

Ontwikkelingscombinatie De Ripperda werkt aan huzarenstuk in Haarlem

# Tijdloos wonen in De Ripperda

Wonen in een smederij, stallen of één van de twee maneges: in Haarlem wordt de voormalige Ripperda-kazerne herontwikkeld tot een woongebied met kwalitatief hoogwaardige appartementen en ééngesinswoningen. Daarbij worden alle monumentale gebouwen behouden en aangevuld met nieuwbouw die aansluit bij de heersende architectuurstijl. De bewoners kunnen daarnaast woon-werkruimtes, een horeca-gelegenheid en een parkeergarage verwachten.

**K**apitein Wigbolt Ripperda zou verrast zijn bij het doorbladeren van een fotoalbum over de naar hem vernoemde cavaleriekazerne in Haarlem. De kazerne werd in 1882 gebouwd en vijftig jaar later officieel Ripperda-kazerne genoemd.

Kapitein Ripperda speelde een belangrijke rol tijdens het beleg van Haarlem in 1572 tot 1573. Sindsdien heeft de

kazerne vele bewoners gehad. Eskadrons en korpsen kwamen en gingen, instituten en opleidingen vonden hier hun thuis, gebouwen werden opgeknapt, aangepast en bijgebouwd. En de komende jaren wordt de kazerne omgebouwd tot een nieuw luxueus woonoord in oude stijl voor de inwoners van Haarlem en daarbuiten.

Het project De Ripperda staat onder leiding van woningcorporatie de Woonmaatschappij uit Hoofddorp en projectontwikkelaar Slokker Vastgoed uit Huizen. De twee werken nauw samen met de gemeente Haarlem, die zorgt voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De Slokker Groep is een internationale organisatie in de onroerend goed-sector. Het bedrijf heeft zeventig jaar ervaring met woningbouwprojecten in Nederland. Slokker Vastgoed is jaarlijks opdrachtgever van zo'n 750 koopwoningen of appartementen. De Woonmaatschappij heeft circa 33.000 woningen in bezit in de Haarlemmermeer, Haarlem en Amsterdam.



De Ripperda in vogelvlucht.

2. Oude Manege - 7 riante appartementen en bedrijfsruimten.
3. Stallen - 41 eengezinswoningen met tuin.
4. Nieuwe Manege - 10 appartementen en bedrijfsruimten.
5. Zuidhof - 34 eengezinswoningen met tuin en 10 appartementen.
6. Westhof - 52 appartementen en 4 eengezinswoningen met tuin.
7. Hoofdgebouw - 29 appartementen en commerciële ruimte.
8. Fouragegebouw - 5 huurappartementen en commerciële ruimte.
9. Huurwoningen - 48 appartementen.
10. Waterhof - 58 appartementen.
11. Groenhof - 46 appartementen.
12. Overspaarne - verpleeghuis Overspaarne.
13. Officierswoningen - 12 officierswoningen.





Impressie van het hoofdgebouw.

## PLATTEGROND

Eéngezinswoningen, woon-werkwoningen, appartementen en zorgwoningen: De Ripperda biedt voor elk wat wils. De oude cavaleriekazerne ligt vlakbij het centrum van Haarlem en bestaat uit verschillende historische gebouwen die heringericht worden. In de Ripperdakazerne worden in totaal 298 koopwoningen, 79 huurwoningen, tien bedrijfsruimtes en een ondergrondse parkeergarage gefaseerd gerealiseerd. De verkoop van de eerste fase is begin 2005 van start gegaan. De oplevering van de eerste 104 appartementen en stadsappartementen, 62 huurwoningen en de bedrijfsruimtes vindt medio 2007 plaats.

De tweede fase betreft de oudbouw van het terrein. Het gaat hierbij om 41 ééngezinswoningen, zeven woonwerkseenheden en tien woon-werkruimtes. De woningen bevinden zich respectievelijk in de stallen, de oude manege en de nieuwe manege. Daarnaast worden 29 appartementen en horecavoorzieningen gerealiseerd in het hoofdgebouw. De kinderopvang en de vijf huurappartementen bevinden zich in het fouragegebouw. Tevens komt er een ééngezinswoning in de smederij. In de derde fase worden 38 ééngezinswoningen, 62 appartementen en twaalf huurwoningen gerealiseerd. De oppervlaktes variëren van zeventig vierkante meter tot 225 vierkante meter en de prijzen van 210.000 tot circa 600.000 euro.

## HUZARENSTUK

"In juli 1999 heeft de gemeente Haarlem vier partijen geselecteerd om hun visie te geven op het Ripperda-terrein," zegt projectontwikkelaar Gonnie de Ridder van Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V. "In oktober 2000 viel de keuze op Het Huzarenstuk van Ontwikkelingscombinatie Ripperda. De essentie ligt in het

hergebruiken van alle bestaande monumentale kazernegebouwen, het aanleggen van een ringgracht om het terrein en een architectuurstijl die aansluit bij de bestaande bebouwing. Het college vond dat deze visie het beste past in het beeldkwaliteitsplan. Belangstellenden en omwonenden hadden in een enquête al hun waardering uitgesproken voor dit plan."

De Ripperda is een bijzonder project. "Deze woonwijk is gericht op ruimte en rust," zegt ontwikkelingsmanager Randstad Jop Slegers van Ontwikkelingscombinatie Ripperda. "Het kwaliteitsniveau is hoog, er zijn geen auto's en er is veel groen. De variatie is groot, maar alles past bij elkaar. De bouwstijl van de kazernegebouwen zie je terug in de details en de materialen van de nieuwbouw, zodat een evenwichtig beeld ontstaat."

De nieuwbouw is door AWG architecten uit Antwerpen ontworpen. De oudbouw is ontworpen door Architectenbureau J. Van Stigt uit Amsterdam. De architect heeft veel ervaring met herontwikkeling van oudbouw en benut alle mogelijkheden.

## GEVELS

Oudbouw met nieuwbouw combineren is geen makkelijke opgave. Slegers: "Bij sommige kazernegebouwen mogen geen wijzigingen aangebracht worden in de gevels. Hierdoor kun je lastig buitenruimte realiseren of gevelopeningen maken. Oplossingen ter compensatie moeten binnen tot stand komen zoals grote appartementen met veel licht en hoge plafonds. De verschillende onderdelen zijn zo met elkaar verweven dat logistieke complicaties kunnen optreden bij de bouw van de garage onder het exercitieterrein." Er wordt daarom van achter naar voren gebouwd, omdat er maar één ingang is. "Op die manier vindt niet aan alle kanten bouwverkeer plaats als de mensen er al wonen."

De verkoop vindt gefaseerd plaats. "Dat had eigenlijk niet hoeven," zegt Slegers. "De woningen zijn zo verschillend. Elk onderdeel is uniek en trekt eigen klanten aan." Op de appartementenmarkt is nog steeds meer aanbod dan vraag, daarom is het belangrijk om een gevarieerd aanbod te hebben. "We zijn nu een maand bezig met de verkoop en hebben al dertig procent van de woningen verkocht."

Er zijn projecten die harder én er zijn er die langzamer lopen. De goedkopere woningen lopen het best. "Dat is een prima resultaat als je bedenkt dat in Haarlem veel nieuwe appartementen gebouwd worden. Ook worden veel oude gebouwen heringericht of gerenoveerd." ■