

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 16 juni 2014  
Ons kenmerk 2014/  
Contactpersoon Cécile Hubers  
Doorkiesnummer 5113366  
E-mail c.hubers@haarlem.nl  
Onderwerp sloop / nieuwbouwplannen Zomerzone Noord

Geachte leden,

Naar aanleiding van vragen in de commissie Ontwikkeling d.d. 22 mei 2014 bij het ontwerp bestemmingsplan *Zomerzone Noord 1<sup>e</sup> partiële herziening* informeer ik u in deze brief nader over de sloop/nieuwbouwplannen van Pré Wonen rondom de Groene Linten.

#### **Kader**

De ontwikkeling van het gebied rondom de J. Sluyterslaan en de L. Springerlaan past binnen het gemeentelijk beleid. In het kader van de aanpak Zomerzone wordt in Oost al jaren op diverse plaatsen samengewerkt aan verbetering en versterking van het stadsdeel. In de transformatie-overeenkomst uit 2007 is het project aan de Jan Sluyterslaan al opgenomen.

#### *Woonvisie*

In de Woonvisie Haarlem 2012-2016 (Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad) is opgenomen dat voor een aantal wijken in de stad, vooral ten oosten van het Spaarne een vernieuwingsslag nog steeds nodig is. De (bouw- en woon)technische verbetering of vernieuwing van woningen is vaak de eerste aanleiding voor een project, maar differentiatie in het woningaanbod is ook een belangrijk doel. Een concentratie van huishoudens met lagere inkomens heeft immers een negatief effect op de toekomstkansen van kinderen in die wijken, en de kans is groot dat deze van generatie op generatie blijft bestaan. Meer differentiatie in het woningaanbod biedt bovendien mogelijkheden voor sociale stijgers, en de doorstroming op gang te helpen. Naast het behoud van voldoende betaalbare sociale huurwoningen is in de woonvisie daarom ook nadrukkelijk ingezet op differentiatie in de delen van de stad waar dat nodig is. Voor het stadsdeel Oost is het uitgangspunt opgenomen dat maximaal 30% van de nieuwbouw sociaal zal zijn. En dat er gestreefd wordt naar een minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging van koopwoningen en duurdere huurwoningen.



## Haarlem

### 2

In het project J. Sluyterslaan/de Groen Linten wordt een deel van de sociale woningen vervangen door koopwoningen en huurwoningen in het middel dure huur- en koopsegment. Het project past daarmee in de uitgangspunten van de Woonvisie Haarlem.

#### *Prestatieafspraken*

In vervolg op de Woonvisie zijn prestatieafspraken met de drie Haarlemse corporaties gemaakt (Lokaal Akkoord Haarlem, vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2013). Hierin is een prioritering in projecten vastgelegd, waarbij de eerste fase van de J. Sluyterslaan onder de categorie “vrijwel zeker aanpakken t/m 2016” behoort. In juni 2012 heeft het college ingestemd met het verstrekken van de stadsvernieuwingsurgentie voor 192 huishoudens van het project aan de J. Sluyterslaan. Daarbij was het uitgangspunt van Pré Wonen dat getracht zal worden om mensen die willen terugkeren in de nieuwe woningen de mogelijkheid te bieden, maar dat dit niet richtinggevend voor het programma zal zijn. De Woonvisie zet naast differentiatie ook in op een groei van het aantal woningen, vanuit de regionale woningbehoefte en afspraken. Daarbij is er steeds een spanningsveld tussen de verstedelijking en de wens om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen voor de J. Sluyterslaan heeft de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit een belangrijke rol gespeeld als kader voor de ontwikkeling. Daarnaast levert de herinrichting van de openbare ruimte een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het leefmilieu.

#### **Proces**

##### *Pré Wonen*

In het kader van de aanpak van de Zomerzone wordt in Oost op diverse plaatsen, en in diverse domeinen gewerkt aan versterking en verbetering van dit stadsdeel. De woningcorporaties nemen daarbij vaak het initiatief. Voor Parkwijk heeft de woningcorporatie Pré Wonen een wijkvisie ontwikkeld. De wijkvisie is in overleg met bewoners tot stand gekomen, en behelst onder andere de sloop en nieuwbouw van de huidige 192 eengezinswoningen aan de Jan Sluyterslaan/Leonard Springerlaan en de tussenliggende straten.

##### *Communicatie met bewoners en sociaal plan*

Pré Wonen is al sinds 2011 in gesprek met bewoners en wijkraad over de nieuwbouwprojecten en het sociaal plan voor bewoners die terug keren en niet kunnen of willen terugkeren. Bij alle 192 bewoners is Pré Wonen persoonlijk op huisbezoek geweest voor een woonwensgesprek. Daarnaast is een medewerker op het project gezet om continue de bewoners persoonlijk te begeleiden bij de overgang naar een nieuwe woning binnen of buiten de wijk. Waarbij de begeleiding intensiever wordt, zodra de betreffende bewoner woont in de eerstvolgende sloopfase.

Pré Wonen heeft in overleg met een grote afvaardiging van de bewoners een sociaal plan opgesteld (rechten/verplichtingen met betrekking tot verhuizen). De bewoners hebben in het voorjaar van 2013 hiermee ingestemd, inclusief het aantal sociale woningen dat in het nieuwe plan terugkomt. Van het totaal aantal van 192 huurders



Haarlem

3

zijn momenteel 92 huurders verhuisd naar een andere woning via bemiddeling of via de stadsvernieuwingsurgentie. Van de resterende 100 huurders met een vast huurcontract, kunnen 83 huurders terugkeren naar een sociale woning binnen het plan. Dat betekent dat als gevolg van de beleidskeuze tot differentiatie maximaal 17 huurders van het oorspronkelijke aantal van 192 huurders waarschijnlijk niet terug kunnen keren binnen het plan. Conform het sociaal plan hebben zij wel het recht om terug te keren naar een sociale eengezinswoning elders in de gemeente.

#### *Reguliere communicatie*

Pré heeft sinds het voorjaar van 2013 zes-wekelijks overleg met de klankbordgroep van de bewoners. De wijkraad is op meerdere momenten door Pré over het project geïnformeerd. Voor meer informatie over de wijkvisie van Pré Wonen wordt momenteel door de griffie een datum gezocht voor een presentatie van Pré Wonen.

#### *Gemeente*

Het stedenbouwkundigplan van Pré Wonen is niet eerder in de commissie aan de orde geweest. Het plan is getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet daaraan en de eerste architectuurontwerpen voor de woningen zijn goedgekeurd door de ARK. Het past binnen het in regie werken om met een anterieure overeenkomst het stedenbouwkundig plan aan de corporatie over te laten. Ten tijde van de opstelling van het vigerende bestemmingsplan Zomerzone Noord, waren de plannen van Pré Wonen nog onvoldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Inmiddels is de planvorming dusdanig vergevorderd dat Pré Wonen de gemeente heeft verzocht het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van hun bouwplannen. Het ontwerp bestemmingsplan was op 22 mei 2014 in uw commissie aan de orde. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Na de ter visie legging en beantwoording op eventuele zienswijzen kan het definitieve bestemmingsplan aan de raad voor akkoord worden voorgelegd.

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan tevens te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

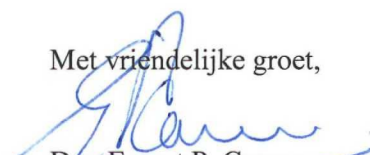
#### **Meerdere bouw- en herstructureringsprojecten in Haarlem Oost**

Samen met de drie Haarlemse corporaties en met particuliere ontwikkelaars is in verband met de aanpak Zomerzone en vanuit de kaders in de Woonvisie 2012-2016 ingezet op meer differentiatie in het woningaanbod in Haarlem Oost. Dat heeft geleid tot een flink aantal projecten waarvan ik u binnenkort via een informatiebrief op de hoogte breng.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mede namens mijn collega van Volkshuisvesting Joyce Langenacker

Met vriendelijke groet,



Drs. Ewout P. Cassee