



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer D. Sprong
Van 't Hoffstraat 264
2014 RM Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk
Contactpersoon
Doorkiesnummer
E-mail
Kopie aan
Onderwerp
Bijlagen

2017/191025

C.W. Baars

023-5114627

wbaars@haarlem.nl

dvv/vth/a. van heusden

bezwaarschrift

2

Geachte heer Sprong,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
 - Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
 - Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.
- In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:
- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
 - Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
 - Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
 - Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
 - Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
 - Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
 - Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
 - Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
 - Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
 - Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
 - Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1))) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



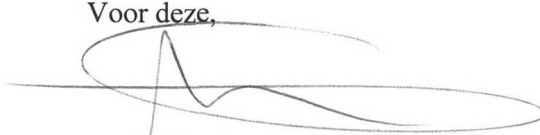
Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Mevrouw J. Smitskamp
Van 't Hoffstraat 262
2014 RM Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/191025
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte mevrouw Smitskamp,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1))) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling.

Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Mevrouw J. Oeldrich-Veen
Pijlslaan 107
2014 TM Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/191025
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte mevrouw Oeldrich,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1))) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling.

Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer F. de Haan
Van 't Hoffstraat 260
2014 RM Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/191025
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer De Haan,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1)) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer P. Smit
Van 't Hoffstraat 238
2014 RL Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk
Contactpersoon
Doorkiesnummer
E-mail
Kopie aan
Onderwerp
Bijlagen

2017/191025
C.W. Baars
023-5114627
wbaars@haarlem.nl
dvv/vth/a. van heusden
bezwaarschrift
2

Geachte heer Smit,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelder verdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1)) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling.

Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Mevrouw D. Versluis
Van Oosten de Bruijnstraat 22
2014 VS Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/198578
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte mevrouw Versluis,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1))) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer D. Dijkstra
Van Oosten de Bruijnstraat 52
2014 VS Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/198578
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer Dijkstra,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1)) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer P. Schouten
Van Oosten de Bruijnstraat 1
2014 VL Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/198578
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer Schouten,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



Haarlem

2

- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1)) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



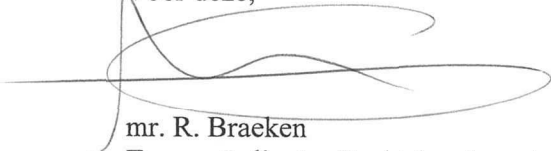
Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer R. Fransen
Klarenbeekstraat 46
2013 ZH Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/198578
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer Fransen,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1))) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer C. de Wit
Van Oosten de Bruijnstraat 48
2014 VS Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/198578
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer De Wit,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1))) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling.

Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer J. Vos
Van Oosten de Bruijnstraat 29
2014 VL Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/198578
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer Vos,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1))) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling.

Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem
L. Meeszstraat 104
2015 JT Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/195798
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer Meijer,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1)) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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.



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer mr. R.A.M. Schram
Staten Bolwerk 2
2011 ML Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk 2017/193447
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte heer Schram,

U heeft bij brief van 19 april 2017 namens Vomar Voordeelmarkt BV en Hoorne BV een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;



- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1)) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,



Haarlem

3

- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,
- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor 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. 2017/191025 e.a.

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

Advies van de commissie over de bezwaarschriften tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (Plaza West gebouw 8).

Bezwaarschriften zijn ingediend door:

- D. Sprong e.a. bij brief van 19 april 2017, nr. 2017/191025,
- De heer mr R.A.M. Schram namens Vomar Voordeelmarkt b.v. bij brief van 21 april 2017, nr. 2017/193447,
- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem bij brief van 20 april 2017, nr. 2017/195798 en
- D. Versluis e.a. bij brief van 21 april 2017, nr. 2017/198578.

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 14 juni 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:

- de heren W. Gerlagh, F.C. de Haan en D. Sprong,
- M. van den Berg namens de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem (hierna SWTH),
- de heren D. Dijkstra, P. Schouten en C.J. de Wit namens Wijkbelang Plaza West,
- mevrouw S.P.M. Snijder namens Leefbaar Zuid West,
- de heer mr. R.A.M. Schram en de heer P.A. Bruinhard namens Vomar Voordeelmarkt en Hoorne Vastgoed,
- 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, en de heer H.J.M. Rots van de afdeling omgevingsbeleid.

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

De heer Sprong:

Een toelichting wordt overgelegd.

Het intrekken van de verleende omgevingsvergunningen is de enige juiste volgende stap in dit proces. De gebiedsontwikkeling Plaza West vraagt om een integrale benadering.

Het college kan omdat de vergunningen niet tegelijkertijd ter visie worden gelegd geen goede afweging maken over de ruimtelijke ordening van het gebied.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met de ontwikkelingen ten aanzien van alle gebouwen.

Zolang er geen duidelijkheid is over gebouw 7 is er geen zekerheid dat het middelen van de metingen noodzakelijk is.

De strandhuisjes leiden tot een onnodige verhoging van het gebouw. Er is geen noodzaak om de strandhuisjes te bouwen. De 10% regeling ten aanzien van de maximale bouwhoogte moet hiervoor niet worden toegepast.

Een gedegen onderzoek naar de verkeerssituatie die zal ontstaan tijdens en na de ontwikkeling van Plaza West is noodzaak.

De gemeente gaat tot de uiterste grenzen van het bestemmingsplan en gaat daarmee voorbij aan de belangen van de wijk.

De verkeerssituatie is gevaarlijk. Het is wachten op ernstige ongevallen. Toch wordt geen rekening gehouden met de verkeerskundige aspecten.

Bezwaarden zijn niet bekend met het aanvullende verkeers- en parkeeronderzoek waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen. Niet duidelijk is op welke gegevens dit onderzoek is gebaseerd en of de gegevens wel actueel en accuraat zijn.

Bezwaarden zijn benieuwd naar de resultaten van het verkeersonderzoek dat is verricht op de Pijlslaan.

Omdat geluidreflecterende gebouwen worden geplaatst, dient een nieuw onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting. Het uitwerkingsplan EKP is goedgekeurd op grond van een verkeerde aanname door de Raad van State.

Bij buitenpandige bevoorrading kan geluidoverlast ontstaan.

Het project leidt tot onevenredig veel woningen en te veel bovenwijkse voorzieningen.

De gemeente houdt wat betreft het parkeren enerzijds geen rekening met de te bouwen blokken 2, 3 en 4 maar anderzijds wel met de nog te realiseren parkeerplaatsen in de parkeergarages.

De informatieverstrekking is gebrekkig en voldoet niet aan de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het besluit voldoet niet aan artikel 3:2 van de Awb.

De heer Schouten:

Een toelichting wordt overgelegd.

De bewaren tegen het besluit zijn in het advies van de behandelend ambtenaar aan de commissie niet volledig weergegeven.

Het peil zoals dit door de projectontwikkelaar zelf is ingemeten voor de ingang van gebouw 8 is + 0,26 m NAP.

Het gaat om 32 woningen die niet aan het bestemmingsplan voldoen.

De afmetingen van de AH zijn op de tekeningen aangegeven. Het bvo van de winkel kan dus worden bepaald.

In de tijdelijke situatie zijn er voor gebouw 8 te weinig parkeerplaatsen.

Het is onduidelijk waar de 467 bovengrondse parkeerplaatsen moeten komen.

De AH en Aldi hebben een oppervlakte van 3100 m². Daar past een norm bij van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m². In de nieuwe situatie wordt het aantal m² alleen maar groter.

Tijdens de openingstijden van de AH is geen dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk, terwijl de parkeerbehoefte dan het grootst is.

De route voor het fietsverkeer is niet veilig en voldoet niet aan de ontwerpeisen van de ASVV.

De heer Van den Berg:

Rekening moet worden gehouden met de zichtlijn op de Nieuwe Bavo. Het bouwplan is hier niet aan getoetst. Ook de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit houdt hier geen rekening mee.

Het structuurplan en andere plannen verwijzen hiernaar.

De schade die het bouwplan toebrengt aan deze zichtlijn is onherstelbaar.

Het is verkeerd om geen maximum aan te geven voor het aantal woningen.

De heer Gerlagh:

Het groene en open karakter van het Westelijk Tuinbouwgebied moet behouden blijven. De zichtlijn op de Nieuwe Bavo maakt daar onderdeel van uit.

2017/191025

3

De heer Schram:

Hij verzoekt om toezending van het advies van de commissie.

In het besluit wordt met betrekking tot de supermarkt een oppervlakte van rond 2700 m² genoemd. Dat is geen deugdelijke onderbouwning. Op basis van de tekeningen kan worden vastgesteld dat de supermarkt een brutovloeroppervlakte (bvo) heeft van 3.291,68 m².

Er wordt uitgegaan van een onjuist peil. De metingen die zijn verricht, zijn willekeurig.

De motivering om de maximale afmetingen met 10% te overschrijden, is ondeugdelijk.

Het aantal van 824 parkeerplaatsen is onjuist. Hiervoor wordt geen onderbouwning gegeven.

De parkeerbehoefte is niet juist berekend.

Mevrouw Van Heusden:

Met betrekking tot het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de gebouwen 1,5 en 6 geldt dat de vergunninghouder een aanvullend document heeft ingediend over het parkeren. Dit document is voor een reactie naar de bezwaarmakers tegen deze besluiten gezonden.

Op een aantal onderdelen dient de aanvraag te worden verduidelijkt. Dit geldt onder meer voor de bvo van de AH.

De ondergrondse parkeergarage is nog niet vergund.

Het parkeren vraagt om een maatwerkoplossing.

Wisselgebruik van de parkeerplaatsen van de AH is toegestaan.

Het college gaat uit van de gegevens zoals deze volgens de aanvraag blijken te zijn.

Een extra bouwlaag is mogelijk.

Wat betreft de strandhuisjes is een afweging gemaakt

Mevrouw Snijder:

Zij maakt zich zorgen over de verkeerssituatie in het gebied.

De heer Leijh:

De vergunninghouder heeft aanvullende stukken toegezonden.

Ten aanzien van het bezwaar van Vomar Voordeelmarkt is de vraag in welk belang zij wordt geschaad. Het bestemmingsplan staat deze supermarkt toe.

Er is veel moeite gedaan om de bewoners te bereiken.

De conclusie is dat wat de buurt wenst voor de vergunninghouder niet haalbaar is.

De secretaris van de commissie zegt toe dat de aanvullende stukken die de vergunninghouder heeft ingediend, worden nagezonden.

I.B. Gang van zaken na de hoorzitting:

Na de hoorzitting heeft de heer D. van den Bosch namens de vergunninghouder per e-mail van 13 juni 2017 een document toegezonden, te weten een foto met het uitzicht vanuit Elswout.

De secretaris heeft dit document op 14 juni 2017 ter informatie aan bezwaarden toegezonden.

Voorts bleek na de hoorzitting dat de heer Van den Bosch namens de vergunninghouder per e-mail van 23 mei 2017 aanvullende stukken had gezonden aan de secretaris van de commissie.

Deze aanvullende stukken betreffen:

1. Een tekeningenlijst d.d. 16-12-2016,
2. Een memo Parkeerbehoefte Plaza West-Haarlem van 12 mei 2017,
3. Drie tekeningen.

De heer Van den Bosch heeft deze stukken bij e-mail van 16 juni 2017 nogmaals toegezonden.

De secretaris van de commissie heeft het bericht van de heer Van den Bosch met de bijbehorende stukken op 23 juni 2017 aan de bezwaarden toegezonden en hen in de gelegenheid gesteld daarop binnen 14 dagen te reageren.

De secretaris van de commissie heeft daarna bij e-mail van 14 juli 2017 aan de behandelend ambtenaar meegedeeld dat de commissie voor haar advies nog drie documenten nodig heeft, namelijk:

- een aangepaste tekening voor gebouw VIII zonder rekening te houden met gebouw VII,
- een tekening met daarop aangegeven de afmetingen van de supermarkt,
- stukken met betrekking tot het parkeren aangepast aan de juiste situatie.

Daarna heeft de secretaris van de commissie de bezwaarden bij e-mail van 21 juli 2017 meegedeeld dat de commissie wacht op aanvullende documenten van de vergunninghouder, dat als deze documenten compleet zijn de behandelend ambtenaar zal worden gevraagd om een aanvullend advies uit te brengen, dat daarna de bezwaarden kunnen reageren en dat vervolgens de commissie haar advies uitbrengt.

De vergunninghouder heeft vervolgens bij e-mail van 10 augustus 2017 (ontvangen door de secretaris van de commissie op 29 augustus 2017) nieuwe aanvullende gegevens ingediend.

Dit betreft:

- a. Een lijst van tekeningen waarop is aangegeven wat is gewijzigd en wat nieuw is toegevoegd ten opzichte van de vorige versie,
- b. Een toelichting op de wijzigingen, (o.a. maaiveld wordt lager aangelegd / gemiddelde maaiveldhoogte is + 0,76 m NAP , gebouwhoogte is 21,94 m / bvo supermarkt 2563 m²)
- c. Een parkeerbalans van 9 augustus 2017, (o.a. bvo AH supermarkt 2565 m², resultaat tekort/overschot 0)
- d. Tekeningen.

Naar aanleiding daarvan heeft de heer P. de Waard van de afdeling vergunningen, toezicht en handhaving per e-mail van 24 augustus 2017 (door de secretaris van de commissie ontvangen op 29 augustus 2017) een aanvullend advies uitgebracht.

Vervolgens heeft de secretaris van de commissie bezwaarden bij e-mail van 13 september 2017 in de gelegenheid gesteld om op deze documenten te reageren.

De heer Dijkstra heeft namens Wijkbelang Plaza West gereageerd bij brief van 5 oktober 2017.

De heer D. Sprong heeft namens Leefbaar Haarlem Zuid West bij e-mail van 6 oktober 2017 een reactie ingediend.

De commissie heeft daarna de behandelend ambtenaar verzocht om commentaar op de reacties van de bezwaarden maar aan dit verzoek is niet voldaan.

Vervolgens heeft de commissie haar advies uitgebracht.

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 het besluit kan worden aangemerkt omdat het bouwplan enige invloed heeft 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.

Met betrekking tot het bezwaar van de heer Schram namens Vomar Voordeelmarkt e.a. merkt de commissie op dat deze bezwaarde in hetzelfde marktsegment werkzaam is als AH en binnen een gebied dat kan worden aangemerkt als hetzelfde verzorgingsgebied. Om deze reden kan deze bezwaarde als belanghebbende worden aangemerkt.

Bij de reactie van de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West die is ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 is een handtekeningenlijst gevoegd van personen die bezwaar maken tegen het bestreden besluit.

Voor zover op deze lijst personen voorkomen die niet eerder binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt, kan de commissie met de bezwaren van deze personen geen rekening houden. Zij hebben te laat bezwaar gemaakt zodat hun bezwaar niet-ontvankelijk is.

B. Met betrekking tot de bezwaren:

1.

Bij het bestreden besluit is vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw (gebouw 8 Plaza West).

2.

Het besluit is gebaseerd op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, artikel 2.10, eerste lid, onder c, en artikel 2.12, eerste lid, onder a.2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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, onder c, van de Wabo staat dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

In artikel 2.12, eerste lid, onder a.2, van de Wabo staat dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Deze algemene maatregel van bestuur is het Bor.

In artikel 4, negende lid, van bijlage II van dit besluit staat dat voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a.2, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan in aanmerking komt het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

3.

De commissie stelt vast dat het bouwplan zich bevindt op grond waaraan in het geldende bestemmingsplan "Pijlsaan e.o." de bestemming "Gemengd-6" is toegekend.

Volgens artikel 8.2 van de voorschriften van dit bestemmingsplan gelden binnen deze bestemming onder meer de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

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

Op de plankaart is een maximum bouwhoogte van 20 meter aangegeven.

Voorts gelden specifieke gebruiksregels.

Eén van deze gebruiksregels is volgens artikel 8.3, onder c, van de voorschriften dat het totaal aan bvo detailhandel niet meer mag bedragen dan 8000 m², waarvan maximaal 4000 m² voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m² bvo.

De bouwhoogte van het bouwplan is 22 meter, zodat het bouwplan in strijd is met artikel 25.1.1, onder e, van de voorschriften.

Om deze reden is ten behoeve van het bouwplan op grond van artikel 27, eerste lid, onder a, van de voorschriften afgeweken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogten met een percentage van 10%.

Voorts is in artikel 8.1.3, onder c, van de voorschriften met betrekking tot de overige verdiepingen bepaald dat wonen is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding “wonen – uitgesloten”, met uitzondering van de bovenste verdieping waar uitsluitend wonen is toegestaan.

Omdat het bouwplan voorziet in de bouw van twee extra studio's op de derde verdieping van het gebouw is het bouwplan in strijd met dit voorschrift.

In verband hiermee is de vergunning verleend met toepassing van artikel 4, negende lid, van het Bor. De commissie merkt op dat in het bestreden besluit (op blz. 9) abusievelijk staat “In het gebouw wordt op de derde verdieping, waar reeds twee extra studio's gerealiseerd”. Bedoeld wordt dat op deze verdieping, waar reeds wooneenheden aanwezig zijn twee extra studio's zullen worden gerealiseerd.

4.

De commissie stelt vast dat de bezwaren betrekking hebben op de volgende onderwerpen:

- (1) Het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag,
- (2) Het ontbreken van een integrale benadering ten aanzien van de aanvragen voor omgevingsvergunningen met betrekking tot het project Plaza West en de gebrekkige informatievoorziening hierover,
- (3) Het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale bouwhoogte ten behoeve van de woningen op het dak (de zogenaamde “strandhuisjes”),
- (4) Het peil waarvan is uitgegaan,
- (5) De toepassing van artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor,
- (6) Het ontbreken van een zelfstandige in- en uitgang bij het gebouw,
- (7) De oppervlakte van de supermarkt,
- (8) Het ontbreken van een verkeersonderzoek,
- (9) Het aantal parkeerplaatsen,
- (10) Geluidsoverlast,
- (11) Het onvoldoende afwegen van belangen,
- (12) De fietsroute,
- (13) De publicatie van de aanvraag en de vergunning,
- (14) Overige bezwaren.

De commissie overweegt met betrekking tot de bezwaren het volgende:

(1)

Het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag:

Bezwaarden zijn van mening dat de aanvraag gedurende de bezwaarprocedure zodanig is gewijzigd dat in feite sprake is van een nieuwe aanvraag waarop afzonderlijk moet worden beslist. Deze wijzigingen kunnen naar de mening van bezwaarden niet worden meegenomen in de bezwaarprocedure.

De commissie neemt in aanmerking dat op grond van artikel 7:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht indien het bezwaar ontvankelijk is op de grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaatsvindt.

Naar de mening van de commissie kan in het kader van de heroverweging ook rekening worden gehouden met wijzigingen van een bouwplan mits het resultaat niet leidt tot een besluit dat buiten de grenzen van de heroverweging van het primaire besluit valt.

De commissie is van oordeel dat de wijzigingen die de vergunninghouder naar aanleiding van de bezwaarprocedure heeft ingediend niet leiden tot een zodanige verandering van het primaire besluit dat daarmee de grenzen van de heroverweging worden overschreden.

De commissie houdt daarbij rekening met de aard en omvang van het bouwplan en de gevolgen die de wijzigingen voor bezwaardenden hebben.

De aard en omvang van het bouwplan veranderen als gevolg van de wijzigingen niet ingrijpend, zoals blijkt uit een vergelijking van de tekening van de gevelaanzichten N400 van 16 december 2016 met de tekening N400 van 8 augustus 2017.

De wijzigingen hebben voor bezwaardenden ook geen belangrijke nadelen ten opzichte van de in de bezwaarschriften gestelde nadelen die het vergunde bouwplan voor bezwaardenden hebben.

Er is in verband hiermee naar de mening van de commissie ook geen aanleiding om de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw om advies te vragen.

Gebouw 7 maakt geen onderdeel uit van het bouwplan waarop het bestreden besluit betrekking heeft.

Wel is in een voorschrift van de vergunning een verband gelegd tussen de parkeerkelder van blok 8 en blok 7, maar de wijzigingen hebben er onder meer toe geleid dat deze verbinding niet meer bestaat.

Dit voorschrift kan dan ook vervallen.

De commissie merkt voorts op dat de documenten die de vergunninghouder heeft toegezonden met de e-mail van 10 augustus 2017 in de plaats komen van de tekeningen waarnaar in bijlage 4 van de vergunning wordt verwezen. Daarmee is ook tegemoetgekomen aan het bezwaar dat in deze bijlage documenten ontbreken.

(2)

Het ontbreken van een integrale benadering ten aanzien van de aanvragen voor omgevingsvergunningen met betrekking tot het project Plaza West en de gebrekkige informatie voorziening hierover:

In het advies van de behandelend ambtenaar is naar aanleiding van dit bezwaar het volgende opgemerkt:

Procedure

Het ruimtelijk toetsingskader wordt gevormd door het bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving. Hierin zijn de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied vastgelegd. Elke aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Indien en voor zover het hiermee in strijd is, wordt de omvang van de strijdigheid getoetst, waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan als direct bouwrecht biedt en eerder verleende vergunningen voor dit gebied.

Bij elke strijdigheid wordt afgewogen in hoeverre, gelet op een goede ruimtelijke ordening en gelet op het bestemmingsplan en eerdere vergunningen, aan deze strijdigheid kan worden meegewerkt.

Daarmee is per vergunning sprake van een ruimtelijke afweging, waarbij ook de totale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in ogenschouw wordt genomen.

Dat de omgevingsvergunningen gefaseerd worden aangevraagd, is binnen de regelgeving toegestaan en is overigens ook niet ongebruikelijk bij projecten met een grotere omvang.

Voorts is in dit advies aangegeven:

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 commissie is van mening dat met deze motivering het bezwaar dat een integrale benadering van de plannen ontbreekt en dat de informatievoorziening gebrekkig is voldoende is weerlegd.

(3)

Het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale bouwhoogte ten behoeve van de woningen op het dak (de zogenaamde “strandhuisjes”):

Bezwaarden zijn van mening dat woningen op het dak niet zijn toegestaan. Zij zijn voorts van mening dat er geen noodzaak bestaat voor de strandhuisjes en dat het bouwplan afbreuk doet aan de bestaande zichtlijnen op de Nieuwe Bavo. Zij wijzen daarbij op het beleid van de gemeente om deze zichtlijnen te behouden, zoals dat ook is vastgelegd in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand.

De commissie neemt in aanmerking dat in het advies van de behandelend ambtenaar hierover het volgende wordt opgemerkt:

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter. De overschrijding van de maximale bouwhoogte wordt veroorzaakt door de vormgeving van het gebouw, te weten de puntvormige daken op de bovenste bouwlaag (de “daken van de strandhuisjes”). Deze daken worden gebruikt als vliering en maken onderdeel uit van de woningen op de bovenste laag, maar zijn niet noodzakelijk om deze woningen te laten functioneren. Dat betekent dat er door de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer woningen worden mogelijk gemaakt dan binnen de grenzen van het bestemmingsplan al gerealiseerd kan worden.

Om de gevolgen van de overschrijding van de bouwhoogte voor de directe omgeving te bepalen, is de ligging van het blok 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 het blok tot de woningen van bezwaarden heeft de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 2,00 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 20 meter, beperkt.

Met betrekking tot de zichtlijnen staat in het advies van de behandelend ambtenaar het volgende:

Zichtlijnen

In de nu geldende regelgeving is uitsluitend de zichtlijn richting de Grote Bavo opgenomen. In de toekomst overweegt het gemeentebestuur om ook de zichtlijn Elswoutlaan - Nieuwe Bavo in het bestemmingsplan Binnenduinrand 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.

De commissie is van mening dat ten behoeve van het bouwplan in redelijkheid gebruik kan worden gemaakt van de in artikel 27, eerste lid, onder a, van de voorschriften van het bestemmingsplan genoemde bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogte met een percentage van 10 %, waardoor ter plaatse tot 22 meter kan worden gebouwd in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde maximale hoogte van 20 meter.

Er is, mede gelet op hetgeen hierover in het advies van de behandelend ambtenaar staat, naar de mening van de commissie niet sprake van een onevenredige aantasting van één of meer van de in artikel 27, tweede lid, genoemde belangen. In dit voorschrift staat dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in het eerste lid voorwaarden kan stellen met betrekking tot de situering en kan toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de brandveiligheid en rampenbestrijding en van cultuurhistorische waarden.

Voorts is van belang dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht. De inhoud van dit advies is in het bestreden besluit verwoord.

Ook is in het bestreden besluit gemotiveerd om welke redenen het stedenbouwkundig advies ten de woningen op het dak positief is.

Er is voor de commissie geen aanleiding om af te wijken van deze adviezen.

Met betrekking tot het belang van het behoud van de zichtlijnen op de Nieuwe Bavo merkt de commissie op dat dit geen belang is waarmee bij de toetsing van het bouwplan aan het geldende bestemmingsplan rekening kan worden gehouden.

De commissie is voorts niet gebleken dat de afwijking van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale bouwhoogte afhankelijk is gesteld van de realisatie van een parkeervoorziening in gebouw 7.

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.

(4)

Er is uitgegaan van een verkeerd peil:

Naar de mening van bezwaarden is uitgegaan van een verkeerd peil. Naar hun mening is het peil NAP + 0,3 m of + 0,27 m. Bezwaarden menen voorts dat het peil niet moet worden bepaald op basis van artikel 1.67, onder b, van de voorschriften van het bestemmingsplan, maar op basis van artikel 1:67, onder a, van de voorschriften en dat daarvan uitgaande de werkelijke hoogte van het gebouw 22.43 meter is, zodat de bouwhoogte met meer dan 10 % wordt overschreden.

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 dit plan 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 wordt over dit bezwaar het volgende opgemerkt:

Bepaling van het peil

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. Daarnaast blijkt ook concreet voor gebouw VIII uit de inmetingen dat wordt voldaan aan het peil conform bestemmingsplan.

Gelet op deze toelichting is de commissie van mening dat bij het bouwplan van het juiste peil is uitgegaan. Het is naar de mening van de commissie redelijk om voor het gehele terrein uit te gaan van een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP + 0.70 meter.

(5)

De toepassing van artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor:

Bezwaarden zijn van mening dat de vergunning ten onrechte is verleend met toepassing van artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor.

De commissie neemt in aanmerking dat in het advies van de behandelend ambtenaar over dit bezwaar het volgende is opgemerkt:

Het bestemmingsplan laat op deze locatie uitsluitend wonen op de bovenste verdieping toe. Er is in het verleden vergunning verleend voor de realisatie van woningen (studio 's) op de derde en daarmee destijds bovenste verdieping. In het nu voorliggende bouwplan wordt de indeling van de derde verdieping enigszins gewijzigd, waardoor er twee studio 's extra worden gerealiseerd. Omdat de derde verdieping nu niet meer de bovenste verdieping is, komt dit in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan deze afwijking van het bestemmingsplan, omdat hier tegenover staat dat er door de wijziging van de indeling op de eerste verdieping vier wooneenheden verdwijnen, waardoor er uiteindelijk twee woningen minder zullen komen dan conform het bestemmingsplan en de eerder verleende vergunning mogelijk waren geweest.

Overigens is deze regeling destijds opgenomen om te voorkomen dat er alleen kantoren op de verdiepingen zouden worden gerealiseerd. Woningen op de verdieping zorgen voor levendigheid en sociale controle, ogen op straat. 'Wonen uitgesloten' is opgenomen om erop te sturen dat er voldoende ruimte overblijft voor kantoor en detailhandelfuncties in het hart van het gebied.

Ingediend plan voorziet in een goede mix van wonen en werken en zorgt voor voldoende levendigheid gedurende de gehele dag.

De commissie is het eens met hetgeen over dit bezwaar in het advies van de behandelend ambtenaar is opgemerkt. Er is op goede gronden besloten om toepassing te geven aan artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor.

De commissie is ook niet gebleken dat bezwaarden hiervan op enige wijze nadeel ondervinden.

2017/191025

11

(6)

Het gebouw moet zijn voorzien van een zelfstandige in- en uitgang:

Bezwaarden zijn van mening dat omdat de aanvraag niet betrekking heeft op het te ontwikkelen gebouw 7 gebouw 8 moet zijn voorzien van een zelfstandige in - en uitgang, dat dit 30 parkeerplaatsen kan schelen en dat de bij de aanvraag behorende tekening om deze reden niet juist is.

De commissie neemt in aanmerking dat aan de vergunning onder meer het voorschrift is verbonden dat de parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7.

Voor blok 7 is echter nog geen omgevingsvergunning verleend.

In het advies van de behandelend ambtenaar wordt hierover het volgende opgemerkt:

Bezwaarden geven terecht aan dat gebouw VII nog niet is vergund. In de doorsnedetekening mag hier daarom nog geen rekening mee worden gehouden. Het is daardoor onduidelijk hoe het gebouw ontsloten wordt aan de oostzijde als gebouw VII niet doorgaat. Wij adviseren om de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen een aangepaste doorsnedetekening in te dienen, waarbij geen rekening wordt gehouden met gebouw VII. Zodra gebouw VII wordt vergund, kan een wijzigingsvergunning voor gebouw VIII worden aangevraagd. Aangezien deze wijziging dan past in het bestemmingsplan, zal deze t.z.t. worden verleend.

De commissie stelt vast dat de vergunninghouder bij e-mail van 10 augustus 2017 een gewijzigde tekening heeft ingediend voor gebouw VIII waarin dit gebouw op zichzelf staat en er geen relatie is met de planontwikkeling ten aanzien van gebouw VII.

Gelet hierop is aan dit bezwaar tegemoetgekomen.

Dit betekent tevens dat het aan de vergunning verbonden voorschrift (op blz. 6) dat de parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7 dient te vervallen.

(7)

De oppervlakte van de supermarkt:

Bezwaarden zijn van mening dat de oppervlakte van de supermarkt het toegestane maximum overschrijdt. In verband hiermee is naar de mening van bezwaarden een hogere parkeernorm van toepassing, namelijk de norm van 4,5 per 100 m² in plaats van de toegepaste norm van 2,5 per 100 m².

De commissie neemt in aanmerking dat in het advies van de behandelend ambtenaar hierover het volgende is opgemerkt:

In gebouw 8 is op dit moment een supermarkt (Albert Heijn/AH) aanwezig. Deze supermarkt blijft in het pand gevestigd. Voor de bepaling van het bruto vloeroppervlak tellen de oppervlaktes van de supermarkt, de expeditieruimte en het magazijn mee. Omdat de oppervlaktes van deze ruimtes niet op de tekening staat aangegeven, moet de omvang hiervan door middel van meten worden bepaald. Op basis van deze meting constateren wij dat de omvang van de supermarkt en de bijbehorende ruimtes rond de 2700 m² zal bedragen, maar dat dit niet voldoende nauwkeurig is te bepalen. Op een andere plaats in de aanvraag (stukken met betrekking tot parkeren) is aangegeven dat de oppervlakte van de AH 4000 m² zal bedragen. Dit komt niet overeen met de tekening en er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat deze maatvoering klopt. Hierdoor kan echter wel onduidelijkheid ontstaan voor bezwaarden, terwijl de aanvraag daardoor bovendien innerlijk tegenstrijdig is. De vergunninghouder wordt daarom geadviseerd de afmetingen van de ruimtes op de bouwtekeningen op te nemen, zodat

hierover geen onduidelijkheden kunnen bestaan en de stukken met betrekking tot het parkeren aan te passen aan de juiste situatie.

Voorts staat in dit advies:

Oppervlakte van en behoefte aan de vergunde voorzieningen

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is er geen sprake van een substantiële uitbreiding van de supermarkt. Er wordt 398 m² aan winkelruimte toegevoegd. Daarmee blijft het aantal vierkante meters onder het aantal toegestane vierkante meters voor detailhandel. Zoals eerder is aangegeven, is wel van belang dat de aanvraag nog wordt verduidelijkt/verhelderd op het gebied van het aantal vierkante meters ten behoeve van de supermarkt(en).

Het verzorgingsgebied is niet geregeld in het bestemmingsplan en wordt overigens ook nooit in bestemmingsplannen geregeld. Het bestemmingsplan regelt het maximaal aantal toegestane vierkante meters detailhandel en kan eventueel onderscheid maken tussen verschillende soorten detailhandel (supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen, perifere detailhandel bijvoorbeeld), maar regelt niet het verzorgingsgebied. Wij kunnen de aanvraag daarom niet toetsen aan het verzorgingsgebied van de gevraagde voorzieningen.

De commissie stelt vast dat de vergunninghouder bij e-mail van 10 augustus 2017 ook een tekening heeft ingediend waarop de afmetingen van de supermarkt staan vermeld. Op basis van deze tekening bedraagt de oppervlakte van de supermarkt 2.563 m².

Gelet hierop wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.3, onder c, van de voorschriften van het bestemmingsplan dat het totaal aan bvo detailhandel niet meer mag bedragen dan 8.000 m², waarvan maximaal 4.000 m² voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m² bvo.

(8)

Het ontbreken van een verkeersonderzoek:

Bezwaarden zijn van mening dat een gedegen verkeersonderzoek noodzakelijk is alvorens een besluit te nemen over de aanvraag. Zij wijzen daarbij ook op het voorschrift dat hierover aan de vergunning is verbonden.

De commissie neemt in aanmerking dat over dit bezwaar in het advies van de behandelend ambtenaar het volgende is opgemerkt:

Het bestemmingsplan laat de gevraagde functies op deze locatie toe, met uitzondering van de twee extra woningen op de derde verdieping. Deze toename wordt veroorzaakt door een aanpassing in de indeling van de verdieping. Op de eerste verdieping vervallen echter vier studio appartementen door een wijziging van de indeling, waardoor er de facto twee wooneenheden minder komen dan aanvankelijk voor de eerste en derde verdieping waren vergund. Voor het overige zijn de nieuw toegevoegde functies passend in het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan daarmee ten opzichte van de eerder verleende vergunning en/of ten opzichte van het bestemmingsplan niet meer verkeer genereert dan planologisch al mogelijk is gemaakt, kan de verkeersafwikkeling bij de beoordeling van de aanvraag niet aan de orde komen.

Bezwaarden geven aan dit standpunt onredelijk te vinden, omdat het bouwplan uitgaat van andere aantallen dan waar aanvankelijk rekening mee is gehouden. Bezwaarden vinden daarom dat het verkeersonderzoek geactualiseerd moet worden. Vanuit juridisch oogpunt kan echter niet (meer) worden getoetst aan verkeersaspecten, omdat de gevraagde functies in overeenstemming zijn met het

bestemmingsplan. Uit de systematiek van het ruimtelijk bestuursrecht volgt dan dat verkeerskundige aspecten geen rol meer kunnen spelen bij de beoordeling van de aanvraag.

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

Wel is aan de vergunning 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 het bouwplan voor het verkeer en hierover zal overeenstemming moeten 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 is niet voldoende:

Bezwaarden zijn voorts van mening dat het bouwplan onvoldoende voorziet in de parkeerplaatsen die nodig zijn. Zij geven aan dat er 1227 of 1228 parkeerplaatsen nodig zijn terwijl er 857 parkeerplaatsen zijn. Bezwaarden zijn om deze reden van mening dat niet wordt voldaan aan artikel 26.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Voorts dient naar de mening van bezwaarden rekening te worden gehouden met de 200 parkeerplaatsen die exclusief worden verhuurd aan Albert Heijn. Zij menen dat om deze reden het bouwplan niet voldoet aan artikel 2.5.30, eerste lid, van de bouwverordening en de beleidsregel parkeernormen 2015

De commissie neemt in aanmerking dat volgens artikel 26.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan bij een gebouw overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen.

In het bestreden besluit is overwogen dat het bouwplan onderdeel is van een ontwikkeling van acht gebouwen, dat de ontwikkeling van de gebouwen I, V, VI, VII en VIII een gezamenlijke behoefte hebben aan 824 parkeerplaatsen en dat is voorzien in een totaal van 876 parkeerplaatsen.

In het advies van de behandelend ambtenaar wordt naar aanleiding van dit bezwaar het volgende opgemerkt:

Parkeren

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, 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 parkeergarages, is er voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig.

Voor de vaststelling van de Haarlemse parkeernormen is gebruik gemaakt van de CROW-normen. Dit wordt toegelicht in paragraaf 2.2 van de Beleidsregels parkeernormen. De CROW-normen zijn

daarmee niet van toepassing verklaard in de gemeente Haarlem. Binnen de gemeente gelden de normen zoals deze in het gemeentelijk beleid zijn opgenomen.

In het gemeentelijk beleid is expliciet bepaald dat de parkeernormen nooit absoluut zijn en dat maatwerk en individuele beoordeling per bouwplan mogelijk zijn. Wisselgebruik vormt een aspect dat bij de individuele beoordeling van een bouwplan wordt betrokken.

Bij de bezwaarschriften is een berekening van het aantal parkeerplaatsen gevoegd. De status van deze berekening is niet duidelijk, maar inhoudelijk merken wij hier het volgende over op. De berekening heeft niet of niet uitsluitend betrekking op gebouw VIII en ook niet of niet uitsluitend op de gebouwen die tot op heden zijn vergund. Alleen al om deze reden is de berekening niet van toepassing in de nu voorliggende situatie.

Daarnaast gaat de berekening uit van een parkeernorm van 1,5 c.q. 1,4 c.q. 1,2 voor de woningen en 0,3 voor de bezoekers van de woningen. Dit is echter een onjuiste berekening. De parkeernorm is opgebouwd uit een deel voor de bewoners en een deel voor de bezoekers. Het aandeel voor de bezoekers is in alle gevallen 0,3. Voor de bewoners resteert daarmee een parkeernorm van 1,2 c.q. 0,9 parkeerplaats per woning. In de berekening is het deel bezoekersparkeren (ten onrechte) dubbel berekend.

In de beleidsregels parkeernormen 2015 / bouwverordening van de gemeente zijn geen aanwezigheidspercentages opgenomen. Het ASVV is in 2012 geactualiseerd (zie bijlage tabel 8 uit publicatie 317). De door de ontwikkelaar gebruikte aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit de actualisatie van 2012. In de berekening die door bezwaarden is overgelegd, worden deels andere aanwezigheidspercentages gehanteerd.

In de jurisprudentie wordt kamerverhuur gedefinieerd als een wooneenheid met gedeelde voorzieningen. Een woning is zelfstandig als deze over een eigen keuken, badkamer-toiletgroep kan beschikken. Bij de herziening van het ASVV 2012 zijn er ook andere woningtypologieën geïntroduceerd, zoals zelfstandige kamerverhuur. Het Haarlemse beleid houdt hier nog geen rekening mee. Dit is dan ook niet in de beoordeling toegepast. In deze fase van de ontwikkeling wordt geen kamerverhuur gerealiseerd. Dit onderdeel is dan ook niet beoordeeld in de procedure van de omgevingsvergunning.

De parkeernorm voor groot detailhandel is niet bedoeld voor supermarkten, maar voor formules als Intratuin en IKEA.

Het is de gemeente niet bekend welke overeenkomsten zijn gesloten met Albert Heijn. Hiervoor dient te worden uitgegaan van de informatie die de vergunninghouder verstrekt. Blijkens deze informatie kunnen de parkeerplaatsen voor wisselgebruik worden ingezet.

De commissie stelt voorts vast dat de vergunninghouder bij e-mail van 10 augustus 2017 aanvullende gegevens heeft ingediend met betrekking tot het parkeren, te weten een parkeerbalans waarbij rekening is gehouden met de gebouwen waarvoor omgevingsvergunningen zijn verleend. In deze notitie is aangegeven dat de parkeervraag per gebouw voldoende kan worden gefaciliteerd. Daarbij is ten aanzien van gebouw 8 aangegeven dat er een tekort/overschot is van 0.

Uit de notitie blijkt voorts dat er van wordt uitgegaan dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk moeten zijn om de parkeervraag te faciliteren. Aangezien dit een voorwaarde is om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte van het gebouw is het naar de mening van de commissie van belang dat hierover een voorschrift wordt opgenomen in de vergunning.

Bezwaarden hebben twijfels hierover (zie het aanvullende bezwaar van de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West van 6 oktober 2017), maar zij hebben hun standpunt niet onderbouwd met een verklaring van een deskundige.

De commissie is van mening dat op basis van hetgeen in het bestreden besluit is overwogen, hetgeen hierover in het advies van de behandelend ambtenaar staat en de overgelegde parkeerbalans kan worden vastgesteld dat wordt voldaan aan artikel 26.1. van de voorschriften van het bestemmingsplan. De commissie merkt nog op dat artikel 2.5.30 van de bouwverordening hier niet van toepassing is omdat het bestemmingsplan in 2015 is vastgesteld.

(10)

Geluidsoverlast

Bezwaarden vrezen voor een toename van overlast van geluid. Zij menen dat een geluidrapport moet worden opgesteld waaruit blijkt dat de geluidsnormen niet worden overschreden.

De commissie neemt in aanmerking dat in het advies van de behandelend ambtenaar hierover het volgende is opgemerkt:

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 Afdeling heeft hier op 30 maart 2011 uitspraak over gedaan, zie zaaknummer 201000980/1/RI.

Het nu vergunde bouwplan maakt niet meer geluid door menselijke geluidsbronnen mogelijk dan binnen het bestemmingsplan mogelijk is. De overschrijding van de bouwhoogte wordt veroorzaakt door de vlieringen op de "strandhuisjes". Er worden geen buitenruimtes aangebracht boven de maximaal toegestane bouwhoogte en geen extra woningen. Dit aspect kan daarom, wat er verder ook van zij, niet bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken. Hetzelfde geldt voor de gevraagde akoestische onderzoeken.

De commissie is op basis van dit advies van mening dat ook dit bezwaar ongegrond is.

De commissie is ook niet gebleken dat er anderszins een reden is om aan te nemen dat bezwaarden geluidsoverlast zullen ondervinden bijvoorbeeld door het laden en lossen van goederen.

(11)

De belangen zijn onvoldoende afgewogen:

Bezwaarden zijn van mening dat bij het bestreden besluit onvoldoende rekening is gehouden met de in aanmerking komende belangen.

Met betrekking tot dit bezwaar wordt in het advies van de behandelend ambtenaar het volgende opgemerkt:

De belangenafweging is voor wat betreft de functies en de "hoofdbouwmassa" gemaakt in het kader van het bestemmingsplan. Uitsluitend waar van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kan nog een belangenafweging worden gemaakt. Zowel in het besluit zelf als in het bovenstaande, is toegelicht waarom is besloten om mee te werken aan de afwijking van het bestemmingsplan. Wij onderschrijven het standpunt van bezwaarden dat uitsluitend economische belangen hebben geprevaleerd dan ook niet.

2017/191025

16

De commissie deelt de mening van de behandelend ambtenaar.

(12)

De fietsroute

Bezwaarden zijn voorts van mening dat een fietsroute alleen mogelijk is als parkeervakken vervallen.

In het advies van de behandelend ambtenaar staat hierover:

Over de inpasbaarheid van de fietsroute merken wij het volgende op. Het betreft hier een fietsroute en geen vrijliggend fietspad. Deze route loopt over de bestaande weg. De weg tussen gebouw 8 en het spoor is bedoeld voor bestemmings- en expeditieverkeer en voor fietsers. Er is in het ontwerp openbare ruimte en het gebouwwontwerp voldoende rekening gehouden om veilig fietsverkeer mogelijk te maken.

De commissie deelt de mening van de behandeld ambtenaar.

(13)

De publicatie van de aanvraag en de vergunning:

Bezwaarden zijn van mening dat de publicatie van de aanvraag en de vergunning niet duidelijk is geweest.

De commissie neemt in aanmerking dat de aanvraag is gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad van 6 januari 2017. Daarbij is vermeld dat de aanvraag betrekking heeft op de omgevingsvergunning voor “Menno Simonszweg 200, 2016-09020, Plaza West verbouw, aanbouw en opbouw bestaande EKP gebouw, 23 december 2016. “

Vervolgens is de verleende vergunning gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad van 17 maart 2017. Daarbij is vermeld dat de vergunning betrekking heeft op de verleende omgevingsvergunning voor “Menno Simonszweg 208, 210,212 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven), 2016-09020, verbouwen en uitbreiden bestaande EKP gebouw (gebouw 8 Plaza West), ontheffing handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Hoewel er verschil is in de omschrijving van het bouwplan is het naar de mening van de commissie in beide publicaties voldoende duidelijk dat het gaat om de verbouw van het bestaande EKP gebouw op de Menno Simonszweg. In beide publicaties is ook hetzelfde nummer vermeld (2016-09020).

De commissie is om deze reden van mening dat dit bezwaar ongegrond is.

(14)

Overige bezwaren

Bezwaar wordt voorts gemaakt tegen het ontbreken van een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland, het ontbreken van toestemming van het Ministerie van I & M en het ontbreken van een bouw- of sloopveiligheidsplan.

De commissie verwijst met betrekking tot deze bezwaren naar hetgeen hierover staat in het advies van de behandelend ambtenaar aan de commissie, namelijk:

- *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, en*
- *de “Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen” is geen regeling waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden getoetst. Het bouwen van de gebouwen is al toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Het (beperkt) overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met 1,50 meter is in dit kader niet relevant,*
- *Gelet op de omvang van het bouwplan is een bouwveiligheidsplan vereist. Dit is als voorwaarde bij de vergunning opgenomen. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat dit bouwveiligheidsplan door de gemeente is goedgekeurd. Een bouwveiligheidsplan wordt over het algemeen opgesteld als de concrete planning en voorbereiding van de bouwwerkzaamheden start, omdat hierin op detailniveau zaken worden geregeld*

De commissie deelt de mening van de behandelend ambtenaar met betrekking tot deze bezwaren.

III. Advies:

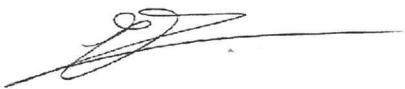
De commissie adviseert:

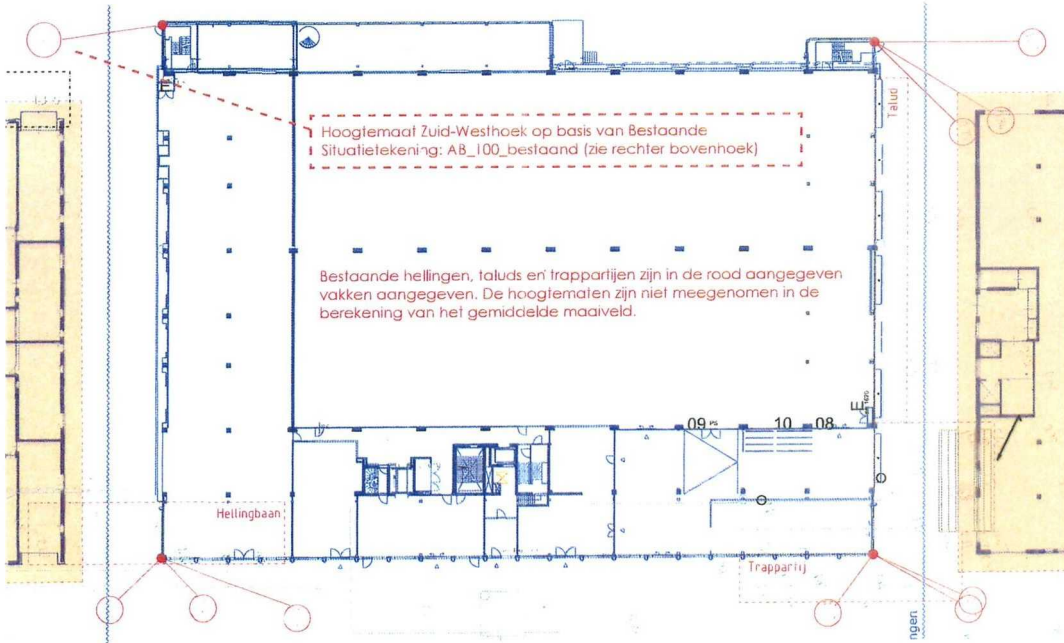
1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift “De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7” vervalt,
 - b. aan de vergunning wordt toegevoegd de door de vergunninghouder bij e-mail van 10 augustus 2017 toegezonden documenten die voor zover van toepassing in de plaats komen van de in bijlage 4 van de vergunning genoemde documenten,
 - c. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn.

Haarlem, 1 februari 2018.

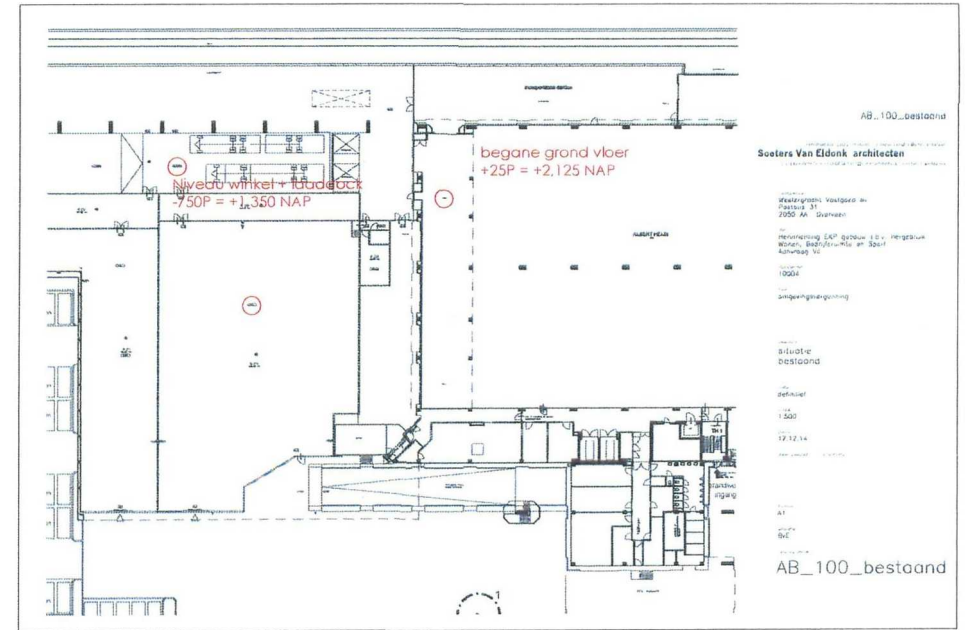
De voorzitter,
E. Bouma.

De secretaris,
C.W. Baars.

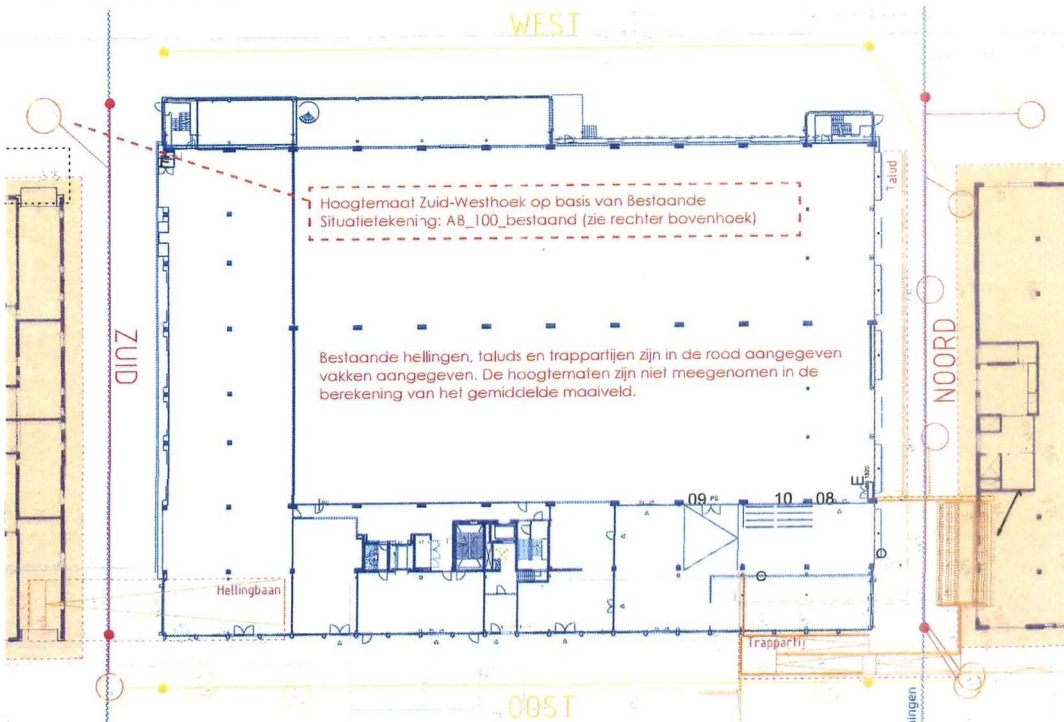




Situatie gemiddelde maaiveld hoogte op basis van hoekpuntgemiddelde



Hoogtebepaling Zuid-Westhoek: Fragment Tekening: AB_100_bestaand (verschaald 1:250)



Situatie gemiddelde maaiveld hoogte op basis van maaiveldgemiddelde per gevel

Berekening gemiddelde maaiveld hoogte op basis van hoekpuntgemiddelde

Noord-Oost:	$(0.12 + 0.12 + 0.67)/3 =$	0.303
Noord-West:	$(0.75 + 0.84 + 1.07)/3 =$	0.887
Zuid-Oost:	$(0.58 + 0.45 + 0.40)/3 =$	0.477
Zuid - West:	$1.375/1 =$	1.375

Gemiddelde MAAIVELD t.o.v. N.A.P.
 $(0.303+0.887+0.477+1.375)/4 =$

N.A.P. +0,760m

Berekening gemiddelde maaiveld hoogte op basis van maaiveldgemiddelde per gevel

Noord:	$(0.67 + 0.12 + 0.67 + 0.72 + 0.72 + 0.75 + 1.07)/6 =$	0.667
Oost:	$(0.58 + 0.45 + 0.40 + 0.35 + 0.38 + 0.12 + 0.67)/6 =$	0.384
Zuid:	$(1.375 + 0.58)/2 =$	0.978
West:	$(0.75 + 1.375 + 1.07)/3 =$	1.065

Gemiddelde MAAIVELD t.o.v. N.A.P.:
 $(0.667+0.384+0.978+1.065)/4 =$

N.A.P. +0,773m

Berekening Gemiddeld maaiveld
 Meest ongunstige situatie **Gemiddeld Maaiveld = N.A.P. +0.760m**

AB_100_bestaand
 Soeters Van Eldonk architecten
 Project: Westpark
 Bestand 3
 2006 AW, Dordrecht
 Bestemming: 50% gebouw 15% openbaar
 gebied, Bestuurlijk en Sport
 Aanpak: 100%

Situatie
 bestaand
 schaalmaat
 1:500
 17.12.14

AB_100_bestaand

N-996
 COMMON AFFAIRS
 Project West
 Bestand 3
 2006 AW, Dordrecht
 Project West
 Bestand 3
 15026
 Omgevingsvergunning
 Situatietekening
 Bestemming: gebouw B
 Schaalmaat
 1:500
 06 september 2017
 N-996