

Leefbaar Haarlem Zuid West
p/a Van 't Hoffstraat 264
2014RM Haarlem

Rechtbank Noord-Holland
Bestuursrecht
Locatie Haarlem
Simon de Vrieshof 1



Zaaknummer HAA 17 / 3474 WABOA V00

Haarlem, woensdag 4 juli 2018

Betreft: Aanvulling op beroepschrift t.a.v. beslissing bezwaren omgevingsvergunning gebouwen 1, 5 en 6 Plaza West, in reactie op het verweerschrift van het college van de gemeente Haarlem

L.S.,

Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Haarlem heeft in het door u aan ons doorgezonden verweerschrift haar standpunt in deze zaak kenbaar gemaakt. Wij voelen ons genoodzaakt te reageren op dit verweerschrift alsmede op de meest recente, en o.i. relevante ontwikkelingen.

Deze aanvulling vindt zijn basis in de reeds aan dit dossier toegevoegde beroepschrift en bezwaarschriften en de communicatie daarover door de gemeente Haarlem.

Deze aanvulling is collectief ondertekend te Haarlem op 15 juli 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

J. Oeldrich-Veen

Ten aanzien van mevrouw Oeldrich wordt gesteld dat zij niet als belanghebbende gezien kan worden omdat zij geen 'zicht' heeft op de te bouwen gebouwen 1, 5 en 6.

Dit is ridicuul en toont aan dat verweerder geen zicht heeft op 'het grote plaatje' noch onze bezwaren zorgvuldig heeft gelezen.

In onze bezwaren zijn niet alleen zaken over de hoogte en de geluidsoverlast verwoord doch onze zorgen en bezwaren ten aanzien van de gevolgen die de bouw van Plaza West heeft voor geheel Haarlem Zuid West. De verwachte verkeerstoename en het feit dat de bevoorrading van winkels en de aan- en afvoer gedurende de bouw- en sloopwerkzaamheden via de Eysinkweg / Pijlsiaan gaan zijn reden genoeg voor mevrouw Oeldrich, net als de mede-ondertekenaars in en om de Pijlsiaan, bezwaar te maken tegen deze vergunningen. Gedurende de bezwaarprocedures is zij bovendien wel als belanghebbende aangemerkt.

Een dergelijke zienswijze door verweerder zou alle toekomstige bezwaren van haar burgers in een ander daglicht stellen; 'alleen als je direct zicht hebt of last hebt van projecten kan u aangemerkt worden als belanghebbende'.

Algemene overwegingen

In reactie op de beschreven algemene overwegingen van verweerder de volgende opmerkingen:

- De vergunningen voor gebouwen 1, 5, 6 en 8 zijn verleend, de verwachting wordt uitgesproken dat de vergunningen voor gebouwen 2, 3 en 4 zullen volgen. Gebouw 7 (de ondergrondse parkeergarage die alle gebouwen met elkaar zou verbinden) is vervallen.

De verweerder stelt dat bij het verlenen van de vergunningen uit is gegaan van de op dat moment vergunde situatie. Feit is dat, hoewel de wijzigingen zijn doorgevoerd, de vergunningen alleen op basis van die wijzigingen zijn veranderd. De in de vergunning gestelde voorwaarden zijn dat nadrukkelijk niet. Die voorwaarden benadrukken een integrale visie op het gehele gebied en enkele verplichtingen waaraan niet is danwel zal worden voldaan. Een nadere onderbouwing is hieronder te vinden.

De gronden van het beroep

De korte samenvatting die in het verweerschrift is weergegeven doet niet in zijn geheel recht aan het door ons ingediende beroepschrift.

1. Het is onze stelling dat het niet juist en niet zorgvuldig dat de gemeente Haarlem, vergunningverlener en in onze ogen verantwoordelijk voor een goede woon- en leefomgeving in de gemeente Haarlem, uitsluitend het Bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt. Dat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt onbepert te bouwen zolang het binnen de 'afmetingen' van het bestemmingsplan past kan doet niet af aan het feit dat hierbij zorgvuldigheid (Awb 3:2) dient te worden betracht.
2. De motivering voor het toestaan van de 10% extra hoogte was o.i. onvoldoende daar de reden voor die extra hoogte (de parkeergarage onder het gehele project – gebouw 7) hoogst onzeker was, een vergunning nog niet was aangevraagd en naar nu blijkt is vervallen. De discussie over het peil behoeft nadere uitleg.
3. Er wordt inderdaad ten onrechte gesteld dat er geen nieuwe geluidsbronnen zijn ten opzichte van de situatie ten tijde van het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan. Ten opzichte van deze onderzoeken is het aantal treinen verdubbeld, en zal er een volledig functionerende weg, een toe- en uitrit van een parkeergarage komen. Dit los van de woon- en leefgeluiden die de te bouwen woningen produceren en de geluidsoverlast door het laden en lossen van de Albert Heijn.
De onderzoeken die gedaan zijn behelzen berekeningen voor de gevels van de te bouwen panden, niet de bestaande woningbouw die de geluiden gaan ontvangen. De onderzoeken die genoemd zijn in het bestemmingsplan gaan uit van een andere situatie na bebouwing. Kortom, het is onzorgvuldig alleen op basis van het bestemmingsplan te stellen dat er geen geluidsoverlast kan/is ontstaan.
4. Verweerder blijft vasthouden aan feitelijk onjuiste cijfers en feiten in relatie tot de parkeermogelijkheden, tijdens en na de bouw van Plaza West.
5. De maximaal toegestane hoogte is 15 meter. Binnen deze 15 meter kan niet voorzien worden in 5 woonlagen. De hoogte van het peil is hierin van groot belang.

6. Er zal een negatief effect zijn voor enkele omwonenden ten aanzien van de bezonning.
7. Gebouw 7 was niet haalbaar binnen het huidige bestemmingsplan. Dat de vergunningen in basis al zijn verleend uitgaande van een later te verlenen vergunning buiten het bestemmingsplan voor die garage is onbehoorlijk. Verweerder maakt gebruik van de integrale visie op het gehele project wanneer het haar uitkomt en wijst die van de hand wanneer het haar hindert in de voortgang van dit project.

Wanneer bezwaarmakers vragen om een betere basis voor de ontwikkeling van Plaza West door gedegen onderzoek ten aanzien van de gevolgen van de luchtvervuiling, geluidsoverlast, de veiligheid en de verkeersontwikkeling worden deze op basis van het bestemmingsplan van tafel geveegd. Dit is onzorgvuldig. Verweerder faciliteert de projectontwikkelaar de absolute grens op te zoeken en daar overheen te gaan zonder gefundeerd aan te tonen dat het gewenste haalbaar, toekomstbestendig, veilig en beheersbaar zal zijn. Een streven dat verweerder voortdurend zegt na te streven, doch niet weet te staven aan iets anders dan het bestemmingsplan.

Sub 1. Onderzoek naar aantal woningen en de effecten daarvan op de omgeving

Verweerder stelt dat een onderzoek naar de effecten van het aantal woningen op de omgeving weinig zinvol is omdat e.e.a. reeds is dichtgetimmerd in het bestemmingsplan. Het betreffende bestemmingsplan is uit 'de crisisjaren, waar men blij was als er überhaupt gebouwd zou worden. De huidige situatie is echter geheel anders en vanuit dat oogpunt zou verweerder bij het verlenen van vergunningen zorgvuldig dienen te kijken naar de gevolgen van dergelijke projecten. Op basis van actuele en gedegen onderzoeken kunnen dan naast het bestemmingsplan richting geven aan de gewenste ontwikkeling die passend en realistisch is. Zoals gesteld is vasthouden aan het bestemmingsplan als enig toetsingskader onzorgvuldig. Toch stelt de vergunningverlener wel dat aan enige voorwaarden dient te worden voldaan; De vergunning is met het besluitvorming bezwaar gewijzigd verleend. De initieel verleende vergunning is dus samen met de ingediende en als ondergeschikt verklaarde wijzigingen de 'nieuwe' vergunning. De in de initieel verleende vergunning gestelde voorwaarden zijn derhalve onverminderd van kracht. (Conform gestelde in mailbericht (bijlage I) van de secretaris van de bezwarencommissie d.d. 27 februari 2018.)

In de initiële vergunningen staat onder 'Bouwverordening';

- *'Wel wordt geconstateerd dat over de ontsluitingsvorm van het Plaza West complex met de gemeente en andere maatschappelijke partijen nog geen overeenstemming bestaat. Aan het gebruik van een verleende omgevingsvergunning wordt daarom de voorwaarde verbonden dat hierover tot overeenstemming wordt gekomen met de gemeente, nood- en hulpdiensten, de verkeerspolitie en de spoorwegbeheerder voordat tot het gebruik van een verleende omgevingsvergunning kan worden overgegaan. Onder deze overeenstemming wordt minimaal verstaan: veiligheid op- en langs het spoor tijdens en na de bouw, verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, de weginrichting volgens wettelijke normen regels (inclusief Westergracht), een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid, de verkeersdoorstroming via het Plaza West terrein, het gebruik van de expeditiestraat en de inpasbaarheid van de fietsroute langs het spoor.'*

Deze overeenstemming is bezwaarmakers niet bekend. Wel kunnen wij stellen dat er momenteel door de huurder van het bestaande gebouw (8), Vos Albert Heijn en AHOLD, iedere medewerking aan de verbouw is stopgezet daar er geen overeenstemming is over de 200

parkeerplaatsen die AH contractueel claimt voor 'eigen gebruik' noch over het contractueel vastgelegde overdekte laden en lossen in de uiteindelijke situatie.

Voorts is donderdag 28 juni jl. aan de Meedenkgroep Ontwikkelzone Spoorzone Zuidwest, waar Plaza West feitelijk onder valt, een verkeersonderzoek gepresenteerd waarin duidelijk is geworden dat de huidige infrastructuur de huidige verkeersdruk niet aankan. Opvallend in dit licht is dat de bedenkers van het verkeersplan voor de gehele Spoorzone, hetzelfde bedrijf dat voor Plaza West de parkeerbalans heeft opgesteld, niet op de hoogte is van het feit dat er schijnbaar (want nergens zwart op wit) afspraken zijn over de verkeersstromen rondom Plaza West die haaks staan op hetgeen waar door de gemeente Haarlem nu stedenbouwkundige plannen worden geschreven.

Er is vanaf het indienen van het eerste bezwaar aandacht gevraagd voor de onveilige situatie die vanaf de start van de sloopwerkzaamheden is ontstaan op het terrein van Plaza West alsmede de aansluiting op de Westergracht. Tot op heden zijn er geen enkele (zichtbare) handelingen gepleegd om de veiligheid te verbeteren.

In de *overwegingen/motivering* van genoemde vergunning staat tevens:

'De gebiedsontwikkeling Plaza West vraagt om een integrale benadering waarin wordt getoets of de ontwikkeling toekomstbestendig , bruikbaar, beheersbaar en veilig is. Om dat te toetsen zijn er in het vergunningprocedures aanvullende voorwaarden gesteld alvorens positief te adviseren op gebouwen 1,5 en 6:

- *Een verleende kapvergunning*
- *Een door de ARK goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het totale gebied (inclusief bebouwing aan de oostzijde)*
- *Een verkeerskundige onderzoek dat aantoont dat het gebied functioneert en een acceptabele invloed heeft op de verkeerssituatie van de omgeving*
- *Een bouwfaseringsplan waaruit blijkt dat gedurende de bouw voldaan wordt aan de parkeernorm'*

Bij bezwaarmakers is noch een goedgekeurd inrichtingsplan van het totale gebied (dus inclusief bebouwing Oostzijde waar momenteel nog niet eens vergunningen voor zijn aangevraagd), noch een afgerond verkeerskundige onderzoek (de vorige wethouder heeft stellig beweerd dat er een afgerond verkeersonderzoek was gepresenteerd aan omwonenden die als conclusie had dat er geen bezwaren waren voor de bouw van Plaza West – zie bijlage 1 (verzoek opheldering wethouder ivm verkeersonderzoek) – noch een bouwfaseringsplan, laat staan een waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernorm.

Voor zover het bezwaarmakers bekend is gelden deze voorwaarden nog steeds bij de verleende vergunning voor de gebouwen 1, 5 en 6.

Onder het kopje 'verkeerssituatie ter plaatse' blijkt dat uit een aanvullend verkeer- en parkeeronderzoek dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.

Deze tekst is strijdig met de voorwaarde die gesteld is. Er moet onderzoek gedaan worden, en vervolgens is er zelfs aanvullend onderzoek gedaan. Als dit geen voorwaarde is hoeft deze niet gesteld te worden.

Er is door bezwaarmakers voortdurend gevraagd om een dergelijk verkeersonderzoek. Er werd oor de vergunningverlener gesteld dat dit onderzoek niet nodig was aangezien het

bestemmingsplan de bouw van de woningen toestond. Kennelijk was er al een aanvullend verkeer- en parkeeronderzoek, doch is deze nooit gedeeld met bezwaarmakers.

In de afgelopen maanden zijn er veel ontwikkelingen geweest rondom Plaza West. De relevante ontwikkelingen zijn hieronder weergegeven.

Allereerst wensen wij het verslag van de openbare vergadering d.d. 16 november 2017 van de commissie Ontwikkeling van de gemeente Haarlem aan te halen. Tijdens deze vergadering is Plaza West besproken. Onder 10. *Brief d.d. 5 oktober 2017 van wethouder J. Van Spijk inzake stand van zaken ontwikkeling PlazaWest* worden de afspraken die de wethouder wil maken met de commissie samengevat:

1. Er moet groen voor blok 1 en 6
2. Dat moet juridisch worden vastgelegd
3. De blokken 1 en 6 worden 10% verlaagd in aantallen woningen
4. Er komt een verkeersplan over de hele ontwikkelzone
5. Er komen extra maatregelen op het gebied van tijdelijke verkeerssituatie
6. De klankbordgroep komt in november nog bij elkaar
7. De ARK zal ook op het aangepaste plan advies geven
8. Gemaakte afspraken gebouwen 2, 3 en 4 borgen

Bron: <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2017/16-november/20:00/11-16-vastgesteld-verslag-cie-Ontwikkeling.pdf>

Op 27 november 2017 werden de leden van de commissie Ontwikkeling een schrijven toegestuurd in reactie op de gemaakte toezeggingen door de wethouder (bijlage II Brief wethouder Stand van Zaken Plaza West d.d. 27 november 2017). Daarin informeert de wethouder over de uitwerkingen van de toezeggingen.

Zijn toezeggingen blijken niet helemaal overeen te komen met de toezeggingen uit de vastgestelde notulen van voornoemde vergadering:

1. Geen parkeerplaatsen voor gebouwen 1 en 6 maar een hoogwaardige en groene inrichting tussen gebouwen 1 en 6 en de sportvelden.
2. Niet meegaan met het verhogen van gebouwen 1 en 6.
3. Stel een verkeersplan op voor de gehele ontwikkelzone (spoorzone).
4. Neem korte termijn maatregelen voor de ontstane parkeerautomaten tijdens het bouwproces.
5. Kom snel weer bij elkaar met de klankbordgroep
6. Gebouw 1 en 6 laten toetsen door de ARK en betrek hen bij de inrichting van de hoogwaardige groene zone voor gebouwen 1 en 6
7. Betrek de raad als er weer voortgang is bij gebouwen 2, 3 en 4

De beloofde 10% minder woningen in gebouwen 1 en 6 zijn nergens meer te bekennen. Voorts schrijft de wethouder dat *de ARK op getouwde plan heeft geadviseerd. Daarbij is het uitgangspunt geweest dat voorgebouwen 1 en 6 een groene hoogwaardige inrichting wordt gerealiseerd zonder auto's. Deze uitgangspunten voor gebouw 1 en 6 blijven van kracht.*

In een schrijven van de wethouder d.d. 22 februari 2018 (bijlage III) stelt de wethouder dat er geen parkeerplaatsen komen voor gebouwen 1 en 6 maar een hoogwaardig en groene inrichting tussen gebouwen 1 en 6 en de sportvelden. De onderhavige bouwtekeningen tonen een ander beeld.

Ook stelt de wethouder dat er een verkeersplan opgesteld gaat worden voor de gehele ontwikkelzone (spoorzone). Hij stelt dat de uitkomsten(!) in november 2017 zijn besproken met de meedenkgroep van de Spoorzone zuidwest. Uit de resultaten van het onderzoek (een onderzoek dat ruim na het verlenen van de vergunning pas is afgerond) blijkt volgens de wethouder dat de huidige infrastructuur de toename van verkeer kan opvangen, doch dat deze resultaten strijdig zijn met de beleving van bewoners en dat daarom een herziening van het onderzoek is gevraagd.

Feit is dat uit het aan de meedenkgroep getoonde concept als conclusie had dat er geen ruimte was binnen de huidige infrastructuur (daar waar wel ruimte zou zijn, werd dit weer teniet gedaan door de aangrenzende knooppunten).

Binnen het onderzoek was de meest nabij gelegen kruising niet meegenomen (Randweg – Adm. De Ruyterweg).

Op 28 juni jl is een 'definitieve' versie van het rapport gepresenteerd aan diezelfde meedenkgroep.

De conclusie bleek niet gewijzigd. (<https://www.haarlem.nl/ontwikkelvisie-zuid-west/>)

Tevens is er in de vergunning gesteld dat er overeenstemming dient te zijn over o.a. de verkeerssituatie gedurende de bouw. Er is geen aantoonbare overeenstemming over deze situatie. Feit is dat vergunningverlener en -houder al (ten minste) ruim een 7 maanden aan het steggelen zijn over de verantwoordelijkheid voor de onveiligheid op en rond Plaza West en dat er simpelweg nog geen enkele handeling is verricht die de veiligheid zou verbeteren, anders dan de verkeersregelaars die door een derde partij (Albert Heijn) zijn geregeld op de zaterdagen.

In een mailbericht (bijlage IV) van de gebiedsmanager mevrouw Huizinga, d.d. 9 juli jl, wordt voorts gesteld:

Het verkeersplan voor het parkeerterrein is bijna klaar. Het plan wordt definitief als de logistiek tussen sloop/bouw/winkelende bezoekers/bevoorrkend verkeer helemaal is afgestemd. Het plan is uiterlijk in september 2018 klaar. Het verkeersplan voor het parkeerterrein is bijna klaar. Het plan wordt definitief als de logistiek tussen sloop/bouw/winkelende bezoekers/bevoorrkend verkeer helemaal is afgestemd. Het plan is uiterlijk in september 2018 klaar.

Opvallend is dat uit deze mail ook blijkt dat er helemaal nog geen *door de ARK goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het totale gebied (inclusief bebouwing aan de oostzijde)* is;

Voor de drie nog niet vergunde gebouwen, aan de oostzijde van het terrein, worden de laatste zaken betreffende de inrichting (parkeren en groen) met de gemeente afgestemd. Ook worden de plannen met de ARK (onafhankelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) besproken en aangescherpt. Deze commissie adviseert de wethouder. De architecten van eigenaar Plaza West Haarlem voeren de gesprekken.

Met deze zaken in gedachten kunnen wij niet begrijpen hoe is voldaan aan de gestelde voorwaarden binnen de verleende vergunningen.

Als burger mogen wij er toch van uit gaan dat toezeggingen van de wethouder enige waarde hebben. Dergelijke toezeggingen doen en vervolgens niet uitvoeren is onbehoorlijk jegens de burgers van Haarlem en haar volksvertegenwoordigers in de gemeenteraad. Daarmee handelt de Gemeente Haarlem onzorgvuldig.

Samengevat is het o.i. onzorgvuldig en onbegrijpelijk, maar vooral onverantwoordelijk dat de gemeente slechts het bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt waar het waarborgen van onze leefbaarheid en veiligheid, haar primaire taak die zij op verantwoordelijke wijze dient op te pakken, voorop zou moeten staan.

Door de doorgevoerde (in de ogen van indiener en verlener) ondergeschikte wijzigingen is de gehele invulling van Plaza West gewijzigd. Er is echter voor belanghebbenden nergens een overzicht te vinden van de huidige stand van zaken. Er zijn geen impressies te vinden van de 'nieuwe' invulling noch is er een overzichtelijke vergunning voor de verschillende gebouwen. Waar het o.i. feitelijk op neer komt is dat de aanvrager een mooi plaatje heeft geschetst voor de vergunningverlener en de omwonenden waarop omwonenden zich genoodzaakt zien bezwaar aan te tekenen. De vergunninghouder voert vervolgens ingrijpende aanpassingen door die de gehele invulling van het project wijzigt maar hoeft de omwonenden niet te informeren over die wijzigingen. Omwonenden, waarvan sommigen in het geheel niet op de hoogte zijn van de ontwikkelingen en nu wel kennis nemen van de gewijzigde plannen kunnen vervolgens op geen enkele wijze bezwaar maken tegen de gewijzigde plannen, hoewel het gehele aanzien en de gehele invulling van het project wijzigt. Het is voor bezwaarmakers, laat staan omwonenden een lastige zonet onmogelijke opgave inzicht te verkrijgen in de huidige invulling van Plaza West en de zaken die nu wel of niet vergund zijn.

Wij vragen ons oprecht af op welke wijze de vergunningverlener nog inzicht heeft in de huidige voorstelling van zaken. Als zij dat wel heeft rijst de vraag waarom er, wanneer omwonenden daarom vragen, deze inzichten niet worden gedeeld.

Deze wijze van handelen is onbehoorlijk jegens burgers en onzorgvuldig.

Wij vragen de gemeente Haarlem te waken voor aantasting van onze woon- en leefomgeving, zorgvuldig te handelen en kritisch te kijken naar de feitelijke invulling van Plaza West in relatie tot de wijk Haarlem Zuid West alsmede heel Haarlem.

Het toetsingskader is derhalve niet slechts het bestemmingsplan doch het gestelde in de Algemeen Wet Bestuursrecht.

Sub 2. Motivering van de hoogte-overschrijding van 10%

Verweerder stelt dat de 10% vrijstelling niet meer aan de orde is. Hoewel dit feitelijk juist is gaat verweerder hiermee voorbij aan de doorgevoerde wijziging;

Het oorspronkelijke peil bij het eerste plan voor gebouw 1 en 6 was +0,70 NAP. In de gevoegde documenten bij de gewijzigde plannen (Brief EVE Architecten – Aanvulling bouwaanvraag gebouw 1/6, Plaza West (twee afzonderlijke documenten met de kenmerken U.16.615.AJF/2635 (gebouw 1) en U.16.614.AJF/2635 (gebouw 6)) wordt het peil voor de gebouwen benoemd (gebouw 1: +0,578 NAP / gebouw 6 +0794 NAP) en vervolgens verwezen

naar de bijlage waarin *'inzichtelijk is gemaakt vanaf welk peil er gemeten dient te worden'*.

De tekening behorende bij het gebouw 1 (in de gevoegde memo aan het bedrijf VIRO Hengelo BV – Wijziging ontwerp gebouw 1) doet voorkomen dat het grondniveau is gelegen op 0,328 + NAP. Waarom het peil +0,578 NAP is wordt niet duidelijk.

De tekening behorende bij gebouw 6 (in de gevoegde memo aan het bedrijf VIRO Hengelo BV – Wijziging ontwerp gebouw 6) doet ook voorkomen dat het grondniveau is gelegen op 0,328 + NAP. Het te beoogde peilnoch een onderbouwing voor +0,794 NAP is nergens te vinden.

Gelet op deze documenten dient het het peil voor beide gebouwen gesteld te worden op +0,328 NAP. Er ontbreekt een enige onderbouwing voor het gehanteerde peil. Het is voor bezwaarmakers ook volstrekt onduidelijk de geleverde documenten in relatie tot peilhoogten te bekijken. Zonder onderbouwing wordt een peil door verweerder goedgekeurd en een omgevingsvergunning verleend. Dit is onzorgvuldig.

Daar alle gebouwen momenteel niet gelegen zijn aan de openbare weg dient in ieder geval het gestelde in artikel 1.67 van het bestemmingsplan te worden toegepast.

- bestemmingsplan peilspaan e.o. 2015 zit een nieuw peil
- Paul heeft bezwaar gemaakt op dit plan over kunstmatig verhoging tov bestemmingsplan 2007
- rechter heeft aangegeven dat dit niet mogelijk moet zijn
- peil is volgens Paul wel degelijk tussentijds (2007 en 2015 versie) verhoogd

Sub 3. Toename van het geluid bij de achtergesteld van de woningen Van 't Hoffstraat

Wederom verwijst verweerder na het bestemmingsplan. De berekeningen behorende bij het bestemmingsplan zijn gedateerd en niet meer relevant sinds in 2011 het aantal treinen is verdubbeld. Wij hebben getracht de gegevens betreffende deze berekeningen te verkrijgen bij verweerder. Daar wij onvolledig danwel geheel niet voorzien werden van deze gegevens hebben wij middels een WOB-verzoek de geluidsberekeningen die ten grondslag liggen aan het huidige bestemmingsplan opgevraagd. De vervolgens aan ons verstrekte gegevens horen echter niet bij die geluidsberekeningen.

Gedurende de daarop volgende bezwaarzitting over het niet, danwel onvolledig aanleveren van de juiste gegevens bleek dat die gegevens 'zoek' zijn geraakt. Het is voor bezwaarmakers derhalve onmogelijk verweerder te wijzen op de onjuistheid van de berekeningen. Gelet op het feit dat die berekeningen zijn gedateerd in 2003, toont aan dat die niet meer gebruikt kunnen worden, aangezien het aantal treinen dat gebruik maakt van het betreffende spoor in 2011 is verdubbeld.

Wat voorts opvalt is dat uit de berekeningen blijkt dat bij de geluidsanering voor de reflectie op de wand van de nieuwbouw een factor van 80 % is ingevuld. In de omgevingsvergunning van gebouw 1, 5, 6 en 8 is voor de geluidreflecterende wand baksteen, aluminium en glas beschreven dat een veel hogere reflectiefactor heeft dan 80%. De omgevingsvergunningen passen daardoor dus niet in de geluidsanering.

Opvallend is tevens dat uit de bij de berekeningen gevoegde tekening blijkt dat bij de geluidsanering de geluidsberekeningen voor de reflectie slechts voor gebouw 8 gedaan is. De geluidreflecterende wanden van de gebouwen 1, 5 en 6 komen niet voor op de tekening.

Deze reflectie is niet berekend. De omgevingsvergunningen passen daardoor niet in de geluidsanering.

Ook zijn er geen invoergegevens met gegevens zoals treinen, types, snelheden enz genoemd, waardoor de berekening niet controleerbaar is.

Voorts blijven wij van mening dat er wel degelijk nieuwe geluidsbronnen worden/zijn toegevoegd. Genoemde verdubbeling van het aantal treinen, maar ook de geplande openbare weg, alwaar gemotoriseerd verkeer over zal gaan rijden (bewoners, bezoekers en vrachtverkeer ten behoeve van de geplande winkelden gebouw 5 en 8) zijn ontegenzeggelijk 'nieuw'. Ook de nieuwe geluiden afkomstig van nieuwe bronnen (namelijk bewoners) vragen om zorgvuldig onderzoek. De berekeningen zijn gedateerd en niet meer relevant, doch blijft verweerder stellen dat die berekeningen als basis van een gedateerd bestemmingsplan leidend zijn.

Buiten het mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, verzoeken wij zorgvuldig handelen van de vergunningverlener; op basis van actueel onderzoek komen tot een gewogen oordeel over de aangevraagde vergunningen.

Wij blijven bij het standpunt data de omgevingsvergunning nieuwe gebouwen met grote geluidsreflecterende wanden toestaan, zonder dat de gevolgen voor de woningen (achtergevels) aan de Van 't Hoffstraat voldoende zijn onderzocht waarbij de door ons genoemde zaken in beroepschrift en daaraan voorafgaande bezwaarschriften zijn meegenomen.

Dat is in onze ogen onzorgvuldig waarmee niet wordt voldaan aan het gestelde in de Algemene Wet Bestuursrecht.

Sub 4. Toereikendheid van het aantal parkeerplaatsen

Verweerder stelt dat (op basis van de Parkeerbalans d.d. 9 augustus 2017) er, uitgaande van dubbelgebruik, meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het maatgevende moment dan nodig is.

Zoals gesteld in onze bezwaren en beroepsschrift zijn wij van mening dat er in genoemde parkeerbalans ten onrechte is uitgegaan van een buurtsupermarkt. De bewuste Albert Heijn is een aantoonbare, en door verschillende gemeenteambtenaren onofficieel erkende, bovenwindse voorziening. Ditzelfde geldt voor de op het terrein gevestigde Action, de indoor speeltuin Monekytown en het fitnesscentrum. Vanuit heel Haarlem en omstreken trekken dagelijks bezoekers naar deze voorzieningen. Op basis van de aangeleverde parkeerbalans stelt verweerder dat er ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en zal zijn. Gelet op die bovenwijkse voorzieningen is dit volstrekt onjuist. De onofficiële erkenning van de bovenwijkse status van deze voorzieningen maakt het onzorgvuldig dat de genoemde parkeerbalans desalniettemin stellig wordt verdedigd.

Bovendien heeft AHOLD, als bedrijf achter de aldaar gevestigde Albert Heijn Vos, elke medewerking aan de verbouwing van gebouw 8 opgezegd. De gronden voor de stap zijn te vinden inzet conflict dat voort duurt betreffende 200 exclusief (geen dubbelgebruik!) voor de Albert Heijn bedoelde parkeerplaatsen en het overdekt laden en lossen. Beide punten zijn contractueel (in een huurovereenkomst) vastgelegd en AHOLD wenst de projectontwikkelaar aan die overeenkomst te houden.

Helaas wenst AHOLD het schrijven waarin deze medewerking is opgezegd, noch genoemde

huurovereenkomst met bezwaarmakers te delen. Indien gewenst kan de heer Vos, van genoemde Albert Heijn vestiging deze zaken bevestigen.

Verweerder stelt dat uitgaande van dubbelgebruik er meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan op het maatgevende moment nodig is.

Verweerder is op de hoogte van het bestaan van deze huurovereenkomst en het conflict dat AHOLD en de projectontwikkelaar daarover voeren. Met die kennis is de besluitvorming op basis van de aangeleverde parkeerbalans en het verlenen van de omgevingsvergunning onbegrijpelijk en onzorgvuldig.

Sub 5. Het bestemmingsplan laat met een hoogte van 15 meter maximaal 4 bouwlagen toe

De maximale bouwhoogte wordt overschreden door de technische voorzieningen en zonnepanelen. Verweerder stelt dat het bouwbesluit een hoogte van 2,60 voorschrijft die samen met voorzieningen in een hoogte van 2,85 meter per verdieping resulteren en dus bij 5 verdiepingen passen binnen de gestelde maximale bouwhoogte van 15 meter.

Deze genoemde waarden komen echter niet overeen met de voorgestelde hoogte van de verdiepingen op de bouwtekeningen van gebouwen 1,5 en 6. Deze redentatie is derhalve niet ter zake. Gelet op het juiste peil, de getekende hoogte van de verschillende gebouwen en de voorzieningen die daarop ook geplaatst gaan worden blijven wij van mening dat binnen de in het bestemmingsplan gestelde maximale bouwhoogte van 15 meter, 5 verdiepingen niet gerealiseerd kunnen worden.

Sub 6. Effecten op bezonning

Verweerder stelt dat gebouw 5 16,5 meter hoog zal worden. Met daarboven nog technische voorzieningen en zonnepanelen. Verweerder stelt dat gelet op de afstand tussen en de ligging van de woningen van eisers ten op zichte van gebouw 5 en de 'geringe' overschrijding van de bouwhoogte en het beperkte effect op de bezonning de beroepsgrond ongegrond is.

Dit is een bizarre redentatie. Verweerder erkent dat er een afwijking is van het bestemmingsplan en stelt dat door het gebrek aan klachten van directe burens en de geringe overschrijding de afwijking wordt goedgekeurd. Onder de bij het bezwaar en het beroepsschrift gevoegde handtekeningen overzicht van mede-eisers zijn bewoners die wel direct achter gebouw 5 wonen. Dat verweerder deze bewoners buitenspel zet is onbehoorlijk. Bovendien is er simpelweg sprake van een overschrijding. De vergunningverlener kan en mag niet voorbij gaan aan die overschrijding omdat deze gering is. Er is een grens gesteld in het bestemmingsplan. Er is nergens een reden te vinden voor deze coulance. Vergunningverlener dient zich te houden aan het gestelde. Gebouw 5 wordt te hoog in de huidige plannen, er is geen enkele aantoonbare noodzaak die overschrijding te accepteren en derhalve kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

De noodzaak van een halfverdiepte parkeergarage

Tot slot stelt verweerder dat, gelet op de stelling dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein aanwezig zijn, deze beroepsgrond grondslag mist.

Zoals hiervoor geduid bestrijden wij de stelling dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Los van dat feit, is het oorspronkelijke plan steeds op basis van integratiliteit met de te bouwen parkeergarage (gebouw 7) ontwikkeld en beoordeeld.

Door het wegvallen van die garage is het gehele project gewijzigd met alle gevolgen van dien.

Wij blijven bij onze bezwaren en verzoeken verweerder, desnoods op uw last, de gehele ontwikkeling van Plaza West te pauzeren, de verleende omgevingsvergunning op basis van voorgaande feiten en omstandigheden in te trekken en tot een gedegen en zorgvuldig plan te komen voor de ontwikkeling van Plaza West als onderdeel van de Ontwikkelzone Spoorzone binnen de gemeente Haarlem. Een project dat, in de woorden van verweerder en vergunningverlener, toekomstbestendig, veilig, bruikbaar en beheersbaar is.

Algemene overwegingen

Uit voorgaande, alsmede de reeds aan het dossier toegevoegde, moge duidelijk worden dat de gang van zaken rondom de ontwikkeling van Plaza West niet de schoonheidsprijs verdient. Er is sprake van onzorgvuldigheid en dat toont weinig respect naar omwonenden.

Dit maakt het draagvlak voor de huidige stand van zaken en ontwikkelingen bijzonder laag. Verweerder, alsmede de Projectontwikkelaar zijn daar o.i. debet aan;

Er is sinds de start van het gehele project een bijzonder gebrekkige communicatie naar de omwonenden. Bewoners aan de westzijde van Plaza West zijn in het geheel niet op de hoogte gebracht van informatieavonden.

Er zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van bewoners aan de Oostzijde van Plaza West. De belangen van bewoners aan de Westzijde zijn daarin niet besproken.

Er is een website rondom Plaza West met de mogelijkheid een nieuwsbrief te ontvangen. Er is welgeteld 1 nieuwsbrief ontvangen en de website is nog altijd niet up to date.

Er is geen enkele mogelijkheid met een vertegenwoordiger van de gemeente noch de projectontwikkelaar tot concrete afspraken te komen. De projectontwikkelaar dient zijn eigen doel, de gemeente wekt de indruk voor haar eigen doelstelling na te streven, zonder haar rol als vertegenwoordigers van haar burgers de leefbaarheid van Haarlem na te streven.

De wethouder praat veel maar zegt weinig, komt zijn beloften niet na en toont zich openlijk beoefenaar van achterkamertjes-politiek met de projectontwikkelaar. Diezelfde projectontwikkelaar gaat op bezoek bij bezwaarmakers en verzoekt hen hun bezwaren in te trekken. Alle bezwaren worden ongegrond verklaard, maar na de ongegrondverklaring worden wel wijzigingen doorgevoerd in de vergunning die de bezwaren raken.

Het wijzigen van de plannen, nadat bezwaar mogelijk is gemaakt is niets anders dan het buitenspel zetten van omwonenden. De plannen zijn ontegenzeggelijk niet ondergeschikt van aard, gelet op de geheel uitstraling en invulling van het gebied. Simpel gezegd, de oorspronkelijke tekeningen schotelen omwonenden een mooi, groen en verzorgd gebied voor waar 'het blik' uit zicht geparkeerd wordt, de wijk wordt nu opgezaagd met een (tenminste) 4 tal flatgebouwen omringd door blik en dus minder groen. De wijzigingen in de feitelijke gebouwen kunnen dan ondergeschikt lijken, het gehele project is gewijzigd.

Er is de vergunningverlener en de omwonenden een grote worst voorgehouden (ondergronds parkeren in gebouw 7) die nadat is gecommiteerd bruut ter zijde is geworpen. En voor omwonenden, die feitelijk op de hoogte zijn van deze handelswijze is dat onverteerbaar. Feit is dat omwonenden en inwoners van Haarlem Zuid West slechts op beperkte schaal weet hebben van wat het project Plaza West inhoudt of voor hen gaat betekenen. Verweerder handelt namens deze inwoners van Haarlem, maar toont zich in haar handelen niet als vertegenwoordiger van haar volk.

Op aandringen van omwonenden dwingt de gemeenteraad e wethouder en projectontwikkelaar met de omwonenden te praten (voornoemde klankbordgroep). Zelfs na de toezegging in november bij elkaar te komen, is in januari van dit jaar de eerste bijeenkomst. Alle

vergunningen zijn op dat moment verleend en de bezwaren ongegrond verklaard. Desgevraagd wordt duidelijk dat er voor bezwaarmakers en omwonenden geen inhoudelijke wijzigingen meer doorgevoerd kunnen worden. Welk doel de klankbordgroep dan nog heeft is en blijft onduidelijk.

Feiten worden ontkent, onderzoeken gebruikt die onvolledig of gedateerd zijn, allemaal onder het credo; 'het bestemmingsplan staat het allemaal toe'.

Verweerder heeft een taak. En die dient zij zorgvuldig uit te voeren. Door slechts haar blik te richten op het bestemmingsplan en niet met een reeele blik te kijken naar de toekomstbestendigheid, de bruikbaarheid, de veiligheid en de beheersbaarheid van de ontwikkelingen, verzuimd zij haar taak goed uit te voeren. Het meets frustrerend is de stellige bijval die bezwaarmakers krijgen wanneer zij deze zaken bespreken met ambetnaren en de lokale politieke figuren. Iedere betrokkene (h)erkent de puinhoop die Plaza West inmiddels (momenteel letterlijk) is geworden. Het kalf is verdronken, en de graver van de put krijgt betaald voor het dempen ervan.

Dagelijks zien we de gevolgen van deze zaken: het gebied rondom en op het Plaza West terrein zijn ronduit (verkeers)gevaarlijk. Op aandringen van omwonenden werden de slooppanden pas afgesloten voor spelende kinderen. De Albert Heijn, reden voor mensen vanuit de wijde omtrek om naar Plaza West te komen, erkent de gevaarlijke situatie en regelt zelf verkeersregelaars. De gemeente noch projectontwikkelaar komt met weinig anders dan loze beloften.

De openbare weg op het terrein van Plaza West wordt zonder verkeersbesluit gewijzigd, waardoor een onduidelijke en levensgevaarlijke situatie ontstaat. De verantwoordelijken roeren zich niet of wijzen elkaar aan als degene die het dient op te lossen.

Kortom, de Gemeente Haarlem is in haar handelen rondom Plaza West onverantwoordelijk, onzorgvuldig en soms ronduit onbehoorlijk. Omwonenden die opkomen voor de leefbaarheid van hun buurt/wijk/stad staan nu 'alleen' voor u tegenover haar eigen volksvertegenwoordigers.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verzoeken wij u wederom, en met kennisneming van de hier genoemde informatie en feiten de ongegrondverklaring van onze bezwaren te beoordelen.

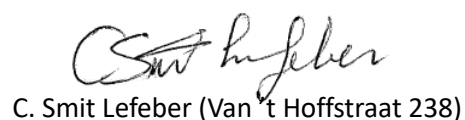
Sluiting

Namens ondergetekenden en de ondertekenaars van de eerdere bezwaarschriften en het beroepschrift,

Hoogachtend,



P. Smit (Van 't Hoffstraat 238)



C. Smit Lefeber (Van 't Hoffstraat 238)



J. Smitskamp (van 't Hoffstraat 262)



F. de Haan (van 't Hoffstraat 260)



J. Oelbrich-Veen (Pijlslaan 107)



D. Sprong (Van 't Hoffstraat 264)

Bijlagen:

- I. Mailbericht secretaris bezwarencommissie 27 februari 2018
- II. Brief wethouder Stand van Zaken Plaza West 27 november 2017
- III. Brief wethouder Stand van Zaken Plaza West 22 februari 2018
- IV. Mailbericht gebiedsmanager d.d. 9 juli 2018