

Staten Bolwerk 2
2011 ML Haarlem

Tel. 023 - 532 62 40
Fax 023 - 532 27 06
E-mail info@koppenjager.nl

BTW nr. NL 814009001B01
KvK: 34217377

Het College van Burgermeester en Wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Telefaxnummer: 5113034
e-mail: griffie bureau@haarlem.nl

Haarlem, 21-4-2017

Betref: bezwaar omgevingsvergunning Menno Simonszweg 200 te Haarlem,
2016-0920

Geacht College,

Namens cliënten, Vomar Voordeelmarkt b.v., gevestigd te Alkmaar (met supermarkt-vestigingen te Haarlem) en Hoorne Vastgoed b.v., gevestigd te Uitgeest (met registergoederen in eigendom te Haarlem) maak ik hierbij bezwaar tegen de omgevingsvergunning die is verstrekt ten behoeve van het verbouwen en uitbreiden van het EKP gebouw (gebouw 8 Plaza West), aan de Menno Simonszweg 200, 208, 210, 212 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven) te Haarlem. Een kopie van de betreffende vergunningaanvraag en het (ongedateerde) besluit wordt als **bijlage 1** aangehecht.

Cliënten kunnen zich niet vinden in het besluit c.q. de vergunning. Het besluit c.q. de omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan en met de goede ruimtelijke ordening.

Onder andere hebben cliënten de volgende bezwaren:

- Er bestaat strijd met het bestemmingsplan, aangezien het maximum aantal vierkante meters bvo detailhandel wordt overschreden;
- De procedure met betrekking tot de totstandkoming van het besluit is ondeugdelijk verlopen, waarbij onder andere de publicatie van de aanvraag van het besluit onvoldoende duidelijk en onvoldoende specifiek is, terwijl bovendien – voor zover cliënten bekend – het besluit tot vergunningverlening c.q. de omgevingsvergunning niet is gepubliceerd;
- De bouwhoogte overschrijdt de maximum hoogte dien ingevolge het bestemmingsplan is toegestaan, terwijl daarvoor geen noodzaak bestaat en dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is;
- Het plan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en de (toekomstige) aanleg van voldoende parkeerplaatsen is niet gewaarborgd.

- Ten onrechte wordt in het bestreden besluit uitgegaan van de situatie dat gebouwen II, V, VI en VII zullen worden gesloopt. Dat is niet gewaarborgd.
- Ten onrechte wordt geen, of onvoldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft; ten onrechte wordt uitsluitend rekening gehouden met een totale parkeerbehoefte en een totaal aantal parkeerplaatsen bij de ontwikkeling van de gebouwen I, V, VI, VII en VIII, terwijl niet zeker en niet gewaarborgd is dat de ontwikkeling van al die gebouwen zal plaatsvinden.
- Ten onrechte wordt de onderhavige aanvraag voor gebouw 8 separaat beoordeeld, terwijl dit bouwplan onlosmakelijk verbonden is met de bouw/ontwikkeling/gebruik van andere bouwplannen/ontwikkelingen, blok 7.
- De ontsluiting van het op te richten bouwwerk staat nog niet vast c.q. is onduidelijk, zodat er geen vergunning had kunnen worden verleend. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkeersveiligheid niet is gewaarborgd en dat er geen of onvoldoende onderzoek is gedaan naar de verkeersveiligheid, de verkeersafwikkeling en de verkeersdoorstroming.
- Tot slot geldt dat het besluit in strijd is genomen met het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel.

Bovenstaande bezwaargronden zijn nog niet volledig. Namens cliënten verzoek ik u mij een termijn te geven voor het indienen van de aanvullende gronden van dit bezwaarschrift.

Op grond van het voorgaande en op grond van het nog in te dienen aanvullend bezwaarschrift verzoek ik u het bestreden besluit te vernietigen en aan cliënten de kosten te vergoeden die zij reeds hebben gemaakt en nog zullen maken in verband met deze bezwaarschriftprocedure.

Hoogachtend,


R.A.M. Seham.



Haarlem

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Haarlem.

Nr. 2833

6 januari

2017

**Haarlem, aanvraag omgevingsvergunning Menno Simonsweg 200,
2016-09020, Plaza West verbouw, aanbouw en opbouw bestaande EKP
gebouw, 23 december 2016**

De bovenstaande aanvraag is binnengekomen, deze ligt niet ter inzage en is niet digitaal te volgen.

Belanghebbenden worden erop gewezen dat de publicatie van de ingekomen aanvraag NIET betekent dat vergunning wordt verleend of zal worden geweigerd. Eventuele ontwerpbesluiten om ontheffing te verlenen en verleende vergunningen zullen te zijner tijd worden gepubliceerd, waarna de mogelijkheid bestaat de plannen in te zien en eventuele zienswijzen in te dienen c.q. bezwaar te maken.

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum
Ons kenmerk 2016-09020
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen 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 t/m 76 (even en oneven) te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-09020.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, op grond van artikel 2.7 Bor om af te wijken van artikel 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Pijlsaan e.o.";

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.
- Bouwveiligheidsplan.

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres;
- de verzenddatum van uw brief;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de redenen voor uw bezwaar;
- datum en uw handtekening.

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd, blijft de vergunning in werking totdat over het verzoek is beslist. Pas nadat de voorlopige voorziening is toegewezen, wordt de werking van de beschikking geschorst.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

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

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 23 december 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw (gebouw 8Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5555, plaatselijk bekend Menno Simonszweg 208, 210 en 212 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven) te Haarlem.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-09020;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
3. minerale wol;
4. papier;
5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeoordrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-09020;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd;

- Aan het gebruik van een verleende omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat hierover eerst 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 een fietsroute langs het spoor;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven, indien kan worden voldaan aan de voorwaarden die ik heb beschreven in mijn rapportage.

- De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7. De brandveiligheidsinstallaties moeten overeenkomen met het totale brandveiligheidsplan voor alle met elkaar verbonden parkeerblokken.

- Het definitieve ontwerp van de buitenruimte en de uiteindelijke bluswatervoorzieningen (brandkranen en/of bluswaterbronnen) bepalen op welke wijze de brandweer bij blok 8 kan optreden. Voorzieningen als een brandweeringang en droge blusleiding (DBL) zullen hierop aangepast moeten worden.

- droge blusleiding: afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet mogelijk een DBL toegepast worden.

- Bluswatervoorziening: afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet mogelijk een alternatieve brandkraan toegepast worden.

7

- **Brandweeringang:** afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet een brandweeringang beschikbaar zijn.
- **Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten:** afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet de bereikbaarheid van het plangebied uitgewerkt worden.
- **Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen:** afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en rijbanen moeten opstelplaatsen aangelegd worden.
- **Hulp bij ontruiming bij brand:** de gebruikers van blok 8, met uitzondering van woningen, moeten een ontruimingsplan opstellen.

Bouwregels

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter.

Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bvo met een maximum van 50 m²;
- c. het totaal aan bvo detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m², waarvan maximaal 4000 m² voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m² bvo;
- d. het totaal aan bvo kantoor mag niet meer bedragen dan 13000 m²;
- e. het totaal aan bvo bedrijven mag niet meer bedragen dan 21000 m².

Strijdigheden:

- De bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 22 meter. Hiermee wordt maximaal toegestane bouwhoogte overschreden.
- Ter plaatse geldt de functieaanduiding 'wonen uitgesloten. In artikel 8.1.3 onder c van de regels van het bestemmingsplan is wonen uitgesloten met uitzondering van de bovenste verdieping, waar wonen is toegestaan. In het gebouw wordt op derde verdieping, waar reeds twee extra studio's gerealiseerd.

Binnenplanse ontheffing is mogelijk voor de overschrijding van de voorgeschreven maten met 10 %, met toepassing van de in artikel 27 opgenomen algemene afwijkingsregels:

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van: a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: a. het straat- en bebouwingsbeeld; b. de verkeerssituatie ter plaatse; c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; d. de brandveiligheid en rampenbestrijding; e. cultuurhistorische waarden.

Het bestemmingsplan bevat geen ontheffingsmogelijkheid voor het wonen op een andere verdieping dan de bovenste verdieping.

Ontheffing is alleen mogelijk met een buitenplanse ontheffing (kruimelgeval) als bedoeld in artikel 4 onder 9 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2 van de Wabo.”

- De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 8.1.3 onder c van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Pijlslaan e.o.". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
 - een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
 - de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, op deze grond wel worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 14 februari 2017.

De commissie heeft het ontwerp getoetst aan de algemene ruimtelijke kwaliteitscriteria. De commissie is van oordeel dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het ter plaatse stedelijke interieur. Het bestaansrecht van het gebouw omvat meer dan het eigen functioneren. De vormgeving van het gebouw is begrijpelijk. Het gebouw kan op grond van zijn verschijningsvorm in de tijd worden geplaatst en een verwijzing naar het verleden is zorgvuldig gebruikt. Helderheid en complexiteit verhouden zich op een evenwichtige wijze tot elkaar en het karakter van het gebouw wordt ondersteund door het gekozen materiaal- en kleurgebruik.

De commissie adviseert daarom positief over het plan." Hiermee voldoet het plan aan de redelijk eisen van welstand.

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is voorgelegd aan de brandweer en is getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

"Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven, indien kan worden voldaan aan de voorwaarden die ik heb beschreven in mijn rapportage.

Onderstaand vindt u een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen en voorwaarden:

- De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7. De brandveiligheidsinstallaties moeten overeenkomen met het totale brandveiligheidsplan voor alle met elkaar verbonden parkeerblokken.
- Het definitieve ontwerp van de buitenruimte en de uiteindelijke bluswatervoorzieningen (brandkranen en/of bluswaterbronnen) bepalen op welke wijze de brandweer bij blok 8 kan optreden. Voorzieningen als een brandweeringang en droge blusleiding (DBL) zullen hierop aangepast moeten worden.”

De gestelde voorwaarden zijn rechtstreeks, als voorschriften, in de vergunning opgenomen en daarmee voldoet de activiteit aan de genoemde brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

De aanvrager betreft het aanpassen van het bestaande gebouw, passend binnen de voor de gehele ontwikkeling van het EKP-terrein opgestelde ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is onderdeel van een ontwikkeling van 8 gebouwen. Voor de gebouwen I, V, VI en VII (aanvraagnummers 2016/5312; 2016/05313; 2016/05314; en 2016/05315) is gelijktijdig een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij de beoordeling van deze aanvraag is ook uitgegaan van de sloop van de gebouwen II, III en IV. Gebouw VIII is bestaand en beschikt over een parkeerkelder van 80 parkeerplaatsen (vergunning nr. 2012/00582) en is bij de beoordeling betrokken.

De ontwikkeling van de gebouwen I, V, VI, VII en VIII hebben gezamenlijk een behoefte aan 824 parkeerplaatsen en voorzien in een totaal van 876 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling voorziet in de eindfase in een totaal van 739 parkeerplaatsen waarvan 119 privéstallingsplekken en 738 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Het parkeergebouw zelf veroorzaakt geen behoefte aan parkeerplaatsen, maar faciliteert de andere gebouwdelen van deze ontwikkeling. Het bouwplan voldoet hiermee aan de parkeernorm.

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 eerst 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 een fietsroute langs het spoor.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften bouwverordening

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 8 en artikel 25 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

Medewerking is echter op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4 onder 9 van bijlage II Bor mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

"De aanvraag betreft de nieuwbouw van gebouw 8 van het project Plaza west. Deze aanvraag vormt samen met de al vergunde gebouwen 1,5 en 6 de westspoorzijde van de gebiedsontwikkeling Plaza west. Deze blokken zijn de eerste fase van een project waar in totaal 8 deelblokken gefaseerd worden ingediend en uitgevoerd.

De aanvraag omvat de verbouwing van het bestaande EKP gebouw en betreft grofweg een drie tal delen:

1. Een nieuwe voorbouw als 'markthal' aan de Oostzijde t.b.v. de commerciële ruimtes (incl. rolpaden vanuit de kelder naar de passage voor de supermarkt)
 2. Een nieuwe aanbouw aan de spoor zijde t.b.v. de expeditieruimtes (met nieuwe vluchttrappenhuizen)
 3. Een tweetal opbouwen met appartementen als 'strandhuisjes' op het dak.
- Daarnaast worden er een beperkt aantal aanpassingen gedaan aan het bestaande gebouw, zo worden de bestaande gevels schoongemaakt en verfraait met metalen frames, nieuwe hekwerken, luifels en panelen geplaatst een nieuwe lift t.b.v. de woningen geplaatst en een extra vluchttrap vanuit de kelder geplaatst.

Gebouw 8 is niet direct passend in het bestemmingsplan omdat de nok van de strandhuisjes 22 meter bedraagt . Voor deze strijdigheid is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 10% af te kunnen wijken voor de bouwhoogte. Bij toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid dient getoetst te worden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. Het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De verkeerssituatie ter plaatse;
3. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. De brandveiligheid en rampenbestrijding;
5. Cultuurhistorische waarden.

Naast de strijdigheid ten aanzien van de hoogte zijn ook de studio's op de derde verdieping in strijd. Dit omdat voor gebouw 8 alleen wonen op de bovenste verdieping is toegestaan.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat het EKP gebouw (gebouw 8) blijft bestaan. Dit bestaande gebouw heeft een opgetilde begane grondlaag. Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is deze hoogte aan te houden als het nieuwe maaiveld voor gebouwen 1,6 en 8. Het dek dat ontstaat wordt voor het deel waar er op de begane grond woningen grenzen autovrij en krijgt een groene uitstraling. Onder het dek ontstaat ruimte voor parkeren en ontsluiting. Deze oplossing is in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit van het gebied. Gebouw 5 grenst niet aan het dek maar is met 16,5 meter wel hoger dan de toegestane 15 meter. De reden daarvoor is de commerciële plint op de begane grond van gebouw 5. De verdiepingshoogte daarvan is hoger dan een standaard woonlaag.

Het geheel vormt een heldere stedenbouwkundige structuur van drie even grote gebouwen met het bestaande gebouw, dat door de hogere hoogte en de eigen uitstraling een bijzonder gebouw wordt in het totaal. De gebouwen worden aaneengesmeed door een openbare ruimte waaronder (half) verdiept wordt geparkeerd.

Het straat- en bebouwingsbeeld

De hoogte overschrijding heeft betrekking op de kapjes van de strandhuisjes op gebouw 8. De strandhuisjes zijn onderdeel van het totaalontwerp en dragen bij aan de bijzondere uitstraling van het gebouw. Door de positie van de huisjes zullen deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de straten in het projectgebied. Van grotere afstand zijn de strandhuisjes zichtbaar en dragen bij aan de herkenbaarheid van het Plaza west project.

De verkeerssituatie ter plaatse

Uit een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De aangrenzende gronden zijn onderdeel van de ontwikkeling. De gebruiksmogelijkheden van deze gronden staan ten dienste van de ontwikkeling.

De brandveiligheid en rampenbestrijding

De gebouwen voldoen aan de gestelde landelijke eisen.

Cultuurhistorische waarden

In het gebied zijn geen monumentale of beeldbepalende gebouwen opgenomen.

Wonen is gewenst

In het Uitwerkingsplan EKP is aangegeven dat minimaal 210 woningen gewenst zijn. Dit aantal is opgenomen omdat ten tijde van de planontwikkeling het bouwen van kantoren lucratiever was en er een groot risico bestond op een monofunctionele invulling van het gebied. Daarnaast was er toen ook al een schaarste op de woningmarkt. Gemeente Haarlem heeft een flinke woningbouwopgave. Tot 2025 moeten er 7.500 woningen worden gebouwd om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. Twee extra studio's, naast de strandhuisjes op het dak zijn in dat licht dan ook niet bezwaarlijk.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 23 december 2016;
- Toelichting indiening omgevingsvergunning gebouw 8;
- 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 B-200: bestaande situatie (AB-100, A-199, AB-200;AB-201,AB-202, AB-203, B-204, AB-301, AB-401)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;
- Constructieberekening Viro-rapport 13805-2001 d.d. 20-12-2016;
- Brandbeveiligingsconcept stallingsgarage (blok 7) d.d. 11-07-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-994: hoofdleidingen Gas, water en electra d.d. 20-12-2016;
- Document N-991: Rapportage Bouwbesluittoets Deerns;
- Tekening N-201A: plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-202A: plattegrond tweede verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-203A: plattegrond derde verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-204A: Tekening vierde verdieping d.d. 23-01-2017;
- Tekening N-200A: plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-205A: Dakaanzicht d.d. 27-01-20-17;
- Tekening N-199A: plattegrond kelder d.d. 23-01-2017;
- Tekeningblad N-999: Renvooi d.d. 27-01-2017;
- Brandveiligheidsadvies Nieman: herinrichting EKP-gebouw d.d. 17-4-2015;
- Tekening N-700: principedetails d.d. 13-02-2017;
- Memo 130916 Rho-adviseurs: parkeerbehoefte d.d. 08-03-2017;
- Document concept fasering parkeren;
- Document parkeerbehoefte.

2017/195798

25/4

Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem

Bezwaar betreft:

Bezwaar tegen Omgevingsvergunning Menno Simonszweg 208, 210 en 2012 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven), 2016-09020, verbouwen en uitbreiden bestaande EKP-gebouw (gebouw 8 Plaza West), ontheffing handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, verzonden 13 maart 2017.

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum: 20 april 2017

Indiener: Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem
Leendert Meeszstraat 104
2015 JT Haarlem

Geacht College,

De Stichting Westelijk Tuinbouwgebied maakt bezwaar tegen de genoemde door u verleende omgevingsvergunning voor gebouw 8 van Plaza West.

De Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem (verder afgekort als SWTH) beijvert zich al meer dan 20 jaar voor het open en groen houden van het Westelijk Tuinbouwgebied. Wij weten ons gesteund door circa 500 vrienden/donateurs. Ook het behoud van de cultuurhistorische waarden in en om het gebied is een van onze doelstellingen. Tot de cultuurhistorische waarden behoren de zichtlijnen op historische gebouwen in de stad, zoals de Oude Bavo op de Grote Markt en de Nieuwe Bavo aan de Leidsche Vaart/hoek Westergracht.

SWTH is tegenstander van de voorliggende bouwplannen van woningen op het voormalige EKP-terrein vanwege de te grote bouwhoogte in combinatie met de massaliteit van de bouwblokken; deze bouwplannen doen te veel afbreuk aan de cultuurhistorische zichtlijnen op de Nieuwe Bavo, vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied en vanaf de Elswoutslaan.

Op grote delen van onder meer de Elswoutslaan, Ramplaanspad en Leendert Meeszstraat is in de huidige situatie het grootste deel van het schip met de kleurige transepttorentjes van de kathedrale basiliek te zien. Dit vormt een wezenlijk onderdeel van de beeldkwaliteit op de stad. Door de nieuwbouw van Plaza West zal het zicht op het schip met de transepttorentjes straks grotendeels tot geheel wegvallen. Daarmee wordt onherstelbare schade aan het stadsbeeld vanuit genoemde lokaties toegebracht.

Dit wordt geïllustreerd door bijgaande twee foto's: foto 1 is vanaf de Elswoutslaan en foto 2 vanaf de Leendert Meeszstraat genomen. De rode lijnen geven de contouren van de nieuwbouw Plaza West aan.

Het is staand beleid van de gemeente Haarlem en dat van gemeente Bloemendaal en van provincie Noord-Holland, om zichtlijnen en zichtvelden op de stad Haarlem veilig te stellen en open ruimten te behouden. In 2005 heeft de gemeente Haarlem het Structuurplan 2020 vastgesteld, waarin genoemd beleid is opgenomen. Op bijgaande figuur 2.6 Stedelijke Waarden is onder meer de zichtlijn Elswoutslaan-Nieuwe Bavo aangegeven.

Dit beleid is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand van 2017, in de Structuurvisie 2010 van gemeente Bloemendaal en ook in het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand van 2017.

SWTH maakt daarom bezwaar tegen de bouw van gebouw 8 vanwege de bouwhoogte, en verzoekt de bouwhoogte zodanig aan te passen dat het huidige zicht op de Nieuwe Bavo vanaf de Elswoutslaan en vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied behouden blijft.

Wij zijn daarbij van mening dat:

1. U het belang van de historische zichtlijnen op de Nieuwe Bavo niet of onvoldoende heeft meegewogen in de beoordeling van de bouwplannen.
2. U uw bevoegdheid om 10% af te wijken van de in het bestemmingsplan bepaalde maximale bouwhoogte onterecht heeft toegepast. Wij zijn van mening dat in dit geval geen afwijking naar boven moet worden toegestaan, om het huidige zicht op de Nieuwe Bavo vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied en vanaf de Elswoutslaan te behouden.
3. In het ontwerp ten onrechte wordt uitgegaan van een PEIL dat op een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP+0,70 m is gebaseerd. Wij menen dat in dit geval moet worden uitgegaan van de kruinhoogte van de Menno Simonszweg, en die bedraagt circa NAP +0,33 m.

De bouwhoogte voor het gebouw 8 in de voorliggende omgevingsvergunning is ca. 22,37 m ten opzichte van de kruin van de Menno Simonszweg, SWTH is van mening dat de bouwhoogte beperkt moet blijven tot de hoogte van het bestaande gebouw, namelijk ca. 17,30 m ten opzichte van de kruinhoogte van de Menno Simonszweg (zonder de blauwe opbouw).

In de bijlagen geven wij een nadere toelichting op de drie bovengenoemde punten in dit bezwaar.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uit naar een positieve en passende reactie.

Namens bestuur SWTH,

H. Meijer
bestuurslid

Bijlagen:

1. Toelichting op het bezwaar gebouw 8
2. Foto 1 zicht op Nieuwe Bavo vanaf Elswoutslaan
3. Foto 2 zicht op Nieuwe Bavo vanaf Leendert Meeszstraat
4. Figuur 2.6 Stedelijke Waarden

BIJLAGEN

Toelichting bezwaar van SWTH op verleende Omgevingsvergunningen Menno Simonszweg 208, 210 en 2012 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven), gebouw 8 Plaza West, ontheffing handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, verzonden 13 maart 2017.

Geacht College,

Ter toelichting van ons bezwaar tegen de genoemde door u verleende omgevingsvergunning berichten wij u het volgende:

1. Cultuurhistorische waarden/zichtlijnen op de stad/zichtlijnen op de Nieuwe Bavo

In het ontwerp en in de vergunning wordt geen of onvoldoende aandacht besteed aan cultuurhistorische waarden van het gebied en van de omgeving van het bouwplan

In de vergunning wordt bijvoorbeeld onder "Activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening", onder "Cultuurhistorische waarden" vermeld dat: **"In het gebied zijn geen monumentale of beeldbepalende gebouwen opgenomen"**.

SWTH is van mening dat het ontwerp en de beoordeling van het ontwerp van het bouwplan voorbij gaan aan de aanwezigheid van de Nieuwe Bavo in de directe omgeving van het bouwplan. De Nieuwe Bavo is een Rijksmonument en beeldbepalend voor de directe omgeving van het bouwplan en voor een groot deel van de stad en de omgeving daarvan.

Het is staand beleid van de gemeente Haarlem en dat van gemeente Bloemendaal en van provincie Noord- Holland, om zichtlijnen en zichtvelden op de stad Haarlem veilig te stellen en open ruimten te behouden. Dit beleid is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand van 2017, in de Structuurvisie 2010 van gemeente Bloemendaal en ook in het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand van 2017.

In 2005 heeft de gemeente Haarlem het Structuurplan 2020 vastgesteld, waarin genoemd beleid is opgenomen. Op bijgaande figuur 2.6 Stedelijke Waarden is onder meer de zichtlijn Elswoutslaan-Nieuwe Bavo aangegeven. De geformuleerde doelstellingen bij Stedelijke waarden zijn daarbij:

- bij ruimtelijke ontwikkelingen integreren en zo mogelijk herstellen van historische elementen en structuren ten behoeve van de beleving van de stad.
- versterking van bestaande structuren, vergroting van beleving en herkenbaarheid.
- vergroten samenhang in het stedelijk patroon, integreren van zichtlijnen in ontwerpen voor gebieden.

Wij dringen er bij de gemeente op aan om dit beleid alsnog toe te passen op dit bouwplan door de bouwhoogte zodanig te verlagen dat het huidige zicht op de Nieuwe Bavo vanaf de Elswoutslaan en het westelijk Tuinbouwgebied ongewijzigd blijft.

2. Afwijkingsbevoegdheid bouwhoogte

Op basis van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10% (hoofdstuk 3 artikel 27 lid 1 sub a). In dit geval is deze afwijking van 10% al door de aanvrager meegerekend in de bouwhoogte. In de vergunning is het toepassen van deze 10% afwijking op de bouwhoogte naar boven naar de mening van SWTH onterecht toegekend door B&W. Er is geen of onvoldoende rekening gehouden met het behoud van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo vanaf de Elswoutslaan en het Westelijk Tuinbouwgebied en ook gaat B&W voorbij aan de bouwregels van het bestemmingsplan Pijlslaan waarin is aangegeven dat geen woningen op het dak van het bestaande gebouw zijn toegestaan. SWTH dringt er bij B&W op aan om geen gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid op de bouwhoogte en tevens om het bestemmingsplan te respecteren en dus geen woningen op het dak moet toestaan. Alleen dan kan het zicht op de Nieuwe Bavo vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied en vanaf de Elswoutslaan worden behouden.

3. PEIL

In het voorliggende ontwerp is het PEIL en daarmee de bouwhoogte gebaseerd op een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP +0,70 m. De aanvrager hanteert daarbij lid b van artikel 1.67 van de Regels van het bestemmingsplan: "PEIL: voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan".

SWTH is van mening dat lid b van dat artikel niet is toe te passen omdat het terrein waar gebouw 8 staat niet is te meten door de aanwezigheid van het bestaande gebouw. Ook is een gemiddelde terreinhoogte van NAP +0,70 m gebaseerd op onvolledige en onjuiste gegevens. De terreinen voor de gebouwen 1, 6, 8 en 5 zijn niet of niet geheel te meten door de aanwezigheid van bestaande gebouwen en er zijn relatief hoge terreingedeelten meegerekend die zijn aangelegd ten behoeve van de toegang tot deze gebouwen, want die hebben een verhoogde begane grondvloer voor laden en lossen van treinen en vrachtwagens. Het zijn derhalve grondconstructies behorende bij de gebouwen en kunnen niet als het normale maaiveld of terrein worden gezien.

SWTH is van mening dat lid a van artikel 1.67 PEIL van de Regels van het bestemmingsplan in dit geval van toepassing is: "PEIL: 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".

Uit onze berekening bedraagt de gemiddelde kruinhoogte van de Menno Simonszweg NAP+0,33 m en dat betekent dat het PEIL ca. 0,37 m lager zou moeten zijn dan in het ontwerp wordt gehanteerd.

Foto 1 Zicht op Nieuwe Baro vanaf 81ste

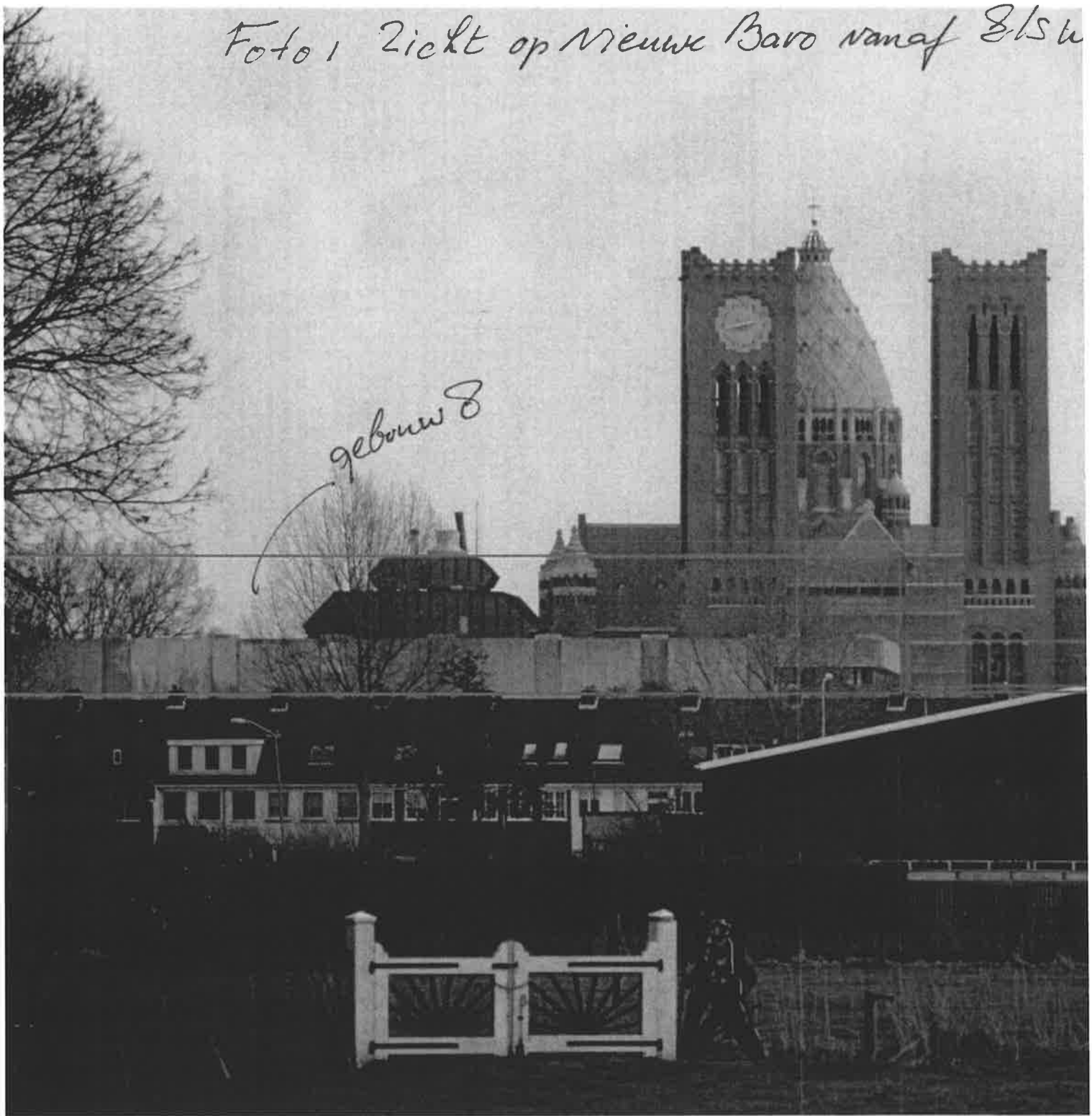
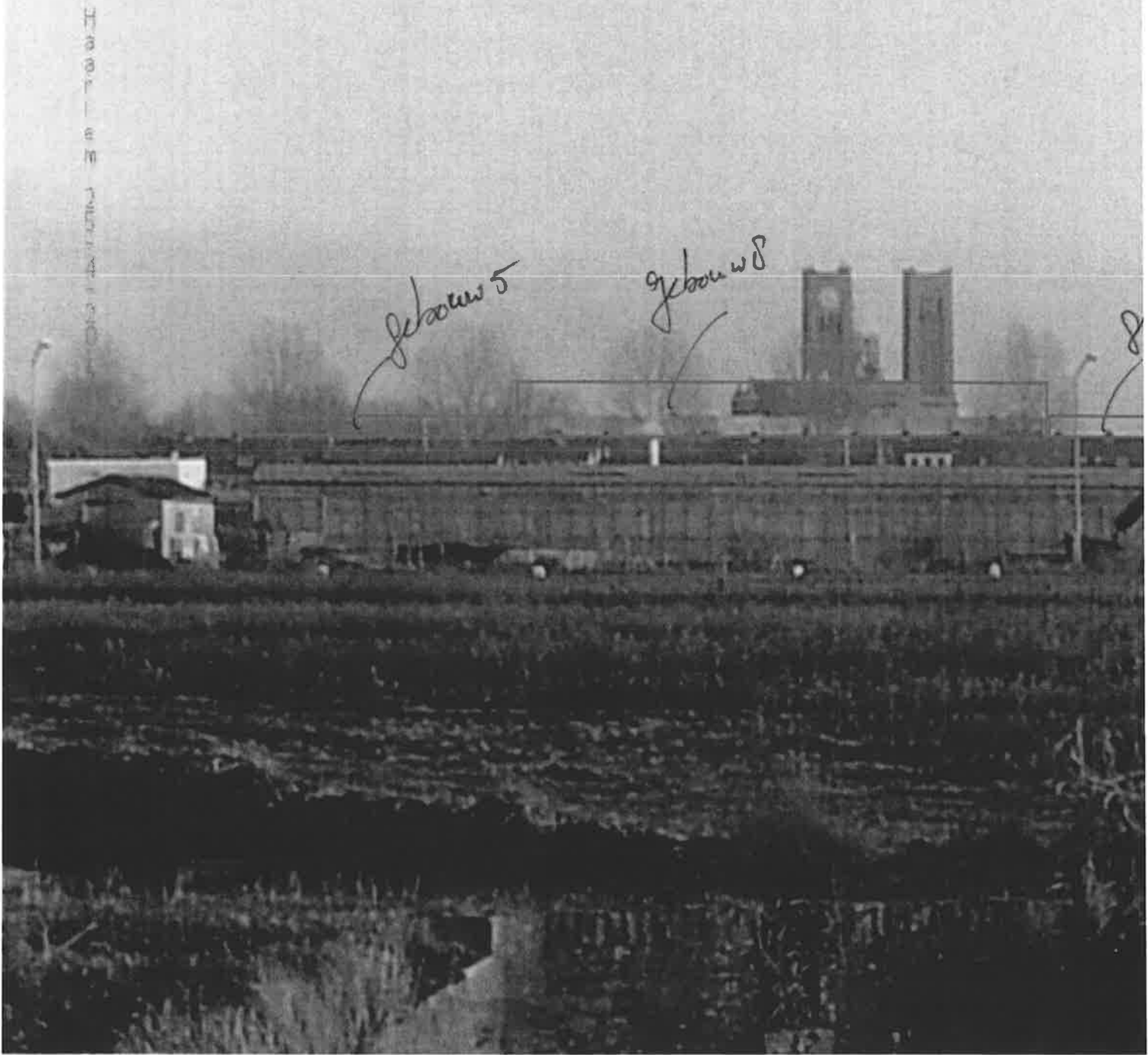
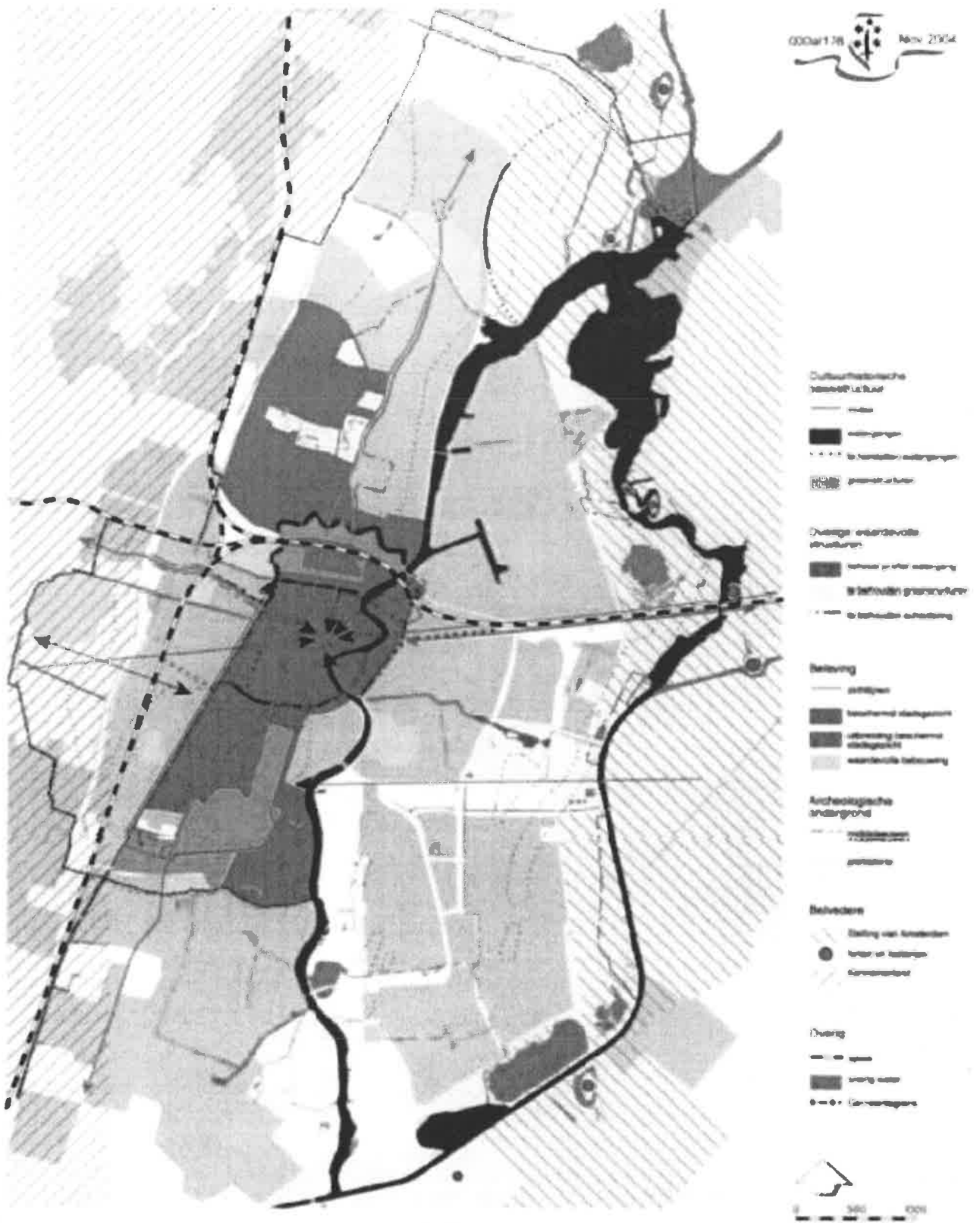


Foto 2: Zicht op Nieuwe Baro vanaf ~~Etten~~ Lee





2.6 Stedelijke waarden

BEZWAAR.

COLLEGE VAN B&W

POSTBUS 511

2003 PB HARLEM.

BEZWAARSCHRIFT

Aan het College van B en W van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum: 21 april 2017

Geacht College,

Hierbij maken:

D. Versluis, belanghebbende,

D. Dijkstra, belanghebbende,

P. Schouten, belanghebbende,

R. Fransen, belanghebbende

C. de Wit, belanghebbende en

J. Vos, belanghebbende

bezwaar tegen de door de gemeente Haarlem verleende omgevingsvergunning, d.d. 13 maart 2017, voor het bouwen 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 Simonsweg 208, 210 en 212 en Menno Simonsplein 8 t/m 76 (even en oneven) te Haarlem.

Waarom dit bezwaar:

Bezwaarmakers zijn niet tegen de bouw van woningen op het voormalige EKP-terrein, maar zijn van mening dat de huidige plannen, door de te grote bouwhoogte in combinatie met de massaliteit van de bouwblokken, te veel afbreuk doen aan de huidige gebiedskenmerken. Door het verlenen van de omgevingsvergunningen zal het karakter van de woonomgeving onomkeerbaar worden aangetast.

De gemeente is het bevoegd gezag om de benodigde integrale omgevingsvergunningen (voor het gehele project 8 stuks) te verlenen. Daarbij is de gemeente procedureel en inhoudelijk verantwoordelijk dat in haar besluiten een goede afweging van alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de orde komen. Wij, als bezwaarmakers, zijn van mening dat de gemeente het onderhavige besluit tot het verlenen van de genoemde omgevingsvergunningen onvoldoende heeft voorbereid en een onzorgvuldige (geen integrale) belangenafweging heeft gemaakt.

Wij baseren onze mening op de geconstateerde afwijkingen op de Wabo-procedure, het vigerende bestemmingsplan Pijlslaan e.o., en op de relevante ruimtelijke beleidsregels en uitgangspunten.

Betreffende een zorgvuldige en complete vergunningaanvraag

Algemeen:

Er mag geen omgevingsvergunning afgegeven worden voordat er een uitgebreid verkeersonderzoek heeft plaats gevonden waarbij minimaal wordt ingegaan op:

- De verkeersafwikkeling in relatie tot andere kruispunten in de omgeving. Met name de spoorwegovergangen ten westen van beide ontsluitende kruispunten zullen negatieve effecten hebben op de verkeersafwikkeling. Omdat deze spoorwegovergangen zo dicht bij de beide kruisingen liggen zal een wachtrij voor de spoorbomen al snel het kruispunt en de rotonde blokkeren;
- De ontsluitingswegen. Hierbij dient naast de Westergracht, De Ruijterweg en de N 208 ook uitgebreid ingegaan te worden op de Eysinkweg en de Pijlslaan
De onderbouwing via welke kant hoeveel procent van het verkeer ontsloten zal worden. Indien dit 'slechts' een expert judgement is dan zou hier nog een gevoeligheidsanalyse gedaan moeten worden met bijvoorbeeld een 60/40, 50/50 of juist een 90/10 verdeling;
- De uitkomst van eventuele verkeerstellingen (datum/soort telling);
Het fietsverkeer in de kruispuntberekeningen, omdat deze fietsers voorrang hebben en dit de beschikbare capaciteit ten behoeve van het autoverkeer sterk kan beïnvloeden.
- De parkeerbalans moet juist zijn onderbouwd.

Pas wanneer deze informatie uit een aanvullend onderzoek wordt verkregen kan een gedegen afweging van belangen worden gemaakt. Dit kan van groot inhoudelijke invloed zijn op de verdere uitwerking van het plan.

De aanvraag van deze omgevingsvergunning is naar ons oordeel onvolledig. Dit is omdat bij het ingediende stuk "Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016" in Hoofdstuk 2.3 verwezen wordt naar:

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

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

Ook ontbreekt in de aanvraag van de vergunning van gebouw 8 het advies van Hoogheemraadschap Rijnland. Uit navraag bij Hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat er geen advies voor gebouw 8 is aangevraagd. Op basis van de Waterparagraaf in de Ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is een positief advies van het Hoogheemraadschap Rijnland **noodzakelijk**.

In de aanvraag omgevingsvergunning gebouw 8 ontbreekt het verkeerskundig onderzoek. Ook ontbreekt een QuickScan (zie BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT).

Omdat de vergunning voor de gebouwen 1, 5, 6 in januari en voor gebouw 8 in maart zijn ingediend en tezamen bijna 400 woningen vertegenwoordigen, had de omgevingsvergunning voor gebouw 8 niet zonder dit onderzoek afgegeven mogen worden, **omdat dit grote verkeersgevolgen op de Westergracht en Pijlslaan heeft.**

De bouwactiviteiten vinden plaats binnen de beschermingszone, mogelijk zelfs **binnen de kernzone van het spoor**, zoals beschreven in "Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen". Zonder toestemming van of namens het ministerie van Infrastructuur en Milieu kan er geen omgevingsvergunning verleend worden.

Betreffende de regels in het vigerende bestemmingsplan

Tekening N-302 "Doorsnede CC DD en EE d.d. 16-12-2016" klopt niet, omdat men er onterecht van uit gaat dat de garage van gebouw 8 in de garage van gebouw 7 uitkomt. Zoals bekend past gebouw 7 niet in het bestemmingsplan en er is nog geen vergunning voor afgegeven. De ontwikkelaar dient deze tekening daarom aan te passen aan de huidige situatie voordat de vergunning verleend wordt. Gebouw 8 dient dus een eigen in- en uitrit te hebben.

De projectontwikkelaar gaat uit van een half verdiepte parkeergarage, terwijl de commissie ontwikkeling juist van een volledig verdiepte parkeergarage uitgaat. Het is dus voorbarig om er vanuit te gaan dat de parkeergarage er komt zoals nu bedacht is.

Volgens tekening " Tekening N-301 doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016.pdf" is het gebouw bij een peil van NAP +0,7m 22 meter hoog. Dit is onjuist, omdat de hoofdingang van het gebouw aan de weg ligt, zal conform artikel 1.67 sub a van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. het peil van de weg gehanteerd moeten worden. Dit is NAP + 0,27 m in plaats van NAP + 0,7 m (zie bijlage 1). De werkelijke hoogte van het gebouw zal bij het verkeerde peil hierdoor **22,43 meter** worden en **is meer dan 10% vrijstelling**.

In bijlage C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Pijlslaan e.o. behorende bij het raadsstuk BBV nr.: 2015/358433 "Bestemmingsplan Pijlslaan e.o." heeft de gemeente op blz. 11 onderstaande reactie op de zienswijze van de heer P. Smit gegeven:

In de nieuwe begripsbepaling is nader gespecificeerd hoe het peil moet worden beoordeeld in voorkomende gevallen. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat het niet mogelijk moet zijn kunstmatig het peil te verhogen. Het door indiener gestelde dat als gevolg van de gewijzigde begripsbepaling het herziene plan 2 meter hoger zal mogen worden, wordt niet nader onderbouwd en berust op een onjuiste interpretatie.

Bovenstaand bevestigt dat NAP + 0,7m niet als Peil gehanteerd mag worden, omdat dit een kunstmatig peil betreft.

In artikel 25.1.1 van het bestemmingsplan staat expliciet aangegeven dat de Maximum goothoogte, bouwhoogte en maximum bouwpercentages niet mogen worden overschreden. Dit geeft aan dat deze bouwhoogtes dus echt niet overschreden mogen worden. Artikel 27 geeft in een algemene regel aan dat het bevoegd gezag kan afwijken van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktes en bebouwingspercentages. Hier is heel bewust het woord " Maximum" weggelaten. M.a.w. er mag wel worden afgeweken, maar alleen naar beneden.

De ontheffing voor artikel 25.1.1 onder a op grond van artikel 27, lid 1 onder a om de bouwhoogte met 10% omhoog te mogen overschrijden dient daarom ongegrond te worden verklaard.

In bijlage 2 "Voorschriften van de Omgevingsvergunning" wordt op pagina 6, 2^e alinea aangegeven dat er pas gebouwd mag worden, nadat er met de gemeente, nood- en hulpdiensten, de verkeerspolitie en de spoorbeheerder overeenstemming is over o.a. de verkeersdoorstroming.

Wanneer er ruim 600 woningen in een bestaande infrastructuur worden gerealiseerd is er een reële kans dat de omliggende wegen het extra verkeer van deze 600 woningen niet aan kunnen. Dit kan grote gevolgen voor de direct omwonenden hebben waar we straks geen inspraak meer op mogelijk is. Daarom willen wij u met klem verzoeken deze vergunning aan te houden tot alle stukken binnen zijn waar de omwonenden hun zienswijzen op kunnen geven. Zo maakt de buurt zich o.a. grote zorgen over de verkeersafwikkeling het aantal parkeerplaatsen, de inpasbaarheid van de een fietsroute langs het spoor, verkeersdoorstroming via het Plaza-West terrein en de verkeersveiligheid.

Uit de begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo d.d. 13 maart 2017, is onderstaande tekst opgenomen in bijlage 3 "overwegingen" op blz 12.

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 eerst 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 een fietsroute langs het spoor."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bovenstaande tekst (blz 12 uit bijlage 3 bij de omgevingsvergunning) geeft aan dat de vergunning onder stringente voorwaarden verleend is. Uit de huidige stand van zaken mag worden opgemaakt dat er nog lang niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden (die als voorschriften aan de vergunning zijn verbonden). Zo is er bijvoorbeeld nog geen positief advies afgegeven door de afdeling verkeersadvisering van de politie. Ook inzake de verkeersafwikkeling ontbreekt nog een gedegen verkeersonderzoek. Ons inziens zijn dit al 2 valide redenen om de verleende omgevingsvergunning gebouw 8 in te trekken in afwachting van het voldoen aan de bovenstaande voorwaarden (voorschriften).

In de voorschriften van de omgevingsvergunning staat op pagina 6, 2e alinea als eis dat er langs het spoor een fietsroute inpasbaar moet zijn. Aan deze eis is op tekening " Tekening N-100; situatietekening nieuwe situatie d.d. 21-12-2016" niet voldaan. Verkeerstechnisch kan hier alleen aan voldaan worden wanneer de parkeervakken aan de kant van het spoor komen te vervallen. De berekening van het mogelijk aantal parkeerplaatsen is daarom niet juist en dient naar beneden bijgesteld te worden.

De gehanteerde norm in " Document parkeerbehoefte" voldoet niet aan art. 26.1 van het bestemmingsplan. Hierin wordt verwezen naar de beleidsregels parkeernormen (voor de juiste normering zie blz. 7 t/m 8 beleidsregels of bijlage 13, blz. 40 t/m 43 van Haarlemse bouwverordening).

De keuze van het type woning is onjuist aangegeven in het document "parkeerbehoefte.pdf" In de "beleidsregels parkeernormen 2015" (blz. 7 t/m 8) en in bijlage 13 van de " Haarlemse bouwverordening" (blz. 40 t/m 43) staat de juiste norm aangegeven.

In de beleidsregels parkeernormen 2015 wordt expliciet verwezen naar de CROW-normen (ASVV-2004). Er is een bewuste keuze gemaakt om niet de CROW-normen (ASVV- 2012) van toepassing te verklaren. Bij dubbelgebruik dient daarom de CROW-normen uit de ASVV 2004 gehanteerd te worden.

Uit een mail van 10-1-2017 van de gemeente Haarlem blijkt dat de keuze van het type woning van onderstaande tarieven afhankelijk is.

Huur:

Sociaal: tot € 710 pm

Middensegment: € 710 - € 950 pm

Duur : vanaf € 950 pm

Koop

Betaalbaar: tot € 215.000,-

Middelduur: € 215.000,- tot € 350.000

Duur: vanaf € 350.000,

Uit de "voortgangsrapportage woningbouwprojecten" van de gemeente Haarlem" (peildatum 31 december 2016) blijkt dat van de 600 woningen die bij Plaza West gebouwd gaan worden er 200 onder "woning sociaal", 200 onder "woning middensegment" en 200 onder "woning duur" gaan vallen (zie bijlage 2 blz. 51). De parkeernorm voor dit type woningen dient daarom in de berekening van het aantal parkeerplaatsen opgenomen te worden.

Volgens het document "document parkeerbehoefte" uit bijlage 4 "STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT" van de omgevingsvergunning is het aantal parkeerplaatsen 857. Men vergeet hierbij te vermelden dat 200 parkeerplaatsen hiervan door de projectontwikkelaar exclusief aan Albert Heijn zijn verhuurd. Deze 200 parkeerplaatsen mogen dus niet meegenomen in de berekening voor dubbelgebruik.

Al zouden deze 200 parkeerplaatsen voor dubbelgebruik in aanmerking komen dan valt Albert Heijn met 4000 m2 BVO onder grootdetailhandel. Hiervoor geldt een norm van 4,5 parkeerplaatsen per 100m2 in plaats van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m2 zoals in de berekening is opgenomen.

De projectontwikkelaar heeft 43 woningen onder "kamerverhuur" laten vallen. Dit is onjuist, omdat deze studio's niet als één woning kunnen worden gezien. Daarnaast hebben alle studio's een eigen huisnummer.

Volgens het document "document parkeerbehoefte" uit bijlage 4 "STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT" van de omgevingsvergunning is het aantal benodigde parkeerplaatsen in de avond 796. Indien de juiste normering gehanteerd wordt, zijn er in de avond 1228 i.p.v. 796 parkeerplaatsen noodzakelijk (zie bijlage 3 voor de berekening).

De berekening van bijlage 3 laat zien dat er in de avond 1228 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Omdat er volgens het document "document parkeerbehoefte" maar 857 parkeerplaatsen zullen komen is er dus een tekort van 371 (=1228-857) parkeerplaatsen. Dit is niet acceptabel! Het aantal parkeerplaatsen zal daarom aanzienlijk moeten worden uitgebreid.

In de overwegingen van de omgevingsvergunning geeft u op pagina 14 onder "De verkeerssituatie ter plaatse" aan dat een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek (in concreto een beperkte Quickscan) aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving. Uit bijlage 4 "STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT" van de omgevingsvergunning ontbreekt dit onderzoek. Het toetsen heeft onvolledig plaatsgevonden

In de overwegingen van de omgevingsvergunning wordt op pagina 11 onder "parkeren" aangegeven dat moet worden voldaan aan artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening en aan de beleidsregels parkeernormen 2015".

Echter de gehanteerde norm in de bij de aanvraag meegeleverde memo "document parkeerbehoefte" voldoet hier niet aan, terwijl deze gebruikt is voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Op pagina 9 van "bijlage 3: Overwegingen" staat onder de kop "Strijdigheden" de zin "In het gebouw wordt op de derde verdieping, waar reeds twee extra studio's gerealiseerd" Het is niet duidelijk wat u hiermee wil zeggen.

Op Pagina 10 van "bijlage 3: overwegingen" staat onder de kop "Welstand" "Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met de redelijke eisen van de Welstand". Dit is wel een hele merkwaardige

uitspraak, omdat het in de zichtlijn met de nieuwe st. Bavo komt te liggen (zie bijlage 4). Deze zichtlijn is vastgesteld in het ontwerpbestemmingsplan dat door B& W is goedgekeurd en zelfs al ter inzage heeft gelegen. Het is een vorm van onbehoorlijk bestuur, om wanneer 2 bestemmingplannen conflicteren toch 10% vrijstelling in de hoogte te geven. De ontheffing voor artikel 25.1.1 onder e, op grond van artikel 27, lid 1 onder a, om de bouwhoogte met 10% omhoog te mogen overschrijden dient daarom ongegrond te worden verklaard.

Op blz. 13 van "bijlage 3 overwegingen" staat in de onderste alinea aangegeven dat er bij een vrijstelling getoetst dient te worden of er geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

1. Het straat- en bebouwingsbeeld.
 - Hier wordt niet aan voldaan, omdat het niet past in de zichtlijnen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand.
2. De verkeerssituatie.
 - Ook hier wordt niet aan voldaan. Sterker nog: Er wordt op blz. 12, 3e alinea aangegeven dat er nog geen overeenstemming over de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming is.
3. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:
 - Ook hier is geen uitsluitel over.
4. De brandveiligheid en rampenbestrijding.
 - Deze zijn nog niet uitgewerkt.

Op blz. 14 staat onder de kop "De verkeerssituatie ter plaatse" dat uit een aanvullend verkeersonderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de directe omgeving.

De omgevingsvergunning dient alleen getoetst te worden op "bijlage 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT"

Op 6 mei 2015 is reeds een omgevingsvergunning afgegeven om conform artikel 3 lid 1 sub c 2e bullet van het toen geldende Uitwerkingsplan EKP om op de bovenste verdieping van gebouw 8 woningen te mogen bouwen (zie omgevingsvergunning 2014-08468). Bij deze vergunning is er vrijstelling verleend voor woningbouw op de eerste en tweede etage. Het kan niet zo zijn dat er nu boven op deze etage opeens alsnog 22 woningen met vliering gebouwd worden. Het bouwen van 22 woningen kan niet als kruimelgeval gezien worden zoals bedoeld wordt in artikel 4 onder 9 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2 van de Wabo.

Het BVO van Albert Heijn wordt volgens tekeningen "Tekening N-200A Plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017" en "Tekening N-201A Plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017" vergroot naar 3346 m² (zie bijlage 5). Dit is ongewenst, omdat er hierdoor geen ruimte meer is voor een 2e supermarkt als bijvoorbeeld de Aldi. Volgens artikel 8.3 lid C mag een supermarkt niet groter worden dan 2700m².

Volgens artikel 1.34 van het bestemmingsplan Pijlsiaan e.o. wordt onder bruto vloeroppervlak (bvo) verstaan:

De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen

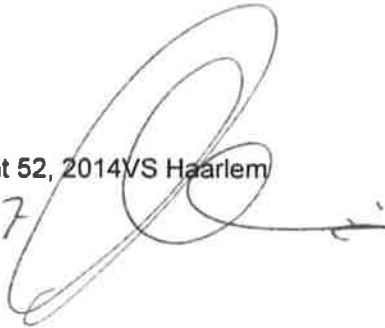
Wat verzoeken wij de gemeente:

1. Op basis van bovengenoemde bezwaarpunten de verlening van de omgevingsvergunning met kenmerk 2016-09020 (gebouw 8) in te trekken en vervolgens te heroverwegen.
2. Het Peil te hanteren, zoals bedoeld in Artikel 1.67 van het bestemmingsplan, voor gebouw 8.

Hoogachtend,
✓ Naam: D. Versluis
Adres: Van oosten de Bruijnstraat 22, 2014VS Haarlem
Datum:



✓ Hoogachtend,
Naam: D. Dijkstra
Adres: Van oosten de Bruijnstraat 52, 2014VS Haarlem
Datum: 20 april 2017



✓ Hoogachtend,
Naam: P. Schouten
Adres: Van oosten de Bruijnstraat 1, 2014 VL Haarlem
Datum: 20 april 2017



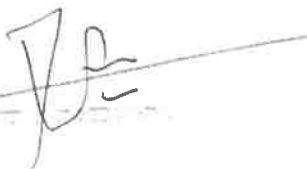
✓ Hoogachtend,
Naam: R. Fransen
Adres: Klarenbeekstraat 46, 2013 ZH Haarlem
Datum:



✓ Hoogachtend,
Naam: C. de Wit
Adres: Van oosten de Bruijnstraat 48, 2014VS Haarlem
Datum: 20 april 2017



✓ Hoogachtend,
Naam: J. Vos
Adres: Van oosten de Bruijnstraat 29, 2014VL Haarlem
Datum: 20 april 2017

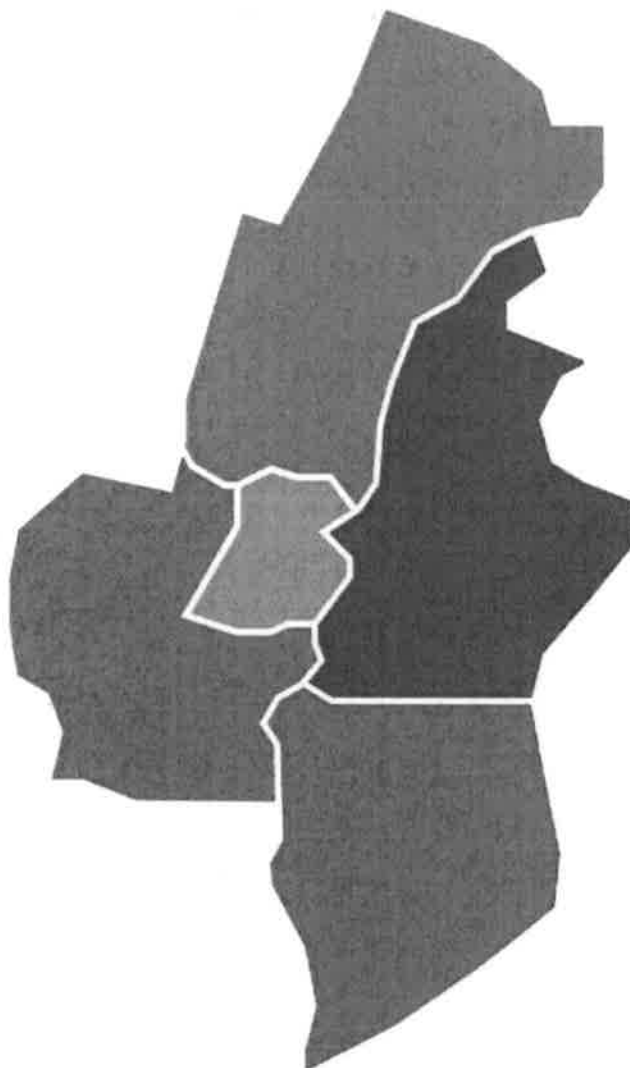


	Zuidwest Project	Huur			Koop			Oorspronkelijk sociaal	Nieuw sociaal	Onbekend programma
		< €710	710 - 950	> 950	< €215	215 - 350	> €350			
1	Claus Sluterweg, ontwikkeling van D Houtwachters				38	20	32		38	90
2	Garenkokerskade 81 Herontwikkeling voormalige school (Novacollege).						23			
3	Pieter Wantelaan (Scharrelbosje)	30							34	4
4	Leidsevaart 594, herontwikkeling A WVN-kantoorgebouw				98	14			98	
5	Remise Connexionterrein				58		146		58	
6	Koningstein, verkoop				5	13			5	
7	Westergracht, ontwikkeling van Plaza West (voormalig EKP-terrein)	200	200	200	0	0	0		200	
8	Koninginneweg 111 transformatie kantoorgebouw tot woningen									PM
9	Zijlweg 245, herontwikkeling, wordt verbouwd tot studenten- en starterswoningen	90							1	
10	Tempelierstraat-Raamsingel, herontwikkeling van de Aldi-locatie en gem.parkeerplaats									PM
11	Westerhoutpark-Wagenweg, herontwikkeling van Vitae Vesper						11		0	
12	Zijlweg 74, transformatie.				5				1	
	Totaal	320	200	200	204	47	212	0	435	

Tabel: geeft de verdeling en de totalen van de categorieën weer.
(projecten van tenminste 10 woningen worden vermeld).

Bijlage 2

Voortgangrapportage woningbouwprojecten



peildatum 31 december 2016

Bijlage 5: Bruto vloer oppervlak (BVO) Albert Heijn

Bruto oppervlak Albert Heijn		Breedte			Lengte			C n
		aantal	subtotaal in m	totaal in m	aantal	subtotaal in m	totaal in m	
Begane grond	Expeditieruimte	4	5,22	20,88	1	7,2	7,2	1
	Winkel	9	7,2	64,8	5	7,2	36	2
		9	5,4	48,6	1	7,2	7,2	3
	Technische ruimte boven expeditieruimte	4	5,22	20,88	1	7,2	7,2	1
	Dienstruimte eerste etage (kantine / kantoor) boven							
1e etage	passage	7	7,2	50,4	1	7,2	7,2	3
Totaal Bruto oppervlak								3

Bijlage 3: berekening parkeerbehoefte

Berekening parkeerbehoefte volgens beleidsregels parkeernormen 2015 en de van toepassing verklaarde CROW-normen uit								
Functie	aantal	Soort	P-norm	Werkdag				a
				ochtend aanwezigheid	parkeerplaatsen	middag aanwezigheid	parkeerplaatsen	
Bewoner woning duur	200	eenheden	1,5	50%	150	60%	180	1
bewoner woning midden	200	eenheden	1,4	50%	140	60%	168	1
Bewoner woning goedkoop	101	eenheden	1,2	50%	60,6	60%	72,72	1
Bewoner woning (eigen parkeerplaatsen (119x)	99	eenheden	1,2	100%	118,8	100%	118,8	1
Bewoner woning goedkoop(kunnen ook midden of duur zijn)	6	eenheden	1,2	50%	3,6	50%	3,6	9
Bezoeker woning	606	eenheden	0,3	10%	18,18	20%	36,36	8
Albert Heijn 200 eigen parkeerplaatsen	4000	m2 bvo	4,5	100%	200	100%	200	1
Commerciële ruimte (o.a. Action)	3460	m2 bvo	2,5	30%	25,95	70%	60,55	2
Sportschool	1900	m2 bvo	2	30%	11,4	50%	19	1
Speelparadijs	1700	m2 bvo	3	33%	16,83	50%	25,5	0
Aantal benodigde parkeerplaatsen					745,36		884,53	
Aantal parkeerplaatsen					857,00		857,00	
Aantal parkeerplaatsen te kort:					-111,64		27,53	

Naar boven bijgesteld op basis van CROW (ASVV 2004)

Naar beneden bijgesteld op basis van CROW (ASVV 2004)

Opmerkingen:

De onderstaande door de projectontwikkelaar gehanteerde normen bestaan niet in de "Beleidsregels parkeernormen 2015" :

Bewoner apart. eigen parkeerplaats: 1,1 parkeerplaatsen per woning

bewoner apart, openbaar parkeren: 1,4 parkeerplaatsen per woning

Bewoner studio eigen parkeerplaats: 0,9 parkeerplaatsen per woning

bewoner studio openbaar parkeren: 1,2 parkeerplaatsen per woning

Bewoner kamerverhuur: 0,0 parkeerplaatsen per woning

Bezoekers app. + studio's met eigen pp: 0,3 parkeerplaatsen per woning

Bezoekers kamerverhuur: 0,2 parkeerplaatsen per woning

Kamerverhuur gaat hier niet op, omdat de studio's waar het om gaat niet als één woning kunnen worden gezien. Ze hebben ook allemaal een eigen huisnummer.

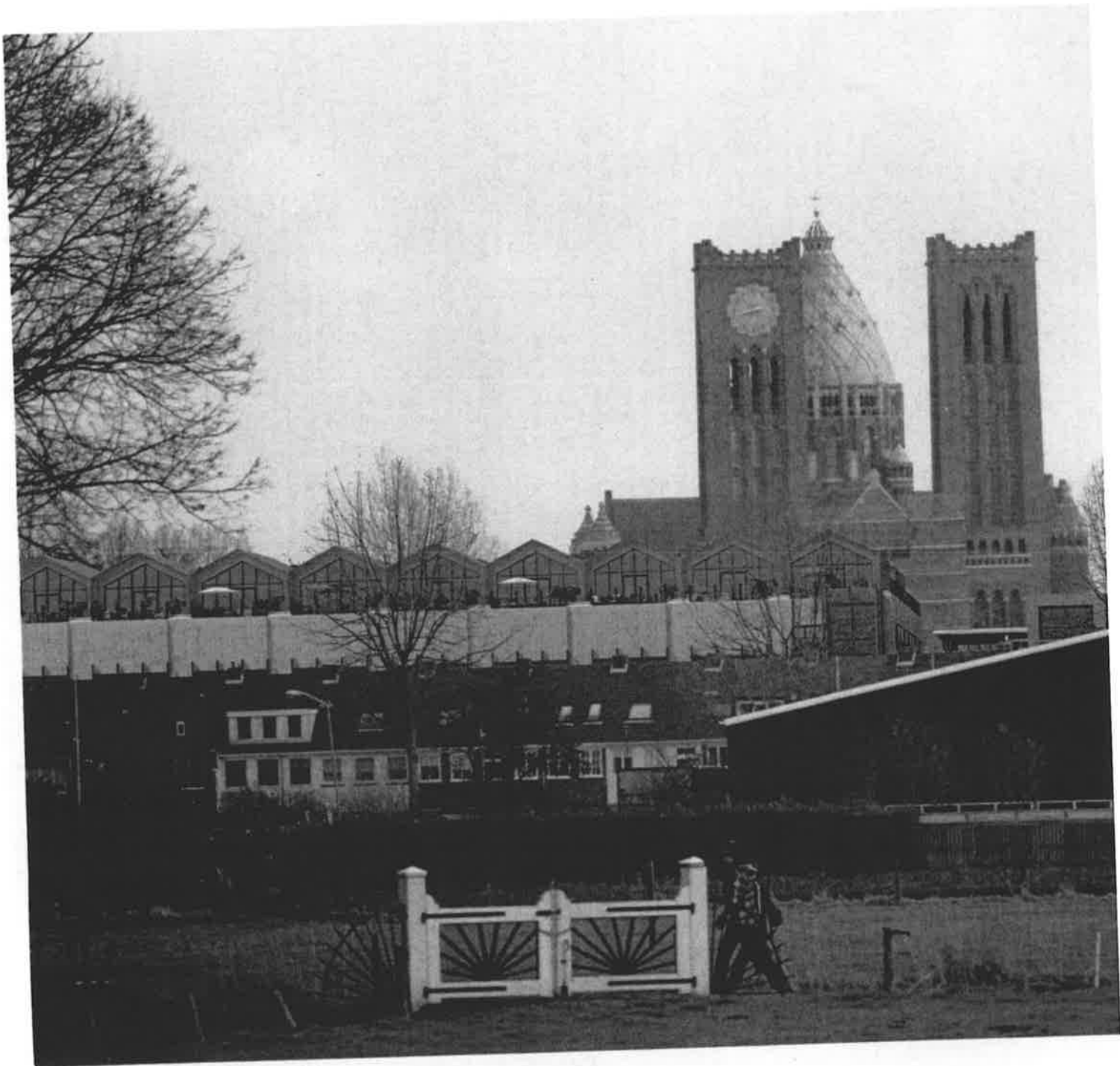
Omdat niet duidelijk is op welk type woning de eigen parkeerplaatsen van toepassing zijn, maar het aantal wel bekend is, zijn deze voor het gemak in de " woning goedkoop"

Ahold heeft in haar huurovereenkomst met de projectontwikkelaar afgesproken dat Albert Heijn 200 exclusieve parkeerplaatsen heeft die niet door anderen gebruikt mogen worden.

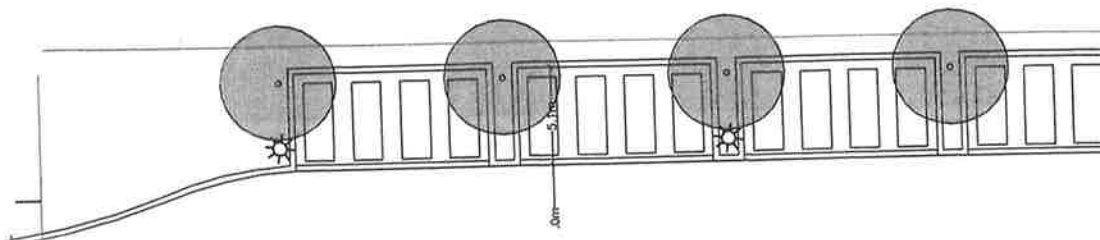
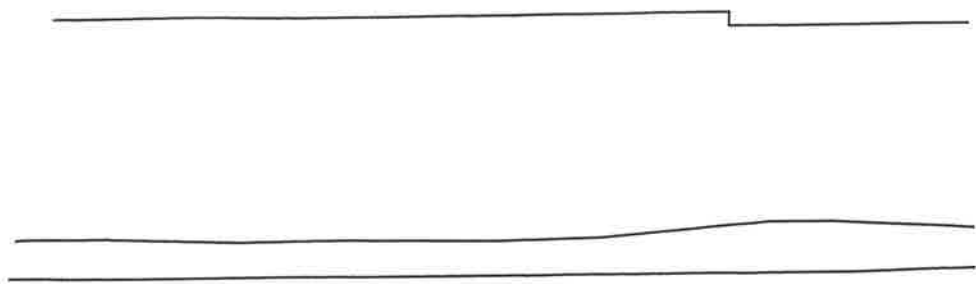
Al zouden de parkeerplaatsen voor dubbel gebruik in aanmerking komen dan valt Albert Heijn met 4000 m2 BVO onder grootdetailhandel waar een norm van 4,5 parkeerplaatsen per m2 BVO geldt.


Uit de Voortgangsrapportage woningbouwprojecten (blz. 51) met Peil datum 31 december 2016 blijkt dat er op het EKP-terrein 200 woningen met een huur tot €710 , 20 in de lage huursector aangehouden, zodat het aantal benodigde parkeerplaatsen laag blijft.

In de beleidsregels parkeernormen 2015 wordt expliciet verwezen naar de CROW-normen (ASVV-2004). Er is een bewuste keuze gemaakt om niet de CROW-normen (ASVV-2004) te gebruiken.



Bijlag



Bezwaarschrift  omgev

gebouw 3 Plaza W

2016 - 09020.



A12: D. Dijkstra

~~Van Oostende~~ Bruijnsstraat 52

2014 US Kleeflem