

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur J. Stork / R.T. Tjerkstra
Telefoon 511 3367 / 3982 E-mail: r.tjerkstra@haarlem.nl
WZ/ GM 2010/422067
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering 1 februari 2011

Onderwerp

Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk, vrijgave voor inspraak

DOEL: Besluiten

De raad heeft in januari 2007 besloten (RB 011/2007) om een Gebiedsvisie op te stellen voor Boerhaavewijk. Deze gebiedsvisie is opgesteld conform een daartoe vastgesteld plan van aanpak (Reg.nr 2008 /135383).

Gelet op het Protocol actieve informatieplicht wordt bijgaand besluit ter informatie aangeboden aan de commissie Ontwikkeling.

De definitieve Gebiedsvisie Boerhaavewijk wordt na de inspraakperiode voorgelegd aan de gemeenteraad inclusief de verwerking van eventuele zienswijzen.

B&W

1. Het college besluit in te stemmen met de Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk.
2. Het college besluit de Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk vrij te geven voor inspraak.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Belanghebbenden ontvangen na besluitvorming informatie over het besluit en de mogelijkheden om te reageren; de media ontvangen een persbericht.
5. Het besluit wordt ter informatie aan de commissie ontwikkeling gezonden.

Collegebesluit

Onderwerp: Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk, vrijgave voor inspraak
Reg. Nummer: WZ/GM 2010/422067

1. Inleiding

Op 26 augustus 2008 heeft het college ingestemd met het plan van aanpak voor een gebiedsvisie voor Boerhaavewijk (Reg.nr 2008/135383). Dat B&W-besluit gaf uitvoering aan raadsbesluit RB 011/2007, waarin de raad vroeg voor deze wijk een gebiedsvisie op te stellen. De Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk is afgerond en gereed voor inspraak. De Ontwerp Gebiedsvisie is als bijlage toegevoegd aan dit collegebesluit.

Kenmerkend voor de Ontwerp Gebiedsvisie is het integrale karakter dat antwoord geeft op zowel sociale als fysieke vraagstukken in de wijk. De Ontwerp Gebiedsvisie is het gezamenlijk product van vijf partijen met een belangrijke vastgoedpositie in de wijk: de gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en Stichting Sint Jacob.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit in te stemmen met de Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk.
2. Het college besluit de Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk vrij te geven voor inspraak.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Belanghebbenden ontvangen na besluitvorming informatie over het besluit en de mogelijkheden om te reageren; de media ontvangen een persbericht.
5. Het besluit wordt ter informatie aan de commissie ontwikkeling gezonden.

3. Beoogd resultaat

De Ontwerp Gebiedsvisie geeft een visie op Boerhaavewijk over 10 jaar, met een doorkijk naar later. De bedoeling is om langs die lijn Boerhaavewijk in samenhang en in gezamenlijkheid op sociaal/ maatschappelijk, economisch en fysiek vlak te verbeteren.

4. Argumenten

Het voorstel past in het ingezette beleid

De Ontwerp Gebiedsvisie is een antwoord op het plan van aanpak en een uitwerking van het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ (uit 1999) en het Structuurplan Haarlem 2020 (uit 2005). Daarnaast sluit deze visie aan op de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2008). Met aandacht voor economie, duurzaamheid en groen geeft de visie uitvoering aan het Coalitieakkoord 'Het oog op morgen'.

Het voorstel levert een bijdrage aan duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid sluit de Ontwerp Gebiedsvisie nauw aan bij het convenant Haarlem Klimaatneutraal (2008) en het Coalitieakkoord. Het weren van het doorgaande verkeer op de Floris van Adrichemlaan, toevoegen van water en groen, mengen voor functies, toevoegen van woningen en afkoppelen van schoon water van rioolwater zijn concrete bijdragen aan duurzaamheid op wijkniveau.

Het voorstel ondersteunt de groendoelstellingen

Uitvoering van de voorstellen uit de Ontwerp Gebiedsvisie leidt tot vergroting van het groenareaal in de wijk. De vernieuwing leidt tot een beter en intensiever gebruik van het groen. Bij herstructurering van de openbare ruimte wordt het behoud van bestaande bomen als uitgangspunt genomen.

Het voorstel is tot stand gekomen met een op maat gesnede participatievorm

Vooraf en tijdens het opstellen van de Ontwerp Gebiedsvisie is onderzoek gedaan om wensen en ambities van zowel bewoners als professionals die dagelijks in de wijk werkzaam zijn in beeld te brengen (rapport 'De beste wensen uit Boerhaavewijk. Ambities uit de wijk', 2009). Voor dat wensenonderzoek zijn 160 straatinterviews gehouden, zijn tal van huiskamergesprekken gevoerd, is gesproken met leerlingen op scholen en is een wijkavond georganiseerd. Zichtbaar met veel plezier en enthousiasme hebben bewoners hieraan deelgenomen. De uitkomsten van de gesprekken zijn voor ons van grote waarde. Ze zijn gepresenteerd in de vorm van een top-10. Deze top-10 met ambities waren uitgangspunt en belangrijke leidraad voor de Ontwerp Gebiedsvisie. Over de voortgang zijn bewoners en andere belanghebbenden op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven, de gemeentelijke website en een opendag in de speeltuin. In een speciaal opgerichte klankbordgroep met bewoners uit de wijk zijn alle concept stukken besproken. In november 2010 heeft de klankbordgroep aangegeven zich goed te kunnen vinden in de Ontwerp Gebiedsvisie.

Het voorstel biedt een kader voor verdere uitwerkingen

Deze gebiedsvisie biedt een kader voor sociale en fysieke vernieuwing van de wijk. In vier benoemde verandergebieden worden speciaal de fysieke aanpassingen geacommodeerd die voortvloeien uit beleidsinspanningen van alle partners. In Boerhaavewijk gaat het primair om het waterplan Schalkwijk, Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs, extramuralisering van de zorg door Sint Jacob en vernieuwing van het woningbestand door Elan Wonen.

Het voorstel sluit nauw aan bij de uitvoering van sociale projecten in kader van Budget 40+

Begin 2010 hebben de partners in de wijk gezamenlijk bij het ministerie van WWI een subsidieaanvraag gedaan in het kader van het Budget 40+ (reg.nr. 2010/58610). Deze aanvraag is gehonoreerd. Met het toegekende bedrag wordt, parallel aan en in samenhang met het traject van de gebiedsvisie, sociale projecten in de steigers gezet die leiden tot een verbetering van de leefbaarheid. 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.

5. Kanttekeningen

Globale financiële onderbouwing

In de Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk zijn vier verandergebieden voor nadere uitwerking aangegeven. In het kader van de Ontwerp Gebiedsvisie zijn de verandergebieden globaal doorgerekend. Hoewel de globale toets laat zien dat er een aanzienlijke kans bestaat op een dekkende exploitatie, is er eerst een uitwerking per verandergebied nodig om de voorstellen in detail te kunnen doorrekenen. Pas dan kan de definitieve conclusie worden getrokken of het geheel aan voorstellen haalbaar is. Uitgangspunt voor het vervolgtraject is dat elk verandergebied zelf een haalbare ontwikkeling moet zijn.

De bijdrage aan duurzaamheid op gebouwniveau is nog niet bekend

Voor duurzaamheid geldt dat deze Ontwerp Gebiedsvisie de inspanningen op hoofdlijnen vermeld. Voor beoordeling van de bijdrage aan duurzaamheid op gebouwniveau zijn we afhankelijk van de verdere uitwerking.

6. Uitvoering

Inspraakperiode

Na instemming door het college met de Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk start de inspraakperiode (januari 2011). De duur van de inspraakperiode periode is 6 weken. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk hun mening geven. Dat kan zowel op de formele Ontwerp Gebiedsvisie als op de zogenaamde ‘populaire beknopte versie’ van de gebiedsvisie. Deze populaire versie wordt huis-aan-huis verspreid in de wijk.

Halverwege de inspraakperiode volgt een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst worden de hoofdlijnen van de gebiedsvisie gepresenteerd en hebben belanghebbenden de mogelijkheid om vragen te stellen aan betrokken medewerkers van de gemeente, corporaties en Sint Jacob. De informatiebijeenkomst wordt ook benut om de uitvoering van sociale projecten in Boerhaavewijk Budget 40+ kenbaar te maken.

Definitieve vaststelling

De inspraakreacties worden verzameld en verwerkt. De Ontwerp Gebiedsvisie wordt daar eventueel op aangepast. De Gebiedsvisie zal voor het zomerreces ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Vervolg

Na vaststelling van de Gebiedsvisie Boerhaavewijk zullen de verschillende onderdelen van de visie uitgewerkt en uitgevoerd worden.

7. Bijlagen

Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk (ter inzage).

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

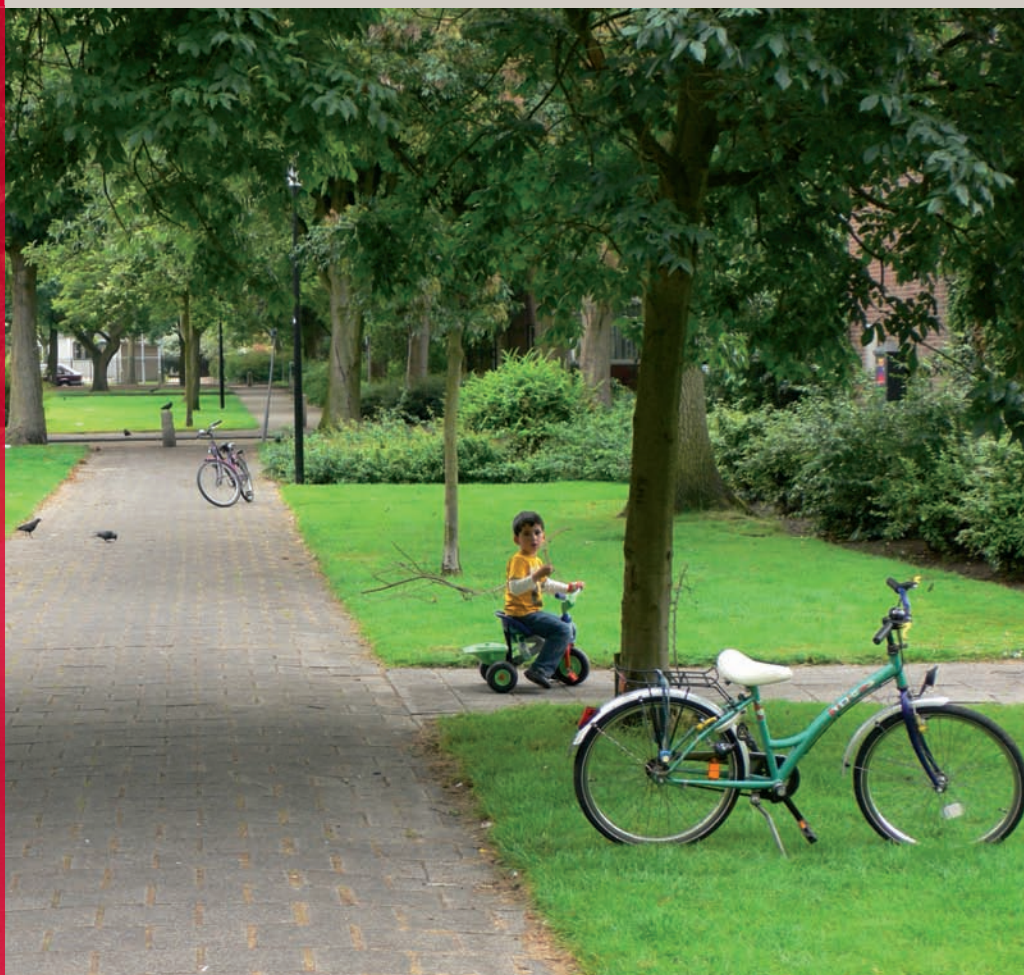
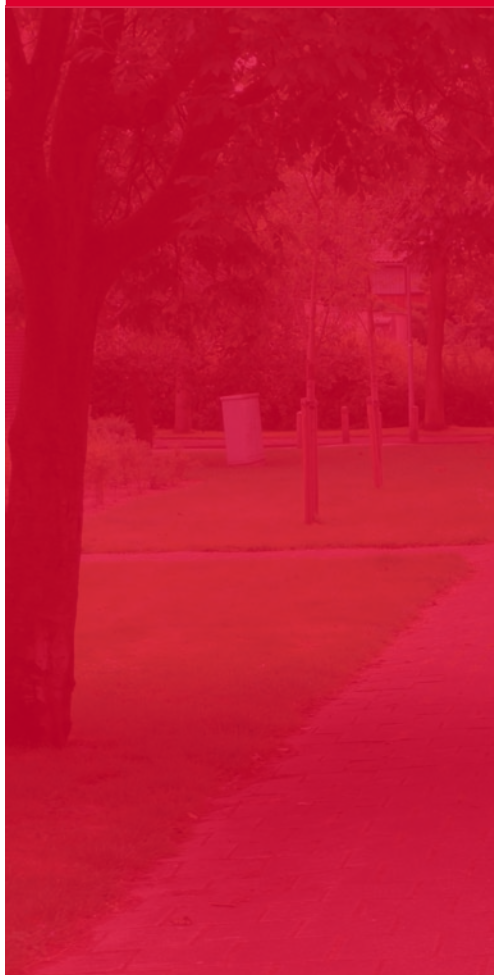
de burgemeester



Haarlem

Ontwerp Gebiedsvisie Boerhaavewijk

1 december 2010

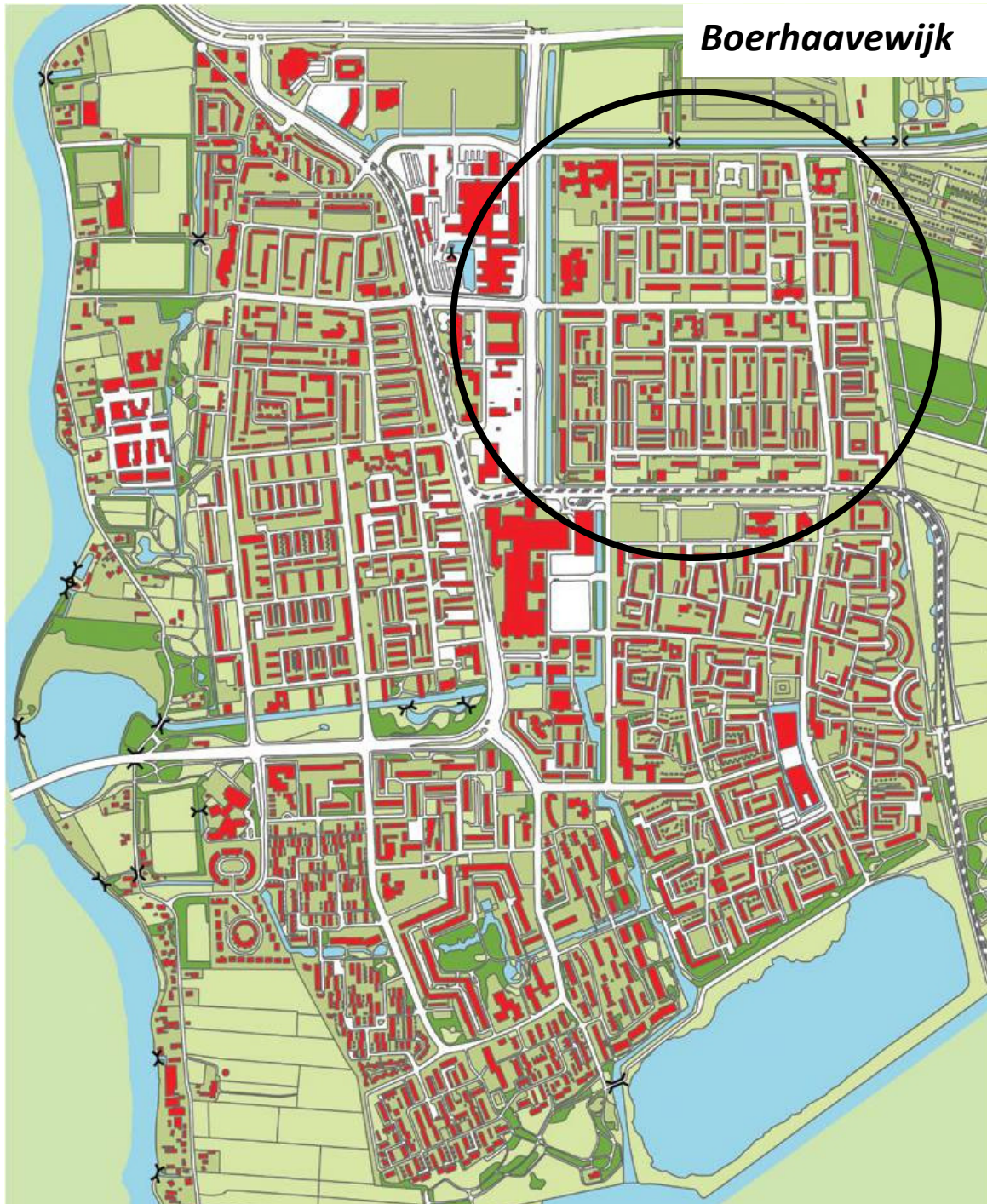


Inhoud

1. INLEIDING.....	2
1.1 DE GEBIEDSVISIE: EEN VERKENNING VAN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BOERHAAVEWIJK	3
1.2 HET PROCES: HOE IS DE GEBIEDSVISIE TOT STAND GEKOMEN?	4
1.3 LEESWIJZER.....	4
2. HET GEBIED, DE ANALYSE EN DE OPGAVEN	5
2.2 SOCIALE STRUCTUUR VAN DE WIJK	5
2.3 DE FYSIEKE STRUCTUUR VAN DE WIJK	6
2.4 AMBITIES VAN BEWONERS UIT BOERHAAVEWIJK	11
3. ONZE VISIE: EEN WENKEND PERSPECTIEF VOOR GEZINNEN, OUDEREN EN WERKENDEN	12
4. VIJF SPEERPUNTEN OM DE WIJK TE VERBETEREN.....	13
4.1 EEN HART VOOR DE WIJK	13
4.2 MEEDOEN IN BOERHAAVEWIJK	15
4.3 BOERHAAVEWIJK: EEN DUURZAME WOONWIJK	16
4.4 ZICHTBARE KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING	17
4.5 ECONOMISCH VITALE WIJK	18
5. HET NIEUWE FYSIEKE NETWERK MET VERANDERGEBIEDEN	19
5.1 WIJKBREDE FYSIEKE VERANDERINGEN	19
5.2 DUURZAME RANDVOORWAARDEN VOOR VERANDERGEBIEDEN	21
5.3 OPGAVE PER VERANDERGEBIED	22
6. UITVOERINGSPARAGRAAF	29
BIJLAGEN.....	30
BIJLAGE 1: SWOT	31
BIJLAGE 2: PROGRAMMA.....	32
BIJLAGE 3: BOUWHOOGTES.....	33
BIJLAGE 4: STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	34
BIJLAGE 5: FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN	35
BIJLAGE 6: RELEVANTE BELEIDSKADERS.....	36
COLOFON	37

1. Inleiding

Boerhaavewijk is een van de vier wijken van het stadsdeel Schalkwijk in het zuidoosten van Haarlem. De wijk is begin jaren zestig gerealiseerd als onderdeel van de naoorlogse uitbreiding van woningbouw. De wijk ligt ingeklemd tussen de Schipholweg aan de noordzijde, de Amerikaweg aan de westkant, de Aziëweg in het zuiden. Aan de oostkant ligt de Poelpolder. Een belangrijke doorgaande route doorkruist het hart van de wijk: de Floris van Adrichemlaan.



Afbeelding 1: Kaart stadsdeel Schalkwijk met ligging van Boerhaavewijk

1.1 De gebiedsvisie: een verkenning van ontwikkelingsmogelijkheden voor Boerhaavewijk

Voor Boerhaavewijk is een gebiedsvisie opgesteld: een visie op Boerhaavewijk over 10 jaar. Hoofddoel van de gebiedsvisie is een integraal beeld te geven van de ontwikkeling van de wijk tot 2020 en een doorkijk naar verder. De bedoeling is om langs die lijn Boerhaavewijk in samenhang op sociaal/ maatschappelijk, economisch en fysiek vlak te verbeteren. Dit staat ook zo omschreven in het destijds door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak (september 2008). Daarnaast beoogt de visie delen in de wijk aan te geven waar zichtbare veranderingen plaatsvinden. Dat kan gaan om de vernieuwing van bebouwing, verbetering van de openbare ruimte of sociale programma's. Deze mogelijkheden zijn in samenhang verkend. De gebiedsvisie is de basis voor verdere uitwerkingen en projecten in Boerhaavewijk.

De leefbaarheid staat enigszins onder druk

Meer specifieke redenen voor het opstellen van de gebiedsvisie hebben te maken met het ontstaan van een aantal knelpunten in de wijk. Zo heeft een deel van de bewoners te maken met sociale achterstanden. Dat kan worden gerelateerd aan de leefbaarheid. De leefbaarheid wordt elke twee jaar gemeten via de zogenaamde Leefbaarometer¹. Uit de meting van 2008 komt naar voren dat het Boerhaavewijk op een aantal punten prima scoort, maar dat een langzame verslechtering zichtbaar is. Een overzicht van sterke en zwakke punten van de wijk staat in bijlage 1². De verslechtering bestaat zowel op sociaal/maatschappelijk als op fysiek vlak. Zo zien we bijvoorbeeld dat sommige bewoners te maken hebben met eenzaamheid of gevoelens van onveiligheid en is sommige bebouwing verouderd. De knelpunten en de gevolgen daarvan moeten op tijd worden aangepakt.



Verouderde bebouwing is ook aan de orde in de huisvesting voor de ouderenzorg. Er zijn twee grote vestigingen van zorginstelling Sint Jacob in Boerhaavewijk. Deze zijn onvoldoende toegerust om aan te kunnen sluiten bij de trend van het zogenaamde extramuraliseren van de zorg. Hiermee wordt bedoeld dat de landelijke overheden en zorgstellingen af willen van grootschalige verzorgings- en verpleeghuizen en deze willen vervangen door kleinschalige woonzorgcomplexen en woonservicezones. Met het doel om betere zorg te kunnen leveren. Sint Jacob heeft de wens om haar vastgoed aan deze ontwikkelingen aan te passen.

Afbeelding 2: Boerhaavekliniek van Sint Jacob

Bovengenoemde twee geschetste ontwikkelingen geven aanleiding tot nadenken over de toekomst van Boerhaavewijk en hoe de wijk mooier en sterker kan worden. Ook daarom is besloten tot het opstellen van een gebiedsvisie voor de gehele wijk; dat is het plan- en studiegebied.

Relatie bestaand beleid en studies

De gebiedsvisie Boerhaavewijk sluit aan bij de volgende vastgestelde documenten: uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ (1998), structuurplan Haarlem 2020 (2005), coalitieakkoord 'Het oog op morgen' (2010), praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw (2005), convenant Haarlem Klimaatneutraal (2008), Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003) en de gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2008). De gebiedsvisie Boerhaavewijk vervangt dat deel van de in maart 2009 vastgestelde gebiedsvisie Schalkwijk-Midden ten oosten van de Amerikaweg.

Nog niet vastgesteld en nog in onderzoek zijn de verkeerskundige effecten van het Schalkwijkse wegennet. Deze effecten wordt onderzocht met het oog op de grote veranderingen binnen Schalkwijk (023, Belcanto en Schalkstad)³. In het al uitgebrachte rapport 'Schalkwijk bereikbaar in 2020' (januari 2010) staan twee kansrijke oplossingsrichtingen: een ongelijkvloerse kruising Schipholweg/ Amerikaweg en een extra kruising op de Schipholweg ter hoogte van de Professor Eijkmanlaan. De tweede oplossing kan resulteren in meer verkeer op de Boerhaavelaan en de Professor Eijkmanlaan en mogelijk een aanpassing van het wegprofiel. De ontwerp-

¹ De Leefbaarometer is een instrument dat op basis van objectief vaststelbare omgevingscondities een indicatie geeft van de leefbaarheid vanuit het perspectief van bewoners. Hiervoor worden data van RIGO Research en Advies en Stichting Atlas voor gemeenten voor gebruikt.

² De SWOT-analyse is een verzameling van gegevens afkomstig uit verschillende onderzoeken en interviews die de afgelopen twee jaar in de wijk zijn uitgevoerd.

³ Hierover is door de gemeenteraad op 11 juni 2009 het amendement 'Totaalvisie op de Schalkwijkse verkeersstructuur' aangenomen.

gebiedsvisie neemt beide oplossingsrichtingen, die nader onderzocht worden⁴, als uitgangspunt. De verwachting is dat bij de vaststelling van de gebiedsvisie duidelijkheid is over de uitkomst van het onderzoek.

1.2 Het proces: hoe is de gebiedsvisie tot stand gekomen?

Vijf partijen in Boerhaavewijk, met een belangrijke vastgoedpositie, hebben in 2008 de handen ineengeslagen en besloten na te denken, te discussiëren en te schrijven over de toekomst van de wijk. Deze partijen zijn de gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en Stichting Sint Jacob. Gezamenlijk zijn we aan de slag gegaan. We hebben een projectgroep samengesteld, een klankbordgroep samengesteld uit betrokken wijkbewoners en een gezamenlijke stuurgroep om tussentijds beslissingen te nemen. 2009 heeft in het teken gestaan van inventariseren van alle facetten van de wijk en samen nadenken wat en waar het zo moet blijven en waar het anders moet. Zo zijn ook de wensen en ambities van bewoners in de wijk in beeld gebracht via huiskamergesprekken en straatinterviews. Op basis van de resultaten heeft tussen professionals uitvoerig discussie plaatsgevonden in twee workshops. Over de voortgang hebben we bewoners en andere belanghebbenden via nieuwsbrieven, de gemeentelijke website en een opendag in de speeltuin op de hoogte gehouden. Tegelijkertijd hebben we hun kennis en ideeën weer mee terug naar de discussie- en tekentafel genomen. Begin 2010 hebben we gezamenlijk een subsidieaanvraag gedaan bij het ministerie van WWI in het kader van het Budget 40+. Met het gehonoreerde bedrag willen we verbeteringen in sociaal opzicht en op het gebied van leefbaarheid in gang zetten. De procesgang om tot uitvoering van deze projecten te komen valt buiten deze gebiedsvisie.



Afbeelding 3: Speeltuin De Ringvaart

1.3 Leeswijzer

Deze gebiedsvisie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 gaan we in op de kenmerken van Boerhaavewijk. Zowel de sterktes als de zwaktes. Op basis van de SWOT-analyse zijn de wensen en de opgaven voor de Boerhaavewijk beschreven. Het is een mix van zowel sociale als fysieke opgaven. In hoofdstuk 3 geven we kernachtig onze visie op de wijk. Hierin geven we aan waar we naar toe willen met Boerhaavewijk; het visie- en wensbeeld in 2020. Dit beeld willen we realiseren via een vijftal speerpunten. Het meest concreet is hoofdstuk 5. Dit gaat over de fysieke opgaven in de hele wijk en in deelgebieden. Hierin maken we onderscheid tussen gebieden die niet veranderen, de zogenaamde consolidatiegebieden, en gebieden waar fysieke veranderingen plaatsvinden: de verandergebieden. We besteden in ons verhaal nadrukkelijk aandacht aan duurzaamheid als uitwerking van het convenant Haarlem Klimaatneutraal en het collegeakkoord 'Het oog op morgen'⁵.



Afbeelding 4: Straatinterviews in Boerhaavewijk

⁴ Besluit raadscommissie van 11 februari 2010.

⁵ 'Groen en duurzaam' zijn in het collegeakkoord één van de vier hoofdpijlers. Dit wordt vertaald in: werken aan een klimaatneutrale stad, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit, goede bereikbaarheid en een versterking van de kwaliteit van groen en water. Prioriteit gaat naar activiteiten die daadwerkelijk een bijdrage leveren aan de CO₂ reductie die we meten via een lokale CO₂ -monitor. Daarnaast worden alle investeringsbeslissingen en beleidsingrepen langs de lokale 'duurzaamheidslat' gelegd.

2. Het gebied, de analyse en de opgaven

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kenmerken van Boerhaavewijk. De sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van de wijk komen aan orde. In bijlage 1 staan deze in een figuur, in de SWOT-analyse, weergegeven. Deze is onder andere tot stand gekomen op basis van een kwalitatief buurtonderzoek met de titel 'De beste wensen uit Boerhaavewijk. Ambities uit de wijk', dat in 2009 is uitgevoerd door Companen. In de navolgende paragrafen lichten we een aantal elementen uit ten aanzien van sociale kant en het uiterlijk van de wijk.

2.2 Sociale structuur van de wijk

Bevolkingssamenstelling

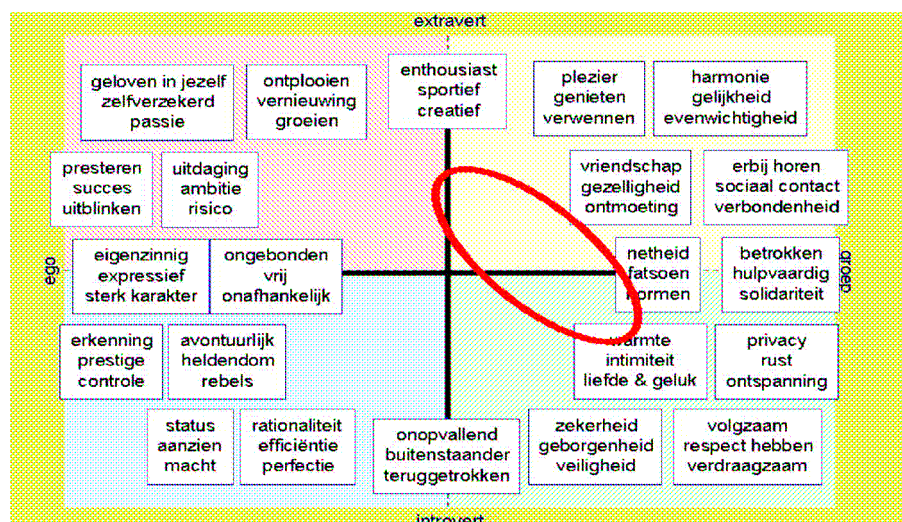
Stond Boerhaavewijk in 1975 nog te boek als jeugdige wijk met kinderrijke gezinnen, de afgelopen jaren is de wijk aan het vergrijzen. Nu kunnen we de wijk omschrijven als kinderrijk, met ouderen en verschillende nationaliteiten. In totaal tellen we 87 verschillende nationaliteiten in de wijk en is iets meer dan de helft van de Boerhaavewijkers van allochtone afkomst. Uit het buurtonderzoek blijkt dat een deel van de bewoners de multiculturaliteit waardeert en een ander deel daar minder positief over oordeelt. Kijken we naar de sociaal-economische situatie, dan zien we veel verschillen. Gemiddeld besteedbaar inkomen van Boerhaavewijk is € 11.300,-, terwijl het Haarlams gemiddelde op € 14.200,- ligt. Voor een deel van de Boerhaavewijkers ligt dit bedrag aanzienlijk lager. Ook het aandeel werkenden onder de beroepsbevolking is met 62% aanzienlijk lager dan voor heel Haarlem (71%). Bijna de helft daarvan is bijna drie jaar werkloos. Er is vaak sprake van een cumulatie van problemen.



Afbeelding 5: jongeren in Boerhaavewijk

Kernwaarden: ontmoeten en gezelligheid

Maar wie zijn nu de bewoners; wat zijn hun kernwaarden? Die zijn niet voor iedereen gelijk, maar toch kunnen we een algemeen beeld geven aan de hand van een model van The SmartAgent Company. Dit model is in 2009 in Boerhaavewijk toegepast door advies- en communicatiebureau Beaumont. Boerhaavewijkers blijken tot houden van ontmoeten, verbonden zijn met anderen, gezelligheid en een bepaalde netheid. Ook houden de bewoners van ondernemen, op sportief en persoonlijk vlak. Ze zijn zelfbewust en trots op wat ze bereiken, maar lopen er zelf niet mee te koop. Familie, vrienden, sport en ruimte om eigen dingen te doen vinden ze belangrijk. Dit beeld contrasteert enigszins met de door Haarlem in 2007 uitgevoerde Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor. Hierin beoordelen bewoners de sociale samenhang in de wijk met een 5,1 op een schaal van 1 tot 10. Bewoners geven aan dat ze weinig contact met elkaar hebben, met uitzondering van sommige laagbouwbuurten en zeggen dit jammer te vinden. Dat laatste sluit weer aan bij de eerdergenoemde kernwaarden: ze waarderen contact, gezelligheid en ontmoeting.



Afbeelding 6: Kernwaarden Boerhaavewijk (bron: Beaumont, december 2009)

Veiligheid

Uit de Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor Haarlem (2007) blijkt dat 35% van de bewoners zich wel eens onveilig voelt. Veel donkere plekken creëren een gevoel van onveiligheid. Dat geldt voor de afgelegen halte van de Zuidtangent, de donkere plinten en 's avonds nabij de scholen. Dit komt enerzijds doordat vanuit de woningen weinig zicht op straat is; de oriëntatie van de woningen is soms verkeerd. Anderzijds heeft het ook te maken met de ligging van parkeerterreinen die extra afstand scheppen tussen de flats en stoepen. Wel ziet een aantal bewoners de laatste maanden verbeteringen als het gaat om het gevoel van veiligheid, zo blijkt uit een enquête die bewoners zelf hebben uitgevoerd in het zuidelijk deel.

2.3 De fysieke structuur van de wijk

Stedenbouwkundige structuur

Boerhaavewijk is een echte wederopbouwwijk uit de jaren '60 die wordt gekenmerkt door een ruime opzet, lange zichtlijnen, ruime afstanden en veel groen. De wijk is naar binnen gekeerd en het ontbreekt aan een duidelijke, uitnodigende entree. Als we de wijkplattegrond van Boerhaavewijk bekijken, wordt direct een tweedeling zichtbaar tussen noord en zuid. Het noordelijk deel is voornamelijk een repetitie van galerijflats en portieketagewoningen, terwijl in het zuiden zich veel grondgebonden koopwoningen in de vorm van woonhofjes bevinden. Vooral de laagbouwbuurt in het zuidelijke deel wordt goed gewaardeerd. Beide delen zijn van elkaar gescheiden door de Floris van Adrichemlaan in de vorm van een brede weg, hoge flats en een gesloten voorzieningstrook.

Wonen

Zo'n 32% van de woningen in Boerhaavewijk zijn koopwoningen, 5% is particuliere huur en bijna 63% is in bezit van de corporaties (Cocensus, 2009). Vooral in het noorden en oosten laat de woontechnische staat van de huurwoningen te wensen over. Ze zijn over het algemeen klein en voldoen niet meer allemaal aan de eisen van tegenwoordig. Hierdoor loopt de verhuurbaarheid op sommige plekken terug. Wel wordt de verhouding prijs-kwaliteit van het wonen gewaardeerd door bewoners. Uit het woonwensenonderzoek (2009) blijkt dat 23% van de huurders in de wijk hun woning willen kopen.



Afbeelding 7: Een flat in Boerhaavewijk



Afbeelding 8: Eigendommenkaart Boerhaavewijk (bron: gemeente Haarlem)

Voorzieningenstructuur

Naast woningen bevinden zich ook twee vestigingen van Sint Jacob in Boerhaavewijk. De vestigingen (Boerhaave en Schalkweide) die gedeeltelijk een bovenwijkse functie hebben, bieden onderdak aan totaal 520 mensen. Verder beschikt Boerhaavewijk op dit moment over vier basisscholen (Al Ikhlâas, Don Bosco, Piramide en De Wadden), twee scholen voor speciaal onderwijs (Voorthuizenschool en prof. J.J. Dumontschool), een kerk, een wijkcentrum (De Ringvaart), een brandweerkazerne, een speeltuin en een buurtwinkelcentrum (De Boerhaavepassage). Met uitzondering van De Wadden zijn deze basisscholen geclusterd rondom de Floris van Adrichemlaan. Voor wat betreft de wooneenheden van Sint Jacob en bovengenoemde voorzieningen geldt dat een groot deel zowel functioneel als fysiek verouderd is. Ook sluit het aanbod van voorzieningen niet evengoed aan bij de vraag. Zo worden voor de jeugd in de leeftijdsgroep tot en met 12 jaar diverse voor- en naschoolse activiteiten op het gebied van sport en cultuur georganiseerd, maar voor de jeugd vanaf 13 jaar is weinig te doen.



Afbeelding 9: Don Bosco School



Afbeelding 10: Wijkcentrum De Ringvaart



Afbeelding 11: Kaart met huidige voorzieningen in Boerhaavewijk (bron: gemeente Haarlem)

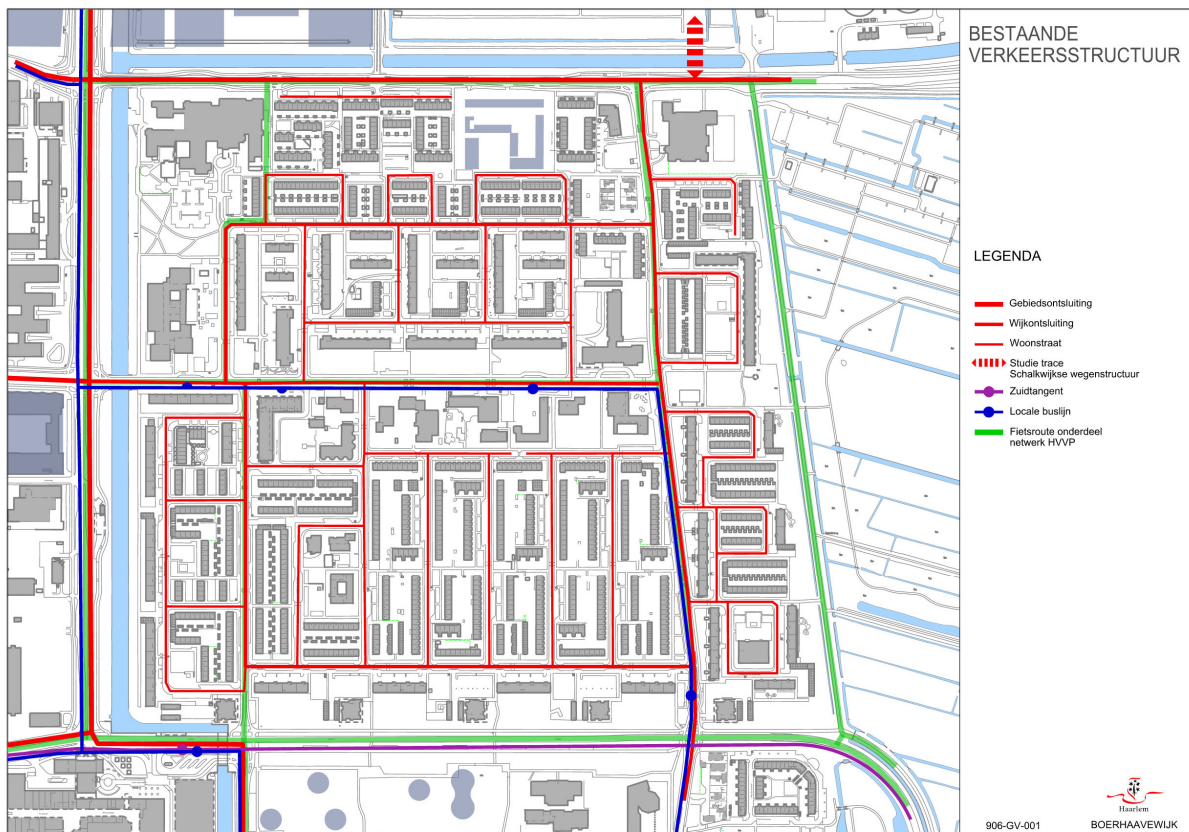
Verkeersstructuur

Boerhaavewijk is via openbaar vervoer (lokale bus en Zuidtangent) en auto goed ontsloten en aangetakt op het hoofdwegennet van Haarlem. De Amerikaweg fungeert als gebiedsontsluitingsweg. Dwars door de wijk loopt de Floris van Adrichemlaan waar veel auto's gebruik van maken. Hier zijn wegversmallingen aangebracht om de snelheid van het verkeer af te remmen. Aan openbare parkeerplaatsen in de wijk is geen gebrek. Wel blijkt uit het onderzoek van Companen (2009) dat bezoekers aan de Lidl-vestiging aan de Professor Donderslaan vinden dat hier te weinig parkeerplaatsen zijn. De hoofdroute voor het fietsverkeer volgt voor een groot deel de structuur van het



Afbeelding 12 en 13: De Lidl-vestiging en een flat in Boerhaavewijk

autoverkeer. Er zijn drie noord-zuid-routes en twee oost-west routes in de wijk. Direct rond de wijk liggen de volgende belangrijke fietsroutes: langs de Amerikaweg, langs de Aziëweg, langs de Boerhaavelaan. Een ontbrekende schakel in deze route is een directe verbinding tussen Boerhaavewijk en het gebied 023. Hoewel alle straten zijn voorzien van trottoirs, bestaan specifiek voor voetgangers geen recreatieve (wandeling)routes in Boerhaavewijk. In de Poelpolder is wel een recreatief netwerk voor voetgangers en fietsers.



Afbeelding 14: kaart beleid Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (bron: gemeente Haarlem)

Groenstructuur

Boerhaavewijk is een relatief groene wijk met een aantal hoofdboomstructuren. Deze hoofdstructuren liggen vooral op doorgaande routes zoals de Amerikaweg, de Floris van Adrichemlaan, Boerhaavelaan, Fuikvaartweg, Professor Eijkmanstraat en de Louis Pasteurstraat. De bomen zijn net als de wijk zo'n 45 jaar oud en beeldbepalend voor de uitstraling van de wijk. Bewoners geven aan prettig in de wijk te wonen vanwege de hoeveelheid groen in en om de wijk. Het aanwezige groen is

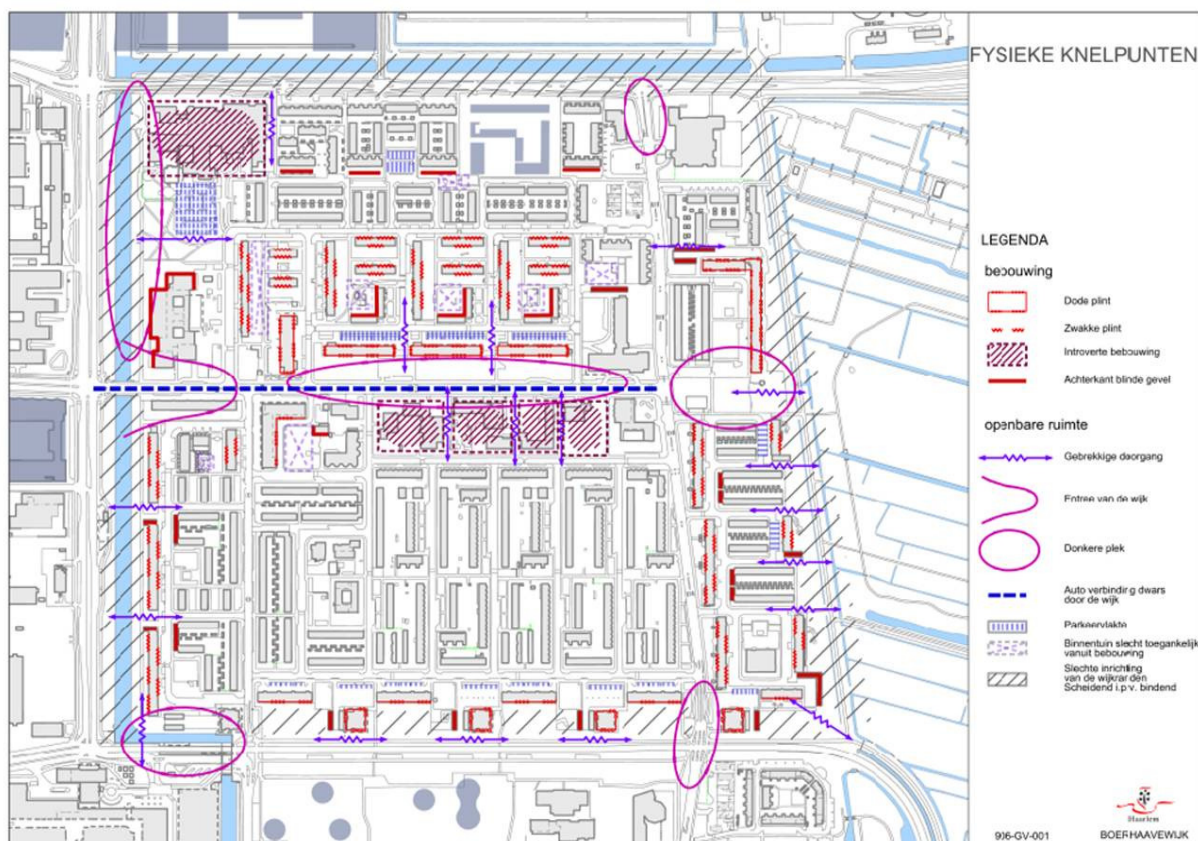


Afbeelding 15: Groen in Boerhaavewijk

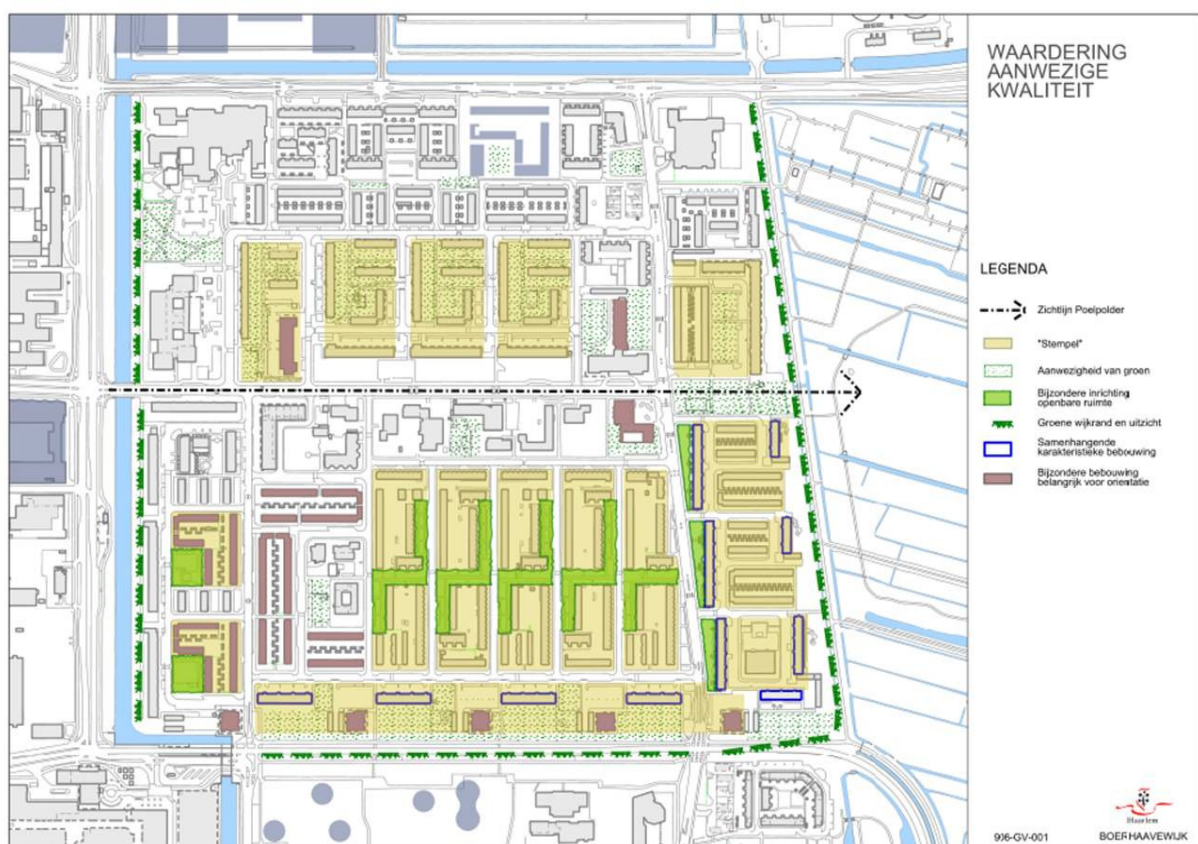
enigszins versnipperd; vooral tussen de bebouwing en langs de Floris van Adrichemlaan. De kwaliteit van het groen is vaak goed, maar de gebruiksfunctie is niet optimaal. Het is niet overal goed toegankelijk. Dat geldt met name voor het noordelijk deel en de randen van de wijk. Vaak zijn het achterkanten van bebouwing en plinten met bergingen die het gebruik van het groen bemoeilijken. Het aanwezige groen langs de Amerikavaart en de Aziëweg markeren de rand van de wijk. Ondanks de parkachtige inrichting is ook hier het gebruik beperkt. Verder ligt aan de oostzijde de Poelpolder enigszins verscholen in de wijk. Alleen bewoners die hier direct aan wonen, hebben zicht op en toegang tot het openbare groen van deze polder; een natuurlandschap met weinig recreatieve mogelijkheden.

Waterstructuur

Boerhaavewijk kent twee watergangen: de Boerhaavevaart in het noorden en de Amerikavaart. Ze zijn verbonden via twee doorspoelgemalen. In de beleving van bewoners spelen deze watergangen een beperkte rol. Ze hebben louter een civieltechnische functie: ontwatering en doorstroming. Als laatste bestaat het voornemen om een waterverbinding in de wijk toe te voegen.



Afbeelding 16: Knelpuntenkaart Boerhaavewijk (bron: gemeente Haarlem)



Afbeelding 17: Waarderingskaart Boerhaavewijk (bron: gemeente Haarlem)

2.4 Ambities van bewoners uit Boerhaavewijk

Door middel van huiskamergesprekken en straatinterviews zijn bewoners gevraagd om hun mening te geven over de huidige situatie van Boerhaavewijk, zoals beschreven in bovenstaande paragrafen 2.2 en 2.3. Op basis van de uitkomsten hebben we een top-10 van ambities (zie tabel 2) voor Boerhaavewijk opgesteld. Het zijn ambities die vooral betrekking hebben op de fysieke omgeving. Ze lijken voort te komen uit punten waar bewoners op dit moment ontevreden mee zijn.

Top 10: Ambities

1. Iets te doen voor jongeren
2. Verminderen afval en zwerfvuil in de wijk
3. Een mix van bewoners
4. Meer ontmoeting uitlokken
5. Meer betaalbare woningen voor senioren
6. Aanpak uitstraling van de flats
7. Verbetering van de Boerhaavepassage
8. Verbetering verkeer en parkeren
9. Algehele vernieuwing van de straten en het groen
10. Weinig zicht op bedrijvigheid in de wijk

Tabel 2: top 10 van ambities van mensen uit Boerhaavewijk (bron: Companen, 2008)

Bovenstaande ambities beschouwen we samen met het kansengedeelte van de SWOT (zie bijlage 1) als belangrijkste opgaven voor de toekomstige Boerhaavewijk. In het vervolg van deze gebiedsvisie beschrijven we hoe we met deze opgaven omgaan en hoe dit tot uitdrukking komt in de wijk. We vertalen de opgaven kernachtig in een visie (hoofdstuk 3) en in vijf speerpunten (hoofdstuk 4).

3. ONZE VISIE: een wenkend perspectief voor gezinnen, ouderen en werkenden

Boerhaavewijk is in 2020 een ideale wijk voor gezinnen die dichtbij het centrum en hun werkplaats willen wonen. Het is een plek om prettig en veilig te leven en te wonen, met ruimte voor ontplooiing. Bewoners kiezen voor de wijk om redenen als gunstige prijs/kwaliteitverhouding, bereikbaarheid en alle voorzieningen voor het gezin op loopafstand, zoals een brede school. Ook de groene omgeving maakt de wijk plezierig om te wonen. Dit komt enerzijds tot uitdrukking via het buurtpark met de singel dat in 2020 midden in de wijk ligt. De voorzieningen langs deze as zorgen voor verschillende sferen. Anderzijds verloopt de overgang in 2020 van het groen aan de randen naar de wijk natuurlijker waarbij woningen naar de randen toe zijn gericht. Er zijn voldoende speelvoorzieningen voor jongeren. Van spelen aan de rand van de Poelpolder en de Amerikavaart tot binnenactiviteiten in het nieuwe wijkcentrum. Het groen, de betaalbaarheid, de voorzieningen en verbeterde plinten (de onderste strook van de gebouwen) en de mogelijkheden tot ontmoeting maken Boerhaavewijk voor alle wijkbewoners – gezinnen, ouderen en werkenden – aantrekkelijk. Boerhaavewijk is in de eerste plaats een woonwijk, maar in 2020 is het meer. Hier kunnen nieuwe ondernemers gemakkelijk een woning met genoeg ruimte voor hun bedrijf in de wijk vinden. De locatiefactoren zijn goed: perfect verbonden met overige delen van Haarlem en daarmee makkelijk bereikbaar, goedkoop en met de nodige voorzieningen in de buurt. Om dit wenkende perspectief te bereiken hebben we vijf speerpunten voor Boerhaavewijk geformuleerd. Deze staan in hoofdstuk 4.



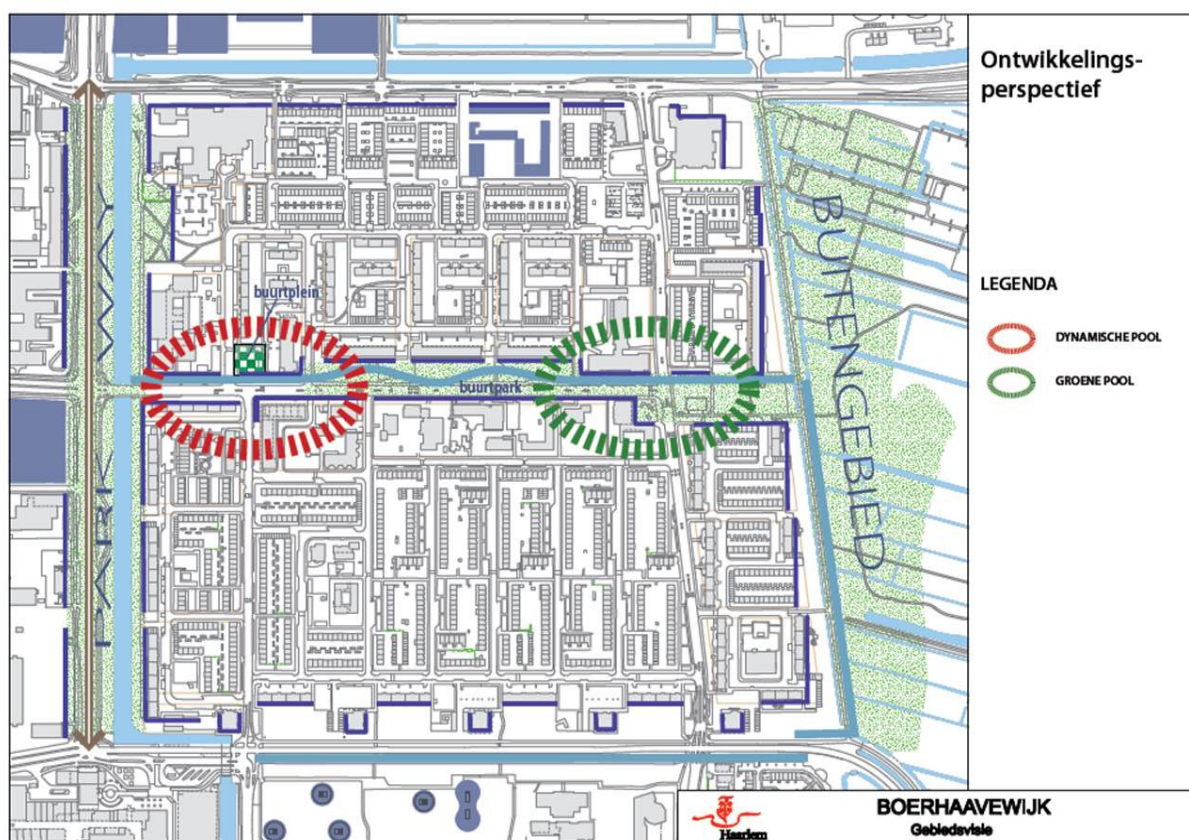
Afbeelding 18, 19 en 20: Ouderen, jongeren en werkenden

4. VIJF SPEERPUNTEN OM DE WIJK TE VERBETEREN

Om Boerhaavewijk het wenkende perspectief – mooi en sociaal sterk – te geven, zetten we – de partners in Boerhaavewijk – in op een vijftal speerpunten. Dat zijn: een hart voor de wijk, meedoen in de wijk, een duurzame woonwijk, zichtbare kwaliteit van de woonomgeving en een economisch vitale wijk. Deze worden hieronder gepresenteerd.

4.1 Een hart voor de wijk

We geven Boerhaavewijk een hart. Een compacte centrale plek met winkels en maatschappelijke voorzieningen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De plek ligt midden in de wijk; gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk voor bewoners vanuit alle delen van Boerhaavewijk. Het is een uitnodigende plek met een tweetal brandpunten: een dynamische en groene pool. Dit is te zien op onderstaande kaart.

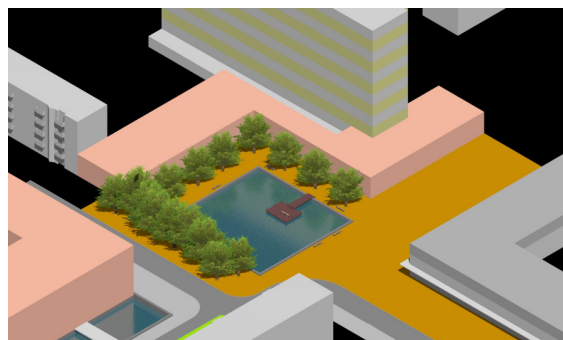


Afbeelding 21: ontwikkelingsperspectief Boerhaavewijk (bron: gemeente Haarlem)

De dynamische pool: cluster van voorzieningen

In 2020 is de westelijke helft het dynamische deel van het hart. In dit deel komen een kleinschalig zorgcentrum van Sint Jacob met bijbehorende gezondheidsvoorzieningen voor de buurt en de nieuwbouw van het Teyler College. Tevens is de bestaande Boerhaavepassage, bij voldoende aanbod, beperkt uitgebreid en komt er een buurtplein en een nieuw wijkcentrum. Om deze uitbreidingen te realiseren moeten nog wel een oplossing voor de parkeerproblematiek in de dynamische pool worden gevonden.

Dit wijkcentrum is een ontmoetingsplek waar altijd wat te doen is. Het is een plek waar iedere wijkbewoner zich welkom voelt: de freelance ondernemer vindt hier een werkplek, jongeren hebben oefenruimte voor muziek en voor actieve wijkbewoners is het een uitvalsbasis. Het nieuwe wijkcentrum is niet alleen voor bewoners. Het is



Afbeelding 22: Impressie van het buurtplein

ook van bewoners: zij geven zelf invulling aan de activiteiten. In onze optiek worden 'ontmoeten, verbinden en meedoen aan de samenleving' zo niet opgelegd, maar vooral mogelijk gemaakt. Op korte termijn willen we de nieuwe gedachte over het functioneren van het wijkcentrum al gestalte geven in het bestaande centrum De Ringvaart. Deze krijgt een aantrekkelijker uiterlijk en een verbeterd opbouwwerk als vervolg op de activiteiten van Stichting Multicultureel Schalkwijk. Bovenop alle functies en voorzieningen in de dynamische pool komen woningen om het gebied 's avonds ook levendig en aantrekkelijk te houden. Op langere termijn maken we een koppeling tussen het wijkcentrum, het kleinschalige zorgcentrum van Sint Jacob en de school die de functie van brede school krijgt. Zo kunnen hier zogenaamde kinderwerkactiviteiten⁶ worden ondernomen in de vorm van een DOCK-ing station; een oplaadpunt voor kinderen waar ze allerlei activiteiten kunnen doen die hun horizon verbreden. Dat kan zowel tijdens als naschooltijd. Verder betekent de functie van brede school dat het huidige schoolgebouw dat nu gebouwd is voor de klassieke manier van lesgeven, in 2020 geschikt is voor nieuwe manieren van leren. Maatwerk, flexibiliteit, zelfstandig werken en leren en multifunctionele voorzieningen zijn daarbij de uitgangspunten. Zo ontstaat variëteit in leeractiviteiten, leerstijlen en groepsgroottes. Tot slot biedt de brede school een veilige leeromgeving die aantrekkelijk en stimulerend is.



Afbeelding 23: Referentiebeeld buurtplein Blixembosch in Eindhoven (bron: Geurtsen)

De groene pool: rust en spelen

In tegenstelling tot het westelijk deel van het hart heeft het oostelijke deel een rustiger karakter. Het is vooral geënt op kinderen, jongeren en ouderen. De toegankelijkheid van de Poelpolder wordt hier vergroot. In 2020 bevinden zich hier misschien een tweede schoolgebouw, een tweede kleinschalig zorgcentrum van Sint Jacob en de nieuwe speeltuin. Het gebruik en de aantrekkelijkheid van de groene pool worden eveneens vergroot doordat mogelijk een kinderboerderij, een daghorecavoorziening en een Krajicek Playground worden gerealiseerd.

Singel en buurtpark tussen de groene en de dynamische pool

Het hart met de twee brandpunten staan met elkaar in verbinding via de Floris van Adrichemlaan die nu niet meer toegankelijk is voor doorgaand verkeer. Deze omgeving is in 2020 ingericht als buurtpark met een singel. Het is een plek om te wandelen langs het water en te spelen in het groen. Het buurtpark sluit aan op de Poelpolder: de entree naar het landelijk gebied waar rust en natuur kan worden beleefd. De groenstrook dient onder andere als verbinding met de Poelpolder. Naast de esthetische waarde van de watergang speelt het water ook een belangrijke rol in het opvangen van regenwater en als ecologische functie. De watergang, met natuurlijke oevers, wordt breder gemaakt dan noodzakelijk is voor extra wateropslag en zo uitgevoerd dat er voldoende stroming is van het water.

⁶ Het kinderwerk van Stichting DOCK Haarlem richt zich op kinderen tussen de 6 en 12 jaar.

4.2 Meedoen in Boerhaavewijk

Wijkteam gericht op ouderen, werklozen en allochtone vaders en moeders

Een groep bewoners van Boerhaavewijk heeft te maken met (meervoudige) sociale problemen. Deze variëren van eenzaamheid, werkloosheid tot lichamelijke immobiliteit en het onvoldoende beheersen van de Nederlandse taal, of een combinatie hiervan. In 2020 doet deze groep zoveel mogelijk mee in de wijk. We gaan daarbij uit van de eigen kracht en mogelijkheden van bewoners en hun sociale netwerken. Een 'eigenkrachtteam' waarin professionals nauw samenwerken op het terrein van welzijn, zorg, wonen, werk, inkomen en inburgering helpt hen op weg en brengt bewoners zonodig in contact met specifieke voorzieningen. Het wijkteam richt zich voornamelijk op meervoudige sociale problematiek bij de volgende doelgroepen:

- allochtone vaders en moeders met een achterstand op het gebied van taal, cultuur en/of arbeidsparticipatie;
- werklozen en mensen die langdurig van een uitkering afhankelijk zijn;
- 75+'ers en alleenstaande 65+'ers.

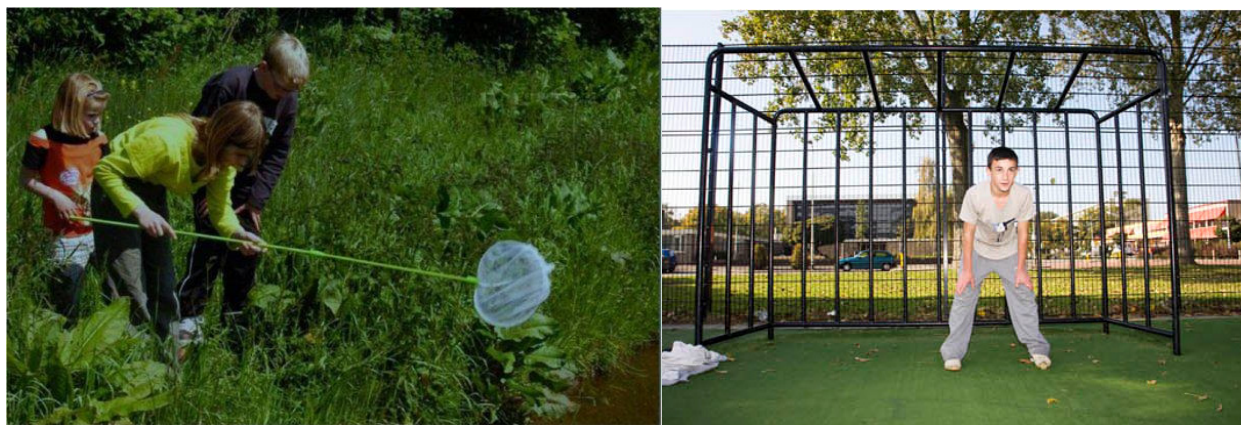
Einddoel is dat deze bewoners een actieve bijdrage leveren aan de samenleving in de vorm van werk, scholing, vrijwilligerswerk en sociale contacten.

Duurzaam investeren: bewoners voor bewoners

In 2020 helpen bewoners elkaar nog meer. Er is dan een basis voor een wijkgemeenschap waarbij krachtige buurtbewoners meer kwetsbare bewoners helpen. Dat kan op verschillende niveaus: van het maken van een praatje in de wijk tot het leren van vaardigheden van elkaar of samen werken in een moestuin aan de rand van de wijk. In feite borduurt deze vorm van duurzaam sociaal investeren voort op de inspanningen van het professionele wijkteam en het vernieuwde wijkcentrum in het hart van de wijk.

Aanbod voor jeugd en jongeren

Voor de jeugd in de leeftijdsgroep tot en met 12 jaar is het voorzieningenaanbod in 2020 aanzienlijk verbeterd. Zo zijn er naschoolse activiteiten en zijn twee projecten van welzijnswerk/kinderwerk in uitvoering. Ook willen we in weekeinden en schoolvakanties het aanbod voor deze groep op peil hebben. Om de jeugd van Boerhaavewijk meer in contact brengen met de natuur biedt de Poelpolder een uitgelezen kans. Hier komt een 'speeldernis': een avontuurlijk speeltuin in de natuur. Voor de groep vanaf 13 jaar zetten we in op meer begeleide vrijetijdsbesteding. Dit moet enerzijds leiden tot talentontdekking en -ontwikkeling bij jongeren en anderzijds tot het voorkomen van overlast van deze groep in de wijk. Eventuele problemen bij deze jongeren kunnen sneller worden gesignaleerd en opgepakt in samenwerking met jeugd- en jongerenorganisaties, bijvoorbeeld Stichting Streetcornerwork. Naast begeleide vrijetijdsbesteding krijgen jongeren in 2020 zowel voorzieningen op een vaste locatie in de wijk als ambulant aanbod. Zo willen we een van de bestaande speelvelden omzetten in een Krajicek Playground. Dit is een speelplek waar de jongeren niet alleen training en begeleiding krijgen, maar elkaar ook helpen en hierin kunnen worden opgeleid. Met de aanbieders van voorzieningen en begeleide vrijetijdsbesteding komen we in samenspraak met jongeren tot een passend programma. Omdat veel kinderen in de leeftijdscategorie 10-14 jaar veel veiligheid kwijtraken, besteden we specifiek aandacht aan de overdracht van het kinderwerk naar het jongerenwerk.



Afbeelding 24 en 25: 'speeldernis' in de Poelpolder en een speelveld in de wijk

4.3 Boerhaavewijk: een duurzame woonwijk

Duurzaam op milieu, groen, economie en sociaal vlak

'Boerhaavewijk als duurzame woonwijk' betekent dat we allereerst kiezen voor energiebesuinigende maatregelen en duurzame renovaties bij de bouwactiviteiten. Deze maatregelen leveren niet alleen voordelen op vanuit het oogpunt van milieu, maar ook vanuit economie. Gebouwen gaan dan immers langer mee en dragen zo bij aan de levensloopbestendigheid van de wijk. De gemeente heeft de duurzaamheidspresentaties van de wijk gemonitord⁷. Duurzaam is ook groen en milieu: meer groenvoorzieningen, meer recreatieve routes en een schonere woonomgeving. Hierop anticiperen we in Boerhaavewijk. Duurzaamheid bezien we ook vanuit sociaal vlak. Als we nu kiezen voor oplossingen die breed gedragen worden door de bewoners zelf, leidt dat tot een betere aansluiting van vraag op aanbod. Voorzieningen, ontmoetingsfaciliteiten en groenfunctie die we toevoegen worden ook daadwerkelijk gebruikt en dat geeft weer tevreden bewoners. Tot slot streven we ernaar sociale inspanningen met bijvoorbeeld het wijkteam zo te doen dat sociaal kwetsbaren worden ontzorgd; een basis hebben om (weer) mee te kunnen doen in de wijk. Uiteindelijk doel is dat het wijkteam overbodig is. Dat bewoners elkaar in 2020 weten en durven te vinden. Dat is duurzaam.



Afbeelding 26: Ontmoeten via 'muziek in de wijk'

Een duurzame voorraad van het vastgoed

In 2020 is de woontechnische kwaliteit van een groot aantal woningen verbeterd. Voor het grootste deel gebeurt dat via renovatie op verschillende niveaus. Van kleine verbeteringen tot uitvoerige duurzaamheidsoperaties waarbij milieulabels van de woningen veranderen⁸. Een klein aantal woningen is in 2020 mogelijk vervangen. De bewoners hiervan kunnen doorstromen naar andere passende woningen. Met de ruimte wordt zuinig omgesprongen: zo realiseren we woningen bovenop nieuwe voorzieningen zoals scholen. Bij het combineren van functies realiseren we zo veel als mogelijk voordelen op het gebied van het energiegebruik via collectieve energiesystemen, zoals warmtekoppeling of warmte-koudeopslag.

Gevarieerde woningen in de wijk; een wijk voor alle leeftijden

Een duurzame wijk creëren we ook door mensen binnen de wijk meer keuze te geven. Bewoners geven we zo de mogelijkheid om in 2020 in hun eigen wijk oud te worden. Zo creëren we een zekere binding met de wijk en met medebewoners. Binnen de wijk kunnen zij hun wooncarrière doorlopen; een woning kiezen passend bij hun situatie op dat moment. Hiervoor is aan bod van verschillende woningtypen noodzakelijk. Om hier meer evenwicht in te krijgen – ook binnen Schalkwijk als geheel – is in 2020 de verhouding tussen huur en koop meer gelijk getrokken. Dat gebeurt door het selectief verkopen van huurwoningen. Daarnaast zetten we bij de bouw van nieuwe woningen in op meer grondgebonden woningen (zowel in de middeldure huur- als koopsector), meer woonzorgwoningen en meer woonwerkwoningen in de koopsector in Boerhaavewijk. Deze typen woningen sluiten aan bij de doelgroepen en visie genoemd in hoofdstuk 3: gezinnen, ouderen en werkenden. Gezinnen vinden in 2020 een aantrekkelijke, ruime, betaalbare en centraal gelegen woning in Boerhaavewijk. Ouderen met zorgbehoeftes kunnen in 2020 zelfstandig blijven wonen als gevolg van kleine woningaanpassingen en ondersteuning aan huis. Ook is er ruimte voor woonzorgwoningen in kleinschalige complexen met gemeenschappelijke ruimtes en extra zorg. Dit hangt samen met de ontwikkelingen bij de grootschalige zorginstellingen die dan zijn afgebouwd. Voor alle typen woningen dat geldt sociale veiligheid hoog in het vaandel staat.

⁷ De gemeente Haarlem hanteert hiervoor het DPL-instrument: een computerinstrument waarmee het duurzaamheidsprofiel van een locatie kan worden gemeten.

⁸ Uiterekend is dat de meeste woningen circa 30-50% zuiniger kunnen worden.

4.4 Zichtbare kwaliteit van de woonomgeving

Uit de ambities van bewoners komt nadrukkelijk de kwaliteit van de openbare ruimte naar voren. Hier spelen we op in door Boerhaavewijk in 2020 neer te zetten als duurzaam ingerichte wijk. Zo koppelen we bij de nieuwe watergang in de Floris van Adrichemlaan het hemelwater af van de nieuwe bebouwing. Hiermee verbetert de waterkwaliteit omdat zo het riool wordt ontlast en overstorten wordt teruggedrongen. Tegelijkertijd wordt het hart van de wijk zo meer verkeersluw. Het doorgaande verkeer wordt zoveel mogelijk buiten de wijk om geleid. De openbare ruimte verbetert door het planten van nieuwe bomen en het veranderen van de straatprofielen. In een aantal straten, zoals de Professor Donderslaan, is in 2020 de rijweg minder breed waardoor ruimte ontstaat voor bomen, veldjes en voortuinen. Aansluitend hierop creëren we meer en betere wandelpaden richting de Poelpolder. De bereikbaarheid van de polder wordt zo vergroot. Langs de Floris van Adrichemlaan loopt het groen als het ware de wijk binnen.

Ook de groene randen zijn over 10 jaar toegankelijker, sociaal veiliger en worden beter beheerd. Het is een geliefde woon- en wandelomgeving. Bij de inrichting van de openbare ruimte maken we niet alleen gebruik van duurzame of herbruikbare materialen, maar kijken we nauw naar aspecten die ten goede komen aan de sociale veiligheid. En dat trekken we door naar de woningen. In 2020 bouwen we in elk geval alle nieuwbouw volgens de Nationale Beveiligingsrichtlijn (NBR) of het politiekeurmerk 'veilig wonen' (PKVW) dat onderdeel is van het Haarlemse Integrale Veiligheidsbeleid; een keurmerk om woningen en de directe ruimte eromheen zo veilig mogelijk te laten zijn. Waar mogelijk passen we dit ook toe in de bestaande bouw.

4.5 Economisch vitale wijk

In 2020 is Boerhaavewijk veranderd van primair woonwijk in woonwerkwijk. Dat verwezenlijken we door tijdelijk vrijkomende bebouwing in het zetten voor economische activiteiten. Zo bieden plinten ruimte aan economische functies. Ook gebruiken we gebouwen die op de nominatie staan om gesloopt te worden als tijdelijke goedkope bedrijfsruimte. Dat kunnen scholen, garageboxen van de corporaties of oude vestigingen van Sint Jacob zijn. Het creëren van een woonwerkwijk doen we niet door extra ruimte te zoeken voor bedrijven en kantoren op nieuwe locaties. De inzet ligt meer op het combineren van wonen en werken, bijvoorbeeld werken aan huis. Voor vergaderen, netwerken en andere faciliteiten is er in 2020 in een gezamenlijke ruimte in de wijk. Op deze locatie is ook kennisondersteuning aanwezig voor startende ondernemers al dan niet gecombineerd met onderwijs. Niet alleen speelt Boerhaavewijk hiermee de komende jaren in op de tendens van een toenemend aantal zelfstandigen zonder personeel (ZZP), maar ook leidt het tot meer binding, betrokkenheid en levendigheid die gewenst wordt door de bewoners. Ten aanzien van de grotere economische functies bieden we uitbreidingsruimte aan de gevestigde supermarkt en andere winkels in de dynamische pool van het hart.



Afbeelding 27: Garagebox aan de Ekamastraat is in 2010 omgebouwd tot kunstenaarsatelier

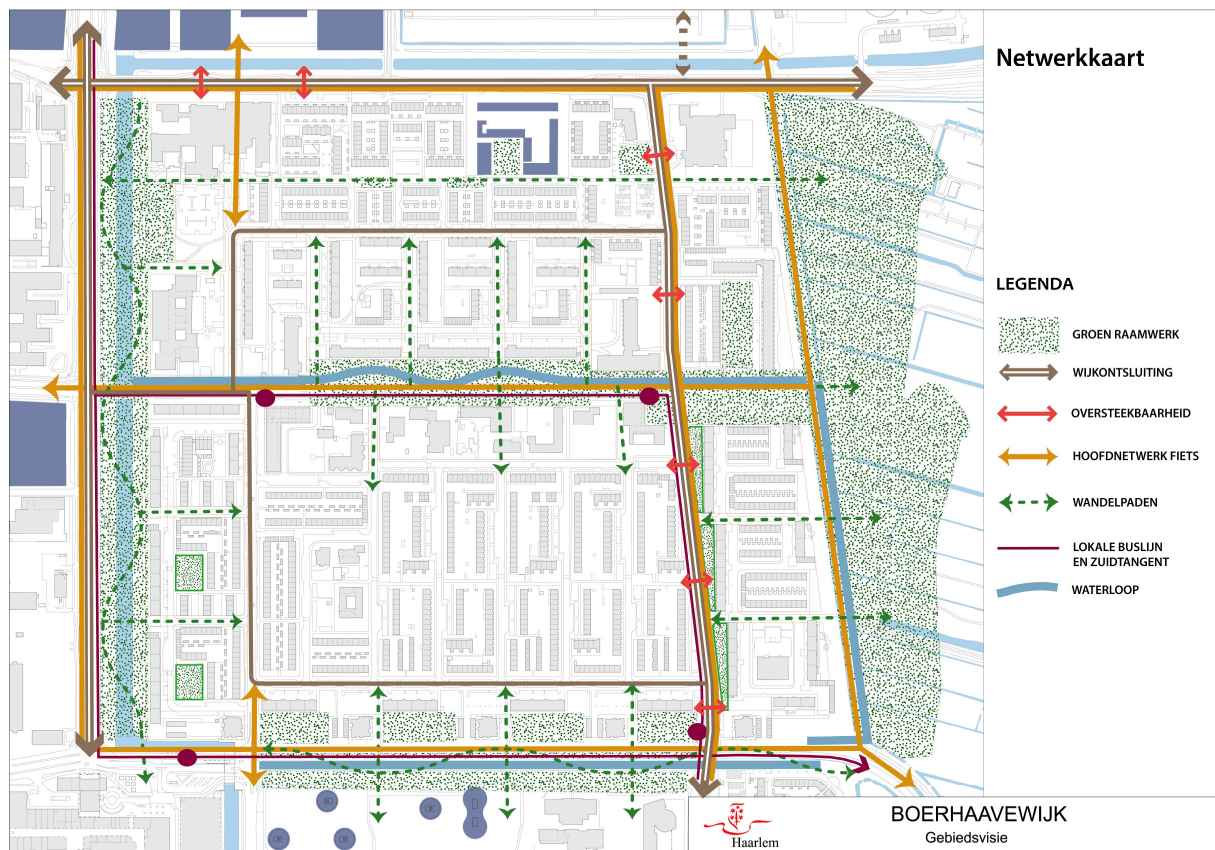
5. HET NIEUWE FYSIEKE NETWERK MET VERANDERGEBIEDEN

In dit hoofdstuk schetsen we in 5.1 het netwerk van water, groen en weg voor de wijk in 2020. In 5.2 presenteren we kort duurzame randvoorwaarden voor de verandergebieden en in 5.3 gaan we in op de specifieke verandergebieden.

5.1 Wijkbrede fysieke veranderingen

Groene raamwerk

In 2020 zijn niet alleen de randen groen, maar ook het centrale deel van de wijk. Midden in Boerhaavewijk komt het buurtpark met een singel en speel- en zitplekken. Het wordt een doorlopend, veelzijdig, openbaar groengebied van bestaand en nieuw groen, van jonge en oude bomen. Dit buurtpark – een uitbreiding van het groen en water met 3.000 m² – is mogelijk als gevolg van vermindering van autoverkeer op de Floris van Adrichemlaan. Een deel van deze vierkante meters dient als compensatie van wijzigingen en verkleiningen elders in de wijk. Het totale oppervlak groen in de wijk blijft ongeveer gelijk en daarmee het groene karakter van de wijk. De samenhang van het groen wordt verstevigd tot een netwerk. Betere inrichting, hogere kwaliteit en grotere bereikbaarheid maken het geheel aantrekkelijk voor de bewoners. Bovendien is het groen in Boerhaavewijk in 2020 veiliger omdat het altijd in het zicht van woningen ligt en direct via de voordeur toegankelijk is. Natuurlijk is het een plek waar de kinderen prettig kunnen spelen.



Afbeelding 28: Netwerkaart (bron: gemeente Haarlem)

Waternetwerk

De nieuwe waterloop over de Floris van Adrichemlaan vormt samen met nieuw water langs de Poelpolder en langs de Aziëweg een nieuwe lus in het waternetwerk van Schalkwijk. Het water is van hoge kwaliteit, te zien aan de helderheid van het water en de biodiversiteit rond de watergang. De uitbreiding van het waternetwerk vergroot het watergebruik in de wijk en komt ten goede aan de sfeer en woonklimaat. Ook is het van belang voor het afkoppelen van schoon regenwater. Dat wordt niet meer in de riolering verzameld, maar in de nieuwe

watergang opgevangen. Bewoners uit de klankbordgroep hebben op basis van sfeerbeelden een gewenst streefbeeld gekozen.

Netwerk van autoverkeer en openbaar vervoer

De belangrijkste wijziging in het netwerk is het opheffen van Floris van Adrichemlaan voor doorgaand autoverkeer. Het snellere autoverkeer wordt buiten de wijk om gehouden over de route Amerikaweg – Boerhaavelaan. De wijk zelf wordt ontsloten via de route Louis Pasteurstraat – Professor Eijkmanlaan – Kochlaan – Professor Donderslaan. Indien er geen beter alternatief wordt gevonden blijft de busroute over de Floris van Adrichemlaan lopen. In dat geval zorgen we dat de busroute aansluit bij de nieuwe inrichting als buurtpark en niet opnieuw een barrière in het hart van de wijk vormt. De beide polen behouden ieder hun eigen busstop. De Floris van Adrichemlaan hoeft niet geheel autovrij te worden het is voorstelbaar dat de nieuwe bebouwing aan de zuidkant van het buurtpark op een of ander manier bereikbaar is voor bestemmingsverkeer.

Ontwikkelingen in Schalkwijk, zoals beschreven in het rapport 'Schalkwijk bereikbaar in 2020', laten zien dat het verkeer nog blijft groeien. Voor Boerhaavewijk betekent dat de Amerikaweg, Boerhaavelaan en Professor Eijkmanlaan drukker kunnen worden. Daarom is het van belang om de oversteekbaarheid voor bewoners veilig te stellen. Zo kunnen we de Professor Eijkmanlaan een groene middenberm geven. Dat bevordert de oversteekbaarheid van deze laan, vergroot de loop richting Poelpolder en vermindert de snelheid van het autoverkeer. De aanpassingen worden in de toekomst uitgewerkt en zullen ook voldoen aan het landelijk beleid 'Duurzaam Veilig'.



Afbeelding 29: Principe indeling Prof. Eijkmanlaan om oversteekbaarheid te verbeteren (bron: gemeente Haarlem)

Voetgangers- en fietsnetwerk

We kunnen de bestaande voetgangerspaden, die noord-zuid lopen, met elkaar verbinden als gevolg van de nieuwe situatie op de Floris van Adrichemlaan. Het hart van de wijk wordt zo nog beter bereikbaar wat zorgt voor meer ontmoetingsmogelijkheden. Specifiek de wandelpaden door de groengebieden, opgewaardeerd met bruggen en bankjes, worden geschikt gemaakt voor ontmoeting. Voor fietsers wordt de fietsroute over de Floris van Adrichemlaan doorgetrokken naar het buitengebied. Zo ontstaat een lange afstandsverbinding tussen het Spaarne en de Poelpolder. Daarnaast verbeteren we de fietsroute van de Louis Pasteurstraat om een verbinding tussen 023-Oost en Boerhaavewijk tot stand te brengen. Beide aanpassingen vormen een aanvulling op het al aanwezige fietsnetwerk rondom en door Boerhaavewijk. Verder is Boerhaavewijk in 2020 een wijk waar in elke woonstraat veilig gewandeld en gefietst kan worden.

5.2 Duurzame randvoorwaarden voor verandergebieden

Aansluiten bij en anticiperen op vigerend (milieu)beleid van Haarlem

In deze gebiedsvisie presenteren we allerlei veranderingen voor de gebouwde omgeving en sociale programma's voor een mooie en aantrekkelijke Boerhaavewijk in 2020. Dat doen we op een duurzame manier aansluitend bij de filosofie van *people, planet, profit*. Onze duurzaamheidsvoorstellen voor Boerhaavewijk liggen dan ook in het verlengde van al eerder vastgesteld vigerend beleid in Haarlem: het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ (1998), de praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw (2005) met de EPL⁹, het coalitieakkoord 'het oog op morgen' (2010), Haarlem Klimaatneutraal (2008) en groentoets vanuit de bomenvoorziening¹⁰. Daarnaast anticiperen we zoveel mogelijk op wettelijke duurzaamheidseisen die zijn vertaald in een EPC-norm en waarover het Rijk afspraken heeft gemaakt in het Lenteakkoord¹¹.

Concrete en specifieke maatregelen voor gebouwen komen aan de orde bij de uitwerking

Gezamenlijk hebben we op voorhand geconstateerd dat de groene en ruime opzet van Boerhaavewijk zich goed leent voor de hedendaagse duurzaamheidsambitie. In dit stadium – de ontwerpen van de verandergebieden moeten nog worden uitgewerkt – is nog niet duidelijk welke maatregelen het meest geschikt zijn. Zodra we starten met uitvoeringswerkzaamheden in de afzonderlijke verandergebieden denken we na over concrete duurzaamheidsmaatregelen op gebouwniveau. Dat geldt voor woningen, maar ook voor voorzieningen als scholen. Als het gaat om energieopwekking is in sommige gevallen zonnepanelen een goede maatregel, in andere gevallen is aardwarmte¹² of warmte uit asfalt¹³ meer geschikt. Bij het ontwerp houden we waar mogelijk rekening met milieupotenties van de omgeving, zoals zonne-energie voor de verwarming van woningen en bomen voor natuurlijke koeling. We bekijken of behalve afkoppeling van regenwater ook kan worden gebufferd of geïnfiltreerd. En bij de oriëntatie van de gebouwen proberen we de zuidgerichte oriëntatie zoveel mogelijk te bevorderen.

Parkeren

Boerhaavewijk is ruim genoeg opgezet en er zijn daardoor voldoende mogelijkheden voor parkeren. Voorkomen moet worden dat het 'blik' gaat overheersen in de bestaande groene wijk. Verandering van functies en woningen brengen echter een verandering van de parkeervraag met zich mee. Deze parkeervraag moet worden opgelost conform het vigerende parkeerbeleid. We spannen ons in om parkeerfaciliteiten te bieden uit het zicht en op eigen terrein. We richten de openbare ruimte zodanig in dat geparkeerde auto's het straatbeeld niet overheersen. Tegelijkertijd willen we de sociale veiligheid verbeteren door af te stappen van het idee van grote parkeerterreinen tussen bebouwing en straat. Dit sluit ook aan op ons beeld dat we geen parkeeroplossingen willen waarbij het hele binnengebied wordt verhard ten koste van het groen en het microklimaat. De oplossingen voor parkeren worden uiteindelijk getoetst aan het geldende parkeerbeleid op moment van aanvraag van de bouwvergunning.

⁹ EPL staat voor Energie Prestatie op Locatie en is een maat voor de CO₂- emissie op de locatie inclusief de energievoorziening die voor de locatie is aangelegd. Bij een 10 – het hoogste cijfer – is de wijk CO₂-neutraal. Dan wordt in de wijk minstens evenveel elektriciteit, gas en of warmte opgewekt dan wordt verbruikt. Bij de EPL-berekening wordt iedere energiedrager apart beschouwd. EPL wordt toegepast bij locaties met meer dan 250 woningen.

¹⁰ De groentoets houdt in dat een onafhankelijk gecertificeerd bureau een nulmeting van het groen maakt waarbij onder andere oppervlakten, aantallen en kwaliteit van het groen worden opgenomen.

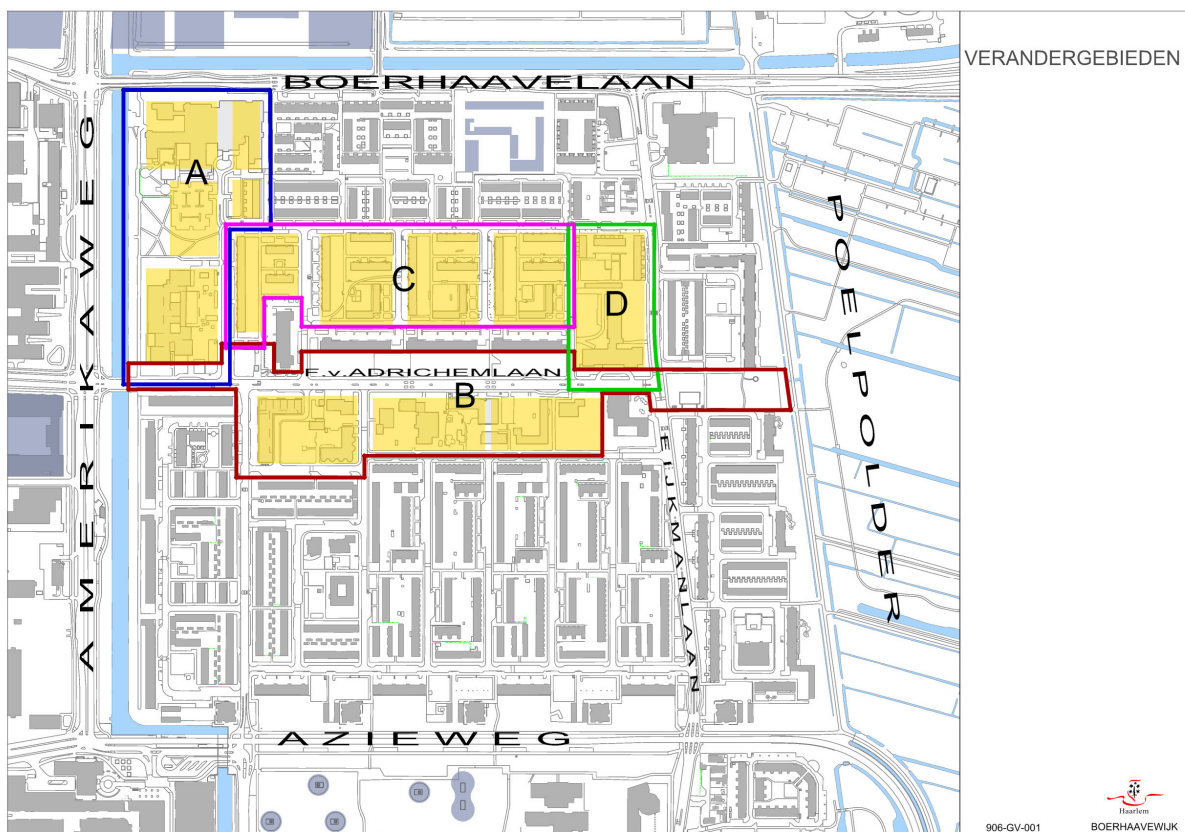
¹¹ Het Lenteakkoord is in 2008 door het ministerie van VROM en de NEPRO afgesloten. Hierin staat dat zij zich zullen inspannen om in 2020 energieneutraal te bouwen.

¹² De gemeente Haarlem doet onderzoek naar aardwarmte van 60 tot 70 graden op een diepte van 800 meter. Onderzocht wordt hoe de warmte gebruikt kan worden voor gerenoveerde woningen in Schalkwijk.

¹³ Bij vervanging van het wegdek zouden asfaltcollectoren gebruikt kunnen worden gekoppeld aan een warmte koude systeem in de ondergrond.

5.3 Opgave per verandergebied

In Boerhaavewijk wijzen we een aantal gebieden aan waar we geen ruimtelijke ingrepen voorstellen. Hier is de stedenbouwkundige structuur zodanig stevig en duurzaam dat we deze gebieden willen consolideren. We noemen dit *consolidatiegebieden*. Deze bevinden zich voornamelijk aan de noord- en zuidzijde van Boerhaavewijk. Naast de consolidatiegebieden zijn er *verandergebieden*; gebieden waar we zowel sociale als fysieke aspecten willen aanpakken. Op korte termijn gaat het in Boerhaavewijk om de vier verandergebieden die op onderstaande afbeelding zijn weergegeven. Alleen op deze verandergebieden gaan we in in deze paragraaf. In bijlage staan bijbehorende kaarten over functies, bouwhoogten en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Overigens zijn alle verandergebieden afzonderlijk op hun haalbaarheid getoetst: alle opgaven zijn financieel haalbaar.

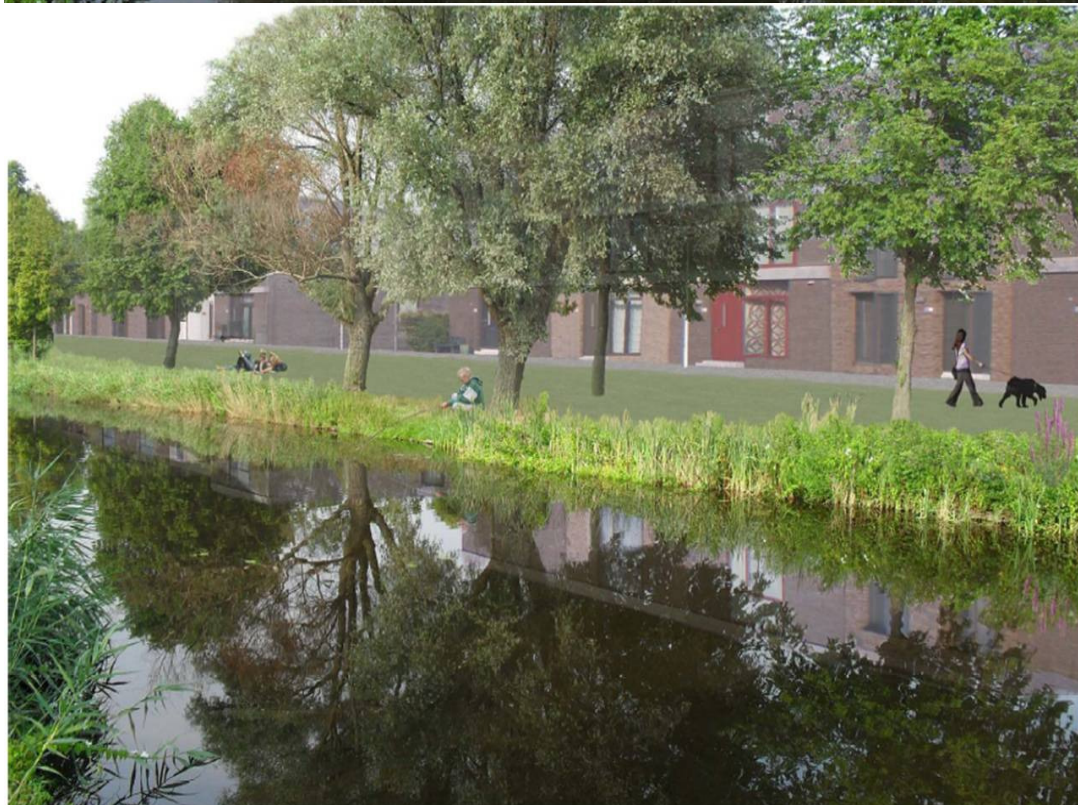


Afbeelding 39: Kaart met vier verandergebieden (bron: gemeente Haarlem)

Processtappen voor fysieke veranderingen in de wijk

Zoals eerder beschreven, is de gebiedsvisie een plan op hoofdlijnen. Het legt globaal de plekken vast en beschrijft waar (en welke) verandering wordt beoogd. Gewenst resultaat is dat bekendheid en gedeeld gedachtegoed bestaat over wat in grote lijnen in Boerhaavewijk gaat gebeuren. Doel bij vaststelling van de gebiedsvisie is overeenstemming te hebben over plekken die gaan veranderen. Hierbij wordt de buurt zoveel mogelijk geïnformeerd. Na vaststelling worden de verandergebieden afzonderlijk verder uitgewerkt (met deze gebiedsvisie als beleidskader). Bij de uitwerking van de verandergebieden en de fasering krijgen belanghebbenden gelegenheid tot participeren. Zodra een plan voor een verandergebied gereed is, wordt de gehele wijk daarover geïnformeerd via een informatieavond. Ook is inspraak mogelijk op de plannen voor de verandergebieden. Een volgende stap is het opstellen van een bestemmingsplan om het de nieuwe functies van de verandergebieden juridisch vast te leggen. Dat vindt plaats in passieve vorm. Dat betekent dat alleen gewezen wordt op wettelijke inspraak en beroepsmogelijkheden zijn.

A. Locaties Sint Jacob en Damiatecollege aan de Amerikavaart



Afbeelding 31 en 32: Een rand van de wijk die gezien mag worden – de nu nog rommelige, vergroeide rand maakt plaats voor een prettige wijkrand aan het water (bron: gemeente Haarlem)

Opgave

De Amerikaweg is de hoofdontsluiting van Schalkwijk. De verschillende wijken van het stadsdeel presenteren zich aan weerszijden van deze weg. De wijkrand aan de Amerikaweg is daarmee het eerste beeld dat gebruikers van deze hoofdroute hebben van Boerhaavewijk. Het bepaalt voor een belangrijk deel het imago van de wijk. Een fysieke verbetering met een herkenbare identiteit is hier dus gewenst. De Amerikavaart is een parel-in-potentie. Dit 'randgebied' willen we via sloop en herinrichting van de locaties Sint Jacob en Damiatecollege omvormen tot een representatieve wijkrand van de vernieuwde Boerhaavewijk.

Programma

Deze wijkrand richten we in als groengebied met een bewandelbare oever en een vernieuwd buurtpark aan de Amerikavaart. Tussen het hart van de Boerhaavewijk en locatie 023 komt een nieuwe snelle fietsverbinding over de Louis Pasteurstraat. Het doel is hier nieuw te bouwen voor drie functies: wonen, zorgwonen (Sint Jacob) en onderwijs (Teylerscollege), aansluitend op het buurtplein. De overige bebouwing bestaat overwegend uit eengezinswoningen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- De voorkant van alle bebouwing wordt gericht op de openbare ruimte: groene zone langs de Amerikavaart en de Louis Pasteurstraat.
- De nieuwe bebouwing benadrukt het karakter van Boerhaavewijk als gezinswijk. Dat komt tot uitdrukking door de bouw van verschillende typen woningen: gezinswoningen en appartementen. Het realiseren van hoge aaneengesloten bebouwingswanden zijn uitdrukkelijk niet de bedoeling.
- De bebouwingsgrens garandeert voldoende breedte voor een goede groeninrichting langs de Amerikavaart. Ter hoogte van het buurtpark ligt de rooilijn nog verder naar achteren.
- De wandelpaden langs de oevers sluiten aan op het padenstelsel in Boerhaavewijk, waardoor wijk en wijkrand met elkaar verweven worden.
- Aan de zuidkant sluit het oeverpad aan op het stadshart van Schalkwijk.
- Straatverlichting wordt energiezuinig uitgevoerd en draagt bij aan de sociale veiligheid.
- Bij de uitwerking wordt specifiek aandacht besteed aan duurzaamheidsmaatregelen.

B. Floris van Adrichemlaan en voorzieningenstrook



Afbeelding 33 en 34: Een nieuw buurtpark als ontmoetingsplek midden in de wijk – de Floris van Adrichemlaan, nu een barrière tussen noord en zuid, maakt plaats voor groen en een singel (bron: gemeente Haarlem)

Opgave

De opgave is om de Floris van Adrichemlaan om te vormen tot centrale ontmoetingsruimte in de wijk met een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Hiervoor is herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk, met de ambitie de vervanging van schoolgebouwen, het wijkcentrum en de brandweer. De ontmoetingsruimte krijgt vorm via twee voorzieningenpolen: een dynamische pool aan de westzijde en een groene pool aan de oostzijde.

Programma

Voor wat betreft de openbare ruimte komt op de Floris van Adrichemlaan een buurtpark met een nieuwe waterloop en speel- en wandelmogelijkheden. Op de hoek van de Pasteurstraat en de Floris van Adrichemlaan realiseren we een nieuw buurtplein. De westkant van dit verandergebied biedt plaats aan een brede school, een nieuw wijkcentrum en het winkelcentrum in combinatie met bovenwoningen. In het middengedeelte komen grondgebonden gezinswoningen en woonwerkwoningen in de koopsector. Ook op de plek van het Damiatocollege komen woningen. Aan de oostkant is ruimte voor een tweede schoollocatie met bovenwoningen. Deze woningen worden mogelijk ingevuld door Sint Jacob.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- We zorgen voor voldoende capaciteit voor het afkoppelen van het regenwater.
- Water en oevers leveren een bijdrage aan de natuurkwaliteit.
- Voor de inrichting van het park realiseren we voldoende speelplekken en wandelroutes.
- Er komen voldoende bruggen voor een goede verbinding tussen noord en zuid.
- We zorgen voor inpassing van de aanwezige bomen in het nieuwe park.
- Net als bij locatie A richten we de oriëntaties van de nieuwe bebouwing op het park.
- Voor de ontsluiting van de parkbebouwing houden we een zo smal mogelijk profiel aan waarbij geen ruimte wordt gereserveerd voor parkeerplaatsen.
- Bij handhaving van de busroute over de Floris van Adrichemlaan geldt dat ze onderdeel uitmaakt van de sfeer en inrichting van het buurtpark.
- We zorgen voor goede verlichting van het park om de situatie sociaal veilig te houden.
- Bij de uitwerking wordt specifiek aandacht besteed aan duurzaamheidsmaatregelen.

C. Louis Pasteurstraat, Ekamastraat en omgeving



Afbeelding 35: Portiekwoningen van Elan Wonen

Opgave

De opgave is om via fysieke ingrepen in bebouwing en openbare ruimte – renovatie, nieuwbouw en herinrichting – de woonomgeving te verbeteren en beter aan te laten sluiten op het hart van de wijk.

Programma

In dit verandergebied brengen we diversiteit aan in de woningbouw. We zorgen voor meer menging van sociale en vrijsector woningbouw, grondgebonden en gestapelde. De nieuwbouw gaat uit van eengezinswoningen met enkele accenten in de vorm van appartementen. Tussen de woningen blijft voldoende ruimte voor groen.

Uitgangspunten herstructurering

- Een deel van de woonblokken wordt opgeknapt. Het streven is deze woningen in het sociale huursegment te houden. Het overige deel van de woonblokken wordt vervangen door nieuwbouw.
- Het nieuwbouwprogramma bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en enkele appartementen.
- De voorkant van de nieuwbouw wordt gericht op de openbare ruimte en de collectieve tuinen.
- De nieuwbouwwoningen worden verhuurd en/of verkocht in de sociale sector en in de vrije huursector.
- De overgangen van openbare, collectieve en privé-gebieden worden helder vormgegeven.
- Onderwerp van studie zijn nog: de intentie om blinde plinten na renovatie te transformeren in levendige, toegankelijke plekken en binnentuinen direct toegankelijk te maken vanuit de portieken.
- Bij de uitwerking wordt specifiek aandacht besteed aan duurzaamheidsmaatregelen.

D. Locatie Schalkweide



Afbeelding 36: Verandergebied D: Schalkweide (Geurtsen, 2010)

Opgave

Opgave is een nieuwe invulling te vinden voor het twaalf verdiepingen hoge gebouw van Schalkweide en een betere aansluiting te realiseren op de directe omgeving. Op deze plek willen we in elk geval een markant gebouw handhaven met uitzicht op de Poelpolder. Voor het huidige gebouw is waarschijnlijk geen hergebruik mogelijk. Desalniettemin wordt in de verdere uitwerking nader onderzocht in hoeverre renovatie, gedeeltelijke sloop of hergebruik van sloopmateriaal haalbaar is of niet.

Programma

Nader onderzoek moet uitwijzen of op deze locatie een woonvoorziening voor ouderen met een psychogeriatrische beperking komt of woonzorgwoningen of levensloopbestendige appartementen. In het nieuwe gebouw is in elk geval bedoeld voor woningen voor ouderen die veel zorg nodig hebben. Voor Sint Jacob geldt dat indien huisvesting op deze locatie niet haalbaar is, zij een plaats krijgt aan de oostzijde van verandergebied B.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- In de nieuwe situatie wordt de overgang van hoogbouw naar de bestaande gezinswoningen aan de Wamsterkerstraat, de Louis Pasteurstraat en de Professor Eijkmanlaan verbeterd.
- De overgangen van openbare, collectieve en privé-gebieden worden helder vormgegeven.
- De voorkant van de bebouwing wordt gericht op de openbare ruimte.
- Langs de Floris van Adrichemlaan ontstaat een levendige plint met ruimte voor voorzieningen of bedrijvigheid.
- Bij de uitwerking wordt specifiek aandacht besteed aan duurzaamheidsmaatregelen.

6. Uitvoeringsparagraaf

In dit hoofdstuk beschrijven we kort wat er in elk geval in de periode 2010-2020 wordt uitgevoerd in Boerhaavewijk. Onderstaande lijst is niet uitputtelijk; het zijn in elk geval werkzaamheden of activiteiten waarvan we kunnen garanderen dat die gaan plaatsvinden. Voor deze periode staan de volgende projecten reeds gepland: reconstructie Geneesherenbuurt en Krajicek Playground. Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan sociale projecten in de wijk.

Reconstructie Geneesherenbuurt

Voor het project 'Geneesherenbuurt' wordt groot onderhoud gepleegd in de volgende straten: Edward Jennerstraat, Niels Finsenstraat, Alexander Flemingstraat, Ramaerstraat, Professor Pelstraat, Mathijssenstraat, Halbertsmastraat en de Professor Kouwerstraat. De belangrijkste werkzaamheden zijn het vervangen bestaande riolering door een gescheiden rioolstelsel, vernieuwen bestrating, vernieuwen en verbeteren groen en optimaliseren parkeervoorzieningen. De reconstructie wordt medio 2011 aangevangen.

Project Krajicek Playground

De voetbalkooi aan de kop van de Floris van Adrichemlaan is zeer geschikt voor deze nieuwe voorziening. Een centrale plek in de wijk en onderdeel van het buurtpark en de groene knoop. De sportplek zal hiervoor worden vergroot. Wijkraad en klankbordgroep zijn akkoord. De participatie start in 2011.

Sociale projecten in de wijk

Voor het sociale programma wordt voor de bekostiging zoveel mogelijk het budget 40+ betrokken.

Bijlagen

Bijlage 1: SWOT

Bijlage 2: Functie/programmakaart (afbeelding 37)

Bijlage 3: Bouwhoogtes (afbeelding 38)

Bijlage 4: Stedenbouwkundige randvoorwaarden (afbeelding 39)

Bijlage 5: Financiële uitgangspunten

Bijlage 6: Relevante beleidskaders

Bijlage 1: SWOT

Sterktes - Prettige wijk om te wonen door: - hoeveelheid groen in en om de wijk (Poelpolder); - ligging nabij stadshart Schalkwijk; - goede bereikbaarheid, zowel per auto (ligging nabij uitvalswegen) als per openbaar vervoer (stadsbussen en Zuidtangent); - aanwezigheid van voorzieningen in de wijk: winkels, scholen, wijkcentrum, zorgvoorzieningen St. Jacob. - Gemengde bevolkingssamenstelling (kinderrijke gezinnen, ouderen, diverse nationaliteiten); - Meerderheid bewoners Boerhaavewijk waardeert multiculturaliteit; - Ouderen willen in de wijk blijven wonen; - Boerhaavewijk bevat aparte buurtjes met voldoende kwaliteit en sociale samenhang; - Ruime opzet van Boerhaavewijk: lange zichtlijnen, licht, ruime afstanden en veel parkeerplekken; - Zicht vanaf de Amerikavaart naar de Poelpolder; - De aanwezige laagbouwbuurt staat vrij, is rustig, alle woningen beschikken over een grote tuin.	Zwaktes - Slecht imago van Schalkwijk voor mensen van buiten het stadsdeel, binnen Boerhaavewijk tussen ‘noord en zuid’; - Concentratie sociaaleconomische en sociaalculturele problemen in de wijk, en binnen de wijk in de flatgebouwen; - Matige sociale samenhang; - De grote onderlinge verschillen in de multiculturele bevolking tasten betrokkenheid bij de buurt aan; - Bij binnenkomst oogt de wijk kleurloos en niet echt gezellig; - Onvoldoende woningen voor ouderen om in de wijk te kunnen blijven wonen; - Ondanks alle aanwezige voorzieningen ontbreekt een duidelijk centrum van de wijk; - Aanbod aan voorzieningen sluit niet aan bij de vraag: - in het winkelcentrum worden specifieke winkels gemist, zoals een bakker en een slager. - in de wijk wordt een postkantoor en een pinautomaat gemist; - in het buurtcentrum is niet veel te doen; - het ontbreekt aan afstemming tussen de verschillende activiteiten; - het ontbreekt aan voorzieningen en activiteiten voor jongeren; - Opbouw en kenmerken woningvoorraad: hoog percentage sociale woningbouw, technische staat woonbebouwing laat te wensen over. De gebouwen van St. Jacob en de basisscholen zijn verouderd; - De groengebieden in de omgeving (Poelpolder en groenzone Aziëweg) worden weinig benut en zijn te voet en te fiets moeilijk bereikbaar, logische routes ontbreken; - De (binnen)tuinen tussen de bebouwing worden ook weinig benut en zijn niet direct toegankelijk vanuit de flats; - De vele donkere plekken maken de wijk ‘s avonds onaantrekkelijk. Dit geldt ook voor de halte van de Zuidtangent; - Parkeerterreinen zorgen voor een grote afstand tussen flats en de stoep en daarmee voor minder zicht op de straat; - Weinig verantwoordelijkheidsgevoel voor de openbare ruimte (zwerfafval); - Het ontbreekt aan een duidelijke entree van de wijk.
Kansen - Vrijkomende locaties door vertrek van functies die uit Boerhaavewijk willen (St. Jacob, VMBO, brandweer); - Andere vormen van woningbouw aan woningvoorraad toevoegen; - Kansen voor starters, middeninkomens en senioren; - Renovatie en sloop/nieuwbouw kans voor kwalitatief betere woningen; - Bij nieuwbouw betere aansluiting van woningen op openbare ruimte, minder donkere plekken in de wijk; - Aanzicht wijkentree en Boerhaavepassie verbeteren; - Nieuwe ruimte voor ondernemers; in eigen onderkomen of in woonwerkwoningen; - Vrijkomende ruimte door verkeersafname Floris van Adrichemlaan - Centraal in de wijk ruimte voor een nieuw wijkcentrum en een beter ingerichte openbare ruimte; - Nieuwe openbare ruimte biedt kans voor stimuleren van ontmoetingen; - Aanleg voorzieningen en verblijfsplekken in het groen zorgt voor meer gebruik van de openbare ruimte; - Aanleg routes voor fietsers en wandelaars (bijvoorbeeld naar de Poelpolder) biedt bewoners meer mogelijkheden om in en rond de wijk te recreëren en elkaar tegen te komen; - Opbouwwerk nieuwe stijl (sociaal makelaar); - Verbetering samenwerking bij aanpak achter de voordeur: helpen richting werk, inkomen, zorg en welzijn; - Samenwerking in brede school; - Ontwikkelingen in de directe omgeving van Boerhaavewijk (023 Haarlem, Schalkstad, Schalkwijk Midden) kunnen Boerhaavewijk aantrekkelijker maken als wijk.	Bedreigingen - Onveilig gevoel door overlast jongeren; - Ruimte vraag van St. Jacob na sloop/nieuwbouw is groot in relatie tot beschikbare ruimte in de wijk; - Neerwaartse spiraal van de bestaande goedkope woningen; - Als gevolg daarvan is het draagvlak voor voorzieningen ook zwak; - Als het niet lukt om een aantal voorzieningen te verspreiden of te verplaatsen naar andere wijken ontstaan minder nieuwe mogelijkheden voor vernieuwing en variatie in Boerhaavewijk.

Tabel 3: SWOT-analyse Boerhaavewijk

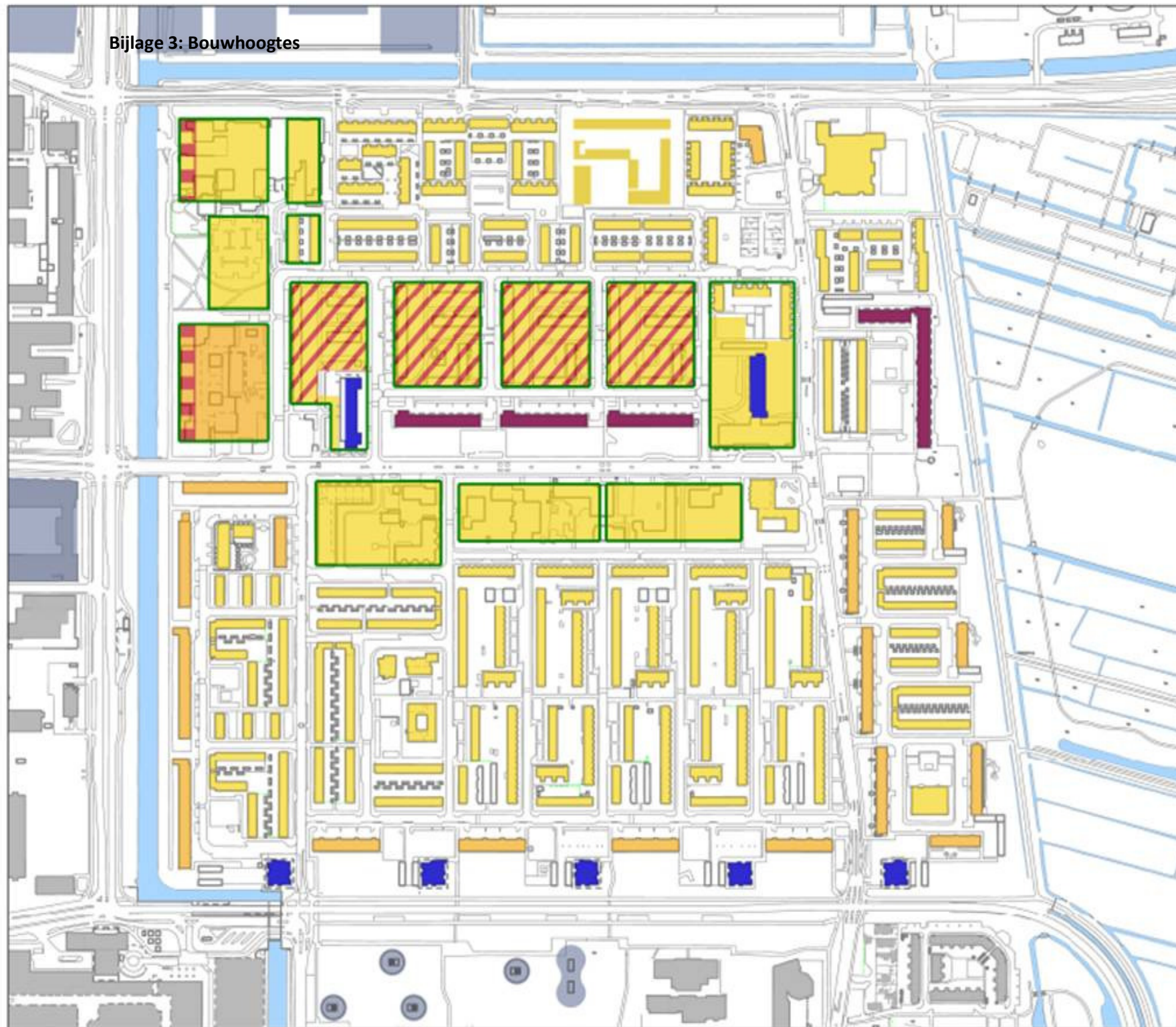
PROGRAMMA

LEGENDA

-  wonen
-  voorzieningen
-  detailhandel
-  mogelijke locatie voor school
-  mogelijke locatie wijkcentrum
-  plint met maatschappelijke en/of economische functies

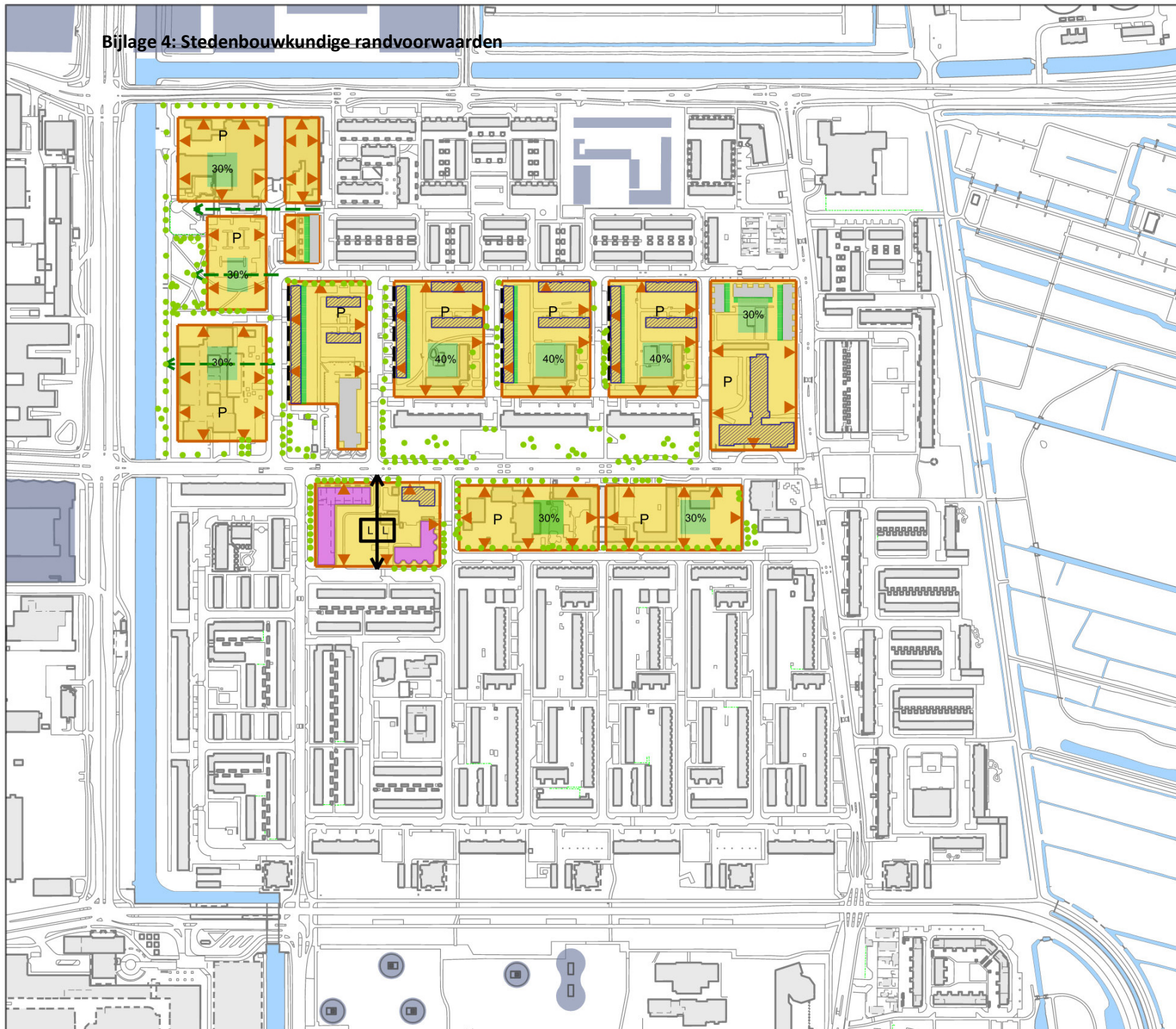
LEGENDA

- Veranderblok
- Laagbouw 2-3 bouwlagen
- Middelhoogbouw 4-5 bouwlagen
- Max. 6 bouwlagen
- Bestaand 7 bouwlagen
- Bestaand 12 bouwlagen en hoger



LEGENDA

-  verandergblok
-  te handhaven bebouwing
-  renovatie
-  onderzoek hergebruik bestaand gebouw
-  minimum % opengroen
-  doorlopende groenstrook
-  overgang achtertuin verbeteren
-  extra parkeren op eigen terrein
-  laden & lossen winkels
-  aanpassen bestaande plint
-  toegang en orientatie voorkant
-  te handhaven bomen



Bijlage 5: Financiële randvoorwaarden

Vertrekpunt voor het in ontwikkeling nemen van elk verandergebied in de gebiedsvisie Boerhaavewijk is een dekkende exploitatie van elk deelgebied. De verandergebieden financieren elkaar niet onderling. Met andere woorden: de grondexploitaties hebben geen relatie met elkaar.

Gelijk met het maken van de gebiedsvisie zijn de vier verandergebieden doorgerekend. Het gaat nog om een globale toets, de verandergebieden moeten immers nog verder uitgewerkt worden. De globale toets laat zien dat er een aanzienlijke kans is op een dekkende exploitatie per verandergebied. Dat het een haalbare ontwikkeling moet zijn (worden), blijft ook het uitgangspunt bij de verdere uitwerking van verandergebied A, B, C en D die gaat plaatsvinden. Gelijktijdig met de verdere uitwerking wordt daarom ook meer in detail gerekend aan deze plannen. Pas dan kan de conclusie worden getrokken of het geheel aan voorstellen haalbaar is.

Voor wat betreft de haalbaarheid van verandergebied C ligt de opgave bij Elan Wonen. De aanleg van de betrokken openbare ruimte wordt in overleg met de gemeente Haarlem nader uitgewerkt. Dit gebeurt in een aparte nader op te stellen overeenkomst tussen Elan Wonen en de gemeente.

Voor een dekkende exploitatie voor alle partijen, die in de ontwikkeling betrokken zijn, is het noodzakelijk dat de waardetoevoeging door de ontwikkeling voldoende is om alle noodzakelijk te maken kosten te dragen. Dit geldt zowel voor de gemeente als voor de private partijen.

In lijn met vigerend Haarlems grondbeleid kiest de gemeente bij het in ontwikkeling nemen van deelgebieden voor een faciliterende rol daar waar de gemeente zelf geen of nauwelijks eigendomspositie heeft.

Bijlage 6: Relevante beleidskaders

- Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ (1998)
- Structuurplan Haarlem 2020 (2005)
- Coalitieakkoord 'Het oog op morgen' (2010)
- Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw (2005)
- Convenant Haarlem Klimaatneutraal (2008)
- Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2008)
- Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Colofon

Gebiedsvisie Boerhaavewijk: een gezamenlijke gebiedsvisie van vijf partijen

Tekst: Evelien Hermans

Januari 2011



Haarlem



Ymere

