



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,  
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 22 februari 2018  
Ons kenmerk 2018/ 100878  
Contactpersoon A. Smal  
Doorkiesnummer 023 – 5115134  
E-mail [asmal@haarlem.nl](mailto:asmal@haarlem.nl)  
Onderwerp Stand van zaken ontwikkeling Plaza West

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

In deze brief informeer ik u over de voortgang in de uitvoering van mijn toezeggingen over de ontwikkelingen rondom Plaza West. De laatste schriftelijke terugkoppeling dateert van 23 november 2017. De afgelopen twee maanden zijn er weer stappen gezet.

1. *Er komen geen parkeerplaatsen voor gebouwen 1 en 6 maar een hoogwaardige en groene inrichting tussen gebouwen 1 en 6 en de sportvelden<sup>1</sup>.*

Het is mogelijk om de ruimte tussen gebouwen 1 en 6 kwalitatief hoogwaardig in te richten, zonder parkeerplaatsen en met veel groen. Daarover wordt met de ontwikkelaar van het gebied een overeenkomst gesloten. Hierbij moet wel gezegd worden dat het gaat om het eindbeeld van het project. Dus de situatie na oplevering van alle gebouwen. De ARK zal dit eindbeeld toetsen. Hierbij zijn de uitgangpunten conform het advies van de ARK op 20 december 2016. Dit heeft de ARK op 17 december 2017 nogmaals bevestigd.

Om een toetsingskader voor het integrale stedenbouwkundig plan beschikbaar te hebben voor de aansluiting en integratie van de nog komende bouwontwerpen, worden randvoorwaarden opgesteld. De ARK wordt hier nauw bij betrokken.

2. *De gemeente gaat niet mee met het verhogen van gebouwen 1 en 6. De halfverdiepte parkeergarage en het kwalitatief hoogwaardig ingerichte - opgetilde- maaiveld was een motivatie voor het college om medewerking te verlenen aan een binnenplanse vrijstelling ten aanzien van de bouwhoogte.*

---

<sup>1</sup> Tijdens de bouwwerkzaamheden zal er wel worden geparkeerd op dit gebied.



Door het wegvallen van de halfverdiepte parkeergarage is ook de motivering voor de binnenplanse vrijstelling voor gebouwen 1 en 6 komen te vervallen. Dit blijft ook het uitgangspunt voor het college. De bouwplannen zijn gewijzigd, waardoor het ontwerp past binnen het bestemmingsplan. (collegebesluit d.d. 28 november 2017; 2017/537509)

3. *De gemeente stelt een verkeersplan op voor de gehele ontwikkelzone (spoorzone).*

In het kader van de ontwikkeling van de Spoorzone Zuidwest is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek wordt de verwachte verkeerstoename als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Zuidwest getoetst aan het gemeentelijk verkeersmodel.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn in november besproken met de meedenkgroep van de Spoorzone zuidwest. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de huidige infrastructuur de toename van verkeer kan opvangen. Deze resultaten zijn strijdig met de beleving van de bewoners. Naar aanleiding hiervan is aan Goudappel Coffeng gevraagd om het onderzoek te herzien, waarbij ook het omliggende gebied wordt betrokken. Bewoners hebben ook om deze verruiming van het onderzoek gevraagd. Ik verwacht de resultaten in maart 2018 met u te kunnen delen.

4. *Neem korte termijn maatregelen voor de ontstane parkeersituatie tijdens het bouwproces.*

In de huidige situatie wordt veel verkeersoverlast ervaren. De tijdelijke maatregelen rond bouwwerkzaamheden zijn de verantwoordelijkheid van de uitvoerende aannemer. Op bepaalde momenten blijkt de verkeerscirculatie op het particuliere terrein onvoldoende, waardoor het verkeer op de Westergracht vast komt te staan. Ook tijdens de klankbordgroep (zie verder) kwam deze verkeersopstopping aan de orde. Gedurende de bouwfase van een project kan overlast ontstaan. De uitdaging is de overlast tot een minimum te beperken. De ontstane situatie is besproken met Handhaving en de Verkeerspolitie. Uit dit overleg is een aantal verbetervoorstellen gekomen, die zijn gedeeld met de ontwikkelaar. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Verplichte route voor bouwverkeer over de Eijsinkweg om de westergracht te ontzien;
- Stimuleren doorstroming op het eigen terrein door een eenrichting verkeer in te stellen;
- Verplichte rijrichting op parkeerterrein bij Albert Heijn en verbeteren zichtbaarheid op dit parkeerterrein;
- Verbeteren van de belijning bij de entree van het gebied.

Tevens is aan de ontwikkelaar aangegeven dat de verbetervoorstellen vooraf getoetst moeten worden door de gemeente en verkeerspolitie.



De ontwikkelaar heeft tegelijkertijd een extern bureau de opdracht gegeven om te onderzoeken op welke manier de verkeerscirculatie op het terrein verbeterd kan worden. Ik verwacht begin maart een reactie op onze voorstellen.

Als blijkt dat de verkeerscirculatie onvoldoende verbetert, dan bestaat de mogelijkheid om op basis van het bouwbesluit te handhaven.

5. *Kom snel weer bij elkaar met de klankbordgroep.*

Op 8 januari 2018 is een klankbordgroep bijeenkomst georganiseerd. Ik heb gevraagd om een zorgvuldige voorbereiding, waarbij alle stakeholders zouden kunnen aanschuiven. Wij hebben aan onze contactpersonen uit de wijk gevraagd welke organisaties uitgenodigd moeten worden. Hierop hebben wij van hen een aantal (9) namen van organisaties doorgekregen. Wij hebben deze lijst verder aangevuld. In totaal zijn 20 belanghebbenden (organisaties) uitgenodigd. Er is tevens voor gekozen om de bijeenkomst voor te laten zitten door een onafhankelijke gespreksleider (Sascha Baggerman). Dit alles (en de kerstdagen) maakte dat de bijeenkomst begin januari 2018 is gehouden.

Tijdens de bijeenkomst hebben de aanwezigen hun ongenoegen geuit over de gang van zaken rond het project. Hier gaat het in hoofdzaak om communicatie, veiligheid en leefbaarheid, en de toetsing van de vergunningsdocumenten door de gemeente.

Tijdens het overleg is een aantal toezeggingen gedaan:

- Er wordt een intermediair aangesteld, die gaat fungeren als gesprekspartner tussen de bewoners, ontwikkelaar en gemeente.
- De ontwikkelaar en gemeente gaan op korte termijn de verkeersveiligheid rond de entree van het gebied verbeteren.
- De bewoners worden geïnformeerd over de uitkomst van het verkeersonderzoek dat wordt uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van de spoorzone.
- De ontwikkelaar gaat actiever communiceren; de gemeente zorgt voor actuele informatie op de website

6. *Gebouw 1 en 6 laten toetsen door de ARK en betrek hen bij de inrichting van de hoogwaardige groene zone voor gebouwen 1 en 6.*

Zie hiervoor punt 1

7. *Betrek de raad als er weer voortgang is bij de gebouwen 2,3,4.*

Op 24 januari 2018 is een eerste ambtelijk gesprek gevoerd met de ontwikkelaar over de gebouwen 2, 3, en 4 en hoe deze passen binnen het stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt advies ingewonnen bij de ARK. Op basis van het advies van de ARK kan de ontwikkelaar de plannen verder afronden en uiteindelijk definitief voorleggen aan de ARK.

Gelijktijdig wordt met de ontwikkelaar gesproken over een intentieovereenkomst om een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied in de toekomst te waarborgen. De ontwikkelaar heeft deze intentie tijdens een gesprek met mij nogmaals bevestigd. Zodra de intentieovereenkomst is afgesloten, informeer ik u hierover.

Tijdens de klankbordgroep bijeenkomst is een aantal zaken genoemd, die niet vallen onder één van de toezeggingen. Ik wil u hierover ook informeren.



8. *Veiligheid van het bouwterrein*

Vanuit de omwonenden komt het signaal dat het bouwterrein gemakkelijk toegankelijk is. Vanuit de gemeente is, naar aanleiding van de klachten, de aannemer aangeschreven om de situatie veilig te maken conform regelgeving. De aannemer heeft hierop direct actie ondernomen in de vorm van:

- afsluiten van het office hotel door het plaatsen van hekken;
- het aan de binnenzijde dichttimmeren van het office hotel;
- aanbrengen van camera bewaking;
- plaatsen van beweegbare hekken;
- verwijderen van alle waardevolle spullen uit de gebouwen.

De genomen maatregelen zijn getoetst door de gemeente en voldoen. Desondanks blijkt dat er nog steeds onbevoegden op het bouwterrein komen. Deze personen verschaffen zich met professionele middelen (slijptollen e.d.) toegang. Het lijkt dan ook te gaan om vandalisme en niet om spelende jeugd. Wij zijn met de aannemer in gesprek over hoe hij dit nog beter zou kunnen tegengaan. Een mogelijkheid kan zijn om meer verlichting op het terrein te plaatsen of bewakers laten rondlopen over het terrein. De politie is ook op de hoogte van dit vandalisme en zal het gebied intensiever bezoeken.

9. *Stand van zaken van de vergunningen*

De locatie Plaza West valt onder het bestemmingsplan pijlsaan E.O. Dit Bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de door de ontwikkelaar aangevraagde omgevingsvergunningen. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om voor de verschillende projectonderdelen, gefaseerd, aparte omgevingsvergunningen aan te vragen. De stand van zaken van de vergunningen is als volgt.

Gebouwen 1 en 6:

- College besluit 28 november 2017, ondergeschikte wijziging;
- Bewoners zijn in beroep gegaan, verwachting behandeling 2<sup>e</sup> helft 2018;
- Voornemen start bouw najaar 2018.

Gebouw 5:

- Geen wijzigingen ten opzichte van vergunningverlening;
- Bewoners zijn in beroep gegaan, verwachting behandeling 2<sup>e</sup> helft 2018.

Gebouw 8:

- De bezwaren commissie heeft een advies opgesteld dit wordt naar verwachting op 13 februari geagendeerd op de College vergadering

Gebouwen 2, 3, 4

- Start ontwerp overleg 24 januari 2018.



Haarlem

5

De dialoog met de bewoners vraagt veel aandacht. De klankbordgroep en de aan te stellen intermediair zullen hierbij een belangrijke rol spelen. Een eerste gesprek met een mogelijke kandidaat voor de functie van omgevingsmanager heeft inmiddels ambtelijk plaatsgevonden. Er zal ook een kennismakingsgesprek worden georganiseerd met vertegenwoordigers uit de klankbordgroep, zij krijgen een belangrijke stem in de keuze. De doelstelling is natuurlijk dat er een persoon wordt aangesteld die het vertrouwen van alle partijen geniet.

Ik zal u op de hoogte houden van de voortgang.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk