



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 5 oktober 2017  
Ons kenmerk 2017/455373  
Contactpersoon A. Smal  
Doorkiesnummer 023 – 511 5134  
E-mail [asmal@haarlem.nl](mailto:asmal@haarlem.nl)  
Onderwerp stand van zaken Ontwikkeling Plaza West

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Op 20 juli 2017 heb ik u per brief geïnformeerd over de stand van zaken van de vergunningverlening rondom Plaza West. In de afgelopen weken heeft de ontwikkelaar de plannen aangepast. Hierover bent u tijdens technische sessie EKP terrein op 25 september j.l. geïnformeerd.

Op 25 september j.l. heb ik ook gesproken met de ontwikkelaar en investeerder van het project. Daarin heb ik aangegeven dat de gemeente Haarlem van meet af aan een hoge ambitie hanteert voor dit terrein. De afgelopen maanden zijn we constant in overleg geweest met de ontwikkelaar om het plan toekomstbestendig en kwalitatief hoog in te richten. De wensen van omwonenden, de Ark en onze eigen interne organisatie hebben geleid tot aanpassingen en verfijningen van het plan. De ontwikkelaar geeft echter nu aan dat wat hem betreft de rek er uit is.

Rekening houdend met de wensen en zijn eigen financiële en juridische speelruimte, wil hij de fase van voorbereiden afsluiten. Hij wil zo spoedig mogelijk starten met de bouw. Zijn financiers ondersteunen deze beweging. Om snel aan de slag te kunnen maakt de ontwikkelaar een aantal keuzes, die consequenties hebben voor de openbare ruimte. De realisatie van de half verdiepte parkeervoorziening in het gebied is niet meer haalbaar. Als reden noemt de ontwikkelaar hiervoor de onzekerheid over de planologische procedure, de reeds opgelopen vertraging en financiën (toegenomen bouwkosten).

Om de kwaliteit van de openbare ruimte in dit gebied te waarborgen heb ik als reactie een aantal scenario's geformuleerd voor de verdere ontwikkeling. Deze scenario's zijn gedeeld met de ontwikkelaar. In deze brief beschrijf ik deze scenario's en geef ik aan welke handelingsmogelijkheden er zijn. Het succes ervan wordt bepaald of we er met de ontwikkelaar en financiers uit komen.



### Scenario 1: *bouwen binnen de grenzen van het bestemmingsplan*

De ontwikkelaar heeft het plan aangepast zodat het binnen het bestemmingsplan past en er alleen reguliere vergunningen nodig zijn. De aanpassing leidt zijns inziens tot een ondergeschikte wijziging en daarmee acceptabel voor de vergunningverlening.

De ruimtelijke consequenties bij dit scenario zijn:

- Parkeren op maaiveld en onder de woongebouwen
- Afname programma door:
  - Vervallen strandhuisjes op gebouw 8
  - Vervallen bovenste laag van gebouw 5

Ik ben van mening dat er met deze basisvariant onvoldoende kwaliteit van de openbare buitenruimte wordt gerealiseerd. Om die reden zal ik geen medewerking verlenen aan het voorstel om de wijzigingen ondergeschikt te verklaren.

De juridische consequenties bij dit scenario zijn:

- voorgestelde wijzigingen zijn niet ondergeschikt, hierdoor nieuwe vergunningaanvraag voor gebouw 1 en 6 noodzakelijk (intrekken de huidige vergunning door de gemeente).
- Geen medewerking verlenen aan binnenplanse vrijstelling voor gebouw 8.
- Geen medewerking verlenen aan binnenplanse vrijstelling voor gebouw 5, onderzoeken of intrekken van deze vergunning door gemeente mogelijk is.
- geen besluitvorming nodig door de gemeenteraad

De consequentie kan zijn dat de ontwikkelaar naar de rechter zal stappen om zijn gelijk te halen.

### Scenario 2: *bouwen conform de huidige vergunningaanvraag*

Bij dit scenario wijzigt er niets aan de huidige plannen. De half verdiepte parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er naar mening van de gemeente maximale ruimtelijke kwaliteit van de openbare buitenruimte. De ontwikkelaar zelf is dit niet van plan en geeft aan dat er vanuit de zittende exploitanten op het terrein kritische geluiden zijn over het functioneren van een ondergrondse parkeergarage. Klanten van de aanwezige winkels zullen gemakkelijker van een parkeerterrein op het maaiveld hun boodschappen halen dan een parkeergarage. De ervaring leert dat daar genuanceerder over gedacht kan worden.

De ruimtelijke consequenties bij dit scenario zijn:

- Realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening (gebouw 7 en 7')
- Verhoogd maaiveld met kwalitatief hoogwaardige inrichting (conform huidige aanvraag)
- Gebouwen 1 en 6 worden gebouwd inclusief 10% binnenplanse vrijstelling
- Strandhuisjes op gebouw 8 worden toegestaan
- Bovenste laag van gebouw 5 is mogelijk



Ik ben van mening dat dit het meest gewenste scenario is, gezien de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van de openbare ruimte.

De juridische consequenties bij dit scenario zijn:

- Bouw vindt plaats conform huidige vergunningen
- uitgebreide vergunningverlening nodig voor gebouw 7 en 7' viade gemeenteraad.
- De toets van de vergunning voor de gebouwen 2, 3, 4 ruimtelijk loskoppelen van de parkeergarage
- Noodzakelijkheid van het indienen van alle benodigde informatie en onderzoeken ten behoeve van de omgevingsvergunning (door ontwikkelaar)
- Het verlenen van medewerking aan binnenplanse vrijstelling voor gebouwen 1, 6, 8 en 5

De ontwikkelaar heeft in het gesprek aangegeven dat de kans dat dit scenario wordt uitgevoerd zeer klein is. Om ervoor te zorgen dat er wel voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd. Heb ik een derde scenario toegevoegd.

*Scenario 3: toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan het project als gebouwd wordt binnen het bestemmingsplan*

Bij dit scenario wordt de half verdiepte parkeergarage niet gerealiseerd. De gemeente en ontwikkelaar zullen echter gezamenlijk zoeken naar mogelijkheden om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk kwaliteit aan deze variant wordt toegevoegd. Dit kan door het verminderen van de parkeerdruk in het openbaar gebied. De ontwikkelaar heeft aangegeven hierover met de gemeente in gesprek te willen gaan.

De ruimtelijke consequenties bij dit scenario zijn:

- Het handhaaft de ruimtelijke uitstraling van het voorkeursscenario
- Verlaagt gebouwen 1 en 6 naar maaiveldniveau
- Vermindert parkeerdruk op de openbare ruimte
  - Streven naar zo veel mogelijk parkeren uit het zicht
  - Onderzoek of parkeernorm kan worden aangepast (hiervoor dient een gerenommeerd bureau onderzoek te doen ivm juridische verantwoording en haalbaarheid)
  - Twee lagen ondergrondsparkeren onder gebouwen 1 en 6
  - Deelauto's (mits juridisch te verantwoorden en past in de context)
  - Mechanisch parkeren
- Waarborgen van stedenbouwkundige kwaliteit
  - Integraal stedenbouwkundigplan laten opstellen door stedenbouwkundig bureau voor gehele plangebied (incl de gebouwen 2, 3, 4?), gezamenlijk met de gemeente en de gemeente levert hiervoor randvoorwaarden aan
  - Plangebied onderdeel maken van de ontwikkelvisie zuidwest Creëren van zichtlijnen
  - Versterken waterstructuur
  - Groenstructuur is de drager van het gebied



Haarlem

4

De juridische consequenties bij dit scenario zijn:

- Wijzigingen vergunning 1 en 6
  - Nieuwe vergunningaanvraag is nodig bij een extra parkeerlaag aan de parkeerkelder onder gebouwen 1 en 6
  - (snelle) vergunningverlening door gemeente voor 1 en 6, dit vraagt tijdige aanlevering van de complete stukken
  - besluit aanpassen parkeernorm (mits juridisch onderbouwd)
- Medewerking verlenen aan binnenplanse vrijstelling voor gebouwen 5 en 8
- Geen besluitvorming door gemeenteraad nodig

Dit scenario is haalbaar en compenseert het verlies aan gebouw en de parkeerbak.

Om dit scenario mogelijk te maken is nodig:

- Gezamenlijk opstellen van een stedenbouwkundig plan door een stedenbouwkundig bureau
- Het aanleveren van de kaders voor inrichting openbare ruimte door de gemeente
- Het snel in procedure (laten) brengen van de aangepaste/ nieuwe vergunningen
  - Dat vraagt tijdige aanlevering van de complete stukken

Bovenstaande scenario's zijn gedeeld met de ontwikkelaar en investeerder. Ik heb aangegeven dat wij gaan voor hoge kwaliteit en dat ik scenario 3 aanmerk als haalbaar en acceptabel, gezien de omstandigheden. De genoemde scenario's zijn opgesteld door de gemeente. Het is nog niet duidelijk hoe de ontwikkelaar deze scenario's beoordeelt. Maandag 2 oktober heb ik een gesprek met de ontwikkelaar en investeerder om deze scenario's te bespreken. Zodra meer duidelijk is over het standpunt dat de ontwikkelaar heeft ingenomen, zal ik u hierover informeren.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk