



Haarlem

Informatienota

Onderwerp: 140320 B&W informatienota Bavodorp
BBV nr: 2014/113652

1. Inleiding

Woningcorporatie Ymere gaat het gebied herstructureren dat omgrensd wordt door de Van Keulenstraat, Zomervaart, Gouwweteringkade, Graaf Willemstraat, Graaf van Wiedstraat en de Barbarossastraat, in de volksmond Bavodorp. In de Massastudie worden de uitgangspunten voor deze herontwikkeling uiteen gezet.

Bavodorp is een vroeg twintigste eeuwse woonbuurt in de Haarlemse Slachthuisbuurt. De buurt heeft een goed bewaard gebleven tuindorpkarakter en -structuur. Ymere heeft 288 woningen in de sociale huur in portefeuille. De staat van de woningen is slecht, bijna alle woningen hebben funderingsproblemen. Ymere heeft deze situatie aangepakt om een van de speerpunten voor Haarlem Oost uit de Woonvisie 2012-2016 tot uitvoering te brengen en grotere diversiteit aan het gebied toe te voegen.

“differentiatie: bij nieuwbouw en herstructurering gaan we uit van maximaal 30% sociaal, we streven naar minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging koopwoningen en duurdere huurwoningen.” (Woonvisie 2012-2016)

Ymere heeft in samenspraak met de gemeente een zorgvuldig traject doorlopen om te komen tot de voorliggende massastudie. Er zijn in opdracht van Ymere onderzoeken gedaan op de thema's fundering, bouwtechnische staat, stedenbouwkundige kwaliteit, cultuurhistorie en bouwmethodiek. Deze onderzoeken zijn samengevoegd in een Nota van Uitgangspunten, waarin de uitgangspunten voor ontwikkeling staan omschreven. Deze Nota van Uitgangspunten is overlegd en akkoord bevonden door de verschillende betrokken beleidsvelden binnen de gemeente en besproken in de staf. In de voorliggende massastudie (plan waarin onderzocht wordt welk bouwvolume op een inbreidingslocatie of herontwikkelingslocatie wenselijk en mogelijk is) is dit vertaald tot een document met uitspraken over de aanpak van de herontwikkeling.

2. Kernboodschap

De belangrijkste uitgangspunten voor herontwikkeling zijn:

1. Vanuit de gemeente en Ymere bestaat de wens Haarlem Oost te transformeren tot een veel gemengder woonmilieu, toekomstbestendig te maken voor de nieuwe generatie en de woonwijken daartoe op te waarderen. Het doel is een mix van koop- en huurwoningen te realiseren in een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Gesteld is dat maximaal 10% sociale huur geschikt voor senioren wordt en maximaal 60% vrij sector huur- en koopwoningen;
2. Ymere heeft zich ingezet om de huidige opzet en karakteristiek van de wijk te behouden, ondanks dat de wijk niet als monument is aangewezen. Het oorspronkelijke tuindorp karakter met bijbehorende architectuur wordt waar mogelijk behouden en versterkt. In plaats van sloop-nieuwbouw wordt ongeveer de helft van de woningen gerenoveerd met behoud van karakteristieke gevels;
3. Een deel van de woningen wordt grondig gerenoveerd, een deel van de woningen wordt gesloopt en nieuw gebouwd. Naar verwachting is de verhouding tussen renovatie en sloop/nieuwbouw ongeveer 50/50. Definitieve keuzes hierin worden in

fases gemaakt. De meest cultuurhistorisch gewaardeerde elementen van Bavodorp worden gerenoveerd, zoals het Emoplein;

4. Waar mogelijk wordt de openbare ruimte vergroend en worden speelplekken toegevoegd. De buurtstraatjes worden gezien als verblijfsruimte;
5. Parkeren wordt in principe conform de normen in de bouwverordening binnen het plangebied opgelost en er wordt rekening gehouden met stallingsmogelijkheden van fietsen;
6. Het project is in zes fases opgedeeld en loopt door tot in 2021. De eerste fase bestaat uit de renovatie van de woningen aan de Barbarossastraat. In de tweede fase worden de woningen aan de Zomervaart en een deel van de woningen aan de Kruistochtstraat gesloopt en nieuw gebouwd.

3. Consequenties/kanttekeningen

1. Na afronding van de massastudie worden tussen Ymere en de Gemeente concrete afspraken gemaakt voor de aanpak van de openbare ruimte;
2. De haalbaarheid van de renovatie(techniek) is nog afhankelijk van de eerste fase, die momenteel tot uitvoering wordt gebracht - namelijk een pilot project aan de Barbarossastraat - om de gekozen bouwmethodiek te testen;
3. Nader onderzoek naar de parkeeroplossing moet uitwijzen of al het parkeren op straat past of dat voor een klein deel naar een andere oplossing moet worden uitgekeken.

4. Vervolg

In samenspraak met de stedenbouwkundige is in eerste instantie een nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin zijn de verschillende onderzoeken die de basis vormen voor de massastudie vastgelegd. Hieraan wordt nog een architectuurcode (vergelijkbaar met een beeldkwaliteitsplan) toegevoegd. Het totaalpakket, zijnde het definitief ontwikkelingskader, wordt te zijner tijd ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd.

Gelijktijdig met het traject om te komen tot het definitief ontwikkelingskader wordt het traject om te komen tot een nieuw bestemmingsplan opgestart. Ymere heeft veelvuldig overleg met de bewoners over de voorliggende plannen. Een communicatieplan vanuit zowel gemeente als Ymere zal moeten worden opgesteld voor het vervolgtraject.

Vanuit het Gebiedsprogramma wordt aansluiting gezocht om vervanging van bestrating, riolering, etc. zoveel mogelijk te laten oplopen met de herstructurering.

5. Bijlagen

Massastudie Bavodorp - Ymere

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester