO-installaties (uitgezonderd bronputten), opstelruimten voor (bedrijfs)-afvalcontainers, etc., komen niet in de openbare ruimte, maar in de gebouwen;
- c. De afstand tussen in pandige traforuimten en woonruimten voor langdurig verblijf (slaapkamer, woonkamer) bedraagt tenminste 4m (horizontaal en verticaal);
- d. Toegangen tot technische ruimten voldoen aan de toegankelijkheidscriteria van de verschillende nutsbedrijven;
- e. Toegangen tot technische ruimten veroorzaken geen onveilige situaties of overlast van onderhoudsvoertuigen op fiets- en wandelpaden.

Wensen technische ruimten op de begane grond:

- a. Bij voorkeur zijn ruimten die direct grenzen aan traforuimten (horizontaal of verticaal) niet bestemd voor wonen (NPR 8799_2014).

Eisen installaties en andere opbouwen op het dak:

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

2.9.8 Vergroenen daken en gevels

Zoals in paragraaf 2.4.2 omschreven staat, worden de gebouwen natuurinclusief ontwikkeld. Voor platte of licht hellende daken betekent dit dat deze als natuurdak uitgevoerd worden. Voor de gevels wordt de ontwikkelaar gevraagd naar vergroeningsmogelijkheden te zoeken en nest- en rustplekken toe te voegen voor de gewenste soortencategorieën. Voor beeldkwaliteitscriteria, zie hoofdstuk 5 van het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

Eisen daken:

- a. Platte en licht hellende daken worden als natuurdak uitgevoerd, ook als dit samengaat met de plaatsing van zonnepanelen, zie paragraaf 2.4.2 (voor het parkeergebouw van Ikea hoeft niet aan deze eis voldaan te worden als de garage volledig bedekt wordt met zonnepanelen);
- b. Daken die moeten bijdragen aan de opvang van hemelwater krijgen een dakopbouw die voldoet aan de betreffende waterbergingseisen, zie paragraaf 2.4.4;
- c. Grond dikte is afgestemd op de functie van het dak. Voor (collectieve) leefdaken boven bijvoorbeeld parkeergarages is deze minimaal 100cm boven constructief sterkere delen zoals kolommen, en minimaal 40cm boven de overige dakdelen.

Eisen gevels:

- a. Gevels en dakranden krijgen voldoende nestkasten en rustplekken. Aantal en type nestkasten en rustplekken afstemmen op de diersoorten van de gewenste soortencategorieën, zie paragraaf 2.4.2;
- b. Daar waar mogelijk worden gevels minimaal voorzien van een grondgebonden groensysteem met klimmende plantsoorten passend bij de gewenste soortencategorieën.

Wensen gevels:

- a. Integreren van bloembakken aan de balustraden van balkons en galerijen. Dit vergroot niet alleen het groene beeld, maar geeft ook verkoeling, biedt ruimte voor individuele expressie en geeft een gevoel van geborgenheid. Bij voorkeur bewateren met gemeenschappelijk bewateringssysteem gevoed vanuit de vereiste hemelwaterberging.

2.10 Slotbepalingen

2.10.1 Slotbepalingen

Op bovenstaande randvoorwaarden, eisen en wensen zijn onderstaande dynamische verwijzing en hardheidsclausule van toepassing.

Dynamische verwijzing

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

Hardheidsclausule

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

3 Masterplan en Beeldkwaliteit

3.1 Masterplan en beeldkwaliteitsplan

Voor het masterplan en beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar: het Masterplan Hart voor Oostpoort en de Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5).

3.2 Overige onderzoeken

Voor het masterplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Een aantal is reeds benoemd in de betreffende paragrafen. Hieronder een overzicht van de overige onderzoeken:

- a. Ontwikkelvisie (bijlage 1)
- b. Analyse Gebied en Beleid (bijlage 2)
- c. Randvoorwaarden, eisen en wensen (bijlage 4)
- d. Technisch onderzoek Stegge Stastokviaduct (bijlage 9)
- e. Quicksan trillingen (bijlage 15)
- f. Natuurtoets (bijlage 16)

4 Milieubeoordeling en Participatie

4.1 MER-beoordeling

Voor de MER-beoordeling wordt verwezen naar de Plan-MER beoordeling (bijlage 14). Op basis van de uitgevoerde plan-mer-beoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen met zich meebrengt. Waar mogelijk aanzienlijk (negatieve) milieueffecten zijn gesignaleerd, kunnen deze met mitigerende en compenserende maatregelen afdoende worden beperkt of voorkomen. Deze maatregelen dienen wel verder te worden uitgewerkt, geconcretiseerd en vastgelegd in besluiten in de latere fasen van de planvorming. Bijvoorbeeld in voorschriften in het stedenbouwkundig plan en bijbehorend spelregelkader, het omgevingsplan en omgevingsvergunningen.

4.2 Participatie

Voor het Masterplan en het PvEL heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Voor dit traject en de uitkomsten daarvan is een verslag opgesteld. Dit verslag is toegevoegd: Participatieverslag (bijlage 3) en Nota van beantwoording (bijlage 19).

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Collectief en privaat maaiveld</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/5f284b532326422294895d96817c5466/nld@2026-07-03;08340276
<i>Gebouwen</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/21502c2aee44450d9cc8d8e3833f443c/nld@2026-07-03;08340276
<i>Milieu- en omgevingsaspecten</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/f1d569fa216a49378694dcc2ba8f8432/nld@2026-07-03;08340276
<i>Mobiliteit</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/8bc1361b8ab944e7a253244f38960d49/nld@2026-07-03;08340276
<i>Natuur-, klimaat- en duurzaamheidsaspecten</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/3b486e8e32254beb849fbae9fb56c049/nld@2026-07-03;08340276
<i>Omgevingswet, -visie en ontwikkelstrategie</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/c2e33150b91b4cd08808f22471304ec2/nld@2026-07-03;08340276
<i>Openbare ruimte</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/715d81d0abb04225a12287a37480b1f5/nld@2026-07-03;08340276
<i>Programma</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/38629e5925f74680899f3345ef354e35/nld@2026-07-03;08340276
<i>projectgebied</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/34f401f8e7744952ab243a3566e5f0fb/nld@2026-07-03;08340276
<i>Stedenbouwkundige hoofdopzet</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/df90a55a29ba4db2b7e50fefd161fd-be/nld@2026-07-03;08340276

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Masterplan Hart voor Oostpoort</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/a02101e1e78849ee856d80b118736eae/nld@2026-07-03;08340276
<i>Ontwikkelvisie (bijlage 1)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/6b82b5db2fa84fa290bbe9950c2c04bb/nld@2026-07-03;08340276
<i>Analyse Gebied en Beleid (bijlage 2)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/2556f39d9d754ae4b5f7c584337ddb8e/nld@2026-07-03;08340276
<i>Participatieverslag (bijlage 3)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/372a8c5f319540239dad756d884b67bc/nld@2026-07-03;08340276
<i>Randvoorwaarden, eisen en wensen (bijlage 4)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/521ad200331f46ed99a55f5ecae-cf093/nld@2026-07-03;08340276
<i>Beeldkwaliteitscriteria (bijlage 5)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/59b5faadf288494fb7a9744498cd4f8a/nld@2026-07-03;08340276
<i>Programma van Eisen Stationsomgeving (bijlage 6)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/d4aa5ee4be2e46d5a4288d8fea89322e/nld@2026-07-03;08340276
<i>Mobiliteitsplan (bijlage 7)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/de03dbd626484966a53d9b45e99b5e32/nld@2026-07-03;08340276
<i>Technisch onderzoek fietsbrug en voetgangersbrug (bijlage 8)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/0693596531c946d7a8d1f18ac85f408f/nld@2026-07-03;08340276
<i>Technisch onderzoek Stegge Stastokviaduct (bijlage 9)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/33ab1ade450d400c8fe89b5de42e05d4/nld@2026-07-03;08340276
<i>Ontwikkelstrategie (bijlage 10)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/c02a75f5b97647298ea49aec171d874c/nld@2026-07-03;08340276
<i>Geluidsrapport (bijlage 11)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/fe9396470c1b489ba751df363605b0cf/nld@2026-07-03;08340276
<i>Windhinderonderzoek (bijlage 12)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/f7e748c224694bafb4e8cdb059dc7f4b/nld@2026-07-03;08340276
<i>Bezonningsstudie (bijlage 13)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/eeee712086a44f538bb52566c7cd7611/nld@2026-07-03;08340276
<i>Plan-MER beoordeling (bijlage 14)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/ef-ca9ec2b336421cb44560e82951ad2a/nld@2026-07-03;08340276
<i>Quickscan trillingen (bijlage 15)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/95e9bf2645094c9895b3e1e029d27468/nld@2026-07-03;08340276
<i>Natuurtoets (bijlage 16)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/96a9f3c5b12542b988e79ef069b4348c/nld@2026-07-03;08340276
<i>Omgevingsveiligheid (bijlage 17)</i>	/join/id/regdata/gm0392/2026/a87093ac618f4293a2c13c3205b637f8/nld@2026-07-03;08340276

Onderzoek stikstofdepositie (bijlage 18) /join/id/regda-
ta/gm0392/2026/c80d5f53d93e4ccd9332d07f2da1fb69/nld@2026-
07-03;08340276

Nota van beantwoording (bijlage 19) /join/id/regda-
ta/gm0392/2026/ad2e9946397242c1bc77d4161d39d532/nld@2026-
07-03;08340276

I Overzicht Documentenbijlagen

collegebesluit vaststelling Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort /joinid/pubdata/gm0392/2026/00aee5972cd04eb09097413cd24b0ed4hd@2026-08-11;10322247

raadsbesluit inzake Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort /joinid/pubdata/gm0392/2026/a1b6346170844032b0fba52d1d7b05hd@2026-08-11;10322247

Toelichting

1 Toelichting

Voor een toelichting wordt verwezen naar het Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort en het collegebesluit en raadsbesluit. Beide besluiten zijn als bijlage toegevoegd:

- a. collegebesluit vaststelling Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort
- b. raadsbesluit inzake Programma van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkelzone Oostpoort