

Onderwerp: Ontwerpstedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord
BBV nr: 2016/313405

1. Inleiding

Woningcorporatie Elan Wonen is eigenaar van 360 huurwoningen in Boerhaavewijk Noord in de omgeving van de Louis Pasteurstraat. De woonbuurt bestaat uit gestapelde woningen verdeeld over vier bouwblokken waarvan drie zijn opgebouwd als identieke stempels. De woningen zijn gebouwd in 1966 en voldoen niet meer aan de woonwensen en wooneisen van tegenwoordig. Ook de technische staat van de woningen laat te wensen over. Elan Wonen wil deels door renovatie, deels door nieuwbouw van grondgebonden woningen de wijk grondig opknappen. Hiertoe is een (ontwerp)stedenbouwkundige visie opgesteld. De visie is een nadere uitwerking van de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Boerhaavewijk.

De visie richt zich op de transformatie van de drie identieke stempels in de woonbuurt. Het gebied wordt begrensd door de Ekamastraat, de Louis Pasteurstraat en de Wamstekerstraat. Er staan 276 appartementen in de sociale huursector. De portieketageflats van 5 lagen in de noord-zuid richting worden gerenoveerd, waarvan er twee inmiddels al zijn uitgevoerd. De portieketageflats van 4 lagen en de galerijflats van 2 lagen worden vervangen door een gesloten bouwblok met grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. Het aantal woningen na renovatie en nieuwbouw bedraagt 228. Tussen de gerenoveerde appartementencomplexen en de bouwblokken met nieuwbouw woningen blijven drie geconcentreerde groenstroken bestaan waar de bestaande bomen behouden kunnen worden. Ten behoeve van de realisatie dient een beperkte grondruil plaats te vinden (zie o.a. bijlage b)



Afbeelding nieuwbouw

Procesverloop

- Gebiedsvisie Boerhaavewijk vastgesteld 28 juni 2012 (regnr. 2011/600032)
- Intentieovereenkomst Van der Beltstraat e.o. met Stichting Elan Wonen van 16 juni 2014 (regnr. 2014/199241)
- Er heeft op diverse momenten overleg plaatsgevonden met belangenorganisaties, waaronder de wijkraad en de bomenwachters.

Het ontwerp van de stedenbouwkundige visie is nu gereed om vrijgegeven te worden voor inspraak.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ontwerpstedebouwkundige visie Boerhaavewijk Noord ter inzage te leggen nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De stedenbouwkundige visie dient als kaderstellend document voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

4. Argumenten

De stedenbouwkundige visie sluit aan op de programmabegroting

De stedenbouwkundige visie draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat de visie bijdraagt aan een hoogwaardigere stedelijke omgeving en aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Het woningbouwprogramma draagt bij aan vernieuwing van de woningvoorraad

De woonvisie zet voor Schalkwijk in op het doorgaan met herstructureringsprojecten, gericht op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak openbare ruimte. Door vaststelling van het stedenbouwkundige programma van eisen wordt de vernieuwing van dit deel van Schalkwijk in gang gezet. Door de toevoeging van eengezinswoningen en de renovatie van de aanwezige maisonnettes en appartementen ontstaat er differentiatie naar woningtypen. De nieuw te bouwen eengezinswoningen in de sociale huursector zorgen voor vernieuwing van het sociale woningbestand. Van de nieuw te bouwen 117 woningen worden er 78 in de sociale huur sector gerealiseerd en 39 in de sociale koop sector. Door sloop en nieuwbouw neemt per saldo het totaal aantal woningen af. Wel ontstaat door de voorgestelde toevoegingen een kwaliteitsverbetering. Daarnaast verwachten we dat de toevoeging van sociale koopwoningen voorziet in een behoefte in Schalkwijk en bijdraagt aan een vitaler stadsdeel.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd

De commissie heeft waardering voor de heldere, harmonieuze in het oorspronkelijke stedenbouwkundige patroon passende opzet van de nieuwbouw door middel van stempels die een bouwblok vormen. De kwaliteit daarvan wordt bepaald door een aantal elementen waar de commissie het belang van herkent en onderstreept: de groene kwaliteit van het binnengebied, de hoekaccenten en de doorlopende gemetselde tuinmuren. De commissie kan om die reden instemmen met de stedenbouwkundige visie.

Er is een zorgvuldige visie op de openbare ruimte en het groen

Om de oriëntatie en toegankelijkheid van de wijk te verbeteren worden de afgesloten noord-zuid straten (van de Beltstraat / Ledeboerstraat) doorgetrokken. Hierdoor zal er minder zoekend en kerend autoverkeer zijn. Door de realisatie van grondgebonden woningen met tuin neemt de hoeveelheid openbare ruimte binnen de stempel af. De resterende groenstrook binnen de stempel neemt hierbij aan belang toe evenals de gebruikswaarde van deze groenstrook als speelplek.

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden voor zover deze niet binnen de nieuwe gesloten bouwblokken vallen. Op basis van het ontwerp zijn circa 83 van de 227 bomen niet te handhaven. Hiervan zijn 45 bomen kapvergunningplichtig, waarvan 8 in eigendom van de gemeente. Doordat er al veel bestaande bomen staan in de openbare ruimte van de Boerhaavewijk Noord, is de ruimte voor het planten van nieuwe bomen beperkt. Volledige herplant is om die reden in Boerhaavewijk Noord niet mogelijk. In het plangebied worden 22 bomen herplant, waaronder de 8 gemeentelijke bomen. Voor de overige 23 verplicht te herplanten bomen is een alternatieve locatie gevonden op het grondgebied van Elan Wonen in het projectgebied Belcanto. Met Elan wordt gekeken waar de herplant van niet-kapvergunningplichtige bomen plaatsvindt. (zie voor een overzicht bijlage b)

De parkeerbalans in het gebied verbetert

Het parkeren in de Boerhaavewijk Noord vindt in de huidige en in de nieuwe situatie plaats in de openbare ruimte. Het aantal woningen na vernieuwing is minder dan voor de vernieuwing (-39). Daardoor neemt de behoefte aan parkeerplaatsen af met $(39 \times 1,2 \text{ pp}) = 47$ parkeerplaatsen.

De bewoners zijn bij de planvorming betrokken en er is draagvlak voor het initiatief in de wijk

De huidige bewoners zijn in een vroegtijdig stadium betrokken en op de hoogte gesteld van de plannen. Vanuit Elan Wonen is er met de bewoners een projectcommissie geformeerd die in het beginstadium met het planinitiatief heeft meegekeken. De meeste huurders keren niet op deze locatie terug of zijn al verhuisd. Daarom hebben de commissieleden zich in de loop der tijd grotendeels teruggetrokken. Elan Wonen blijft de bewoners informeren en betrekken. De wijkraad Boerhaavewijk is enthousiast en staat volledig achter het plan van Elan Wonen.

Duurzaamheid woningvoorraad verbetert

Een van de doelstellingen vastgelegd in Haarlem Klimaatneutraal is om in de gehele bestaande woningvoorraad een GPR van 7,0 te realiseren. GPR geeft inzicht in duurzaamheid van gebouwen. In het Lokaal Akkoord Haarlem 2013 -2016 is een hogere duurzaamheidsambitie vastgelegd met de woningcorporaties dan de wettelijke vereisten in het bouwbesluit. Bij nieuwbouw wordt een GPR van minimaal 7,5 aangehouden.

Financiële consequenties

De genoemde grondruil vindt plaats met gesloten beurs. De gemeente krijgt er 1.344 m² aan areaal bij. Na vernieuwing is er minder verharding in de openbare ruimte en meer groen, waardoor de kosten voor het dagelijks beheer en onderhoud niet toeneemt. Het kostenverhaal wordt verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst met Elan Wonen.

Aflopen leegstandsvergunning

Begin juli 2017 verloopt de derde en laatste tranche van de leegstandsvergunning die aan Elan Wonen is afgegeven voor dit project. Deze leegstandsvergunning maakt het mogelijk vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren zodat deze in afwachting van de herontwikkeling van de locatie niet leeg zouden komen te staan. Het is wettelijk niet toegestaan om een vierde keer een leegstandsvergunning te verlenen. Dat betekent dat vrijkomende appartementen dus leeg zullen komen te staan. Dit is niet alleen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt ongewenst, het kan ook leiden tot sociaal onveilige situaties. Leegstaande woningen zijn een populair doelwit van vandalisme, ook kunnen woningen worden gekraakt of opengebroken om ingezet te worden als gebruikersruimte. Het aflopen van de leegstandsvergunning vergroot dus het

belang van het op korte termijn goedkeuring geven aan de gebiedsontwikkeling op deze locatie.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - De ontwerpvisie wordt bekend gemaakt in op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), en via de gemeentelijke website.
- Vervolgstappen in het ontwikkelproces Boerhaavewijk Noord:
 - anterieure overeenkomst met grondruil
 - sloopvergunning
 - uitgebreide omgevingsvergunning
 - verkeersbesluit

7. Bijlagen

- a) Ontwerpstedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord
- b) Overzicht oude en nieuwe situatie

Het college van burgemeester en wethouders,

de loco-secretaris
drs R.J.A. van Noort

de loco-burgemeester
drs C-Y Sikkema