

DE FRUSTRATIE VAN HET HAARLEMMERPLEIN

FRANK LEYENDECKERS

Wonende in de hoofdstad ontkom ik er niet aan regelmatig langs het Haarlemmerplein te rijden. Het is een plein dat eigenlijk geen plein is; aan de ene kant de oude binnenstad, aan de andere kant het spoor en aan de westkant wordt het begrensd door de fraaie Haarlemmerpoort, die echter niet in staat is om aan het plein ook maar enige allure te geven. Ik verbaas mij er al jaren over wat daar gebeurt, of liever gezegd: niet gebeurt.

Het stadsdeel Centrum kon het in 2003 kennelijk ook niet meer aanzien en besloot dat het plein op de schop moest. Redelijk voortvarend stelde vervolgens de deelraad in april 2005 het bestemmingsplan vast, dat voorzag in bebouwing op een deel van het plein met circa 70 (later: 90) woningen met een ondergrondse parkeergarage, waarmee het plein eindelijk een plein zou gaan worden en 'smoel' zou gaan krijgen. Een goed doordacht plan kortom.

De Raad van State zag in april 2006 geen aanleiding om het plan te schorsen: zowel qua geluid als qua luchtkwaliteit zat het – voorlopig – allemaal wel goed, dus de weg lag vrij om de bouwvergunning te verlenen. Inmiddels was er in 2005 al begonnen met het bouwrijp maken. Geen vuiltje aan de lucht, zeker nadat het verzoek om schorsing van de bouwvergunning door de Amsterdamse rechtbank werd afgewezen. De bouwvergunning was 'bruikbaar', de eerste damwand werd in november 2006 geslagen, de zon scheen kortom door de bomen van het Haarlemmerplein; in figuurlijk opzicht dan, want het liep allemaal iets anders...

In december 2006 vernietigde de Raad van State alsnog het bestemmingsplan, omdat het qua luchtkwaliteit bij nader inzien toch allemaal niet zo oké was. Dat wekte op zich niet echt verbazing, niet zozeer vanwege de locatie maar omdat het in die periode vernietigingen regende bij de Raad van State om reden van luchtkwaliteit. De tegenstanders van het bouwplan zagen hun kans schoon en vroegen de Amsterdamse rechtbank in januari 2007 om schorsing van de bouwvergunning, maar die kregen ze - waarschijnlijk tegen hun verwachting in – niet, dus de bouw kon gewoon doorgaan. Weer de vlag uit zou je zeggen, maar neen, zo liep het wederom niet... Ook de rechtbank moest zich immers nog over het bodemberoep tegen de bouwvergunning buigen, en die vernietigde in oktober 2007 de bouwvergunning. Neen, dit keer niet omdat de luchtkwaliteit niet in orde was, maar omdat de goothoogte van het plan hoger was dan het bestemmingsplan toestond. De Raad van State liet in juli 2008 deze rechtbankuitspraak in stand, maar de bouw hoefde niet te worden stilgelegd. Er werd gewerkt aan reparatie van de bouwvergunning op het punt van de goothoogte, in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. Dat ging wel even duren, dus de bouwer laste zelf maar een bouwpauze in. Pas toen de Raad van State in maart 2009 het schorsingsverzoek afwees, kon de bouw weer worden hervat. Procedureel moest er nog het een en ander worden afgewikkeld: een ongegrond beroep tegen het nieuwe bestemmingsplan, ongegrond beroep bij de rechtbank tegen de nieuwe bouwvergunning, en – huppakee! – weer hoger beroep bij de Raad van State, dat ook werd afgewezen zodat de (gerepareerde) bouwvergunning in juli 2010 onherroepelijk werd.

Na de 'start verkoop' in oktober 2010 is de bouw in december 2010 weer begonnen; we leven dan ongeveer 8 jaar later dan het principebesluit van de deelraad. En inhoudelijk heeft het allemaal niets opgeleverd: qua luchtkwaliteit past het plan binnen de regels en het probleem van de goothoogte viel eenvoudig te repareren.

Kunt u het nog uitleggen? Ik niet meer. De meeste – jarenlang slepende – procedures leveren uiteindelijk weinig of niets op; het leidt alleen tot uitstel, zelden of nooit tot afstel, en tot gefrustreerde bezwaarmakers die nog steeds denken dat er iets reëels te halen valt. En wie kent er nou geen 'Haarlemmerplein'? Het is hoog tijd dat we de Crisis- en Herstelwet tot norm verheffen, want het kan en mag niet zo zijn dat zelfs een relatief kleine binnenstedelijke herontwikkeling bijna 8 tot 10 jaar duurt.

Frank Leyendeckers is advocaat en partner bij CMS Derks Star Busmann, waar hij de praktijkgroep Real Estate voorzit. Hij houdt zich vooral bezig met gebiedsontwikkeling.