

Meedenkgroep OZZW

De heer F. Roduner, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
p/a/ secretariaat.roduner@haarlem.nl
Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Uw referentie

Ontwikkelzone Zuid-West

Onze referentie

Ontwikkelvisie OZZW

Datum

6 januari 2019

Geachte heer Roduner,

Bij besluit van het college van B & W 2017/334563 (vaststellen informatienota) d.d. 25 juli 2017 is besloten tot het in het leven roepen van een meedenkgroep, hierna te noemen MDG van belanghebbenden bij het tot stand brengen van een visie voor de Ontwikkelzone Zuid-West.

De MDG stelt voorop dat zij voorstander is van herontwikkeling van het betreffende gebied, waaraan zij in de diverse sessies constructief heeft meegewerkt.

Hierna geeft de MDG haar conclusie en advies ten aanzien van de concept Ontwikkelvisie. Vervolgens becommentarieert zij enerzijds het proces van de totstandkoming van de concept Ontwikkelvisie onder de enthousiaste leiding van de zone-ontwikkelaar, alsmede de concept Ontwikkelvisie zelf.

Conclusie en advies

De concept Ontwikkelvisie zoals deze is voorgelegd aan de MDG voor haar finale commentaar, is een versie waarmee de MDG niet geassocieerd wenst te worden. Dat is vanuit het gezichtspunt van de MDG onmogelijk omdat dat concept niet voltooid was, onvolledig en met talloze doublures, daarmee een onoverzichtelijk document van 56 pagina's. Daarmee heeft het hele proces in de ogen van de MDG veel weg van een rituele dans. Voor dit alles wenst de MDG zich echter niet te lenen.

Het kan anders en het moet onzes inziens ook anders.

Wij adviseren u daarom om:

- Een nieuw onderzoek op te starten waarin de leefbaarheid als uitgangspunt wordt genomen voor de ontwikkelvisie. Op basis daarvan zouden een aantal vooronderzoeken moeten worden uitgevoerd die onomstotelijk aantonen dat het mogelijk is om de beoogde aantallen in de voorgestelde ruimte te realiseren in relatie tot onder andere de consequenties voor de luchtkwaliteit, geluidsbelasting, groen, wegen, parkeerplaatsen, scholen, speelplekken etc. Hierbij kan bijvoorbeeld de Bezuidenhoutmonitor als voorbeeld dienen:
<https://bezuidenhout.nl/blog/2018/04/20/monitor-maakt-leefbaarheid-bezuidenhout-als-eerste-in-nederland-inzichtelijk/>
- Tevens nota te nemen van de uitkomsten van de brede bewonersenquête die in januari 2019 zal worden gepubliceerd. Zie hiertoe
https://docs.google.com/forms/d/1z7fuPJAwUKYwExuleb_ZixhCxrkiY9XmIjYvXC60NPo/close/dform

Op deze wijze hopen wij dat er binnen een afzienbare tijd een gedegen en gedragen ontwikkelvisie voor Zuid-West gerealiseerd kan worden. Als eerder aangegeven, de MDG ondersteunt herontwikkeling van het gebied echter op een wijze die in lijn is met de visie van gemeente Haarlem dat sprake moet zijn van:

‘Een stad waar ruimte is voor stadsnatuur, met gezonde straatbomen, waarin je gemakkelijk kan bewegen naar recreatiegebieden rondom de stad. Een stad die bij nieuwe inrichtingen rekening houdt met klimaatveranderingen en klimaatadaptatie. Waar je gemakkelijk kunt kiezen voor verschillende vervoersvormen. Een stad waar auto’s die niet in Haarlem hoeven te zijn zoveel mogelijk om de stad worden geleid’.

Bron: Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040 Groen en Bereikbaar.

Een vooraf vastgesteld aantal woningen, zonder dat voorafgaand gedegen onderzoek is gedaan naar alle relevante aspecten en die te behandelen in de Ontwikkelvisie die de grondslag moet zijn voor een beslissing die de toekomst van een stadswijk voor decennia bepaald, is naar de mening van de MDG volstrekt onverantwoord. De Ontwikkelvisie die daarop lijkt te worden toegesneden is in potentie een enorme bron voor jarenlange bestuurlijke problemen en draagt niet bij tot de ambitie die alle betrokkenen daadwerkelijk hebben met OZZW.

Bovenstaande is de resultante van de navolgende observaties aangaande de doelstellingen en het gehele proces.

Inleiding

Onder leiding van zone-Ontwikkelaar de heer L. Mosman is deze MDG, thans bestaande uit ca. 40 bewoners uit het stadsdeel Zuid-West/Houtvaartkwartier die in wisselende samenstelling en opkomst, vanaf najaar 2017 4 keer samengekomen.

Overigens berust de huidige samenstelling op toeval en niet op bewust beleid, aangezien de uitnodiging tot deelname voor de initiële informatieavond alleen gericht was aan gebruikers en eigenaren (projectontwikkelaars, bedrijven en hun eigenaren), winkeleigenaren en enkele belangengroepen). Door een toeval zijn bewoners in kennis gesteld door bevriende ondernemers en vervolgens aangeschoven.

Deze samenkomsten bestonden ten eerste uit het uiteenzetten van de doelstelling van de op te stellen ontwikkelvisie, vervolgens uit het in gesprek gaan met belanghebbenden (grond-/gebouweigenaren, ondernemers en bewoners) en hoe aan deze doelstelling vorm te geven en rekening te houden met de belangen van al deze partijen, bij de realisatie van de doelstelling, zijnde herontwikkeling van het gebied zodanig dat de realisatie van 2100 woningen, inclusief die van Plaza West mogelijk kan worden gemaakt.

Beoordeling concept Ontwikkelvisie

Op 29 november kwam de MDG voorlopig voor de laatste maal samen, ter bespreking van de enkele dagen eerder ontvangen voorlopige ontwikkelvisie. Bij de MDG ontstond de overtuiging dat zij met de ontwikkelvisie zoals die toen voorlag niet geassocieerd wenste te worden en de definitieve versie aan u uit te brengen in januari 2019 wenste te beoordelen en eventueel van commentaar voorzien. Op 14 december ontving de MDG hierop een vervolgversie van de concept Ontwikkelvisie die u als bijlage bij deze brief aantreft. De MDG is na ontvangst van de concept Ontwikkelvisie d.d. 14 december in haar mening gesterkt en wel om de navolgende redenen:

- Aandachtspunten van de MDG zijn louter als opmerkingen van de bewoners weergegeven;
- Het uitgangspunt voor de Ontwikkelzone is een vooraf vastgesteld aantal (2100) woningen;
- De voorlopige ontwikkelvisie gepresenteerd aan de MDG voor haar finale commentaar, is in overgrote mate gebaseerd op 'boterzachte' aannames
- De spelregels en de spelregelkaart zijn vaag geformuleerd en bieden daarmee geen enkele garantie voor de toekomstige leefbaarheid van de wijk; eerdergenoemde aannames kunnen wanneer dat noodzakelijk is worden aangepast, naar het inzicht van de gemeente zonder dat de MDG daarover vooraf wordt geconsulteerd;
- De gemeente beschikt nauwelijks over eigen grond in de Ontwikkelzone, zodat zij voor de realisatie in zeer belangrijke mate afhankelijk is van de samenwerking met grondeigenaren en projectontwikkelaars, met alle onzekerheden en risico's (verslechtingen voor de leefomgeving) van dien;
- Op geen enkele wijze is concreet ingegaan op aandachtspunten en zorgen, deze zijn slechts gememoreerd.

Belangrijke zaken als ecologische-, gezondheids- en sociologische aspecten worden terloops gememoreerd. Hoe en waar de sociale woningbouw vorm te geven op zodanige wijze dat deze toekomstige groep bewoners daadwerkelijk integreert in de wijk, geen woord daarover.

Op uitgewerkte suggesties hoe verkeersstromen te reguleren wordt onder meer verwezen naar de SOR, die ten aanzien van de wijk in concreto niets noemt. Verder wordt genoemd een nieuw aan te leggen weg die door het gebied langs het spoor loopt en die tot ontlasting van bestaande verkeersaders zou moeten leiden.

Een dergelijke weg is echter onafwendbaar ter ontsluiting van het gebied ten behoeve van haar toekomstige bewoners, maar zal niet bijdragen aan de ontlasting van de bestaande verkeersaders (in het bijzonder Pijlslaan en Westergracht/Ruijterweg, maar ook Leidsevaart) die de wijk te zwaar belasten met de bovenwijkse functie die zij in belangrijke mate vervullen. Met de toename van woningen zullen deze verkeersaders verder worden belast, hetgeen de veiligheid van fietsers (o.a. scholieren naar de vele omliggende scholen voor basis- en voorgezet onderwijs) in het gedrang brengt. Datzelfde geldt mutatis mutandis voor het aspect gezondheid door de aanwezigheid van fijnstof thans reeds, wat door toenemende verkeersdruk alleen nog maar verder zal stijgen.

De verdeling sociale- vs. overige woningbouw is hier door ons nog niet eens benoemd, terwijl bij het project De Remise door de ontwikkelaar kenbaar is gemaakt nieuwe afspraken te willen maken met de gemeente op dit punt. Voor de OZZW zullen alle 'boterzachte' aannames in de te ontwikkelen visie ook wel voor nadere -neerwaartse- aanpassing vatbaar zijn.

Conclusie en advies

Door dit alles heeft het vormen van de MDG en het presenteren van de Ontwikkelvisie in samenspraak met de MDG veel weg van een rituele dans. Waarvoor deze MDG zich echter niet wil lenen.

Het feit dat de MDG niet zoals verzocht de finale versie van de uit te brengen Ontwikkelvisie ter beoordeling voorgelegd kreeg, maar een versie van 56 pagina's met talloze dublures en onvolkomenheden is wat dat aangaat helaas veelzeggend.

Het kan anders en het moet onzes inziens ook anders.

Wij adviseren u daarom om:

- Een nieuw onderzoek op te starten waarin de leefbaarheid als uitgangspunt wordt genomen voor de ontwikkelvisie. Op basis daarvan zouden een aantal vooronderzoeken moeten worden uitgevoerd die aantonen dat het mogelijk is om de beoogde aantallen in de voorgestelde ruimte te realiseren in relatie tot onder andere de consequenties voor de luchtkwaliteit, geluidsbelasting, groen, wegen, parkeerplaatsen, scholen, speelplekken etc. Hierbij kan bijvoorbeeld de Bezuidenhoutmonitor als voorbeeld dienen:
<https://bezuidenhout.nl/blog/2018/04/20/monitor-maakt-leefbaarheid-bezuidenhout-als-eerste-in-nederland-inzichtig/>
- Tevens nota te nemen van de uitkomsten van de brede bewonersenquête die in januari 2019 worden gepubliceerd. Zie hiertoe
https://docs.google.com/forms/d/1z7fuPJAwUKYwExuleb_ZlxhCxrkiY9XmijYvXC6ONPo/close_dform

Op deze wijze hopen wij dat er binnen een afzienbare tijd een gedegen en gedragen ontwikkelvisie voor Zuid-West gerealiseerd kan worden. Als eerder aangegeven, de MDG ondersteunt herontwikkeling van het gebied echter op een wijze die in lijn is met de visie van gemeente Haarlem dat sprake moet zijn van:

'Een stad waar ruimte is voor stadsnatuur, met gezonde straatbomen, waarin je gemakkelijk kan bewegen naar recreatiegebieden rondom de stad. Een stad die bij nieuwe inrichtingen rekening houdt met klimaatveranderingen en klimaatadaptatie. Waar je gemakkelijk kunt kiezen voor verschillende vervoersvormen. Een stad waar auto's die niet in Haarlem hoeven te zijn zoveel mogelijk om de stad worden geleid'.

Bron: Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar.

Een vooraf vastgesteld aantal woningen, zonder dat voorafgaand gedegen onderzoek is gedaan naar alle relevante aspecten en die te behandelen in de Ontwikkelvisie die de grondslag moet zijn voor een beslissing die de toekomst van een stadswijk voor decennia bepaald, is naar de mening van de MDG volstrekt onverantwoord.

De Ontwikkelvisie die daarop lijkt te worden toegesneden is in potentie een enorme bron voor jarenlange bestuurlijke problemen en draagt niet bij tot de ambitie die alle betrokkenen daadwerkelijk hebben met OZZW.

Tot nadere toelichting gaarne bereid,

M. Heule, mede namens

A. Erens, Y. Peijs, M. Smink, J. Oeldrich, L. Böhmer, P. Schouten, D. Sprong, E. Wesseling,
M. van Schie, S. Snyder, E.J. Harinck, P.M. Bos, H. Schrage

N.B. bovenstaande ondertekenaars vertegenwoordigen ca. 87% van degenen die meerdere bijeenkomsten hebben bijgewoond. Van velen beschikten wij slechts over werk e-mails, daarnaast was sprake van kerst reces/vakantie. Per saldo een stevige respons!

c.c. leden van de gemeenteraad van Gemeente Haarlem