



Lingotto
T.a.v. mevrouw B. Blomjous
Postbus 93081
1090 BB Amsterdam

Bblomjous@lingotto.nl

Ons kenmerk PCM/2019/200858
Datum 11 maart 2019
Afdeling PCM
Contact E. Zeelenberg
Telefoon 06-18350758
E-mail ezeelenberg@haarlem.nl
Bijlage(n) -

Onderwerp: ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom

Geachte mevrouw Blomjous, beste Bess,

Eind augustus 2018 ontvingen wij uw (concept-)ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom ter beoordeling. Wij zijn content met de kwaliteit en de snelheid waarin u het concept-ontwikkelingsplan heeft opgesteld. Bovendien is het aanlevermoment geheel in lijn met de (termijn)afspraken van 4 maanden die is opgenomen in de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' die gemeente en Lingotto op 26 april 2018 tekenden. Wij beschouwen het ingediende ontwikkelingsplan als de overeengekomen ontwikkelingsvisie. In deze brief geven wij onze reactie op het concept-ontwikkelingsplan: de belangrijkste boodschappen en een aantal aandachtspunten.

Boodschappen

1. Wij waarderen de bevologenheid en de wijze waarop Lingotto sinds zij eigenaar is van het merendeel van de grond en het vastgoed aan de slag is gegaan met Haarlemmer Stroom. Met de hoge ambities voor de komende jaren, met het dagelijks beheer dat direct op orde is gebracht en met de constructieve gesprekken met de gemeente.
2. We vinden het ontwikkelingsplan passend bij het na te streven doel voor dit gebied: een ontwikkeling op gang brengen om van het gebied een culturele hotspot te maken met behoud van het industrieel erfgoed. Het gepresenteerde ensemble is volgens ons goed in balans en straalt absoluut de na te streven levendigheid uit met aandacht voor het bestaande en de betekenis voor de hele stad.
3. Het standpunt van de gemeente is dat er geen ruimte is voor 'wonen' in de Waarderpolder. Ook niet met sociale veiligheid als argument. Los daarvan gelden voor de functie wonen strenge geluidscirkels die mogelijk een belemmering vormen. Een en ander staat beschreven in het Derde Convenant Waarderpolder (2016) en het Coalitieakkoord Haarlem (2018). In het ontwikkelingsplan wordt nu wel de suggestie voor wonen gedaan, onder andere op pagina 21.
4. We zien dat het ontwikkelingsplan substantieel afwijkt van het bestemmingsplan, terwijl in de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' het adagium staat: 'het vigerende bestemmingsplan geldt tenzij'. Dat heeft een aantal consequenties voor:
 - het RO/vergunning-traject: de bestemming moet dan op enig moment gewijzigd worden via een nieuw bestemmingsplan of WABO-procedure(s).

- de financiën: er is veel openbare ruimte getekend op plekken die een gebouwde bestemming hebben, en dat andersom de dure vierkante meters / de nog te verkopen gemeentegrounden niet volledig benut zijn. Daarbij is het goed om te weten dat de gemeentelijke grondexploitatie is gebaseerd op het eerdere ontwerp van Max van Aerschot dat 1-op-1 is overgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De bebouwing en openbare ruimte in de gemeentelijke kavels is voor ons nu uit verhouding en onacceptabel.
- de plankosten: een anterieure overeenkomst kan nodig zijn indien de gemeente de verplichting heeft de (plan)kosten te verhalen voor het gebied dat u al gekocht heeft.

Opgave is om op zoek te gaan naar mogelijkheden, vooral aan de zuidzijde van het plangebied, om meer bebouwing toe te voegen. Niet alleen om financiële en verdichtingsredenen, maar ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk. De nu getekende verbinding aan de zuidzijde van het plangebied vinden we te breed en vormt geen daadwerkelijke verbinding.

5. Veiligheid bij de beoogde haven is voor ons cruciaal. Zeker gelet op de aanwezige vrachtschepen die gebruik maken van de Industriehaven en de mogelijke golfslag en stuwings nabij de Figebrug. We willen dat Lingotto de afstand van 25 meter (gemeten vanaf de remmingswerken) in acht neemt en dat de wachtvoorziening aan de zuidzijde van de Industriehaven voor schepen in tact blijft. De veiligheid is voor ons randvoorwaardelijk. Vanuit economisch perspectief en vanuit de opgave voor watercompensatie zien we wel meerwaarde voor een haven in het plangebied.

Overige aandachtspunten

- *Bedrijven en milieuzonering.* We adviseren om een verkennend gesprek te voeren met de Omgevingsdienst IJmond over geplande gevoelige bestemmingen zoals hotels (> 1.500 m²) en kantoorruimtes (>1.500 m²).
- *Hotel.* We adviseren kennis te nemen van het nieuwe hotelbeleid dat naar verwachting in het voorjaar vastgesteld wordt. De gemeente zet daarbij in op innovatieve concepten, bij voorkeur buiten het centrum, waarbij aandacht is voor de buurt, voor functiemenging, voor duurzaamheid en sociaal ondernemen.
- *Werkgelegenheid.* We streven naar zoveel mogelijk verdichten van de stad en de Waarderpolder. Daarvoor zijn werkgelegenheidsafspraken gemaakt in het Derde Convenant Waarderpolder (2016): acht arbeidsplaatsen te realiseren per 1.000 m² (grond)bedrijfsoppervlak. Het is wenselijk om hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten.
- *Parkeren.* We adviseren om de parkeerconsequenties van het ontwikkelingsplan vroegtijdig in beeld te brengen: een check te doen op de gehanteerde parkeernormen en inventariseren en afwegen of de gebouwde parkeervoorziening ook bedrijven buiten het plangebied kan bedienen. De te bouwen parkeervoorziening, die we toejuichen, moet geen mobiliteitshub worden genoemd, vanwege het ontbreken van een ov-knooppunt.
- *Verbindingen.* We adviseren om toekomstige verbindingen uit de Structuurvisie Openbare Ruimte of de visie Spaarnesprong een plek te geven in het ontwikkelingsplan. Zoals de onderdoorgang Prinsenbrug, een extra brug over het Spaarne en een voetgangersverbinding langs de oostoever van het Spaarne.
- *Water.* We adviseren om een waterparagraaf op te nemen en de verschillen in verharding tussen 2010 en de huidige plannen in beeld te brengen. Dit is nodig om de toe te voegen hoeveelheid



water te kunnen berekenen. Vanuit HH Rijnland is er een verplichting om 15% water in het plangebied toe te voegen bij toevoeging van verharding.

- *Cultuur*. We zien graag het behoud en versterking van bestaande functies die passen in het gepresenteerde concept terug in het plan. Het gaat vooral om het behoud van Nieuwe Vide, een kunstenaarscollectief dat al twintig jaar bestaat en gevestigd is in het voormalige administratiekantoor op het terrein.

Vervolg

Ons voorstel is om gezamenlijk met deze aandachtspunten aan de slag te gaan en het ontwikkelingsplan op punten te veranderen en aan te scherpen. Daarbij willen we de bestaande constructieve dialoog tussen gemeente en Lingotto voortzetten. Ons streven is om voor de zomer het definitieve ontwikkelingsplan af te ronden, en dit vervolgens aan het college aan te bieden en ter kennisname naar de gemeenteraad te sturen.

Met vriendelijke groet,

Conny Valkhoff
Gebiedsmanager