

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. J.P.C. Stork
Telefoon 5113367 E-mail: j.stork@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2008/135383
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 26 augustus 2008

Onderwerp

Plan van Aanpak Gebiedsvisie Boerhaavewijk

DOEL: Besluiten

De B&W-besluiten geven uitvoering aan raadsbesluit RB 011/2007 om een Gebiedsvisie op te stellen voor Boerhaavewijk.

Gelet op het Protocol actieve informatieplicht wordt bijgaand besluit voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling om haar zienswijze te geven (lichte voorhangprocedure).

B&W

1. Het college besluit in te stemmen met het opstellen van een Ambitiedocument en een Gebiedsvisie voor Boerhaavewijk, in samenwerking met de wijk en belanghebbenden.
2. Ter uitvoering van dit besluit stemt het college in met het Plan van Aanpak Gebiedsvisie Boerhaavewijk.
3. In de kosten van het besluit à 85.000 euro is reeds voorzien middels raadsbesluit 011/2007.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
5. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Plan van Aanpak Gebiedsvisie Boerhaavewijk

Inleiding

In januari 2007 heeft de raad ingestemd (RB 011/2007) met de nota “Kredietaanvraag programmamanagement Schalkwijk voor periode 2007 t/m 2008”. In die nota is aangegeven dat in de periode 2007-2008 naast de reguliere taken van het programmamanagement een aantal accenten zal worden gelegd. Om nieuwe initiatieven van woningcorporaties, zorginstellingen en vastgoedeigenaren aan te moedigen en te faciliteren is o.a. het opstellen van ontbrekende Gebiedsvisies noodzakelijk, o.a. voor Boerhaavewijk. De raad heeft bij haar besluit aangegeven dat 85.000 euro beschikbaar is voor de opstelling van een Gebiedsvisie voor Boerhaavewijk.

Voorliggend B&W-besluit geeft uitvoering aan bovengenoemd raadsbesluit om een Gebiedsvisie op te stellen voor Boerhaavewijk.

Besluitpunten college

1. Het college besluit in te stemmen met het opstellen van een Ambitiedocument en een Gebiedsvisie voor Boerhaavewijk, in samenwerking met de wijk en belanghebbenden.
2. Ter uitvoering van dit besluit stemt het college in met het Plan van Aanpak Gebiedsvisie Boerhaavewijk.
3. In de kosten van het besluit à 85.000 euro is reeds voorzien middels raadsbesluit 011/2007.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
5. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Beoogd resultaat

Het Plan van Aanpak geeft aan op welke wijze het college met de mede initiatiefnemers Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en stichting Sint Jacob een proces van participatie met belanghebbenden in de buurt aangaat en vervolgens wil komen tot een afgestemde, integrale en gedragen Gebiedsvisie Boerhaavewijk.

Argumenten

Van alle wijken in Schalkwijk is Boerhaavewijk de enige wijk waarvoor de planvorming stedelijke vernieuwing nog niet is opgestart. Dit heeft te maken met het feit dat er tot voor dit gebied tot voor kort nog onvoldoende duidelijkheid bestond over eigen plannen voor bijv. onderwijshuisvesting en maatschappelijk voorzieningen en over plannen van de woningcorporaties.

Inmiddels is de lange termijn visie van deze instellingen nader uitgekristalliseerd en wordt het mogelijk om op basis van het Structuurplan Haarlem 2020 en het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ de plannen verder uit te werken tot een Gebiedsvisie Boerhaavewijk. De Gebiedsvisie vormt vervolgens de basis voor vertaling in concrete projecten voor fysieke, sociale en economische verbeteringen in de wijk.

Op die manier kan – in overleg met de buurt - de kwaliteit van de woonomgeving en de leefomgeving in Boerhaavewijk duurzaam worden verbeterd, zoals beoogd in het collegebeleid. Door veel aandacht te besteden aan de participatie en communicatie wil het college het draagvlak voor het Ambitiedocument en de Gebiedsvisie verhogen. Een gedragen analyse van de wijk zal sneller leiden tot gezamenlijk gedragen oplossingen voor de wijk.

Uitvoering

In april 2008 is tijdens de jaarvergadering van wijkraad Boerhaavewijk door Elan Wonen en gemeente een presentatie gegeven over het voornemen een Gebiedsvisie op te starten voor dit gebied.

Direct na het collegebesluit wordt de aanvang van de opstelling van de Gebiedsvisie aan belanghebbenden en omwonenden middels een brief kenbaar gemaakt.

Na commissiebehandeling zal o.l.v. een extern en onafhankelijk adviesbureau een planproces starten waarin interactief bewoners en andere stakeholders worden betrokken bij het opstellen van een Ambitiedocument (definitiefase) en daarna de Gebiedsvisie (ontwerpfase).

De definitiefase duurt ongeveer vier maanden. Na vaststelling van het Ambitiedocument door de stuurgroep Boerhaavewijk (waarin zitten de directie van de woningcorporaties en stichting Sint Jacob en de wethouder Ruimtelijk Ordening) gaat de ontwerpfase in.

In de ontwerpfase worden de bevindingen uit het Ambitiedocument omgezet in een Gebiedsvisie (fysiek, sociaal en economisch). De Gebiedsvisie Boerhaavewijk wordt voorgelegd aan het de gemeenteraad ter vaststelling. Dit is beoogd medio 2009.

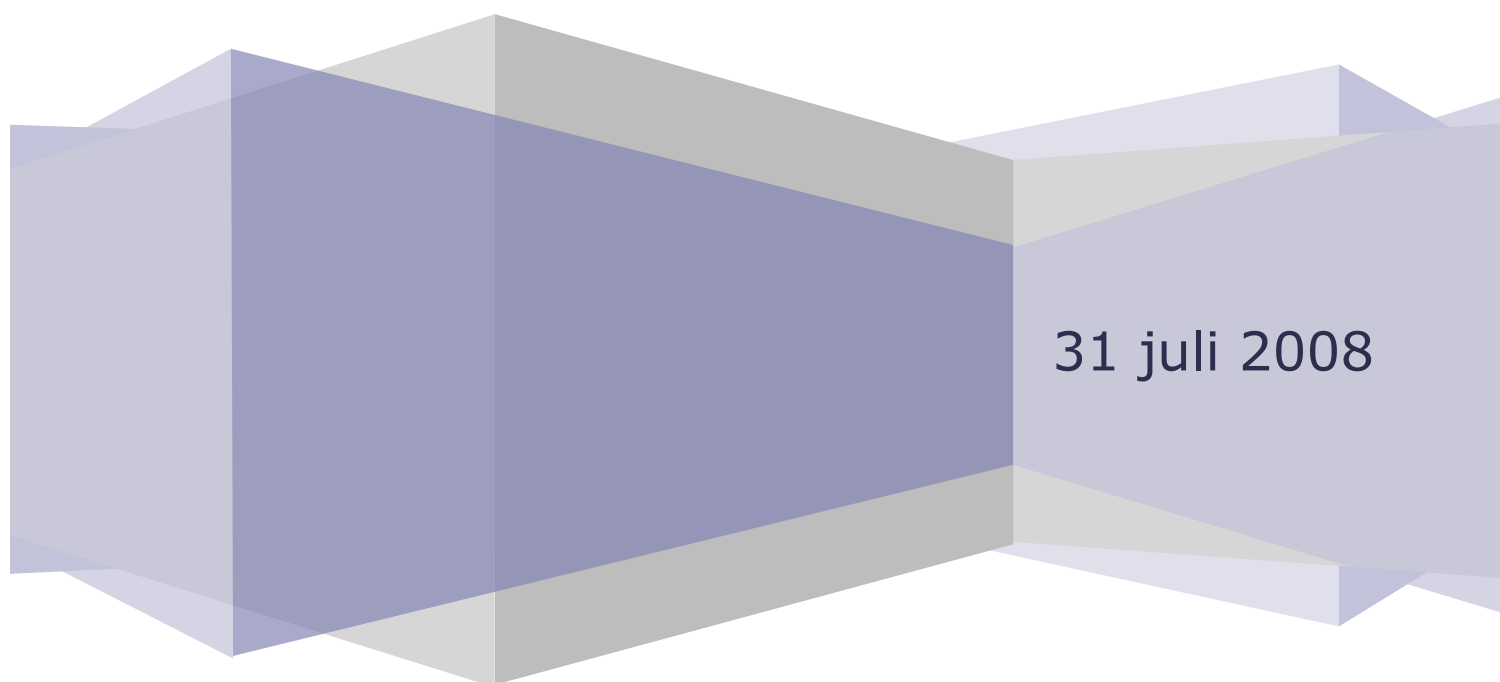
Bijlagen

Plan van Aanpak Gebiedsvisie Boerhaavewijk.

Het college van burgemeester en wethouders

Plan van aanpak

Gebiedsvisie Boerhaavewijk te Haarlem



31 juli 2008

Opdrachtgever:

Gemeente Haarlem
Stichting Sint Jacob
Woningcorporatie Elan Wonen
Woningcorporatie Pré Wonen
Woningcorporatie Ymere

Versie:

Definitief – 2.3

1. Inleiding

Het Plan van Aanpak Boerhaavewijk is een initiatief van de drie corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere, de gemeente Haarlem en stichting Sint Jacob. In dit Plan van Aanpak geven de initiatiefnemers aan waarom de Boerhaavewijk extra aandacht nodig heeft en op welke wijze er een visie op de wijk wordt ontwikkeld. Naast het inrichten van het planproces worden ook de uitgangspunten beschreven van waaruit de betrokken partijen werken. Het Plan van Aanpak vormt het startsein om samen met bewoners en andere belanghebbenden op interactieve wijze plannen te maken om de Boerhaavewijk waar nodig te verbeteren. Het plan van aanpak is geschreven door Elan Wonen in overleg met alle initiatiefnemers. Het doel van deze aanpak is te komen tot een breed gedragen Gebiedsvisie op sociaal/maatschappelijk, economisch en fysiek vlak.

De Boerhaavewijk is een wijk die de laatste jaren in Haarlem wat minder goed scoort, voornamelijk op sociaal/maatschappelijk vlak. Daarbij voldoet een deel van de woningvoorraad niet meer aan actuele eisen van de betrokken partijen en bewoners. Er is behoefte aan een aanpak tot vernieuwing. Om deze redenen wordt er een nieuwe Gebiedsvisie voor de Boerhaavewijk opgesteld, waar uiteindelijk een nieuw uitwerkingsplan (op basis van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk) uit zal volgen.

Met de bebouwing van de Boerhaavewijk is in 1962 begonnen. De wijk bestond toen voornamelijk uit jonge kinderrijke gezinnen. Vandaag de dag kan Boerhaavewijk omschreven worden als een wijk met relatief veel ouderen en in verhouding veel allochtone bewoners. De woningvoorraad is verouderd en bestaat voor tweederde uit woningen in de sociale huursector. Van alle woningen in Boerhaavewijk is bijna tweederde een flatwoning. Het gemiddelde inkomen is relatief laag.

Het zuidelijke gedeelte van Boerhaavewijk is relatief welvarend en bestaat voor een groot deel uit grondgebonden eengezinswoningen in eigendom. De woningvoorraad in het noordelijke en oostelijke gedeelte is verouderd en bestaat vooral uit portieketagewoningen en galerijflats. De verhuurbaarheid loopt hier terug en de leefbaarheid staat onder druk. Het aantal bijstandontvangers (6,4%) en niet-werkende werkzoekenden (7,9%) is relatief hoog in Boerhaavewijk. 49,5% van de inwoners in Boerhaavewijk is van allochtone afkomst en ten opzichte van Haarlem (24%) is dit veel. In de Haarlemse Leefbaarheidmonitor 2007 vertoont Boerhaavewijk het minst gunstige beeld als het gaat om kwaliteit woonomgeving, achteruitgang en non-veiligheidsgevoel. In tabel 1 zijn deze getallen op een rijtje gezet.

	Boerhaavewijk	Haarlem
Gemiddeld besteedbaar Inkomen ¹		
per persoon met 52 weken inkomen	€ 17.100	€ 18.200
per inwoner	€ 11.800	€ 13.200
per huishouden	€ 26.700	€ 28.100
Bevolking		
bevolking 65+ ²	18,7%	15,2%
aandeel allochtonen ²	49,5%	24,0%
bijstand-ontvangers ³	6,4%	2,7%
niet-werkende werkzoekenden ³	7,9%	4,5%
Woningvoorraad ²		
aandeel sociale huur	63,0%	33,0%
aandeel flatwoningen	58,9%	29,1%
huur/koop	68% / 32%	47% / 53%
gemiddelde taxatiewaarde WOZ 2007	€ 160.000	€ 222.000
¹ bron: CBS		
² bron: gemeente Haarlem		
³ bron: CWI		

Tabel 1: Boerhaavewijk algemeen t.o.v. Haarlem d.d. april 2008

2. Gezamenlijke doelen

De initiatiefnemers willen met de planvorming voor de Boerhaavewijk een aantal doelen bereiken zowel op sociaal/maatschappelijk, economisch als fysiek gebied.

Het hoofddoel is: de Boerhaavewijk, en met name het middendeel ervan, samenhangend op sociaal/maatschappelijk, economisch en fysiek vlak verbeteren.

De subdoelen zijn:

1. De leefbaarheid en sociale cohesie in de Boerhaavewijk verbeteren.
2. Meer differentiatie aanbrengen in het woningaanbod en de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte verbeteren.
3. Economisch draagvlak bewoners vergroten, faciliteren van initiatieven tot kleinschalige bedrijvigheid.
4. Een goede samenhang tussen Boerhaavewijk-Noord en Boerhaavewijk-Zuid realiseren met een samenhang in verschijningsvorm, programma en verbindingen.
5. Het aanbod van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en basisonderwijs afstemmen op omliggende en toekomstige bevolkingsopbouw (waaronder 023-Haarlem).
6. De Floris van Adrichemlaan sterker ontwikkelen als centrale zone in de wijk, met een combinatie van voorzieningen, groen, spelen, water en wonen.
7. Nieuwe bebouwing krijgt op de begane grond ("plint") functies die bijdragen aan leefbaarheid en sociaal toezicht. De ontsluitingen vinden plaats aan de voorzijde en er zullen geen bergingen en 'dode hoeken' in de plint komen.
8. Streven naar kwaliteit en duurzame herstructurering.

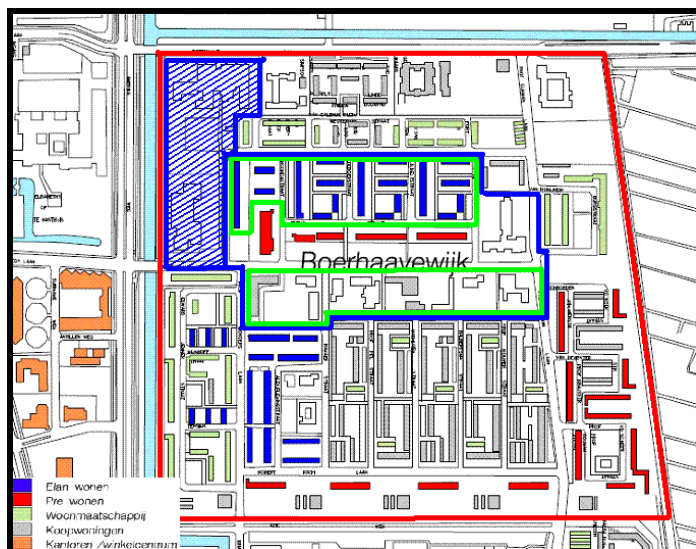
3. Plangrenzen

De Gebiedsvisie wordt gemaakt voor heel Boerhaavewijk (het *studiegebied*). Het feitelijke *plangebied* betreft het middendeel daarvan, hier verder aangeduid als Boerhaavewijk Midden. Het studiegebied zal zich voornamelijk richten op sociaal/maatschappelijke ontwikkelingen. Binnen het plangebied zullen er ook fysieke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het merendeel van het plangebied is in het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk aangemerkt als uitwerkingsgebied. Aangezien een concreet stedenbouwkundig plan nog niet voorhanden was, biedt het bestemmingsplan randvoorwaarden die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen.

Hieronder in figuur 1 is met een rode lijn het studiegebied weergegeven, met een blauwe lijn het plangebied en met een groene lijn de uitwerkingsgebieden U1 en U2 (bestemmingsplangebied).

Voor het blauwe gearceerde deel is reeds een visie ontworpen, als onderdeel van de Ontwerp Gebiedsvisie Schalkwijk Midden. In de vast te stellen Gebiedsvisie Schalkwijk Midden zal worden opgenomen dat de ontwikkeling van het blauw gearceerde deel kan afwijken indien bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie Boerhaavewijk blijkt dat het daarmee beter aansluit op de omgeving.



Figuur 1: plan- en studiegebied

4. Uitgangspunten vastgoed

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke specifieke aandachtspunten de initiatiefnemers hebben bij de planvorming.

Gemeente Haarlem

Het vastgoed dat de gemeente Haarlem bezit in het plangebied bevindt zich aan de Floris van Adrichemlaan. Hier bevinden zich vier basisscholen, een kerk, een buurtcentrum, een brandweerkazerne en een winkelpassage. De kerk, één van de scholen en de winkelpassage zijn particulier eigendom. Per gebouw of functie wordt bekeken wat er nodig of wenselijk is aan ontwikkeling of verbetering de komende jaren. Bij de locatie van de brandweer wordt rekening gehouden met twee scenario's: uitbreiden op dezelfde plek of vertrek en een nieuwe invulling met opbrengst ten behoeve van verplaatsing.

Sint Jacob

Sint Jacob heeft twee vestigingen in de Boerhaavewijk die binnen het plangebied vallen, namelijk Boerhaave (Louis Pasteurstraat 9) en Schalkweide (Floris van Adrichemlaan 15). De vestigingen bieden samen onderdak aan tenminste 550 bewoners, dit is ongeveer 40% van het totale aantal bewoners van Sint Jacob. Beide vestigingen van Sint Jacob in de Boerhaavewijk worden in de toekomst gesloopt. Daarvoor in de plaats moeten in het plangebied nieuwe zorgwoningen komen in de vorm van woonservicezones, kleinschalige woonvormen en bovenwijkse voorzieningen (o.a. wijksteunpunten).

In 2015 zijn er 470 seniorenwoningen nodig in de Boerhaavewijk (volgens rigo-onderzoek). Het huidige aanbod seniorenwoningen is 143. Om aan de vraag te kunnen voldoen zullen er dus nog 327 seniorenwoningen gerealiseerd moeten worden in de Boerhaavewijk voor 2015.

De opgave van Sint Jacob voor de Boerhaavewijk:

- 40 plaatsen kleinschalig wonen, 130 zorgwoningen;
- Een deel van het bovenwijkse: 100 topzorg, 90 kleinschalig en 160 zorgwoningen;
- 23 plaatsen wonen met zorg overige groepen.

Elan Wonen

Elan Wonen bezit binnen het plangebied Boerhaavewijk Midden alleen sociale huurwoningen. Deze zijn verdeeld over appartementsgebouwen, variërend van 2, 4 en 6 verdiepingen hoog. Er zijn verschillende appartementen terug te vinden in deze gebouwen: met en zonder lift, seniorenflats en het aantal kamers per appartementen is divers. Elan Wonen is eigenaar/verhuurder van 360 woningen en een tiental garageboxen binnen het plangebied.

De verhuurbaarheid van deze woningen wordt steeds moeilijker en geeft aanleiding tot ingrepen in deze woningvoorraad. Hierbij zet Elan Wonen in op een marktgericht woningprogramma waarbij differentiatie en het bedienen van diverse doelgroepen een uitgangspunt is. Dit kan door middel van sloop-nieuwbouw of andere ingrepen in de bestaande woningvoorraad zoals renovatie of grootonderhoud.

Pré Wonen

Pré Wonen bezit aan de oostkant van de Prof. Eijkmanlaan (Boerhaavewijk-Zuidoost), een groot aantal woningen. Deze woningen zullen nog +/- 20 jaar in stand worden gehouden.

Aan de Robert Kochlaan bezit Pré Wonen vier woonblokken welke in stand gehouden worden, eventueel verkopen.

De flats die Pré Wonen bezit in de Ekemastraat (totaal 276 appartementen), stonden voor dit jaar (2008) op de planning voor renovatie. Pré Wonen wil bij deze appartementen bij mutaties verbeteringen aanbrengen en één of meer flats geschikt maken voor senioren.

Pré Wonen bezit aan de Roordastraat een galerijflat welke ook in stand gehouden wordt.

Ymere

Het vastgoed dat Ymere bezit in Boerhaavewijk-west aan de Edward Jennerstraat wordt steeds moeilijker verhuurbaar. Na 2015 gaat Ymere plannen maken voor deze woningen, alles staat nog open. Dus sloopnieuwbouw, renovatie en grootonderhoud is hier mogelijk.

5. Organisatie

De projectorganisatie: stuurgroep en projectgroep

De stuurgroep voor de Gebiedsvisie Boerhaavewijk bestaat uit de directie van de woningcorporaties en stichting Sint Jacob en de wethouder Ruimtelijk Ordening van de gemeente Haarlem. De projectgroep bestaat uit de projectverantwoordelijken van de woningcorporaties en stichting Sint Jacob en de programmamanager Schalkwijk van de gemeente Haarlem. Deze projectgroep wordt aangestuurd door de stuurgroep. De projectgroep stuurt zelf verschillende werkgroepen aan, waaronder de communicatiewerkgroep en het ontwerp- en planvormingteam.

Stakeholders

De stakeholders die worden betrokken bij het proces zijn opgedeeld in direct en indirecte betrokkenen. De direct betrokkenen bestaan uit bewoners en huurders en eigenaren en/of huurders van winkels, voorzieningen en welzijnsinstellingen binnen het plangebied. De indirect betrokkenen bestaan uit bijvoorbeeld Kamer van Koophandel, MKB Haarlem, Kennemer Gasthuis, particuliere eigenaren in studiegebied, volkstuinverenigingen nabij Boerhaavewijk, winkeliersvereniging Schalkstad en Schiphol.



6. Planning en fasering

Bij de ontwikkeling van de Gebiedsvisie Boerhaavewijk worden in hoofdzaak twee fases onderscheiden: de definitiefase en de ontwerpfase.

In de definitiefase wordt een zo compleet mogelijk beeld geschetst van de sterke en zwakke kanten van de wijk, maar ook van de kansen en bedreigingen die er zijn. Dit wordt vanuit het oogpunt van de bewoners/stakeholders gedaan en vanuit het oogpunt van de initiatiefnemers. Op basis van een analyse wordt een aantal conclusies getrokken en zullen nadere doelstellingen op zowel sociaal/maatschappelijk, economisch als fysiek vlak worden geformuleerd. Dit alles wordt vastgelegd in een Ambitiedocument. De definitiefase duurt ongeveer vier maanden. Na vaststelling van het Ambitiedocument door de stuurgroep gaat de ontwerpfase in.

In de ontwerpfase worden de bevindingen uit het Ambitiedocument omgezet in een Gebiedsvisie (fysiek, sociaal en economisch). Vaststelling van deze documenten vindt plaats in de stuurgroep Boerhaavewijk en vervolgens bij de verschillende besturen van de partijen. De beoogde planning is opgenomen in figuur 2.

Planning (2.2) 23-6-2008	Boerhaavewijk DEFINITIEF	Jaar	2008				2009				2010				
		Kwartaal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
<u>Fase</u>															
initiatiefase - plan van aanpak															
definitiefase - opstellen ambitiedocument															
ontwerpfase - gebiedsvisie															
voorbereidingsfase - vaststellen gebiedsvisie binnen de gemeente															
bestemmingsplanprocedure (uitwerkingsgebieden U1 en U2)															
nazorgfase															

	Projectgroep*
	Elan Wonen
	Gemeente Haarlem
	Extern

* De projectgroep bestaat uit Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere, Gemeente Haarlem, Sint Jacob

Figuur 2: Planning

7. Communicatie en participatie

Het planproces zal interactief zijn en bewoners en andere stakeholders worden intensief betrokken bij het opstellen van het Ambitiedocument en daarna de Gebiedsvisie en het sociale en economische programma. Door veel aandacht te besteden aan de participatie en communicatie wordt het draagvlak van het Ambitiedocument verhoogd. Een gedragen analyse van de wijk zal sneller leiden tot gezamenlijk gedragen oplossingen voor de wijk.

Van de begin- tot eindfase worden verschillende middelen gebruikt om de bewoners en stakeholders te betrekken en op de hoogte te stellen. Deze middelen zijn onder andere nieuwsbrieven, een website, bijeenkomsten en workshops. Tijdens de workshops kunnen bewoners en andere stakeholders hun positieve en negatieve bevindingen uit de wijk naar voren brengen en hun vragen over het proces stellen en hun ideeën voor de wijk geven. Daarbij zullen de gegevens uit het wijkcontract Boerhaavewijk uiteraard betrokken worden (zie ook www.haarlem.nl / mijn wijk / stadsdeel schalkwijk).

Van het Ambitiedocument en de Gebiedsvisie (fysiek en sociaal) zal eerst een concept versie aan de direct betrokkenen overlegd worden voordat deze naar buiten gebracht worden.

Ten behoeve van een open en onafhankelijk proces zal een extern bureau de participatie en communicatie met de bewoners en stakeholders uitvoeren. Het betreft bureau Companen uit Arnhem en zij zullen alle input verzamelen voor het Ambitiedocument en het Ambitiedocument schrijven.

8. Kosten

De eigen uren die gemaakt worden door de betrokken partijen betreffende het proces worden niet in rekening gebracht. De inhuur van Companen voor het schrijven van het Ambitiedocument zal gezamenlijk bekostigd worden door de betrokken partijen. Iedere partij zal 1/5 deel voor zijn/haar rekening nemen. Sint Jacob zal haar deel in natura betalen door alle vergaderfaciliteiten te bieden. De woningcorporaties en de gemeente bekostigen ieder 25% van de kosten voor de inhuur van Companen. Indien eventuele extra inhuur van expertise voor het opstellen van de Gebiedsvisie nodig blijkt, zal dat in de stuurgroep nader besproken worden.

9. Tot slot

Met dit voorstel om tot een Ambitiedocument en daarna een Gebiedsvisie te komen kan de Boerhaavewijk in ongeveer een jaar tijd over een heldere visie op de ontwikkeling beschikken. De Gebiedsvisie zal leiden tot concrete (bouw)plannen die er aan bijdragen dat de Boerhaavewijk een wijk wordt gezien waar het op sociaal/ maatschappelijk, economisch en fysiek vlak een heerlijke wijk is om te verblijven. De wil tot samenwerking tussen de initiatiefnemers is er. Door de bewoners en andere belanghebbenden actief te betrekken bij het proces, willen de initiatiefnemers bereiken dat er voldoende draagvlak en daadkracht ontstaat om ook tot uitvoering van de plannen te komen.