



Haarlem

Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer/mevrouw
Van 't Hoffstraat
2014 Haarlem

Datum **VERZONDEN 29 JUNI 2017**
Ons kenmerk 2017/107833
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschriften
Bijlagen 2

Geachte heer/mevrouw,

U heeft bij brief van 17 februari 2017 samen met andere personen een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 17 januari 2017, nrs. 2016-05312, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen deze besluiten zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 juni 2017 besloten om:

1. de bezwaren ongegrond te verklaren,
2. de bestreden besluiten te handhaven met inachtneming van het volgende:
 - de tekeningen "Parkeerbalans Totaalplan" en "Parkeerbalans – Gebouw 01,05,06 & 08", projectnummer 2635 d.d. 15 mei 2017, worden aan de vergunningen verbonden ter vervanging van de "Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie" d.d. 29-07-2016,
 - de berekening "Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016" komt te vervallen,
 - het college baseert haar besluit met betrekking tot de parkeerbehoefte op de motivering in het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften.

Dit besluit is gebaseerd op de bijgaande adviezen van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 2 juni 2017 en het aanvullend ambtelijk advies van 23 juni 2017. Met deze adviezen en de overwegingen die aan deze adviezen ten grondslag liggen, stemt het college in.

Het college heeft bij haar besluit ook rekening gehouden met de reacties van een aantal bezwaarders over het aanvullende document dat de vergunninghouder na de door de commissie gehouden hoorzitting heeft ingediend.



Haarlem

2


Dit betreft het document “Parkeerbalans-Totaalplan” en “Parkeerbalans – Gebouw 01,05,06 & 08”, projectnummer 2635 d.d. 15 mei 2017. Dit document is bijgevoegd en is aan de vergunningen verbonden.

De behandelend ambtenaar heeft dit document bij brief van 12 juni 2017 aan alle indiener van bezwaarschriften toegezonden.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens deze,



mr. R. Braeken,
Teamcoördinator Rechtsbescherming,
Afdeling Juridische Zaken.

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroep behoort binnen 6 weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt te zijn ingediend, dient te zijn ondertekend en tenminste in te houden de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het beroep betrekking heeft te worden meegezonden. De behandelende afdeling indien beroep wordt ingesteld, is de afdeling juridische zaken (tel. 5114616).

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kenmerk nr. 2017/103470 e.a.

Adviescommissie voor bezwaarschriften op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en overige zaken.

Advies van de commissie over de bezwaarschriften tegen de besluiten namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 17 januari 2017, nrs. 2016-05312, 2016-05314 en 2016-05315, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. omgevingsvergunningen zijn verleend voor

1. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West),
2. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw VI Plaza West) en
3. Het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West).

Bezwaarschriften zijn ingediend door:

- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem, bij brieven van 22 februari 2017, nrs. 2017/103470, 103471 en 103472,
- D. Versluis e.a. bij brieven van 26 februari 2017, nrs. 2017/107835, 107836 en 108027,
- P. Smit e.a. bij brieven van 18 en 24 februari 2017, nrs. 2017/108023, 108025 en 108026,
- J. Oeldrich e.a. bij brieven van 20 februari 2017, nrs. 2017/107832, 108022 en 110291,
- P. Smit e.a. bij brieven van 17 februari 2017, nrs. 2017/107833 en 107834.

De commissie heeft advies uitgebracht in de volgende samenstelling:

- mevrouw E. Bouma, voorzitter,
- mevrouw mr M.T. Vesseur, lid,
- de heer mr C.W. Baars, secretaris.

I.A. Hoorzitting:

De commissie heeft op 12 april 2017 een hoorzitting gehouden waarvoor de indieners van de bezwaarschriften, hierna genoemd "de bezwaarden", de vergunninghouder en de behandelend ambtenaar zijn uitgenodigd.

Op de hoorzitting zijn verschenen:

- M. van den Berg, D. Dijkstra, R. Fransen, W. Gerlagh, F.C. de Haan, J. Oeldrich-Veen, M.E. Raijmakers, J. Smitskamp, D. Sprong, D. Versluis, J. Vlegels en J.J. van Westerhoven, de bezwaarden,
- de heer A.J. Kleinjan, vergunninghouder, en de heer mr. V.J. Leijh,
- mevrouw A.F. van Heusden, behandelend ambtenaar van de afdeling vergunningen, toezicht en handhaving, de heer S. Bosma van de afdeling openbare ruimte, groen en verkeer en de heren H.J.M. Rots en A.W. Smal van de gemeente Haarlem.

Op de hoorzitting is – zakelijk weergegeven – het volgende gezegd:

De heer Sprong:

Hij overlegt een document "Statement Toelichting bezwaar enz. "

De vergunninghouder doet weinig moeite om kennis te maken.

De bewoners worden onvoldoende geïnformeerd. Zij voelen zich niet gehoord. Communicatie over onderwerpen die met de bouw te maken hebben, ontbreekt.

Omdat de plannen gefaseerd worden ingediend, kan geen integraal beeld worden gevormd.

De onderzoeken die zijn gedaan, zijn niet meer relevant voor de huidige plannen.

De verkeerssituatie is niet opgelost.

Omwonenden maken zich zorgen over de verkeersafwikkeling.

Het complex wordt te hoog en te massaal.

De geluidsoverlast voor de woningen aan de Van't Hoffstraat zal toenemen. De berekeningen die hiervoor zijn gemaakt, zijn verouderd.

Ernstige zorgen bestaan over de leefbaarheid van de wijk.
De politieke en economische belangen lijken te prevaleren boven de belangen van de omwonenden.

Mevrouw Oeldrich-Veen:

De Pijlsaan is vol. Er zijn veel bedrijven waar ook detailhandel wordt bedreven.
De bevoorrading van de bedrijven vindt plaats over de Pijlsaan.
Er zijn 60 bedrijven in een straal van ongeveer 500 meter midden in een woonwijk en er komt nog een nieuwe woonwijk bij.
Vrachtwagens rijden af en aan.
Er ontstaan verkeersgevaarlijke situaties. Er gebeuren nu al veel ongelukken.
Het verkeer veroorzaakt fijnstof wat schadelijk is voor de gezondheid.
Verzocht wordt om metingen te doen of aan de wettelijke normen wordt voldaan.
Op een doordeweekse dag tussen 10.30 en 11.30 uur kwamen 18 vrachtwagens voorbij.
Door de fitnessschool en Monkey Town die bij Plaza West zullen komen, zal de verkeersoverlast nog meer toenemen.
Het leefgenot en de gezondheid van de bewoners is in het geding.
De verkeersonderzoeken die de gemeente heeft verricht, geven geen goed beeld.

De heer Gerlagh:

De bouwplannen tasten het open en groene karakter van het Westelijk Tuinbouwgebied aan.
Vanuit het landgoed Elswout is er zicht op hetgeen gebouwd gaat worden.
Er is nu volledig zicht op de Nieuwe Bavo. Straks is alleen een stukje van de toren te zien.
Foto's worden overgelegd.

De heer Smitskamp:

De bewoners worden niet goed geïnformeerd.
Sommige onderdelen van de bouwplannen zijn niet voldoende onderzocht.

De heer Van den Berg:

De hoogte van de bouwplannen kan verminderd worden. Dat is in overeenstemming met het Structuurplan 2020.

Mevrouw Van Heusden en de heren Bosma, Rots en Smal:

Het bestemmingsplan laat een ruime bebouwing toe.
Veel van de bezwaren hebben betrekking op onderwerpen waarvan de belangen zijn afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze onderwerpen kunnen niet bij deze omgevingsvergunningen opnieuw aan de orde worden gesteld.
Het behoud van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo is een onderwerp dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen maar niet in het geldende bestemmingsplan waaraan de omgevingsvergunningen moeten worden getoetst.
Het brandveiligheidsplan moet nog worden ingediend.
De plannen zoals deze nu zijn ingediend, kunnen worden uitgevoerd.
Volgens het bestemmingsplan moeten er minimaal 210 woningen worden gebouwd.
De bouwplannen moeten aansluiten op de openbare ruimten.
De beoordeling moet zich beperken tot de onderdelen van de bouwplannen waarvoor nu de vergunningen zijn verleend.
De invloed die de bouwplannen hebben op het zicht op de Nieuwe Bavo vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied is niet onevenredig.

De heer Leijh:

De bestemming "wonen" is niet nader gespecificeerd. De vergunninghouder hoeft dus niet aan te geven wat het aantal en het type van de woningen is.

De bouwplannen passen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt een bepaalde ruimte en de plannen worden daarbinnen ontwikkeld.

De oppervlakte van de woningen is 60 tot 100 m².

De bouwplannen hebben effect op het verkeer in de omgeving. Deze effecten zijn in het bestemmingsplan onderzocht.

De bouwplannen leiden niet tot effecten die ongewenst of niet voorzien zijn.

Ook voor het behoud van het zicht op de Nieuwe Bavo is bepalend wat het bestemmingsplan hierover aangeeft.

De bouwblokken zijn kleiner dan het bestemmingsplan aangeeft.

Er is contact geweest met de omwonenden. De vergunninghouder probeert te luisteren naar de wensen van omwonenden en wil daarmee binnen de mogelijkheden die er zijn rekening houden.

I.B. Gang van zaken na de hoorzitting:

De heer P. Schouten, één van de indieners van de bezwaarschriften van D. Versluis e.a., heeft bij e-mail van 8 mei 2017 een aanvullend bezwaar ingediend met betrekking tot de parkeerplaatsen.

De behandelend ambtenaar is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

Daarop is een reactie van de heer F. Kool van de afdeling GOB/OGV-beleid verkeer ontvangen.

Deze reactie is aan de heer Schouten toegezonden.

De heer Schouten heeft hierop bij e-mail van 1 juni 2017 niet gereageerd.

De commissie betreft het aanvullend bezwaar en de genoemde reacties bij haar advies.

II. Overwegingen van de commissie:

A. Met betrekking tot de ontvankelijkheid:

De commissie is van mening dat alle indieners van bezwaarschriften ontvankelijk zijn in hun bezwaarschriften.

Met betrekking tot de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem is de commissie van mening dat deze stichting als belanghebbende bij de besluiten kan worden aangemerkt omdat de bouwplannen enige invloed hebben op de zichtlijnen vanaf het westelijk tuinbouwgebied op het centrum van Haarlem en dan met name de Nieuwe Bavo aan de Leidsevaart. De stichting heeft blijkens haar website (www.swth.nl) mede tot doel het herstel van grotere openheid in het gebied met belangrijke zichtlijnen en een verbetering van de relatie tussen de stad en de Binnenduinrand.

Over de bezwaren die mevrouw J. Oeldrich-Veen mede namens andere bewoners heeft ingediend, merkt de commissie op dat het bezwaarschrift van 20 februari 2017, bij de gemeente geregistreerd met het kenmerk 2017/108022, tijdig is ingediend. De overige twee bezwaarschriften, bij de gemeente geregistreerd met de kenmerken 2017/107832 en 110291, zijn na 28 februari 2017 ontvangen, maar zijn inhoudelijk gelijk aan het bezwaarschrift van 20 februari 2017.

B. Met betrekking tot de bezwaren:

1. Bij de bestreden besluiten zijn vergunningen verleend voor:

- Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West),
- Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw VI Plaza West) en
- Het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West).

2.

De besluiten zijn gebaseerd op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, en artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wabo staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo staat wanneer de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

3.

De bezwaren hebben betrekking op:

- het peil waarvan bij de bouwplannen is uitgegaan,
- de te grote bouwhoogte en massaliteit van de bouwwerken,
- bouwen buiten de aangegeven bouwvlakken,
- het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing,
- de gevolgen voor het verkeer,
- het aantal parkeerplaatsen,
- de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat,
- het ontbreken van een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland,
- de totstandkoming van het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit,
- de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West.

De commissie overweegt over deze bezwaren het volgende.

4.

Het peil waarvan bij de bouwplannen is uitgegaan

Bezwaarders zijn van mening dat bij de bouwplannen van een verkeerd peil is uitgegaan.

Volgens bezwaarders is uitgegaan van een peil van NAP +0,70 terwijl moet worden uitgegaan van een peil van NAP +0,33.

De commissie neemt in aanmerking dat in artikel 1.67 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is aangegeven wat onder "peil" moet worden verstaan.

Met betrekking tot deze plannen is artikel 1.67, onder a, van toepassing.

Daarin staat dat voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de (openbare) weg grenst het peil is de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

In het advies van de behandelend ambtenaar is met betrekking tot het peil waarvan is uitgegaan het volgende aangegeven:

"Omdat het terrein hoogteverschillen kent, heeft de vergunninghouder het terrein laten inmeten. De resultaten van deze inmetingen zijn bij de aanvraag gevoegd. Het verschil tussen het laagste en het hoogste punt bedraagt ruim 1 meter. Omdat het terrein in onderlinge samenhang wordt ontwikkeld en daarbij een gemeenschappelijke kelder wordt gemaakt, die zich uitstrekt over het hele terrein, is voor de bepaling van de hoogte uitgegaan van het gemiddelde van de metingen. Dit heeft geresulteerd in een hoogte van NAP + 0,70 meter voor het peil. Overigens blijkt uit de metingen dat de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdingangen naar de blokken I, V en VI (de expeditieweg) deels gelijk is aan en deels hoger is dan de nu gehanteerde NAP + 0,70 meter. Het gehanteerde peil komt daarom overeen met het peil conform bestemmingsplan."

Gelet op deze toelichting is de commissie van mening dat bij de bouwplannen van het juiste peil is

uitgegaan.

5.

De te grote bouwhoogte en massaliteit van de bouwwerken:

Bezwaarden zijn van mening dat de bouwhoogte van de bouwwerken te hoog is en dat de bouwwerken te massaal zijn.

De commissie neemt in aanmerking dat de gebouwen I, V en VI uitgaande van het peil van NAP + 0,70 m 16,50 meter hoog zijn.

Volgens artikel 25.1.1, onder e, van de voorschriften van het bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

Op de plankaart is ter plaatse van deze gebouwen een bouwhoogte van 15.00 meter aangegeven.

Dat betekent dat de gebouwen de maximale bouwhoogte met 1.50 meter overschrijden.

Volgens artikel 27, eerste lid, onder a, van de voorschriften kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%.

In het advies van de behandelend ambtenaar is met betrekking tot de bouwhoogte van de gebouwen het volgende aangegeven:

De hoogte van de blokken heeft te maken met de gemeenschappelijke kelder die onder het terrein wordt aangebracht. Deze gemeenschappelijke kelder wordt gebouwd om aan de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen op het terrein te voorzien. Dit voorkomt dat het parkeren op maaiveld moet worden opgelost en draagt ertoe bij dat de buitenruimte op een kwalitatief goede manier kan worden ingevuld. Hier is dan ook het belang van de afwijking van het bestemmingsplan in gelegen. De stelling van enkele bezwaarden dat het parkeren onder dek niet geregeld is in het bestemmingsplan en daarom geen grondslag kan vormen voor de motivering van het besluit, delen wij niet. Alhoewel het ondergronds parkeren niet verplicht is gesteld in het bestemmingsplan, achten wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel wenselijk dat er zo min mogelijk op maaiveld wordt geparkeerd. Dit aspect hebben wij daarom bij de afweging betrokken.

Om de gevolgen van de overschrijding van de bouwhoogte voor de directe omgeving te bepalen, is de ligging van de blokken ten opzichte van de omgeving van belang, evenals de afstand tussen deze blokken en de omgeving. De blokken zijn gesitueerd langs het spoor. De dichtstbijzijnde woningen zijn de woningen aan de Van 't Hoffstraat. Deze woningen zijn gelegen aan de andere zijde van het spoor, op een afstand van meer dan 50 meter van de te bouwen blokken.

Gelet op de afstand van de te bouwen blokken tot de woningen van bezwaarden heeft de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 1,50 meter geen gevolgen voor de daglichttoetreding en de bezonning van de omringende bebouwing. Ook het effect op het uitzicht is, gelet op de al toegestane bouwhoogte van 15 meter, beperkt.

Met betrekking tot het bezwaar dat de bouwplannen er toe leiden dat de zichtlijn vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied op de Nieuwe Bavo verloren gaat, is in het advies van de behandelend ambtenaar het volgende opgemerkt:

Ten aanzien van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied overwegen wij het volgende. In de nu geldende regelgeving is uitsluitend de richtlijn richting de Grote Bavo opgenomen. In de toekomst overweegt het gemeentebestuur om ook de zichtlijn Elswoutlaan - Nieuwe Bavo in het bestemmingsplan Binnenduintrand op te nemen. Daarbij zal worden gewerkt met "focuspunten". De

Nieuwe Bavo is een dergelijk focuspunt. De ontwikkeling bij Plaza-West heeft enige invloed op het beeld van de Nieuwe Bavo, maar deze invloed is beperkt. De Nieuwe Bavo blijft als focuspunt behouden. Het silhouet van de Nieuwe Bavo, met de twee torens en de koepel als beeldbepalende elementen, blijft ook vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied herkenbaar aanwezig.

Het belang van het behoud van de zichtlijnen op de Nieuwe Bavo is derhalve niet een belang waarmee bij de toetsing van de bouwplannen aan het geldende bestemmingsplan rekening kan worden gehouden. De commissie is in verband hiermee van mening dat op goede grond gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogte. Er zijn geen belangen die hierdoor onevenredig worden geschaad.

Met betrekking tot de zonnepanelen die op de bouwwerken zijn aangebracht, merkt de commissie op dat een zonnepaneel is aan te merken als een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak als bedoeld in artikel 2, zesde lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist.

6.

Het bouwen buiten de aangegeven bouwvlakken:

Ten aanzien van het bezwaar dat wordt gebouwd buiten de aangegeven bouwvlakken merkt de commissie het volgende op.

De behandelend ambtenaar heeft in haar advies aan de commissie hierover het volgende opgemerkt:

“In de systematiek van de Haarlemse bestemmingsplannen dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij heeft het bouwvlak altijd de bouwhoogte die voor het hoofdgebouw toelaatbaar wordt geacht. Overige toevoegingen aan het gebouw, zoals aan- en uitbouwen en balkons, worden gedeeltelijk binnen een andere bestemming (bijvoorbeeld Tuin-2) en gedeeltelijk door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt.

In dit geval is sprake van zeer beperkte toevoegingen aan het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Deze toevoegingen worden gebruikelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en stuiten niet op ruimtelijke bezwaren.”

De commissie deelt deze mening. Het bezwaar is ongegrond.

7.

Het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bezwaarden zijn voorts van mening dat een goede ruimtelijke onderbouwing voor de bouwplannen ontbreekt.

De commissie merkt hierover op de bouwplannen passend zijn in het geldende bestemmingsplan. In dit plan is de ruimtelijke onderbouwing gegeven.

De bouw van woningen is mogelijk gemaakt. Er is geen maximum gesteld aan het aantal te bouwen woningen en er zijn geen eisen gesteld ten aanzien van de woningtypes.

8.

De gevolgen voor het verkeer

Bezwaarden menen dat de verkeerssituatie die nu al overbelast is als gevolg van de bouwplannen verder zal verslechteren.

De commissie neemt in aanmerking dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met een bebouwing volgens de bouwplannen. Daarbij is niet aangegeven dat aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn om een goede ontsluiting van de bebouwing mogelijk te maken.

Wel is aan de vergunning voor de gebouwen I en VI het voorschrift verbonden dat eerst tot overeenstemming wordt gekomen over onder meer de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid en de verkeersdoorstroming via het Plaza-West terrein.

Er zal dus nader overleg plaatsvinden tussen de vergunninghouder en de gemeente over de gevolgen van de bouwplannen voor het verkeer en hierover zal overeenstemming moet worden bereikt. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de belangen van bezwaarden.

Met dit voorschrift is naar de mening van de commissie voldoende gewaarborgd dat de gevolgen voor het verkeer voor de omwonenden niet onevenredig bezwarend zullen zijn.

9.

Het aantal parkeerplaatsen

Bezwaarden zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen te klein is. Zij menen dat de realisering van de bouwplannen afhankelijk moet worden gesteld van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor gebouw 7 en dat er rekening moet worden gehouden met de tijdelijke parkeerbehoefte voor gebouw 8. Voorts moet naar de mening van bezwaarden voor de toepassing van de parkeernorm rekening worden gehouden met het woningtype dat wordt gebouwd.

De commissie merkt op dat in het advies van de behandelend ambtenaar met betrekking tot dit bezwaar het volgende is aangegeven:

De ontwikkelingen bij Plaza-West worden gefaseerd uitgevoerd. Bij elk blok dat wordt vergund, moet worden aangetoond dat er op dat moment voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er hoeft nu dus nog geen rekening te worden gehouden met de blokken 2,3 en 4 omdat deze nog niet zijn vergund.

Ook de toekomstige parkeerplaatsen in gebouw 7 mogen nog niet worden meegerekend.

Gelet op de nu vergunde situatie (het bestaande gebouw 8 en de nog te bouwen gebouwen 1,5 en 6 en de tijdelijke noodwinkel voor de Action), gelet op de omvang van het beschikbare terrein waarop conform bestemmingsplan parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd en gelet op de al aanwezige en de vergunde, nog te realiseren parkeerplaatsen in de parkeerplaatsen, is er voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig voor de nu vergunde blokken 1,5 en 6.

Wel hebben wij geconstateerd dat de informatie over de parkeerplaatsen bij de aanvraag op onderdelen is verouderd en niet volledig meer aansluit bij de nu vergunde situatie. Wij adviseren de bezwarencommissie daarom de aanvrager in de gelegenheid te stellen een aangepaste tekening en berekening in te dienen (uitgaande van de parkeernormen die in de bestreden besluiten zijn opgenomen) voor de nu vergunde situatie.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 voor de woningen. Deze norm is gekoppeld aan woningen in het middeldure segment. Gelet op het bouwplan achten wij het aannemelijk dat de woningen tot dit segment zullen behoren. Wij zijn het echter met bezwaarden eens dat dit niet zonder meer uit de stukken blijkt. Wij adviseren daarom de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen om aan te geven in welk segment de woningen zullen worden gebouwd.

De commissie neemt in aanmerking dat de bouwplannen waarvoor nu vergunningen zijn verleend, voorzien in de parkeerbehoeftes die deze bouwplannen met zich meebrengen.

In de bestreden besluiten is dit nader gemotiveerd (met betrekking tot Gebouw I op blz. 12, Gebouw V op blz. 13 en Gebouw VI op 12). Daarin staat dat de parkeerbehoefte van alle te ontwikkelen gebouwen 824 parkeerplaatsen is en dat er is voorzien in totaal 876 parkeerplaatsen.

Overigens wordt in de memo over het parkeren die onderdeel uitmaakt van het besluit een aantal van in totaal 857 parkeerplaatsen genoemd, maar ook bij dit aantal wordt voldoende in de parkeerbehoefte voorzien.

10.

De commissie merkt daarbij op dat bij de beoordeling van de besluiten moet worden uitgegaan van de gegevens zoals deze blijken uit de aanvragen.

De vergunninghouder dient de bouwplannen overeenkomstig de aanvragen te realiseren.

De commissie merkt in verband hiermee op dat bij de bestreden besluiten is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per woning, zijnde de parkeernorm die geldt voor woningen in het middeldure segment.

In het geval de vergunninghouder woningen wenst te realiseren waarvoor een hogere parkeernorm geldt, is sprake van een relevante wijziging van de aanvraag en zal hiervoor een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

11.

Over het aanvullend bezwaar dat is ingediend met betrekking tot de parkeerplaatsen merkt de commissie het volgende op.

Bezwaarden menen dat de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen onjuist is. Zij verwijzen daarbij naar een bij de e-mail van 8 mei 2017 gevoegde bijlage.

In het advies van de heer F. Kool van de afdeling GOB/OGV-beleid verkeer is op de berekening van bezwaarden ingegaan en wordt naar de mening van de commissie het standpunt van bezwaarden gemotiveerd weerlegd. De commissie neemt dit advies over.

Daarbij merkt de commissie nog op dat in dit advies ook is aangegeven, net zoals hiervoor onder 10 is opgemerkt, dat wanneer de ontwikkelaar het programma wijzigt een nieuwe beoordeling nodig is.

Voor zover het bezwaar betrekking heeft op de parkeerbehoefte van de AH en een met de AH te sluiten overeenkomst merkt de commissie op dat de AH geen onderdeel uitmaakt van de gebouwen I, V en VI, zodat met dit bezwaar geen rekening kan worden gehouden.

De commissie merkt voorts op dat in de "Beleidsregels parkeernormen" niet staat dat de ASVV-2004 van toepassing is, maar dat hiervan gebruik is gemaakt.

De aanvraag is gebaseerd op de meest recente uitgave van CROW en het college is van mening dat de aanvraag daarop kan worden gebaseerd.

De commissie merkt ook nog op dat in de gebouwen I, V en VI geen kamerhuur wordt gerealiseerd, zodat de hiervoor geldende parkeernormen op deze gebouwen niet van toepassing zijn.

12.

De geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat:

Bezwaarden zijn van mening dat de bouwplannen leiden tot een overschrijding van de toegestane geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat.

Met betrekking tot dit bezwaar verwijst de commissie naar hetgeen hierover in het advies van de behandelend ambtenaar staat, namelijk:

"Een aantal bezwaarden verwijst naar de vaststelling van hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Hierover merken wij het volgende op. De vergunningen maken geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De nieuwe woningen zijn immers reeds mogelijk gemaakt in het

bestemmingsplan. Evenmin wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe geluidsbron in de zin van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is daarom op de nu voorliggende aanvragen niet van toepassing. Voor zover wordt gesteld dat de geluidsbelasting voor de gevels van Van 't Hoffstraat door de nieuwbouwplannen over de maximaal vastgestelde waarde heen zouden gaan, overwegen wij het volgende. Het nu geldende bestemmingsplan maakt het bouwplan, inclusief de 10 %-afwijking, al mogelijk. Dit aspect kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken. Overigens merken wij op dat dit onderwerp reeds in het kader van het voorgaande bestemmingsplan (het Uitwerkingsplan EKP) aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is voorgelegd. De ABRvS heeft hier op 30 maart 2011 uitspraak over gedaan, zie zaaknummer 201000980/1/Rl.

De commissie deelt deze mening.

13.

Het ontbreken van een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland:

Bezwaarden zijn van mening dat het Hoogheemraadschap Rijnland advies had moeten uitbrengen. De commissie verwijst ook voor wat betreft dit bezwaar naar het advies van de behandelend ambtenaar. Daarin staat

“Er is geen advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig, aangezien de bouwplannen passen binnen het bestemmingsplan (inclusief de 10 %-afwijking). In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het Hoogheemraadschap wel betrokken bij de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan. De reactie van het Hoogheemraadschap is terug te vinden in paragraaf 7.2.1 van de toelichting, zie daarnaast ook paragraaf 4.4. onder de watertoets.”

14.

Het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK):

Bezwaarden merken op dat het advies van de ARK is uitgebracht vòòr het verlenen van de vergunning. Ook voor dit bezwaar verwijst de commissie naar het advies van de behandelend ambtenaar. Daarin staat

“Op grond van artikel 8 van de Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan een opdrachtgever of een gemachtigde ter voorbereiding van een bouwinitiatief vragen om vooroverleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) om zich voorafgaand aan een bouwaanvraag in een vroegtijdig stadium op de hoogte te stellen van de van belang zijnde toetsingscriteria, de beoordelingswijze of beoordelingsruimte. Het is hierbij mogelijk om een ontwerpplan aan de ARK voor te leggen. De opdrachtgever heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, zodat de bedoelde reactie van de ARK inderdaad is gegeven voordat de bouwaanvraag formeel was ingediend.”

De commissie is van mening dat met deze toelichting duidelijk is op welke wijze het advies van de ARK tot stand is gekomen.

15.

De samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West:

Over de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West staat in het advies van de behandelend ambtenaar:

“Bij de beoordeling van de aanvragen hebben wij ernaar gestreefd het gebied zo integraal mogelijk te

benaderen. Dit is niet volledig mogelijk, omdat de verschillende aanvragen op verschillende data zijn ingediend en omdat een belangrijke gemeenschappelijke voorziening, blok VII, een eigen uitgebreide procedure dient te volgen. In de stedenbouwkundige overwegingen wordt naar deze integrale visie verwezen. Dat neemt niet weg dat de uiteindelijke invulling van deze criteria plaats dient te vinden bij de beoordeling van blok VII en dat deze, gelet op de zeer beperkte strijdigheden met het bestemmingsplan, niet kunnen leiden tot een weigering van de nu voorliggende aanvraag.

De gebouwen 1 en 6 beschikken over een gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder. Als gebouw 7 niet wordt vergund, is deze garage bereikbaar via gebouw 6 (inrit) en kan deze weer verlaten worden via gebouw 1 (uitrit).”

De commissie is van mening dat de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West hiermee voldoende is toegelicht.

III. Advies:

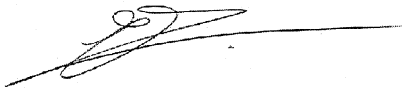
De commissie adviseert:

1. De bezwaren ongegrond te verklaren,
2. De bestreden besluiten te handhaven.

Haarlem, 2 juni 2017.

De voorzitter,
E. Bouma..

De secretaris,
C.W. Baars.



Memo

Aan Burgemeester en wethouders

Van Angelique van Heusden
Sector/Afdeling DVV/VTH

Doorkiesnummer 023-511 3770

E-mail a.v.heusden@haarlem.nl

Datum 23 juni 2017

Onderwerp Beslissing op bezwaar, Plaza West gebouwen I, V en VI

Aanleiding

De bezwarencommissie heeft advies uitgebracht over de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunningen voor de gebouwen I, V en VI van de ontwikkeling Plaza West aan de Westergracht.

Tijdens de bezwarenprocedure heeft een mailwisseling/uitwisseling van standpunten plaatsgevonden met betrekking tot aanvullende parkeergegevens die de aanvrager met een aantal van de omwonenden heeft besproken. Bij controle bleek echter dat deze stukken mogelijk niet met alle bezwaarmakers zijn gedeeld door de vergunninghouder. De stukken zijn daarom alsnog naar alle bezwaarmakers opgestuurd, met de mogelijkheid om daarop te reageren.

Toevoegen van de tekening aan de beslissing op bezwaar

De aanvullende gegevens bestaan uit een tekening en een berekening. De berekening is niet volledig juist, aangezien de bezoekersparkeerplaatsen dubbel worden gerekend. De berekening kan daarom niet aan de beslissing op bezwaar worden verbonden. Dit is echter ook minder relevant, omdat aan de hand van de tekening kan worden berekend dat voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

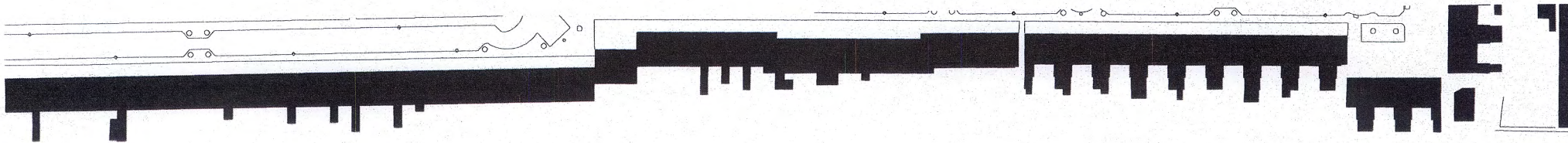
Geadviseerd wordt de tekening met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de beslissing op bezwaar te verbinden en deze in de plaats te stellen van daarmee eerder ingediende parkeergegevens, voor zover deze afwijken van de nu voorliggende tekeningen.





Aanvulling op de beslissing op het bezwaar

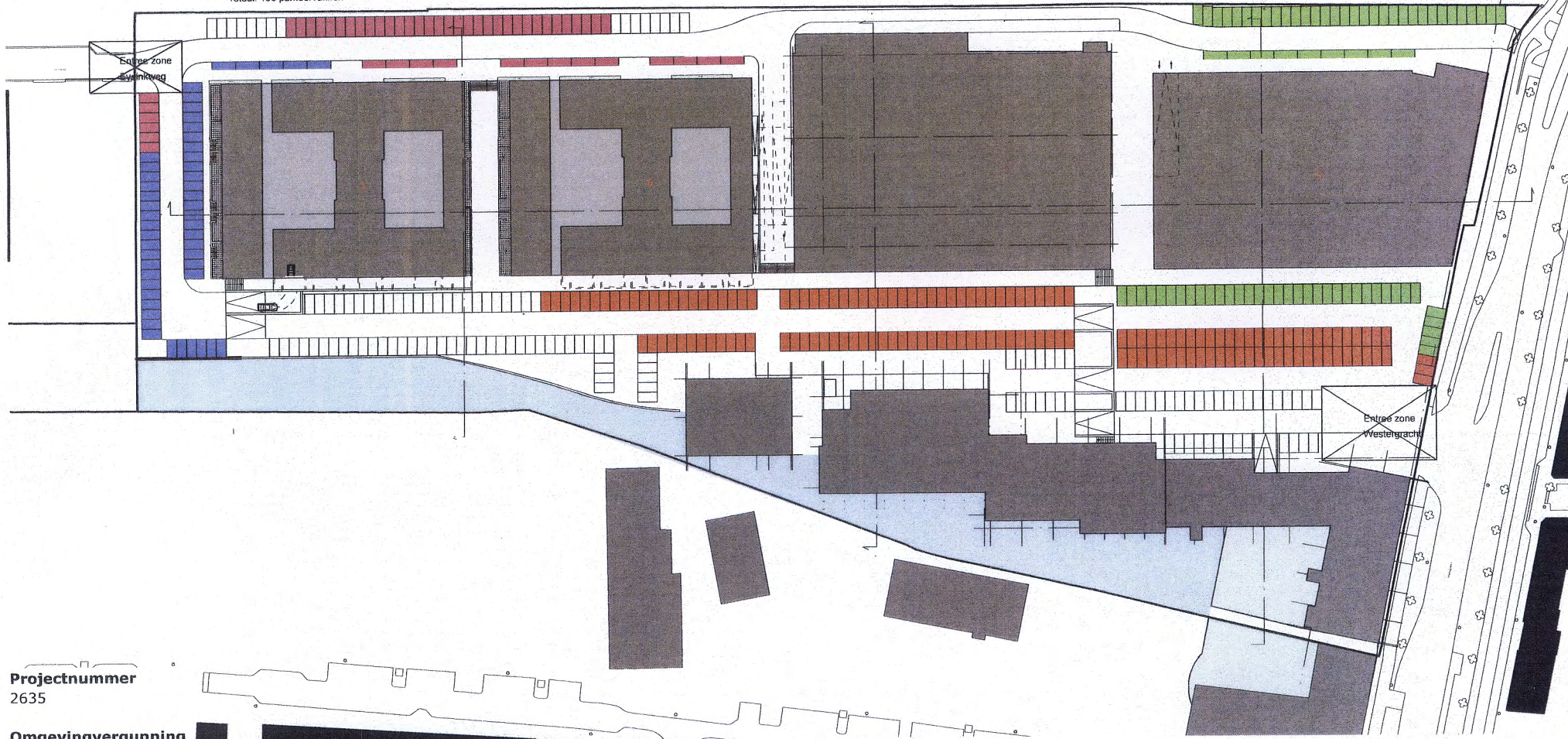
Het college besluit aanvullend op het advies van de bezwarencommissie de tekeningen "Parkeerbalans Totaalplan" d.d. 15 mei 2017 met het nummer 2635 aan de vergunning te verbinden ter vervanging van de "Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie" d.d. 29-07-2016. De berekening "Parkeerbehoefte" d.d. 16-09-

2

2016 komt te vervallen, omdat deze op de gehele ontwikkeling betrekking heeft en wordt vervangen door de motivering in het advies van de bezwarencommissie.



-  Overige parkeervakken
-  Gebouw 01 - 105 Appartementen
Kelder - 80 parkeervakken
Maaiveld - 50 parkeervakken
Totaal: 130 parkeervakken
-  Gebouw 06 - 105 Appartementen
Kelder - 78 parkeervakken
Maaiveld - 52 parkeervakken
Totaal: 130 parkeervakken
-  Gebouw 08 - 44 Kamerstudio's + 21 Appartementen
+ 4000m² Winkel + 1900m² Sportschool + 2200m² Speelparadijs
Kelder - 80 parkeervakken
Maaiveld - 153 parkeervakken
Totaal: 233 parkeervakken
-  Gebouw 05 - 96 Appartementen + 3616m² Winkel
Kelder - 96 parkeervakken
Maaiveld - 77 parkeervakken
Totaal: 173 parkeervakken



Projectnummer
2635

Omgevingvergunning
15 mei 2017

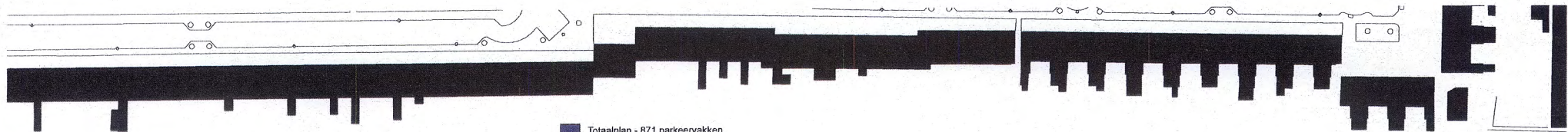
Gewijzigd

© 2017 EVE Architecten BV. Alle rechten voorbehouden.

Parkeerbalans - Gebouw 01, 05, 06 & 08

Bron: RHO Parkeerbehoefte Plaza West - Haarlem (d.d. 12 mei 2017)





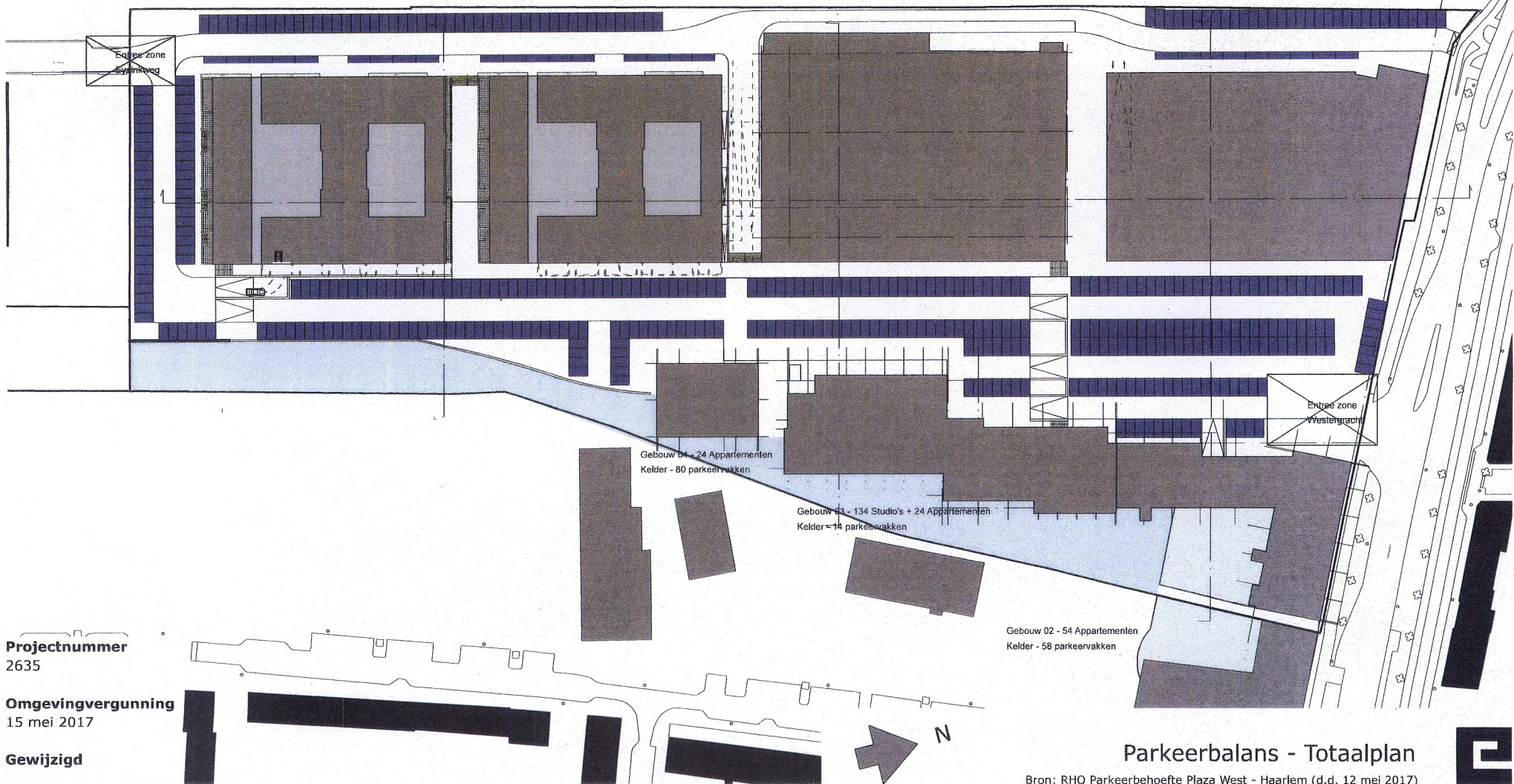
■ Totaalplan - 871 parkeervakken
 Kelder - 406 parkeervakken
 Maaiveld - 465 parkeervakken
 Min. benodigde 847 parkeervakken

Gebouw 01 - 105 Appartementen
 Kelder - 80 parkeervakken

Gebouw 06 - 105 Appartementen
 Kelder - 78 parkeervakken

Gebouw 08 - 44 Kamerstudio's + 21 Appartementen
 + 4000m2 Winkel + 1900m2 Sportschool + 2200m2 Speelparadijs
 Kelder - 80 parkeervakken

Gebouw 05 - 96 Appartementen + 3616m2 Winkel
 Kelder - 96 parkeervakken



Projectnummer
 2635

Omgevingvergunning
 15 mei 2017

Gewijzigd

© 2017 EVE Architecten BV. Alle rechten voorbehouden.

Parkeerbalans - Totaalplan

Bron: RHO Parkeerbehoefte Plaza West - Haarlem (d.d. 12 mei 2017)

