



Onderwerp voortgang Plaza West		
Nummer	2019/14084	Datum college 15 januari 2019
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	PG	
Auteur	A.P. Huizinga	
Telefoonnummer	023-5114260	
Email	aphuizinga@haarlem.nl	
Actueel behandelvoorstel:	nvt	
Bijlagen	geen	
Het college informeert de commissie over de stand van zaken bij planvorming voor en bouw op het terrein van het voormalige EKP terrein. De ontwikkeling vindt plaats op particulier terrein. Met de betrokken partijen is overleg over de realisatie van ambities ten aanzien van het groen. Dat vraagt maatwerk. De betrokken partijen geven aan vast te houden aan vigerend beleid, waardoor de ruimte voor groen op maaiveld beperkt is.		

In maart 2018 ontving u een brief van het college over de stand van zaken Plaza West (2018/100878). Naar aanleiding van art. 38 vragen van Trots Haarlem ontving u vervolgens in mei een verdere toelichting op een aantal onderwerpen (2018/209804). De afgelopen periode heeft het beroep gediend dat omwonenden en Vomar bv en Hoorne Vastgoed bv bij de rechtbank Noord Holland ten aanzien van de omgevingsvergunning hebben ingesteld. De vergunning is in beide uitspraken in tact gebleven. Inmiddels is duidelijk dat genoemde partijen hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak hebben aangetekend. Tevens zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de partijen. Wij informeren u nu graag over de laatste ontwikkelingen.

Vigerend beleid en vergroening bij gebouw 1 en 6

Plaza West maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Zuid West. De planvorming voor het voormalig EKP-terrein is echter al eerder gestart. Voor de ontwikkeling van Plaza West is het vigerende bestemmingsplan de basis; de ontwikkelvisie Zuid-West is nu in voorbereiding. In het bestemmingsplan is een aantal bouwblokken opgenomen. Voor het overige heeft het terrein de bestemming 'verkeersdoeleinden' gekregen. Dat betekent dat, naast woningbouw, dit terrein volledig mag worden verhard en volledig ten behoeve van verkeer en parkeren mag worden ingezet. Er mag onder de bouwblokken worden gebouwd tot een diepte van zeven meter, maar niet onder

het overige gedeelte van het terrein. Passend bij het bestemmingsplan, maar vooral om aan de parkeernormen te voldoen, vindt een gedeelte van het parkeren van Plaza West op maaiveld plaats. Het bestemmingsplan dateert uit 2015 volgens toen geldend beleid.

Het volledige terrein is in particulier eigendom. In eerste instantie was in de planvorming sprake van een verdiepte parkeergarage. Om deze te realiseren was een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In tweede instantie is deze vervallen. Daarmee is het parkeren op maaiveld een onderdeel van het ontwerp geworden. Met de betrokken partijen is afgesproken dat met een intentieovereenkomst de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het groen voor gebouw 1 en 6 alsmede het eindbeeld, wordt vastgelegd. In de laatste brief (2018/209804) gaven wij ook aan dat werd gewerkt aan het vastleggen van het door de gemeente gewenste eindbeeld met meer groen op het maaiveld. Om de verwachtingen over het eindbeeld te bepalen hebben de ontwikkelaar en gemeente in gezamenlijkheid een toetsingskader opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan en de nota Ruimtelijke Kwaliteit vormden hiervoor de basis. In juli 2018 heeft de ARK aangegeven dit toetsingskader te zullen gebruiken bij de beoordeling van de plannen.

Om het (vergroende) eindbeeld te kunnen realiseren zijn in het ontwerp maatregelen nodig die het maaiveld parkeren beperken. De optie van deelauto's hebben wij daarbij aangereikt als mogelijk alternatief. Ook is de suggestie gedaan te onderzoeken wat een extra verdieping van de ondergrondse parkeergarage voor bewoners oplevert en of dit een realistische optie is. Overigens hebben de betrokken partijen wat betreft dit laatste aangegeven het geen realistische optie te vinden.

Geen maatwerk mogelijk

Mede als gevolg van de bezwaarprocedures, en inmiddels is duidelijk dat omwonenden hoger beroep bij de Raad van State hebben aangetekend, hebben de betrokken partijen aangegeven zich strikt aan de vigerende beleidskaders te houden en daar niet vanaf te willen of kunnen wijken. Dat betekent concreet dat, om aan het vigerende parkeerbeleid te kunnen voldoen, er voldoende parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd moeten worden, waardoor er op dit moment geen ruimte voor meer groene invulling kan worden vrijgespeeld. En hoewel maatwerk binnen ons parkeerbeleid mogelijk is, bijvoorbeeld voor het introduceren van deelauto's, en wij bereid zijn medewerking te verlenen aan maatwerk, vergt dit wel een onderbouwing en betekent het een afwijking van ons huidige beleid. De betrokken partijen zien hierin (te) grote risico's. Een extra parkeeretage onder de nog te vergunnen gebouwen blijkt, rekening houdend met het vigerende bestemmingsplan, onvoldoende parkeerplekken op te leveren of wordt financieel gezien niet als realistisch beschouwd.



Eerder informeerden wij u dat er een intentieovereenkomst zou komen voor de vergroening voor de gebouwen 1 en 6. Het college hecht aan haar ambities, maar moet constateren dat in de huidige situatie, dat onhaalbaar is, diensgevolge waarvan deze dan ook komt te vervallen.

Bouwfase 1 en 2

De bouw van Plaza West vindt gefaseerd plaats; de omgevingsvergunning wordt per gebouw of deelgebied afgegeven. Voor de eerste fase is dit in 2017 gebeurd. De sloop- en bouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart. Het voormalige Office Hotel en de resterende bebouwing aan de oostzijde (naast het voormalige Office Hotel) worden gesloopt. De ontwikkelaar verwacht deze werkzaamheden in het voorjaar af te ronden. Ook is de bouw van de gebouwen 1 en 6 gestart. Het definitieve ontwerp voor de tweede fase is nog niet ontvangen. Ambtelijk wordt al wel gesproken met de betrokken partijen over de ruimtelijke kwaliteit en het parkeren

Klankbordgroep

In november 2017 heeft u verzocht een klankbordgroep te starten. De aanleiding was de verbetering van de communicatie met de buurt. De klankbordgroep is onvoldoende van de grond gekomen en nu opgeheven. Daar waar omwonenden de verwachting hadden zaken te kunnen doen met de gemeente, was dat niet aan de orde. Het bestemmingsplan is leidend voor de planvorming, en daarbij betreft het een ontwikkeling op particulier gebied. Er is getracht de doelstelling van de klankbordgroep aan te scherpen en een doorstart te maken. Dat is niet gelukt. Een deel van de partijen gaf aan graag informatie te ontvangen, een ander deel van de partijen had grotere verwachtingen en zag op het laatste moment, om hun moverende redenen, af van overleg. Uiteindelijk heeft de klankbordgroep zich beperkt tot een periodieke nieuwsbrief, waarin de gemeente de beschikbare informatie heeft gedeeld. De informatiebehoefte van de klankbordgroep betreft vooral de werkzaamheden en situatie op het voormalige EKP terrein. Nu de bouw is aangevangen, is door de ontwikkelaar ook een communicatietraject over de bouw gestart. Daar waar het onze verantwoordelijkheid en bevoegdheid is, zijn we scherp op de ontwikkelingen op en rond het gebied en zo nodig zal de gemeente handhaven. Een aantal vertegenwoordigers van bewonersgroepen is hierover geïnformeerd.

Tot slot

In deze brief hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van de bouw op Plaza West. Het college zal u op de hoogte houden over de voortgang.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester