

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Haarlem

CC:
Fractievoorzitters Haarlemse gemeenteraad.
Stadsredactie Haarlems Dagblad

Van:
Badhuisoverleg EKP terrein 19 april 2017

Onderwerp:
Bouwplannen project Plaza West op voormalige EKP-terrein aan de Menno Simonszweg te Haarlem.

Datum 4 mei 2017.

Geacht College,

Op 19 april jl. kwamen in Het Badhuis te Haarlem vertegenwoordigers van organisaties en omwonenden bijeen naar aanleiding van de bouwplannen voor het voormalige EKP terrein in het kader van het project Plaza West. Doel van deze bijeenkomst was de verontrusting over deze plannen te delen en vervolgens kenbaar te maken aan de haarlemse politiek.

Aanleiding

Volgens het oorspronkelijke “Uitwerkingsplan EKP-terrein”, dat onderdeel is van het vigerende bestemmingsplan Pijlslaan, zou het bouwplan voor dit gebied kantoren betreffen met ruim 200 woningen en met maximale bouwhoogten van 15 resp. 20 m.

Begin 2016 is echter door een nieuwe projectontwikkelaar, de fa. De Brug te Ommen, een totaal ander plan gepresenteerd dat van ruim 600 woningen uitgaat; drie keer zoveel dus als aanvankelijk voorzien en met bouwhoogten van 16,50 resp. 22 m. Deze passen slechts met gebruikmaking van uitzonderingsbepalingen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Daarnaast komen er verschillende nieuwe faciliteiten waaronder een sportschool en een Monkey Town; attracties die veel publiek en dus nog meer verkeer aantrekken. Ook gaan de winkels van Albert Heijn en Aldi uitbreiden.

Omwonenden voelen zich door deze nieuwe plannen overvallen en zijn zeer verontrust over de te verwachten negatieve gevolgen voor hun wijk en de omgeving daarvan.

Ondanks gesprekken die er inmiddels zijn geweest tussen ontwikkelaar, gemeente en een aantal bewoners verenigd in Wijkbelang Plaza West, hebben veel betrokkenen, waaronder een aantal lokale organisaties, nog steeds grote zorgen. Deze betreffen, in willekeurig volgorde:

- de grote hoogte en de massaliteit van het plan, die niet passend zijn in en geen recht doen aan de omliggende bebouwing die over het algemeen uit laagbouw bestaat;
- het gefaseerd indienen van vergunningaanvragen en het ontbreken van gedegen onderzoeken naar de effecten van de totale ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving van Plaza West, waardoor er grote onrust is over die effecten op de leefomgeving;
- verkeerscongestie, vervuiling en verkeersonveiligheid door de grote toename van het autoverkeer die in de directe omgeving (Pijlslaan, Westergracht) mag worden verwacht na realisatie van het totale plan;
- parkeerdruk in de wijk vanwege een capaciteitsmeting die volgens de omwonenden niet klopt;
- het verlies van privacy en de toename van geluidsoverlast voor de omliggende bestaande laagbouwwoningen na realisatie van Plaza West in de nu voorliggende vorm;
- de chaos die in de omgeving dreigt te ontstaan doordat een duidelijk communicatie- en veiligheidsplan m.b.t. de geplande bouwactiviteiten vooralsnog ontbreekt;
- de relatie tussen de verschillende nieuwbouwprojecten in de buurt;
- de hoogte en situering van de geprojecteerde gebouwen verstoren het zicht op de kathedrale basiliek vanuit diverse gezichtspunten in de omgeving, waaronder de zichtlijn vanaf de Elswoutslaan op de Nieuwe Bavo;

- de huidige plannen met een rigide horizontale opbouw doen afbreuk aan het gevarieerde stadsgezicht van Haarlem. Een meer gelaagde opbouw zal het aangezicht van de zo prachtig gerestaureerde Kathedrale Basiliek St. Bavo ten goede komen.

De meeste aanwezigen hebben, individueel of via hun organisaties, inmiddels formeel bezwaar aangetekend tegen de eerste omgevingsvergunningen voor de gebouwen 1, 5, 6 en 8 aan de westflank van het terrein. Voor de overige gebouwen aan de oostzijde van het plan zijn vergunningen momenteel in voorbereiding.

De gemeente heeft op de ingediende bezwaren schriftelijk gereageerd. De bezwaren worden door de ambtenaren met technische en juridische argumenten weersproken. Belangrijkste argument van hen is dat de bouwplannen mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan Pijlslaan. Alleen was dat gebaseerd op ongeveer 200 woningen en niet 600.

Dit roept de vraag op of bij de totstandkoming van dat bestemmingsplan wel voldoende rekening is gehouden met de negatieve gevolgen van de aldaar gecreëerde bouwmogelijkheden op het EKP terrein. Ook was er overleg over de intrekking van een aantal bezwaren in ruil voor concessies ten gunste van de leefbaarheid voor direct omwonenden, maar tot juridisch afdwingbare toezeggingen heeft dit nog niet geleid.

Aanwezigen op 19 april zijn allen voorstander van de bouw van woningen ter plaatse, maar vinden dat de massaliteit en massiviteit van dit project on-Haarlems is en hopelijk geen voorbode zal zijn van invulling van de opgeve van 20.000 meer woningen door de komende decennia.

Oproep aan het bestuur van Haarlem

Daarom doen de verontruste Haarlemmers de volgende oproep aan het bestuur van de gemeente Haarlem:

- Maak geen gebruik van de eigen wijzigingsbevoegdheid door bovenop de krachtens het vigerende bestemmingsplan toegestane hoogte nog eens 10% extra toe te staan.
- Voorzie in een integrale benadering van de gebiedsontwikkeling Plaza West, waarin getoetst wordt of de ontwikkeling toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is.
- Nodig op de kortst mogelijke termijn (de vergunningen voor de helft van de gebouwen zijn immers al afgegeven!) de belanghebbende burgers en organisaties uit voor een constructief overleg over alle gememoreerde bezwaren, bij voorkeur in een structurele vergadercyclus. In onze ogen kan alleen dan een meer integrale afweging van de voors en tegens plaatsvinden.

De aanwezigen doen voorts een beroep op allen om het nu voorliggende bouwprogramma zo aan te passen, dat er een eindresultaat komt waarmee alle betrokkenen tevreden kunnen zijn. Uw Haarlem is immers ook ons Haarlem!

De volgende organisaties waren op 9 april aanwezig en onderschrijven de strekking van deze brief:

- Wijkbelang Plaza West
- Leefbaar Haarlem Zuid West (Bewoners Pijlslaan en Van 't Hoffstraat)
- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem
- Historische vereniging Haarlem
- Erfgoedvereniging Heemschut

Informatie over deze brief kan worden verkregen via contactpersoon:

W.J. Gerlagh, voorzitter Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem en bereikbaar via:

E wim@swth.nl
T 06 24 28 56 43

Namens de genoemde organisaties:

W.J. Gerlagh