

Collegebesluit

Onderwerp De aangebrachte wijzigingen voor gebouwen 1 en 6 van ontwikkelgebied Plaza West als ondergeschikte wijziging op de vergunning te verklaren.	
Nummer	2017/537509
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/ZUIDWEST
Auteur	Smal, A.
Telefoonnummer	023-5115134
Email	asmal@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college besluit om akkoord te gaan met de wijzigingen in het ontwerp van de gebouwen 1 en 6 voor plaza west en actief te sturen op een kwalitatief hoogwaardige en groene inrichting van het gebied.
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling omdat het project Plaza West een groot woningbouw project is in Haarlem. De ontwikkeling, die binnen het vigerende bestemmingsplan wordt gerealiseerd, ligt gevoelig bij de omwonenden.</p> <p>Het project is twee keer besproken in raadssessies.</p>
Relevante eerdere besluiten	- stand van zaken plaza west (2017/338810) (in commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2017)
Besluit College d.d. 28 november 2017	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. akkoord te gaan met de wijzigingen in het ontwerp van gebouwen 1 en 6 van ontwikkelgebied Plaza West 2. de aangebrachte wijzigingen voor de gebouwen 1 en 6 van ontwikkelgebied Plaza West als ondergeschikte wijziging te beschouwen. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Plaza West is de herontwikkeling van het voormalige EKP terrein aan de Westergracht. Dit gebied, het voormalige expeditieknooppunt, wordt getransformeerd tot een gebied met circa 600 woningen, winkels en overige commerciële functies, verspreid over meerdere gebouwen. Het bestemmingsplan laat deze ontwikkeling toe, inclusief het parkeren onder de gebouwen en op maaiveld.

Het ontwerp voor dit gebied is inmiddels klaar; en voor een aantal te bouwen complexen zijn de vergunningen verleend. Naast woningen voorziet de bouw in detailhandel, ondergrondse parkeergarages en een halfverdiepte garage voor bezoekers en bewoners. In de zomer van 2017 heeft de ontwikkelaar besloten om af te zien van de realisatie van de halfverdiepte parkeergarage bij deze locatie. Met deze parkeervoorziening zou een groot deel van de parkeeropgave uit het zicht worden opgelost met als gevolg een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Een (half)verdiepte parkeeroplossing buiten de bouwvlakken is echter niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Daarom is een uitgebreide omgevingsvergunning nodig om de halfverdiepte parkeervoorziening planologisch mogelijk te maken. De ontwikkelaar geeft de planologische onzekerheid en vertraging als gevolg van deze planologische procedure als reden om af te zien van deze voorziening. Tevens speelt het financiële aspect; de bouwkosten zijn de afgelopen maanden flink gestegen.

Voor de gebouwen 1 en 6 (zie bijlage) heeft de ontwikkelaar vergunningen aangevraagd. Deze zijn op 17 januari 2017 door de gemeente Haarlem verleend. De daartegen ingediende bezwaarschriften zijn, mede op advies van de commissie voor de bezwaar- en beroepschriften, ongegrond verklaard. Een aantal omwonenden heeft vervolgens beroep ingediend bij de rechtbank. Deze procedure loopt nog.

Bij de beoordeling van de aanvragen voor de gebouwen 1 en 6 is rekening gehouden met de realisatie van de halfverdiepte parkeergarage. Hierdoor wordt de plint van de gebouwen ca. 1,5 m opgetild, met als gevolg dat het dak van de gebouwen hoger is dan de, in het bestemmingsplan gestelde bouwhoogte. Het bestemmingsplan biedt door middel van een binnenplanse vrijstelling de mogelijkheid om 10% af te wijken van de bouwhoogte. In het geval van de gebouwen 1 en 6 is gebruik gemaakt van deze binnenplanse vrijstelling met als argument dat de (openbare) ruimtelijke kwaliteit voor de gebouwen 1 en 6, als gevolg van de toegestane hoogte, veroorzaakt door de halfverdiepte parkeergarage, aanzienlijk wordt vergroot. Door het schrappen van de halfverdiepte parkeergarage, vervalt ook de motivering om medewerking te verlenen aan een binnenplanse vrijstelling. Immers, een groot deel van de parkeeropgave zal nu op maaiveld moeten worden opgelost, met als gevolg een verslechtering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De ontwikkelaar heeft het plan aangepast. Door de afwezigheid van de halfverdiepte parkeergarage is het optillen van de plint niet meer nodig. De gebouwen zijn nu 1,5 m gezakt en passen nu binnen het bestemmingsplan. Dit houdt onder andere in dat, als dit ontwerp als nieuwe bouwaanvraag zou worden ingediend, dit zou leiden tot een gebonden beschikking. De ontwikkelaar heeft het college verzocht de vergunningen voor de gebouwen 1 en 6 aan te passen, zodat geen nieuwe omgevingsvergunning nodig is. De aangepaste vergunningen maken via artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht direct onderdeel uit van de beroepsprocedure. Het college is bevoegd om te besluiten de vergunningen tijdens de procedure aan te passen, indien er sprake is van ondergeschikte wijzigingen.

De gemeente heeft de ambitie om de parkeervoorzieningen voor nieuwe ontwikkelingen te faciliteren op eigen terrein en uit het zicht. Hiermee kan een impuls gegeven worden aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan waar het ontwikkelgebied voor Plaza West onderdeel van uit maakt voorziet deels in deze ambitie. Onder de bouwvlakken is ondergronds parkeren toegestaan. In de gebieden buiten de bouwvlakken is dit volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Met het wijzigen van de plannen door de ontwikkelaar wordt een groter deel van het parkeren voor deze ontwikkeling op maaiveld opgelost, echter wel conform het bestemmingsplan. Om te kunnen voldoen aan de kwaliteitsambitie van de gemeente wordt een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar en financier van het project. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam parkeersysteem voor het gebied. Met deze overeenkomst wordt gegarandeerd dat de ruimte voor de gebouwen 1 en 6 een hoogwaardige groene inrichting en uitstraling krijgt. Bovendien betekent deze afspraak een bijdrage aan duurzame mobiliteit.

Het project is op 16 november 2017 besproken in de commissie ontwikkeling. Tijdens het debat is benadrukt dat een goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied voor de gemeente Haarlem zeer belangrijk is. Bij de verdere uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zullen de omwonenden betrokken worden. In het debat zijn door de wethouder een aantal toezeggingen gedaan over het verankeren van de ruimtelijke kwaliteit, de huidige verkeersproblematiek en het bijeenkomen van de klankbordgroep. Deze toezeggingen zijn schriftelijk bevestigd. Bij de uitwerking van het gebied zullen de gemeentelijke parkeernormen gehandhaafd blijven.

2. Besluitpunten college

1. akkoord te gaan met de wijzigingen in het ontwerp van gebouwen 1 en 6 van ontwikkelgebied Plaza West
2. de aangebrachte wijzigingen voor de gebouwen 1 en 6 van ontwikkelgebied Plaza West als ondergeschikte wijziging te beschouwen.

3. Beoogd resultaat

Met het aanmerken van de wijzigingen van het plan als ondergeschikt, kan worden gestart met de realisatie van woningen op het voormalige EKP terrein. De aanvullende afspraken zorgen voor een kwalitatief goede buitenruimte en de toepassing van (de mogelijkheid van) duurzame mobiliteit voor de bewoners.

4. Argumenten

1. Het besluit heeft geen financiële consequenties

Het betreft een particuliere ontwikkeling op particulier terrein. Er vindt geen grondoverdracht plaats. De kosten worden verhaald conform de legesverordening. Ook na het verklaren van de wijziging als ondergeschikte wijziging worden de kosten verhaald conform de legesverordening.

2. Het gewijzigde ontwerp biedt een hoge kwaliteit van de ruimtelijke inrichting

Het gewijzigde ontwerp moet voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm. De parkeeropgave voor de gebouwen 1 en 6 kan worden opgevangen in de parkeerkelder en op de strook tussen de gebouwen en het spoor en de strook tussen de gebouwen en de Karwei. Hierbij wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Daarmee vindt er geen wijziging van de ruimtelijke uitstraling plaats ten opzichte van de verleende vergunning, omdat ook hierin wordt uitgegaan van de gecombineerde oplossing van parkeren onder de gebouwen en op maaiveld.

Het gebied tussen de sportvelden en de gebouwen 1 en 6 wordt hoogwaardig en groen ingericht. Dit maakt geen onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunningen, omdat deze geen betrekking heeft op de (groene) inrichting van de terreinen. Omdat het college wel waarde hecht aan de hoogwaardige en groene invulling van het terrein, zullen wij hierover een overeenkomst sluiten met de ontwikkelaar en financier. Beiden partijen hebben hun medewerking hieraan toegezegd.

3. Het gewijzigde ontwerp biedt kansen voor duurzaam groen en verkeersontsluitingen

In het gewijzigde ontwerp hoeft geen rekening gehouden te worden met hoogte verschillen. Hierdoor kunnen dieper wortelende bomen worden toegepast in plaats van bomen in potten. Ook kan de verkeersontsluiting van het gebied worden vereenvoudigd voor bijvoorbeeld een fietsers of mindervaliden of mensen met kinderwagens. Het gebied wordt hiermee toegankelijker.

4. De gemeente stuurt actief op ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan op de locatie staat geen ondergrondsparkeren buiten de bouwvlakken toe. Op basis van het bestemmingsplan kan niet worden afgedwongen om het parkeren uit het zicht op te lossen. Via een overeenkomst wordt door de gemeente actief gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare buitenruimte en het nadrukkelijker tot uitdrukking brengen van duurzaamheid in het plan.

5. De ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan en het gemeentelijk verkeersmodel

Het bestemmingsplan is het planologisch kader voor ontwikkelingen. Het bestemmingsplan beschrijft de bouwmogelijkheden in een bepaald gebied. Het is naast een juridisch kader tevens ontwikkelkader voor de ontwikkelaar. Dit betekent dat de eigenaar (de ontwikkelaar) 2017/537509 De aangebrachte wijzigingen voor gebouwen 1 en 6 van ontwikkelgebied Plaza West als ondergeschikte wijziging op de vergunning te verklaren.

weet wat hij in een bepaald gebied mag bouwen. De gewijzigde ontwerpen voor de gebouwen 1 en 6 passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling die het bestemmingsplan toestaat, en de daarbij behorende toename van verkeer, kan worden opgevangen door de aanwezige infrastructuur.

6. Met de wijzigingen wordt tegemoetgekomen aan een bezwaar van derden.

Met het verlagen van de bouwhoogte wordt tegemoetgekomen aan een van de bezwaren van de omwonenden dat de gebouwen te hoog zijn.

7. Met het besluit wordt een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Het besluit maakt de start van een duurzame stedelijke ontwikkeling op korte termijn mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan het programma 4.1 duurzame stedelijke ontwikkeling. Als het besluit niet wordt genomen, kan dit het project ernstig vertragen.

8. De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard

Of wijziging van een bouwplan als ondergeschikt kan worden aangemerkt, is afhankelijk van de omstandigheden. In het geval van de wijzigingen van gebouw 1 en 6 is sprake van een ondergeschikte wijziging omdat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen niet wijzigt, en de aard en omvang van de wijzigingen ten opzichte van het bouwplan klein zijn.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De transformatie van het terrein naar woningbouw heeft veel impact op de omgeving

Vanuit de omgeving is veel kritiek op het project. De bewoners maken zich o.a. zorgen om de verkeersveiligheid in het gebied, de zichtlijnen op de nieuwe Bavo, akoestische gevolgen van het project en de gefragmenteerde aanpak van het project. De bewoners hebben met verwijzing naar voorgaande bezwaar en beroep aangetekend tegen de huidige vergunningaanvragen. Het ligt in de lijn der verwachting dat de omwonenden ook het besluit van ondergeschikte wijziging zullen betwisten. De wijzigingen in het ontwerp zullen in de beroepsprocedure worden meegenomen. De rechtbank zal hier een uitspraak over doen.

2. Het nu verlenen van vrijstelling op twee vergunningen beïnvloedt de benadering van het gebied als totaal.

Met de vrijstelling wordt de start van de bouw mogelijk. Het wegvallen van de halfverdiepte parkeergrage vraagt een verdere uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit en parkeren. Hierover zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt. De ontwikkelaar en de financier van het project hebben wel de intentie uitgesproken een overeenkomst af te sluiten waarin een stedenbouwkundig eindbeeld met een parkeeroplossing vastligt, die past binnen de gemeentelijke parkeernorm.

3. De rechter oordeelt dat de wijzigingen niet van ondergeschikte aard zijn.

De kans bestaat dat de rechtbank in beroep de wijzigingen niet van ondergeschikte aard verklaart. Door het wegvallen van de halfverdiepte parkeergarage vervalt ook de onderbouwing voor de medewerking aan de 10% binnenplanse vrijstelling. Hierdoor is het mogelijk dat het project ernstig vertraagt.

6. Uitvoering

Met het voorliggende besluit worden de afgegeven vergunningen bruikbaar voor de ontwikkelaar. De start van de bouw is voorzien in januari 2018.

2017/537509 De aangebrachte wijzigingen voor gebouwen 1 en 6 van ontwikkelgebied Plaza West als ondergeschikte wijziging op de vergunning te verklaren.

De vergunning voor gebouw 8 is momenteel in behandeling bij de bezwarencommissie. In november moet het college hierover een beslissing op bezwaar nemen. Daarna kunnen de bezwaarmakers hiertegen in beroep gaan.

Om te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zal een overeenkomst worden aangegaan met de ontwikkelaar en financier van het project. De verwachting is dat het college hierover in het eerste kwartaal van 2018 zal besluiten.

Voor de gebouwen 2,3,4 (aan de oostzijde van het gebied) moeten nieuwe vergunningen worden aangevraagd. De verwachting is dat het college hierover in het eerste kwartaal van 2018 een besluit zal nemen.

De ontwikkeling blijft binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Er zijn derhalve geen raadsbesluiten voorzien.

De bouwcommunicatie valt onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Hij zal hierover communiceren met de omgeving.

7. Bijlagen

Bijlage 1: kaart plangebied