

2014 HAARLEM

Datum
4 december 2019

Ons nummer
201810036/1/A1

Uw kenmerk

Inlichtingen
L.A. Nirk
070-4264886

Onderwerp
Smit e.a. / B&W Haarlem
omgevingsvergunning bouw en afwijken

Procedure
Hoger beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u - ter informatie - stukken die betrekking hebben op de bovenvermelde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is 27 december gesloten.

PELS RIJCKEN

Bezorgen

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Mevrouw mr. L. Melenhorst
Kneuterdijk 22
2514 EN DEN HAAG

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
02 DEC. 2019	
ZA:KNR.	
AAN:	A. N. N.
BEHANDELD DD:	PAR:

onze ref. DF/FM/11010739
uw ref. 201810036/1/A1
inzake Smit e.a. / B&W Haarlem
omgevingsvergunning bouw en afwijken

mr. D.S.P. Roelands-Fransen
advocaat · partner
t +31 70 515 3973
f +31 70 515 3032
danielle.roelands@pelsrijcken.nl

2 december 2019

Geachte mevrouw Melenhorst,

Naar aanleiding van uw verzoek met betrekking tot de bovenvermelde procedure, zend ik u hierbij de resultaten van het nadere onderzoek waarnaar het college verwijst op pagina 8 van het verweerschrift d.d. 15 april jl. De resultaten van het geluidonderzoek zijn als bijlage 11 en 12 bij het verweerschrift van het college in eerste aanleg d.d. 27 augustus 2018 gevoegd. Bijgevoegd vindt u volledigheidshalve dit verweerschrift van 27 augustus 2018, inclusief de betreffende bijlagen.

Hoogachtend,



D.S.P. Roelands-Fransen

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 ²
Action	1200 m ²
Dierenspeciaalzaak	580 m ²
Sportschool	1900 m ²
Speelparadijs	1700 m ²
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 Simonsweg te Haarlem. Na de verlening van de omgevingsvergunning wordt in gebouw 8 voorzien in:

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

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 'Pijlslaan 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 m², waarvan maximaal 4000 m² voor twee supermarkten. De grootste supermarkt mag niet meer bedragen dan 2700 m².

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 m² 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 bestemmingplan 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 bouw mogelijkheden 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 bouwverhoging 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



Haarlem

+Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer D. Sprong
Van 't Hoffstraat 264
2014 RM Haarlem

VERZONDEN 13 FEB. 2018

Datum
Ons kenmerk
Contactpersoon
Doorkiesnummer
E-mail
Kopie aan
Onderwerp
Bijlagen

2017/191025
C.W. Baars
023-5114627
wbaars@haarlem.nl
dvv/vth/a. van heusden
bezwaarschrift
2

Geachte heer Sprong,

U heeft bij brief van 19 april 2017 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 13 maart 2017, nr. 2016-09020, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw op het perceel Menno Simonsweg 208 en andere percelen (gebouw 8).

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift en de andere bezwaarschriften die tegen dit besluit zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 februari 2018 besloten om:

1. de personen die voorkomen op de handtekeningenlijst die de heer D. Sprong namens Leefbaar Haarlem Zuid West heeft ingediend per e-mail van 6 oktober 2017 en die niet binnen de wettelijke termijn bezwaar hebben gemaakt niet-ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat:
 - a. het voorschrift "De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7" vervalt,
 - b. aan de vergunning het voorschrift toe te voegen dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld als de parkeerplaatsen in de parkeerkelder deels openbaar toegankelijk zijn,
 - c. bijlage 4 van het besluit wordt als volgt gewijzigd :

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

 - Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
 - Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
 - Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
 - Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
 - Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
 - Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



- Tekening N-201A: Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-200A: Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: Plattegrond kelder d.d. 23-01-2017.

In de plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 d.d. 10-08-2017;
- Tekening N-100: situatietekening nieuwe situatie d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-199: plattegrond kelder, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-200: plattegrond begane grond, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-201: plattegrond eerste verdieping, nieuwe situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-302: doorsnede CC, DD en EE d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-400 kleur: Gevelaanzichten in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-700V.01: detail V.01 d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-901 blad N-199,N-200;N-201;N-202;N-203;N-204 GBO's en gebruiksfuncties d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-902: kleur- en materiaalstaat d.d. 8-8-2017;
- Tekening N-903: oppervlaktestaat d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-100: situatietekening maaiveld tijdelijke situatie d.d. 08-08-2017;
- Tekening T-199: kelderverdieping tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-200: begane grond tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400: gevels tijdelijke situatie d.d. 8-08-2017;
- Tekening T-400 kleur: Gevels tijdelijke situatie in kleur d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_200: Begane grond BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-904_201: eerste verdieping BVO supermarkt d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-995: situatietekening parkeerkaart d.d. 8-08-2017;
- Tekening N-996: situatietekening peilbepaling gebouw 8 d.d. 8-08-2017;
- Rapport NYS005_not_Nbc_V3 rapportage en parkeerbalans Goudappel Coffeng d.d. 9-08-2017.

Dit besluit is gebaseerd op het bijgaande advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 1 februari 2018. Met dit advies en de overwegingen die aan dit advies ten grondslag liggen, stemt het college in evenwel met inachtneming van het volgende.

A.

Aan de motivering met betrekking tot het gedurende de bezwaarprocedure wijzigen van de aanvraag (blz. 6 van het advies van de commissie onder (1)) voegt het college de volgende overweging toe:

Verschillen tussen de oorspronkelijk vergunde tekeningen en de nu voorliggende tekeningen

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de aard en de omvang van de wijzigingen,
- de aard en omvang van de wijzigingen in relatie tot het gehele bouwplan,



Haarlem

3

- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan,
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan is het college van mening dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar zeer beperkt wijzigt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw VII. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw VII wel wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is bij de beslissing op de aanvraag al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw VII, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op de aanvraag niet was vergund. Er is in dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de wijzigingen als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt en besluit het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek te wijzigen.

B.

Het peil waarvan is uitgegaan (blz. 9 van het advies van de commissie onder punt (4)):

De commissie gaat in haar advies over dit onderdeel van de bezwaren uit van de realisatie van gebouw VII. Inmiddels is bekend dat gebouw VII niet zal worden uitgevoerd. Het college neemt dit onderdeel van het advies om deze reden niet over en stelt daarvoor de volgende motivering in de plaats.

Gebouw VIII ligt op particulier terrein. Het bouwwerk grenst niet direct aan de openbare weg. Op grond van het bestemmingsplan geldt daarom als peil de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het terrein kent echter, ook direct aansluitend bij gebouw VIII, hoogteverschillen, zodat van "de hoogte van het terrein" niet gesproken kan worden. Er is daarom een gemiddelde hoogte bepaald. Om de gemiddelde hoogte te berekenen, is het peil op basis van de gemiddelde hoogte per gevel vastgesteld. De gemiddelde hoogte komt daarmee uit op 0,773 m + NAP (zie voor de berekening bijlage 2). De hoogte van het peil komt daarmee eveneens op 0,773m + NAP.

In het primaire besluit is uitgegaan van een hoogte van 0,70 m + NAP. Daarmee blijft het gehanteerde peil onder het peil dat uit de exacte meting blijkt en blijft de bouwhoogte onder de 22 meter.



Haarlem

4

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

mr. P. Spigt MBA
Afdelingshoofd Juridische Zaken
Voor deze,

mr. R. Braeken
Teamcoördinator Rechtsbescherming
Afdeling Juridische Zaken.

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroep behoort binnen 6 weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt te zijn ingediend, dient te zijn ondertekend en tenminste in te houden de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het beroep betrekking heeft te worden meegezonden. De behandelende afdeling indien beroep wordt ingesteld, is de afdeling juridische zaken (tel. 5114616).

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Leeuwarden
F HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

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

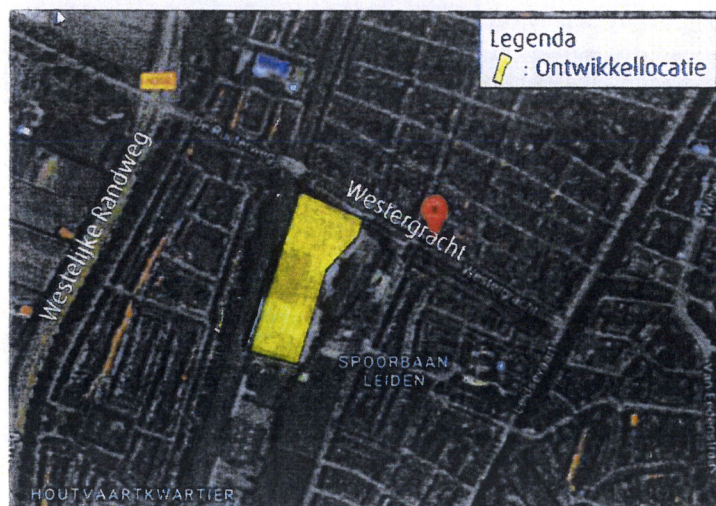
Parkeerbalans ontwikkeling Plaza West Haarlem

Datum
kenmerk
eerste versie

9 augustus 2017
NYS005/Nbc/

1 Inleiding

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



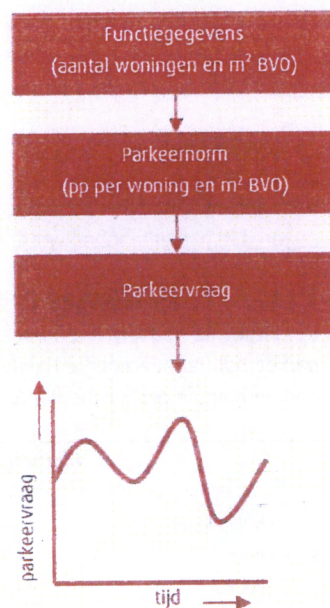
Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Google Maps)

De Nijs heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd om een parkeerbalans op te stellen voor de geplande ontwikkeling. In voorliggende notitie worden de resultaten hiervan gepresenteerd.

2 Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

De parkeervraag van de geplande ontwikkeling Plaza West te Haarlem wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm¹ (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, aantal woningen). Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Een goed voorbeeld hiervan is dat de bewoners overdag voor een deel niet thuis zijn, terwijl de commerciële functies dan juist een parkeervraag kennen. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Tevens kunnen de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt worden (dubbelgebruik). Ook hiermee wordt met behulp van de aanwezigheidspercentages rekening gehouden. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

De berekende parkeervraag wordt vervolgens afgezet tegen het beschikbare aantal parkeerplaatsen. Zo ontstaat uiteindelijk de parkeerbalans.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

In tabel 2.1 is het toekomstige functieprogramma per gebouw weergegeven dat in de toekomstige situatie aanwezig is. In een aantal te realiseren gebouwen worden de bestaande functies geïntegreerd. Voor het opstellen van de parkeerbalans zijn de bestaande functies als toekomstige functies meegenomen.

¹ Beleidsregels parkeernormen; Gemeente Haarlem 2015.

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

Tabel 2.1: Toekomstige functieprogramma

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

2.2.2 Gemeentelijke parkeernormen

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

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

Tabel 2.2: Gehanteerde parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid

² Opgave EVE Architecten.

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

2.2.3 Aanwezigheidspercentages

Zoals beschreven kent niet elke functie op hetzelfde moment een even grote parkeervraag. In de praktijk leidt dit tot dubbelgebruik van de aanwezige parkeerplaatsen. In het gemeentelijke parkeerbeleid zijn geen aanwezigheidspercentages opgenomen. Daarom wordt aangesloten bij de aanwezigheidspercentages beschreven in CROW⁴ publicatie 317⁵. In tabel 2.3 staan de gehanteerde aanwezigheidspercentages gepresenteerd.

In afwijking op de aanwezigheidspercentages van CROW wordt voor de winkelfuncties op zondagmiddag rekening gehouden met een aanwezigheidspercentage van 75%. Op deze manier is rekening gehouden met de zondag openstelling (in de huidige situatie van 12.00 tot 1800 uur).

functie	werkdag	werkdag	werkdag	koop	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag
	overdag	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
woning (bewoners)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woning (bezoek)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	75%
wijk-, buurt en dorpscentrum	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	75%
dansstudio/sportschool	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
overdekte speeltuin/-hal	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
kantoor zonder baliefunctie	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

3 Resultaten

Bij het opstellen van de parkeerbilans zijn de hiernavolgende stappen doorlopen:

- Op basis van het functieprogramma en de bijbehorende gemeentelijke parkeernormen is het totale aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen⁶ noodzakelijk is voor de ontwikkeling (opgesplitst naar bewoners en bezoekers). Dit is de theoretische parkeervraag voor de ontwikkeling.
- Van het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens aan de hand van aanwezigheidspercentages het hoogste aantal gelijktijdig benodigde parkeerplaatsen bepaald.
- Het hoogste aantal gelijktijdig benodigde parkeerplaatsen wordt vervolgens afgezet tegen allereerst het aantal te realiseren parkeerplaatsen en daarna het beschikbare parkeeraanbod in de openbare ruimte. Een positieve uitkomst betekent dat het totale aanbod aan parkeerplaatsen voldoende is om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

⁴ CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

⁵ CROW publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2017).

⁶ Geen rekening houdend met dubbelgebruik.

3.1 Totaal

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

Gebouw	functieprogramma ontwikkeling	ongewogen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
1.	Appartementen (bewoners)	116	58	58	104	92	116	69	92	81
	Appartementen (bezoek)	32	3	6	25	22	0	19	32	22
	Totaal gebouw 1.	148	61	64	129	114	116	88	124	103
5.	Appartementen (bewoners)	106	53	53	95	84	106	63	84	74
	Appartementen (bezoek)	29	3	6	23	20	0	17	29	20
	Overige winkels	90	27	54	9	68	0	90	0	68
	Totaal gebouw 5.	225	131	161	137	192	106	210	133	191
6.	Appartementen (bewoners)	116	58	58	104	92	116	69	92	81
	Appartementen (bezoek)	32	3	6	25	22	0	19	32	22
	Totaal gebouw 6.	148	61	64	129	114	116	88	124	103
8.	Appartementen (bewoners)	25	13	13	23	20	25	15	20	18
	Appartementen (bezoek)	6	1	1	5	4	0	4	6	4
	Kamerstudio's (bewoners)	40	20	20	36	32	40	24	32	28
	Kamerstudio's (bezoek)	13	1	3	11	9	0	8	13	9
	Albert Heijn supermarkt	64	19	38	26	51	0	64	26	48
	overige winkels	36	11	22	4	27	0	36	0	27
	sportschool	38	19	19	38	38	0	38	38	29
	speelparadijs	66	33	33	66	66	0	66	66	50
	kantoor zonder baliefunctie	7	7	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal gebouw 8.	295	124	149	209	247	65	255	201	213
	totale parkeervraag gebouwen 1, 5, 6 en 8	816	329	390	594	647	403	601	562	581

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

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

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

3.2 Parkeeraanbod per gebouw

Per gebouw wordt een vergunning aangevraagd. Dit betekent dat het parkeeraanbod per gebouw op het maatgevende moment van het specifieke gebouw voldoende moet zijn. In tabel 3.2 is de parkeervraag per gebouw afgezet tegen de te realiseren parkeercapaciteit in de parkeergarage en op maaiveld. Hieruit blijkt dat de parkeervraag per gebouw voldoende kan worden gefaciliteerd.

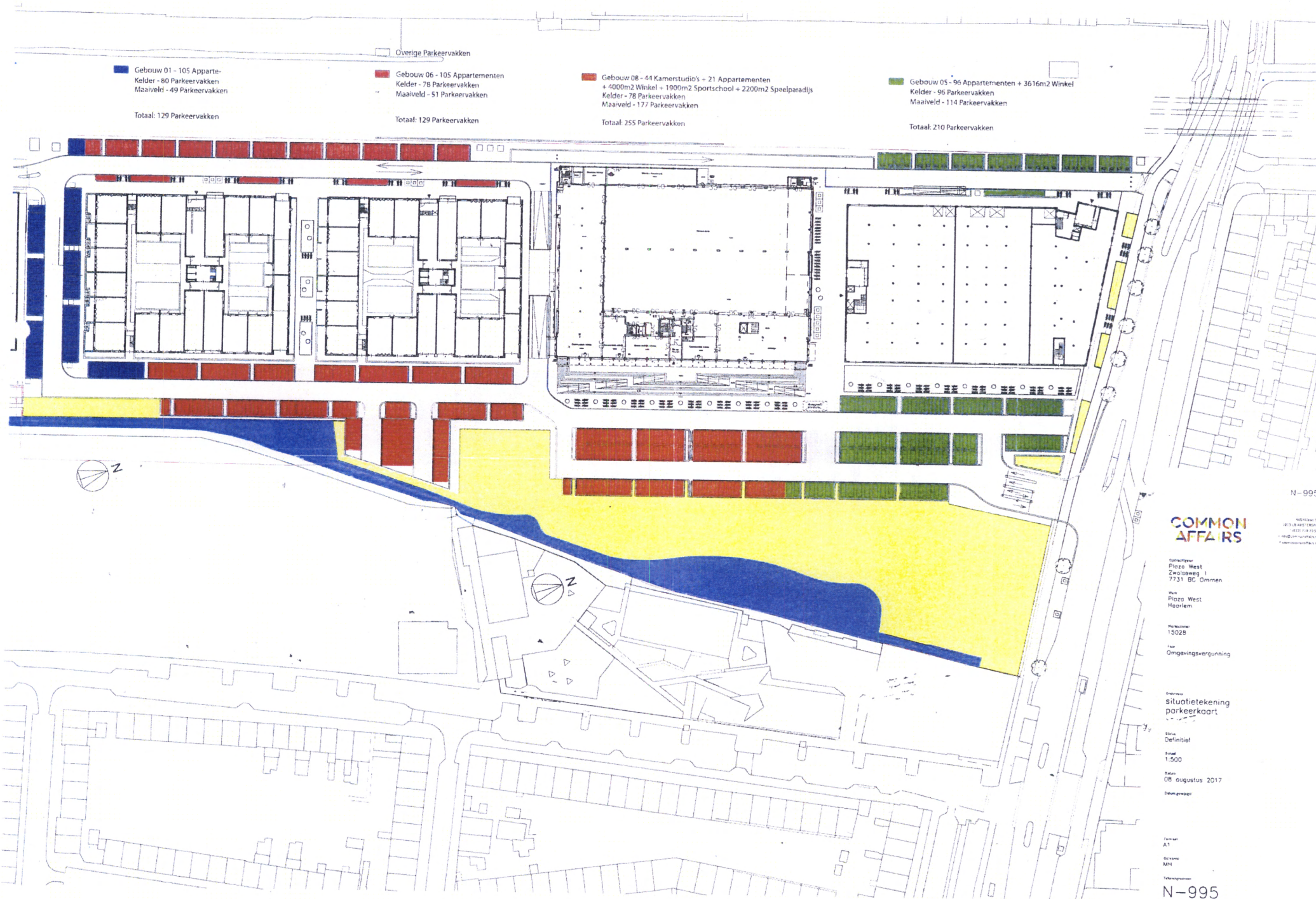
gebouw	Parkeervraag maatgevende moment	Maatgevende moment	Aanbod maaiveld	Aanbod garage	Tekort/overschot
1.	129	werkdagavond	49	80	0
5.	210	zaterdagmiddag	114	96	0
6.	129	werkdagavond	51	78	0
8.	255	zaterdagmiddag	177	78	0

Tabel 3.2: Parkeervraag maatgevende moment per gebouw afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit

4 Conclusies

Uit de parkeerbalans worden de volgende conclusies getrokken:

- Om per gebouw voldoende parkeerplaatsen te realiseren dient per gebouw de parkeervraag op het maatgevende moment te worden gefaciliteerd. Dat komt erop neer dat voor de gebouwen 1, 5, 6 en 8 respectievelijk 129, 210, 129 en 255 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden (in totaal 723 parkeerplaatsen).
- In de situatie na realisatie van de verschillende gebouwen is dubbelgebruik tussen de functies in de verschillende gebouwen mogelijk. Op het maatgevende moment bedraagt de parkeervraag van de verschillende gebouwen in totaal maximaal 647 parkeerplaatsen (op een koopavond).
- In de parkeergarage worden 332 parkeerplaatsen gerealiseerd. Om de parkeervraag per gebouw te faciliteren (totaal van 723 parkeerplaatsen) dienen minimaal 391 parkeerplaatsen op maaiveld te worden gerealiseerd.
- Uit de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld alsmede in de parkeerkelder (deels) openbaar toegankelijk moeten zijn om de parkeervraag te faciliteren.



■ Gebouw 01 - 105 Apparte-
Kelder - 80 Parkeervakken
Maaiveld - 49 Parkeervakken

Totaal: 129 Parkeervakken

■ Gebouw 06 - 105 Appartementen
Kelder - 78 Parkeervakken
Maaiveld - 51 Parkeervakken

Totaal: 129 Parkeervakken

■ Gebouw 08 - 41 Kamerstudio's + 21 Appartementen
+ 4000m² Winkel + 1900m² Sportschool + 2200m² Speelparadijs
Kelder - 78 Parkeervakken
Maaiveld - 177 Parkeervakken

Totaal: 255 Parkeervakken

■ Gebouw 05 - 96 Appartementen + 3616m² Winkel
Kelder - 96 Parkeervakken
Maaiveld - 114 Parkeervakken

Totaal: 210 Parkeervakken

Overige Parkeervakken

N-995

**COMMON
AFFAIRS**

Wijkwplaza 71
4713 LB Breda
06 2511 4233
info@commonaffairs.nl
www.commonaffairs.nl

Opdrachtgever
Plaza West
Zwaluwenweg 1
7731 BC Ommen

Plan
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Tipe
Omgevingsvergunning

Overname
situatietekening
parkeerkaart

Status
Definitief

Schaal
1:500

Datum
08 augustus 2017

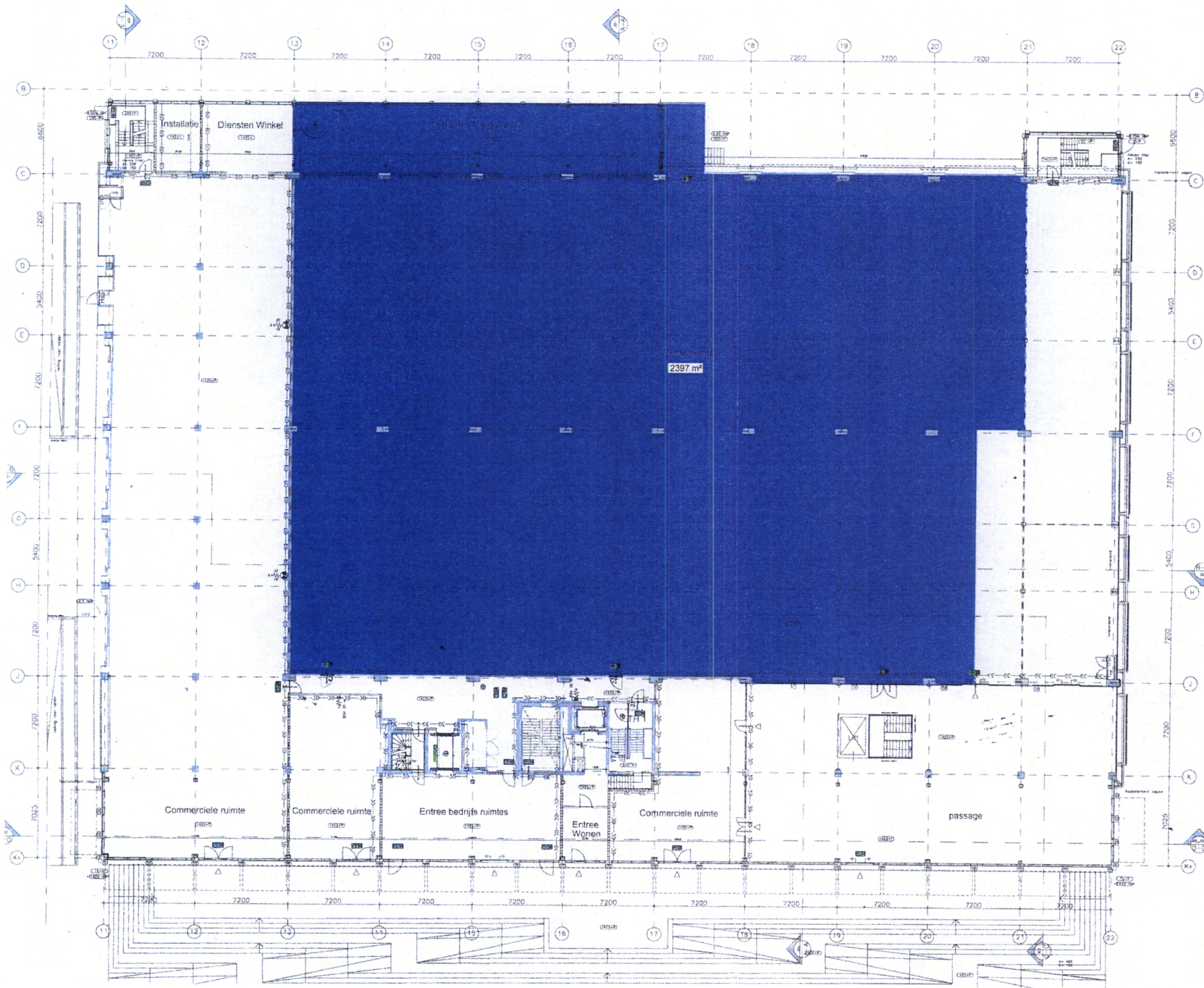
Datum ontwerp

Functie
A1

Ontwerper
M&M

Tekeningnummer

N-995



Revoni: BVO
 supermarkt

N904_200

COMMON AFFAIRS

Project: Plaza West, Haren, B.V.
 Engineering: 7731 GC, Haren

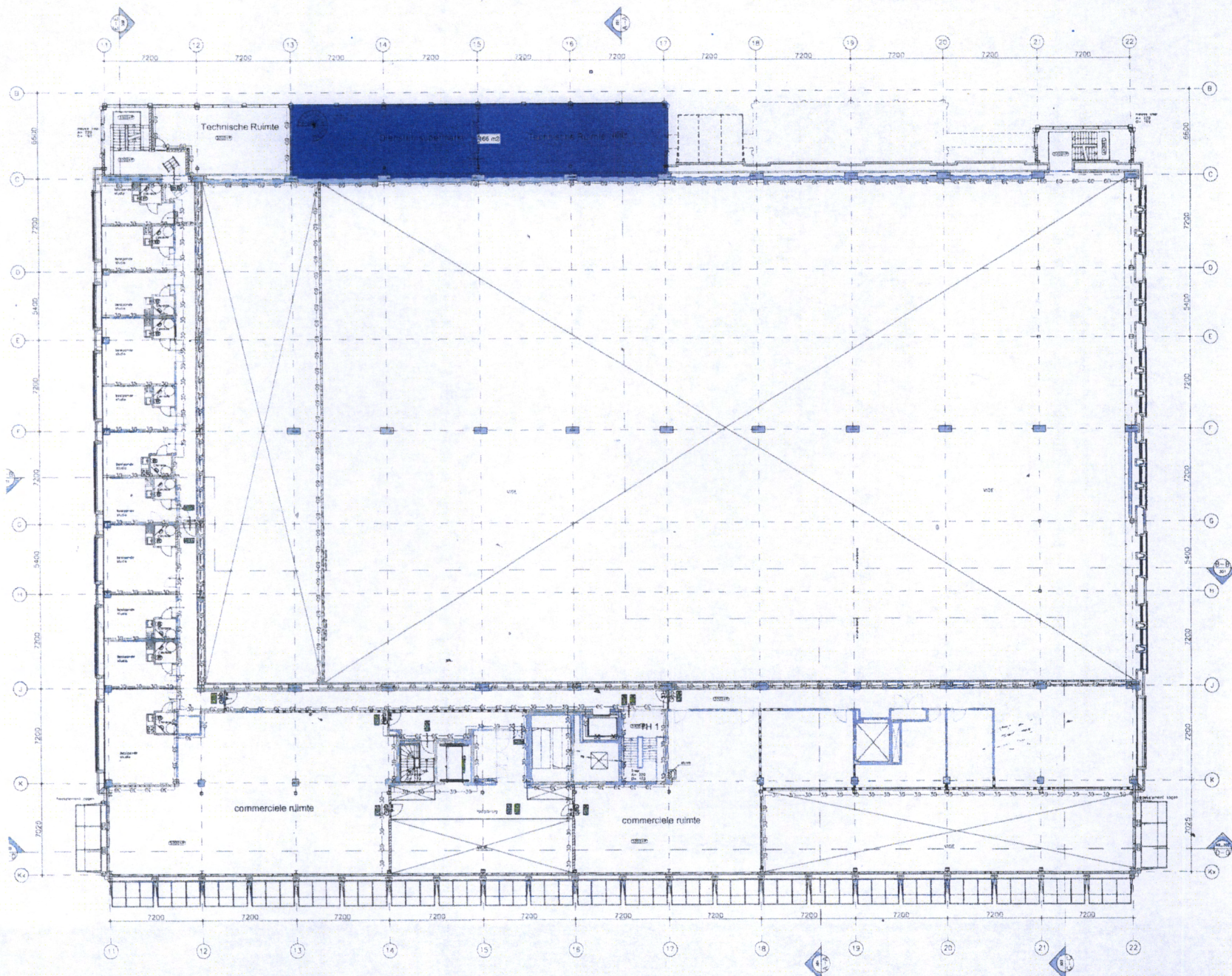
Project: Plaza West, Haren, gebouw B
 Revision: 15028
 Date: 08 augustus 2017

Project: Begane grond
 BVO Supermarkt

Scale: 1:100
 Date: 08 augustus 2017

Scale: A5
 Date: 08 augustus 2017

N904_200



Revooi BVO
 ■ supermarkt

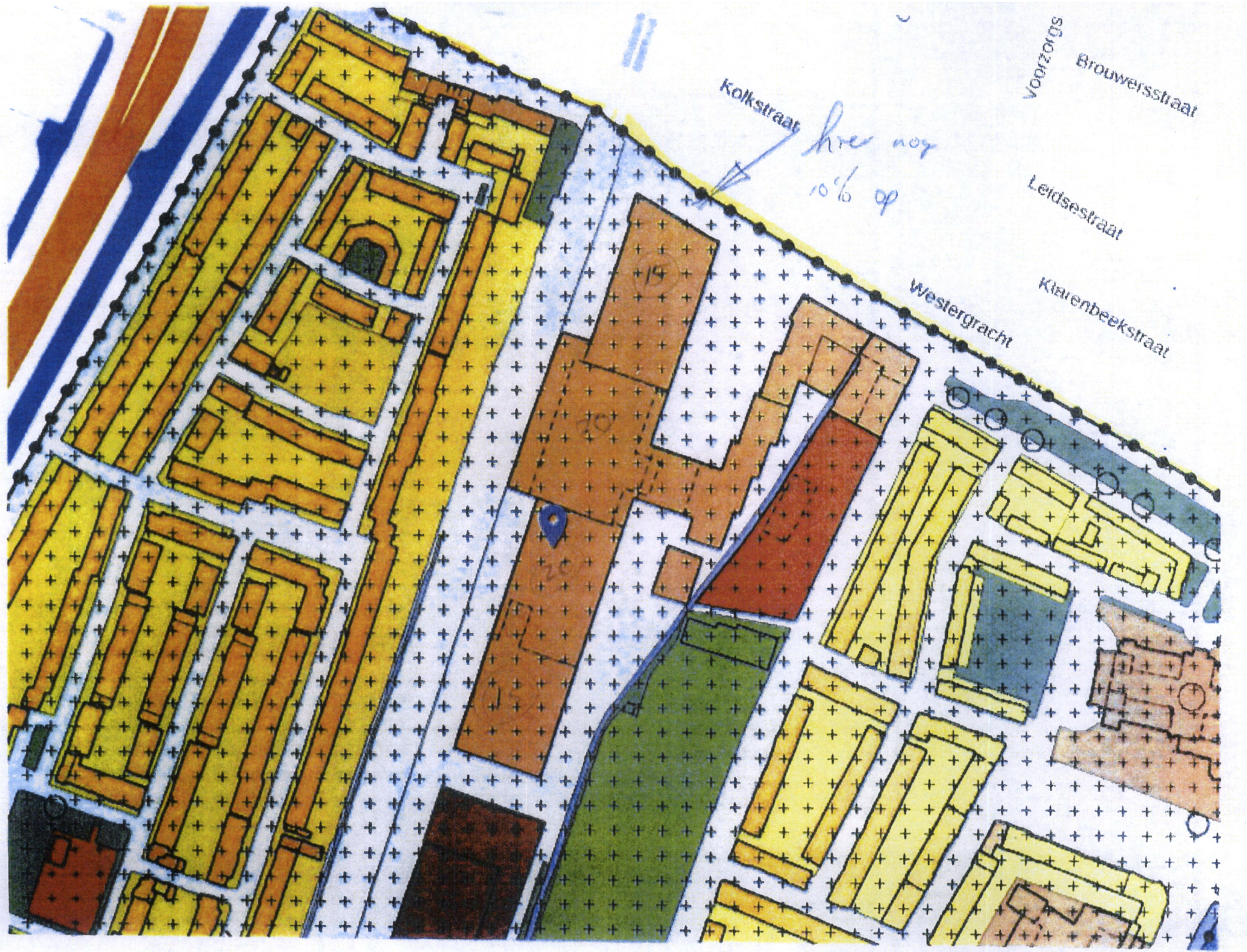
N-904_201

COMMON AFFAIRS

Revooi West Houten BV
 Engweg 1
 3721 GC Dinslaken
 Revooi West Houten gebouw B
 1502B
 Oplegvergunning

Van Overlapping
 BVO supermarkt
 Revooi
 1502B
 16 december 2018
 8 september 2017

N-904_201



Kolkstraat

hoe nog
10% op

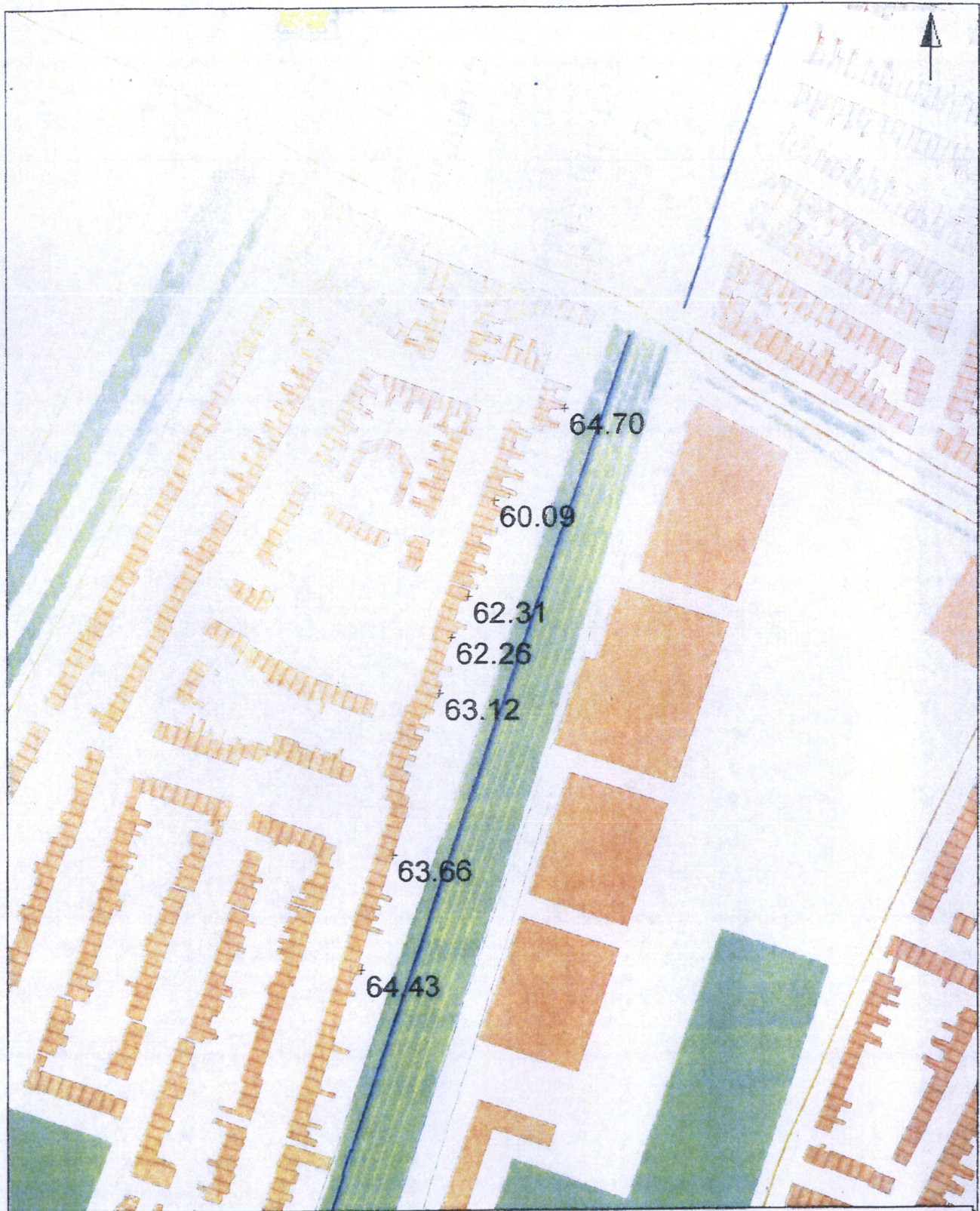
Voorzorgs

Brouwersstraat

Leidsestraat


Westergracht

Klauwenbeekstraat

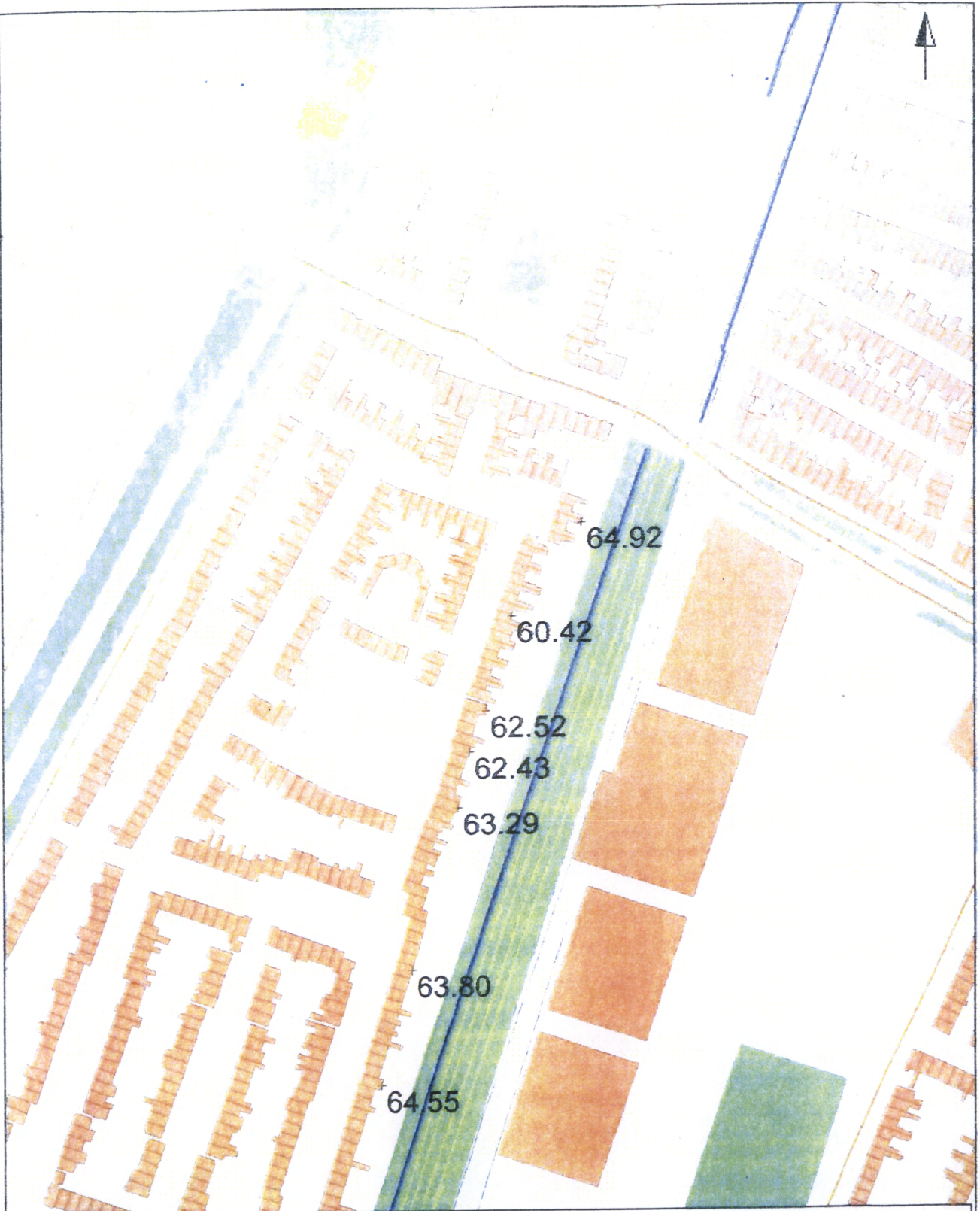


Geluidbelasting input railverkeer
Lden bouwhoogten of bestemmingsplan

algemeen		weg/railverkeer	industrielawaai
---- gebouw	---- hardzacht-overgang	---- rijlijn	+B bron
+ waarmeepunt	---- hoogtelijn+scherm	---- baanvak	+T tank/silo
---- scherm-scherp	---- hoogtelijn	---- woonwijk	---- terreinelement
---- scherm-stomp	+R raster		---- vegetatie
---- scherm-extra-stomp			


 Haarlem

0 1 : 2500 250



Geluidbelasting input railverkeer
 Lden bouwhoogten of bestemmingsplan

plus 10%

algemeen

- gebouw
- + waarneempunt
- scherm-scherp
- scherm-stomp
- scherm-extra-stomp

- hardzacht-overgang
- hoogtelijn+scherm
- hoogtelijn
- +R raster

weg/railverkeer

- rijlijn
- baanvak
- woonwijk

industrielawaai

- +B bron
- +T tank/silo
- terreinelement
- vegetatie



Haarlem

0

1 2500

250