

Aangetekend en vooraf per fax (zonder bijlagen)

Rechtbank Noord-Holland
Bestuursrecht Algemeen en Belasting
Zittingsfase bestuur Haarlem
T.a.v. mevr. I.A.M.D. Grossauer
Postbus 1621
2003 HA HAARLEM

onze ref. DF/FM/11006591
uw ref. 17/3474 en 18/2806 WABOA
inzake het beroep van D. Sprong e.a. te Haarlem

D.S.P. Roelands-Fransen
advocaat
t (070) 515 39 73
f (070) 515 30 32
dsp.roelands@pelsrijcken.nl

6 september 2018

Edelachtbare heer, vrouwe,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, stuur ik u vooruitlopend op de mondelinge behandeling van bovenvermelde beroepszaken op 19 september a.s. een aantal nadere stukken toe en wil ik in aanvulling op de reeds toegezonden verweerschriften nog enkele zaken onder uw aandacht brengen.

Bezinning gebouw VIII

In de eerste plaats is voor gebouw VIII (procedure 18/2806) een bezonningsonderzoek uitgevoerd door Common Affairs waarin de effecten van het volgens het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwmassa zijn afgezet tegen de effecten van het met de bestreden omgevingsvergunning verleende bouwplan. Dit onderzoek treft u hierbij als **bijlage 1** aan. Uit dit onderzoek volgt dat in beide omstandigheden – bouwen binnen bestemmingsplan en bouwen op grond van binnenplanse afwijking conform verleende omgevingsvergunning – ruimschoots aan de lichte TNO norm wordt voldaan. Daarbij valt op dat de bezinning als gevolg van het bouwplan bovendien een lichte verbetering laat zien ten opzichte van het volledig bebouwen van de massa zoals het bestemmingsplan toelaat. Dit komt omdat het bouwplan weliswaar hoger wordt dan de 20 meter die rechtstreeks zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan maar op de bovenste verdieping minder massa kent als gevolg van de strandhuisjes

hetgeen voor bezonning een positief effect heeft. Het rapport maakt duidelijk dat vanuit bezonning niets in de weg staat aan vergunningverlening.

Meetpeil gebouwen I, V, VI en VIII

Door eisers wordt in de nadere memorie d.d. 3 september jl. opnieuw gewezen op het wijzigen van het peil. Zoals reeds in het verweerschrift uiteen is gezet, is hangende de procedure na vergunningverlening het peil gewijzigd.

Aanvankelijk was een gemiddeld peil voor het gehele Plaza West gebied bepaald vanwege het realiseren van een half verdiepte parkeergarage (gebouw VII) waar gebouw I, VI en VIII op aansloot. Aanvankelijk werd daarom voor alle bouwplannen uitgegaan van een gemiddeld peil van 0,70 + NAP. Met het vervallen van gebouw VII bestond niet langer een verbinding tussen de verschillende gebouwen en is met inachtneming van de definitie van het peil in het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. opnieuw het peil bepaald. Artikel 1.67 van het bestemmingsplan bepaalt:

1.67 Peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de (openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

Het peil is opnieuw bepaald aan de hand van de systematiek zoals beschreven onder b: het gemiddeld aansluitend terrein. De hoofdingang van de gebouwen I en VI grenzen niet direct aan de (openbare) weg nu de hoofdingang aan de zijde van het spoor is gelegen. De Menno Simonsweg loopt alleen aan de andere zijde van het gebouw waar niet de hoofdingang is gelegen. Ook de ingang van gebouw VIII grenst niet direct aan de (openbare) weg maar aan het parkeerterrein. Om die reden is aangesloten bij de systematiek van sub b: het gemiddeld aangrenzend terrein.

Voor de gebouwen I, V en VI is dit inzichtelijk gemaakt op de tekening die door de gemeente bij brief d.d. 30 augustus jl. zijn toegezonden. Op de tekening met nummer BP2635-PEIL d.d. 3 augustus 2017 is met tabellen aangegeven wat de gemiddelde hoogte van het aangrenzend terrein is.

Hieruit volgt dat het gemiddeld peil van het aansluitend terrein is bepaald op:

- Gebouw I: 0,578 +NAP
- Gebouw V: 0,761 +NAP
- Gebouw VI: 0,794 +NAP

Deze peilen treft u eveneens aan op de tekeningen die u reeds bij brief d.d. 30 augustus jl. door verweerder zijn toegezonden voor de gebouwen I, V en VI. Bij brief d.d. 3 september is bovendien door verweerder een tekening van gebouw VIII toegezonden. Zoals uit deze overgelegde stukken voor gebouw VIII blijkt, is de vergunninghouder uitgegaan van een peil van 0,76 + NAP. Dit is dan ook het peil dat op de tekening is aangegeven. Het college heeft bij de heroverweging van het bestreden besluit geconstateerd dat er dient te worden uitgegaan van een peil van 0,773 + NAP. Het bestreden besluit is in heroverweging dan ook op basis hiervan aan het bestemmingsplan getoetst. Dit heeft tot de conclusie geleid dat het bouwplan, uitgaande van het peil van 0,773 + NAP, blijft binnen de maximaal toegestane bouwhoogte (inclusief 10 %-onthefing) van 22 meter van het bestemmingsplan.

Omdat wij begrijpen dat dit verwarrend kan zijn voor de omwonenden, hebben wij de vergunninghouder verzocht om aangepaste tekeningen, waarop de juiste peilmaat van 0,773 + NAP is ingetekend, over te leggen. Deze tekeningen treft u hierbij als **bijlage 2** aan (nummers N301 en N302). Het betreft hier tekeningen die ter verduidelijking worden overlegd. De tekeningen wijken inhoudelijk niet af van de eerder vergunde tekeningen, anders dan dat is ingetekend vanaf welk punt het peil volgens het bestemmingsplan wordt berekend.

Met inachtneming van de genoemde peilen is de bouwhoogte bepaald en is vastgesteld dat de gebouwen I en VI binnen de maximaal toegestane hoogte van het bestemmingsplan passen. Bij besluiten van 9 januari 2018 is voor zowel gebouw I als gebouw VI ingestemd met de ondergeschikte wijziging en zijn de bouwtekening vervangen door voornoemde tekeningen waar het juiste peil op is ingetekend.

Voor gebouw VIII is vastgesteld dat het bouwplan met inachtneming van de 10% afwijkmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt in artikel 27, lid 1 onder a van de planregels kan worden vergund uitgaande van het meetpeil van 0,773 + NAP. Die tekening heeft ten grondslag gelegen aan de beslissing op bezwaar d.d. 13 februari 2018.

Hangende bezwaar dan wel beroep is het peil voor gebouw V niet aangepast. Gebouw V grenst aan de Westergracht en heeft ter hoogte van de entree nabij de Westergracht en ter hoogte van de andere entree een peilhoogte van 0,70 + NAP. Om die reden is ervoor gekozen om het peil hangende beroep niet te wijzigen naar het nadien berekende gemiddelde peil van 0,761 + NAP. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de belangen van omwonenden. Het vasthouden aan het peil van 0,70 + NAP in plaats van 0,761 + NAP raakt de belangen van omwonenden immers niet.

Anders dan eisers stellen is het peil op de juiste wijze bepaald en is de toets uit het bestemmingsplan naar de hoogte van de bouwplannen op de juiste manier uitgevoerd.

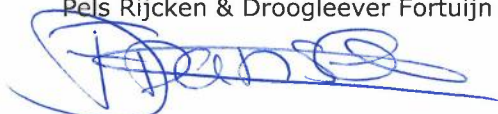
datum 6 september 2018
onze ref. DF/FM/11006591

4/4

Uiteraard licht ik ter zitting van 19 september a.s. een en ander graag nader toe.

Een afschrift van deze brief en bijlagen zend ik vandaag eveneens per e-mail toe aan de heer mr. V. Leijh (gemachtigden van vergunninghouder), de heer I. Haverkate (gemachtigde derde-belanghebbende), de heer D. Spong als vertegenwoordiger van Leefbaar Haarlem Zuid West en mr. R.A.M. Schram (gemachtigde Vomar).

Hoogachtend,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D.S.P. Roelands-Fransen', written over a horizontal line.

D.S.P. Roelands-Fransen