

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 30 augustus 2013
Ons kenmerk 2013/354517
Contactpersoon R. van Liempt
Doorkiesnummer 023-511 3761
E-mail rvanliempt@haarlem.nl
Onderwerp BP Schalkstad – flexibel bestemmen VNU kantoor

Geachte leden,

Op donderdag 22 augustus jl. is in de commissie Ontwikkeling het consoliderend bestemmingsplan Schalkstad besproken. Tijdens de behandeling van dit bestemmingsplan kondigden enkele fracties aan met een amendement te zullen komen waarmee de bestemming 'Wonen' wordt toegekend aan het (voormalige) VNU kantoor.

Tijdens deze vergadering heb ik u al aangegeven dat ik een dergelijk amendement sterk ontraad en ik heb daarbij ook kort enkele argumenten genoemd. Middels deze brief wil ik mijn argumenten wat uitgebreider onder uw aandacht brengen en deze ook graag in een wat breder perspectief plaatsen.

Laat ik vooropstellen dat het ook de insteek van het college is om – waar mogelijk – flexibel en ruimer te bestemmen. Meer in het bijzonder heeft het vraagstuk van de leegstaande kantoren en de transformatie daarvan onze bijzondere aandacht. Over dit laatste bent u zeer recent ook geïnformeerd door collega Nieuwenburg (brief Plan van aanpak transformatie leegstaande kantoren d.d.5 juli 2013).

Het is echter wel zo dat we als gemeente bij dit soort vraagstukken gehouden zijn aan zowel de wettelijke, als ook de gemeentelijke beleidskaders. Bij de toepassing daarvan moet zorgvuldig worden gewerkt en moeten alle betrokken belangen op een juiste wijze worden afgewogen.

Algemeen

In algemene zin moet bij het toekennen van één of meer nieuwe bestemmingen aan een perceel de ruimtelijke impact van de nieuwe bestemming(en) op de omgeving in beeld worden gebracht. Ook moet getoetst worden of de nieuwe bestemming past binnen de omgeving en bijvoorbeeld geen overmatige hinder voor die omgeving veroorzaakt. Onderzoeken zijn dus noodzakelijk. Daarbij gaat het - afhankelijk van de locatie en de beoogde nieuwe functie(s) - meestal om milieukundig onderzoek (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, water), ecologisch en/of archeologisch onderzoek. Ook verkeerskundig en/of parkeeronderzoek kan nodig



zijn om de haalbaarheid van de nieuwe bestemming te beoordelen. De noodzakelijke sectorale besluitvorming – bijvoorbeeld een Besluit hoger waarden geluid – dient daarom vroegtijdig geïnitieerd te worden. Er moet daarbij steeds worden voldaan aan het criterium ‘goede ruimtelijke ordening’, zoals dat in de Wet ruimtelijke ordening en de jurisprudentie is terug te vinden. Bovendien moet het verplichte kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet verzekerd zijn.

Meldt een initiatiefnemer zich tijdens de fase dat een bestemmingsplan in procedure is, dan wordt er altijd gekeken of dit project voldoende concreet is en ook past binnen de beleidskaders. Als de initiatiefnemer vervolgens tijdig de benodigde ruimtelijke onderbouwing (m.n. onderzoeken) weet aan te leveren en – indien nodig – ook akkoord is gegaan met de anterieure overeenkomst in verband met het kostenverhaal en de overige betrokken belangen zich er niet tegen verzetten, dan kan een dergelijk project vaak worden opgenomen in het bestemmingsplan. Is hiervan geen sprake – bijvoorbeeld de benodigde onderzoeken ontbreken dan wel er is geen overeenkomst inzake het kostenverhaal – dan kan de betreffende ontwikkeling niet in het lopende plan worden opgenomen. Dit is de gebruikelijke werkwijze, ik volsta met de verwijzing naar mijn brief d.d. 31 mei 2013, kenmerk STZ/2013/233296, i.v.m. het bestemmingsplan Schalkwijk-Midden.

Niet-concreet

Tot op heden heeft de eigenaar van het VNU-kantoor geen concreet plan ingediend waaruit blijkt wat de aard en omvang van de invulling van het kantoorgebouw zou moeten worden. Meer dan de opmerking dat deze graag een woonbestemming wenst is er niet. Ook tijdens de commissievergadering kwam de vertegenwoordiger – desgevraagd – niet verder dan dat er een algemene wens is om ook een woonbestemming voor dit pand te krijgen.

Niet bekend is of het om hergebruik zal gaan of dat we te maken gaan krijgen met sloop-nieuwbouw. Ook is niet inzichtelijk gemaakt om welk type woningen het zal gaan en of het huur- dan wel koopwoningen zullen gaan worden (of een mix daarvan). Ook de uitvoerbaarheid binnen de planperiode is zeer onzeker nu daaromtrent door de eigenaar niets bekend is gemaakt.

Onderzoeken

In het kader van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan heeft een meer algemeen geluidsonderzoek plaatsgevonden. Hiermee kon worden volstaan, omdat er tot op heden geen nieuwe gevoelige functies waren beoogd. Uit de bevindingen blijkt echter wel dat ter plaatse sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (blz. 28 Toelichting). Als er nieuwe woonfuncties worden toegevoegd is nader geluidonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek hebben wij tot op heden niet mogen ontvangen van de initiatiefnemer. Bovendien zal ook een Hogere waarden procedure op grond van de Wet geluidhinder moeten worden gestart. Omdat de Wet geluidhinder voorschrijft dat het ontwerp-besluit Hogere waarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie moet worden gelegd, betekent dit wel dat het voorliggende bestemmingsplan wederom eerst als ontwerp ter visie moet worden gelegd voordat uw raad tot vaststelling kan overgaan.



Haarlem

3

In de Haarlemse Bouwverordening heeft de gemeente parkeernormen vastgelegd. Bij elke plan waar sprake is van toevoeging/verruiming van of omzetting naar nieuwe functies wordt een parkeeronderzoek verlangd. Dit om inzichtelijk te krijgen of aan de parkeernormen kan worden voldaan en het plan ook voor dit aspect uitvoerbaar is. Ik verwijs in dit kader naar mijn brief aan de commissie Ontwikkeling van 13 mei jl. (kenmerk 2013/164390), waar het ging om een verruiming van een detailhandelsfunctie (BP Spaarndamseweg e.o.).

Een parkeeronderzoek ontbreekt en ook bij benadering is niet inzichtelijk of er geheel of gedeeltelijk aan de gestelde parkeernormen kan worden voldaan. Door het ontbreken van zelfs een globaal plan kan ook niet worden vastgesteld om welke typen woningen het gaat en wat het aantal daarvan is.

Beleidskader(Structuurvisie Schalkstad, Woonvisie Haarlem)

Meer specifiek voor het plangebied Schalkstad is zeer recent door de raad de Structuurvisie Schalkstad vastgesteld. Deze visie schept voor de lange termijn een beleidskader, waarbij door u naast ruimtelijk-functionele en programmatische kaders ook een realisatiekader is vastgelegd.

De uitwerking zal gefaseerd plaatsvinden en elke fase dient stedenbouwkundig, inhoudelijk en financieel een afgerond geheel te vormen.

Indien er nu een woonbestemming aan dit VNU-kantoor wordt gegeven is er feitelijk sprake van het uitvoeren van een eerste fase van de Structuurvisie.

Het college kan die handelwijze niet goed plaatsen in geschetst kader en we vragen ons ook af hoe wij dit kunnen communiceren naar de partijen die deel uitmaken van de eerste fase van de uitvoering.

Belangen

Met diverse partijen vindt momenteel overleg plaats om te komen tot afspraken over de invulling en wijze van (her)ontwikkeling (fasering) van het gebied. Door nu aan het verzoek van een enkele inspreker tegemoet te komen – bijvoorbeeld door een woonfunctie toe te voegen – , komt een zorgvuldig opgezet traject waarbij wij tot een afgewogen en op maat gesneden afsprakenkader proberen te komen, op losse schroeven te staan.

Kostenverhaal

Door de inspreker is bevestigd dat de eigenaar nog geen concreet plan voor het VNU-kantoor heeft. Er heeft met deze eigenaar zodoende ook nog geen overleg inzake het wettelijke verplicht kostenverhaal kunnen plaatsvinden. Door nu zonder meer een woonbestemming op dit gebouw te leggen – met een bvo van ongeveer 14.300 m² – betekent dat het voor de gemeente wettelijk verplichte verhalen van kosten (verplicht bij realisatie van bijvoorbeeld meer dan 10 woningen) op de initiatiefnemer niet mogelijk is. Het gaat dan om het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld: de herinrichting van de openbare ruimte (aanpassing infrastructuur, aanleg extra parkeerplaatsen, aanleg extra fietsparkeerplaatsen, aanpassing van in-/uitritten, plaatsing van ondergrondse afvalcontainers etc.), de verplichte onderzoeken, ambtelijke uren die niet gedekt wordt door de leges e.d.

Risico

Door het opnemen van de bestemming ‘Wonen’ loopt de raad een groot risico op vernietiging van het bestemmingsplan door Raad van State.



Haarlem

4

Het kostenverhaal is niet verzekerd, verschillende noodzakelijke onderzoeken (geluid, parkeren) zijn niet uitgevoerd, een Besluit hogere waarden geluid ontbreekt, er wordt zonder duidelijke motivering afgeweken van de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie en het is de vraag of de rechter de aan die keuze ten grondslag liggende belangenafweging als zijnde zorgvuldig zal beoordelen. Dat er beroep zal worden ingesteld ligt gezien de aard en omvang van de ingediende zienswijzen voor de hand.

Naast dit juridisch risico komt een dergelijke keuze naar onze mening de geloofwaardigheid en betrouwbaarheid van de gemeente richting de overige partijen ook niet ten goede. Dit gezien de gesprekken die er worden gevoerd en de verwachtingen die bij deze andere initiatiefnemers leven.

Conclusie

Het college is ook in dit geval bereid om in overleg te treden met initiatiefnemer, zeker nu het gaat om een beoogde transformatie van een kantoorgebouw. Tot op heden heeft de eigenaar echter niet duidelijk gemaakt wat de precieze aard en omvang van de nieuwe functies zouden moeten zijn, op welke wijze deze gerealiseerd gaan worden en binnen welke termijn dat wordt uitgevoerd. Aan het opnemen van de woonbestemming op deze locatie ligt geen concrete aanvraag ten grondslag. De voor die functie noodzakelijke onderzoeken – die door de betrokken partij moeten worden aangeleverd – zijn niet voorhanden. Bovendien is er geen zekerheid of deze partij bereid is om akkoord te gaan met het kostenverhaal.

Het in deze fase opnemen van een nieuwe functie – in casu een woonbestemming op dit perceel – is zeer waarschijnlijk juridisch niet houdbaar. Het wijkt ook af van de uitvoeringsstrategie van de Structuurvisie en daarmee het ontwikkeltraject Schalkstad. Bovendien kan deze keuze zijn weerslag vinden op het draagvlak wat er tot op heden is bij de overige direct betrokken partijen die willen ontwikkelen. Vandaar dat wij u een amendement ontraden.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande niet overtuigd zijn en overwegen om een amendement voor te bereiden, verzoek ik u nadrukkelijk dit in een vroeg stadium voor te leggen aan de betrokken ambtenaren van de afdeling Ruimtelijk Beleid om dit te laten toetsen op juridische houdbaarheid.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. Ewout P. Cassee