



Haarlem

Gemeente Haarlem

Project- en Contractmanagement

Retouradres: Postbus 511, 2003PB Haarlem

Wijkbelang Plaza west
t.a.v. dhr J. Vos
Van Oosten de Bruijnstraat 29
2014 VL Haarlem

Datum 22 januari 2018
Ons kenmerk 2018/51183
Contactpersoon A. Smal
Doorkiesnummer 023-5115134
E-mail asmal@haarlem.nl
Bijlage(n)
Onderwerp Beantwoorden vragen over Plaza West

Geachte heer Vos,

Op 13 december 2017 ontvingen wij uw brief, met daarin een klacht over het niet beantwoorden van twee eerdere brieven. Omdat de beantwoording direct verband had met lopende bezwarenprocedures en wijzigingen van de bouwplannen, konden wij uw brieven niet beantwoorden. Maar wij hadden u daarover moeten informeren, waarvoor excuses.

Onderstaand alsnog de beantwoording van de brieven.

Zoals u weet is het project Plaza West op 16 november 2017 besproken in de Commissie Ontwikkeling. Dit is gebeurd mede naar aanleiding van de ontwerpwijzigingen die door de ontwikkelaar zijn doorgevoerd. Een aantal van uw vragen zijn hierdoor ingehaald door de tijd. Ik zal in de beantwoording van de vragen aandacht besteden aan de situatie voor de wijzigingen en de huidige situatie.

Brief van 4 mei 2017

In uw brief van 4 mei vraagt u aan het college om inhoudelijk te reageren op de bouwplannen en de bezwaren die door omwonenden tegen deze bouwplannen zijn ingediend. Ten tijde van uw brief waren de bezwaren in behandeling bij de bezwarencommissie (zitting 12 april). Het standpunt van het college, over de bouwplannen, is verwoord in het verweerschrift van de gemeente Haarlem. Naar aanleiding van het advies van de bezwarencommissie hebben wij, op 27 juni 2017 een beslissing op bezwaar genomen. Wij hebben de uitspraak van de bezwarencommissie afgewacht. Het was niet opportuun, vooruitlopend op deze uitspraak, inhoudelijk te reageren op uw brief.

Brief van 30 juni 2017

In uw brief van 30 juni noemt u een aantal onderwerpen waarover u zicht zorgen maakt. In deze brief zal ik hier kort op ingaan. Ook zeg ik u toe dat, als dit nodig blijkt, er een overleg georganiseerd zal worden tussen belanghebbende burgers en

organisaties en de gemeente om een toelichting te geven op een aantal specifieke onderwerpen. Dit overleg staat dan los van de klankbordgroep die is opgericht en waarvan de eerste bijeenkomst is geweest op 8 januari 2018.

Reactie op de hoofdlijn van de door u aangegeven knelpunten.

De gefragmenteerde benadering van het project

In uw brief stelt u dat de ontwikkeling van deze locatie in een breder gebied bekeken moet worden. U vraagt de gemeente om in kaart te brengen wat deze ontwikkeling tot gevolg (verkeer, parkeren, geluid) heeft in een breder gebied. In het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. worden ruimtelijke plannen mogelijk gemaakt met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving. Ofwel, een bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk die de ruimte ook aan kan. Het bestemmingsplan beslaat een breder gebied dan alleen het projectgebied van Plaza West. In het bestemmingsplan is op deze locatie een ontwikkeling voorzien van minimaal 210 woningen en 10.000 m² kantoren. Het programma met ongeveer 600 woningen, maar zonder kantoorfuncties, zoals door de ontwikkelaar gewenst is, past binnen het bestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de omgevingsvergunningen voor de gebouwen afzonderlijk van elkaar aan te vragen. Deze aanvragen worden door de gemeente getoetst aan het bestemmingsplan. Bij de toets door de gemeente op de vergunningaanvraag wordt een integrale afweging gemaakt. In de afgegeven vergunningen voor de gebouwen 1, 5 en 6 zat een directe koppeling met de half verdiepte parkeervoorziening en met een goede verkeerskundige aansluiting van het gebied op de omliggende wegen. In de zomer/het najaar van 2017 is duidelijk geworden dat de ontwikkelaar afziet van de bouw van de half verdiepte parkeervoorziening. De ontwikkelaar heeft het ontwerp voor de gebouwen 1 en 6 aangepast en de gemeente verzocht om de aanpassingen als ondergeschikte wijziging op de huidige vergunningen te verklaren. Het college heeft hierover op 28 november 2017 aldus besloten.

Het ontwerp van de gebouwen aan de oostzijde van het gebied is nog niet klaar. Ook bij de aanvraag van de vergunningen voor deze gebouwen vindt een integrale (ruimtelijke) toets plaats.

De hoogtebepaling van de gebouwen

Bepaling hoogte

In het bestemmingsplan staat de volgende definitie:

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de (openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaats van die hoofdtoegang.
 - b. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzazegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- Langs het spoor ligt een weg, de hoofdtoegang van de gebouwen 1 en 6 grenzen aan deze weg. Er wordt bij de bepaling van de hoogte van het peil uitgegaan van de definitie onder a.



10% binnenplanse vrijstelling

Voor een aantal gebouwen wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan voorgestane 10% binnenplanse vrijstelling. Het college heeft bij de afweging om gebruik te maken van deze binnenplanse vrijstelling, de half verthoep om parkeervervoorziening betrekken. Door deze parkeervervoorziening wordt een groot deel van het parkeren uit het zicht opgehoest. Hierdoor is het mogelijk om een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte te realiseren. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit staat ook achter deze oplossing. Het gevolg van de realisatie van de half verthoep parkeerkelder is dat de bouwblokken als het ware worden opgetild door de parkeervervoorziening. Hierdoor heeft de ontwikkelaar in de vergunning verzoek om gebruik te maken van de 10% vrijstelling. Deze vrijstelling zorgt er overigens niet voor dat er een extra verthoeping op de gebouwen gerealiseerd kan worden.

Met de nieuwe ontwikkeling dat de halfverthoepie parkeerkelder niet wordt gerealiseerd, vervalt de onderbouwning om voor de gebouwen 1 en 6 medewerking te verlenen aan de vrijstelling. De Ontwikkelaar heeft de ontwerpen van deze gebouwen dusdanig aangepast dat deze passen binnen het bestemmingsplan. Voor gebouw 5 geldt dat de moivering om medewerking te verlenen aan een vrijstelling gekoppeld is aan een hogere begane grond verthoeping zodat hier commerciële voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Deze moivering wijzigt niet.

Verplichting met bestemmingsplan Algemeen Bestemmingsplan

Een vastgesteld bestemmingsplan (verder BP genoemd) is het toetskader voor de gemeente. Het BP beschrijft de bouw mogelijkheden in een bepaald gebied. Het is naast een juridisch kader tevens ontwikkelaar voor de ontwikkelaar. Dit betekent dat de eigenaar (de ontwikkelaar) weet wat hij in een bepaald gebied mag bouwen. De gemeente toetst de vergunningaanvragen aan het BP. Afwijkingen zijn mogelijk, mits goed gemotiveerd.

Verlenen van termijnen

U stelt dat termijnen ten onrechte en onevenredig lang worden verleend. Ik herken uw kwalificaties niet en ontvang graag van u een onderbouwing voor deze redenering. Hetzelfde geldt voor de onzorgvuldigheid en onvolledigheid in de gemeentelijke benadering van de akoestische gevolgen van de bebouwing op Plaza West. U meent dat hiermee enkele, in het afgelopen jaar vernieuwde regelgevingen, bewust worden omzeild. U doelt hiermee waarschijnlijk op de vergunningaanvragen voor de gebouwen 2, 3 en 4. De vergunningaanvragen zijn hiervoor eind 2016 ingediend. De ontwikkelaar heeft eenmalig uitsiel gevraagd om aanvullende stukken in te dienen. Dit uitsiel hebben wij verleend tot 31 augustus 2017. Er zijn geen wettelijke termijnen aan dit uitsiel. De aanvragen zijn door het uitblijven van nadere informatie, buiten behandeling gesteld.

Akoestische gevolgen van bebouwing

U stelt dat de gemeente onzorgvuldig en onvolledig is in haar benadering van de akoestische gevolgen van de bebouwing op Plaza West. Het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. maakt het aantal woningen inclusief 10% binnenplanse vrijstelling mogelijk. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan is al over de akoestische gevolgen besloten. Akoestische gevolgen zijn dus onderdeel van het bestemmingsplan en plannen worden ook daarop getoetst.

Behoud zichtlijnen

U stelt dat door de in de vergunning toegekende hoogte simpelweg wordt gehandeld in strijd met het (nieuwe) bestemmingsplan Binnenduingebied (zichtlijnen). Het gemeentebestuur overweegt om de zichtlijn Elswoutlaan – nieuwe Bavo op te nemen in het bestemmingsplan Binnenduinrand. Hierbij wordt gewerkt met zogeheten focuspunten. De nieuwe Bavo is een focuspunt. De ontwikkeling bij Plaza West heeft enige invloed op het beeld van de nieuwe Bavo, maar deze invloed is beperkt. Daarbij heeft de ontwikkelaar de gebouwen 1 en 6 verlaagd tot de in het bestemmingsplan gestelde bouwhoogte. Het silhouet van de nieuwe Bavo, met de twee torens en de koepel als beeldbepalende elementen, blijft ook vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied herkenbaar aanwezig.

Het niet serieus nemen van burgerparticipatie

Er is een aantal bijeenkomsten gehouden waarbij de ontwikkelaar en vertegenwoordigers van de bewoners (Wijkbelang Plaza West) inhoudelijk hebben gesproken over het project. Hoewel ogenschijnlijk het verschil in belangen veel aandacht krijgt, is de gemeente van mening dat alle partijen een mooie, en functionele toevoeging aan de stad nastreven.

Mede door de dialoog wordt het ontwerp voor de gebouwen 2, 3 en 4 aangepast. Het standpunt van de gemeente over de vergunningen voor de gebouwen 1, 5, en 6 was bij u bekend. De bezwaren zijn onafhankelijk door de bezwarencommissie getoetst. Daarbij is naast het juridisch kader ook gekeken naar maatschappelijke effecten van dit project.

Verkeer

Tot slot wordt, in het kader van het project Spoorzone zuidwest een actualisatie van het gemeentelijk verkeersmodel uitgevoerd. Plaza West wordt in dit onderzoek meegenomen. Op basis van de resultaten daarvan wordt onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de doorstroming van het verkeer in deze wijk te verbeteren.

Tot slot

Het project Plaza West kent een lange adem. Het is een omvangrijk en ingrijpend project. De afronding van de bouw en het in gebruik nemen van de woningen en de nieuwe openbare ruimte hebben merkbare gevolgen voor de bestaande buurten in de omgeving. Wij hebben er vertrouwen in dat de omgeving de toename van inwoners, bedrijvigheid en gebruikers aan kan. Uiteindelijk zal de oudbouw en de nieuwbouw met elkaar 'vergroeien'. Het is belangrijk dat de belanghebbenden in de ontwikkeling van dit gebied met elkaar in gesprek blijven. Juist deze gesprekken zorgen uiteindelijk voor een gedragen resultaat.

Met vriendelijke groet,

Alexander Smal