



het rozenprieel een wijk in beweging

ONTVANGEN
Gemeente Haarlem
28 FEB. 2014

Van: Wijkraad Rozenprieel
Aan: de leden van de Haarlemse gemeenteraad
de fracties van de politieke partijen van Haarlem
Afschrift: College van B&W

Betreft: voorkeursvariant "Koningshof" in herontwikkeling van de locatie Koningstein

Haarlem, 27 februari 2014

Zeer geachte leden van de Haarlemse gemeenteraad, zeer geachte fractieleden,

De Wijkraad Rozenprieel heeft onlangs kennisgenomen van het B&W besluit (2014/21874) met betrekking tot de herontwikkeling van de locaties Koningstein en Edelweiss. De locaties Koningstein en Edelweiss zijn zeer prominente plekken in onze wijk en stad. Middels dit schrijven willen wij u informeren over onze kijk op de huidige stand van zaken in het denken over deze locaties. Hierbij vragen wij uw steun voor de in onze ogen beste ontwikkelingsrichting voor de locatie Koningstein, te weten Koningshof. Wij hebben fundamentele bezwaren tegen de door B&W gekozen oplossing, waarvoor wij uw aandacht vragen. De keuze van het college tegen de breed gedragen voorkeursvariant Koningshof is in onze ogen niet goed beargumenteerd, en wij vragen u daarom B&W opdracht te geven dit besluit op het punt van het Spaarnefront te herzien.

De wijkraad Rozenprieel heeft, samen met omwonenden en andere belanghebbenden, waaronder het bestuur van de Hannie Schaft school en de Vereniging van Eigenaren European, als klankbordgroep een actieve inbreng gehad in de ontwikkeling van de gemeentelijke *Stedenbouwkundige visie locatie Koningstein* (januari 2014). Dit proces vond het afgelopen half jaar plaats en was intensief. De klankbordgroep heeft daarmee actief haar zienswijze gebracht in het proces wat uiteindelijk heeft geleid tot het gemeentelijke visiedocument waarop het college onlangs genoemd besluit heeft genomen.

Waardevolle opmerkingen over stedenbouwkundige context Rozenprieel

De gemeentelijke stedenbouwkundige visie bevat ware en waardevolle opmerkingen over de stedenbouwkundige context in het Rozenprieel in het algemeen, en de locatie Koningstein in het bijzonder. Deze opmerkingen zijn gedeeltelijk goed vertaald in de opgestelde randvoorwaarden stedenbouw.

Het uitgangspunt van sloop van de bestaande toren, die onze wijk al een halve eeuw ontsiert, onderschrijven wij. Wij zijn ervan overtuigd geraakt dat opnieuw bouwen op deze locatie een hogere stedenbouwkundige kwaliteit opleveren kan. Daarbij blijven wij wel uitdrukkelijk duurzaamheid in sloop en nieuwbouw belangrijk vinden.

Wij juichen ook de bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en architectuur toe. De noodzaak van behoud van bestaand groen en toevoeging van nieuw groen in onze sterk versteende wijk benadrukken wij. Wij zijn blij met het voorstel tot renovatie van het industrieel complex Edelweiss – de voormalige fietsenstalling van Koningstein – in CPO.

Wijk niet schuil laten gaan achter hoog Spaarne front

Het spijt de wijkraad echter zeer dat het college van B&W ons belangrijkste uitgangspunt niet in haar besluit heeft overgenomen. De Wijkraad Rozenprieel wil primair de binding behouden tussen het Spaarne en de wijk. De achterliggende wijk mag niet door een hoog en breed front gescheiden worden van de rivier en de rest van de stad. De wijkraad heeft dit uitgangspunt gedurende het proces voortdurend naar voren gebracht. De gemeentelijke werkgroep is desalniettemin blijven vasthouden aan een model, “Spaarneplaats”, met een zeer hoge, brede en diepe frontbebouwing langs het Spaarne. Wij zijn van mening dat een dergelijk hoog front niet past bij de schaal van de wijk, de achterliggende bebouwing afsluit, en de geplande

nieuwe laagbouwwijk zal overschaduwen, waardoor het er onprettig wonen zal zijn. De naam Spaarneplaats is dan ook feitelijk onjuist gekozen: de “plaats” die zal ontstaan in dit model zal niet aan het Spaarne zijn, maar juist daarvan zijn afgesloten door een hoog flatgebouw.

De klankbordgroep moet helaas vaststellen dat de gemeentelijke visie niet vanuit kwaliteit maar vanuit een vooraf bepaalde minimale opbrengst is ontwikkeld. Daardoor is er niet vrij over de stedenbouwkundige kwaliteit van de herontwikkeling gedacht. Het model Spaarneplaats is op belangrijke punten naar het beoogde volume toegeschreven. Hoewel ook de wijkraad oog heeft voor de opbrengsten uit verkoop voor de gemeente, dient ons inziens de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit op deze markante plaats voorop te staan.

Breed gedragen voorkeursvariant “Koningshof”

Stedenbouwkundige Nynke Jelles en landschapsarchitect Peter de Ruyter ontwikkelden intussen zelfstandig en onafhankelijk een eigen visie op wenselijke herontwikkeling van het gebied.¹ Hun uitwerking “Koningshof” is wél primair² vanuit kwaliteit en leefbaarheid ontwikkeld. Het plan voorziet in een vriendelijke laagbouwwijk, wat grotere grachtenpanden langs het Spaarne, en ruime verbindingen met het Spaarne. Op aandringen van de wijkraad is de Koningshof uiteindelijk ook in het gemeentelijke visiedocument opgenomen als voorkeursvariant van de wijk binnen de gemeentelijke uitgangspunten.

De wijkraad Rozenprieel is enthousiast over Koningshof. Het plan past goed bij de schaal van onze wijk, en behoudt bovendien de door ons zo vurig gewenste verbindingen met het Spaarne. Daarbij is het model Koningshof praktisch veel beter uitvoerbaar. Zo past in Koningshof parkeren zonder meer op eigen terrein, behoudt het de bestaande oude bomen en het groen, komt het tegemoet aan de uitdrukkelijke wens van de Hannie Schaft school voor een ruime bereikbaarheid vanaf het Spaarne, en voorziet het in een nadere architectonische uitwerking door middel van een prijsvraag.

¹ Nynke Jelles en Peter de Ruyter, Herontwikkeling Koningstein – eo, “een breed gedragen alternatief”, Haarlem, 1 december 2013. Zie ook bijgaande tekst, waarmee de opstellers op 20 februari inspraken bij de Commissie Ontwikkeling.

Koningshof: Stedenbouwkundige kwaliteit met een goede opbrengst

Het kleinere volume van Koningshof vertaalt zich maar in beperkte mate in een lagere opbrengst voor de gemeente. In het B&W besluit staan twee eindwaardebepalingen genoemd. B&W model Spaarneplaats zou een verwacht positief resultaat heeft van €188.000,- en model Koningshof een negatief resultaat van €265.000,-. Wij hebben gegronde redenen te twijfelen aan de juistheid van deze cijfers. Deze getallen die in het B&W besluit genoemd worden zijn niet in lijn met de conclusies die volgen uit onafhankelijke berekening die de Wijkraad heeft laten maken ten aanzien van de residuele waarde van de voorkeursvariant Koningshof. Uit deze berekening blijkt namelijk dat de opbrengst van Koningshof (vanaf bouwrijp) met ruim 1.700.000 euro positief en aanzienlijk is. Deze opbrengst uit Koningshof is maar enkele tonnen lager dan die uit Spaarneplaats, en ruim positief.

De klankbordgroep is niet gekend in de berekeningen vanuit gemeentelijke zijde. Ondanks herhaalde navraag zijn de gemeentelijke kostenramingen voor sloop niet met ons gedeeld. Ook de boekwaarde van het terrein (waarschijnlijk inclusief Edelweiss), die een onduidelijke rol speelt in de gemeentelijke berekeningen, is voor ons verborgen gehouden. Maar de boekwaarde lijkt wel te zijn afgetrokken van de residuele waarde. Mogelijk komt de Koningshof zo uit op een negatief resultaat. Wij vinden dit een zeer intransparante vergelijkingsgrond en onvoldoende informatie voor een goede keuze voor het Spaarnefront. De gestelde verwachte resultaten verbazen de wijkraad zeer, en komen ons als onwaarschijnlijk laag voor.

De wijkraad Rozenprieel is van mening dat een wat lagere, maar wel duidelijk positieve, opbrengst in verhouding tot de veel hogere kwaliteit van de voorkeursvariant Koningshof acceptabel is. Van de hoge kwaliteit van Koningshof zullen de stad en onze wijk immers tot in lengte van jaren genieten. De prijs/kwaliteitsverhouding dient open en eerlijk te worden afgewogen, zodat tot een gedragen politieke keuze kan worden gekomen.

Herontwikkeling locatie Koningstein vastleggen in nieuw bestemmingsplan Rozenprieel

Wij waarschuwen voorts met klem dat de contouren van gewenste herontwikkeling eerst in het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel, dat in de komende maanden dient te worden opgesteld, moeten worden vastgelegd, alvorens het terrein af te stoten voor (particuliere) herontwikkeling. Verkoop met de bouwrechten zoals in het vigerende bestemmingsplan zijn

opgenomen zal namelijk zeker tot een zeer slechte ontwikkeling leiden. Met het open laten van de locatie riskeert de gemeente alle grip op de herontwikkeling te verliezen.

Het eerdere plan Dromenstein

In een eerder stadium, vooruitlopend op de ontwikkeling van een gemeentelijke visie, vroeg de Wijkraad Rozenprieel aandacht voor de vele mogelijkheden op deze prachtige locatie met het plan “Dromenstein”.² Hierin wordt uitgegaan van duurzaam hergebruik van het bestaande gebouw, met een sterk gereduceerd volume. Dromenstein behoudt ook nadrukkelijk de bestaande open verbindingen met het Spaarne en voorziet in bestaand en nieuw groen. De gemeente gaat in haar visie op basis van diverse argumenten uit van sloop van het bestaande gebouw. Het plan Dromenstein wordt door de gemeente onhaalbaar geacht. De wijkraad is van mening dat - als sloop het uitgangspunt is - nieuwbouw de wijk een positieve impuls geeft maar in geen geval tegen de prijs van een nieuwe dominante detonerende hoogbouwkolos.

Wijkraad vraagt de Haarlemse fracties te kiezen voor passende nieuwbouw: Koningshof

De wijkraad Rozenprieel vraagt, uitgaande van sloop van de bestaande toren, haar volksvertegenwoordigers te kiezen voor kwalitatieve en duurzame nieuwbouw die past bij de schaal van de wijk en haar niet afsluit van het Spaarne. Dat wil zeggen, te kiezen voor een passend front, zoals uitgewerkt in Koningshof. Wij vragen de gemeenteraad daartoe de berekeningen die aan het voorliggende B&W besluit ten grondslag liggen grondig te controleren, zodat een eerlijke en transparante vergelijking kan worden gemaakt tussen de twee frontvarianten. Voorts vragen wij de gemeenteraad erop toe te zien dat de contouren van de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling zorgvuldig in het nieuwe bestemmingsplan op zullen worden genomen, alvorens de gemeente tot verkoop overgaat.

Koningshof past prachtig op deze locatie en wordt breed gedragen door de buurt. Onze variant verdient een eerlijke kans in een transparante vergelijking van alternatieven.

² John van Rooijen, Buitenplaats Nieuw Koningstein, Dromenstein, maart 2012.

Wij vertrouwen op uw steun om het college ertoe te bewegen ook te kiezen voor Koningshof.
Uiteraard zijn wij bereid onze mening nader toe te lichten en de in onze opdracht uitgevoerde berekeningen te delen.

In vertrouwen kijken wij uit naar uw spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

Wijkraad Rozenprieel, namens deze,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Maarten Pieter Schinkel

Voorzitter