

Haarlem, 25 augustus 2019

Geachte commissieleden,

Donderdag 29 augustus staat de 'Startnotitie Woningbouw IJsbanaanlocatie' op de agenda van de Commissie ontwikkeling. Deze startnotitie beschrijft de uitgangspunten voor een, door woningcorporatie Elan Wonen, uit te voeren planontwikkeling naar de mogelijkheden van (sociale) woningbouw in het gebied tussen de IJsbaan, het Kennemer Sportcenter en de woonwijk de Krim.

Wij sturen u deze brief als bewoners en mede namens een aantal direct omwonenden van de beoogde ontwikkellocatie. We hebben verder constructief overleg met de Wijkraad De Krim. Naast het feit dat we direct omwonenden zijn, zijn we als professionals werkzaam in de ruimtelijke ordening voor onder andere de gemeente Amsterdam en Leiden.

Hoewel de ontwikkelingen een erg grote verandering kunnen gaan betekenen voor onze dagelijkse woonomgeving hebben wij als bewoners begrip voor de regionale woningbouwopgave en snappen ook dat in dat kader de locatie naast de IJsbaan en het Kennemer Sportcenter door de gemeente Haarlem wordt onderzocht. De startnotitie is niet compleet maar bevat ook een aantal goede randvoorwaarden waarbinnen een kwalitatief goed plan ontwikkeld zou kunnen worden.

Maar we hebben ook echt een aantal stevige zorgen. We zijn van mening dat u als raadsleden van deze zorgen op de hoogte moet zijn. U bent degene die het college hier kritisch over kan bevragen en al dan niet via moties of amendementen wijzigingen kunt doorvoeren.

Een mogelijke ontwikkeling van deze locatie kan, mits goed uitgevoerd, een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave én aan een goede stedenbouwkundige aansluiting van de wijk de Krim op het Sportgebied. Maar een onzorgvuldig plan en proces, met als doel zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen realiseren, kan tot gevolg hebben dat een belangrijk stuk Haarlem op onzorgvuldige wijze 'volgebouwd' wordt. Helaas hebben we hier recent in onze wijk behoorlijk negatieve ervaringen mee:

- De inpassing van het IBIS hotel naast de IJsbaan is wat betreft parkeren, waterhuishouding, inrichting openbare ruimte en positie bouwvolume (letterlijk tegen de IJsbaan aangebouwd) op zijn zachts gezegd niet het toonbeeld van stedenbouwkundige kwaliteit.
- Het proces rondom de woontoren op het Pim Mulier sportpark verdient ook verre van de schoonheidsprijs. Daar komt nog bij de privatisering van een parkeerterrein op een sportpark met hoge parkeerdruk en een stedenbouwkundige inpassing van de toren zonder enige context.

Wij spreken u als raadslid aan om te voorkomen dat we nu in korte tijd een derde stedenbouwkundige flater in onze wijk voor onze kiezen krijgen. De startnotitie is daarvoor het goede moment. Wanneer nu een start gemaakt wordt op basis van de goede en gedragen uitgangspunten kan een goed planproces worden doorlopen en kan een goed plan gemaakt worden. U kunt dan als raadslid in de vervolgstappen controleren op de vastgestelde uitgangspunten. Zoals gezegd staat er een aantal goede uitgangspunten geformuleerd in de startnotitie:

- Parkeeroplossing moet gevonden worden binnen plangebied
- Verkeersstructuur van de wijk moet gescheiden zijn van verkeersstructuur van sportgedeelte
- Groen moet behouden en waar mogelijk toenemen
- De overgang van woonwijk naar Sportgebied moet zorgvuldig worden vormgegeven, onder andere door een oplopende bouwhoogte en een maximale bouwhoogte niet hoger dan het Sportcenter, oplopend vanaf de wijk
- Aandacht voor privacy en bezonning van bestaande woningen.

Daarnaast spreken wij onze waardering uit voor de open houding van de gemeentelijke projectmanager. Maar helaas zijn wij er nog zeker niet gerust op dat het proces zal leiden tot een goed plan.

Onze zorgen:

1. Elan als integrale gebiedsontwikkelaar: Elan is een woningcorporatie met als wettelijk doel het zorgen voor goede, betaalbare (sociale) huurwoningen. De voorliggende opgave is veel breder dan dat. Het is een integrale gebiedsontwikkeling waarbij afwegingen gemaakt moeten worden ten aanzien van verkeer (wijkontsluiting, belangrijke fietsroute langs de Randweg, aan- en afvoer evenementenverkeer etc), parkeren (een gebouwde parkeervoorziening vergt specifieke kennis), groen, stedenbouwkundige kwaliteit, logistiek, etc. Daarnaast betreft het een locatie van stedelijke betekenis gezien de ligging (zicht) aan de randweg en de sterk regionale functies IJsbahn en Sporthal. Bovendien betaalt Elan de gemeente voor ambtelijke uren. Dat is lastig te rijmen met de functie van de gemeente als degene die het maatschappelijk belang in zo'n belangrijk gebied moet afwegen.

Risico: Te grote focus op woningbouw, overige aspecten als goede aansluiting op omgeving, groen, goede parkeeroplossing raken ondergesneeuwd of worden wegbezuinigd. Het doemscenario is het derde slecht ingepaste ontwikkeling in onze wijk, een niet passende hoeveelheid woningen, geflankeerd door een goedkoop uitgevoerde bovengrondse parkeergarage langs de Randweg.

Voorstel: heroverwegen van de rolverdeling. De gemeente zou in de lead moeten zijn gezien de integraliteit van de opgave, Elan zou een van de deelontwikkelaars moeten zijn voor het sociale woningbouwdeel. Bijkomend voordeel is dat de gemeente zo ook beter in staat is tot financiële controle en planoptimalisatie en voor de uitvoering van de overige delen van het plan minder afhankelijk is van Elan.

2. Complexe haalbaarheid van het plan: veel ambities gestapeld. Grote vragen bij de haalbaarheid. Sociale woningbouw gaat gepaard met relatief lage grondopbrengsten. Goed ingepast (gebouwd) parkeren kost veel geld. De uitgangspunten uit de startnotitie: parkeren compenseren op locatie, behoud groen en een zorgvuldige inpassing van het bouwvolume kunnen waarschijnlijk niet betaald worden uit de grondopbrengsten. Wanneer er hoofdzakelijk sociale huurwoningen gebouwd worden. Wij hebben grote vraagtekens bij het uitgangspunt 'kosten neutraal'.

Risico: vergroting van bouwvolume om plan haalbaar te maken, met als gevolg slechte totaalkwaliteit, of anderszids afbreuk doen aan de randvoorwaarden uit de startnotitie.

Voorstel: expliciet in de notitie benoemen dat het uitgangspunt kostenneutraal niet doorslaggevend mag zijn ten koste van andere (meer kwalitatieve) uitgangspunten. Als de conclusie is dat het plan niet haalbaar is op basis van de benoemde randvoorwaarden is het beter de huidige situatie te bevroren in plaats van een halfbakken plan uit te voeren.

3. Behoud van bestaande groene kwaliteiten: In de startnotitie staat duidelijk vermeld dat groen behouden en vergroot moet worden. Tegelijkertijd staat genoemd dat het de groene zone ten noorden van de JP Coenlaan, indien nodig, bebouwd kan worden. Dit is in tegenstrijd met elkaar. Deze groene zone is beeldbepalend en is onlosmakelijk onderdeel van woonwijk De Krim. Er staan 40 jaar oude iepen en wordt veel gebruikt door kinderen uit de buurt. Het maakt daarom bewust onderdeel uit van een ander bestemmingsplan dan het bestemmingsplan voor het sportgebied. Dit groen kan juist nog beter benut worden in de plannen dan de deur op een kier te zetten om het te bebouwen.

Risico: Om het plan haalbaar te maken wordt het areaal zo veel mogelijk uitgebreid, verdwijnt deze aantrekkelijke hoofdgroenstructuur. In plaats van mooie beloftes gaat de kwaliteit van de wijk er op achteruit.

Voorstel: De plangrens in de startnotitie aan te passen tot op de JP Coenlaan en daarmee behouden van deze hoofdgroenstructuur.

4. Zorgvuldige participatie: We waarderen de open houding van de gemeentelijke projectmanager en hopen dat dit ook in het verdere traject het geval zal zijn. Wij hebben veel expertise in de wijk en willen die graag inzetten om samen tot een goed plan te komen. Op constructieve wijze. Bij deze het aanbod om onze kennis in te zetten. In de huidige opzet zal Elan de trekker zijn. Er zijn wel toezeggingen maar er is nog concreet geen zicht op de wijze van participatie.

Risico: omwonenden worden te laat betrokken, lokale kennis wordt niet benut, veel weerstand met stroperig proces en veel (politiek) gedoe als gevolg.

Voorstel: Met direct omwonenden middels een klankbordgroep op constructieve wijze om tafel vóór dat ontwerpers schetsen gemaakt hebben. Bijvoorbeeld door het leveren van input op de opdrachtformulering van het stedenbouwkundig bureau. Zoals aangegeven zetten wij graag onze kennis en expertise in.

Tot slot een aantal losse overwegingen:

- Het huidige parkeerterrein fungeert ook als flexibele ruimte in de stad voor minder voor de hand liggende functies zoals bijvoorbeeld circusvoorstellingen, opstaplocatie voor touringcars, camperplaats, tijdelijke opslag voor materiaal van Spaarnelanden, sportevenementen en de huisvesting van kermisexploitanten in april/mei, etc. Het bebouwen van deze locatie betekent dat voor deze functies nieuwe plekken gevonden moeten worden in een al volle stad, met de nodige (politieke) discussies tot gevolg.
- Door dit initiatief als vervolg op de woontoren op het Pim Mulier Sportpark lijkt weinig over te blijven van de ambitie voor de Sportboulevard Haarlem. De vraag is of dat een bewuste keuze is of dat dit gewoon gebeurt. Het zou goed zijn als dit een expliciete politieke keuze is.
- Kan de gemeente voldoende capaciteit vrijmaken om regie te voeren op kwaliteit (waaronder het bewaken van alle uitgangspunten in de startnotitie)? Financiert Elan ook in de volgende fase de gemeentelijke inzet?

Resumé

Dat de gemeente onderzoekt of een woningbouwontwikkeling op de locatie naast de IJsbaanlaan kans van slagen heeft is op zich geen gekke gedachte. Indien goed uitgevoerd kan het ook een meerwaarde hebben voor de wijk De Krim. Deze opgave is echter complexer dan in de startnotitie wordt beschreven. Als parkeren binnen het plangebied (gebouwd) oplost moet worden, als de verkeersontsluiting nu al ingewikkeld is, als een stedenbouwkundig goede overgang gemaakt moet worden van wijk naar sportgebied en als het groen minimaal behouden moet blijven en als dit alles kostenneutraal gerealiseerd moet worden dan is dat een hele stevige opgave. De gemeente zou zelf op deze belangrijke stedelijke locatie veel meer de regie moeten nemen in plaats van dit over te laten aan een woningbouwcorporatie. De wens om snel woningen te bouwen mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de stad. Je kunt het maar een keer verkeerd doen. Helaas hebben we daar recente voorbeelden van in onze wijk. Graag denken wij met een groep bewoners met expertise in de gebiedsontwikkeling intensief en constructief mee bij eventuele vervolgstappen. Dat zou een mooie invulling zijn van de door het college gewenste 'nieuwe democratie'. Hopelijk heeft u hiermee aanvullende inzichten verkregen met betrekking tot de te bespreken "startnotitie Woningbouw IJsbaanlaan". Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bereiken via e-mail of telefoon. We zijn zeer bereid een toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

Peter Heida

Marije Raap