





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



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.

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VJ Den Haag

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Leeuwarden
F HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Plaza West Haarlem B.V. en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en Zonen B.V.

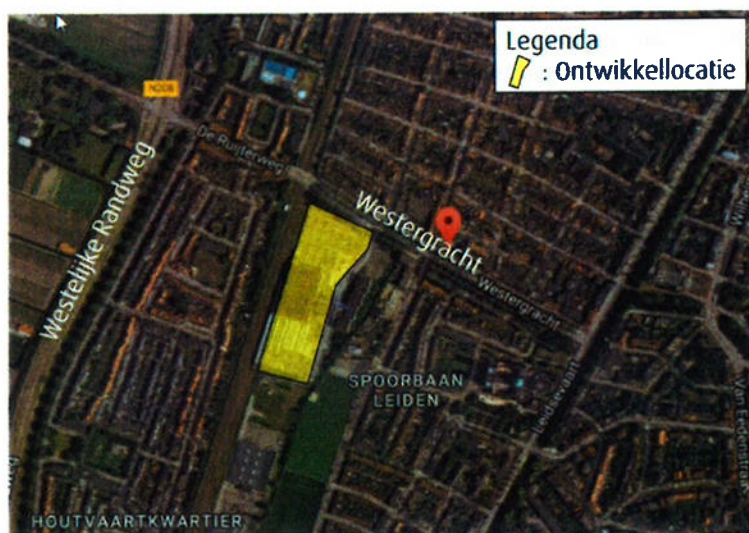
Parkeerbalans ontwikkeling Plaza West Haarlem

Datum
Kenmerk
Eerste versie

9 augustus 2017
NYS005/Nbc/

1 Inleiding

Plaza West Haarlem B.V. en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en Zonen B.V. zijn voornemens woningen en commerciële functies te realiseren bij het bestaande winkelcentrum Plaza West te Haarlem. In de huidige situatie bestaat het winkelcentrum uit een Action, een Albert Heijn met Etos en Gall & Gall en een Aldi supermarkt. Boven de commerciële functies zijn woningen gelegen. Parkeren vindt momenteel plaats op maaiveld. In de toekomstige situatie wordt het aantal woningen uitgebreid. Tevens zijn er plannen om de bestaande Action te verplaatsen (deze is tijdelijk op een andere plek in het plangebied gevestigd). In figuur 1.1 is de ontwikkellocatie gepresenteerd.



Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Google Maps)

gebouw	functie	omvang in m ² bvo of aantal stuks
1.	appartementen middelduur	105 stuks
5.	appartementen middelduur	96 stuks
	overige winkels	3.616 m ² bvo
6.	appartementen middelduur	105 stuks
8.	appartementen duur	21 stuks
	kamerstudio's goedkoop	44 stuks
	Albert Heijn supermarkt	2.565 m ² bvo
	overige winkels	1.435 m ² bvo
	sportschool	1.900 m ² bvo
	speelparadijs	2.200 m ² bvo
	kantoor	680 m ² bvo

Tabel 2.1: Toekomstige functieprogramma

Het parkeeraanbod bestaat uit een parkeergarage met 332 parkeerplaatsen². Het resterende parkeeraanbod wordt gerealiseerd in de openbare ruimte op maaiveld³.

2.2.2 Gemeentelijke parkeernormen

De gemeente Haarlem heeft haar parkeernormen vastgelegd in 'Beleidsregels parkeernormen; Gemeente Haarlem 2015'. In tabel 2.2 zijn de gehanteerde parkeernormen per functie gepresenteerd.

functie	functie gemeentelijke parkeernorm	te hanteren parkeernorm	eenheid	opmerkingen
appartementen middelduur	woning midden	1,4	per woning	waarvan 0,3 voor bezoek
appartementen duur	woning duur	1,5	per woning	waarvan 0,3 voor bezoek
kamerstudio's goedkoop	woning goedkoop	1,2	per woning	waarvan 0,3 voor bezoek
Action	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
overige winkels	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
Albert Heijn supermarkt	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
overige winkels	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
sportschool	dansstudio/sportschool	2,0	per 100 m ² bvo	
speelparadijs	overdekte speeltuin/-hal	3,0	per 100 m ² bvo	
kantoor	kantoor zonder baliefunctie	1,0	per 100 m ² bvo	

Tabel 2.2: Gehanteerde parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid

² Opgave EVE Architecten.

³ Common Affairs: Situatietekening parkeerkaart d.d. 9 augustus 2017.

3.1 Totaal

In tabel 3.1 is het resultaat van de parkeervraag voor de geplande ontwikkeling op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid weergegeven.

Gebouw	functieprogramma ontwikkeling	ongewogen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
1.	Appartementen (bewoners)	116	58	58	104	92	116	69	92	81
	Appartementen (bezoek)	32	3	6	25	22	0	19	32	22
	Totaal gebouw 1.	148	61	64	129	114	116	88	124	103
5.	Appartementen (bewoners)	106	53	53	95	84	106	63	84	74
	Appartementen (bezoek)	29	3	6	23	20	0	17	29	20
	Overige winkels	90	27	54	9	68	0	90	0	68
	Totaal gebouw 5.	225	131	161	137	192	106	210	133	191
6.	Appartementen (bewoners)	116	58	58	104	92	116	69	92	81
	Appartementen (bezoek)	32	3	6	25	22	0	19	32	22
	Totaal gebouw 6.	148	61	64	129	114	116	88	124	103
8.	Appartementen (bewoners)	25	13	13	23	20	25	15	20	18
	Appartementen (bezoek)	6	1	1	5	4	0	4	6	4
	Kamerstudio's (bewoners)	40	20	20	36	32	40	24	32	28
	Kamerstudio's (bezoek)	13	1	3	11	9	0	8	13	9
	Albert Heijn supermarkt	64	19	38	26	51	0	64	26	48
	overige winkels	36	11	22	4	27	0	36	0	27
	sportschool	38	19	19	38	38	0	38	38	29
	speelparadijs	66	33	33	66	66	0	66	66	50
	kantoor zonder baliefunctie	7	7	0	0	0	0	0	0	0
		Totaal gebouw 8.	295	124	149	209	247	65	255	201
totale parkeervraag gebouwen 1, 5, 6 en 8		816	329	390	594	647	403	601	562	581

Tabel 3.1: Parkeerbilans geplande ontwikkeling Plaza West Haarlem (gebouwen 1, 5, 6 en 8)

De totale parkeervraag van de geplande ontwikkeling bedraagt zonder rekening te houden met dubbelgebruik 816 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is de koopavond. Op dat moment bedraagt de parkeervraag voor alle functies tezamen 647 parkeerplaatsen. Op de overige momenten ligt de parkeervraag lager en is daardoor sprake van een restcapaciteit.

Zoals in de paragraaf 'Functieprogramma' staat beschreven bestaat de parkeercapaciteit uit 332 parkeerplaatsen gelegen in een parkeerkelder. Uit de parkeerbilans wordt geconcludeerd dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld alsmede in de parkeerkelder (deels) openbaar toegankelijk moeten zijn om de parkeervraag te faciliteren.