



Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, vastgoed, MRA  
financiën en bedrijfsvoering

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 14 juli 2014  
Ons kenmerk 20014/  
Contactpersoon Cecile Hubers  
Doorkiesnummer 023 – 5113366  
E-mail c.hubers@haarlem.nl  
Onderwerp woningbouw Haarlem-Oost

Geachte leden van de raad,

Zoals u weet is het de ambitie van dit college bijzondere aandacht te schenken aan Haarlem Oost met de bedoeling meer sociaal-economische diversiteit te realiseren in dit deel van de stad en daarmee een tweedeling tussen de stad ten oosten en ten westen van het Spaarne tegen te gaan.

Vanaf het verschijnen van *'De Zomerzone als preventiewijk'* in 2009 is de inzet van de raad en de corporaties gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in Haarlem-Oost. Sindsdien is op veel fronten door diverse partijen gewerkt aan verbetering en versterking van dit stadsdeel. De projecten in *'De Zomerzone als preventiewijk'* zijn fysiek, economisch en sociaal van aard en richten zich op de versterking en vergroting van de zelfredzaamheid van bewoners, op ontmoeting, op verhoging van participatie, op verbetering van openbare ruimte en op economische kracht.

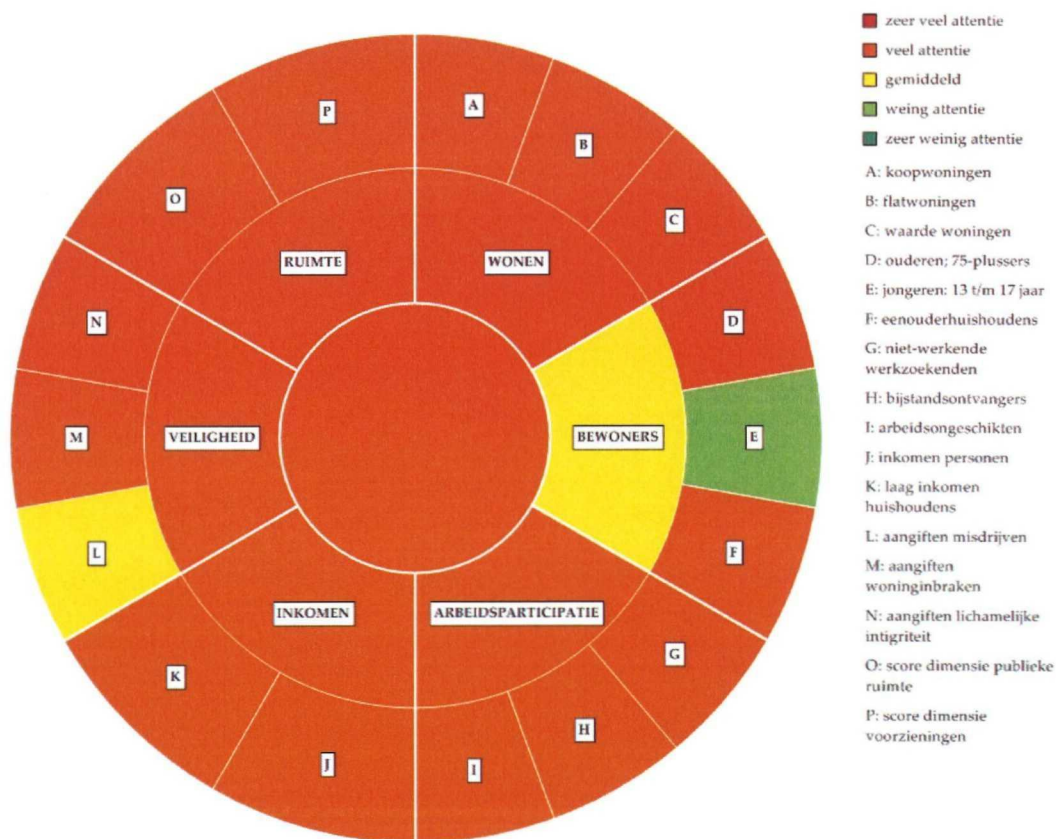
Daarnaast is er een flink aantal bouw- en renovatieprojecten in voorbereiding genomen. Deze projecten kennen veelal een lange voorbereidingstijd. Een aantal projecten is inmiddels gerealiseerd, een aantal komt de komende tijd zichtbaar tot uitvoering, anderen starten met een eerste fase/pilot, of zitten nog volop in de overlegfase tussen bewoners en eigenaren en ontwikkelaars.

De buurtmonitor van Haarlem Oost (Parkwijk, Sportheldenbuurt, Slachthuisbuurt, Zuiderpolder, Amsterdamse buurten en Scheepmakersdijk) opgesteld door de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente laat zien dat een forse investering op velerlei gebied nog steeds noodzakelijk is.



Haarlem

2



In deze brief informeren wij u graag over de projecten op het gebied van woningbouw die er in Haarlem Oost op stapel staan en tot ontwikkeling komen. Later dit jaar zal ik u, via de Rapportage woningbouw Haarlem informeren over de woningbouwontwikkeling elders in de stad.

### Algemeen

Het uitgangspunt in de Woonvisie Haarlem 2012 - 2016: Duurzame, ongedeelde woonstad die de gemeenteraad in juli 2012 heeft vastgesteld, is dat Haarlem een ongedeelde stad wil zijn die ruimte biedt aan diverse huishoudens- en inkomensgroepen, met ruimte voor hogere en lagere inkomens aan de westkant en de oostkant van de stad. Voor oost is expliciet de doelstelling opgenomen om te komen tot een minder eenzijdig woningaanbod. We willen dit bereiken door toevoeging van koopwoningen en duurdere huurwoningen, en een maximum van 30% te stellen aan sociale huurwoningen bij nieuwbouw. Meer differentiatie in het woningaanbod biedt mogelijkheden voor sociale stijgers, en brengt de doorstroming op gang. Daarnaast heeft het ook een gunstig effect op de wijk economie. De ervaring leert dat in een wijk waar mensen wonen met verschillende achtergronden, jong en oud, meer en minder vermogend, mensen plezieriger wonen.



## Haarlem

3

Samen met de drie Haarlemse corporaties en met particuliere ontwikkelaars is ingezet op de gewenste differentiatie. De aanleiding van de start van projecten is divers van aard. Veelal is de fysieke of woontechnische toestand van de woningen aanleiding voor corporaties om plannen voor te bereiden. Soms ligt een terrein al veel langer braak en lukt het om het toch tot ontwikkeling te brengen. In oost hebben we ook te maken met flinke funderingsproblemen.

Wanneer het gaat om sloop/nieuwbouw en ingrijpende renovatie (doorgaans alleen bij corporatieprojecten) zijn er uiteraard belangen gemoeid van de zittende bewoners. De corporaties voeren daarbij intensief overleg met (vertegenwoordiging van) huurders, waarbij huurders professioneel ondersteund kunnen worden. In het overleg met de corporaties en bij de afgifte van stadsvernieuwingsurgentie bespreken we het draagvlak en de mogelijkheden van herhuisvesting van bewoners met de corporaties. Tot nu toe zijn deze processen goed verlopen. Dat heeft geleid tot een flink aantal projecten waarvan wij u graag op de hoogte brengen.

### Peltenburg



Nadat de oude timmerfabriek van de voormalige firma Peltenburg is afgebroken heeft het terrein jaren braak gelegen. Ontwikkelaar Dura heeft twee maal het bestemmingsplan gewijzigd en is na veelvuldig overleg met de gemeente overgegaan tot de bouw van nieuwe woningen op een half verdiepte parkeergarage. In totaal zijn er 90 koopwoningen gebouwd waarvan 50 appartementen en 40 grond gebonden woningen in de klasse middelduur (€ 215.000 – € 350.000). Dit jaar worden de laatste woningen opgeleverd waarbij er aan de oostkant van het Spaarne een mooie nieuwe wijk is verrezen.



Haarlem

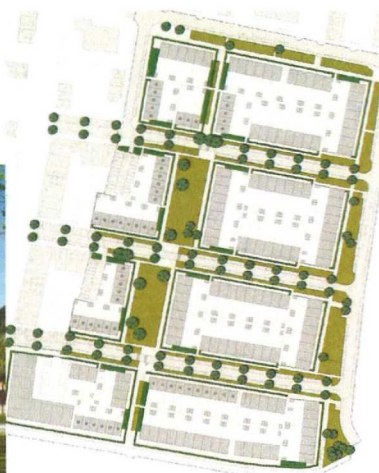
4

#### Huis van Hendrik



Ymere heeft langs de prins Berhardlaan / Berlagelaan een compleet nieuw bouwblok gerealiseerd met een half verdiepte parkeergarage waarvan de laatste woningen aan de Berlagelaan inmiddels worden opgeleverd. In totaal zijn er dan drie blokken met in totaal 106 appartementen gerealiseerd, waarvan 47 in de koopsector en 59 in de huursector. Van de huurwoningen is 2/3 sociale huur en 1/3 vrije sector. Ymere heeft ook de openbare ruimte rondom de woningen aangepakt en een ruimte binnentuin aangelegd die semi openbaar is.

#### Parkwijk De Groene Linten



Pré wonen heeft een plan gemaakt voor sloop / nieuwbouw van 193 woningen aan de Jan Sluyterslaan e.o. die al jaren op de nominatie staan voor vervanging



Haarlem

5

vanwege de slechte kwaliteit van de woningen. De bedoeling is circa 215 woningen daarvoor terug te bouwen waarvan 30 (senioren)appartementen in de sociale huur, 53 grond gebonden woningen in de sociale huur, 50 in de middel dure huur en 82 koopwoningen. Pré Wonen zal naar verwachting de eerste 21 woningen begin 2015 opleveren en de laatste in 2018. Pré Wonen bouwt niet alleen de woningen maar richt ook de openbare ruimte opnieuw in, waarbij aansluiting wordt gezocht met het groen van het Reinaldapark en de Zuiderpolder.

#### Hof van Egmond



Pré wonen heeft ook plannen gepresenteerd om het Hof van Egmond, een gemeentelijk monument, grootschalig te renoveren/vernieuwen. Directe aanleiding zijn de funderingsproblemen. Het betreft 153 woningen waarvan 148 in de sociale huur en 14 in de middel dure huurklasse. Pré Wonen is met een proef voor de eerste 6 woningen begonnen. Deze woningen zullen in oktober 2014 worden opgeleverd. Als de proef slaagt wordt de rest van het Hof aangepakt conform voorgestelde plannen, waarbij de woningen achter de monumentale gevels worden vernieuwd en uitgebreid, voorzien van een nieuwe fundering en de energieprestatie van de woningen fors wordt verbeterd. De omgevingsvergunning voor de eerste 6 woningen is verleend in november 2013.



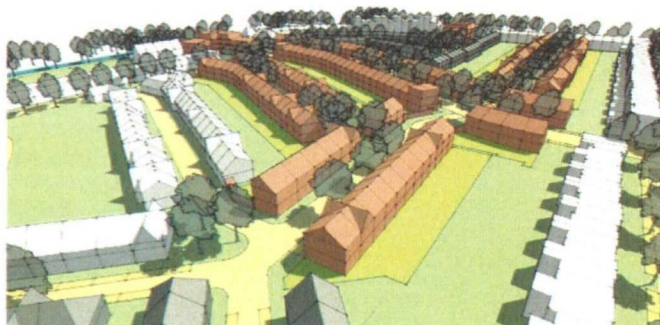
Haarlem

6

### Bavodorp



3D beeld van west naar oost; mogelijke invulling



Ymere is voornemens de woningen in Bavodorp te renoveren en rondom de Kruistochtstraat sloop / nieuwbouw te plegen. Ook hierbij spelen zware funderingsproblemen. Hoewel Bavodorp geen gemeentelijk monument is, is het een karakteristiek woongebied dat de gemeente en Ymere zoveel mogelijk willen behouden. Het voornemen van Ymere is om de komende jaren tot 2020 de woningen te vernieuwen. Er is onlangs gestart met een proef van een beperkt aantal woningen aan de Barbarossastraat. Als de proef naar het oordeel van Ymere succesvol verloopt worden de volgende woningen aangepakt. Het precieze programma zal op een later moment worden vastgesteld. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd.



Haarlem

7

#### **Oude Amsterdamse buurt - kluswoningen**



Elan wonen is, bij wijze van pilot, gestart met de verkoop van 16 woningen aan de Busken Huët- en Adriaan Loosjesstraat in de Amsterdamse buurt. De woningen worden door Elan wonen voorzien van een nieuwe fundering, daarna worden de huizen op de markt als kluswoning aangeboden. De woningen zijn voor starters bedoeld en hebben een verkoopprijs van € 124.500,- met een financieringseis voor aankoop en opknappen vanaf € 202.500,-. Het project wordt begeleid door het adviesbureau Urbannerdam uit Rotterdam dat ruime ervaring heeft met de verkoop van klushuizen. Mocht dit experiment succesvol zijn dan zal Elan Wonen meer van haar woningen in de Amsterdamse buurt op deze wijze trachten te verkopen.

#### **Oude Amsterdamse buurt – Nieuwbouw Drilsmapplein e.o.**



Elan Wonen bouwt 40 nieuwe huurwoningen ( 30 appartementen en 10 eengezinswoningen) aan het Drilsmapplein. Er is voor nieuwbouw gekozen vanwege de matige fundering van de bestaande woningen. De sloop van de 29 bestaande woningen en de nieuwbouw starten in 2014. Het plan behelst 19 sociale huurwoningen (14 appartementen en 5 grondgebonden). De overige woningen worden in de vrije sector verhuurd. Gefaseerde oplevering staat gepland voor 2015.



Haarlem

8

#### Oude Amsterdamse buurt – renovatie



Elan Wonen renoveert circa 100 huurwoningen hoogwaardig in de oude Amsterdamse buurt. Het project is een voorbeeldproject voor Watt voor Watt, er worden meerdere energiesprongen behaald door middel van de renovatie. De huurprijs zal stijgen met ca. € 70 per woning. Op deze wijze worden de oude karakteristieke woningen in de buurt klaar gemaakt voor de toekomst mét behoud van het karakter van de wijk.

#### Zuidstrook Slachthuisbuurt (Schipholweg)



Ymere bouwt aan de Zuidstrook twee nieuwbouw blokken. Het eerste blok, hof van Sevenhuijsen wordt voor de bouwvak opgeleverd. Hier zijn 24 grondgebonden koopwoningen vanaf ca. €239.000,-v.o.n. 9incl. Parkeerplaats, 68 appartementen (9 vrije sector en 59 sociale huur), en enkele bedrijfsruimtes gerealiseerd. Het tweede blok, Hof van Dumont, wordt in het vierde kwartaal 2014 opgeleverd. De eerste flats worden in het najaar door nieuwe bewoners bewoond. In totaal komen er 79 woningen in de flats waarvan 31 sociale huur 36 koop en 12 vrije sector huur. De huurwoningen worden deels door Elan Wonen afgenomen. In de plint worden bedrijfsruimtes gerealiseerd voor Ymere en Elan Wonen. In beide blokken is een inpandige parkeergarage.



Haarlem

9

Met Pré wonen zijn de plannen voor nieuwbouw aan de Henriette Bosmanstraat in een vergevorderd stadium. De flats worden in deze plannen gesloopt en vervangen door 84 appartementen waarvan 56 sociale huur en 28 middel dure. Omdat Pré Wonen een andere bouwkundige setting wenst dient het bestemmingsplan daarvoor nog te worden aangepast. De procedure moet nog starten.

Elan wonen ontwikkelt blok V aan de Schipholweg, het hof van Leijh. Zij hebben inmiddels een bouwplan, dat onder meer voorziet in de verplaatsing van de Dekamarkt van de Schalkwijkerstraat naar het betreffende blok, maar er dient nog een aantal inhoudelijke aspecten met derden afgehandeld te worden. Het blok bestaat uit 113 woningen en 79 appartementen (waarvan 60 sociale huurwoningen en 19 middel-dure vrije sector huurwoningen), 1200 m2 supermarkt en 1000 m2 bedrijf onroerend goed. Omdat de Aldi voorlopig gehandhaafd blijft op de bestaande locatie zal het bestemmingsplan moeten worden herzien wat gevolgen heeft voor het bouwtempo.

De bouwplannen die waren voorzien in het gedeelte langs de Schipholweg tussen de Merovingenstraat en het Spaarne hebben de corporaties opgeschort als gevolg van de onzekere woningmarkt en het gewijzigde rijksbeleid. De corporaties hebben laten weten de eerstkomende jaren de resterende flats te laten staan. Dat geldt ook voor de woningen aan de Hannie Schaftstraat. De genoemde bouwplannen zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de Haarlemse corporaties (Lokaal Akkoord Haarlem).

#### **DSK II en III**



Met twee ontwikkelaars wordt momenteel gesproken over invulling van de resterende bouwblokken langs de sportvelden van DSK. Als de onderhandelingen goed verlopen verschijnt er een appartementengebouw met 58 appartementen voor starters naast de nieuw gebouwde school en komen er op de lokatie van de oude school aan de Anna Kaulbachschool 20 grondgebonden koopwoningen.



#### **Renoveren en ontduplexen woningen aan de Dunklerstraat**

Pré wonen heeft het plan om het complex woningen aan de Dunklerstraat te renoveren. Het complex bestaat uit 32 eengezinswoningen en 16 zogenoemde duplexwoningen. Bij de renovatie ingreep worden de resterende duplexwoningen samengevoegd tot eengezinswoningen, zodat na de ingreep 40 eengezinswoningen weer aan de eisen van deze tijd voldoen en de energieprestatie fors is verbeterd. De ingreep past binnen het streven om ruime eengezinswoningen voor gezinnen te realiseren binnen Haarlem Oost in de middelhure huur. De bedoeling is dat de 13 huidige bewoners van de duplexwoningen via een stadsvernieuwingsurgentie naar een andere woning kunnen verhuizen.

#### **SMK II (Scheepmakerskwartier)**

De ontwikkelaar aan het Spaarne bv heeft belangstelling getoond voor de uitvoering van het masterplan voor SMK II. Daartoe hebben ze de gronden in bezit van AM overgenomen. Op dit moment onderzoeken wij of de planontwikkeling kans van slagen maakt en uitvoering van het masterplan mogelijk is. Voorlopig is rekening gehouden met 65 woningen in fase I en 72 in fase II. Zodra ik daar meer over weet zal ik u informeren.

#### **Zelfbouw in oost**

Haarlem vindt het belangrijk dat haar inwoners de vrijheid hebben om zelf te kiezen waar en hoe ze willen wonen. Dit past bij haar woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad'. Zelfbouw maakt vraag gestuurd bouwen mogelijk. Dit is een stuk grond (kavel) of bestaand gebouw kopen, waarop iemand zelf zijn of haar huis kan (laten) ontwerpen en (laten) bouwen. Er zijn diverse vormen van zelfbouw mogelijk. In oost worden momenteel, bij wijze van pilot, voorbereidingen getroffen om vijf zelfbouwkavels uit te geven aan de Steve Bikostraat..



Haarlem

11

### **Overige grote projecten na 2020**

Hierboven heb ik u geïnformeerd over de projecten op het gebied van woningbouw die op de korte en middel lange termijn voor Haarlem Oost op stapel staan. Dit is niet alles. Er wordt gewerkt aan het creëren van posities voor het Slachthuisterrein en voor de Ontwikkellocaties ( waarom hoofdletter?) uit de Ontwikkelvisie Haarlem Oost (de OHO) . (het creëren van posities.....kunnen we dat herformuleren?)

### **Slachthuisterrein**

Op en rondom het Slachthuisterrein kunnen tot circa 160 woningen worden gerealiseerd.

Het Slachthuisterrein is in eigendom van de gemeente, maar de gemeente zal het terrein niet zelf ontwikkelen. Er wordt momenteel een procedure gevoerd met de voormalig eigenaar van de opstallen om de hoogte van de schadeloosstelling te bepalen. Een Stedenbouwkundig Plan van Eisen is in juni 2012 vastgesteld. Als er duidelijkheid is over de grondwaarde zal een koper/ontwikkelaar worden gezocht om de plannen uit te voeren.

### **Ontwikkelstrategie Haarlem Oost**

De zones rondom Oostradiaal en Beatrixplein zijn aangewezen als kansrijke locaties om ontwikkelingen in gang te zetten. Onze inspanning is erop gericht samen met marktpartijen te kijken hoe deze ontwikkeling daadwerkelijk van de grond kan komen.

### **Tot slot**

Het is een lange lijst die zeker in deze tijden van economische tegenwind zorgt dat er in Haarlem Oost toch een belangrijke vernieuwing van het woonklimaat kan worden gerealiseerd.

De corporaties nodigen u na het reces graag uit om kennis met u te maken en u de projecten met eigen ogen te laten zien. De toezegging die in de informatiebrief van 16 juni 2014 stond over een presentatie van Pré Wonen over de wijkvisie op de Groene Linten is hier dan onderdeel van.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Mede namens mijn collega van Volkshuisvesting Joyce Langenacker

Met vriendelijke groet,

b.a.

Drs. Ewout P. Cassee