

Leefbaar Haarlem Zuid West

p/a Van 't Hoffstraat 264
2014RM Haarlem

Rechtbank Noord-Holland
Sector Bestuursrecht
Locatie Haarlem
Postbus 1621
2003 BR Haarlem
Simon de Vrieshof 1
2019 HA Haarlem



Haarlem, woensdag 21 maart 2018

20180213
Beslissing bezwaren
omgevingsvergunning
gebouw 8 Plaza West
(2016-09020)

Betreft: Beroepsschrift t.a.v. beslissing bezwaren omgevingsvergunning (2016-09020)
gebouw 8 Plaza West (Kenmerk 2017/191025)

Weledelgestrenghe heer, vrouwe,

Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Haarlem heeft onze bezwaren zoals verwoord in onze bezwaarschriften ongegrond verklaard.

Deze bezwaren zijn gericht tegen onderdelen van de verleende omgevingsvergunning voor gebouw 8 van het bouwproject Plaza West met kenmerken 2016-09020 en de daarin aangebrachte wijzigingen. Met dit beroepsschrift reageren wij op de feitelijke ongegrondverklaring door de Gemeente Haarlem en stellen hierbij beroep in tegen deze beslissing bij uw Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht.

In aanloop naar dit beroep hebben wij tweemaal een bezwaarschrift ingediend (d.d. 19 april 2017, nr. 2017/191025 en 6 oktober 2017), alsmede een verzoek tot uitstel d.d. 18 september 2017 en daarnaast een toelichting gegeven bij de inhoudelijke hoorzitting van het eerst ingediende bezwaar d.d. 14 juni 2017. De in de overige bezwaarschriften opgetekende bezwaren blijven onverminderd van kracht.

Deze documenten, alsmede genoemde vergunning, wijzigingen, relevante mailberichten, raadsstukken en besluiten omtrent Plaza West in het algemeen en 'gebouw 8' in het bijzonder, zijn hierbij gevoegd en in dit beroepsschrift zal naar deze documenten worden verwezen naar de in de marge aangegeven bijlagen. De bijlagen zijn chronologisch bijgevoegd.

Door middel van dit beroepsschrift verzoeken wij U de ongegrondverklaring van onze bezwaren te beoordelen en indien U tot het oordeel komt dat deze ongegrondverklaring (deels) onterecht is, de vergunningverlener op te dragen de verstrekte vergunning ongeldig te laten verklaren.

Naast wat naar voren is gebracht in de verschillende bezwaarschriften zijn er feiten en omstandigheden die vanzelfsprekend zijn voor de gemeente Haarlem maar voor U misschien nadere uitleg behoeven. Op de hieronder weergegeven foto impressie van het project is Plaza West weergegeven zoals dat vergund was voor de doorgevoerde wijzigingen in de vergunningsaanvragen.



Dit verzoekschrift is collectief ondertekend te Haarlem op woensdag 21 maart 2018 en ingediend door:

D. Sprong	Van 't Hoffstraat 264	Haarlem
J. Smitskamp	Van 't Hoffstraat 262	Haarlem
F. de Haan	Van 't Hoffstraat 260	Haarlem
P. Smit	Van 't Hoffstraat 238	Haarlem
C. Smit-Lefebber	Van 't Hoffstraat 238	Haarlem
J. Oeldrich-Veen	Pijlsiaan 107	Haarlem

1. Hoorzitting

20180213
Bijlage 'Adviescommissie voor bezwaarschriften op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en overige zaken' van formele ongegrondverklaring bezwaren vergunning gebouw 8 Plaza West d.d. 13 februari 2018 (Kenmerk 2017/191025)

Allereerst dient de volgende correctie te worden doorgevoerd in de verslaglegging van de hoorzitting d.d. 14 juni 2017:

- De heren F.C. de Haan en D. Sprong verschenen op de hoorzitting namens Leefbaar Haarlem Zuid West. Mevrouw S.P.M. Snijder was daar niet als vertegenwoordigster van Leefbaar Haarlem Zuid West doch als toehoorder/belangstellende.
- Tevens was aanwezig mevrouw J. Oeldrich-Veen, namens Leefbaar Haarlem Zuid West.
- Mevrouw Oeldrich en niet mevrouw Snijder sprak haar zorgen uit over de verkeerssituatie in het gebied.

Wij verzoeken de Gemeente Haarlem deze zaken aan te passen.

Tevens is getracht om de bezwaren samen te vatten. Helaas zijn lang niet alle punten benoemd. Onderstaand volgt een beknopte opsomming van niet benoemde punten:

- De commissie ontwikkeling wil geen half verdiepte maar een verdiepte parkeergarage. Dit heeft grote gevolgen voor het plan;
- Volgens artikel 25.1.1 mag de Maximum goothoogte en bouwpercentages niet worden overschreden. De bedoelde 10% afwijkingen, zoals beschreven in artikel 27 mag dus alleen
- gebruikt worden om de afwijkingen naar beneden bij te stellen;
- Het positief advies van de afdeling verkeersadvies van de politie ontbreekt nog steeds;

- Het toetsen heeft onvolledig plaatsgevonden, omdat in de overwegingen wordt verwezen naar een verkeersonderzoek dat niet bij de aanvraag is ingediend;
- De gehanteerde parkeernormen in de berekening wijken aantoonbaar af van de van toepassing zijnde “beleidsregels parkeernormen 2015”;
- Er is onvoldoende gewogen dat de zichtlijnen van 2 bestemmingsplannen (Pijlslaan e.o. / Binnenduinrand) conflicteren en er toch 10% vrijstelling wordt gegeven. (De bestemmingsplannen zijn niet als bijlage gevoegd gelet op de fysieke grootte van deze documenten. Indien gewenst kunnen deze digitaal worden aangeleverd.) Dit kan gezien worden als onbehoorlijk bestuur.

Onderstaande stukken zijn voorts niet geleverd aan bezwaarmakers. De aanvraag van deze omgevingsvergunning is naar ons oordeel onvolledig. Dit is omdat bij het ingediende stuk Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016 in Hoofdstuk 2.3 verwezen wordt naar:

1. Plandocument Ontwikkeling Plaza West van 12 januari 2016;
2. Rekenmodel juli 2016 EVE-architecten;
3. Rapportage Bouwbesluit herinrichting EKP-gebouw, raadgevend ingenieursbureau Nieman, op 2 februari 2015’.

Deze 3 documenten ontbreken als aangeleverde gegevens in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor gebouw 8.

Tevens zijn de onderstaande punten in dit verslag van de hoorzitting niet opgenomen:

Huurovereenkomst Albert Heijn:

Er is een getekende huurovereenkomst tussen AH en de projectontwikkelaar waarin staat dat de huurder (+ onderverhuurder) minimaal tezamen 200 parkeerplaatsen moeten kunnen gebruiken. Uit concurrentieoogpunt is dit contract niet ter beschikking gesteld aan bezwaarmakers. Tijdens de openingstijden van AH (ma t/m za van 7:00 t/m 22:00 uur en zondags van 12:00 t/m 18:00 uur) is hier dus geen dubbelgebruik mogelijk. Juist op deze tijden is de parkeerbehoefte het grootst. Het bestaan van deze huurovereenkomst is ons mondeling bevestigd door de heer Vos, eigenaar van betreffende Albert Heijn vestiging. De slagboom die op dit gedeelte van het parkeerterrein in werking is bevestigd dit.



Aanwezigheidspercentages:

Bij het opstellen van de “ beleidsregels parkeernormen 2015” is gebruik gemaakt van de ASVV 2004. Bij dubbelgebruik dient deze daarom ook gebruikt te worden.

2. Gang van zaken na de hoorzitting

Na de hoorzitting is door de vergunninghouder per e-mail op respectievelijk 13 juni 2017, 23 mei 2017 (dus vóór de hoorzitting) en 10 augustus 2017 aanvullende documenten verstrekt aan de vergunningverlener.

Deze stukken zijn respectievelijk 14 juni, 23 juni en 13 september 2017 (digitaal) doorgestuurd door de secretaris van de bezwarencommissie, de heer W. Baars.

20170913

Mailbericht d.d. 13 september 2017 om 15.11

Op 13 september 2017 heeft de secretaris van de bezwarencommissie wijzigingen in de verleende vergunning, via een download-link, ter beschikking gesteld aan de bezwaarmakers met het verzoek voor 25 september 2017 te reageren op deze wijzigingen.

In deze mail stelt De secretaris van de bezwarencommissie dat de volgende afspraak is gemaakt met betrekking tot het door de commissie uit te brengen advies;

1. Er wordt gewacht op aanvullende documenten van de vergunninghouder,
2. Als deze documenten compleet zijn, wordt de behandelend ambtenaar de gelegenheid gegeven hierover een aanvullend advies uit te brengen,
3. Daarna wordt alle bezwaarden de gelegenheid gegeven om te reageren op de documenten en het aanvullend advies van de behandelend ambtenaar,
4. Tenslotte brengt de commissie advies uit.

Uit die mail bleek voorts dat in de periode tussen 10 augustus en 13 september de behandeld ambtenaar (kennelijk dhr. De Waard) een aanvullend advies hierover zou uitbrengen.

20170914

Mailbericht d.d. 14 september 2017 om 12.18 en 13.29

De secretaris schrijft in reactie op door ondergetekende Sprong aan hem verzonden vraag (*'waarom bezwaarmakers niet eerder de beschikking hebben gekregen over deze verstrekte documenten en waarom de gestelde termijn voor een reactie (namelijk vóór 25 september – slechts 12 dagen) zo kort is'*) dat in diens ogen de gestelde termijn redelijk was, maar dat, mits voldoende gemotiveerd een verlenging van die termijn kon worden aangevraagd.

Voorts schreef De secretaris van de bezwarencommissie dat de documenten niet eerder zijn toegezonden omdat eerst een beoordeling (*welke ook zou zijn toegezonden*) door de gemeente had plaatsgevonden.

In reactie daarop is (wederom) via mailbericht gevraagd of de in de mail toegevoegde tekst (zie hieronder in cursief) de aangehaalde reactie van de gemeente / het aanvullend advies is van de behandelend ambtenaar.

Tot op heden is nog niet gereageerd op die vraag.

'Naar aanleiding van deze documenten heeft de betrokken ambtenaar dhr. P. de Waard het volgende opgemerkt:

De aanvrager heeft aangeleverd wat hij moest aanleveren:

1. *Een aangepaste tekening voor gebouw VII zonder rekening te houden met gebouw VII; Uit de tekeningen blijkt dat ook. De ingang van de parkeergarages onder gebouw VI en gebouw VIII is gezamenlijk gesitueerd tussen deze gebouwen.*
2. *Een tekening met daarop aangegeven de afmetingen van de supermarkt. De oppervlakte van de supermarkt volgens tekening is 2563 m².*
3. *Stukken met betrekking tot het parkeren aangepast aan de juiste situatie. Er is een aangepaste parkeerbalans aangeleverd, waarbij alleen rekening is gehouden met de vergunde gebouwen I, V, VI en VIII.*

Zoals afgesproken krijgt u de gelegenheid om op de nieuwe documenten en de reactie van dhr. De Waard te reageren.'

20170918
Verzoek uitstel termijn
reactie
aanvullingen/wijzigingen
'gebouw 8 Plaza West'

2.1 Uitstel

Op basis van een voldoende gemotiveerd verzoek om uitstel van de gestelde termijn (tot 25 september 2017) werd uiteindelijk de gestelde termijn verlengd tot 9 oktober 2017.

20171006
Stellingname
aanvullingen/wijzigingen
'gebouw 8 Plaza West'
d.d. 06 oktober 2017

2.2 Bezwaar wijzigingen

Vervolgens zijn op 6 oktober 2017 onze bezwaren op de aanvullingen/wijzigingen verstrekt. Het in deze bezwaarschriften gestelde blijft onverminderd van kracht in relatie tot de door de vergunninghouder gewijzigde.

Samengevat stelden de bezwaarmakers dat gezien de grote wijzigingen die de ontwikkelaar op de vergunning wil doorvoeren er ten minste een "*wijzigingsprocedure omgevingsvergunning*" dient te worden opgestart.

De gehele opzet van het gebied (Plaza West) zal echter zodanig gewijzigd worden door onderhavige (nieuwe) plannen dat de verleende vergunning zou moeten worden ingetrokken. De projectontwikkelaar dient zijn huidige plan opnieuw in te dienen / een nieuwe vergunning aan te vragen opdat het gehele plan zoals het nu voorligt in zijn geheel en integraal beoordeeld kan worden op toekomstbestendigheid, veiligheid, bruikbaarheid en beheersbaarheid.

Sinds het indienen van dit bezwaarschrift ontvingen wij geen communicatie van de Gemeente Haarlem omtrent het advies dat de Bezwarencommissie zou uitbrengen op deze bezwaren en de gewijzigde vergunning gebouw 8 Plaza West.

2.3 Verzoeken om duidelijkheid

Herhaaldelijk hebben wij aan de secretaris van de bezwarencommissie gevraagd om meer duidelijkheid. De verleende omgevingsvergunning dateert van 13 maart 2017!

In reactie op onze verzoeken werd ons te kennen gegeven dat de bezwarencommissie geen advies kan uitbrengen zonder dat de gemeente haar standpunt op de wijzigingen heeft uitgebracht.

De stukken dienen juist onafhankelijk door de commissie beoordeeld te worden, waarbij zij niet mag leunen op de reactie van de behandelend ambtenaar. Voornamelijk of alle wijzigingen onder "*wijziging van ondergeschikte aard*" vallen of dat hier opnieuw een vergunning voor aangevraagd moet worden.

Er is door de secretaris van de commissie aangegeven dat, in tegenstelling tot de bezwaarmakers, de behandelend ambtenaar geen deadline heeft gekregen waarop zij haar reactie op onze reactie moet aanleveren, maar dat deze normaal binnen 2 weken binnen is.

Voorts werd gesteld dat er geen maximale termijn geldt voor het uitbrengen van het advies door de commissie. Er zou mogelijk zelfs een aanvullende hoorzitting kunnen komen.

Tot slot werd gesteld dat de bezwaarmakers met uitstel van het advies hebben ingestemd door te reageren op de nieuw aangeleverde stukken. Dit is bezwaarmakers nooit voorgelegd en een onterechte aanname.

Er is sinds 6 oktober 2017, zowel telefonisch als per mail, zeer regelmatig bij de commissie op aangedrongen om het uitbrengen van het advies over gebouw 8 te bespoedigen. De bouw gaat namelijk, ondanks alle wijzigingen, gewoon door. Inmiddels is de wettelijke behandeltermijn van deze vergunning inmiddels verstreken.

20171220
Klacht uitblijven besluit
bezwarencommissie
betreffende
omgevingsvergunning
Gebouw 8 Plaza West
(2016-09020)

2.4 Klacht

Ondertekenaars hebben op 20 december 2017 namens alle bezwaarmakers een klacht ingediend over de wijze waarop de Gemeente Haarlem omgaat met ingediende bezwaren, de daarbij behorende termijnen en fatsoensnormen van behoorlijk bestuur.

Wij eisten dat de verleende omgevingsvergunning voor gebouw 8 Plaza West, nietig werd verklaard en verzochten de vergunningverlener dit bij de aanvrager kenbaar te maken, opdat de bouwwerkzaamheden per direct werden gestaakt in afwachting van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning gebouw 8 Plaza West.

2.5 Ingebrekestelling

20180104
Mailbericht W. De
secretaris van de
bezwarencommissie
klacht en/of
ingebrekestelling

Op 4 januari 2018 werden wij door voornoemde secretaris van de bezwarencommissie gevraagd aan te geven of onze klacht in behandeling genomen diende te worden als klacht op grond van artikel 9:1 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) en/of als in gebrekestelling op grond van artikel 4:17 van de Awb. Op 9 januari 2018 hebben wij in antwoord op die mail, een mail gestuurd met het verzoek de grond van de klacht in beide artikelen te vinden en we wederom de bezwarencommissie verzochten te komen tot een uitspraak. Op 29 januari 2018, nadat de heer P. Schouten gebeld had met de secretaris van de bezwarencommissie, werd mij een mail gestuurd door diezelfde de secretaris van de bezwarencommissie met de mededeling dat een ingebrekestelling schriftelijk diende te gebeuren omdat de gemeente hiervoor de elektronische weg niet heeft opengesteld.

20180109
Mailbericht Leefbaar
betreft klacht én
ingebrekestelling d.d. 09
januari 2018

Hierop hebben wij op 29 januari 2018 een schriftelijke aanvulling aan de Gemeente Haarlem doen toekomen, waarin wij de Gemeente Haarlem in gebreke stelde, waarin gesteld is dat de gemeente per 20 december 2017 (datum indienen klacht) in gebreke is gebleven.

20180129
Mailbericht W. De
secretaris van de
bezwarencommissie
ingebrekestellingmoet
schriftelijk

Op 1 februari 2018 ontvingen wij een reactie op onze klacht; Juridische Zaken stelde dat er reden was voor de vertraging (nagezonden stukken, afwachten advies vakafdeling, wijzigingen gedurende het proces). De conclusie stelde dat er vanaf oktober 2017 meer vaart in de afhandeling had moeten komen, waarvoor welgemeende excuses werd aangeboden.

20180129
Aanvulling op Klacht en
ingebrekestelling

20180201
Afhandeling klacht
Afdeling Juridische
Zaken Gemeente
Haarlem

Op 15 februari 2018, ontvingen wij een antwoord op deze ingebrekestelling (Beslissing kenmerk MS/JZ/2017/191025). Door de Afdeling Juridische Zaken werd gesteld dat de ingebrekestelling op 31 januari 2018 is ontvangen en dat volgens de gemeente de termijn van 2 weken, is begonnen op 1 februari 2018.

20180215
Besluit Juridische Zaken
Gemeente Haarlem

De ingangsdatum van de ingebrekestelling blijft o.i. 20 december 2017. De secretaris heeft die klacht ontvangen en heeft zelf gevraagd hoe hij deze diende te interpreteren, als klacht en/of ingebrekestelling. In diens mail rept hij niet over de noodzaak van een schriftelijke reactie, doch verwacht onzerzijds een reactie op de mail.

Dat hij ons vervolgens niet wijst op de noodzaak van het schriftelijk indienen, noch op onze reactie reageert totdat wij hem op 29 januari 2018 telefonisch benaderen is hem verwijtbaar. Daarmee raakt hij ons in onze belangen.

Met de welgemeende excuses in reactie op de klacht en de conclusie dat er sinds oktober 2017 meer vaart in de besluitvorming had moeten zitten toont de Gemeente Haarlem o.i. aan dat zij weldegelijk in gebreke is gebleven en bezwaarmakers heeft benadeeld.

3. Overwegingen commissie – Bezwaren

20171006
Stellingname
aanvullingen/wijzigingen
'gebouw 8 Plaza West'

3.1 Wijzigen aanvraag gedurende bezwaarperiode

Gelet op voorgaande (het ruimschoots overschrijden van de gestelde termijnen) alsmede het reeds verwoordde in onze bezwaarschriften en de 'stellingname aanvullingen/wijzigingen 'gebouw 8 Plaza West d.d. 06 oktober 2017 blijven wij bij onze bezwaren.

20170914
Mailbericht d.d. 14
september 2017 om
12.18 en 13.29

Er is geen aanvullend advies gegeven op de geleverde documenten d.d. 10 augustus 2017, doch slechts een constatering dat de geleverde documenten volledig zijn. Dit kan niet als het aanvullend advies aangemerkt worden. In de mail van 14 september 2017 hebben wij de secretaris van de bezwarencommissie verzocht antwoord te geven op de vraag of de tekst uit zijn eerste mailbericht het aanvullend advies betreft:

'Naar aanleiding van deze documenten heeft de betrokken ambtenaar dhr. P. de Waard het volgende opgemerkt:

De aanvrager heeft aangeleverd wat hij moest aanleveren:

1. Een aangepaste tekening voor gebouw VIII zonder rekening te houden met gebouw VII; Uit de tekeningen blijkt dat ook. De ingang van de parkeergarages onder gebouw VI en gebouw VIII is gezamenlijk gesitueerd tussen deze gebouwen.

2. Een tekening met daarop aangegeven de afmetingen van de supermarkt. De oppervlakte van de supermarkt volgens tekening is 2563 m².

3. Stukken met betrekking tot het parkeren aangepast aan de juiste situatie. Er is een aangepaste parkeerbalans aangeleverd, waarbij alleen rekening is gehouden met de vergunde gebouwen I, V, VI en VIII.

Zoals afgesproken krijgt u de gelegenheid om op de nieuwe documenten en de reactie van dhr. De Waard te reageren.'

20180201
Afhandeling klacht
Afdeling Juridische
Zaken Gemeente
Haarlem

Op die vraag is nooit antwoord gegeven. Opgemerkt dient te worden dat in reactie op de ingediende klacht de Gemeente Haarlem stelt dat er reden was voor de vertraging, waar onder het afwachten advies van de vakafdeling. Dit doet vermoeden dat er buiten voornoemde tekst namens de betrokken ambtenaar dhr. P. de Waard er nog een ander advies gegeven diende te worden.

20170913
Mailbericht d.d. 13
september 2017 om
15.11

Indien dit het geval is er onzorgvuldig gehandeld aangezien de secretaris van de bezwarencommissie in zijn mail van 13 september 2018 stelde dat:

'1. Er wordt gewacht op aanvullende documenten van de vergunninghouder,

2. Als deze documenten compleet zijn, wordt de behandelend ambtenaar de gelegenheid gegeven hierover een aanvullend advies uit te brengen,

*3. **Daarna wordt alle bezwaarden de gelegenheid gegeven om te reageren op de documenten en het aanvullend advies van de behandelend ambtenaar,***

4. Tenslotte brengt de commissie advies uit.'

Het is en blijft voor bezwaarmakers onduidelijk welk advies de bezwarencommissie afwachtte en waarom deze niet is ter beschikking is gesteld aan de bezwaarmakers.

Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.1.1 Ondergeschikte wijzigingen

De Gemeente Haarlem stelt dat de wijzigingen van dergelijke aard zijn dat deze als ondergeschikt aangemerkt kunnen worden. De wijzigingen zijn en blijven o.i. echter van dusdanige aard dat er sprake is van substantiële wijzigingen die, ten minste een wijzigingsprocedure rechtvaardigen. Dit heeft de gemeente ook gecommuniceerd met haar burgers. Wij blijven van mening dat door de wijzigingen de zaken zodanig zijn veranderd dat de verleende vergunning NIET meer van toepassing is op de huidige plannen.

Onze inhoudelijke bezwaren, zoals geformuleerd in reactie op de wijzigingen blijven bestaan. Het door de indiener aangehaalde geeft o.i. voldoende aanleiding te stellen dat zelfs in diens ogen de wijzigingen leiden tot een 'hernieuwde opzet voor het gebied'. Ook schrijft de indiener in diens toelichting op de wijzigingen dat *'een beperkt aantal wijzigingen voor gebouw 8 alsmede voor de maaiveldinrichting zijn doorgevoerd. De wijzigingen voor gebouw 8 zelf zijn van ondergeschikte aard (...)*'. Hiermee is duidelijk dat ook in zijn ogen het gebied / de maaiveldinrichting substantieel wijzigt.

20171006
Zie betreffende passage
in Stellingname
aanvullingen/wijzigingen
'gebouw 8 Plaza West'

Het peil (maaiveld) wijzigt, het uiterlijk van het gebouw 8 wijzigt, de gehele parkeersituatie wijzigt, de watercompensatie wijzigt, het programma wijzigt:

- Parkeergarage (gebouw 7) is komen te vervallen terwijl dit een voorwaardelijke eis van de gemeente Haarlem is geweest bij het verlenen van de vergunning voor gebouw 1, 5 en 6;
- Er worden opzichtige parkeer in- en uitritten in de gevel van het gebouw gemaakt, waardoor het aanzicht volledig wijzigt;
- De voor- en zijgevels zijn gewijzigd doordat de entree en trappen op een andere plaats zijn gepland;
- De winkelindeling is gewijzigd;
- De trappen en lift zijn gewijzigd;
- De fietsenberging komt op een andere plaats te zitten;
- Het aantal parkeerplaatsen wijzigt.

Hiermee wordt niet voldaan aan artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb):

'Het aanbrengen van een verandering van niet-ingrijpende aard aan een bestaand bouwwerk, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

1°. de verandering geen betrekking heeft op de draagconstructie van dat bouwwerk,

2°. de bebouwde oppervlakte niet wordt uitgebreid, en

3°. het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd.'

Wij blijven bij onze stelling dat deze wijzigingen (zowel aan gebouw 8 als de maaiveldinrichting) NIET aangemerkt kunnen worden als ondergeschikt.

Het advies dat is uitgebracht door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is bovendien gedateerd ruim voor de ingediende wijzigingen. De ARK zou, met het wijzigen van de opzet voor het gebied opnieuw een oordeel moeten geven. Dit is niet gebeurd. Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.2 Ontbreken integrale benadering

In reactie op onze bezwaren stelt de bezwarencommissie dat het ruimtelijk toetsingskader wordt gevormd door het bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving. Elke aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Hiermee is geen integrale benadering gegarandeerd.

Voorts stelt de commissie dat het tweede 'toetsingskader', de stedenbouwkundige overwegingen de integrale visie behelst. *'De uiteindelijke invulling van deze criteria dient plaats te vinden bij de beoordeling van blok VII'*. Blok VII betreft de geplande ondergrondse parkeergarage onder het gehele gebied die in deze wijzigingen is komen te vervallen.

Met het wegvallen van Blok VII is blijkbaar ook het tweede toetsingskader vervallen en rest de individuele beoordeling van ingediende vergunningsaanvragen ten opzichte van het bestemmingsplan als enig toetsingskader. Daarmee is aantoonbaar afscheid genomen van de integrale benadering zoals voorgesteld door de Gemeente Haarlem.

Wij blijven bij ons bezwaar tegen het niet integraal afwegen van de vergunningen in het licht van het gehele plan Plaza West.

Opvallend is dat de bezwarencommissie geheel ongefundeerd ook stelt dat *'met deze motivering het bezwaar dat een integrale benadering van de plannen ontbreekt en dat de informatievoorziening gebrekkig is voldoende is weerlegd.'* Het is ons niet duidelijk met welke woorden de gebrekkige informatievoorziening is weerlegd. Dit bezwaar blijft derhalve bestaan.

In het besluit van 13 maart 2017 staat *'Het bouwplan is onderdeel van 8 gebouwen. Voor de gebouwen I, V, VI en VII (aanvraagnummers 2016/5312; 2016/05313; 2017/0534; en 2016/05315) is gelijktijdig een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij de boordeling van deze aanvraag is ook uitgegaan van de sloop van de gebouwen II, III en IV.'*

Het is dus onterecht om te stellen dat er niet van een parkeergarage (gebouw VII) is uitgegaan. Dit betreft een grote verandering. Het plan zonder parkeergarage is zelfs nooit in de ARK behandeld geweest.

In de beslissing aangaande het afwijzen van al onze bezwaren d.d. 13 februari 2018 wordt gesteld dat de commissie in haar advies over dit onderdeel is uitgegaan van de realisatie van gebouw VII (de ondergrondse parkeergarage onder het gehele gebied). Met deze woorden is aangetoond dat het advies waarop Burgermeester en Wethouders het besluit heeft gebaseerd, achterhaald is en daarmee ook de besluiten onvoldoende zijn afgewogen.

Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.3 Afwijken bestemmingsplan (10%)



Ten behoeve van de 'strandhuisjes' op de bovenste laag is o.i. onterecht gebruik gemaakt van de 10% vrijstelling die door de vergunningverlener is toegekend. In het kader van de Awb moet een zorgvuldige belangenafweging plaatsvinden. Hoewel de Gemeente Haarlem stelt dat de overschrijding van de maximale bouwhoogte met 2 meter geen gevolgen heeft voor daglichttoetreding en de bezonning van de omringende bebouwing is ontegenzeggelijk sprake van een effect op het uitzicht op de Nieuwe Bavo. Hoewel beperkt wordt daarmee gehandeld in strijd met het bestemmingsplan Binnenduinrand.

Voorts wordt door de 'strandhuisjes' toe te staan, een nieuwe 'bovenste' laag toegevoegd aan gebouw 8. Door deze toevoeging zullen er meer woningen komen op Plaza West, wat gevolgen heeft voor de verkeerssituatie ter plaatse. Dit is grond voor het afwijzen van de vrijstelling en dient als zodanig te worden toegepast.

In artikel 25.1.1 van het bestemmingsplan staat expliciet aangegeven dat de maximum goothoogte, bouwhoogte en de maximum bouwpercentages niet mogen worden overschreden.

In artikel 27 van het Bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is gesteld dat er afgeweken kan worden van *bouwhoogtes*. Daarin staat de term maximale bouwhoogte niet gemeld. Artikel 27 geeft in een algemene regel aan dat het bevoegd gezag kan afwijken van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktes en bebouwingspercentages. Er mag derhalve wel worden afgeweken, maar alleen naar beneden.

Er is voor dit gebouw een maximale bouwhoogte van 20 meter. De 10% vrijstelling kan derhalve niet verleend worden. De ontheffing voor artikel 25.1.1 onder a op grond van artikel 27, lid 1 onder a om de bouwhoogte met 10% omhoog te mogen overschrijden dient daarom ongegrond te worden verklaard.

Ten gevolge van het toekennen van de 10% binnenplanse vrijstelling worden wij dan ook onevenredig geschaad in onze belangen en heeft geen zorgvuldige belangenafweging plaats gevonden. Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.4 Peil

Er is uitgegaan van een verkeerd peil. De bezwarencommissie deelt de mening van bezwaarmakers dat hier uitgegaan dient te worden van het peil conform artikel 1.67 onder a van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o.

Daarmee komt de werkelijke hoogte van het gebouw op 22,43 meter, waarmee de maximale bouwhoogte met 2.43 meter of in ieder geval met meer dan 10% wordt overschreden.

Hoewel de commissie stelt dat uitgegaan dient te worden van 1.67 onder a blijft zij van mening dat er uitgegaan mag worden van een gemiddeld peil van +0,70 NAP. Hier spreekt de commissie zichzelf tegen.

Zij doet dit onder verwijzing naar de woorden van de behandelend ambtenaar over de bepaling van het peil:

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

Het door de behandelend ambtenaar aangehaalde is voor de bezwarencommissie reden ons bezwaar af te wijzen, echter zijn die woorden niet meer van toepassing op de gewijzigde vergunningsaanvraag;

- Er is geen sprake meer van onderlinge samenhang, noch van een kelder uitstrekkend over het hele terrein,
- In zowel de oorspronkelijke aanvraag als de gewijzigde vergunningsaanvraag is de hoofdingang van gebouw 8 gesitueerd aan de (openbare) weg, waarmee artikel 1.67 onder a van de voorschriften van het genoemde bestemmingsplan van toepassing is (de bezwarencommissie beaamt dit).



Er is onterecht gebruik gemaakt van een gemiddeld peil. De Menno Simonszweg te Haarlem is en was gedurende 30 jaar voor iedereen feitelijk toegankelijk danwel ten minste gedurende 10 jaar, terwijl de overheid deze weg onderhield. De gebouwen zijn, zij het onder de straatnaam Westergracht, voorzien geweest van een huisnummer (nummers 70 en 72). Het gebouw ligt wel degelijk aan de openbare weg. De weg is al vanaf 1985 openbaar. Destijds was er een Sorteercentrum van PPT-Post gevestigd en een paar jaar later is er een vestiging van KPN bij gekomen. Waren de GGD en de gemeente Haarlem er gevestigd. Meer recent allerlei bedrijven én woningen. De weg is nooit afgesloten geweest en de postbode heeft er ook altijd zijn/haar post 'aan de deur' bezorgd. Er stonden geen brievenbussen aan de Westergracht ten behoeve van bedrijven of bewoners. De parkeerplaatsen waren middels slagbomen afgesloten. Het pad achter de parkeerplaatsen was ook als openbaar trottoir ingericht.

De toegang van gebouw 8 is dus gelegen aan de openbare weg. De Menno Simonszweg is een juridisch openbare weg. Derhalve dient gerekend te worden met het peil; 'de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang'. Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.5 Uitsluitend wonen op de bovenste verdieping

Op 6 mei 2015 is reeds een omgevingsvergunning (2014-08468) afgegeven conform artikel 3 lid 1 sub c 2e bullet van het toen geldende Uitwerkingsplan EKP (uitsluitend wonen in de bovenste verdieping). Dit is in het nieuwe bestemmingsplan Pijlslaan (2015) ongewijzigd gebleven. Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2014 (zaaknummer: 201302742/1) mogen deze 21 woningen (strandhuisjes met een oppervlakte van 95m2) niet gebouwd worden, omdat er in de vergunning 2014-08468 al een vrijstelling is gegeven.

Artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor is toegepast om woningen toe te staan op de voormalige bovenste, en nu 3^e verdieping, in strijd met het bestemmingsplan. Het onder b genoemde oppervlakte van 1500m2 wordt ruim overschreden door de 'strandhuisjes' (de oppervlakte van dit geheel is 1995 m2). Dit artikel wordt hier toegepast op de 2 studio's die op de 3^e verdieping gerealiseerd worden. Door gebruik te maken van de binnenplanse vrijstelling van 10%, een onjuist gebruik van het peil en het toepassen van artikel 4.9 Bijlage II Bor, wordt vergunninghouder in staat gesteld te handelen in strijd met het bestemmingsplan.

De strandhuisjes kunnen niet gebouwd worden: Er is reeds een bovenste verdieping met woningen en de vrijstelling is al gegeven in de vergunning 2014-08468.

Een nieuwe bovenste verdieping veroorzaakt 2 strijdigheden met het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte wordt overschreden
- Er worden woningen gerealiseerd op de niet-bovenste verdieping

Het nadeel dat bezwaarmakers hiervan ondervinden is niet gelegen in de verdeling wonen en werken, maar er is een vergunning verleend die strijdig is met het bestemmingsplan. Die strijdigheid draagt bij aan de massaliteit van Plaza West met alle gevolgen die een toename van woningen, bewoners, bezoekers en gebruikers veroorzaken. Het toepassen van artikel 4.9 bijlage II Bor is onterecht omdat de strandhuisjes niet gerealiseerd mogen worden. Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.6 Ontbrekend verkeersonderzoek

Een gedegen verkeersonderzoek is als voorschrift verbonden aan de verleende vergunning. In dit voorschrift is gesteld dat eerst tot overeenstemming dient te worden gekomen over onder meer de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid en de verkeersdoorstroming via het Plaza West terrein. Er is gebleken dat dit voorschrift onvoldoende waarborg geeft voor een gedegen weging van onze belangen en de belangen van de Gemeente Haarlem in het algemeen.

Door de commissie wordt voorts gesteld dat de gevolgen voor het verkeer voor omwonenden niet onevenredig bezwarend zullen zijn. Het is niet duidelijk hoe de commissie en daarmee het College van B&W tot die conclusie kan komen zonder dat gedegen onderzoek.

In een Raadsstuk van zo'n twee jaar geleden, aangaande de reactie inzake het bezwaarschrift op het Bestemmingsplan Pijlslaan e.o., zijn de gemeentelijke antwoorden op bezwaren te vinden;

'Ten aanzien van het EKP terrein is aangegeven dat de locatie lokaal is georiënteerd/wijkgericht, dat de kritische massa voor een grootschalige functie beperkt is (...)'. De vergunningverlener blijkt zich terdege bewust te zijn van de beperkte mogelijkheden op verkeerskundig gebied in het gebied rondom Plaza West.

20180222
StaVaZa Plaza West

20171120
*'Verkeerskundige
ondersteuning
ontwikkelvisie
Spoorzone
West'* Adviseurs
Mobiliteit Goudappel
Coffeng d.d. 15-11-2017

Donderdag 22 februari 2018 heeft de Wethouder een brief gestuurd aan de leden van de commissie Ontwikkeling van de Gemeente Haarlem aangaande de stand van zaken rondom Plaza West (Kenmerk 2018/100978).

In deze brief stelt de wethouder dat de uitkomsten van het verkeersonderzoek (ten behoeve van o.a. Plaza West) op 23 november 2017 aan de door de Gemeente Haarlem opgerichte 'Meedenkgroep Spoorzone Zuid West' is gepresenteerd. (De Meedenkgroep bestaat uit bewoners, eigenaren, bedrijven en gebruikers woonachtig in om rondom genoemde spoorzone.)

Dit verkeersonderzoek was niet bij de brief gevoegd. Uit onderzoek bleek dat aan het bijgevoegde onderzoek werd gerefereerd.

De conclusie luidt:

1. Er is met name ruimte op het kruispunt (#4) Westelijke Randweg (N208)-Leidschevaart;
2. Ruimte op Ronde aan de Pijlslaan (#6), maar aangrenzende kruispunten aan de capaciteit: mogelijk ruimte om opstelvakken kruispunt (#5) Westelijke Randweg - Pijlslaan aan te passen;
3. Ruimte op kruispunt (#1 Westergracht-Leidsevaart), maar niet functioneel omdat dit tot problemen leidt verderop op de Leidsevaart (#2);
4. Vanuit verkeerskundig oogpunt: programma zoveel mogelijk richting de Zuidkant van het plangebied.

Uit onderzoek bleek dat dit verkeersonderzoek, wat feitelijk slechts een presentatie is, reden is voor de Gemeente Haarlem te stellen dat *'Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de huidige infrastructuur de toename van verkeer kan opvangen.'*

Dit komt niet overeen met de genoemde presentatie. Plaza West is gelegen in het meest noordelijke deel van het plangebied.

Bij het tonen van deze presentatie in november 2017 zijn voorts foto's gemaakt van de getoonde sheets. Die avond werd voor de leden van de 'Meedenkgroep Spoorzone' duidelijk dat:

- a. Deze presentatie nog in concept was,
- b. Er door de aanwezigen meerdere onjuistheden werden geconstateerd (waaronder het niet meenemen in dit onderzoek van de kruising Admiraal de Ruyterweg – Randweg, waar veel verkeer afkomstig van Plaza West overheen gaat),
- c. Dat belangrijke zaken zoals de ontsluiting via de wegen buiten de gemeentegrenzen (Heemstede-Aerdenhout) niet waren meegenomen,
- d. Er was 1 avondspits geschouwd bij de spoorwegovergangen en dat de conclusie was dat de spoorwegovergangen geen knelpunt vormden.

In de brief Stand Van Zaken Plaza West stelt de Wethouder dat de resultaten strijdig zijn met de beleving van de bewoners en dat naar aanleiding hiervan aan Goudappel Coffeng is gevraagd

om het onderzoek te herzien, waarbij ook het omliggende gebied wordt betrokken.

Bij het nader bestuderen van de aan de Meedenkgroep getoonde en door de Gemeente Haarlem aangehaalde presentatie bleek dat deze niet overeenkomen. Cijfers bleken gewijzigd, evenals foto's en tekst. Hieruit blijkt dat het aangehaalde verkeersonderzoek niet anders dan een concept kan zijn en de conclusie: *'Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de huidige infrastructuur de toename van verkeer kan opvangen.'* niet rechtvaardigt.

Het is onzorgvuldig dit wel te stellen en daarmee te doen voorkomen dat is voldaan aan het aangehaalde voorschrift van deze vergunning. Uit de feitelijke conclusie blijkt namelijk dat er géén ruimte is voor de te verwachten groei van verkeer in Haarlem Zuid West. Dit zal ons derhalve onevenredig schaden in onze belangen. Met deze wijze van handelen is voorts gebleken dat het voorschrift onvoldoende is gewaarborgd. Wij verzoeken u ons bezwaar gegrond te verklaren en de vergunningverlener op te dragen zorg te (laten) dragen voor het voldoen aan het voorschrift vóóordat de vergunning verleend wordt.

3.7 Parkeerplaatsen

Wij blijven van mening dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn dan de momenteel geplande 857 parkeerplaatsen. Daarmee wordt niet voldaan aan artikel 26.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Ook dient er rekening gehouden te worden met de 200 parkeerplaatsen die exclusief toekomen aan de Albert Heijn. (Het bestaan van dit contract is ons mondeling bevestigd door de heer Vos, eigenaar van betreffende Albert Heijn vestiging).

Om die reden voldoet het bouwplan niet aan artikel 2.5.30, eerste lid, van de bouwverordening en de beleidsregel parkeernormen 2015.

De commissie verwijst naar het bouwplan waarin de ontwikkeling van gebouwen I, V, VI, VII en VIII voorzien in 876 parkeerplaatsen. Dit is niet meer ter zake aangezien gebouw VII, de ondergrondse parkeergarage onder het gehele gebied is komen te vervallen en de inrichting van het maaiveld geheel is gewijzigd.

De commissie verwijst naar het advies van de behandelend ambtenaar waarin is geschreven dat de door bezwaarmakers ingediende berekening geen status heeft en bovendien niet of niet uitsluitend betrekking heeft op gebouw VIII. Om te komen tot een berekening voor het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen dient integraal gekeken te worden naar de situatie die zal ontstaan bij de afronding van de ontwikkeling van Plaza West. Deze integrale benadering stelt de Gemeente Haarlem ook na te streven. Wanneer bezwaarmakers dit echter doen wordt dit als niet ter zake dienend aangemerkt.

De parkeernorm voor groot detailhandel dient voorts van toepassing te zijn voor de in Plaza West gevestigde formule. De gevestigde Albert Heijn, Action, Etos en Aldi zijn (tezamen) bovenwijkse voorzieningen. De aanwezigheid van de sportschool Fit For Free, maar met name de indoorspeeltuin Monkey Town, maakt de formule bovenwijkse. De aanwezigheid van de bouwmarkt Karwei aan de Eysinkweg, welke in de huidige plannen wordt doorgetrokken, draagt bij aan de bovenwijkse faciliteiten.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen die contractueel zijn toebedeeld aan de Albert Heijn stelt de behandelend ambtenaar tot slot niet op de hoogte te zijn. Het is, zo wordt gesteld, een voorwaarde om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte van het gebouw dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk moeten zijn om de parkeeraanvraag te faciliteren.

Daarbij gaat de vergunningverlener uit van de gegevens zoals die zijn aangedragen door de aanvrager. Dit is onzorgvuldig. De vergunningverlener heeft tot taak de aanvraag zorgvuldig te beoordelen en de geleverde informatie te toetsen. Door dit niet te doen schaadt de vergunningverlener de belangen van bezwaarmakers.

Omdat wij ons standpunt hierover niet hebben onderbouwd met een verklaring van een deskundige wordt deze door de commissie ter zijde geschoven.

Het is onredelijk en onnodig te verwachten dat bezwaarmakers een deskundige kunnen inhuren om het standpunt dat is gebaseerd op feitelijke cijfers te onderbouwen. De waarde van het standpunt kan niet worden gerelateerd aan de onderbouwing van een deskundige en dient te worden meegewogen.

Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.8 Geluidsoverlast

De commissie stelt in haar besluit dat *'het nu geldende bestemmingsplan het bouwplan, inclusief de 10 %-afwijking, al mogelijk maakt. Dit aspect kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken'*.

Hierbij gaat de Gemeente voorbij aan een belangrijk punt. Uit het Raadsstuk van zo'n twee jaar geleden, aangaande het Bestemmingsplan Pijlslaan e.o., zijn de gemeentelijke antwoorden op bezwaren te vinden;

'Het effect van deze reflecties (treinbewegingen t.o.v. totale geluidsbelasting) wordt bepaald door de omgeving (aantal gebouwen, hoogte, materiaal etc.) en niet door de treinen zelf. Het onderzoek naar de reflectie heeft (...) in het kader van het Uitwerkingsplan EKP plaatsgevonden. Een nieuw akoestisch onderzoek is dus niet nodig.'

Dit Uitwerkingsplan was in alle vormen en maten niet overeenkomstig het huidige voorliggende plan.

Er zijn meer woningen gepland in hogere gebouwen. De omgeving is gewijzigd. Nieuw onderzoek op basis van de huidige voorliggende plannen is een noodzaak om te komen tot goede ruimtelijke ordening.

Voorts is er wel degelijk aanleiding om een nieuwe berekening te maken want na de berekeningen die bij de sanering zijn gemaakt is het aantal langsgaande treinen verdubbeld en is er een railinzetplaats bijgekomen.

De gemeente heeft ook een hogere geluidswaarde vastgesteld voor de nieuwbouw langs het spoor. De gemeente heeft de bezwaren daarover van de bewoners van de Van 't Hoffstraat, welke het reflectiegeluid van het spoor ontvangen, afgewezen omdat zij volgens de gemeente niet belanghebbenden zijn.

Het is onzorgvuldig van de gemeente dat zij dit reflectiegeluid niet wil meten, doch dat zij vasthoudt aan oude berekeningen. Naar onze mening moet een geluidsmeting /-berekening gemaakt worden en zal het reflectiegeluid, van deze vastgestelde hogere waarde van 70dB, meegenomen moeten worden.

In die berekening zouden de relevante feiten en omstandigheden zoals bronsterkte, treinintensiteiten, snelheid, railtype, correctie in verband met eventuele reflecties tegen bebouwing waar een hogere waarde voor is vastgesteld of andere verticale vlakken, afstand, luchtdemping, bodemeffect, meewindfactor, hoogte geluidontvangende dakkapel, railinzetplaats, etc. een plaats moeten hebben gehad.

Bovendien zouden de andere geluidsbelastingen zoals laad/ en losplaats, autobewegingen, geluid van de terrassen van de huisjes op het dak ook een plaats moeten krijgen in de geluidberekening. De berekening zou gerelateerd moeten worden aan de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgestelde hogere waardes.

De gemeente stelt dat het niet nodig is om een nieuwe geluidsberekening te maken omdat het

bestemmingsplan is goedgekeurd door de Raad van State;

'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 voorgelegd. De ABRvS heeft hier op 30 maart 2011 uitspraak over gedaan, zie zaaknummer 201000980/1/RI'.

De gemeente weet echter dat het uitwerkingsplan EKP goedgekeurd is op grond van een verkeerde aanname door de Raad van State.

De verkeerde aanname bestaat uit het aannemen dat de hogere waarde die voor de nieuwbouw geldt ook voor de gevels van de van 't Hoffstraat gelden. Daardoor werd niet de voorkeurswaarde van 55 dB maar alles tot de grenswaarde van 68 dB goedgekeurd.

Het uitwerkingsplan EKP is overgegaan in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opnieuw vastgesteld.

Beide keren is tevergeefs bezwaar gemaakt tegen de weigering nieuwe geluidsberekeningen te maken. De gemeente, die op de hoogte is van de verkeerde aanname door de Raad van State, neemt het ter kennisgeving aan (blijkens het Raadsstuk van zo'n twee jaar geleden, aangaande het Bestemmingsplan Pijlsaan e.o.).

Ook is het betreffende gebied een saneringsgebied en er is een geluidwerend scherm geplaatst. Het bezwaar dat het geluidwerend scherm te laag zou zijn bij tegenoverliggende bebouwing werd ongegrond verklaard.

Er is door de minister van I en M bij besluit van 15 oktober 2014, (kenmerk I&M/BSK-2014/222397) een hogere waarde vastgesteld op de gevels bij de plaatsing van het geluidwerend scherm.

Met een nieuwe geluidberekening kan bepaald worden of aan die hogere waarde wordt voldaan.

Bij sanering moet eerst worden onderzocht of de geluidsbron verminderd kan worden, daarna of er een scherm geplaatst moet worden, daarna of er geïsoleerd moet worden en een hogere waarde vastgesteld moet worden.

In dit saneringsgebied echter worden nu allerlei geluid reflecterende gebouwen geplaatst. De Raad van State geeft aan dat zelfs een kleine verhoging van het geluid in een saneringsgebied des te meer klemt.

De gemeente is verplicht een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

Hiermee is uitgelegd waarom de aanvraag van de omgevingsvergunning in dit uitzonderlijke geval niet getoetst kan worden aan het bestemmingsplan.

De Gemeente Haarlem stelt in haar reactie op bezwaren ingediend in verband met het ontwerpbestemmingsplan Pijlsaan e.o. in 2015:

'Voor de berekening van het effect van geluidreflecties op de totale geluidbelasting is het aantal treinbewegingen niet relevant. Het effect van deze reflecties wordt bepaald door de omgeving (aantal gebouwen, hoogte, materiaal etc) en niet door de treinen zelf.' Als niet de verdubbeling van het aantal treinen van invloed is op de overlast door geluid, dan is hier zeker sprake van verandering van omgeving. Het aantal gebouwen, de hoogte, het materiaal etc komt niet meer overeen met de geplande bebouwing op grond waarvan akoestisch onderzoek is gedaan. Dat de situatie waarop onderzoek is gedaan niet meer overeenkomt met de geplande bebouwing van Plaza West zoals die nu voorligt is evident. De omgeving is dusdanig gewijzigd dat een nieuw akoestisch onderzoek gewenst danwel vereist is. Door niet mee te willen werken aan een nieuw akoestisch onderzoek schaadt de Gemeente Haarlem de belangen van omwonenden.

Er is bovendien nooit onderzoek gedaan naar de geluiden veroorzaakt door het laden en lossen

en de leef geluiden komend uit de te bouwen woningen! Deze geluidsoverlast zal een grote impact hebben op de achterzijde van de woningen aan de Van 't Hoffstraat.

Ten aanzien van de te verwachten overlast door het laden en lossen verwijzen we wederom naar de Nota van B&W SO/BD Reg.nr. 2007/153803 Onderwerp Vaststelling Uitwerkingsplan EKP B & W-vergadering van 23 oktober 2007. Daarin is vermeld bij Artikel 3.4 Het spoor.

“Door het inpandig bevoorraden van het winkelcentrum wordt geluidsoverlast, als gevolg van het laden en lossen, voor omwonenden tegengegaan”.

B&W erkent hiermee dat er geluidsoverlast zou kunnen ontstaan door de huidige plannen met buitenpandige bevoorrading, maar blijft in haar reactie op onderhavige bezwaren steken bij *‘het bouwplan dat niet meer menselijke geluidsbronnen mogelijk maakt dan binnen het bestemmingsplan mogelijk is’*.

In de gebruiksovereenkomst van de Albert Heijn is bovendien inpandig laden en lossen als voorwaarde opgenomen. Albert Heijn, als veroorzaker van deze geluidsoverlast stelt het laden en lossen ook inpandig te willen uitvoeren om geluidsoverlast (welke zij erkennen te veroorzaken) tegen te gaan. Het bestaan van deze gebruiksovereenkomst is ons mondeling bevestigd door de heer Vos, eigenaar van betreffende Albert Heijn vestiging.

De Gemeente Haarlem stelt dat er niet is gebleken dat er anderszins een reden is om aan te nemen dat bezwaarden geluidsoverlast zullen ondervinden bijvoorbeeld voor het laden en lossen van goederen.

Hiermee gaat de Gemeente Haarlem voorbij aan feitelijke overlast, schijnbaar op basis van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geluidsoverlast door laden en lossen niet genoemd c.q. onderzocht. Hierin kan geen basis gevonden worden voor afwijzen van dit bezwaar. Wij blijven bij de door ons gestelde bezwaren zoals gesteld in onze (bijgevoegde) bezwaarschriften en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.9 Onvoldoende afweging belangen

De behandelend ambtenaar en de commissie stellen dat er alleen nog een belangenafweging gemaakt kan worden daar waar wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Daarmee gaat zij aantoonbaar voorbij aan de belangen van bezwaarmakers die onevenredig geschaad worden door het verlenen van de onderhavige vergunning. O.i. dient bij het verlenen van elke omgevingsvergunning zorgvuldig gekeken te worden naar de belangen van de gemeente Haarlem en haar inwoners en niet alleen naar het geldende bestemmingsplan. Door deze belangen niet mee te willen wegen in de besluitvorming en deze alleen te baseren op het bestemmingsplan handelt de vergunningverlener onverantwoord en onzorgvuldig. De verleende vergunning dient derhalve te worden ingetrokken en opnieuw te worden ingediend en gewogen conform het behoorlijk bestuur. Ons bezwaar blijft staan en wij verzoeken u dit bezwaar gegrond te verklaren.

3.10 Overige bezwaren

In reactie op de aangehaalde overige bezwaren in het advies van de commissie:

- Door de wijzigingen in de vergunning is ook de waterverplaatsing gewijzigd. Het Hoogheemraadschap heeft geen oordeel gegeven over de situatie die ontstaat tijdens en na de ontwikkeling van Plaza West. Het bestemmingsplan is gebaseerd op ‘oude plannen’ waarin er volstrekt anders met de waterhuishouding in het gebied zou worden omgegaan. Er is derhalve weldegelijk een advies nodig van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het uitblijven van een dergelijk advies schaadt bezwaarden in hun belangen doordat de omgeving waarin wordt ontwikkeld gevoelig is voor fluctuerend grondwater in relatie tot houten funderingspalen.
- Er dient getoetst te worden aan de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen. Zoals gesteld is het bestemmingsplan gebaseerd op de ‘oude’ ontwikkelingsplannen voor

Plaza West. De muur waarop de bovenleiding voor het treinverkeer is bevestigd zal in de huidige plannen worden gesloopt. Dit heeft gevolgen voor het treinverkeer. Ook de geplande bebouwing en de wijze waarop deze zullen worden gerealiseerd (heipalen) kunnen effect hebben op de veiligheid van het spoor. Een onveilige situatie op het spoor schaadt de belangen van omwonenden. De bouwactiviteiten vinden plaats binnen de beschermingszone, mogelijk zelfs binnen de kernzone van het spoor, zoals beschreven in "Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen". Zonder toestemming van of namens het ministerie van Infrastructuur en Milieu kan er geen omgevingsvergunning verleend worden.

- Gelet op de omvang van het bouwplan is een bouwveiligheidsplan vereist. Dit is als voorwaarde opgenomen in de vergunning. Er is geen (goedgekeurd) bouwveiligheidsplan ondanks dat er reeds is begonnen met de (ver)bouw. Er dient eerst een goedgekeurd bouwveiligheidsplan te komen voordat er wordt doorgebouwd.

Onze bezwaren hieromtrent zouden gegrond verklaard moeten worden.

4 Advies

In reactie op het advies dat de bezwaarcommissie geeft aan burgermeester en wethouders van het College van de Gemeente Haarlem het volgende;

1. Door alleen de zin uit het voorschrift 'de parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7' te verwijderen wordt niet voldaan aan overige voorschriften van de vergunning (zie bezwaren)
2. Het toevoegen van het voorschrift dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn is geen waarborg voor het voldoen aan de overige voorschriften van de vergunning noch de wettelijke voorschriften betreffende de parkeersituatie op Plaza West.

5 Sluiting

Ondergetekenden verzoeken onze bezwaren gegrond te verklaren, namens de ondertekenaars van voorgaande bezwaarschriften en toelichtingen.

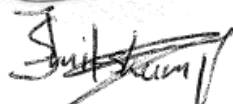
In afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Hoogachtend,

P. Smit (Van 't Hoffstraat 238)



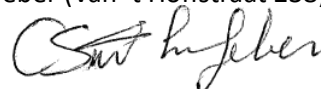
J. Smitskamp (van 't Hoffstraat 262)



J. Oelbrich-Veen (Pijlsaan 107)



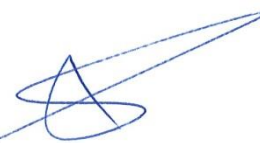
C. Smit Lefeber (Van 't Hoffstraat 238)



F. de Haan (van 't Hoffstraat 260)



D. Sprong (Van 't Hoffstraat 264)



Bijgevoegde stukken:

- 20150506 - Brief en omgevingsvergunning gebouw 8 2014-08468
- 20170313 - Brief en omgevingsvergunning gebouw 8 2016-09020
- 20170419 - Formeel Bezwaar Gebouw 8 Plaza West
- 20170606 - Reactie bezwaar Gemeente HRLM gebouw 8 incl. vergunning
- 20170614 - Toelichting op bezwaarschrift gebouw 8 Plaza West
- 20170720 - Stand van Zaken Ontwikkeling Plaza West
- 20170803 - Peil gebouw 1, 5, 6 en 8
- 20170913 - 170810_Gebouw 8 toelichting
- 20170913 - Mail Wijzigingen gebouw 8 20170810
- 20170913 - N_100
- 20170913 - NYS005_Not_Nbc_V3
- 20170914 - Reactie De secretaris van de bezwarencommissie
- 20170914 - Reactie op mail De secretaris van de bezwarencommissie
- 20170914 - Reactie op mail wijzigingen gebouw 8 Plaza West
- 20170918 - Verzoek uitstel Gebouw 8 reactie
- 20171006 - Bezwaarschrift - Stellingname aanvullingen-wijzigingen Gebouw 8 Plaza West
- 20171120 - Presentatie GC Gebiedsvisie Haarlem Zuidoost en feitelijk getoond bij bijeenkomst 23 november 2017
- 20171220 - Afhandeling klacht
- 20171220 - Klacht uitblijven besluit Vergunning gebouw 8 Plaza West
- 20180129 - Aanvulling Klacht en Ingebrekestelling uitblijven besluit Vergunning gebouw 8 Plaza West
- 20180213 - Afwijzingen bezwaar gebouw 8 Plaza West
- 20180215 - Afhandeling ingebrekestelling
- 20180222 - Stand van Zaken Ontwikkeling Plaza West