



Rechtbank Noord-Holland  
Bestuursrecht  
Postbus 1621  
2003 BR Haarlem

**Ons kenmerk** JZ/2018/391274  
**Datum** 27 augustus 2018  
**Afdeling** Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
**Contact** Mw. mr. A.F. van Heusden-Verhoef  
**Telefoon** 023-511 37 70 (niet op vrijdag)  
**E-mail** a.v.heusden@haarlem.nl  
**Bijlage(n)** 5

**Uw kenmerk** 18-2806 WABOA

**Onderwerp:** Het beroep van D. Sprong e.a. te Haarlem

Geachte mevrouw Wessels,

Naar aanleiding van uw brief van 6 juli 2018, sturen wij u hierbij ons verweerschrift en een aantal aanvullende stukken.

#### **Voorgeschiedenis**

Bij besluit van 13 maart 2017, verzonden 13 maart 2017, hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP-gebouw (gebouw 8 Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5555, plaatselijk bekend Menno Simonszweg 208, 210 en 212 en Menno Simonszplein 8 tot en met 76 (even en oneven) te Haarlem. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bij brief van 19 april 2017, door ons ontvangen op 19 april 2017, heeft een aantal omwonenden bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. Dit bezwaarschrift is onder andere ingediend door P. Smit, C. Smit Lefeber, J. Smitskamp, F. de Haan, J. Oeldrich-Veen en D. Sprong, verder te noemen eisers.

Bij besluit van 13 februari 2018, verzonden 13 februari 2018, hebben wij besloten de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit gedeeltelijk te wijzigen.

Eisers hebben tegen deze beslissing op bezwaar bij brief van 21 maart 2018, door u ontvangen op 22 maart 2018, beroep ingesteld.

#### **Ontvankelijkheid**

Ten aanzien van de ontvankelijkheid verwijzen wij naar hetgeen wij hierover in onze verweerschrift van 18 juni 2018 (uw kenmerk 17/3474) met betrekking tot de gebouwen 1, 5 en 6 hebben opgemerkt. Naar ons oordeel is mevrouw J. Oeldrich-Veen niet aan te merken als belanghebbende.

## Gronden van het beroep

Het beroep berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

1. Het verslag van de hoorzitting is niet volledig. Daarnaast ontbreekt een aantal stukken;
2. Er is ten aanzien van een parkeerplaatsen geen dubbelgebruik mogelijk, omdat een aantal parkeerplaatsen exclusief aan Albert Heijn zijn verhuurd;
3. Voor het bepalen van het dubbelgebruik dient de ASVV 2004 te worden toegepast;
4. Er is sprake van een onzorgvuldige gang van zaken na de hoorzitting;
5. Er is geen sprake geweest van een ondergeschikte wijziging van de aanvraag;
6. De vergunningen voor Plaza West worden ten onrechte per gebouw verleend. Een integrale benadering ontbreekt;
7. Het bestemmingsplan laat in dit geval geen afwijking van 10 % van de bouwhoogte toe, omdat er sprake is van een maximale bouwhoogte;
8. De omwonenden worden onevenredig geschaad door de met de vergunning toegestane bouwhoogte;
9. Er is een verkeerd peil toegepast;
10. Er wordt niet uitsluitend gewoond op de bovenverdieping;
11. Het verkeersonderzoek ontbreekt;
12. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar;
13. Er ontstaat geluidsoverlast;
14. De belangen zijn onvoldoende afgewogen;
15. Een advies van het waterschap ontbreekt, terwijl er waterverplaatsing zal ontstaan;
16. Er is ten onrechte niet getoetst aan de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen;
17. Er mag niet met de bouwwerkzaamheden worden gestart, voordat er een bouwveiligheidsplan is ingediend en goedgekeurd;
18. Er wordt niet voldaan aan alle bezwaren door alleen een enkel voorschrift te schrappen en een nieuw voorschrift toe te voegen.

## Algemene overwegingen

### *Laatst vergunde situatie*

Gebouw 8 is een al bestaand gebouw, dat met de nu verleende vergunning wordt uitgebreid. Daarnaast vindt er een beperkte aanpassing/wijziging van de functies plaats.

Voor het gebouw is laatstelijk op 6 mei 2015 vergunning verleend. Met deze laatst verleende vergunning uit 2015, mochten de volgende functies in het gebouw worden gevestigd:

Detailhandel (supermarkt en overig)	4000 m <sup>2</sup>
Action	1200 m <sup>2</sup>
Dierenspeciaalzaak	580 m <sup>2</sup>
Sportschool	1900 m <sup>2</sup>
Speelparadijs	1700 m <sup>2</sup>
Woningen goedkoop	47



### *Aanvraag om omgevingsvergunning*

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP-gebouw (ook bekend als gebouw 8) aan de Menno Simonszweg te Haarlem. Na de verlening van de omgevingsvergunning wordt in gebouw 8 voorzien in:

Appartementen duur:	21
Appartementen goedkoop:	44
Supermarkt:	2565 m <sup>2</sup>
Overige winkels	1435 m <sup>2</sup>
Sportschool:	1900 m <sup>2</sup>
Speelparadijs	2200 m <sup>2</sup>
Kantoor:	680 m <sup>2</sup> .

### *Parkeren voor de gebouwen 1,5, 6 en 8*

De stukken met betrekking tot het parkeren gelden voor de gebouwen 1,5,6 en 8 gezamenlijk. Het gaat hierbij om het rapport van Goudappel Coffeng van 9 augustus 2017 en de situatietekening parkeerkaart N-995 van 8 augustus 2017. Deze stukken zijn bij de beslissing op bezwaar aan de omgevingsvergunning verbonden. Bij de controle van het dossier is gebleken dat deze stukken abusievelijk niet aan het dossier zijn toegevoegd. Wij sturen u daarom deze stukken nog toe (bijlage 9A), volledigheidshalve inclusief een afschrift van de beslissing op bezwaar.

### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Pijlsaan en omgeving' van kracht. Gebouw 8 is in dit bestemmingsplan gesitueerd op grond met de bestemming Gemengd 6, waarbij wonen middels een functie-aanduiding wordt uitgesloten, met uitzondering van de bovenste verdieping waar wonen wel is toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt zonder binnenplanse ontheffingen 20 meter.

Voor een volledig overzicht van de toegestane bestemmingen, verwijzen wij naar artikel 8 van het bestemmingsplan. Uit dit artikel volgt dat onder meer detailhandel is toegestaan, met de volgende beperking. Het totaal aan bvo detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 4000 m<sup>2</sup> voor twee supermarkten. De grootste supermarkt mag niet meer bedragen dan 2700 m<sup>2</sup>.

Het vergunde bouwplan is op twee onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

1. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt met 10 % overschreden;
2. Er worden op de derde, welke niet de bovenste verdieping is, twee studio's gerealiseerd waarmee wordt gehandeld in strijd met de regel dat wonen alleen op de bovenste verdieping is toegestaan.

Voor deze afwijkingen is medewerking verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de overschrijding van de bouwhoogte met 10% is toepassing gegeven aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Voor het realiseren van woningen op de derde verdieping is toepassing gegeven aan de kruimelregeling van artikel 4, lid 9 van bijlage II bij het Bor.

Van belang voor onderhavige beroepsprocedure is de samenhang met de omgevingsvergunningen die zijn verleend voor gebouw 1, 5 en 6 zoals op de afbeelding in het beroepschrift van eisers inzichtelijk is gemaakt. Eisers hebben tegen de betreffende omgevingsvergunningen eveneens beroep aangetekend welk beroep bij u bekend is onder procedurenummer HAA 17 / 3474. Hangende de bezwaarprocedure voor gebouw 8 hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die ook relevant zijn voor dit gebouw. Bij de initiële ontwikkeling van de plannen is uitgegaan van een openbare ondergrondse parkeergarage die in de plannen als gebouw 7 werd aangeduid. Hangende beroep tegen de gebouwen 1, 5 en 6 werd duidelijk dat de ontwikkelaar afzag van dit gebouw waardoor de plannen voor gebouw 1 en 6 op ondergeschikte onderdelen zijn aangepast als gevolg van het realiseren van het gebouw op maaiveldniveau. Voor gebouw 8 heeft deze wijziging tot gevolg dat het peil waarmee is gerekend, is gewijzigd. Waar aanvankelijk door het realiseren van gebouw 7 -waar zowel gebouw 1, 6 als 8 op aansloten - werd uitgegaan van een gemiddeld peil voor het gehele Plaza West gebied is na het vervallen van gebouw 7 opnieuw naar het peil gekeken. Omdat ieder bouwplan op zijn eigen merites dient te worden beoordeeld, is vervolgens per bouwplan het peil bepaald aan de hand van de definitie van 'peil' in artikel 1.67 onder b van de planregels van het bestemmingsplan 'Pijlslaan e.o.' Hierna zal bij de bespreking van de beroepsgronden nader op deze kwestie worden ingegaan.

### **Ten aanzien van de beroepsgronden**

#### *Ad 1*

Het verslag van de hoorzitting betreft een zakelijke weergave van hetgeen tijdens de zitting is gemeld. Het is geen woordelijke weergave. De commissie baseert haar advies op de (uitgebreide) bezwaarschriften, de reactie van de vakafdeling en het verhandelde tijdens de zitting. Daarbij geldt dat de commissieleden aanwezig zijn geweest bij de hoorzitting en kennis hebben genomen van de standpunten van de bezwaarden.

Ten aanzien van de ontbrekende stukken, melden wij het volgende. Het gaat hier om stukken waar in het oorspronkelijke document parkeerbehoefte wordt verwezen. Deze stukken zijn echter niet door de aanvrager bij ons ingediend en zijn daarmee ook niet door de gemeente bij de beoordeling betrokken. Inmiddels zijn de oorspronkelijke stukken ten aanzien van het parkeren echter achterhaald en vervangen door het rapport van Goudappel Coffeng en de situatietekening met het nummer N-995. De door eisers gevraagde stukken hebben daarom ook geen verdere relevantie.

#### *Ad 2*

AH is geen partij in deze procedure en heeft nimmer stukken ingediend. De vergunninghouder weerspreekt dat een dergelijke overeenkomst is getekend. Eisers hebben in het verleden een zeer beperkt gedeelte van de overeenkomst overlegd, waarvan de authenticiteit niet kan worden vastgesteld en uit welk gedeelte overigens ook niet bleek dat er sprake was van exclusief gebruik van de parkeerplaatsen door AH. Uit het gedeelte van de overeenkomst bleek uitsluitend dat de parkeerplaatsen waren bestemd voor de gebruikers van gebouw 8. De stelling van eisers is dan ook onvoldoende onderbouwd.



#### Ad 3

In de beleidsregels parkeernormen van de gemeente Haarlem zijn geen concrete aanwezigheidspercentages opgenomen. In het parkeerbeleid is expliciet opgenomen dat de parkeernormen nooit absoluut kunnen zijn, maar dat per bouwplan maatwerk en individuele beoordeling mogelijk zijn.

In dit geval is bij het bepalen van de aanwezigheidspercentages aangesloten bij de meest actuele CROW publicatie 317. CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer, van wiens objectiviteit en deskundigheid mag worden uitgegaan. De onderbouwing van de aanwezigheidspercentages is daarmee naar ons oordeel toereikend. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat deze percentages niet juist zijn. Niet valt in te zien waarom deze percentages niet toegepast hadden mogen worden.

#### Ad 4

Wij zijn het met eisers eens dat de behandeling van het bezwaarschrift lang heeft geduurd. Dit heeft de volgende oorzaak. Na afloop van de bezwarenzitting bleek, dat vergunninghouder afzag van het bouwen van gebouw 7. Naar aanleiding hiervan heeft nader overleg plaatsgevonden met de vergunninghouder om te bezien of en in hoeverre de realisatie van gebouw 7 nog tot de mogelijkheden behoorden, dan wel er een acceptabel alternatief te vinden was. Dat alternatief in de vorm van parkeren op maaiveld is door vergunninghouder onderbouwd en ingebracht. Met inachtneming van die nadere onderbouwing is de beslissing op bezwaar tot stand gekomen. Dat er sprake zou zijn van een onzorgvuldige besluitvorming, bestrijden wij. De duur van de besluitvorming wordt juist veroorzaakt door de wens naar een zo zorgvuldig mogelijk genomen besluit.

De lange behandeltermijn is voor de uiteindelijke inhoud van het besluit overigens niet relevant en raakt eisers bovendien niet in hun belangen.

#### Ad 5

De bezwarenprocedure is bedoeld om het genomen besluit volledig te heroverwegen. Indien en voor zover uit de heroverweging blijkt dat het besluit dient te worden aangevuld of aangepast, dient de bezwarenprocedure er eveneens voor om het besluit aan te vullen of aan te passen.

Voor zover de heroverweging leidt tot de conclusie dat de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden aangepast, is dit mogelijk zolang er sprake is van een ondergeschikte wijziging van de aanvraag. Volgens vaste jurisprudentie zijn wij niet alleen gerechtigd, maar onder omstandigheden soms zelfs verplicht om de indiener van een aanvraag om omgevingsvergunning in de gelegenheid te stellen zijn aanvraag zodanig te wijzigen of aan te vullen dat geconstateerde beletselen voor het verlenen van de vergunning worden weggenomen, voor zover het daarbij gaat om een onderschikte wijziging. Dit is bedoeld om de mogelijkheid te bieden beletselen voor vergunningverlening weg te nemen, zonder dat een geheel nieuwe aanvraag moet worden ingediend. De vraag of een wijziging

van een bouwplan als ondergeschikte wijziging is aan te merken, wordt beantwoord aan de hand van de omstandigheden van het geval.

De wijzigingen hebben in dit geval betrekking op:

- het benoemen van het aantal vierkante meters supermarkt in het gebouw;
- de relatie tussen gebouw 8 en gebouw 7;
- het verhelderen van het aantal parkeerplaatsen dat voor de ontwikkeling wordt gerealiseerd en de onderbouwing daarvan.

Het bestemmingsplan laat een supermarkt van maximaal 2.700 m<sup>2</sup> toe. In de oorspronkelijk verleende vergunning, waren geen duidelijke afmetingen opgenomen van de supermarkt. Deze moesten worden afgeleid uit de bouwtekening. Uit de bezwarenprocedure bleek dat dit tot onduidelijkheid, onder meer bij eisers, leidde. De vergunninghouder is daarom in de gelegenheid gesteld om zijn tekening te verduidelijken en aan te tonen dat werd voldaan aan het bestemmingsplan met betrekking tot de omvang van de supermarkt. Dit is gedaan aan de hand van de door vergunninghouder overgelegde aangepaste tekeningen N-904-200 en N-904-201 d.d. 8 augustus 2017, welke bij de beslissing op bezwaar aan de omgevingsvergunning zijn verbonden. Volledigheidshalve treft u deze tekening hierbij in kleur aan (bijlage 9B).

Gebouw 7 betreft een halfverdiepte parkeergarage die aanvankelijk op het terrein zou worden aangebracht. De parkeergarage zou toegankelijk zijn vanuit gebouw 8. Omdat gebouw 7 nog niet was vergund ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning voor gebouw 8, is bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening gehouden met gebouw 7. Tijdens de bezwarenprocedure bleek dat op een enkele tekening de doorgang van gebouw 7 naar gebouw 8 nog was opgenomen. De tekeningen dienden daarom op dit punt te worden aangepast. Het betreft hier het herstellen van een omissie.

In de bezwaarschriften is aangegeven dat de locatie van de aan te leggen parkeerplaatsen nog onduidelijk was en dat onvoldoende inzicht bestond in de berekening van het aantal parkeerplaatsen. De vergunninghouder is daarom op dit punt eveneens in de gelegenheid gesteld om zijn aanvraag aan te vullen en te verhelderen. Dit is gedaan middels de stukken die bij bijlage 9A zijn opgenomen. Uit de stukken blijkt dat in totaal – dus voor de bouwplannen voor gebouw 1, 5, 6 en 8 – in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien.

Door de wijzigingen zijn geen belangen van derden geschaad. De wijzigingen hadden immers betrekking op het verduidelijken van de aanvraag in relatie tot het bestemmingsplan en op het herstellen van een omissie. Er is daarom naar ons oordeel sprake van ondergeschikte wijzigingen.

De wijzigingen komen overigens geheel tegemoet aan hetgeen door bezwaarden, waaronder eisers, in de bezwaarschriften zijn aangevoerd.



#### Ad 6

Het ruimtelijk toetsingskader wordt gevormd door het bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving. Hierin zijn de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied vastgelegd. Elke aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Indien en voor zover het hiermee in strijd is, wordt de omvang van de strijdigheid getoetst, waarbij rekening wordt gehouden met:

- De mogelijkheden die het bestemmingsplan als direct bouwrecht biedt en
- Eerder verleende vergunningen voor dit gebied.

Bij elke strijdigheid wordt afgewogen in hoeverre, gelet op een goede ruimtelijke ordening en gelet op het bestemmingsplan en eerdere vergunningen, aan deze strijdigheid kan worden meegewerkt. Daarmee is per vergunning sprake van een ruimtelijke afweging, waarbij ook de totale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in ogenschouw wordt genomen.

Dat de omgevingsvergunningen gefaseerd worden aangevraagd, is binnen de regelgeving overigens toegestaan en is overigens ook niet ongebruikelijk bij projecten met een grotere omvang. De afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn bovendien zeer gering.

#### Ad 7

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen "bouwhoogte", welke blijkens artikel 25.1.1 van het bestemmingsplan wordt toegepast als de bestaande bouwhoogte moet worden aangehouden, en "maximale bouwhoogte", welke in de overige gevallen wordt toegepast. De term "bouwhoogte" wordt dan ook toegepast om de bestaande situatie vast te leggen en wordt veelal toegepast bij orde-panden (monumentale en beeldbepalende panden). In alle gevallen geldt dat het bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling kent, op grond waarvan van de bouwhoogte (bestaand en/of maximaal) mag worden afgeweken. Het gaat hierbij om een afwijkingsbevoegdheid en niet om een afwijkingsverplichting. Er wordt daarom van geval tot geval beoordeeld of aan deze bevoegdheid mee wordt gewerkt. In dit geval is de gebouwhoogte voor gebouw 8 21,94 meter vanaf peil waarmee binnen de afwijkingsbevoegdheid van 10% ten opzichte van de bouwhoogte van 20 meter wordt gebleven.

#### Ad 8

Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. laat ter plaatse van gebouw 8 een bouwhoogte van 20 meter toe. Met inachtneming van de binnenplanse afwijking van 10% kan het gebouw bovendien met 2 meter worden verhoogd tot 22 meter (artikel 27, lid 1 onder a van de planregels). Het bouwplan past met een bouwhoogte van 21,94 meter vanaf peil, binnen de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte hoogte. Van een onevenredige aantasting van de belangen van eisers is geen sprake. Eisers zijn woonachtig aan de – vanaf gebouw 8 gezien – andere zijde van het spoor en ondervinden daarom geen nadelige gevolgen van deze geringe verhoging.

#### Ad 9

Voor onze inhoudelijke reactie op deze beroepsgrond, verwijzen wij naar hetgeen wij in de beslissing op bezwaar over het peil hebben opgenomen (zie bladzijde 3 van productie 9) alsook de inleiding bij dit verweerschrift.

#### Ad 10

Deze constatering is juist. Om deze reden is dan ook een ontheffing verleend van het bestemmingsplan. Bij de interpretatie van het bestemmingsplan wordt bij de uitleg van "bovenste verdieping" uitgegaan van de feitelijk aanwezige bovenste verdieping. Als eisers het niet eens zijn met deze interpretatie van het bestemmingsplan, had het op hun weg gelegen om de eerdere omgevingsvergunning, waarin de woningen op de destijds feitelijk bovenste verdieping waren gesitueerd, aan te vechten. Deze vergunning zou dan immers in strijd met het bestemmingsplan zijn geweest. In casu worden op een toe te voegen verdieping woningen gerealiseerd en blijven enkele woningen op de derde verdieping aanwezig waartoe met toepassing van artikel 4, lid 9 van bijlage II bij het Bor een kruimelvrijstelling is verleend.

#### Ad 11

Het bestemmingsplan laat de gevraagde functies op deze locatie toe, met uitzondering van de twee extra woningen op de derde verdieping. Deze toename wordt veroorzaakt door een aanpassing in de indeling van de verdieping. Op de eerste verdieping vervallen echter vier studio appartementen door een wijziging van de indeling, waardoor er de facto twee wooneenheden minder komen dan aanvankelijk voor de eerste en derde verdieping waren vergund. Voor het overige zijn de nieuw toegevoegde functies passend in het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan daarmee ten opzichte van het bestemmingsplan niet meer verkeer genereert dan planologisch al mogelijk is gemaakt, vormt de verkeersafwikkeling bij de beoordeling van de aanvraag geen relevant criterium. Bezwaarden geven aan dit standpunt onredelijk te vinden, omdat het bouwplan uitgaat van andere aantallen dan waar aanvankelijk rekening mee is gehouden. Bezwaarden vinden daarom dat het verkeersonderzoek geactualiseerd moet worden. Uit de systematiek van het ruimtelijk bestuursrecht volgt evenwel dat verkeerskundige aspecten geen rol meer kunnen spelen bij de beoordeling van de aanvraag wanneer die functies in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

#### Ad 12

Voordat wij ingaan op deze beroepsgrond, merken wij het volgende op. Het belang van eiser bij deze beroepsgrond is naar ons oordeel hooguit een indirect belang. Eiser wordt immers niet direct in zijn belang geraakt door het aantal parkeerplaatsen dat bij Plaza West wordt gerealiseerd. Deze beroepsgrond stuit daarom naar ons oordeel op het relativiteitsvereiste in artikel 8:69a Awb.

Inhoudelijk merken wij het volgende op. Eiser stelt zich om diverse redenen op het standpunt dat niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Op de omvang van de supermarkt zijn wij in het bovenstaande al ingegaan.

Het standpunt dat een deel van de parkeerplaatsen niet inwisselbaar is, omdat er sprake zou zijn van privéparkeerplaatsen, is ons onduidelijk. Uit de parkeerbalans volgt, dat er voor gebouw 8 255 parkeerplaatsen nodig zijn (rekening houdend met dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages). In het bouwplan wordt hierin voorzien door het realiseren van 177 parkeerplaatsen op maaiveld en 78 plaatsen in de parkeergarage. Deze parkeerplaatsen zijn toegankelijk voor de gebruikers van gebouw 8. Daarmee wordt voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen voor gebouw 8.





In de beleidsregels parkeernormen van de gemeente Haarlem zijn geen concrete aanwezigheidspercentages opgenomen, zodat de stelling dat deze in strijd zijn met het beleid van de gemeente Haarlem, niet duidelijk is. In het parkeerbeleid is wel expliciet opgenomen dat de parkeernormen nooit absoluut kunnen zijn, maar dat per bouwplan maatwerk en individuele beoordeling mogelijk zijn. Dat brengt mee dat ook gekeken moet worden naar het moment waarop een functie een parkeervraag genereert. Die correctie vindt plaats aan de hand van het toepassen van aanwezigheidspercentages.

In dit geval is bij het bepalen van de aanwezigheidspercentages aangesloten bij CROW publicatie 317. CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer, van wiens objectiviteit en deskundigheid mag worden uitgegaan. De onderbouwing van de aanwezigheidspercentages is daarmee naar ons oordeel toereikend. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat deze percentages niet juist zijn.

Het standpunt dat de openbaarheid van de parkeerplaatsen niet is geborgd, is ons niet duidelijk. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein (hetgeen ook verplicht is) en hoeven daarmee niet per definitie openbaar toegankelijk te zijn. Wel is het van belang dat het dubbelgebruik mogelijk blijft ten behoeve van de gebruikers van de gebouwen op het terrein. Uit de aanvraag blijkt niet dat (een deel van) de parkeerplaatsen gereserveerd zouden zijn voor particulier gebruik. Eiser onderbouwt ook niet dat dit het geval zou zijn. Deze beroepsgrond is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Volledigheidshalve merken wij nog, dat er meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan, met inbegrip van dubbelgebruik, op het maatgevende moment nodig zou zijn. Wanneer alle parkeerplaatsen voor de gebouwen 1, 5, 6 en 8 bij elkaar opgeteld worden, worden in totaal 723 parkeerplaatsen gerealiseerd. Uit de parkeerbalans die door Goudappel Coffeng is opgesteld d.d. 9 augustus 2017 volgt dat op het maatgevend moment - het moment waarop alle functies gezamenlijk de hoogste parkeervraag genereren - 647 parkeerplaatsen nodig zijn. Er is dus enige overcapaciteit.

#### Ad 13

Voor zover wordt gesteld dat de geluidsbelasting voor de gevels van Van 't Hoffstraat door de nieuwbouwplannen over de maximaal vastgestelde waarde heen zouden gaan, overwegen wij het volgende. Het nu geldende bestemmingsplan maakt het bouwplan, inclusief de 10 %-afwijking, al mogelijk. Dit aspect kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken. Overigens merken wij op dat dit onderwerp reeds in het kader van het voorgaande bestemmingsplan, waarin dezelfde bouwmogelijkheden voor dit terrein waren opgenomen als in het nu geldende bestemmingsplan, 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/R1. In deze uitspraak is door de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat niet is komen vast te staan dat vanwege de nieuwbouw door reflectie ter plaatse van de bestaande woningen aan de overzijde van het spoor, een slechtere geluidssituatie zal ontstaan.

De vraag is nu aan de orde in hoeverre de geluidbelasting op de gevels van eisers toeneemt ten gevolge van het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met 10 %. Hiervoor is een berekening uitgevoerd op basis van het Reken- en Meetvoorschrift 2012 geluid.

Kort samengevat zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Er is gerekend conform het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012 met een sectorhoek van 2 graden en één geluidreflectie;
- Als geluidbron zijn de gegevens uit het geluidregister voor spoorwegen gehanteerd;
- Er zijn twee situaties berekend: gebouwhoogten conform bestemmingsplan en gebouwhoogten conform bestemmingsplan, verhoogd met de toegestane 10%;
- Dit resulteert in een verhoging van 1,5 respectievelijk 2,0 meter, zie bijlage 10;
- De geluidbelasting is berekend ter plaatse van de hoogste woonlaag.

Tussen de woningen aan de Van 't Hoffstraat en de beoogde bebouwing ligt een spoorlijn. Het geluid vanwege het treinverkeer op deze spoorlijn is als uitgangspunt genomen om het effect van de gebouwverhoging te bepalen. De absolute hoeveelheid treinverkeer is hierbij niet van belang, het gaat om de toename van de geluidbelasting, uitgaande van dezelfde ongewijzigde bron.

Het rekenresultaat is weergegeven in bijlage 11 en 12. Uit de berekeningen blijkt dat er een marginale toename is van de geluidbelasting op de gevels van de woningen. De toename bedraagt globaal 0,2 dB. Een dergelijke toename is verwaarloosbaar.

Ten aanzien van mogelijke geluidsoverlast ten gevolge van het gebruik van gebouw 8, merken wij het volgende op. Het nu vergunde bouwplan maakt niet meer geluid door menselijke geluidsbronnen mogelijk dan binnen het bestemmingsplan mogelijk is. De overschrijding van de bouwhoogte wordt veroorzaakt door de vlieringen op de "strandhuisjes". Er worden geen buitenruimtes aangebracht boven de maximaal toegestane bouwhoogte en geen extra woningen. Dit aspect kan daarom, wat er verder ook van zij, niet bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken. Hetzelfde geldt voor de gevraagde akoestische onderzoeken.

Ad 14

Zie het gestelde hiervoor. Van een onevenredige aantasting van belangen is geen sprake.

Ad 15

Er is geen advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig, aangezien de bouwplannen passen binnen het bestemmingsplan (inclusief de 10 %-afwijking). In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het Hoogheemraadschap wel betrokken bij de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan. De reactie van het Hoogheemraadschap is terug te vinden in paragraaf 7.2.1 van de toelichting, zie daarnaast ook paragraaf 4.4. onder de watertoets.



**Ad 16**

De "Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen" is geen regeling waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden getoetst. Het bouwen van de gebouwen is al toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Het (beperkt) overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte is in dit kader niet relevant.

**Ad 17**

Het is juist dat deze voorwaarde aan de vergunning is verbonden en dat niet met de werkzaamheden mag worden gestart, voordat het bouwveiligheidsplan is goedgekeurd.

**Ad 18**

In het advies van de bezwaarschriftencommissie is aangegeven dat de bezwaren op onderdelen gegrond zijn dienovereenkomstig waarvan het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning is aangepast. Indien en voor zover eisers menen dat verweerder met inachtneming van het advies van de bezwaarschriftencommissie het gehele besluit had moeten heroverwegen, mist de beroepsgrond enige juridische grondslag. Voor een onderbouwing van de in het bestreden besluit doorgevoerde wijzigingen van ondergeschikte aard, wordt verwezen naar het gestelde onder 5.

**Conclusie**

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u het beroep ongegrond te verklaren.

Ter zitting op 19 september a.s. lichten wij e.e.a. uiteraard graag nader toe.

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

mr. H.H.T. de Boer  
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

**Bijlagen:**

- 9A     Situatietekening N-995 van 8 augustus 2017 en rapportage van Goudappel Coffeng van 9 augustus 2018
- 9B     N-904-200 en N-904-201 d.d. 8 augustus 2017 in kleur
- 10     Bijlage met betrekking tot geluid
- 11     Bijlage met betrekking tot geluid
- 12     Bijlage met betrekking tot geluid