



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

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

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

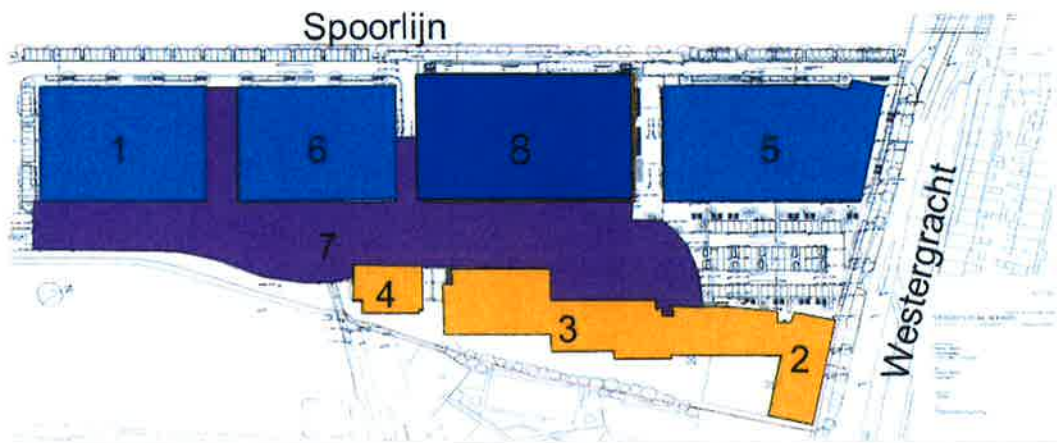
Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 20 juli 2017
Ons kenmerk 2017/338810
Contactpersoon A.Smal
Doorkiesnummer 5134
E-mail asmal@haarlem.nl
Onderwerp Stand van zaken Ontwikkeling Plaza west

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Op 8 juni 2017 tijdens de openbare vergadering van de Commissie Ontwikkeling is gevraagd naar een stand van zaken rond de ontwikkeling van het EKP terrein. Ik heb toegezegd een technische sessie te zullen organiseren, deze vindt plaats op 25 september 2017. Vooruit lopend op deze technische sessie stuur ik u deze brief met de laatste stand van zaken van het project.

Op 3 maart 2017 heb ik u een brief gestuurd met daarin de stand van zaken inzake de vergunningverlening van Plaza West. Het project Plaza west is een grote woningbouwontwikkeling van ca. 600 huurwoningen in Haarlem



Plangebied, met daarop aangegeven de verschillende gebouwonderdelen.

Stand van zaken vergunningen

De ontwikkelaar heeft voor het de ontwikkeling van het gebied momenteel 8 aanvragen voor een omgevingsvergunning in gediend.



Reguliere Omgevingsvergunning gebouwen 1, 5 en 6

Deze omgevingsvergunningen zijn door de Gemeente Haarlem verleend op 17 januari 2017. Een aantal omwonenden heeft bezwaar gemaakt tegen deze omgevingsvergunningen. De bezwaren hebben o.a. betrekking op de bepaling van het peil, de medewerking aan 10% binnenplanse afwijking door het college, de verkeersafwikkeling van het plan, de zichtlijnen op de nieuwe BAVO. Op 12 april 2017 heeft de hoorzitting van de bezwarencommissie plaatsgevonden. Het college heeft op 27 juni 2017 conform het advies van de bezwarencommissie besloten om de bezwaren ongegrond te verklaren. De omwonenden hebben de mogelijkheid om tegen deze beslissing beroep in te stellen bij de bestuursrechter.

Reguliere Omgevingsvergunning gebouw 8

De omgevingsvergunning voor gebouw 8 is door de Gemeente Haarlem verleend op 13 maart 2017. Een aantal omwonenden heeft bezwaar gemaakt tegen deze omgevingsvergunning. De strekking van deze bezwaren is grotendeels gelijk aan de bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor de gebouwen 1,5,en 6. Op 14 juni 2017 heeft de hoorzitting van de bezwarencommissie plaatsgevonden. De bezwarencommissie heeft nog geen advies uitgebracht.

Uitgebreide omgevingsvergunning voor gebouw 7 en 7'

Deze uitgebreide omgevingsvergunning gaat over de half verdiepte parkeeroplossing. Het bestemmingsplan staat ondergronds parkeren alleen toe onder de woongebouwen. Ondergrondsparkeren onder het semi-openbaar terrein is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. De Ontwikkelaar is van mening dat een half verdiepte parkeeroplossing kwaliteit kan toevoegen aan het gebied en heeft daarom deze uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvragen zijn respectievelijk op 5 augustus 2016 en 23 december 2016 ingediend en respectievelijk op 22 november 2016 en 15 maart 2017 in behandeling genomen. Voor deze vergunning geldt een beslistermijn van 26 weken. De gemeente heeft op 5 april 2017 aan de ontwikkelaar om aanvullende informatie gevraagd. Deze is nog niet ontvangen.

Reguliere omgevingsvergunning gebouwen 2,3,4

De aanvragen omgevingsvergunning voor deze plannen zijn ingediend op 23 december 2016. Het betreffen 'lege' aanvragen. Dit betekent dat bij de aanvragen nog geen uitgewerkt ontwerp is bijgevoegd. Er is door de ontwikkelaar voor gekozen in verband met verzwaarde regelgeving vanaf 1 januari 2017. Het is, bij veranderende regelgeving, een gebruikelijke werkwijze van ontwikkelaars om zgn lege aanvragen in te dienen. De aanvrager van de vergunning doet een verzoek tot het verlengen van de termijn om aanvullende gegevens in te dienen. Deze aanvraag wordt door de gemeente vervolgens beoordeeld. In het geval van de aanvragen voor de gebouwen 2, 3 en 4 is uitstel verleend tot 31 augustus 2017. Wij hebben nog geen aanvullende gegevens ontvangen.

Relatie met de omwonenden

De ontwikkelaar van Plaza West heeft op 7 maart 2017 een informatiebijeenkomst georganiseerd om de buurt en belangstellenden te informeren over de stand van zaken van Plaza West.



Tijdens deze avond heeft de aannemer de buurt geïnformeerd over bouwfase 1 van het project. Er is aangegeven wanneer en welke overlast te verwachten is, op welke manier de bouwlogistiek is georganiseerd en met wie de omwonenden contact op kunnen nemen tijdens de bouw. Tijdens deze avond waren er naast een aantal kritieke geluiden vanuit de buurt ook veel mensen die erg positief waren over de plannen.

In januari en februari 2017 heb ik gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar en de omwonenden die zich hebben verenigd in 'wijkbelang Plaza West'. Deze gesprekken hebben tot doel om de dialoog tussen de partijen op te starten en om te onderzoeken of en op welke onderdelen bepaalde projectonderdelen aangepast kunnen worden. Tijdens de gesprekken is afgesproken dat 'wijkbelang plaza west' zal gaan fungeren als formele klankbordgroep namens de wijk.

Op 28 februari 2017 heeft de ontwikkelaar de plannen toegelicht aan de klankbordgroep en heeft de klankbordgroep aangegeven welke zorgen er zijn. Dit heeft geresulteerd aan aanpassingen aan het ontwerp (met name aan de oostkant van de locatie).

Desondanks hebben de bewoners per brief aangegeven dat zij zich onvoldoende gehoord voelen door ontwikkelaar en gemeente. De bewoners hebben vragen gesteld over de bepaling van het peil, 10% binnenplanse afwijking, de toekomstige (en huidige) verkeerssituatie rond de ontwikkeling, het programma van de ontwikkeling en de integrale benadering van het project. Een groot deel van deze vragen hebben de bewoners ook in hun bezwaar tegen de plannen opgenomen. De bezwarencommissie heeft de bezwaren ongegrond verklaard. De gemeente hecht grote waarde aan de integraliteit van het plan. Daarom zijn in de verleende vergunningen voorwaarden opgenomen ten aanzien van het totaalplan. Ook in de toetsing van de gebouwen 2, 3 en 4 zal een integrale afweging gemaakt worden.

Verdere verloop van het proces

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij ernstig twijfelt of hij de halfverdiepte parkeervoorziening gaat realiseren. Als reden hiervoor noemt hij te vertraging die hij ondervindt door de bezwaren tegen zijn bouwplan. Voor de halfverdiepte parkeervoorziening is een uitgebreide omgevingsvergunning nodig. De ontwikkelaar verwacht dat ook tegen deze omgevingsvergunning bezwaar gemaakt zal worden. Dit zal de start van de bouw vertragen. Door af te zien van de halfverdiepte parkeervoorziening hoopt de ontwikkelaar versnelling in het proces te brengen. Hij kan zijn plannen dan realiseren binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan.

Mocht de ontwikkelaar kiezen om af te zien van de realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening, dan heeft dat gevolgen voor de vergunningen van gebouwen 1, 5, 6 en 8. In deze vergunningen zit een harde koppeling, bijvoorbeeld medewerking verlenen aan de 10% binnenplanse vrijstelling, met de realisatie van de halfverdiepte parkeervoorziening. De ontwikkelaar zal deze plannen dan ook moeten aanpassen. Dit is hem overigens ook bekend en hij heeft voor de gebouwen 1,5 en 6 aangegeven zijn bouwplannen te zullen aanpassen. Omdat de vergunning voor gebouw 8 op dit moment nog onderwerp van de bezwarenprocedure vormt en



Haarlem

4

de bezwarencommissie nog geen advies heeft uitgebracht, is hier nog niet over gesproken.

Momenteel onderzoeken wij de juridische en ruimtelijke consequenties van de aanpassing van de plannen. Zodra hier meer duidelijkheid over is, zal ik u hierover informeren.

Plaza West is een grote woningbouwontwikkeling in Haarlem. Het project kan kwaliteit toevoegen aan de stad, zeker wanneer er wordt gekozen voor een halfverdiepte parkeeroplossing. Wij kunnen de ontwikkelaar hier echter niet toe verplichten. Ik zal mij inspannen om het gesprek tussen de bewoners, ontwikkelaar en gemeente weer vlot te trekken zodat een nieuw woon- en voorzieningengebied kan ontstaan met een breed draagvlak en een zo optimaal mogelijke invulling van het gebied. Momenteel onderzoeken wij de juridische en ruimtelijke consequenties. Zodra hier meer duidelijkheid over is, zal ik u hierover informeren.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk