



Haarlem

**REACTIE AFDELING DVV/VTH INZAKE HET BEZWAARSCHRIFT PLAZA-
WEST, BLOK VIII**

Datum : 6 juni 2017

Opsteller : mr. A.F. van Heusden - Verhoef

Bestreden besluit

Bij besluit van 13 maart 2017, verzonden 13 maart 2017, hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw (gebouw 8 Plaza West) op het perceel Menno Simonszweg 208, 210 en 212 en Menno Simonszplein 8 tot en met 76 verleend. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ontvankelijkheid bezwaarschrift

Tegen dit besluit hebben de volgende personen, verder te noemen bezwaarden, bezwaar gemaakt:

- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied;
- Vomar Voordeelmarkt b.v.;
- Hoorne Vastgoed b.v.;
- De eigenaren en/of huurders van Van 't Hoffstraat 190, 196, 206, 210, 212, 214, 216, 218, 226, 228, 230, 232, 238, 240, 242, 244, 246, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 273, 275, 277, 278, 286, 288 290, 293, 295, 296, 308, 312, 316 en 318;
- De eigenaren en/of huurders van Van Oosten de Bruijnstraat 1, 22, 24, 29, 48 en 52;
- De eigenaren en/of huurders van Pijlslaan 107;
- De eigenaren en/of huurders van Jan Evertsenstraat 7, 9, 10, 16, 17, 18 en 23;
- De eigenaren en/of huurders van Kortenaerstraat 3, 5, 7, 9, 12, 13, 15, 17, 19, 25, 27, 31 en 33;
- De eigenaren en/of huurders van Klarenbeekstraat 46;
- De eigenaren en/of huurders van Van Wassenaerstraat 7, 11 en 12.

De bezwaarschriften zijn ingediend, respectievelijk ontvangen op

- 20 april 2017 en 21 april 2017 (bezwaarschrift Westelijk Tuinbouwgebied);
- 21 april 2017 en 24 april 2017 (bezwaarschrift Vomar Voordeelmarkt b.v. en Hoorne Vastgoed b.v.);
- 19 april 2017 en 19 april 2017 (bezwaarschrift bewoners Van 't Hoffstraat, Pijlslaan, Jan Evertsenstraat, Kortenaerstraat en Van Wassenaerstraat);
- 21 april 2017 en 26 april 2017 (bezwaarschrift bewoners Van Oosten de Bruijnstraat en Klarenbeekstraat).

Belanghebbendheid Stichting Westelijk Tuinbouwgebied

Blijkens het bezwaar van de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied, is het belang van deze bezwaarde vooral gelegen in het behoud van zichtlijnen. Wij verzoeken de bezwarencommissie te onderzoeken in hoeverre de Stichting daarmee als belanghebbend bij de bestreden besluiten kan worden beschouwd.

Belanghebbendheid Vomar Voordeelmarkt b.v. en Hoorne Vastgoed b.v.

Het belang van Vomar Voordeelmarkt b.v. en Hoorne Vastgoed b.v. wordt niet toegelicht in het bezwaarschrift, zodat nader onderzoek hiernaar noodzakelijk is. Daarbij geldt dat voor beide bezwaardenden het belang separaat moet worden toegelicht, aangezien het belang van Vomar Vastgoed b.v. een andere kan zijn dan het belang van Hoorne Vastgoed b.v.

Belanghebbendheid overige bezwaarmakers

De overige bezwaarschriften zijn ondertekend door meerdere bezwaarmakers. In alle gevallen is minimaal één van de ondertekenaars belanghebbend, zodat deze bezwaarschriften op zichzelf in behandeling kunnen worden genomen. Een aantal individuele ondertekenaars is mogelijk niet belanghebbend. Omdat de bezwaarschriften toch in behandeling kunnen worden genomen, lijkt nader onderzoek hiernaar niet opportuun.

Termijn voor het instellen van bezwaar

De bezwarentermin vng aan op dinsdag 14 maart 2017 en eindigde op maandag 24 april 2017. Het bezwaarschrift van de bewoners van Van Oosten de Bruijnstraat en Klarenbeekstraat is buiten de termijn ontvangen. Uit de bij ons bekende stukken is niet af te leiden of het bezwaarschrift tijdig is ingediend. De bezwarencommissie wordt daarom geadviseerd hier onderzoek naar te doen.

De overige bezwaarschriften zijn binnen de termijn ontvangen.

Gronden van de bezwaarschriften

De bezwaarschriften berusten, kort samengevat, op de volgende gronden.

Bestemmingsplan

1. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het maximum aantal vierkante meters bvo detailhandel wordt overschreden;
2. Volgens het bestemmingsplan mag een supermarkt niet groter worden dan 2700 m²;
3. De supermarkt wordt meer dan 20 % groter dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Daardoor neemt het bovenwijks aandeel van de klanten toe, zodat ook het aantal verkeersbewegingen, aantal benodigde parkeerplaatsen, overlast, drukte, aanvoer, uitstoot en geluid zal toenemen. Dit komt bovenop het extra bovenwijkse verkeer ten gevolge van de andere voorzieningen en op het terrein en bovenop het verkeer voor de blokken I, V en VI;
4. Bij de bepaling van het peil is uitgegaan van NAP + 0,70 meter. Er had echter moeten worden uitgegaan van het peil van de weg en dat bedraagt in dit geval NAP + 0,27 meter. De werkelijke hoogte van het gebouw bedraagt daarom 22,43 meter. Hiermee wordt de maximaal toegestane bouwhoogte volgens het bestemmingsplan overschreden, ook als hiervan 10 % vrijstelling wordt verleend;
5. Uit het "Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Pijlslaan e.o." volgt dat NAP + 0,70 meter niet als peil gehanteerd mag worden, omdat het een kunstmatig peil betreft;
6. Uit het bestemmingsplan blijkt dat mag worden afgeweken van de bouwhoogte, terwijl hier sprake is van een maximale bouwhoogte. Hiervan mag niet met een binnenplanse ontheffing worden afgeweken;
7. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan met betrekking tot het verlenen van een ontheffing;
8. Er mogen volgens het bestemmingsplan geen woningen op het dak gebouwd worden, aangezien de bestemming -W is.

Belangenafweging/goede ruimtelijke ordening

9. De bouwhoogte van de bouwblokken doet in combinatie met de massaliteit teveel afbreuk aan de cultuurhistorische zichtlijnen op de nieuwe Bavo, vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied en vanaf de Elswoutslaan. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente Haarlem, de gemeente

- Bloemendaal en de provincie Noord-Holland. Er had daarom geen afwijking van de maximale bouwhoogte mogen worden toegestaan;
10. De zichtlijn met de nieuwe Bavo is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Omdat het bouwplan in deze zichtlijn is gesitueerd, kan geen ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte worden verleend;
 11. Gebouw VIII past met de strandhuisjes op het dak niet in de omgeving en er is ook geen behoefte aan een iconisch gebouw. De Bavo-basiliek is het iconische gebouw in dit gebied;
 12. Er bestaat geen noodzaak voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte en het overschrijden van de maximale bouwhoogte is bovendien vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst;
 13. Er is geen of onvoldoende onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid, de verkeersafwikkeling en de verkeersdoorstroming;
 14. In bijlage 2 is op bladzijde 8 een voorwaarde opgenomen over de start van de bouwwerkzaamheden in relatie tot de verkeersdoorstroming. Er is een reële kans dat de omliggende wegen het extra verkeer van 600 woningen niet aankunnen. Er wordt daarom verzocht de vergunning aan te houden totdat alle gevraagde stukken ontvangen zijn, zodat hierop voor de omwonenden nog inspraak mogelijk is;
 15. Het beeld bestond dat er 200 woningen zouden komen, maar er komen 600 woningen en bovenwijks verkeer aantrekkende bedrijven. Er moeten rapporten worden opgesteld die in overeenstemming zijn met de werkelijke situatie. Het is onredelijk om te stellen dat er geen maximum is gesteld in het bestemmingsplan en dat er daarom geen onderzoeken nodig zijn;
 16. Er is behoefte aan voorzieningen voor de wijk en niet een voorzieningenplek voor heel Haarlem en omstreken;
 17. Het bvo van Albert Heijn wordt vergroot naar 3346 m². Dit is ongewenst omdat hierdoor geen ruimte meer is voor een tweede supermarkt zoals de Aldi.
 18. De woon- en leefgeluiden van het gebouw resoneren tussen de bebouwing, waardoor deze geluiden een onevenredig niveau behalen. Er is extra onderzoek nodig naar de effecten van de menselijke geluidsbronnen op de huizen rondom PlazaWest;
 19. Er is een verkeerde aanname gedaan omtrent de hogere waarden inzake de Wet geluidhinder. Het college is hier van meet af aan door bezwaarden op gewezen. Als het college de koers niet verlegt, heeft het er niet alles aan gedaan om een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen;
 20. Op 15 oktober 2014 is de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor de gevels van Van 't Hoffstraat vastgesteld. Dit besluit is gebaseerd op achterhaalde gegevens en onvolledige uitgangspunten. Er is geen nieuwe berekening van de geluidsbelasting bij de stukken gevoegd, zodat de vergunning niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
 21. De akoestische onderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd, hebben betrekking op een andere situatie en hebben daarom hun relevantie verloren. Er dient daarom een nieuw akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Bij dit onderzoek dienen ook de gevolgen van het laden en lossen in de openbare ruimte te worden betrokken;
 22. Bezwaarden maken zich ernstig zorgen over de leefbaarheid in de wijk. Het blijft onduidelijk wat de gevolgen zijn van bepaalde handelingen tijdens de bouw voor de huizen in de directe omgeving. Er is nog niet duidelijk gecommuniceerd over hoe men gedurende de bouw het grondwater gaat peilen en de schade gaat monitoren;
 23. Economische belangen lijken te prevaleren boven de belangen van de omwonenden.

Parkeren

24. Het plan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en de toekomstige aanleg van parkeerplaatsen is niet gewaarborgd;
25. De aanvraag is nog onvolledig, omdat een aantal stukken waarnaar in het stuk "Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016" wordt verwezen, ontbreekt;
26. Er is als voorwaarde opgenomen dat er langs het spoor een fietsroute inpasbaar moet zijn. Aan deze eis wordt in de situatietekening niet voldaan. Om hieraan wel te voldoen, moeten de

- parkeervakken langs het spoor komen te vervallen. De berekening van het aantal parkeerplaatsen moet daarom omlaag worden aangepast;
27. De gehanteerde norm in het "Document Parkeerbehoefte" voldoet niet aan artikel 26, eerste lid, van het bestemmingsplan. De keuze van het type woning is eveneens onjuist aangegeven;
 28. In de beleidsregels parkeernormen 2015 wordt expliciet verwezen naar de CROW-normen. Er is een bewuste keuze gemaakt om deze niet van toepassing te verklaren. Bij dubbelgebruik dienen daarom de CROW-normen gehanteerd te worden;
 29. Er wordt uitgegaan van 857 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er echter 200 exclusief aan Albert Heijn verhuurd. Deze 200 parkeerplaatsen mogen daarom niet worden meegenomen in de berekening van het dubbelgebruik;
 30. Er is een onjuiste parkeernorm gehanteerd voor Albert Heijn. Deze bedraagt 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² in plaats van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m²;
 31. De studio's zijn ten onrechte aangemerkt als kamerverhuur, omdat deze niet als één woning kunnen worden gezien en allen over een eigen huisnummer beschikken;
 32. Er is volgens de berekeningen van bezwaarders in de avonduren een tekort van 371 parkeerplaatsen. Dit is onacceptabel;

Overig

33. Het bouwplan voor gebouw VIII is ten onrechte separaat beoordeeld, terwijl dit bouwplan onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling;
34. Er bestaat grote samenhang tussen de verschillende bouwaanvragen voor Plaza-West. Omdat er op verschillende tijdstippen op de aanvragen wordt beslist, is het niet mogelijk om het totale plan in onderlinge samenhang te beoordelen. Er kan bovendien geen goede, samenhangende afweging worden gemaakt, zodat er geen goede ruimtelijke ordening kan worden bewerkstelligd. In de verleende vergunning staat dan ook terecht dat het niet mogelijk is om het plan volledig integraal te benaderen, aangezien de verschillende aanvragen op verschillende data zijn ingediend en een belangrijke gemeenschappelijke voorziening een eigen uitgebreide procedure dient te volgen;
35. Er is onvoldoende informatie verstrekt aan de omwonenden, zodat bezwaarders zich geen mening kunnen vormen over het totale plan en de plaats van gebouw VIII daarin;
36. De procedure is ondeugdelijk verlopen, omdat de publicatie van de aanvraag onvoldoende duidelijk en onvoldoende specifiek is en het besluit tot vergunningverlening niet is gepubliceerd;
37. In het verleden is vrijstelling verleend voor woningbouw op de eerste en tweede etage. Boven deze etage worden nu alsnog 22 woningen met vlieringen gebouwd. Het bouwen van 22 woningen is geen kruimelgeval zoals bedoeld in artikel 4, onder 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
38. Het is dubieus dat een bestemmingsplan van meer dan tien jaar geleden de basis vormt voor een nieuw bestemmingsplan;
39. Het bouwplan is niet in overeenstemming met redelijke eisen van welstand, omdat deze in de zichtlijn met de Nieuwe Bavo komt te liggen;
40. Er zijn eisen in het Bouwbesluit opgenomen omtrent geluidsoverlast voor omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden. Het is onduidelijk of dit is toegepast, daarnaast is onduidelijk in hoeverre de bevoorrading van bouw materiaal met grote vrachtwagens ook onder de genoemde tijden vallen;
41. De ontsluiting van het bouwwerk staat nog niet vast c.q. is onduidelijk;
42. Het advies van Hoogheemraadschap Rijnland ontbreekt, terwijl deze wel noodzakelijk is;
43. De activiteiten vinden plaats in de beschermingszone en mogelijk zelfs binnen de kernzone van de hoofdspoorwegen. Er was daarom toestemming van of namens de Minister van I&M nodig;
44. Er wordt in het besluit vanuit gegaan dat de gebouwen II, V, VI en VII zullen worden gesloopt, maar dit is niet geborgd;
45. De garage van gebouw VIII komt volgens de doorsnedetekeningen uit in gebouw VII. Voor gebouw VII is echter nog geen omgevingsvergunning verleend. De tekening moet daarom zodanig worden aangepast, dat gebouw VIII over een eigen in- en uitrit beschikt;

46. De zinsnede op bladzijde 9 ("In het gebouw wordt op de derde verdieping, waar reeds twee extra studio's zijn gerealiseerd") is onduidelijk;
47. Het besluit is genomen in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving

Gebruik

Ter plaatse is het bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving van kracht. Het gebouw is gesitueerd op grond met de bestemming "Gemengd-6" met de aanduiding "wonen uitgesloten".

Blijkens artikel 8 van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming "Gemengd-6" onder meer bestemd voor:

- Souterrain: parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag;
- Begane grond: wonen (...), detailhandel, bedrijf tot en met categorie b, kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk (...), recreatie en sport;
- Overige verdiepingen: wonen is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen - uitgesloten', met uitzondering van de bovenste verdieping, waar uitsluitend wonen is toegestaan; detailhandel, bedrijven tot en met categorie b, kantoren, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk (...); recreatie en sport.

Op gronden met de bestemming "wonen uitgesloten" (-W), is wonen uitsluitend op de bovenste verdieping toegestaan.

Aanvullend gelden de volgende regels. 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 2700 m².

De voor "Waarde- archeologie" aangewezen gronden zijn blijkens artikel 21, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Bebouwing

De bouwregels zijn opgenomen in artikel 25 van het bestemmingsplan. Daarbij is in het eerste lid, voor zover relevant, onder meer bepaald dat

- gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' de bestaande bouwhoogte en kap of dakvorm dient te worden gehandhaafd, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte is toegestaan;
- de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk niet meer dan 7 m mag bedragen.

Blijkens de verbeelding is hier sprake van een maximale bouwhoogte. Deze bedraagt 20 meter.

Begripsbepaling bruto vloeroppervlak (bvo)

Op grond van artikel 1.34 van het bestemmingsplan 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.

Bepalingen met betrekking tot maten

Voor de bepaling van de hoogte zijn de volgende artikelen van belang. Op grond van artikel 1.67 wordt onder peil verstaan:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de (openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

Blijkens artikel 2, eerste lid, wordt bij de toepassing van de regels de bouwhoogte van een bouwwerk als volgt gemeten: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

Blijkens artikel 2, tweede lid, is het toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Algemene afwijkingsregels

Op grond van artikel 27, eerste lid, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van

- a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
- d. de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Op grond van het tweede lid kan het bevoegd gezag daarbij 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.

Onze reactie op de bezwaarschriften

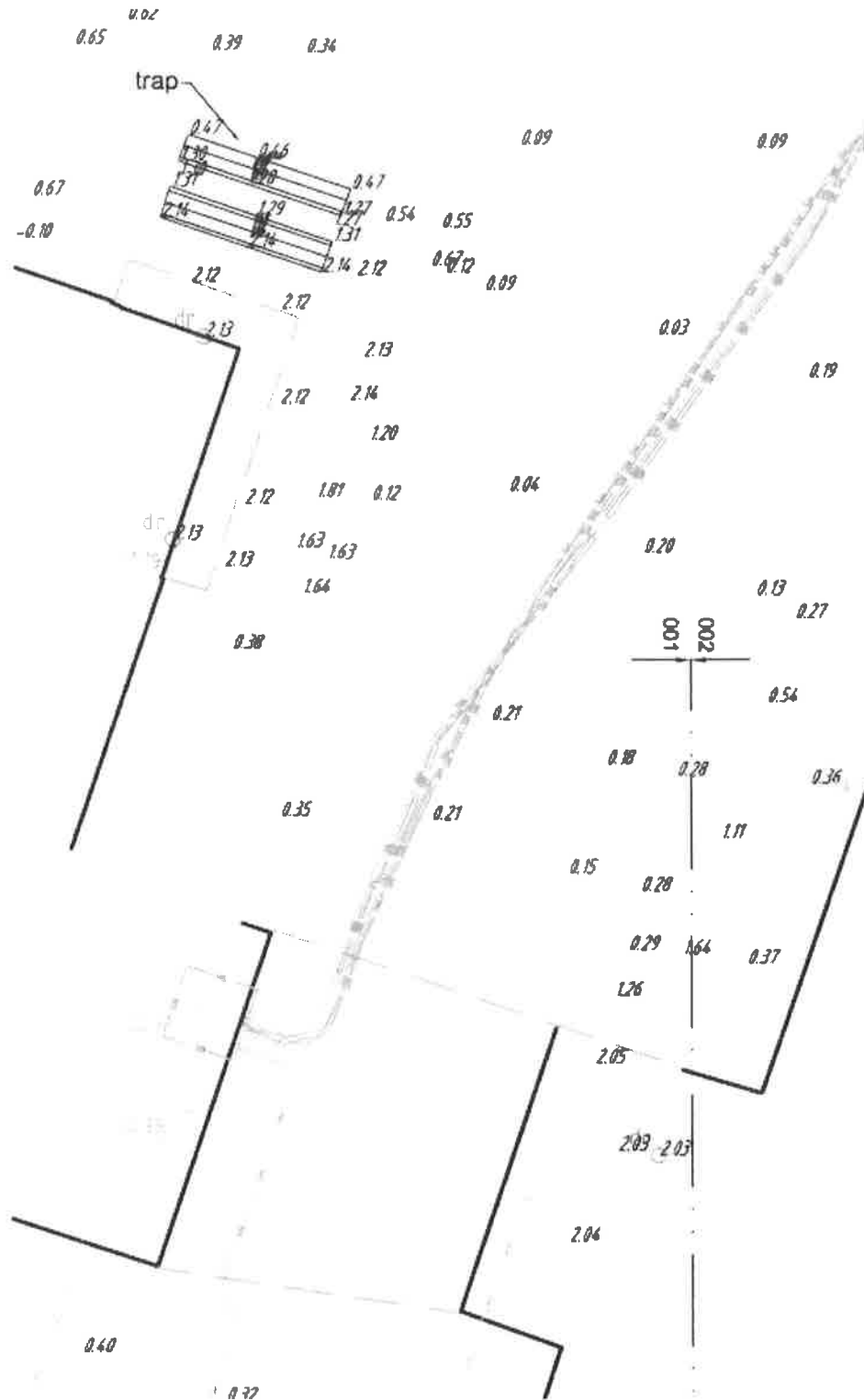
Naar aanleiding van de bezwaarschriften overwegen wij het volgende.

Ten aanzien van het bestemmingsplan

Bepaling van het peil

Omdat het terrein hoogteverschillen kent, heeft de vergunninghouder het terrein laten inmeten. De resultaten van deze inmetingen zijn bij de aanvraag gevoegd. Het verschil tussen het laagste en het hoogste punt bedraagt ruim 1 meter. Omdat het terrein in onderlinge samenhang wordt ontwikkeld en daarbij een gemeenschappelijke kelder wordt gemaakt, die zich uitstrekt over het hele terrein, is voor de bepaling van de hoogte uitgegaan van het gemiddelde van de metingen. Dit heeft geresulteerd in

een hoogte van NAP + 0,70 meter voor het peil. Daarnaast blijkt ook concreet voor gebouw VIII uit de inmetingen dat wordt voldaan aan het peil conform bestemmingsplan.



Bepaling van de hoogte van het bouwplan

Volgens de doorsnedetekening bedraagt de hoogte van het gebouw 22,00 meter. Daarbij wordt uitgegaan van een peil van NAP + 0,70 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt daarmee met 2,00 meter (10%) overschreden).

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.

Berekening van het bruto vloeroppervlakte van de supermarkt

In gebouw 8 is op dit moment een supermarkt (Albert Heijn/AH) aanwezig. Deze supermarkt blijft in het pand gevestigd. Voor de bepaling van het bruto vloeroppervlak tellen de oppervlaktes van de supermarkt, de expeditieruimte en het magazijn mee. Omdat de oppervlaktes van deze ruimtes niet op de tekening staat aangegeven, moet de omvang hiervan door middel van meten worden bepaald. Op basis van deze meting constateren wij dat de omvang van de supermarkt en de bijbehorende ruimtes rond de 2700 m² zal bedragen, maar dat dit niet voldoende nauwkeurig is te bepalen. Op een andere plaats in de aanvraag (stukken met betrekking tot parkeren) is aangegeven dat de oppervlakte van de AH 4000 m² zal bedragen. Dit komt niet overeen met de tekening en er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat deze maatvoering klopt. Hierdoor kan echter wel onduidelijkheid ontstaan voor bezwaarden, terwijl de aanvraag daardoor bovendien innerlijk tegenstrijdig is. De vergunninghouder wordt daarom geadviseerd de afmetingen van de ruimtes op de bouwtekeningen op te nemen, zodat hierover geen onduidelijkheden kunnen bestaan en de stukken met betrekking tot het parkeren aan te passen aan de juiste situatie.

Voorwaarden met betrekking tot het verlenen van de ontheffing

Bij het toepassen van de algemene afwijkingsregels, is acht geslagen op de voorwaarden die het bestemmingsplan hieraan stelt. Voor de inhoudelijke beoordeling, verwijzen wij naar hetgeen hieronder over de belangenafweging/goede ruimtelijke ordening zal worden opgenomen.

Woningen op het dak

Het bestemmingsplan laat wonen op de bovenste verdieping toe.

Belangenafweging/goede ruimtelijke ordening

Zichtlijnen

In de nu geldende regelgeving is uitsluitend de richtlijn richting de Grote Bavo opgenomen. In de toekomst overweegt het gemeentebestuur om ook de zichtlijn Elswoutlaan – Nieuwe Bavo in het bestemmingsplan Binnenduinrand op te nemen. Daarbij zal worden gewerkt met “focuspunten”. De Nieuwe Bavo is een dergelijk focuspunt. De ontwikkeling bij Plaza-West heeft enige invloed op het beeld van de Nieuwe Bavo, maar deze invloed is beperkt. De Nieuwe Bavo blijft als focuspunt behouden. Het silhouet van de Nieuwe Bavo, met de twee torens en de koepel als beeldbepalende elementen, blijft ook vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied herkenbaar aanwezig.

Welstandelijke inpasbaarheid in de omgeving

Voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand laat het college zich conform de regelgeving adviseren door een commissie van externe deskundigen, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK heeft positief geadviseerd over het bouwplan: “Het gebouw levert naar het oordeel van deze commissie een positieve bijdrage 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 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 gekozen materiaal- en kleurgebruik.”

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de “strandhuisjes op het dak” positief beoordeeld. “Deze 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”.

Omdat de adviezen deugdelijk zijn gemotiveerd en op deugdelijke wijze tot stand zijn gekomen, ziet het college geen aanleiding om hiervan af te wijken.

Overschrijden van de bouwhoogte

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter. De overschrijding van de maximale bouwhoogte wordt veroorzaakt door de vormgeving van het gebouw, te weten de puntvormige daken op de bovenste bouwlaag (de “daken van de strandhuisjes”). Deze daken worden gebruikt als vlizing en maken onderdeel uit van de woningen op de bovenste laag, maar zijn niet noodzakelijk om deze woningen te laten functioneren. Dat betekent dat er door de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer woningen worden mogelijk gemaakt dan binnen de grenzen van het bestemmingsplan al gerealiseerd kan worden.

Om de gevolgen van de overschrijding van de bouwhoogte voor de directe omgeving te bepalen, is de ligging van het blok ten opzichte van de omgeving van belang, evenals de afstand tussen deze blokken en de omgeving. De blokken zijn gesitueerd langs het spoor. De dichtstbijzijnde woningen zijn de woningen aan de Van 't Hoffstraat. Deze woningen zijn gelegen aan de andere zijde van het spoor, op een afstand van meer dan 50 meter van de te bouwen blokken.

Gelet op de afstand van het blok tot de woningen van bezwaarden heeft de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 2,00 meter geen gevolgen voor de daglichttoetreding en de bezonning van de omringende bebouwing. Ook het effect op het uitzicht is, gelet op de al toegestane bouwhoogte van 20 meter, beperkt.

Toevoegen twee woningen op de derde verdieping

Het bestemmingsplan laat op deze locatie uitsluitend wonen op de bovenste verdieping toe. Er is in het verleden vergunning verleend voor de realisatie van woningen (studio's) op de derde en daarmee destijds bovenste verdieping. In het nu voorliggende bouwplan wordt de indeling van de derde verdieping enigszins gewijzigd, waardoor er twee studio's extra worden gerealiseerd. Omdat de derde verdieping nu niet meer de bovenste verdieping is, komt dit in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan deze afwijking van het bestemmingsplan, omdat hier tegenover staat dat er door de wijziging van de indeling op de eerste verdieping vier wooneenheden verdwijnen, waardoor er uiteindelijk twee woningen minder zullen komen dan conform het bestemmingsplan en de eerder verleende vergunning mogelijk waren geweest.

Overigens is deze regeling destijds opgenomen om te voorkomen dat er alleen kantoren op de verdiepingen zouden worden gerealiseerd. Woningen op de verdieping zorgen voor levendigheid en sociale controle, ogen op straat. ‘Wonen uitgesloten’ is opgenomen om erop te sturen dat er voldoende ruimte overblijft voor kantoor en detailhandelfuncties in het hart van het gebied.

Ingediend plan voorziet in een goede mix van wonen en werken en zorgt voor voldoende levendigheid gedurende de gehele dag.

Verkeer

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 de eerder verleende vergunning en/of ten opzichte van het bestemmingsplan niet meer verkeer genereert dan planologisch al mogelijk is gemaakt, kan de verkeersafwikkeling bij de beoordeling van de aanvraag niet aan de orde komen.

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. Vanuit juridisch oogpunt kan echter niet (meer) worden getoetst aan verkeersaspecten, omdat de gevraagde functies in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Uit de systematiek van het ruimtelijk bestuursrecht volgt dan dat verkeerskundige aspecten geen rol meer kunnen spelen bij de beoordeling van de aanvraag.

Oppervlakte van en behoefte aan de vergunde voorzieningen

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is er geen sprake van een substantiële uitbreiding van de supermarkt. Er wordt 398 m² aan winkelruimte toegevoegd. Daarmee blijft het aantal vierkante meters onder het aantal toegestane vierkante meters voor detailhandel. Zoals eerder is aangegeven, is wel van belang dat de aanvraag nog wordt verduidelijkt/verhelderd op het gebied van het aantal vierkante meters ten behoeve van de supermarkt(en).

Het verzorgingsgebied is niet geregeld in het bestemmingsplan en wordt overigens ook nooit in bestemmingsplannen geregeld. Het bestemmingsplan regelt het maximaal aantal toegestane vierkante meters detailhandel en kan eventueel onderscheid maken tussen verschillende soorten detailhandel (supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen, perifere detailhandel bijvoorbeeld), maar regelt niet het verzorgingsgebied. Wij kunnen de aanvraag daarom niet toetsen aan het verzorgingsgebied van de gevraagde voorzieningen.

Geluid

Een aantal bezwaarden verwijst naar de vaststelling van hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Hierover merken wij het volgende op. 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 (het Uitwerkingsplan EKP) aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voorgelegd. De ABRvS heeft hier op 30 maart 2011 uitspraak over gedaan, zie zaaknummer 20100980/1/R1.

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.

Belangenafweging

De belangenafweging is voor wat betreft de functies en de "hoofdbouwmassa" gemaakt in het kader van het bestemmingsplan. Uitsluitend waar van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kan nog een belangenafweging worden gemaakt. Zowel in het besluit zelf als in het bovenstaande, is toegelicht waarom is besloten om mee te werken aan de afwijking van het bestemmingsplan. Wij onderschrijven

het standpunt van bezwaarden dat uitsluitend economische belangen hebben geprevaleerd, dan ook niet.

Parkeren

De ontwikkelingen bij Plaza-West worden gefaseerd uitgevoerd. Bij elk blok dat wordt vergund, moet worden aangetoond dat er op dat moment voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er hoeft nu dus nog geen rekening te worden gehouden met de blokken 2,3 en 4 omdat deze nog niet zijn vergund. Ook de toekomstige parkeerplaatsen in gebouw 7 mogen nog niet worden meegerekend.

Gelet op de nu vergunde situatie, gelet op de omvang van het beschikbare het terrein waarop conform bestemmingsplan parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd en gelet op de al aanwezige en de vergunde, nog te realiseren parkeerplaatsen in de parkeergarages, is er voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig.

Voor de vaststelling van de Haarlemse parkeernormen is gebruik gemaakt van de CROW-normen. Dit wordt toegelicht in paragraaf 2.2 van de Beleidsregels parkeernormen. De CROW-normen zijn daarmee niet van toepassing verklaard in de gemeente Haarlem. Binnen de gemeente gelden de normen zoals deze in het gemeentelijk beleid zijn opgenomen.

In het gemeentelijk beleid is expliciet bepaald dat de parkeernormen nooit absoluut zijn en dat maatwerk en individuele beoordeling per bouwplan mogelijk zijn. Wisselgebruik vormt een aspect dat bij de individuele beoordeling van een bouwplan wordt betrokken.

Bij de bezwaarschriften is een berekening van het aantal parkeerplaatsen gevoegd. De status van deze berekening is niet duidelijk, maar inhoudelijk merken wij hier het volgende over op. De berekening heeft niet of niet uitsluitend betrekking op gebouw VIII en ook niet of niet uitsluitend op de gebouwen die tot op heden zijn vergund. Alleen al om deze reden is de berekening niet van toepassing in de nu voorliggende situatie.

Daarnaast gaat de berekening uit van een parkeernorm van 1,5 c.q. 1,4 c.q. 1,2 voor de woningen en 0,3 voor de bezoekers van de woningen. Dit is echter een onjuiste berekening. De parkeernorm is opgebouwd uit een deel voor de bewoners en een deel voor de bezoekers. Het aandeel voor de bezoekers is in alle gevallen 0,3. Voor de bewoners resteert daarmee een parkeernorm van 1,2 c.q. 0,9 parkeerplaats per woning. In de berekening is het deel bezoekersparkeren (ten onrechte) dubbel berekend.

In de beleidsregels parkeernormen 2015 / bouwverordening van de gemeente zijn geen aanwezigheidspercentages opgenomen. Het ASVV is in 2012 geactualiseerd ((zie bijlage tabel 8 uit publicatie 317). De door de ontwikkelaar gebruikte aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit de actualisatie van 2012. In de berekening die door bezwaarden is overlegd, worden deels andere aanwezigheidspercentages gehanteerd.

In de jurisprudentie wordt kamerverhuur gedefinieerd als een wooneenheid met gedeelde voorzieningen. Een woning is zelfstandig als deze over een eigen keuken, badkamer-/toiletgroep kan beschikken. Bij de herziening van het ASVV 2012 zijn er ook andere woningtypologieën geïntroduceerd, zoals zelfstandige kamerverhuur. Het Haarlemse beleid houdt hier nog geen rekening mee. Dit is dan ook niet in de beoordeling toegepast. In deze fase van de ontwikkeling wordt geen kamerverhuur gerealiseerd. Dit onderdeel is dan ook niet beoordeeld in de procedure van de omgevingsvergunning.

De parkeernorm voor groot detailhandel is niet bedoeld voor supermarkten, maar voor formules als Intratuin en IKEA. Zie hiervoor bijgevoegde errata dat door het CROW is opgesteld t.b.v. publicatie 182.

Het is de gemeente niet bekend welke overeenkomsten zijn gesloten met Albert Heijn. Hiervoor dient te worden uitgegaan van de informatie die de vergunninghouder verstrekt. Blijkens deze informatie kunnen de parkeerplaatsen voor wisselgebruik worden ingezet.

Over de inpasbaarheid van de fietsroute merken wij het volgende op. Het betreft hier een fietsroute en geen vrijliggend fietspad. Deze route loopt over de bestaande weg. De weg tussen gebouw 8 en het spoor is bedoeld voor bestemmings-, expeditieverkeer en voor fietsers. Er is in het ontwerp openbare ruimte en het gebouwontwerp voldoende rekening gehouden om veilig fietsverkeer mogelijk te maken.

Overig

Procedure

Het ruimtelijk toetsingskader wordt gevormd door het bestemmingsplan Pijlsaan 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 verlening van de vergunning is gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad van 17 maart 2017. In de publicatie is het adres, de voormalige aanduiding van het terrein (EKP) en de huidige aanduiding van het terrein (Plaza West) opgenomen. De aanvraag is gepubliceerd op 6 januari 2017, eveneens in het elektronisch Gemeentebblad. In deze publicatie staat eveneens het adres en de beide aanduidingen van het terrein. In beide publicaties is eveneens aangegeven dat het gaat om het bestaande gebouw. De publicaties zijn daarom voldoende duidelijk.

De twee wooneenheden op de derde verdieping worden in het reeds bestaande gebouw gerealiseerd. Dit valt onder artikel 4, negende lid, j° artikel 5, aanhef en eerste lid onder c van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Weliswaar wordt het gebouw ook uitgebreid, maar deze uitbreiding is niet functioneel strijdig met het bestemmingsplan. De ontheffing van het bestemmingsplan ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte mag daarom worden gecombineerd met de kruimelontheffing voor de twee wooneenheden op de derde verdieping.

Op zichzelf is de leeftijd van een bestemmingsplan niet doorslaggevend voor de vraag of deze actueel is. In dit geval is echter geen sprake van een bestemmingsplan van meer dan tien jaar oud. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 25 oktober 2015. Daarbij zijn de bestaande bouwrechten voor het terrein in stand gelaten.

Welstand

Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen reeds eerder is opgemerkt. De ARK heeft positief over het bouwplan geadviseerd. Het college ziet geen aanleiding om hiervan af te wijken.

Bouwbesluit

Een bouwaanvraag wordt uitsluitend getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand en de Haarlemse Bouwverordening. De (wijze van) uitvoering van de bouwwerkzaamheden vormt geen onderdeel van de toetsing.

Dat neemt niet weg dat er, gelet op de omvang van het bouwplan, wel een bouwveiligheidsplan is vereist. Dit is als voorwaarde bij de vergunning opgenomen. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat dit bouwveiligheidsplan door de gemeente is goedgekeurd. Een bouwveiligheidsplan wordt over het algemeen opgesteld als de concrete planning en voorbereiding van de bouwwerkzaamheden start, omdat hier op detailniveau zaken in moeten worden geregeld.

Het Bouwbesluit bevat geen regels die zien op het gebruik van het pand. Hierop is de milieuregelgeving van toepassing.

Overige ruimtelijke aspecten

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 met 1,50 meter is in dit kader niet relevant.

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.

Bij de beoordeling van de aanvragen hebben wij ernaar gestreefd het gebied zo integraal mogelijk te benaderen. Dit is niet volledig mogelijk, omdat de verschillende aanvragen op verschillende data zijn ingediend en omdat een belangrijke gemeenschappelijke voorziening, blok VII, een eigen uitgebreide procedure dient te volgen. In de stedenbouwkundige overwegingen wordt naar deze integrale visie verwezen. Dat neemt niet weg dat de uiteindelijke invulling van deze criteria plaats dient te vinden bij de beoordeling van blok VII en dat deze, gelet op de zeer beperkte strijdigheden met het bestemmingsplan, niet kunnen leiden tot een weigering van de nu voorliggende aanvraag.

Overige bezwaren

Bezwaarden geven terecht aan dat gebouw VII nog niet is vergund. In de doorsnedetekening mag hier daarom nog geen rekening mee worden gehouden. Het is daardoor onduidelijk hoe het gebouw ontsloten wordt aan de oostzijde als gebouw VII niet doorgaat. Wij adviseren om de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen een aangepaste doorsnedetekening in te dienen, waarbij geen rekening wordt gehouden met gebouw VII.. Zodra gebouw VII wordt vergund, kan een wijzigingsvergunning voor gebouw VIII worden aangevraagd. Aangezien deze wijziging dan past in het bestemmingsplan, zal deze t.z.t. worden verleend.

Bij de zinsnede op bladzijde 9 is inderdaad sprake van een onduidelijke zin. Bedoeld is dat in het gebouw op de derde verdieping, waar reeds wooneenheden aanwezig zijn, twee extra studio's zullen worden gerealiseerd.

Het standpunt dat er sprake is van strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel wordt niet nader gemotiveerd. Wij gaan er echter vanuit dat met dit advies voldoende is onderbouwd dat het besluit op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en deugdelijk is gemotiveerd.

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn wij van mening dat de bezwaren over het algemeen ongegrond zijn, maar dat het besluit en/of de bijbehorende stukken op enkele onderdelen nog aanvulling/verduidelijking behoeven. Het gaat hierbij met name om de berekening van het aantal parkeerplaatsen, inclusief een goede situatietekening van deze parkeerplaatsen (uitgaande van de tot op heden vergunde situatie), het aantal vierkante meters supermarkt en het aanpassen van de doorsnedetekeningen. Wij verzoeken u de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen de aanvraag op deze onderdelen aan te passen/aan te scherpen.

Bijgevoegde stukken

De volgende stukken zijn al eerder toegestuurd:

1. Bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving (gedeeltelijk)
2. Aanvraag om omgevingsvergunning (inclusief relevante tekeningen)
3. Verleende omgevingsvergunning

De volgende stukken worden extra toegevoegd:

4. Errata publicatie 182 van het CROW
5. Tabel 8 van publicatie 317 ASVV
6. Publicatie aanvraag omgevingsvergunning
7. Publicatie verlening omgevingsvergunning

Errata Publicatie 182

Naam publicatie: Parkeerkencijfers-basis voor
parkeernormering
Druk: 2^e gewijzigde druk: maart 2004

Pagina 16

Parkeerkencijfer grootschalige detailhandel

Het onder de voorziening 'grootschalige detailhandel' genoemde parkeerkencijfer is van toepassing op grote publiekstrekkingen met een regionale of zelfs bovenregionale functie, zoals bijvoorbeeld een IKEA, een 'outlet centrum' of de nieuwe Intratuinformule.

Parkeerkencijfer bouwmarkt en tuincentra

Voor standaard bouwmarkten of tuincentra, waarvan er vaak meerdere in een middelgrote plaats gevestigd zijn, kan het volgende parkeerkencijfer worden toegepast: 2,2 tot 2,7 parkeerplaats per 100m² bruto vloeroppervlak.

Parkeerkencijfer kringloopwinkel

Voor kringloopwinkels in een middelgrote plaats geldt een parkeerkencijfer van 2,2 – 2,7 parkeerplaats per 100m² bruto vloeroppervlak.

Parkeerkencijfer jachthaven

Bij CROW beschikken we niet over een parkeerkencijfer voor jachthavens. De parkeerkencijfers, die in het kader van de herziening van de ASVV zijn ontwikkeld, zijn met name bedoeld voor nieuwe voorzieningen binnen de bebouwde kom. Een jachthaven is dan niet de voorziening waar men het eerste aan denkt. Het aantal parkeerplaatsen heeft een relatie met het aantal ligplaatsen en niet met een oppervlaktemaat. Een parkeerkencijfer tussen de 0,5 en 0,75 per ligplaats is de beste inschatting. In dit cijfer is geen rekening gehouden met recreatieverblijven. Hiervoor kan het betreffende parkeerkencijfer worden toegepast.

Bezoekers

Het aandeel bezoekers is al in het kencijfer verwerkt. Dit aandeel wordt nog even apart genoemd omdat op inrichtingsniveau bezoekers of werknemers vaak op een andere plaats parkeren, te denken aan achteringang of hoofdingang.

Wijk-, buurt- en dorpscentra

Toevoegen: supermarkt.

(Week)markt

De parkeerkencijfers voor een (week)markt zijn per strekkende meter kraam m¹ (niet per 100 m² bvo)

Pagina 17

Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven

Verwijderen: groothandel.

Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven

Verwijderen: garagebedrijf en transportbedrijf.

Showroom

Toevoegen: auto's, keukens, meubels, caravans.

Pagina 18*Parkeerkencijfers sportveld (buiten)*

Bij sportveld(buiten) wordt gesproken over parkeerplaatsen per hectare netto terrein. Hiermee wordt alleen het oppervlak van het sportveld bedoeld. Kantine, kleedruimtes, toiletten en trapveldjes vallen dus niet onder deze genoemde oppervlakte.

Pagina 20*Parkeerkencijfers verpleeg/verzorgingstehuis*

De parkeerkencijfers zijn per wooneenheid inclusief personeel werkende bij de instantie.

Pagina 21*Parkeerkencijfers apotheek*

Voor een apotheek kunt u de het volgende kencijfer toepassen 1,7 - 2,7 parkeerplaats per 100 m² bruto vloer oppervlak (bvo).

Pagina 22*Algemene opmerkingen/definities*

bvo Onder brutovloeroppervlak wordt verstaan: het totale oppervlak binnen de buitenmuren inclusief alle verdiepingen)

vvo Verkoop vloeroppervlak

omrekenformule $100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 60 - 80 \text{ m}^2 \text{ vvo}$

Onder de voorziening 'grootschalige detailhandel' wordt verstaan bovenregionale winkelformules, die vanwege aard en omvang van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben en welke gelegen zijn op perifere locaties (outlet centra, grote tuincentra, woninginrichting en meubels).

Pagina 23

Er wordt geen specifiek onderscheid gemaakt tussen een publieke voorziening en een openbaar gebouw. Zowel voor publieke voorzieningen als openbare gebouwen wordt aanbevolen om de afstand van de parkeerplaats tot de ingang van het gebouw zo klein mogelijk te houden. Het liefst op minder dan 50 meter afstand.

Tabel 8. Aanwezigheidspercentages

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/ enzovoort	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch; arts/maatschap/ therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg-/verzorgingstehuis/ aanleunwoning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Stap 6 bepalen van (on)balans en vormen van nieuw beleid

De verhouding tussen parkeervraag en -aanbod geeft aan of in een bepaald gebied het parkeren in balans is. Is dit niet het geval, dan dient naar oplossingen gezocht te worden:

- opvangen parkeervraag in aangrenzende gebieden, rekening houdend met acceptabele loopafstanden;
- opvangen parkeervraag met behulp van parkeren op afstand (park & ride, transferia);
- instellen of aanscherpen parkeerregulering;
- creëren van meer parkeeraanbod door mid-

- del van intensiveren gecombineerd gebruik;
- creëren van meer parkeeraanbod door het aanleggen van parkeerplaatsen.

Rekenvoorbeeld parkeerbalans

Hierna wordt het stappenplan ingevuld aan de hand van een voorbeeld.

In een herstructureringsgebied aan de rand van het centrum van een middelgrote stad wordt een project gerealiseerd met woningen, winkels, kantoren, restaurant, basisschool en kinderdagverblijf.

**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.

Haarlem, verleende omgevingsvergunning Menno Simonszweg 208, 210, 212 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

Het college van B en W heeft de bovenstaande omgevingsvergunning op grond van de Wabo verleend.

Bezwaarmogelijkheid

Gemotiveerde bezwaarschriften tegen bovengenoemd besluit kunnen gedurende 6 weken na de dag van verzending van het besluit worden ingediend bij het college van B en W of de burgemeester, Postbus 511,

2003 PB in Haarlem, onder vermelding van "bezwaar" in de linkerbovenhoek. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland locatie Haarlem kan op verzoek een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het bezwaar schorst namelijk niet de werking van het besluit waartegen het is gericht.

Een dergelijk verzoek om voorlopige voorziening kan worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland locatie Haarlem, sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR in Haarlem.

Bezwaar tegen verleende omgevingsvergunning 'gebouw 8 Plaza West'

Aan; B&W Haarlem BEZWAAR d.d. 19 04 2017

Bezwaar tegen; *Verlenen omgevingsvergunning Plaza-West, verzonden 13 maart 2017.*

*Menno Simonszweg 208, 210, 212 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.*

Bezwaargronden; Het is, door een gebrek aan overzicht, het gefaseerd aanbieden van vergunningsaanvragen en het nauwelijks delen van (relevante) informatie niet mogelijk om te toetsen of de ontwikkeling **toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig** is, er wordt gehandeld in strijd met goede, ruimtelijke ordening, er wordt niet voldaan aan het bestemmingsplan, niet voldaan aan vergunningregels, er is sprake van een te grote massaliteit wat zal zorgen voor aantrekking van bovenwijks verkeer, er zijn ontbrekende onderzoeken en rapportages, er wordt gebruik gemaakt van verkeerde aannames en er wordt niet bijgedragen aan een goede bescherming van onze leefomgeving en leefbaarheid.

Recht op bezwaar maken met terugwerkende kracht voor gebouw 1, 5 en 6 bij ter visie legging van de vergunning voor gebouw 8

Wat bij gebouw 8 naar boven komt als bezwaar en ook speelt voor gebouw 1, 5 en 6 moet ook als bezwaar voor gebouw 1, 5 en 6 met terugwerkende kracht werken. Dat is redelijk gezien het feit dat we steeds een aantal stukjes van de puzzel zien, daardoor geen totaal overzicht hebben. Daardoor hebben wij bij gebouw 1, 5 en 6 niet kunnen komen tot de noodzakelijke- en voldoende bezwaren. Als hier niet aan voldaan wordt is het onze mening dat de vergunningen van gebouw 1, 5 en 6 ingetrokken moeten worden en opnieuw ter visie worden gelegd. Voor B&W geldt natuurlijk hetzelfde als voor ons. Zij hebben niet voldoende overzicht om te kunnen komen tot een goede ruimtelijke ordening. Uit de verleende vergunning blijkt dat de gemeente niet voldoende informatie heeft om te komen tot goede ruimtelijke ordening;

'De gebiedsontwikkeling Plaza West vraagt om een INTEGRALE BENADERING waarin getoetst wordt of de ontwikkeling toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is.'

en

'Bij de beoordeling van de aanvragen heeft de gemeente ernaar gestreefd het gebied zo integraal mogelijk te benaderen. Dit is niet volledig (?) mogelijk omdat de verschillende aanvragen op verschillende data zijn ingediend en omdat een belangrijke gemeenschappelijke voorziening, blok 7 (voor de geofende lezer; de parkeergarage die onder het gehele complex moet komen) een eigen uitgebreide procedure dient te volgen.'

Door het gefaseerd indienen kunnen gemeente noch belanghebbenden zich een integraal beeld vormen van het geheel om gegrond te komen tot eventuele bezwaren!

Informatie aan de omwonenden van over Plaza west.

Wij hebben bezwaar tegen het verlenen van een vergunning voor gebouw 8 omdat de relevante informatie over Plaza West niet is verstrekt. Wij kunnen nu geen mening vormen over gebouw 8 en ook niet over het totale plan en de plaats van gebouw 8 daarin.

Het is daarom onmogelijk om te kunnen komen tot goede zienswijzen.

Het is een project van meer dan 100 miljoen euro, ruim 600 appartementen en grote bovenwijkse voorzieningen op een krap terrein, midden tussen woonwijken met veel inwoners, met veel verkeersproblemen, met o.a. een spoorlijn, twee spoorwegovergangen een ongunstig liggende rotonde en wegen. Daarbij hoort goed onderzoek en een goede informatie. Ondanks dat is er voor omwonenden nauwelijks informatie gegeven. Er was 6 juli 2016 een inloopavond met vooral impressies en de bestemmingsplantekening aan de wand. De impressies bleken ook weer af te wijken van de uiteindelijke

tekeningen. Algemene uitleg was er niet. De meeste omwonenden werden onvoldoende op de hoogte gebracht om zinnige vragen te kunnen stellen. De vragen die gesteld werden konden niet of onvoldoende beantwoord worden. Er is 7 maart 2017 een tweede inloopavond geweest. Men kon vertegenwoordigers van de gemeente, de projectontwikkelaar, de architect en de aannemer vragen stellen. Er was geen plenair gedeelte. Wederom alleen een paar tekeningen met weergaven van de architect. Maar de meeste omwonenden aan de Van 't Hoffstraat werden onvoldoende op de hoogte gebracht om zinnige vragen te kunnen stellen. De vragen die gesteld werden konden niet of onvoldoende beantwoord worden. Feit is dat bij onze rondgang door de buurt er door de meeste ondertekenaars van dit bezwaar is aangegeven dat zij weinig kennis of informatie hebben aangaande de aanstaande ontwikkeling van Plaza West. Men weet niet waar deze informatie te halen of te vinden is. Laat staan dat men in staat is zich een beeld te vormen en zelfstandig bezwaar te maken.

Gefaseerd ter visie leggen

Wij maken bezwaar tegen het niet tegelijkertijd ter visie leggen van de vergunningen.

Gebouwen 1, 5 en 8 zijn onlosmakelijk met elkaar door gebouw 7 verbonden, ook gebouw 6 heeft een sterke relatie met gebouw 7. *'De gebiedsontwikkeling Plaza West vraagt om een **INTEGRALE BENADERING** waarin getoetst wordt of de ontwikkeling **toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig** is.'*, zo stelt B&W. Voor belanghebbenden (omwonenden) is deze integrale benadering van minstens even groot belang!

Er is een grote samenhang tussen deze vijf gebouwen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen is o.a. daarvan afhankelijk. Omdat gebouw 7, 2, 3 en 4 nog steeds niet ter visie zijn gelegd konden en kunnen zij niet tegelijkertijd in onderlinge samenhang beoordeeld worden en is bezwaar maken, zoals in de wet- en regelgeving bedoeld is, niet mogelijk en niet mogelijk geweest.

Wij kunnen nu geen mening vormen over het totale plan en de plaats van gebouw 8 daarin.

Omdat de vergunningen niet tegelijkertijd ter visie worden gelegd is B&W ook niet in staat een goede afweging te maken op basis van een samenhangend overzicht van de ruimtelijke behoeften als wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur. Daaruit volgt dat B&W niet in staat is een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen. B&W, stelt dit ook ruiterlijk in de verleende vergunning:

*"Bij de **beoordeling** van de aanvragen heeft de gemeente ernaar gestreefd het gebied zo integraal mogelijk te benaderen. Dit is **niet volledig mogelijk** omdat de verschillende aanvragen op verschillende data zijn ingediend en omdat een **BELANGRIJKE GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENING, BLOK 7, een eigen uitgebreide procedure dient te volgen.**"*

Daar de gemeente eerst stelt waarde te hechten aan de integrale benadering en erkent dat gebouw 7 een essentieel onderdeel vormt in het geheel, zou het toch naar de aanvrager van de vergunning dienen vast te houden aan haar behoefte volledig geïnformeerd een gefundeerd oordeel te kunnen vellen aangaande de ruimtelijke ordening. Echter, door te verwijzen naar het bestemmingsplan, wat feitelijk is geschreven met dit plan voor Plaza West als basis, schuift B&W deze noodzaak ter zijde en prevaleert de voortgang en mogelijk economische belangen (van derden) boven de gedegen oordeelsvorming en het belang van haar eigen Haarlemmers!

Het is op zich al dubieus als een Uitwerkingsplan (EKP), gebaseerd op een Bestemmingsplan Pijlslaan e.o. van meer dan 10 jaar geleden, de basis vormt voor een nieuw Bestemmingsplan! Helaas is het voor inwoners van Haarlem een dusdanig ambtelijk woud van regels, wetgeving en procedures, dat slechts weinigen het wagen bezwaar te maken. Deze werkwijze is onethisch en blijkbaar niet gehanteerd met de belangen van bewoners in het achterhoofd.

Daarom vinden wij dat de vergunningen van gebouw 1, 6, 8, 5 en de tijdelijke winkel moeten worden ingetrokken. Daarna moeten **alle gebouwen integraal en tegelijkertijd ter visie worden gelegd**.

Indien het niet mogelijk is om gebouw 2, 3 en 4 en het maaiveld al ter visie te leggen dan moet in ieder geval noodzakelijke en voldoende informatie op schrift gegeven worden om een goed beeld van het totale plan te kunnen hebben.

Gemeente en ontwikkelaar zouden in gesprek dienen te gaan met de buurt aan wie zij met haar gigantische project opdringt. **De buurt is niet tegen Plaza West, doch maakt zich zorgen over de gevolgen voor de leefbaarheid!**

Integraal

In de reactie van afdeling DVV/VTH inzake het bezwaarschrift Plaza West, blokken 1, 5 en 6 schrijft u op blad 8 alinea 3 "De ontwikkelingen bij Plaza-West worden gefaseerd uitgevoerd. Bij elk blok dat wordt vergund, moet worden aangetoond dat er op dat moment voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er hoeft nu dus nog geen rekening te worden gehouden met de blokken 2,3 en 4 omdat deze nog niet zijn vergund. Ook de toekomstige parkeerplaatsen in gebouw 7 mogen nog niet worden meegerekend".

Als uw standpunt daarover bij gebouw 8 hetzelfde is geldt voor gebouw 8 ook deze reactie daarop. Deze reactie is hieronder weergegeven.

Uit de vergunning: 'De gebiedsontwikkeling Plaza West vraagt om een **INTEGRALE BENADERING** waarin getoetst wordt of de ontwikkeling toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is'. Door de gefaseerde uitvoering en vergunningsaanvraag en -verlening, kan een belanghebbende niet in zijn geheel oordelen of het complete complex toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is.'

De gemeente lijkt nogal wispelturig als het gaat om waar ze wel of niet rekening mee wil houden. Hier stelt zij dat hier geen rekening gehouden moet worden met gebouw 7, maar dat Gebouw 7 wel van belangrijk gemeenschappelijk belang is. Bezwaren die weliswaar effect hebben op deze vergunning, moeten bij de behandeling van gebouw 7 pas worden meegenomen.

Wederom: 'Bij de beoordeling van de aanvragen heeft de gemeente ernaar gestreefd het gebied zo integraal mogelijk te benaderen. Dit is niet volledig mogelijk omdat de verschillende aanvragen op verschillende data zijn ingediend en omdat een **BELANGRIJKE GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENING, BLOK 7, een eigen uitgebreide procedure dient te volgen.**'

Alleen omdat er zeer beperkte tegenstrijdigheden zijn met het bestemmingsplan moeten we dit maar slikken. Daarbij dient wederom te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan gebaseerd is op het Uitwerkingsplan EKP. Vanzelfsprekend zijn er dan beperkte tegenstrijdigheden!

Zonder de vergunning van gebouw 7 moet gebouw 8 straks voorzien zijn van in-en uitgang in de gebouwen zelf. Dan wordt gedacht aan een hellingbaan, slagboom, opstellingsruimte, hek enz. Dat kan per gebouw wel 30 parkeerplaatsen schelen. De tekeningen waar we bezwaar op moesten maken zijn dus niet in overeenstemming met de werkelijkheid voor de bezwaarmakers.

B&W kan niet komen tot goede ruimtelijke ordening op basis van een onvolledig beeld, laat staan dat belanghebbenden dit kunnen.

Hoogte gebouw 8

De ter visie gelegde vergunning voor gebouw 8 voldoet niet aan het bestemmingsplan wat betreft hoogte. In de uitspraak 200404492/1 woensdag 18 mei 2005 Raad van State betreft het bestemmingsplan "Pijlslaan en omgeving. In artikel 2.34.1. staat;

"De maximale hoogte van gebouwen in meters mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de plankaart. Op de plankaart zijn de bestreden plandelen voorzien van aanduidingen die met zich brengen dat de maximale bouwhoogten respectievelijk 5, 13 en 15 meter zijn".

Hieruit blijkt duidelijk dat de 10% afwijking niet van toepassing is op de maximale hoogte in dit bestemmingsplan.

- De hoofdingang ligt aan de weg en ter plaatse is de hoogte NAP+0,3 mtr.
- Deze hoogte is volgens het bestemmingsplan het peil.
- Op de plankaart is als maximale hoogte 20 mtr aangegeven.
- Dan is de maximaal toegestane hoogte NAP+20,30 mtr.
- Dat houdt in dat er geen woningen op het dak gebouwd mogen worden zoals beschreven in de vergunning

Hoogte en woningbouw op het dak

Reactie van gemeente op bezwaar gemaakt door P. Smit tegen het wijzigen van de formulering van het peil. Zie raadsstuk BBV nr.: 2015/358433 "Bestemmingsplan Pijlslaan e.o.". Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Pijlslaan e.o. blz. 11, bijlage C.

'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.'

Het genomen peil NAP+0,7 mtr is een kunstmatig verhoogd peil en een kunstmatig peil is uitgesloten. Het peil moet zoals eerder genoemd als NAP+0,3 mtr genomen worden. De woningbouw op het dak is daarom te hoog en niet toegestaan.

Afwijking van bestemmingsplan, ten onrechte afwijken van de maximale hoogte

Uit art 6.3.2 (opbouw verbeelding) blijkt dat de maatvoering aanduidingen bouwhoogte of maximum bouwhoogte kunnen zijn. In de verbeelding is de maximum bouwhoogte maar niet de bouwhoogte, aangegeven.

In de afwijkingsregels art 27 staat vermeld dat er afgeweken mag worden. Dat is wel vermeld voor de bouwhoogte maar niet voor de maximum bouwhoogte.

Dat leidt tot de conclusie dat er niet afgeweken mag worden van de maximum bouwhoogte.

Gebruik gebouw 8

Volgens de plankaart is het gebruik op het dak -W. Dat houdt in dat er volgens het bestemmingsplan geen woningen op het dak gebouwd mogen worden.

Massaliteit en verkeer

Het is zowel voor B&W als voor de omwonenden niet mogelijk geweest om een oordeel te vormen over het verkeer omdat het vereiste verkeersonderzoek weer niet aan de eisen voldoet. De gemeente stelt als voorwaarde voor de verleende onderhavige vergunning dat er overeenstemming moet zijn over de te verwachten verkeerssituatie. Deze overeenstemming, noch een gedegen plan of onderzoek voor het geheel, of zelfs een deel lijkt te vinden.

Omwonenden maken zich ernstige zorgen over de veilige, beheersbare en toekomstbestendige verkeersafwikkeling tijdens en na de bouw. De gemeente deelt deze zorg kennelijk, zo blijkt uit de verleende vergunning, maar handelt er schijnbaar niet of onvoldoende naar.

Er is wel noodzaak voor een gedegen verkeersonderzoek want er zijn in dit gebied enkele gevaarlijke situaties.

- Zowel op de Westergracht als de Pijlslaan is de Lorentzkade te dicht op de randweg.
- Op de Westergracht is het verlengde van de Eysinckweg te dicht op de spoorweginnengang.
- Op de Pijlslaan is de afstand van een rotonde ongeveer 50 meter van de spoorweginnengang en is er een vernauwing bij de Leidsevaart.
- Vrachtverkeer hoger dan 4 meter moet via de Leidsevaart en Pijlslaan rijden t.g.v. de beperkte hoogte bij het spoorviaduct op de Randweg.
- Op de Westergracht staan vaak files voor het verkeerslicht naar de Randweg. Dit levert o.a. voor het verkeer van de Lorentzkade problemen op.
- Op de Pijlslaan is vaak een file al voor de rotonde naar de Randweg.
- De lange wachttijden doet automobilisten die de Lorentzkade op willen besluiten, om de vluchtheuvel links te passeren.
- Het toenemen van het verkeer door de ontwikkelingen op Plaza West maken dat het verkeer goed onderzocht moet worden en de oplossingen voor de problemen in het plan te beoordelen zijn. Dat is ten onrechte niet het geval.

Het Structuurplan 2020, Kader B9 ruimtelijke afspraken stelt:

"Uitbreiding van het aantal woningen en arbeidsplaatsen is conform de toekomstvisie en het OPH. Met als voorwaarde dat de leefbaarheid van buurten niet wordt aangetast."

In paragraaf Ruimte ontwikkelwensen, 2.2 Verkeersnetwerk, Leefbaarheid staat verder:

"De leefbaarheid in de stad wordt verbeterd door alternatieven voor het gebruik van de auto te bieden. Met leefbaarheid wordt bijvoorbeeld bedoeld aantrekkelijk woon- en winkelomgeving, waar kinderen kunnen spelen en waar veilige routes naar voorzieningen en scholen zijn."

Heeft u het instrument vervoersprestatie op locatie (VPL) om een leefbare en energiezuinige wijk te maken nuttig/voldoende toegepast?

Het project zorgt voor veel extra autoverkeer zowel op het terrein van Plaza West als in de omliggende buurten. In hoe verre is er rekening gehouden met de stelling om *"duurzame oplossing om hinderlijk autoverkeer uit verblijfsgebieden te weren"* zoals gesteld in dit zelfde document onder paragraaf Ruimte ontwikkelwensen, 2.2 Verkeersnetwerk Fietsverkeer, HVVP Visie en uitvoering verkeersbeleid voor de fiets? De Westergracht is hierin opgenomen als zijnde een belangrijke fietsroute.

Bovenwijken- en bevoorradingsverkeer

Het bruto vloeroppervlak van een supermarkt mag volgens het bestemmingsplan niet groter zijn dan 2700 m² en wordt nu ruim 3300 m². Dat is meer dan 20 % groter. De vergroting van de supermarkt leidt tot een groter bovenwijken aandeel van de klanten. Bij een bovenwijken voorziening hoort mee drukte, meer overlast, meer benodigde parkeerplaatsen, meer verkeer, meer aanvoer, meer uitstoot, meer geluid. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Daarnaast zorgt Monkeytown, Fit for free en andere bedrijven ook voor bovenwijken verkeersaanrekening. Al dit bovenwijken verkeer moet opgeteld worden bij het verkeer wat in de bezwaren voor gebouw 1, 5 en 6 al genoemd is.

In de huidige situatie krijgen we al een voorproefje van wat het gaat worden. De galerij/hal wordt gebruikt door een viskraam, een paardenworstkraam, een bloemenzaak en speciale verkoopacties. Het is een toevoeging van honderden vierkante meters BVO voor de supermarkt.

Op het bordes staat een springkasteel of een oliebollenkraam.

Het plan voor gebouw 8 en zijn omgeving heeft elementen en stijlkenmerken die horen bij drukte, markthal, kermis, bovenwijken bezoek.

De bedoeling van de projectontwikkelaar en architect blijkt dat gebouw 8 een iconisch gebouw moet worden, waarvan de "strandhuisje" bovenop deel uitmaken. Er zijn benutbare mogelijkheden voor braderieën, kermis en dergelijke ongewenste evenementen op het bestrate dak van de parkeergarage.

De omliggende wijken hebben nu al een bovengemiddeld aantal inwoners per vierkante kilometer, veel steen en verkeersproblemen t.o.v. de rest van Haarlem.

Dit gebouw 8 past in deze vorm helemaal niet en er is ook geen behoefte aan in de omliggende wijken. Er is geen behoefte aan een iconisch gebouw! De Bavo-basiliek is het iconische gebouw in Haarlem Zuid West.

Dat door de projectontwikkelaar de noodzaak van een iconisch gebouw 8 als argument naar voren is geschoven is irrelevant.

Er is behoefte aan voorzieningen voor de wijk en niet een voorzieningenplek voor heel Haarlem en omstreken.

In de reactie van afdeling DVV/VTH inzake het bezwaarschrift Plaza West, blokken 1, 5 en 6 schrijft u op blad 8 alinea 2 *"Omdat de verleende vergunningen geen extra woningen mogelijk maken ten opzichte van het bestemmingsplan, kan de verkeersafwikkeling bij de beoordeling van de aanvragen niet aan de orde komen. Er kan daarom geen verkeersonderzoek worden geëist en de vergunning kan niet op verkeerskundige gronden worden geweigerd"*.

Als uw standpunt daarover bij gebouw 8 hetzelfde is geldt voor gebouw 8 ook deze reactie daarop. Deze reactie is hieronder weergegeven.

Over uw reactie op de aangekaarte bezwaren over de extra woningen, het genoemde bovenwijken verkeer en het ontbreken van een verkeers- en andere onderzoeken het volgende:

U verwijst telkens naar het Bestemmingsplan. Er staat geen maximum genoemd, en daarom vindt u dat u

niet hoeft te onderzoeken. B&W heeft met het achterwege laten van een maximum aantal woningen een projectontwikkelaar de vrije hand gegeven om het maximale uit dit project te halen, zonder te hoeven kijken of *de ontwikkeling toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is*. Daar de projectontwikkelaar nu stelt al gebonden te zijn aan het aantal huizen, daar 'een groot gedeelte reeds is verkocht' en men nu een 'verplichting heeft' wordt dit een probleem voor gemeente en haar inwoners.

In alle redelijkheid is het gebruikelijk dat als er onderzoeken worden uitgevoerd deze actief te delen met belanghebbenden. Wanneer die onderzoeken vervolgens niet gebaseerd zijn op de voorliggende situatie is het niet meer dan redelijk om dit onderzoek opnieuw uit te voeren. Alleen op die manier kan een redelijk beeld gevormd worden. Een verdrievoudiging van de woningen en veel bovenwijks verkeer heeft ontegenzeggelijk effect op verkeer, geluid, overlast, uitstoot etc.

In de vergunning is een overeenstemming over de te verwachten verkeerssituatie als voorwaarde gesteld. Deze overeenkomst is echter niet te vinden! Niet in de documenten aangaande de verleende vergunning, noch is deze afzonderlijk ter visie gelegd aan belanghebbenden. Men zou verwachten dat Gemeente en projectontwikkelaar zich ervan willen vergewissen dat het verkeersafwikkeling tijdens en na de bouw veilig, beheersbaar en toekomstbestendig is. Dit is onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Echter is alleen onderzoek rondom parkeren aangetroffen. Waar is een gedegen verkeersonderzoek? En waarop is dit onderzoek gebaseerd? Ook op de situatie in 2007 (zoals het geval met de akoestische onderzoeken) of die van vandaag?

Er was een beeld gevormd dat er rond 200 woningen zouden komen. Nu worden er 600 woningen en bovenwijks verkeer aantrekkende bedrijven ingevuld in het bestemmingsplan. Er moet ook een goede ruimtelijke orde gemaakt worden. Ditzelfde geldt voor de uitstoot. En andere met verkeer samenhangende effecten. Dus rapporten moeten gebaseerd zijn op de werkelijke invulling, dus 600 woningen en andere voorzieningen. Zoals het nu is wordt er geen goede ruimtelijke orde bewerkstelligd.

Stellen dat er geen maximum is gesteld in het Bestemmingsplan is onredelijk. B&W dient onderzoek te doen. Naar de gevolgen van het plan zoals het voorligt, en zich niet baseren op een plan dat reeds in het niet valt bij het huidige.

Als vertegenwoordigers van haar bevolking zou men mogen verwachten dat B&W er alles aan doet om op basis van recent onderzoek te kunnen stellen dat de uitvoer zoals het nu is gepland, voor de buurt geen negatieve gevolgen heeft waar men later over moet erkennen te snel, onzorgvuldig en naïef te zijn geweest. De vergunningen zoals deze nu zijn verleend zijn niet gebaseerd op recente data en kunnen dus geen basis voor goede ruimtelijke ontwikkeling. De vergunningen dienen ingetrokken te worden en opnieuw te worden voorgelegd, wanneer B&W een gedegen oordeel kan vormen.

Geluid door de vorm en omstandigheden van de bebouwing

Het blijkt dat, hoger op het gebouw, als er gesprekken gevoerd worden op balkon of trap aan het spoor dat dit woordelijk te verstaan is aan de overkant. Er is niets gesteld over de overlast die dit gaat geven met de "strandhuisjes" op het dak. Door de voorliggende plannen zouden 'woon- en leefgeluiden' resoneren tussen de bebouwing waardoor deze geluiden een onevenredig niveau behalen. Deze te verwachten geluidsoverlast is door ondertekenaars reeds benoemd in de toelichting op ons bezwaar tegen de verleende vergunning voor gebouwen 1, 5 en 6. In hoeverre is er nagedacht en/of onderzoek gedaan naar het effect van de toename van menselijke geluidsbronnen op de huizen rondom Plaza West? Het moge duidelijk zijn dat wij stellen dat dit noodzakelijk is!

Geluidsoverlast

In de reactie van afdeling DVV/VTH inzake het bezwaarschrift Plaza West, blokken 1, 5 en 6 schrijft u op blad 8 alinea 8 en 9 "Een aantal bezwaarden verwijst naar de vaststelling van hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Hierover merken wij het volgende op. De vergunningen maken geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De nieuwe woningen zijn immers reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Evenmin wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe geluidsbron in de zin van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is daarom op de nu voorliggende aanvragen niet van toepassing. Voor zover wordt gesteld dat de geluidsbelasting voor de gevels van de 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 (het Uitwerkingsplan EKP) 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/RI”.

Als uw standpunt daarover bij gebouw 8 hetzelfde is geld voor gebouw 8 ook deze reactie daarop. Deze reactie is hieronder weergegeven.

Over deze uitspraak is de mening van de bezwaarmakers de volgende. B&W had er juist belang bij om de verkeerde aanname van de hogere waarde bij de Raad van State aan te vechten.

Dat is gelegen in het feit dat de gemeente verplicht is om een goede ruimtelijke orde te bewerkstelligen. Doordat het bestemmingsplan nu op een verkeerde aanname goedgekeurd is kan B&W in allerlei verwickelingen verzeild raken.

B&W stelt nu steeds; *het bestemmingsplan is door de Raad van State goedgekeurd en er zijn geen nieuwe geluidsbronnen toegevoegd dus er hoeft geen nieuwe geluidberekening gemaakt te worden.*

Het zou kunnen dat B&W er in slaagt deze opstelling tot het einde toe vol te kunnen houden. Dan blijft er het feit dat wij steeds op de verkeerde aanname hebben gewezen en het B&W aangerekend zou kunnen worden dat zij bewust niet alles heeft gedaan om een goede ruimtelijke ordening te hoeven bewerkstelligen. De ontwikkeling van de bouwplannen is inmiddels gevorderd. De grond en zijn mogelijkheden zijn een aantal malen verkocht. Het ontwikkelen van de plannen heeft ook veel geld en moeite gekost. Wanneer blijkt dat B&W met deze plannen geen goede ruimtelijke ordening kan bewerkstelligen is er veel geld en moeite verspild. Daar zijn wij allemaal niet blij mee. Daarom roepen wij B&W op om hun huidige koers te verleggen.

Vastgestelde hogere geluidswaarde wordt overschreden

Bij besluit van 15 oktober 2014, kenmerk lenM/BSK-2014/222397, is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de gevels aan de Van 't Hoffstraat, te Haarlem, vastgesteld. Hieronder worden de veranderde omstandigheden na de meting voor de vaststelling hogere waarde genoemd;

- Na de metingen voor de hogere waarde zijn er nieuwe geluidsbronnen gekomen want per 11 december 2011 is het aantal langsgaande treinen verdubbeld.
- Voor veel huizen ligt de tegenoverliggende bebouwing op 60 mtr.
- Het vergunde gebouw 8 reflecteert veel geluid.
- De geluidsabsorberende cassettes op het geluidscherm hebben geen functie bij het tegen de bebouwing reflecterend geluid.
- De berekening van de hogere waarde is op 6,5 mtr gebaseerd terwijl de hoogte van de ramen van de dakkapellen op 8,2 mtr boven het spoor zijn.
- Er is onvoldoende rekening gehouden met de te verwachten uitbreiding van de capaciteit op het spoor.
- Uit het TNO -rapport “wind en effectiviteit van het scherm en hoge gebouwen” blijkt dat de berekening in deze situatie een veel te rooskleurig beeld zal geven.
- Er zijn geen berekening te vinden over de genoemde geluidbelasting op de gevels bij de ter visie liggende stukken.

Dat leidt tot de conclusie dat B&W niet over de gegevens beschikten om zorgvuldig een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen daarom is het verlenen van de vergunning niet juist.

Geluidoverlast

In het Akoestisch onderzoek Emplacementen EKP d.d. 5 juni 2009 (in opdracht van gemeente Haarlem) stelt de firma Tauw als conclusie: *‘Uit het onderzoek blijkt dat door het emplacementen niet aan de maximale grenswaarden voor de maximale geluidsniveaus kan worden voldaan. Door het ontwikkelen van de nieuwbouw (noot: dit betreft nog de oude EKP plannen!) op het EKP-terrein nemen op een aantal woningen tevens de maximale geluidsniveaus toe.*

Tevens kan worden opgemerkt dat op de toekomstige nieuwbouwwijk kan worden voldaan aan de maximale grenswaarde voor de maximale geluidsniveaus.'

Uit het akoestische onderzoek (in opdracht van Cobraspen Vastgoedontwikkeling) d.d. 27 september 2007, blijkt dat er nauwelijks verandering gaat zijn op akoestisch gebied.

Opvallend daarin is wel dat er bij dit onderzoek uit is gegaan van de volgende situatie (gemeten op een hoogte van 4,50 meter):

'Op het EKP terrein is in de huidige situatie een (1) relevant gebouw aanwezig met een HOOGTE VAN 9 METER en een lengte van circa 80 meter. Bij de berekeningen van de gemeente ten behoeve van het dimensioneren van het scherm echte bepalen van de effecten van de nieuwbouw is uitgegaan van deze situatie'.

Opstellers van het rapport stellen:

'In het onderzoek zijn zowel in de huidige situatie, de situatie die mogelijk is volgens planologische regimes en de toekomstige alle inclusief het toekomstige geluidsscherm van 1,5 meter in kaart gebracht.

Gezien de voorgenomen ontwikkelingen zijn de effecten van de nieuwbouw te vergelijken MET DE HUIDIGE BEBOUWING.'

De conclusie luidt kort gezegd dat er een nauwelijks waarneembare toename van geluid is.

Uit dit rapport blijkt dat er onderzocht is met een andere dan in de voorliggende vergunningen genoemde hoogte. Toch is dit rapport de basis voor het Uitwerkingsplan EKP wat is gebaseerd op het 'oude' Bestemmingsplan Pijlslaan en wat de basis is geweest voor het huidige voorliggende Bestemmingsplan Pijlslaan. Ook is dit rapport voor B&W de reden om te stellen dat door de voorgenomen bouw van gebouwen 1,5 en 6, en derhalve ook gebouw 8, er geen waarneembare toename van geluid zal zijn.

Hier geldt dan ook: Nieuwe situatie, nieuw onderzoek. U schrijft dat de vergunningen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maken maar de vergunningen geven wel de ruimte voor het veroorzaken van een enorm reflectiegeluid op de gevels en dakkapellen van de woningen aan de van 't Hoffstraat. Bij de reflectie is de geluidsbron de trein. In december 2011 het aantal langsgaande treinen verdubbeld. Dus ook een enorme verhoging van de geluidswaarde. De geluidsbron is gelijk gebleven, maar de hoeveelheid van die geluidsbron is verdubbeld.

Er komt een hele lange wand. Van de Westergracht tot en met Karwei, soms wel 22 meter hoog en ongeveer 450 meter lang, slechts onderbroken door vier nauwe straatjes. Er wordt wel onderzoek gedaan naar de effecten op de gebouwen 1, 5, 6 en 8 zelf, maar niet op de woningen aan de Van 't Hoffstraat, waarbij door een uitspraak van de Raad van State ook de dakkapellen meegerekend moeten worden. Eerder onderzoek door Tauw heeft aangetoond dat de bouw van Plaza West een nadelig effect gaat hebben op het akoestische plaatje voor de woningen aan de Van 't Hoffstraat. Waarom niet eerlijk zijn en zeggen dat er net als rondom het verkeer er nu een nieuwe situatie is ontstaan.

Wij als buurtbewoners hebben alvast een voorschot genomen en middels een meting met een Bruel Kjaer 2215 op vrijdag 7 april, gemeten vanaf de dakkapel woning nr. 260;

- Waarden gemeten tussen 69 en 76 dB, waarbij de meesten scores tussen de 70 en 72 dB.
- De sprinters maken meer geluid en zitten aan de bovenkant van het bereik, de dubbeldekkers er onder. Deze meting is gedaan bij windstil weer. Dit is van belang gelet op het in ons bezwaar aangedragen TNO rapport aangaande de effecten van wind op de geluidsschermen die reeds achter onze woningen zijn geplaatst.

De gemeente zou moeten opkomen voor de belangen van haar bewoners, maar lijkt nu juist zaken ter zijde te leggen omdat er al besloten is over een 'plaatje' van toen.

Het patroon is duidelijk; B&W houdt vast aan oude, niet meer relevante situaties, waardoor niet meer dan redelijke verzoeken eerlijk te kijken naar de huidige situatie, ter zijde worden gelegd. Op deze manier kan B&W niet tot goede ruimtelijke ordening komen en laat zij zien de belangen van derden te stellen boven de belangen van haar inwoners!

De bewoners van de van 't Hoffstraat hebben steeds bezwaar gemaakt tegen het feit dat B&W stelt dat het Uitwerkingsplan goedgekeurd is en daarom geen geluidsonderzoek hoeft te doen. Het Uitwerkingsplan ging

deel uitmaken van het bestemmingsplan en van het opnieuw vastgestelde en huidige bestemmingsplan. In al deze plannen en bij de bezwaarcommissie over de hoogte van het geluidsschermbord werd het genoemde onterechte argument door B&W gebruikt.

Er wordt geen goede ruimtelijke ordening bewerkstelligd bij gebouw 1, 6, 5 en 8. Daarvan geven we hieronder een voorbeeld bij gebouw 1. Dit voorbeeld is op heel veel plaatsen geldig. (Zie bijgevoegde tekening, bijlage 1):

- Het gebouw 8 is voor de van 't Hoffstraat een geluid reflecterende wand op 60 meter.
- Uit de tekening blijkt dat er vanaf de geluidsbron bij de wielen een rechte lijn getrokken kan worden, reflecterend op de wand, over de trein heen op het dakkapel.
- De lijn raakt niet met het geluidsschermbord.
- De lijn is 80 meter langer dan de niet reflecterende lijn van de wielen naar het dakkapel.
- De demping op die 80 meter is 1 dBA.
- De absorptiecoëfficiënt bij de reflectie op de harde gevel is verwaarloosbaar.
- De demping van het geluidsschermbord is opgegeven als 10 dBA.
- Omdat het aantal treinen in december 2011 is verdubbeld is de toename 3 dBA.
- De genoemde afwijkingen samen bedraagt 12 dBA.
- De verhoging op het dakkapel zal 12 dBA bedragen.
- De geluidbelasting op de gevel zal ver boven de toegestane waarde liggen.

Er is duidelijk geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Daarom maken wij bezwaar tegen het niet aanwezig zijn van een geluidsrapport waarin dit aspect berekend wordt.

Wij maken bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning van gebouw 8.

In de bijgevoegde tekening (bijlage 1) is tevens de situatie geschetst van de gevolgen die de wind heeft en waarbij bij deze vergunningverlening voor dit gebouw geen rekening is gehouden. De wind zal gevolgen hebben voor de leefomgeving, niet alleen voor de aan het spoor gelegen woningen in Plaza West, maar ook de woningen aan de Van 't Hoffstraat. Dit geldt niet alleen de wind aan zich, maar ook voor het reflectiegeluid en de werking van de geluidsschermen aldaar.

Geluidsoverlast bij laden en lossen

In de Nota van B&W SO/BD Reg.nr. 2007/153803 Onderwerp Vaststelling Uitwerkingsplan EKP B & W-vergadering van 23 oktober 2007 is vermeld bij Artikel 3.4 Het spoor. *"Aan de spoorzijde van het winkelcentrum vindt gedeeltelijk voornamelijk inpandig –in de bestaande laad- en losruimte met overkapping - de bevoorrading van het winkelcentrum plaats. Het idee is het bevoorradingsverkeer vanaf de Westergracht, via de overkapte laad- en losruimte, in principe over de Eijsinkweg naar de rotonde bij de Pijlsaan te leiden en van daaruit naar de Westelijke Randweg. Aandachtspunt is de veiligheid van vooral fietsers op de Westergracht, omdat deze toegangsweg bij het spoor het daar aanwezige fietspad kruist. Andere routes zijn echter overigens ook mogelijk. Door het inpandig bevoorraden van het winkelcentrum wordt geluidsoverlast, als gevolg van het laden en lossen, voor omwonenden tegengegaan".*

Wij begrijpen dat in de open lucht wordt gelost en geladen bij gebouw 8. Wij vinden niets terug van het gestelde in de vergunning. Wij maken bezwaar vanwege de geluidsoverlast die dat laden en lossen in de open lucht met zich mee zal brengen. Dit aspect zou mee genomen dienen te worden in onderzoek naar leef- en woongeluiden zoals hiervoor benoemd. Er is geen gedegen onderzoek gedaan naar geluidsoverlast die na de bouw zal worden veroorzaakt door gebruikers en bewoners! Om een integraal beeld te vormen van de **toekomstbestendigheid, bruikbaarheid, beheersbaarheid en veiligheid**, zal ook dit aspect meegenomen dienen te worden in de nog uit te voeren onderzoeken!

Gedurende de bouwwerkzaamheden zal er, zoals gebruikelijk, naar verwachting voor de omwonenden geluidsoverlast ontstaan. De Rijksoverheid verwijst voor regelgeving naar het BRIS (bron: <http://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd8/afd8-1>) welke in artikel 8.3 Geluidshinder

het volgende stelt:

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. *Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.*
2. *Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.*
3. *Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.*
4. *Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.*

Wij vragen ons af welke van bovenstaande punten zijn toegepast en in hoe verre de bevoorrading van bouw materiaal met grote vrachtwagens ook onder "bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden" wordt verstaan waarmee de genoemde tijden als gesteld in lid 1. hier ook op van toepassing zijn.

Onterecht gebruik maken van een verkeerde aanname door de Raad van State

In de reactie van afdeling DVV/VTH inzake het bezwaarschrift Plaza West, blokken 1, 5 en 6 schrijft u op blad 8 alinea 9 "Overigens merken wij op dat dit onderwerp reeds in het kader van het voorgaande bestemmingsplan (het Uitwerkingsplan EKP) 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."

Als uw standpunt daarover bij gebouw 8 hetzelfde is geldt voor gebouw 8 ook deze reactie daarop. Deze reactie is hieronder weergegeven.

Wij maken bewaartegen over uw steeds weer terugkerend en onterechte gebruik maken van de verkeerde aanname van de Raad van State.

Bij de goedkeuring van het Uitwerkingsplan EKP nam de Raad van State ten onrechte aan dat de hogere waarde die gold voor de nieuwbouw ook voor de gevels van de van 't Hoffstraat gold.

De Raad van State oordeelde dat de optredende 67,9 dBA niet boven de grenswaarde van 68 uit kwam en met de verkeerde aanname van de hogere waarde keurde zij het bestemmingsplan wat geluid betreft goed. Door B&W wordt vaak toegegeven dat er een verkeerde aanname was maar maakt daar toch gebruik van door bij voorbeeld geen nieuwe geluidsmeting te willen doen. In de bezwaarcommissie heeft een ambtenaar verklaard dat er een verkeerde aanname door de Raad van State was gedaan. Ik heb een schriftelijke bevestiging van de secretaris van die commissie daarover gekregen.

Onze mening is dat het door B&W in deze context herhaaldelijk gebruiken dat het bestemmingsplan is goedgekeurd en dat er daarom geen nieuwe geluidsberekening gemaakt hoeft te worden onterecht is en dat er ondanks de goedkeuring toch een verplichting is tot het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder de twee relevante artikelen in de Uitspraak 201000980/1/R1 woensdag 30 maart 2011 Uitwerkingsplan EKP

2.4.4. De wijkraad Zuid-West en anderen kunnen niet worden gevolgd in hun betoog dat de maximale geluidsgrenswaarde van 68 dB ter plaatse niet mag worden gehanteerd. De vaststelling van de hogere geluidsgrenswaarde betreft een vraagstuk dat aan de orde was in de procedure leidende tot het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 2 oktober 2007 tot vaststelling van een hogere geluidsgrenswaarde ten aanzien van de nieuwbouw en langs het spoor, liggend binnen het Uitwerkingsgebied EKP, waarbij een hogere geluidsgrenswaarde van 68 dB is vastgesteld. Dit besluit is

onherroepelijk zodat hierop in deze procedure niet meer kan worden ingegaan.

2.7. De woningen langs de De Ruijterweg, de Jan Evertsenstraat en de Van 't Hoffstraat geven volgens Tauw B.V. een goed beeld over de maximaal optredende geluidsbelasting en de maximaal optredende toe- en/of afname ten gevolge van de nieuwbouw op de bestaande woningen. Uit het onderzoek volgt dat de toename van de geluidsbelasting door de planontwikkeling ter plaatse van de zij- en achtergevel van de - meest relevante - woning De Ruijterweg 10 varieert van 0,1 dB tot maximaal 0,5 dB. Wat betreft de achtergevels van de - meest relevante - woningen aan de Jan Evertsenstraat en de Van 't Hoffstraat is sprake van een afname. Verder volgt uit de berekeningen dat de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer maximaal 67,9 dB bedraagt. Hiermee wordt de maximale grenswaarde van 68 dB derhalve niet overschreden. Ook met inachtneming van een rekenhoogte van 7,5 meter wordt de maximale grenswaarde van 68 dB niet overschreden. De wijkraad Zuid-West en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de uitkomsten van het onderzoek van 23 december 2010 niet juist zijn.

Aantal parkeerplaatsen

In de voortgangsrapportage woningbouwprojecten, peildatum 31 december 2016 gemeente Haarlem zijn op blz. 51 aantal en categorie woning voor Plaza West aangegeven. Bij de Plaza West-stukken is de factor die gebruikt is voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen onjuist. Het aantal door bedrijven geclaimde parkeerplaatsen is onjuist. 's Avonds op een werkdag bij gebruik van de juiste factor, een juist aanwezigheidspercentage en meerekenen van de door de bedrijven geclaimde parkeerplaatsen zijn er 1227 parkeerplaatsen nodig. Omdat er 857 als beschikbaar zijn opgegeven zijn er 370 tekort.

De ter visie gelegde vergunning voor de gebouw 8 voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wij maken bezwaar tegen het verlenen van een vergunning voor gebouw 8 omdat deze niet aan het bestemmingsplan voldoet.

Eerst moeten de afwijkingen van de vergunning van het bestemmingsplan o.a. wat betreft peil, maaiveld, geluidsnormen, geluidsoverlast, uitstoot, hoogte, bebouwingscontouren, parkeerplaatsen, verkeer worden aangepast aan wat wel toegestaan is. Ook moet eerst worden voldaan aan een goede informatievoorziening en aan goede ruimtelijke ordening. Ook moet de massaliteit en de daarmee samenhangende problemen onderzocht, bekend gemaakt en afgewogen worden.

De gemeente als beschermer van onze leefbaarheid

Wij kunnen onze leefbaarheid niet beschermen. Dat recht heeft de gemeente en zij weegt onze belangen af tegen andere belangen. Nu maken wij ons weer ernstige zorgen voor onze leefbaarheid omdat een massaal project wordt vergund terwijl wij en B&W niet kunnen overzien hoever de leefbaarheid in onze wijk achteruit gaat. Met wat wij tot nu toe konden achterhalen is die leefbaarheid inzet geding. Het project is zelfs al verkocht, wat als excuus wordt gebruikt om vast te houden aan reeds ingediende plannen en ideeën. Er is aan de kant van projectontwikkelaar en architect de behoefte gebouw 8 tot icoon te maken. Deze behoefte wordt NIET gedeeld en zou niet relevant moeten zijn! Echter stelt projectontwikkelaar dat juist dat de reden is voor de extra verhoging door bewoning op het dak van gebouw 8 en de noodzaak voor het inzetten van de gewraakte 10%!

Als bewoners van Haarlem Zuid West maken wij ons ernstig zorgen over de leefbaarheid in onze wijk. Het is en blijft onduidelijk wat bepaalde handelingen tijdens de bouw voor gevolgen hebben voor huizen in de directe omgeving. Er is nog steeds niet duidelijk gecommuniceerd over hoe men gedurende de bouw het grondwater gaan peilen, schade gaan monitoren.

Economische belangen lijken te prevaleren boven de belangen van omwonenden.

Vergunning intrekken

Op basis van alles wat hierboven is genoemd vinden wij dat de genoemde omgevingsvergunning(en) ingetrokken moeten worden.

Ondertekening

Op bijgevoegde bladen (blad t/m) treft u de (overige) ondertekenaars van dit bezwaar.

Haarlem, 19 april 2017


D. Sprong
(Van 't Hoffstraat 264)

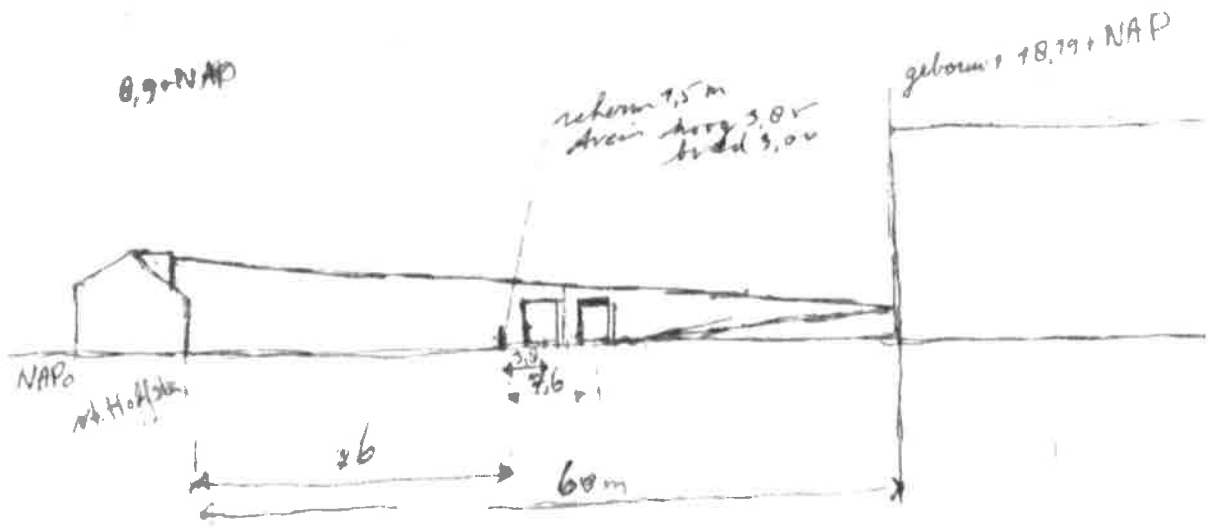
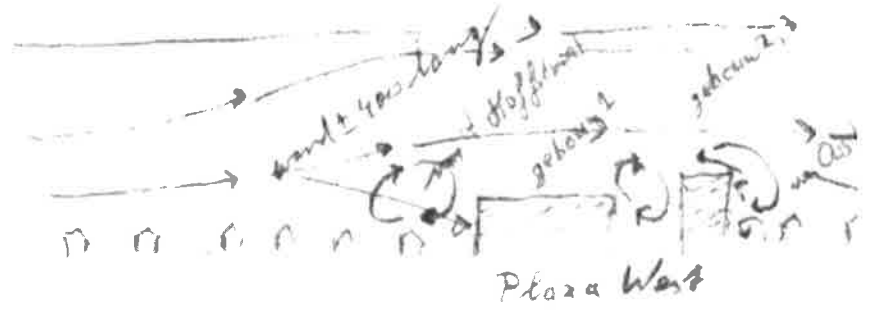

F. de Haan
(Van 't Hoffstraat 260)


J. Smitskamp
(Van 't Hoffstraat 262)


P. Smit
(Van 't Hoffstraat 238)


J. Oelbrich-Veen
(Pijlsaan 107)
Gemandateerd conform lijst Bijlage 2

1/10/2018



Mandaat om miss. J. G. Oudekerk. Over
toezien op de zaken van het woord de potten op de
Koorl. H. v. 12 april 1120 namens de bewaarders
van de Pylstaan

~~[Signature]~~

F. A. Engler.

~~[Signature]~~

~~[Signature]~~

~~[Signature]~~

Sweet

~~[Signature]~~

Richard G.
Pylstaan 185

~~[Signature]~~

Dinger

~~[Signature]~~

~~[Signature]~~

van der
Maat

~~[Signature]~~

scuylt

~~[Signature]~~

~~[Signature]~~

~~[Signature]~~

~~[Signature]~~
J. Garrison

~~[Signature]~~

~~[Signature]~~

d.d. 04 2017

blad 15 van 23 bladen

Aan; B&W Haarlem BEZWAAR tegen verlenen omgevingsvergunning gebouw 8

Plaza west

Handtekeningenlijst Bewoners Van 't Hoffstraat april 2017

Naam

Huisnr Maand Dag handtekening

P. Smit

238

mrt

30

P. Smit

C. Smit Lefebvre

238

"










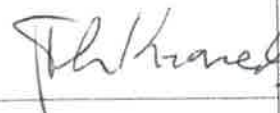

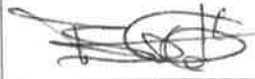

30

C. Smit Lefebvre

Handtekeningenlijstblad 16 van 23 bladen

Aan B&W Haarlem,




Wij, ondergetekenden en bewoners van de VAN T HOFFSTRAAT te Haarlem, maken bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning 'Gebouw 8' Plaza West, en machtigen de opstellers van dit bezwaar om namens ons te spreken aangaande dit bezwaar.

Naam	Huisnummer	Datum	Handtekening
FC de Haan	260	2/4/17	
Tud Wrede	258	2/4/17	
T.P. Heijmans de Kleij	252	2-4-17	
Van Westerhoozen Moule	250	2-4-17	
VLEGEELS	244	2-4-17	
O Willemse	242	2-4-17	
Aschreus	240	2-4-17	
M. Alting	232	2-4-17	
Rammelt	230	2-4-17	
JH Kramerling	220	2-4-17	
MERAIJMAWED	226	2/4/17	
M Burghardt Buitendijk	218	2/4/17	
Zuurvondink	216	2/4/17	

Handtekeningenlijst

Aan B&W Haarlem,








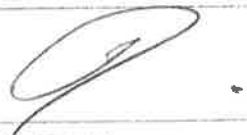



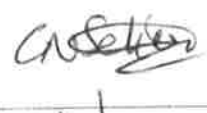

Wij, ondergetekenden en bewoners van de VAN T HOFFSTRAAT te Haarlem, maken bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning 'Gebouw 8' Plaza West, en machtigen de opstellers van dit bezwaar om namens ons te spreken aangaande dit bezwaar.

Naam	Huisnummer	Datum	Handtekening
F Westra	214	2/4/2017	
P. Geel	214	2/4/2017	
D. SPRONG	264	2/4/2017	
E. Lam	264	2/4/2017	
R. Blom	212	2/4/2017	
M. Andeweg	212	2/4/2017	
m. spook	210	3/4/2017	
H. Vivekema	206	3/4/2017	
M. Baauwers	196	3/4/2017	
M. Kleinman	190	3/4/2017	
V. Meuwissen Jansen	246	3/4/2017	
C. Van Esche-Smit	254	3/4/2017	
WRA VAN ESCHTE	254	03/04/2017	

Handtekeningenlijst

Aan B&W Haarlem,




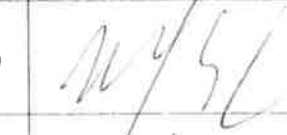






Wij, ondergetekenden en bewoners van de VAN T HOFFSTRAAT te Haarlem, maken bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning 'Gebouw 8' Plaza West, en machtigen de opstellers van dit bezwaar om namens ons te spreken aangaande dit bezwaar.

Naam	Huisnummer	Datum	Handtekening
Smid	266	3 - april	
Wijzer	268	3 - APRIL	
MuyzER	270	3-4-'17	
E. v.d. Berg v.d. Berg	272	3-4-17	
Juld Eng	278	3/4/17	
Tentel	286	3/4/17	
Bloey ^{Blok}	290	3/4/17	
SARTORIUS	275	3/4/17	
JAUSSEN	277	03 APRIL 2017	
Smitskamp	262	3 april 2017	
CJ Selver	256	7 apr 2017	
CN de Vries	256	7 april 2017	
Y. vanderBerg	296	8 april '17	

Handtekeningenlijst

Aan B&W Haarlem,

Wij, ondergetekenden en bewoners van de van Hoffstraat te Haarlem, maken bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning 'Gebouw 8' Plaza West, en machtigen de opstellers van dit bezwaar om namens ons te spreken aangaande dit bezwaar.






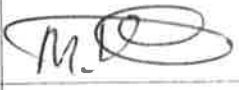

Naam	Huisnummer	Datum	Handtekening
Joop Meij	308	8-4-2017	
D. Thuis	312	8-4-2017	
PL Thuis	312	8-4-2017	
R. Smit	316	8-4-17	
J. degenhard	318	8/4/17	
A Handgraaf	295	8/4/2017	
F. Ghasmi	293	8/4/2017	
M. Dekker	273	17/4/2017	
E. Scholten	288	17/4/2017	
M. Gunter- naw	288	17/4/2017	

Handtekeningenlijst

blad 20 van 23 bladen

Aan B&W Haarlem,














Wij, ondergetekenden en bewoners van de JAN EVERTSENSTRAAT te Haarlem, maken bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning 'Gebouw 8' Plaza West, en machtigen de opstellers van dit bezwaar om namens ons te spreken aangaande dit bezwaar.

Naam	Huisnummer	Datum	Handtekening
Jaber	J. Evertsenstr 7	8/4/17	
Goosens	Jan Evertsen straat 9	08-04-2017	
Kondryn	J Evertsen straat 17	8/04/2017	
M. Smeenk	J. Evertsenstr 10	17/4/2017	
M. van Esch	J. Evertsenstr. 16	17/4/2017	
M. Klein Schiphout	J. Evertsenstr. 18	17-4-'17	
W. Wieling	J. Evertsenstr 23	17-4-17	

Handtekeningenlijst

Aan B&W Haarlem,

Wij, ondergetekenden en bewoners van de Kirtenaer straat te Haarlem, maken bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning Tijdelijke Winkel Plaza West, en machtigen de opstellers van dit bezwaar om namens ons te spreken aangaande dit bezwaar.

Naam	Huisnummer	Datum	Handtekening
Demmeus	3	16/4	
Vrij-vdBos	5	16/4	
Kaandorp	7	16/4	
Vreugdenhil Mennie	9	16/4	
Breukela	19	16/4	
Hoffman	27	16/4	
Hersman	31	16/4	
v. Hoorek	33	16/4	
Hurkmans	13	17/4	
PETERS	15	17/4	
G Piech	17	17/4/17	
S. Smelt	17	17/4	
m. koning	25	17/4 /17	



Haarlem

Gemeente Haarlem • Postbus 511, 2003 PB Haarlem

ONTVANGST
Gemeente Haarlem

19 APR. 2017

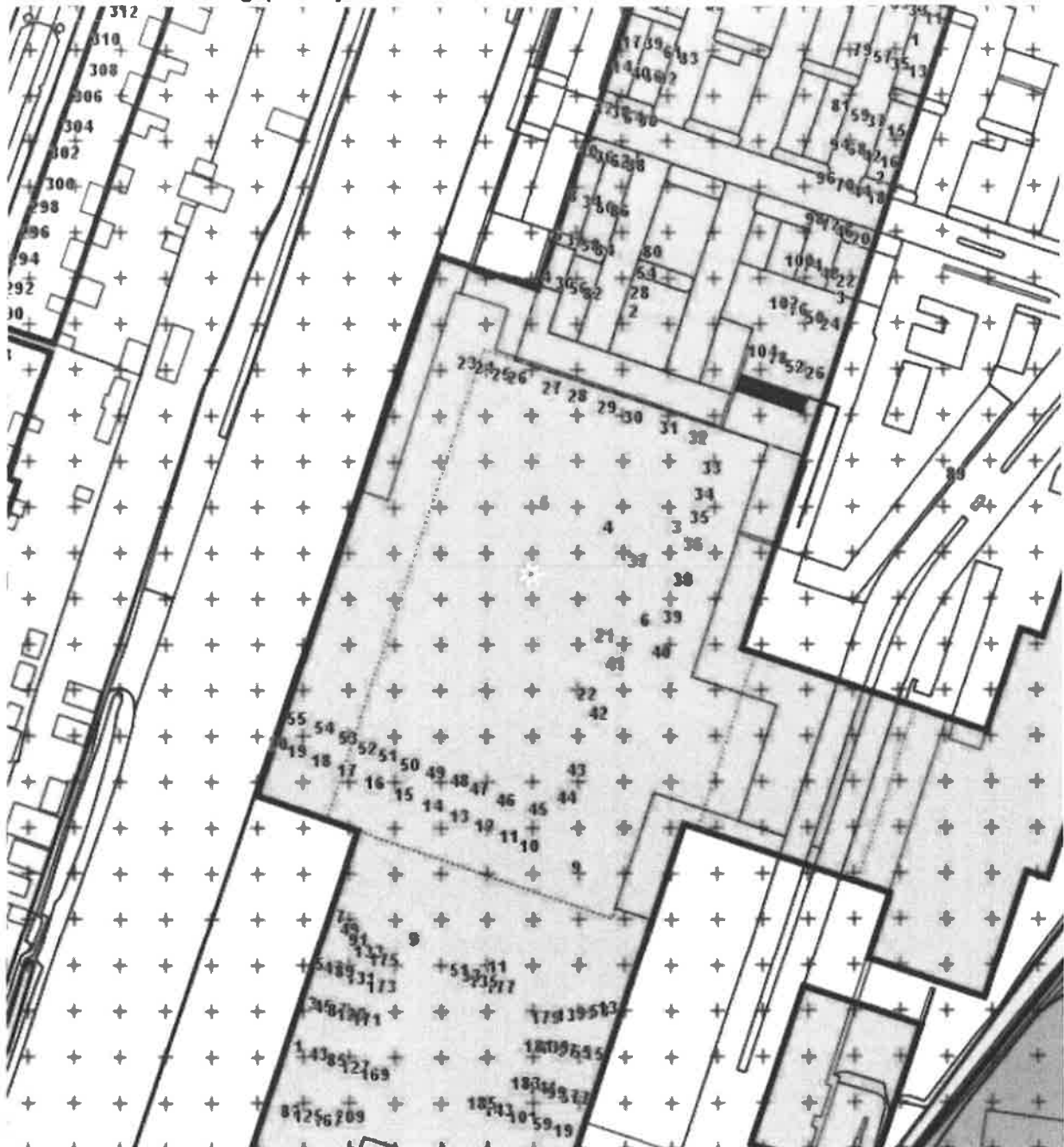
12.35 uur

Bezwaarschrift
Gebouw d' EKP Terrein.
23. Vel.

Naam	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats
Faber	Jan Evertsenstraat		7 2014 BB	Haarlem
Goosens	Jan Evertsenstraat		9 2014 BB	Haarlem
M. Smeenk	Jan Evertsenstraat		10 2014 BC	Haarlem
M. van Esch	Jan Evertsenstraat		16 2014 BC	Haarlem
Kondrijn	Jan Evertsenstraat		17 2014 BB	Haarlem
M. Klein-Schiphorst	Jan Evertsenstraat		18 2014 BC	Haarlem
W. Wiering	Jan Evertsenstraat		23 2014 BB	Haarlem
Demmers	Kortenaerstraat		3 2014 RR	Haarlem
Vrij-van de Bos	Kortenaerstraat		5 2014 RR	Haarlem
Kaandorp	Kortenaerstraat		7 2014 RR	Haarlem
H. Vreugdenhil	Kortenaerstraat		9 2014 RR	Haarlem
Dirkse	Kortenaerstraat		12 2014 RR	Haarlem
Hurkmans	Kortenaerstraat		13 2014 RR	Haarlem
Peters	Kortenaerstraat		15 2014 RR	Haarlem
G. Pierik en S. Smelt	Kortenaerstraat		17 2014 RR	Haarlem
Breukelen	Kortenaerstraat		19 2014 RR	Haarlem
M. Koning	Kortenaerstraat		25 2014 RR	Haarlem
Hoffman	Kortenaerstraat		27 2014 RR	Haarlem
Hersman	Kortenaerstraat		31 2014 RR	Haarlem
Van Hoorik	Kortenaerstraat		33 2014 RR	Haarlem
J. Oelbrich-Veen	Pijlslaan		107 2014 TM	Haarlem
M. Kleinman	Van 't Hoffstraat		190 2014 RK	Haarlem
M. Baanders	Van 't Hoffstraat		196 2014 RK	Haarlem
H. Koelema	Van 't Hoffstraat		206 2014 RL	Haarlem
M. Spook	Van 't Hoffstraat		210 2014 RL	Haarlem
R. Blom en M. Andeweg	Van 't Hoffstraat		212 2014 RL	Haarlem
F. Westra en P. Geel	Van 't Hoffstraat		214 2014 RL	Haarlem
Zuurendonk	Van 't Hoffstraat		216 2014 RL	Haarlem
M. Burghoudt	Van 't Hoffstraat		218 2014 RL	Haarlem
M.E. Raijmaners	Van 't Hoffstraat		226 2014 RL	Haarlem
Th. Kranenbug	Van 't Hoffstraat		228 2014 RL	Haarlem
R.A. Melt	Van 't Hoffstraat		230 2014 RL	Haarlem
M. Alting	Van 't Hoffstraat		232 2014 RL	Haarlem
P. Smit	Van 't Hoffstraat		238 2014 RL	Haarlem
A. Schreurs	Van 't Hoffstraat		240 2014 RM	Haarlem
O. Willemse	Van 't Hoffstraat		242 2014 RM	Haarlem
J. Vlegels	Van 't Hoffstraat		244 2014 RM	Haarlem
F. Nieuwenhuis-Groen	Van 't Hoffstraat		246 2014 RM	Haarlem
Van Westerhoven	Van 't Hoffstraat		250 2014 RM	Haarlem
T.P. Heijmans	Van 't Hoffstraat		252 2014 RM	Haarlem
M.R.A. van Essche en C. van Essche-Smit	Van 't Hoffstraat		254 2014 RM	Haarlem
C.J. Selier en C.N. de Gunst	Van 't Hoffstraat		256 2014 RM	Haarlem
T. van de Weide	Van 't Hoffstraat		258 2014 RM	Haarlem
F.C. de Haan	Van 't Hoffstraat		260 2014 RM	Haarlem
Smitskamp	Van 't Hoffstraat		262 2014 RM	Haarlem
D. Sprong en E. Lam	Van 't Hoffstraat		264 2014 RM	Haarlem
Smid	Van 't Hoffstraat		266 2014 RM	Haarlem
Wajer	Van 't Hoffstraat		268 2014 RM	Haarlem
Huijzer	Van 't Hoffstraat		270 2014 RM	Haarlem

E. van de Berg	Van 't Hoffstraat	272 2014 RM	Haarlem
M. Dekker	Van 't Hoffstraat	273 2014 RE	Haarlem
Sartorius	Van 't Hoffstraat	275 2014 RE	Haarlem
Janssen	Van 't Hoffstraat	277 2014 RE	Haarlem
J. van de Eng	Van 't Hoffstraat	278 2014 RM	Haarlem
Tenthof	Van 't Hoffstraat	286 2014 RN	Haarlem
E. Scholtens en M. Gunterman	Van 't Hoffstraat	288 2014 RN	Haarlem
Blok	Van 't Hoffstraat	290 2014 RN	Haarlem
F. Gasmi	Van 't Hoffstraat	293 2014 RE	Haarlem
A. Handgraaf	Van 't Hoffstraat	295 2014 RE	Haarlem
Y. van dee Berg	Van 't Hoffstraat	296 2014 RN	Haarlem
J. Hey	Van 't Hoffstraat	308 2014 RN	Haarlem
D. Thuis en P.L. Thuis	Van 't Hoffstraat	312 2014 RN	Haarlem
R. Smit	Van 't Hoffstraat	316 2014 RN	Haarlem
J. Degenhart	Van 't Hoffstraat	328 2014 RN	Haarlem
T. van der Linden	Van Wassenaerstraat	7 2014 RP	Haarlem
Zuelen	Van Wassenaerstraat	11 2014 RP	Haarlem
P. Bos	Van Wassenaerstraat	12 2014 RP	Haarlem

Uittreksel - bestemmingsplan Pijlslaan e.o.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1:1000

Datum: 2-5-2017

Legenda

Bestemmingsplan

Plangrens

Dubbelbestemmingen

Leiding

Waterstaat

Waarde

Aanduidingen

Bouwvlak

Functieaanduiding

Bouwaanduiding

Maatvoering

Figuur

Gebiedsaanduiding

Enkelbestemmingen (1/2)

Agrarisch

Agrarisch met waarden

Bedrijf

Bedrijventerrein

Bos

Centrum

Cultuur en onspanning

Detailhandel

Dienstverlening

Gemengd

Groen

Enkelbestemmingen (2/2)

Horeca

Kantoor

Maatschappelijk

Natuur

Recreatie

Sport

Tuin

Verkeer

Water

Wonen

Woongebied

Overig

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Bestemmingsplan informatie

Plannaam Pijlslaan e.o.
Planstatus vastgesteld 2015-10-29
Plantype bestemmingsplan

___**Dossierstatus: Geheel Onherroepelijk In Werking**___Deze dossierstatus wordt toegekend indien er na vaststelling geen beroep is ingesteld, of indien er wel beroep is ingesteld maar de uitspraak op het beroep niet tot gevolg heeft dat het plan deels of geheel niet in werking treedt. De dossierstatus geheel onherroepelijk in werking eindigt als het plan verval.

Memo

Bestemming op gekozen lokatie

Gemengd - 6 Artikelnummer 8

Dubbelbestemming(en) op gekozen lokatie

Waarde - Archeologie 5 Artikelnummer 21

Functieaanduiding(en) op gekozen lokatie

wonen uitgesloten

Maatvoering(en) op gekozen lokatie

maximum bouwhoogte (m) 20

Bouwvlak op gekozen lokatie

bouwvlak

1.67 Peil:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Artikel 8 Gemengd - 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

8.1.1 Souterrain

- a. parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag.

8.1.2 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. detailhandel, dienstverlening, bedrijf t/m categorie b; kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;
- c. horeca t/m categorie 2;
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, laad- en losruimte, opslag; nutsvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen.

8.1.3 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. uitsluitend wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. wonen is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen - uitgesloten', met uitzondering van de bovenste verdieping, waar uitsluitend wonen is toegestaan;
- d. detailhandel, bedrijven t/m cat b, kantoren, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;
- e. horeca t/m categorie 2.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 6' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25 de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorrijhoogte van 4,2 m te worden gehandhaafd.

8.3 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.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. alsmede brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. alsmede tunnel ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

17.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

17.3 Afwijken van de bouwregels

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 - a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 - b. de hoogte van de voorziening maximaal 1,4 m bedraagt;
 - c. de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m² bedraagt.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

21.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde - Archeologie'.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

21.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermings- waardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

21.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een waardestellend rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 25 Algemene bouwregels

Voor het bouwen op de gronden van de in de daartoe aangegeven bestemmingen gelden de volgende regels naast de in de bestemming genoemde specifieke bouwregels.

25.1 Bouwregels

25.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte en kap of dakvorm te worden gehandhaafd, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte en kap of dakvorm te worden gehandhaafd, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte' is ten hoogste de aangegeven gothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' mogen de aangegeven waarden niet worden overschreden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven waarden toegestaan;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

Dakkapellen

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen;
 8. er wordt aangesloten op de trend.

Kap en zadeldak

- j. als boven de (maximum) gothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een kap of zadeldak:
 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden.

Opbouw (70-70)

- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag de gothoogte worden overschreden voor een extra bouwlaag met een platte afdekking, als:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de gothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;

2. de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 - het achterdakvlak mag recht worden opgetrokken binnen de contour, gevormd door de maximum hoogte en de maximum hellingshoek.
 - bij Zonnebloemstraat 2 t/m 38 en 1 t/m 57 mag zowel het voordakvlak als het achterdakvlak recht worden opgetrokken binnen de contour;
3. de hellingshoek van het zijdakvlak bij hoekwoningen maximaal 70 graden bedraagt indien:
 - gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied;
 - de afstand van de hoekwoning tot naastgelegen hoofdbebouwing minder dan 10 m bedraagt;
4. er wordt aangesloten op de trend;

Opbouw 1 (1 meter terugliggend)

- l. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 1' mag de (maximale) goothoogte worden overschreden voor een extra bouwlaag met een platte afdekking, als:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de voorzijde 1 m terugligt ten opzichte van de voorgevel;
 3. Bij hoekwoningen geldt dit tevens voor de zijgevel voor zover:
 - gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied;
 - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
4. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
5. er wordt aangesloten op de trend.

Opbouw 2 (verlengen voordakvlak vanaf nok)

- m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 2' mag het voordakvlak aan de voorzijde vanaf de nok worden verlengd voor een extra bouwlaag of het vergroten van de derde bouwlaag, als:
 1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de hellingshoek van het voordakvlak gelijk blijft;
 3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

Opbouw 3 (opbouw vanaf nok)

- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 3' mag de (maximum) goothoogte worden overschreden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:
 1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. het voordakvlak tot de nok ongewijzigd blijft;
 3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

Opbouw 4 (opbouw achter)

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 4' mag de goothoogte aan de achterzijde worden overschreden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:
 1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de bestaande nokhoogte niet wordt overschreden;
 3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

Rechtoptrekken achterzijde (90°)

- p. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde' mag de goot aan de achterzijde verhoogd worden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:

1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de bestaande nokhoogte niet wordt overschreden.
- q. In afwijking van het bepaalde in sub lid k, l, m en o en mag de achtergevel recht worden opgetrokken (buiten de contour) als:
1. tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

25.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

25.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Kap en dakvorm

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 sub b en c en een afwijkende kapvorm toestaan, als deze verandering een herstel of verbetering van het daklandschap betreft.

dakkapellen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 sub i en toestaan dat:
 - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. een dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - d. een dakkapel aan de achterzijde een breedte heeft over het gehele dakvlak.

dakopbouw

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 sub j en toestaan dat de goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, als:
 - a. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - b. wordt gebouwd binnen de contour, mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak.

1 meter terugliggend (Opbouw 1)

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 sub l en toestaan dat:
- a. 50% van de bouwlaag op de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 - b. de voorzijde minder dan 1 m terugligt ten opzichte van de voorgevel.

dakterrassen

5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.2 sub a en toestaan dat:
- a. een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte ten behoeve van een valbeveiliging met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden;
 - b. een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevel wordt gebouwd, mits het dakterras niet binnen 2 m van de erfrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond(en) hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 - c. een dakterras aan de voorzijde is toegestaan.
6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. cultuurhistorische waarden;
 - c. de bezonning.

Artikel 27 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%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

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.

Formuliersversie
2016.03

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2720883
Aanvraagnaam	Plaza West verbouw bestaande EKP gebouw
Uw referentiecode	15028 Plaza West B gebouw
Ingediend op	23-12-2016
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	De aanvraag betreft de verbouw met een aanbouw en een opbouw van het bestaande EKP gebouw aan de Menno Simonsweg nummer 200 (zijstraat van de Westergracht)
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	2724019
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Bouwbesluittoets/brandveiligheid Hoofdaansluitingen nuts
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Slooptekeningen

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Haarlem
Postadres:	Postbus 511 2003 PB Haarlem
Telefoonnummer:	023 511 5115
E-mailadres:	antwoord@haarlem.nl
Website:	www.haarlem.nl
Contactpersoon:	Afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

 Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente

Haarlem

Kadastrale gemeente

Haarlem

Kadastrale sectie

I

Kadastraal perceelnummer

5555

Bouwplannaam

Plaza West (bestaand gebouw)

Bouwnummer

-

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

Ja
 Nee

Specificatie locatie

Het betreft de verbouwing van het bestaande EKP gebouw
aan de Menno Simonsweg/Westergracht

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- Ja
 Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- Eigen bewoning
 Zorgwoning
 Anders

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het betreft een tweetal dakopbouwen op het bestaande gebouw met in totaal 21 woningen.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

16910

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1940

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

102930

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

109000

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 6590

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 4730

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. zie toelichting in de bijlagen

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 2790

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1688

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. zie toelichting in de bijlagen

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst		240	
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor		387	
Logies			
Onderwijs			
Sport		289	
Winkel		398	
Overige gebruiksfuncties		1015	

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Zie kleur- en materiaalstaat in bijlagen

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Situatietekening, nieuwe situatie	N_100.pdf	Welstand	2016-12-23	In behandeling
tekeningen bestaande situatie	B_200.pdf	Anders	2016-12-23	In behandeling
Plattegrond begane grond	N_200.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Plattegrond eerste verdieping	N_201.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Plattegrond tweede verdieping	N_202.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Plattegrond derde verdieping	N_203.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Plattegrond vierde verdieping	N_204.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Plattegrond vijfde verdieping	N_205.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Doorsnede AA en BB	N_301.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Doorsnede CC, DD, EE	N_302.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Plattegrond kelder	N_199.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Gevels zwart-wit	N_400.pdf	Welstand	2016-12-23	In behandeling
Gevels kleur	N_400_kleur.pdf	Welstand	2016-12-23	In behandeling
Principe details	N_700.pdf	Overige gegevens veiligheid Welstand	2016-12-23	In behandeling
Kleur- en materialenstaat	N_902_KMS.pdf	Welstand	2016-12-23	In behandeling
Constructieberekening	N_992_constructieberekening_klein.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Brandveiligingsconcept Blok 7	Blok 7 - Brandveiligingsconcept v1 0.pdf	Overige gegevens veiligheid	2016-12-23	In behandeling
Documentenlijst	Documentenlijst_150-28.pdf	Anders	2016-12-23	In behandeling
Toelichting	Gebouw 8 toelichting.pdf	Anders	2016-12-23	In behandeling
Asbestinventarisatie	130502_Asbest_-A0-061-5.pdf		2016-12-23	In behandeling

COMMON AFFAIRS

KNSM-laan 75 | 1019 LB Amsterdam

T 020 719 23 55

www.commonaffairs.nl

Project: Plaza West, Haarlem
Projectnummer: 15028 Plaza West, gebouw 8
Onderwerp: toelichting indiening omgevingsvergunning gebouw 8
Datum: 16 december 2016

Toelichting Plaza West

Het bestaande EKP gebouw (gebouw 8) omvat op dit moment een twee tal supermarkten op de begane grond, de sociale ruimtes van deze supermarkten bevinden zich op de 1^e verdieping. Op de tweede verdieping zijn er een twee tal bedrijfsruimtes in aanbouw waarvan er 1 een sportfunctie heeft. Op de 1^e en 3^e verdieping worden er op dit moment de voormalige kantoorruimtes omgebouwd tot studioappartementen en wordt de kelder omgebouwd tot parkeergarage. Hoewel sommige delen nog in aanbouw zijn beschouwen wij de reeds verleende vergunning als bestaande situatie (indienings tekening B_200.PDF). Om de ontwikkelingen van Plaza West te kunnen realiseren zullen een aantal gebouwen en bouwdelen op het terrein gesloopt moeten worden. Rond gebouw 8 zullen het huidige bruggebouw en de huidige overkappingen en aanbouwen aan de spoorzijde gesloopt worden t.b.v de nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied. Voor de sloop is door de gemeente reeds een vergunning afgegeven, met de sloop van deze onderdelen is al gestart.

Indiening stukken 2016 gebouw 8

De aanvraag voor de omgevingsvergunning d.d. 16-12-2016 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.

Programma

De programmaonderdelen welke nu in het gebouw zitten zullen blijven, daarbij zullen een aantal delen vervallen door sloop en een aantal nieuwe ruimtes worden toegevoegd. In totaal zal er circa 5.500m² vloeroppervlak worden toegevoegd aan het bestaande gebouw.

Het totale gebouw zal na de verbouwing circa 17.650m² aan programma omvatten (zie de oppervlaktestaat in bijlage N_903.PDF en gebruiksfuncties in bijlage N_901.PDF)

Het nieuwe vloeroppervlak betreft o.a. de vergroting van de huidige supermarkt met circa 186m², het toevoegen van 212m² winkels het bijbehorende kantoor op de 1^e verdieping wordt vergroot met 385m², deze vergroting gaat ten koste van 4 studio appartementen.

De bedrijfsruimtes op de 2e verdieping worden verbouwd omdat een van deze ruimtes doorliep in het bruggebouw welke gesloopt wordt. De eerste bedrijfsruimte omvat in de huidige situatie 1955m² en zal in de nieuwe situatie verkleind worden naar 1875m² en zal een sportfunctie bevatten, de tweede bedrijfsruimte welke in de huidige situatie 2451m² omvat (incl. de brug) zal in de nieuwe situatie verkleind worden naar 2215m².

De studio appartementen op de 3^e verdieping krijgen een algemeen dakterras op de voorbouw, een aantal studio's hebben ook een eigen terras. Er worden 2 studio's op deze verdieping bij gemaakt (de algemene wasruimte voor deze studio's is verplaatst). In de kelder zijn nieuwe (algemene) fietsenbergingen gemaakt waarin alle studio's ruimte hebben voor het stallen van 2 fietsen. De aanpassingen van het bestaande gebouw met de frames die in de gevel geplaatst worden maakt dat er voor de bestaande studio's een herijking gedaan is t.a.v. de vorige aanvraag omgevingsvergunning (zie de eerste 3 blz in bijlage N_991_Bouwbesluittoets_brandveiligheid_daglicht.PDF).

Op het dak komen 21 nieuwe appartementen als 'strandhuisjes', deze appartementen hebben elk een eigen dakterras en een veranda aan het dakstraatje. In de kelder hebben deze woningen elk ruimte voor het stallen van 2 fietsen in algemene fietsenstallingen.

Parkeren

Het gebouw heeft een openbare parkeergarage in de kelder deze heeft nu een eigen hellingbaan maar zal op termijn bereikbaar zijn vanuit de naastgelegen parkeergarage (gebouw 7). Voor het gehele gebied is een verkeersrapportage (met parkeerbalans) opgesteld door bureau Rho (zie daartoe de bijlagen van de vergunningsaanvragen van de gebouwen 1, 6 en 5).

Brandveiligheid en vluchten

De functies welke nu in het gebouw zitten blijven in het gebouw aanwezig en de principes voor vluchtroutes van deze functies zal in de nieuwe situatie vergelijkbaar zijn al zullen de bestaande vluchtrappen aan de spoorzijde vervangen worden door nieuwe welke tegen het gebouw aan komen. De woningen op het dak zullen ook gebruik maken van deze trappen. Voor deze omgevingsvergunning is voor het gebouw 8 een brandveiligheidsrapportage opgesteld door Deerns (zie bijlage N_991_Bouwbesluittoets_brandveiligheid.PDF).

In de bestaande garage zullen een aantal ruimtes worden toegevoegd, maar de principes voor het vluchten en de vluchtafstanden zullen gelijkwaardig zijn aan de huidige situatie. Omdat de garage in gebouw 8 in de uiteindelijke situatie verbonden wordt met de andere garages in het gebied is er door Deerns voor het totaal van alle garages een brandveiligheidsconcept opgesteld (zie bijlage Blok 7 - Brandbeveiligingsconcept v1 0.PDF).

TEKENINGEN BESTAAND

Ondachtgever
Plaza West Haarlem B.V.
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West gebouw B

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderswerp
Bestaande tekeningen

Status
Definitief

Schakel
div

Datum
16 december 2016

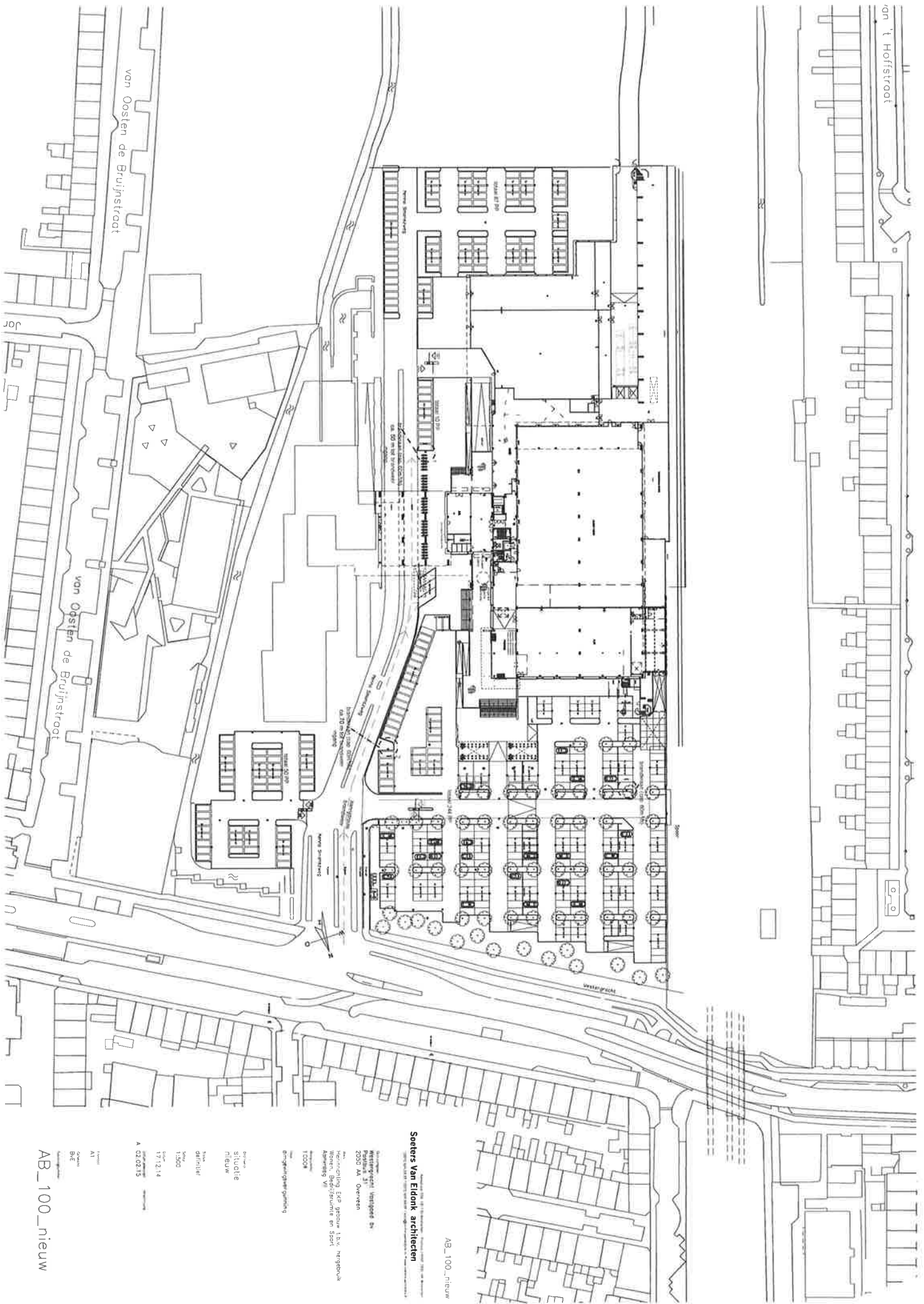
Datum gmvz.gd

Formaat
div

Gedrag
BvE

Opbouwnummer

B_200



AB_100_nieuw

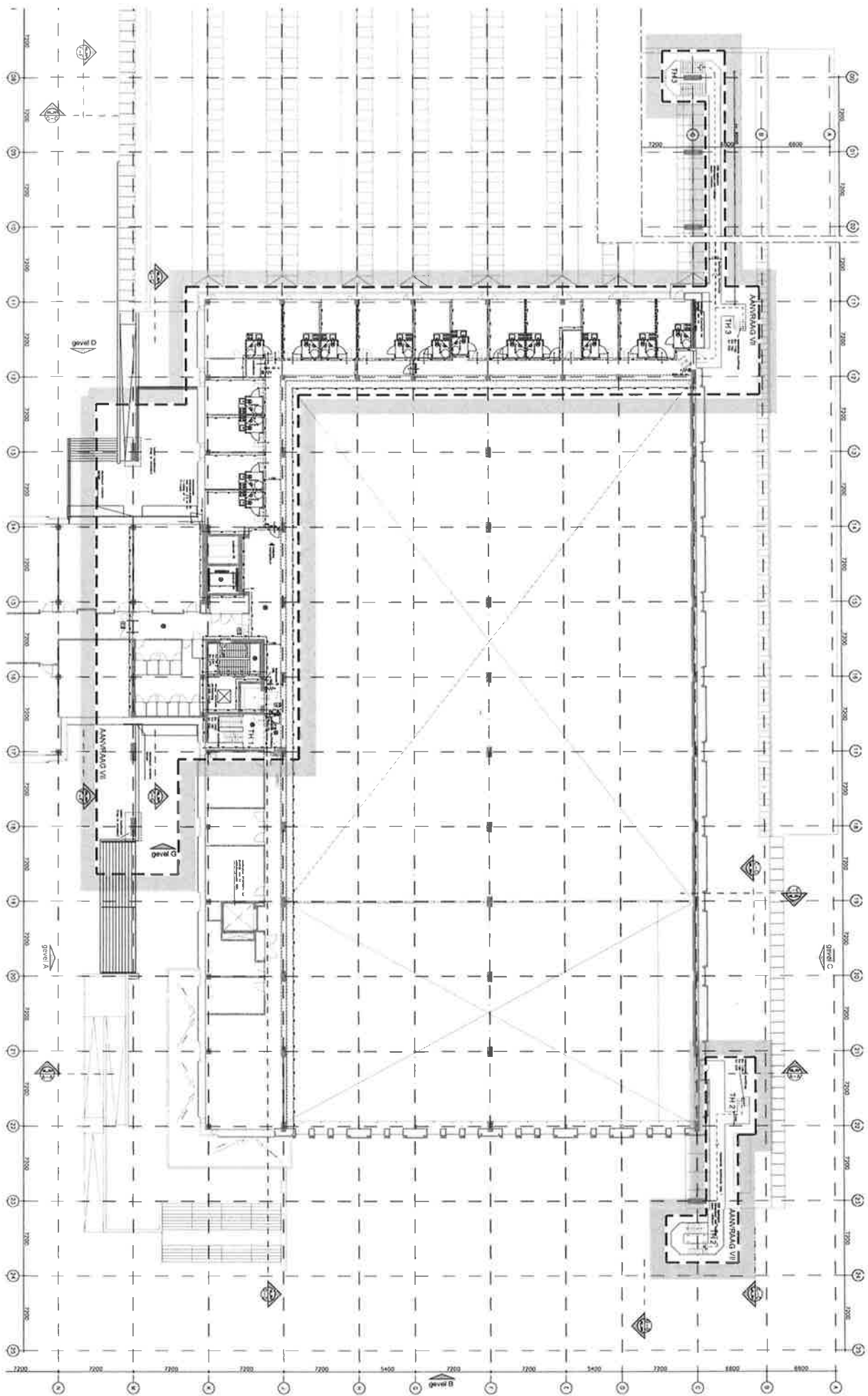
Soeters Van Eldonk architecten

Van Oosten de Bruijnstraat 100, 3811 CA Amstelveen

Projectnaam: **recreatiecomplex**
 2050 AA Overveen
 Projectnummer: **10004**
 Toelichting: **recreatiecomplex**
 2050 AA Overveen
 Projectnummer: **10004**
 Toelichting: **recreatiecomplex**

Situatie
 nieuw
 definitief
 1:500
 17.12.14
 A 02.02.15

AB_100_nieuw

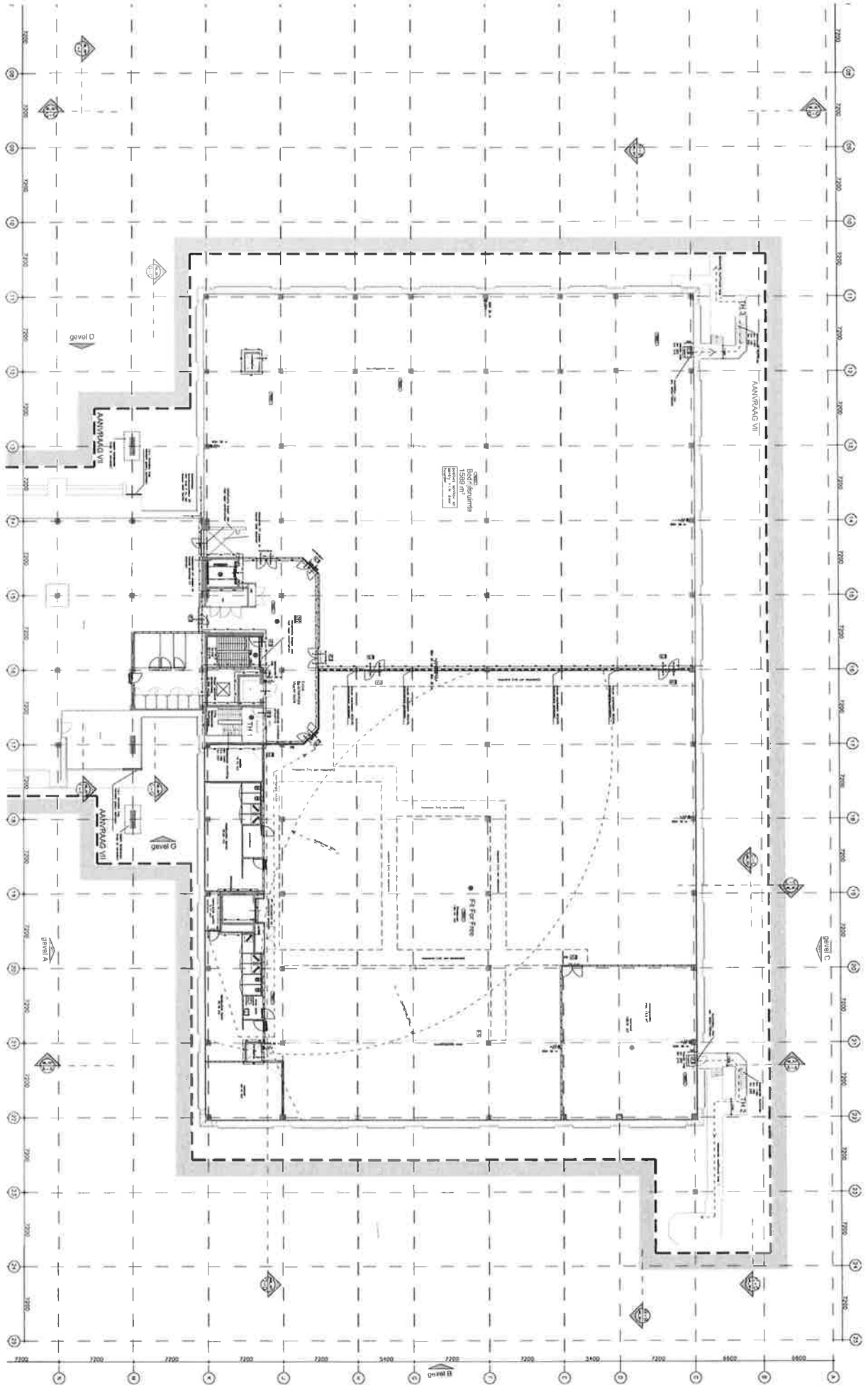


ALLE MODERN IN RGT
PART. IS CONSIDEREN

SLEUTELS	
1	Wand
2	Wand met glas
3	Wand met glas en metaal
4	Wand met glas en hout
5	Wand met glas en steen
6	Wand met glas en beton
7	Wand met glas en aluminium
8	Wand met glas en koper
9	Wand met glas en messing
10	Wand met glas en zilver
11	Wand met glas en goud
12	Wand met glas en nikkel
13	Wand met glas en chroom
14	Wand met glas en tin
15	Wand met glas en lood
16	Wand met glas en zink
17	Wand met glas en cadmium
18	Wand met glas en bismut
19	Wand met glas en antimon
20	Wand met glas en koperarsen
21	Wand met glas en koperantimon
22	Wand met glas en koperbismut
23	Wand met glas en koperantimonbismut
24	Wand met glas en koperantimonbismutarsen
25	Wand met glas en koperantimonbismutarsenlood

AB-201 - nieuw
Schaal 1:1000
Staat van de werkdag 15-11-2011
Auteur: [naam]
Ontwerper: [naam]
Aanvrager: [naam]

AB-201 - nieuw



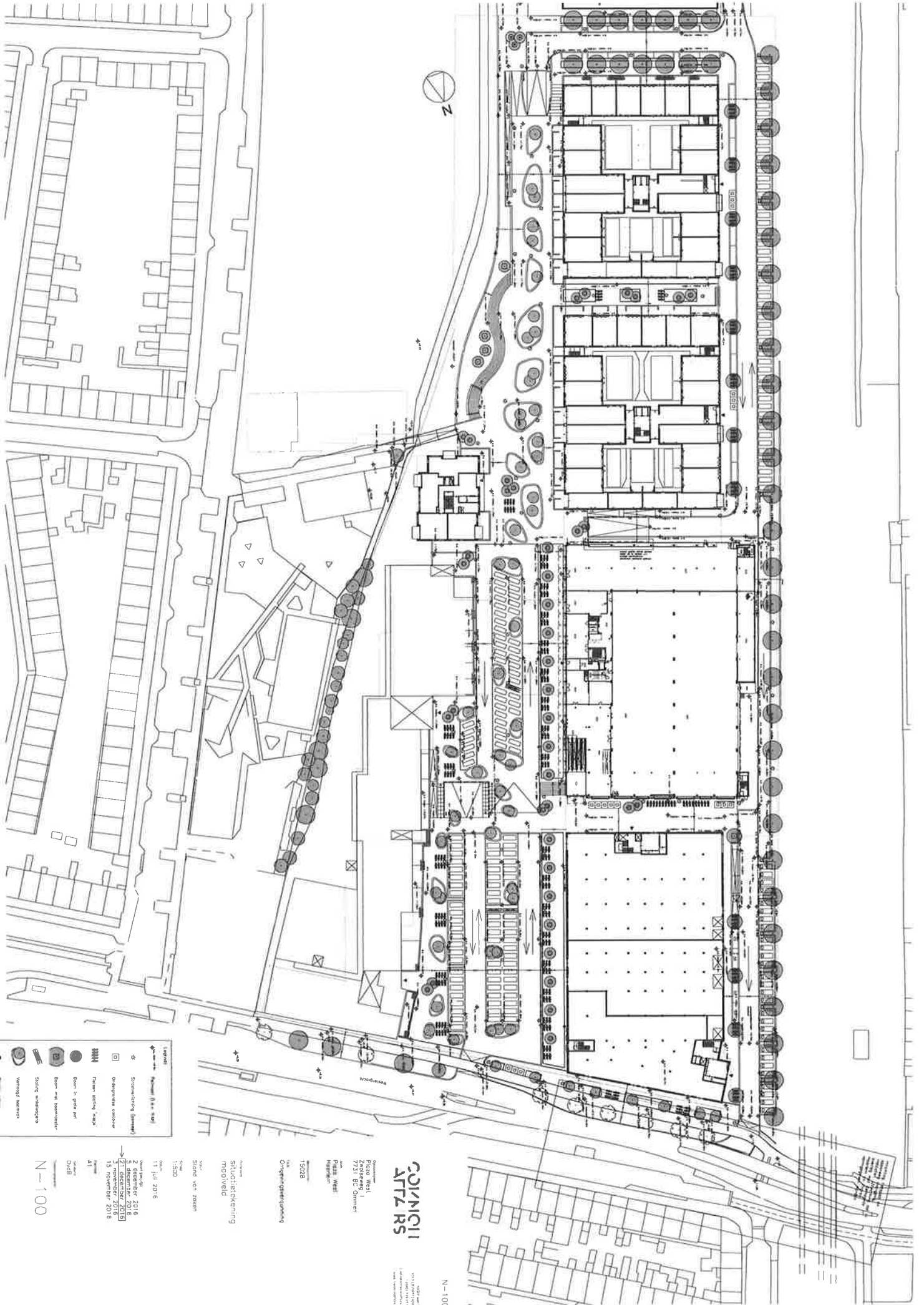
ALLE maten in het
werk te controleren!

LEGENDA	
	Deur
	Venster
	Muur
	Vloer
	Plafond
	Trappen
	Liftschacht
	Brandtrap
	Brandmelder
	Brandblusser
	Branddeur
	Brandmelderpaneel
	Brandmelderbel
	Brandmelderhoorn
	Brandmelderzirene
	Brandmelderspreker
	Brandmelderbestuur
	Brandmelderpaneel met bel en hoorn
	Brandmelderpaneel met zirene en spreker
	Brandmelderpaneel met bel, hoorn en zirene
	Brandmelderpaneel met bel, hoorn, zirene en spreker
	Brandmelderpaneel met bel, hoorn, zirene en spreker en brandmelderbestuur
	Brandmelderpaneel met bel, hoorn, zirene en spreker en brandmelderbestuur en brandmelderpaneel met bel en hoorn
	Brandmelderpaneel met bel, hoorn, zirene en spreker en brandmelderbestuur en brandmelderpaneel met bel en hoorn en brandmelderpaneel met zirene en spreker
	Brandmelderpaneel met bel, hoorn, zirene en spreker en brandmelderbestuur en brandmelderpaneel met bel en hoorn en brandmelderpaneel met zirene en spreker en brandmelderpaneel met bel en hoorn
	Brandmelderpaneel met bel, hoorn, zirene en spreker en brandmelderbestuur en brandmelderpaneel met bel en hoorn en brandmelderpaneel met zirene en spreker en brandmelderpaneel met bel en hoorn en brandmelderpaneel met zirene en spreker

AB_202-1_nieuw

AB_202-1_nieuw

SITUATIETEKENING NIEUW



- Legend**
- Stuurzaal (A7-100)
 - Overnamekamer (A7-101)
 - Papier-waaiers (A7-102)
 - Bureau met bureaustoel
 - Bureau in gratis gel.
 - Stuur-waaiers
 - Verreken Bureau

2 september 2016
 15 oktober 2016
 15 november 2016
 A1
 A2
 A3
 A4
 A5
 A6
 A7
 A8
 A9
 A10
 A11
 A12
 A13
 A14
 A15
 A16
 A17
 A18
 A19
 A20
 A21
 A22
 A23
 A24
 A25
 A26
 A27
 A28
 A29
 A30
 A31
 A32
 A33
 A34
 A35
 A36
 A37
 A38
 A39
 A40
 A41
 A42
 A43
 A44
 A45
 A46
 A47
 A48
 A49
 A50
 A51
 A52
 A53
 A54
 A55
 A56
 A57
 A58
 A59
 A60
 A61
 A62
 A63
 A64
 A65
 A66
 A67
 A68
 A69
 A70
 A71
 A72
 A73
 A74
 A75
 A76
 A77
 A78
 A79
 A80
 A81
 A82
 A83
 A84
 A85
 A86
 A87
 A88
 A89
 A90
 A91
 A92
 A93
 A94
 A95
 A96
 A97
 A98
 A99
 A100

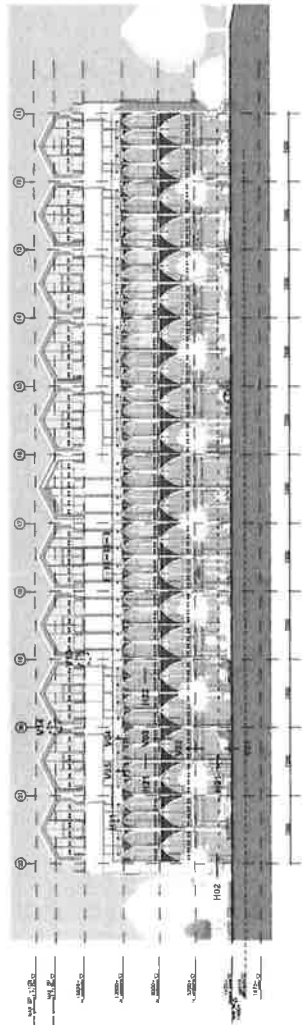
COUNCIL
A7FLRS

Overnamekamer
 PLOEG WEST I
 7721 BC Ommen
 Ploeg West
 Heerlen
 15028
 Ontwerp: Gielis/Quaden

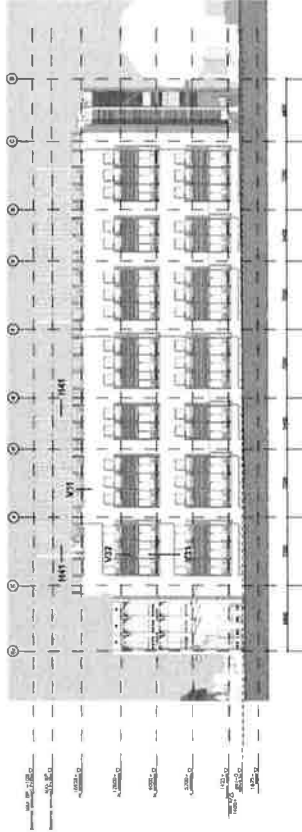
N-100

N-100

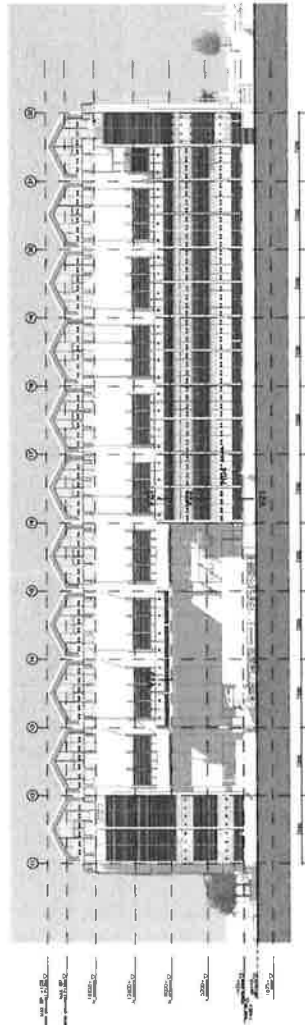
GEVELAANZICHTEN



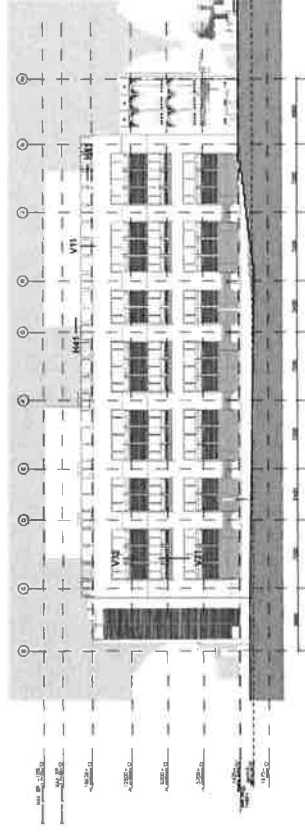
Oostgevel



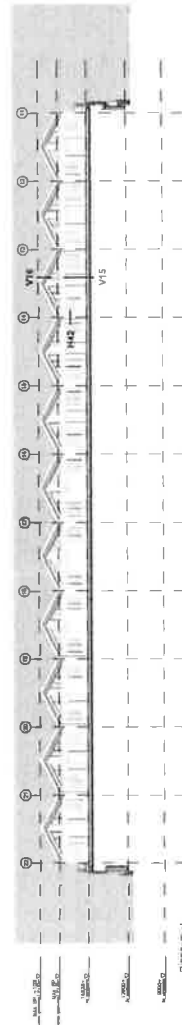
Noordgevel



Westgevel



Zuidgevel



Bruggengevel

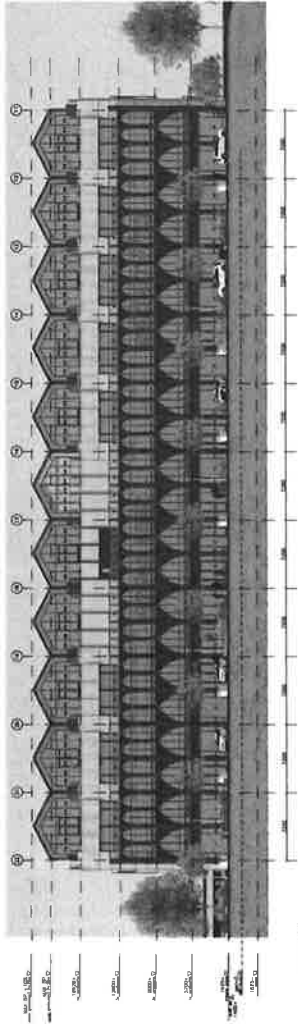
Reinoud Engelenhartman (RCHN 2349)
 O D ALE BEGLANG IS NIET TRANSPARENT
 NAD JANGESKIEDEN
 NIET EEN BODENRECHT
 O B NIET EEN COÖPERATIE
 O D NIET EEN EIGENDELMAN
 O EEN EIGENDELMAN
 O EEN EIGENDELMAN

N_400

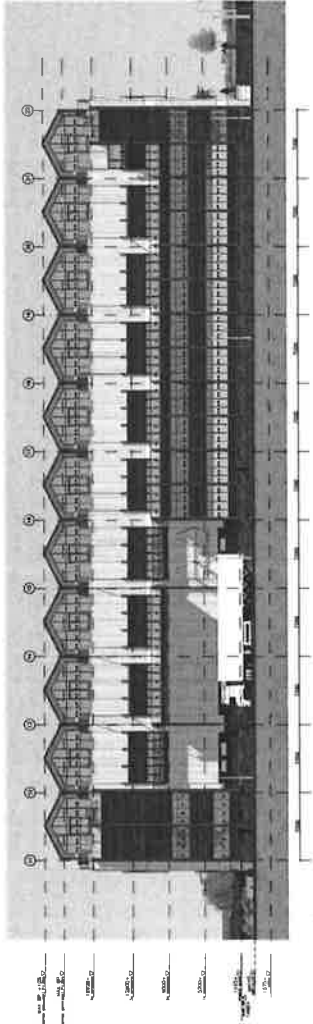
COMINCI AFFAIRS
 P.O. Box 1000
 7311 BA Dordrecht
 T 078 651 1000
 E info@cominci.nl

OPVECHTING
 Oude Weg 1000
 7311 BA Dordrecht
 T 078 651 1000
 E info@opvechting.nl

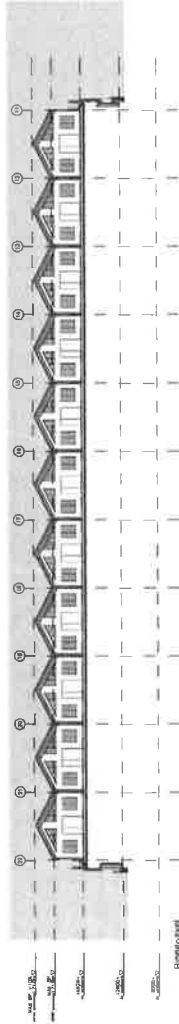
N_400



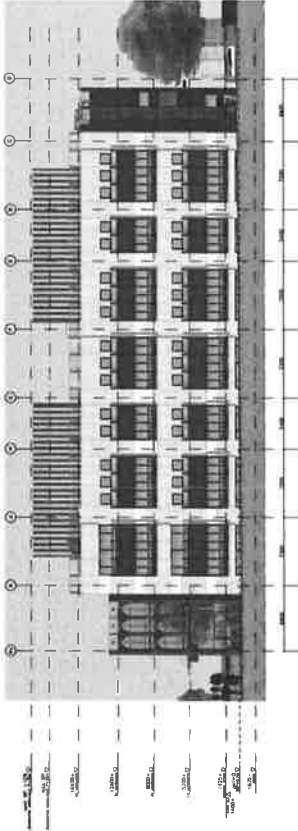
Noordgevel



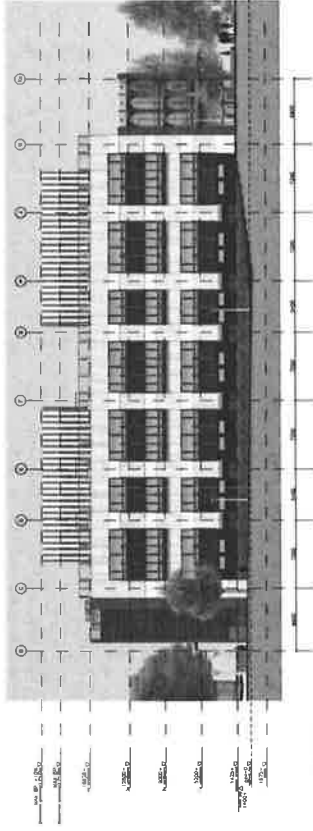
Westgevel



Oostgevel



Zuidgevel



Oostgevel

- Renovatie Begrijpingsplan (NEN 3539)**
- ○ ALLE BEGRIPS- en/of TOEWIJZINGEN
 - ● TOEWIJZINGEN AANDELEN
 - ● RfH: gas, luchtverwarming
 - ● RfH: gas, luchtverwarming
 - □ RfH: gas met centrale in 4e positie (vrijbepaald)
 - Enkel gas
 - Geïsoleerd gas- of elektrisch

N_400



COVINCH AFFAIRS
 P.O. Box 1000, 1000 Brussel, België
 7231 BC Dommel
 Post adres gebouw 8

13338
 Omgevingsvergunning

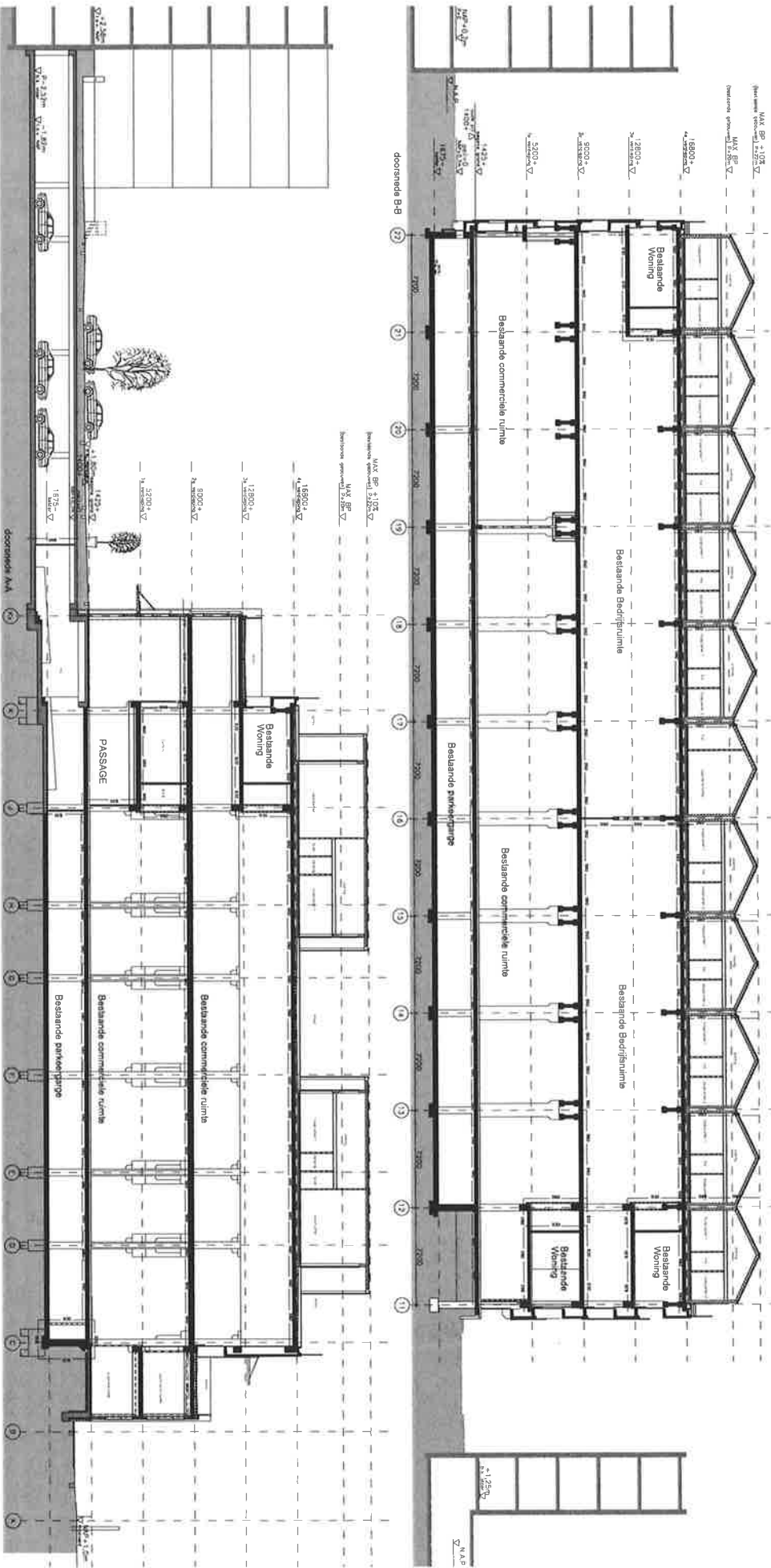
gevraagd

1750
 16 september 2016

4111
 4111

N_400

DOORSNEDES



MAX BP 2,07K
 MAX BP 2,07K
 MAX BP 2,07K
 MAX BP 2,07K

MAX BP 1,07K
 MAX BP 1,07K
 MAX BP 1,07K
 MAX BP 1,07K

N-301

CONTOUR
 ATTELERS

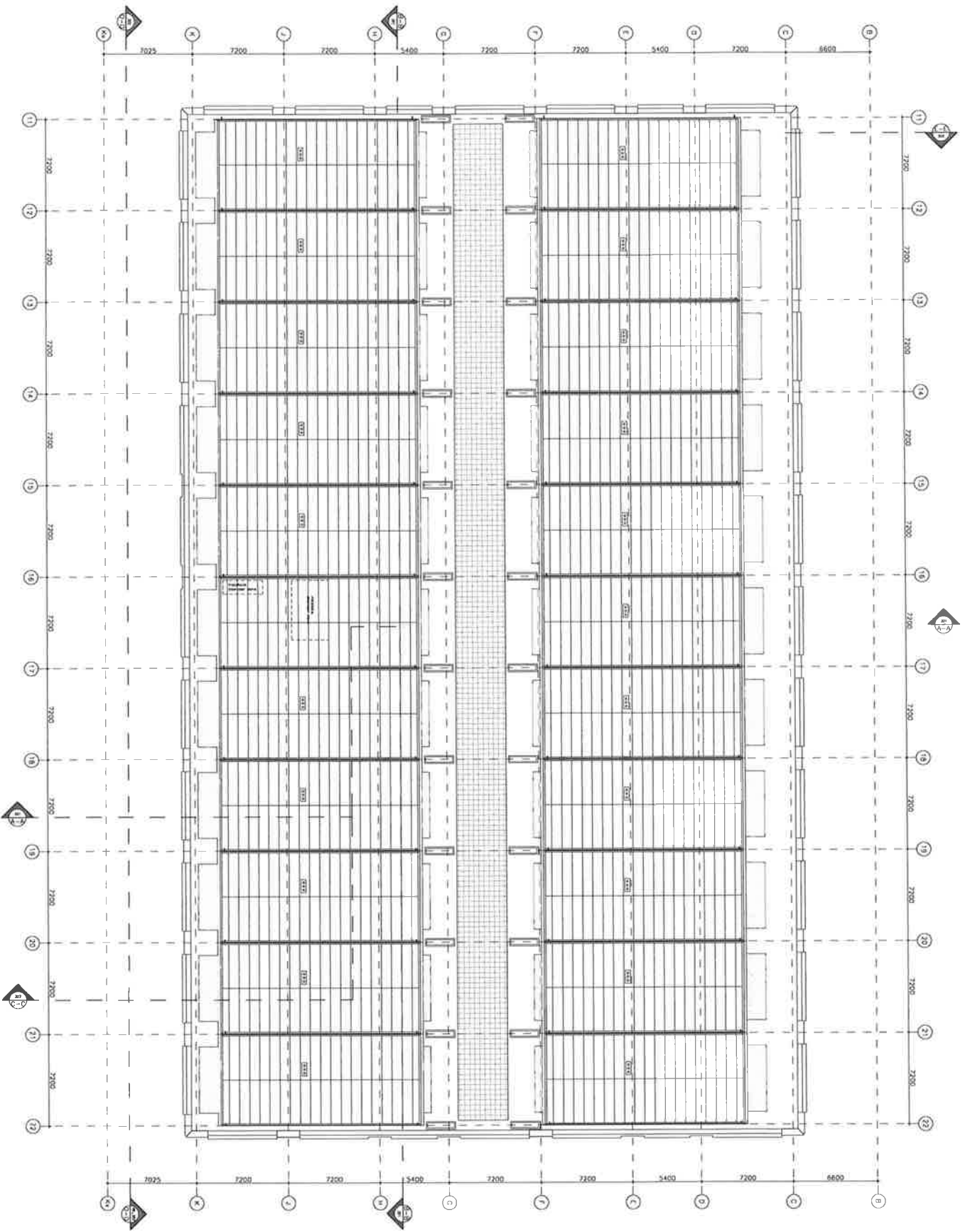
Project: Nieuw Rijk
 770 de Oude
 Rijsdijk 1000-1000

1:500
 08-09-2018
 15-11-2018

08-09-2018
 15-11-2018

1:500
 08-09-2018
 15-11-2018

N-301



ALLE moten in het
werk te controleren!

BEWODI
 Bepalende Oordelen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op grond van de Wet op de Ondernemingswet (UW) van 1992.

1 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

2 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

3 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

4 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

5 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

6 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

7 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

8 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

9 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

10 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

11 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

12 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

13 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

14 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

15 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

16 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

17 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

18 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

19 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

20 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

21 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

22 De onderneming is van rechtswege opgeheven op de datum van deze publicatie.

PARKEREN

Onderwerp: Parkeren Plaza West – Haarlem
Datum: 13 september 2016
Referte: Ir. G.J.G. Bokelman

Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van een groot aantal openbare parkeerplaatsen in het gebied. De appartementen van de gebouwen 2 en 4 en in totaal 43 studio's van gebouw 3 zullen over een eigen parkeerplaats beschikken. In totaal betreft het 118 eigen parkeerplaatsen op een totaal van 857 parkeerplaatsen.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend voor het gehele gebied, uitgaande van dubbelgebruik van 738 openbare parkeerplaatsen. Er is dan een restcapaciteit van 46 plaatsen.

Berekening parkeerbehoefte			norm	werkdag					zaterdag			zondag
				ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	
bewoner appart. eigen parkeerplaats	77	eenheden	1,1	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7
bewoner appart. openbaar parkeren	306	eenheden	1,4	214,2	214,2	385,6	342,7	428,4	257,0	342,7	299,9	299,9
bewoner studio eigen parkeerplaats	41	eenheden	0,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9
bewoner studio openbaar parkeren	139	eenheden	1,2	83,4	83,4	150,1	133,4	166,8	100,1	133,4	116,8	116,8
bewoner kamerverhuur	43	eenheden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
bezoekers app. +studio's met eigen pp	118	eenheden	0,3	3,5	7,1	28,3	24,8	0,0	21,2	35,4	24,8	24,8
bezoekers kamerverhuur	43	eenheden	0,2	0,9	1,7	6,9	6,0	0,0	5,2	8,6	6,0	6,0
Albert Heijn	4000	m2 bvo	2,5	30,0	60,0	40,0	75,0	0,0	100,0	40,0	75,0	75,0
Commerciële ruimte (oa Action)	3460	m2 bvo	2,5	26,0	51,9	8,7	64,9	0,0	86,5	0,0	64,9	64,9
sportschool	1900	m2 bvo	2,0	19,0	19,0	38,0	38,0	0,0	38,0	38,0	28,5	28,5
speelparadijs	1700	m2 bvo	3,0	16,8	16,8	16,8	5,1	0,0	34,2	0,0	51,0	51,0
				515,4	575,7	796,0	811,5	716,8	763,8	719,8	788,4	788,4

Tabel 1 berekening parkeerbehoefte

Percentages dubbelgebruik	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bewoner appart. eigen parke	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bewoner appart. openbaar p	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bewoner studio eigen parke	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bewoner studio openbaar pa	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bewoner kamerverhuur	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers app. +studio's met	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
bezoekers kamerverhuur	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Albert Heijn	30%	60%	40%	75%	0%	100%	40%	75%
Commerciële ruimte (oa Acti	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	75%
sportschool	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
speelparadijs	33%	33%	33%	10%	0%	67%	0%	100%

Tabel 2 Percentages dubbelgebruik

2.3 Parkeerbehoefte

Programma

Aan het ontwerp van Gebouw 7 ligt de gedachte ten grondslag dat door middel van het ondergronds brengen van een groot gedeelte van de parkeerplaatsen een aantrekkelijker en kwalitatief meer hoogwaardig toegangsgebied kan worden gemaakt bij de appartementen dat tevens als uitloopegebied en speelgebied kan gaan fungeren.

De behoefte aan parkeergelegenheid is voor het plangebied berekend op grond van actuele programmagegevens uit:

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

Dit heeft geleid tot het onderstaande programma:

Tabel 2.4 Programma Plaza West

Functie	Programma
Wonen appartementen > 60 m2 GBO	383 eenheden
Wonen studio's circa 60 m2 GBO	180 eenheden
Wonen kamerstudio's < 60 m2 GBO	43 eenheden
Albert Heijn	4.000 m ² bvo
Action	1.200 m ² bvo
Overige winkels (nog niet bekend)	2.260 m ² bvo
Sportschool Fit for Free	1.900 m ² bvo
Speelparadijs (Monkey Town)	1.700 m ² bvo

Uitgangspunten en berekening

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Haarlem die zijn vastgelegd in de nota "Beleidsregels parkeernormen 2015" en de aantallen en oppervlakken voor de functies uit tabel 2.4.

De berekening is opgenomen in tabel 2.5, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- het plangebied ligt in het schilgebied van het centrum, zoals gedefinieerd in de Beleidsregels parkeernormen 2015;
- voor de winkelvestigingen is uitgegaan van de parkeernorm voor wijk-, buurt-, dorpscentrum;
- voor de 43 kamerstudio's in gebouw 8 is op basis van de per 6 mei 2015 verleende omgevings- vergunning uitgegaan van de parkeernorm voor 'kamerverhuur' (0,2 pp per eenheid voor bezoekers)
- voor de studio-appartementen is uitgegaan van de parkeernorm 'goedkoop': (0,9 pp voor bewoners en 0,3 pp voor bezoekers).
- voor de appartementen is uitgegaan van de parkeernorm voor 'middel' (1,1 pp voor bewoners en 0,3 pp voor bezoekers).
- er komen 118 privé-parkeerplaatsen voor dit aantal appartementen en studio's in de gebouwen 2,3 en 4, de overige appartementen en studio's maken gebruik van het openbare parkeren;

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt 1.036 plaatsen (zie onderstaande tabel).

functie	aantal		P-norm	normatieve P-behoefte
appartementen	383	bewoners	1,1	421,3
studio's	180	bewoners	0,9	162,0
kamerverhuur	43	bewoners	0	0,0
appartementen+studio's	563	bezoek	0,3	168,9
kamerverhuur	43	bezoek	0,2	8,6
Albert Heijn	4.000		2,5	100,0
Action	1.200		2,5	30,0
nader in te vullen	2.260		2,5	56,5
fit for free	1.900		2	38,0
MonkeyTown speelparadijs	1.700		3	51,0
TOTAAL			1036,3	

Tabel 2.5 Normatieve parkeerbehoefte

Omdat niet alle functies gelijktijdig een piekmoment kennen, mag gerekend worden met dubbelgebruik. Op basis van aanwezigheidspercentages is geschat op welke momenten de bezoekers van verschillende functies aanwezig zijn. Als deze momenten niet gelijktijdig vallen, is dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bezoekers van meerdere functies mogelijk, mits de parkeergelegenheid openbaar, dat wil zeggen uitwisselbaar is.

Dit leidt ertoe dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd behoeven te worden dan de normatieve parkeerbehoefte aangeeft. Voor de aanwezigheidspercentages is aangesloten bij publicatie 317 (CROW-2012). Op sommige punten zijn deze percentages beperkt aangepast gezien de lokale situatie, zoals de zondagopenstelling.

In tabel 2.7 is de parkeerbehoefte weergegeven, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages. De grootste parkeerbehoefte bedraagt op koopavond circa 811 parkeerplaatsen. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn in tabel 2.6 opgenomen.

Berekening parkeerbehoefte	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bewoner appart. eigen parkeerplaats	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bewoner appart. openbaar parkeren	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bewoner studio eigen parkeerplaats	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bewoner studio openbaar parkeren	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bewoner kamerverhuur	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers app. +studio's met eigen pp	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
bezoekers kamerverhuur	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Albert Heijn	30%	60%	40%	75%	0%	100%	40%	75%
Commerciële ruimte (oa Action)	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	75%
sportschool	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
speelparadijs	33%	33%	33%	10%	0%	67%	0%	100%

Tabel 2.6 gehanteerde aanwezigheidspercentages

Berekening parkeerbehoefte		norm	werkdag					zaterdag			zondag
			ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	
bewoner appart. eigen parkeerplaats	77	eenheden	1,1	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7
bewoner appart. openbaar parkeren	306	eenheden	1,4	214,2	214,2	385,6	342,7	428,4	257,0	342,7	299,9
bewoner studio eigen parkeerplaats	41	eenheden	0,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9
bewoner studio openbaar parkeren	139	eenheden	1,2	83,4	83,4	150,1	133,4	166,8	100,1	133,4	116,8
bewoner kamerverhuur	43	eenheden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
bezoekers app. +studio's met eigen pp	118	eenheden	0,3	3,5	7,1	28,3	24,8	0,0	21,2	35,4	24,8
bezoekers kamerverhuur	43	eenheden	0,2	0,9	1,7	6,9	6,0	0,0	5,2	8,6	6,0
Albert Heijn	4000	m2 bvo	2,5	30,0	60,0	40,0	75,0	0,0	100,0	40,0	75,0
Commerciële ruimte (oa Action)	3460	m2 bvo	2,5	25,0	51,9	8,7	64,9	0,0	86,5	0,0	64,9
sportschool	1900	m2 bvo	2,0	19,0	19,0	38,0	38,0	0,0	38,0	38,0	28,5
speelparadijs	1700	m2 bvo	3,0	16,8	16,8	16,8	5,1	0,0	34,2	0,0	51,0
				515,4	575,7	796,0	811,5	716,8	763,8	719,8	788,4

tabel 2.7 berekening parkeerbehoefte

In het project worden 857 parkeerplaatsen gerealiseerd die als volgt over het gebied zijn verdeeld:

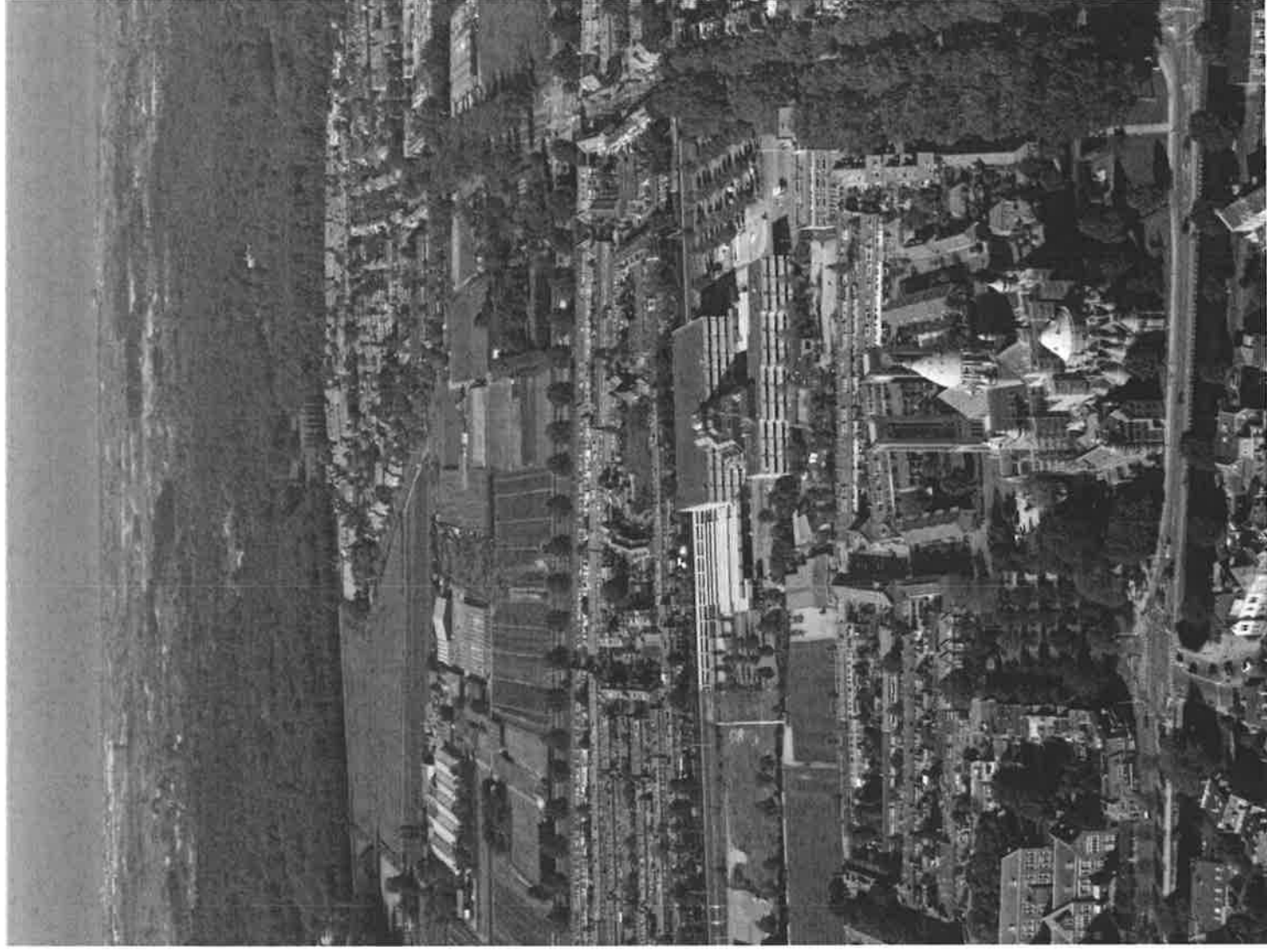
overzicht beschikbare parkeerplaatsen	stallings- plaats in gebouw	stallings- plaats gebouw 7	openbaar kelder gebouw	openbaar garage en maaiveld
gebouw 1			83	
gebouw 2	54			
gebouw 3	11	30		
gebouw 4	24			
gebouw 5			96	
gebouw 6			77	
gebouw 7				193
gebouw 8			80	
maaiveld				209
	89	30	336	402
Totaal aantal PP				857
<i>prive plaatsen</i>				118
<i>openbare plaatsen</i>				739

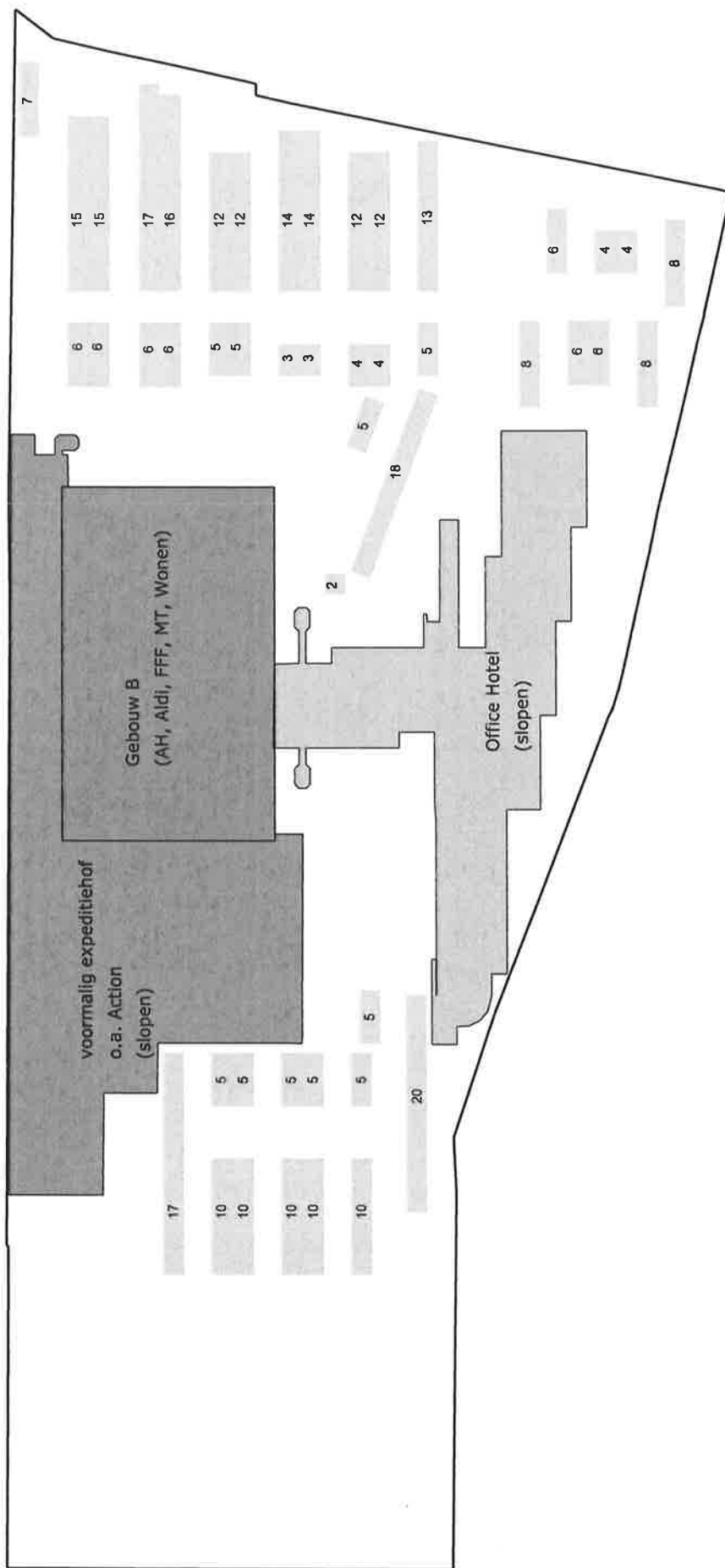
Er is voldoende parkeergelegenheid in het gebied.

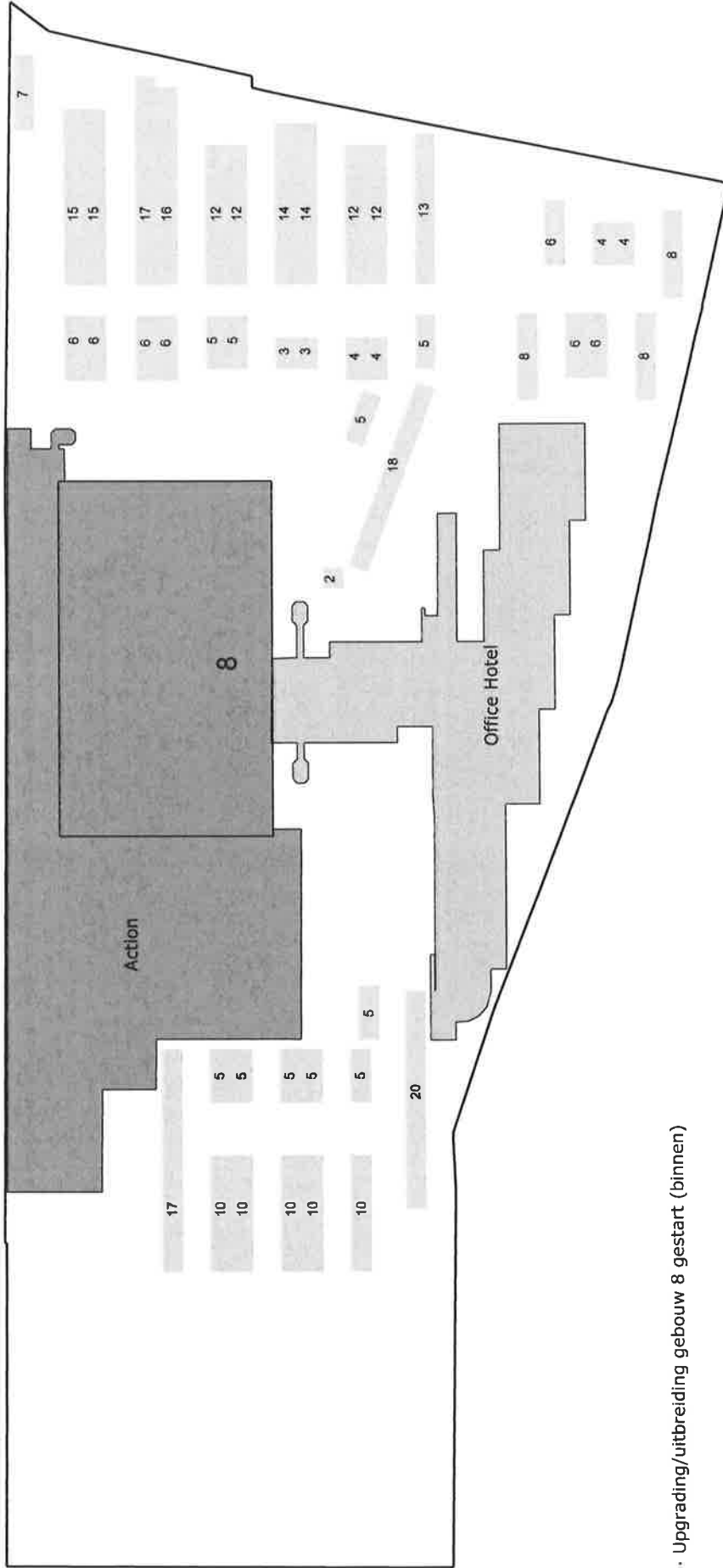
Concept fasering
"Plaza West Haarlem"

26-09-2016

PLAZA
west

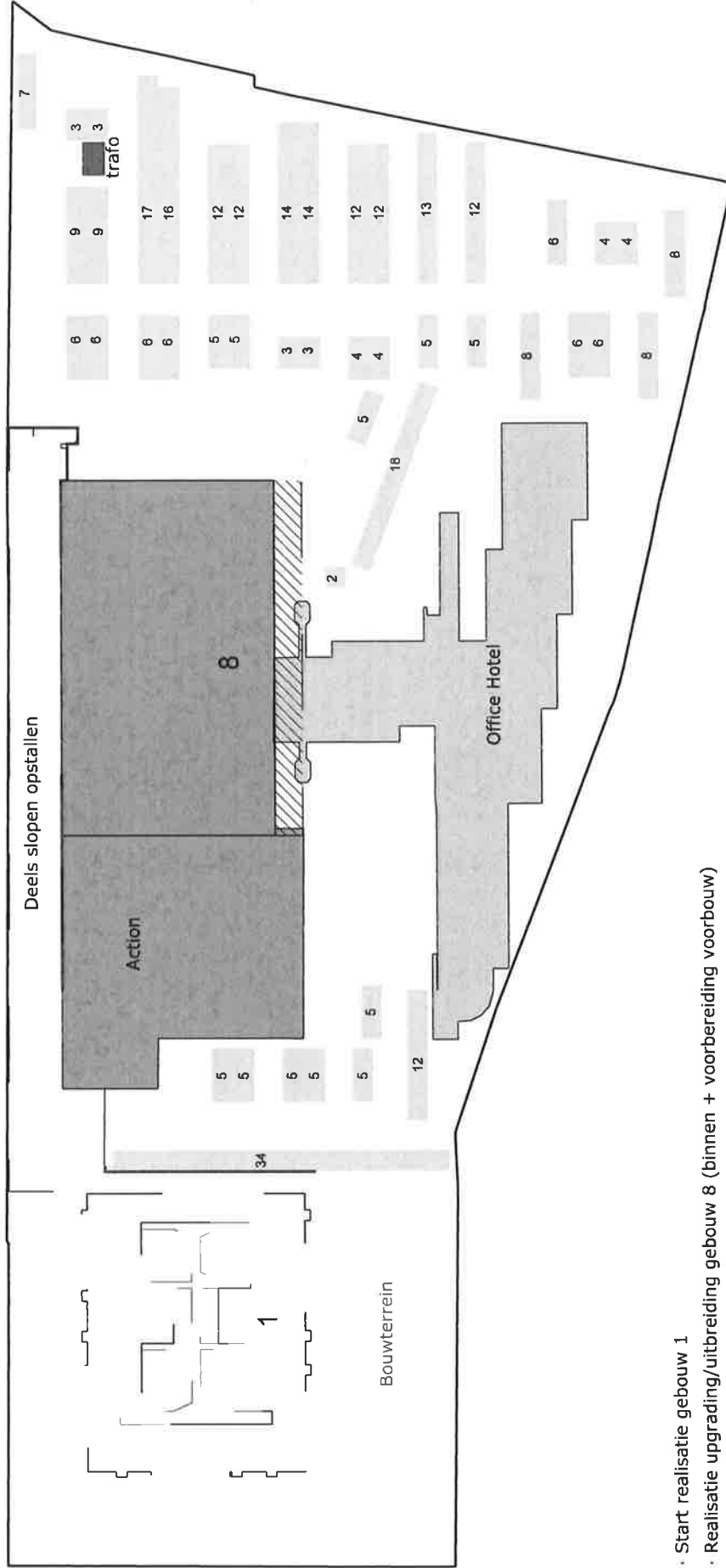






· Upgrading/uitbreiding gebouw 8 gestart (binnen)





Deels slopen opstallen

Action

8

Office Hotel

1

Bouwt terrein

34

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

5

5

5

5

5

12

34

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

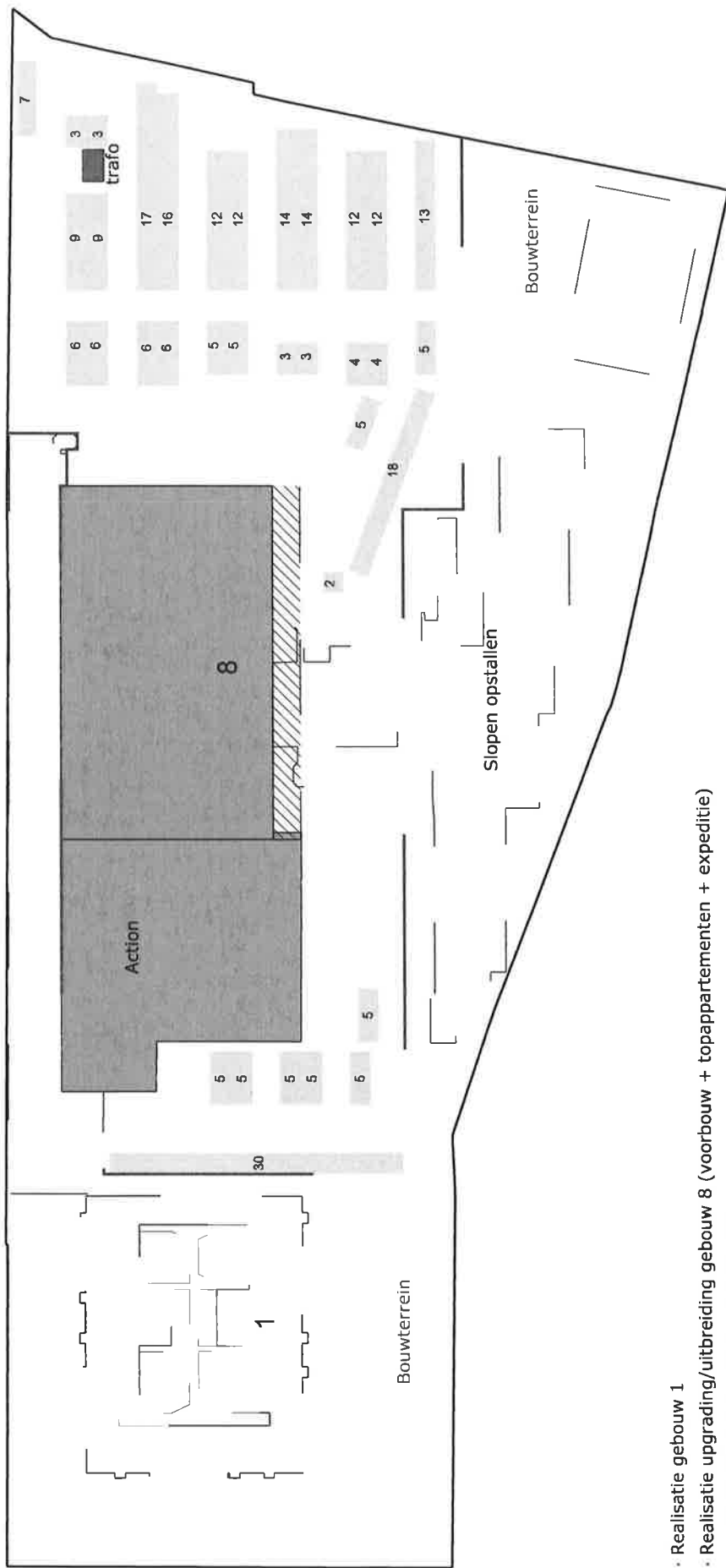
• Start realisatie gebouw 1

• Realisatie upgrading/uitbreiding gebouw 8 (binnen + voorbereiding voorbouw)

• Gedeeltelijke sloop vm expeditiehof

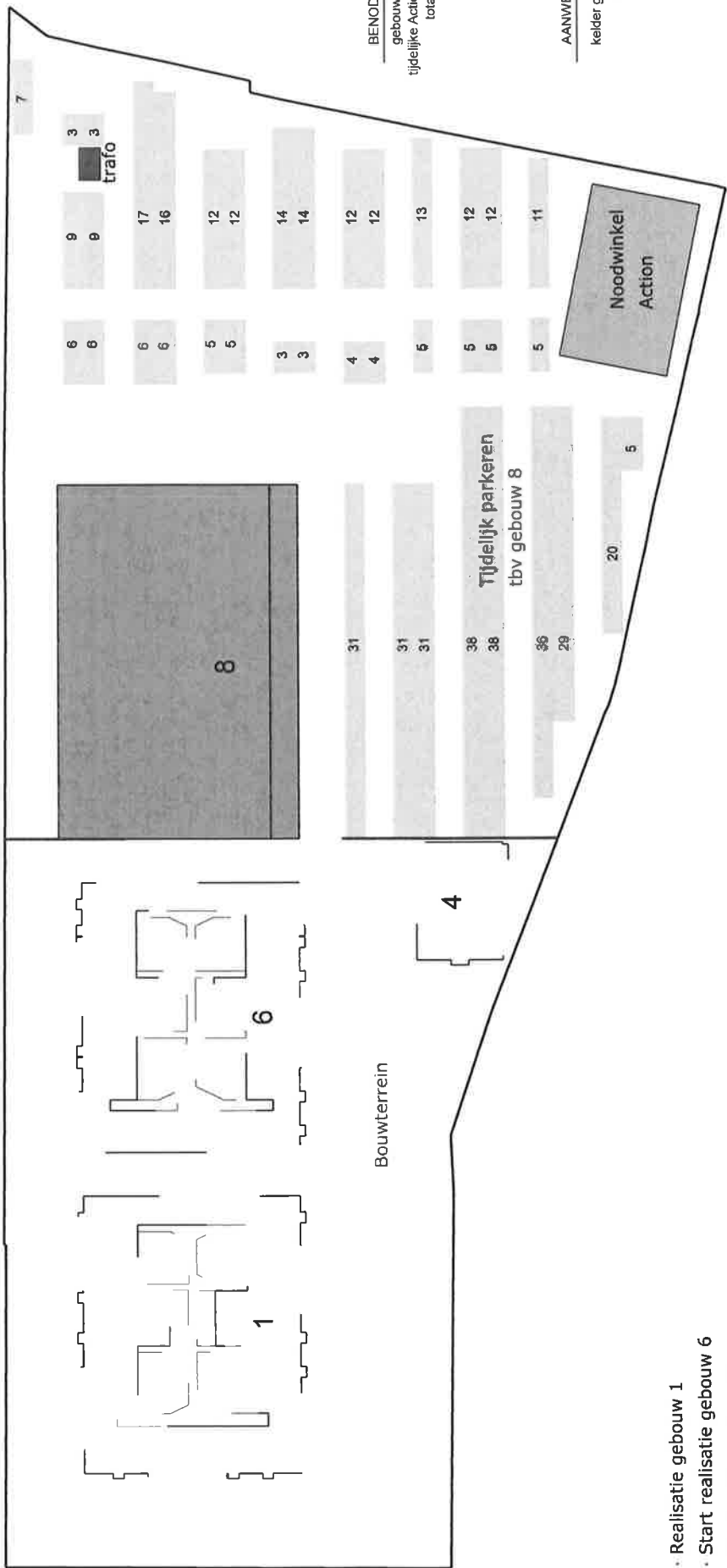
• Plaatsen nieuwe traforuimte op locatie gebouw 5





- Realisatie gebouw 1
- Realisatie upgrading/uitbreiding gebouw 8 (voorbouw + topappartementen + expeditie)
- Tijdelijke huisvesting Action voorbereiden
- Gedeeltelijke sloop voormalig expeditiehof gereed
- Start sloop Office Hotel
- Sloop bruggebouw gereed (uitvoering in één weekend)

Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
Totaal = 145



Bouwtterrein

BENODIGD:
 gebouw 8 = 145
 tijdelijke Action = 65
 totaal = 210

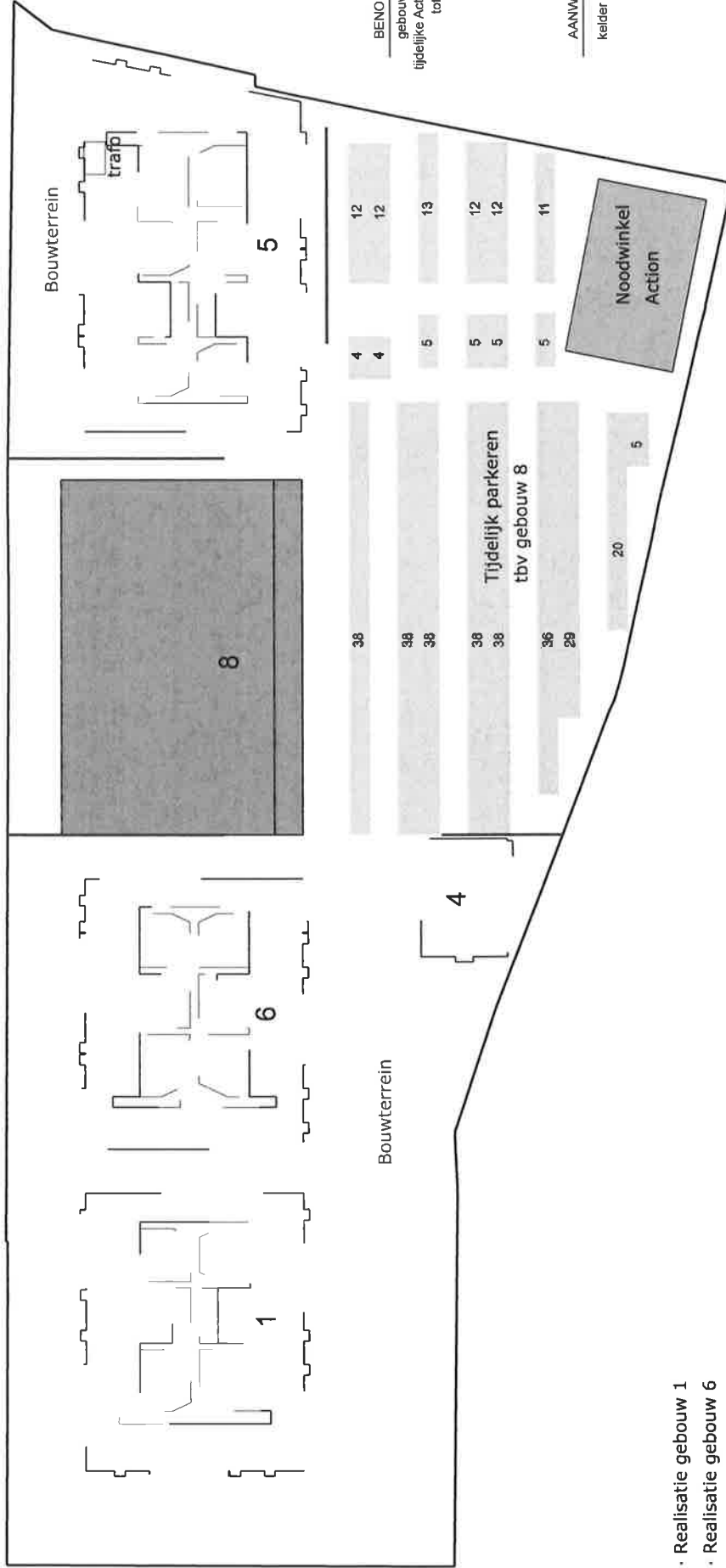
AANWEZIG:
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 515
 totaal = 595

Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65

- Realisatie gebouw 1
- Start realisatie gebouw 6
- Start kelder gebouw 4
- Tijdelijke huisvesting Action



Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145



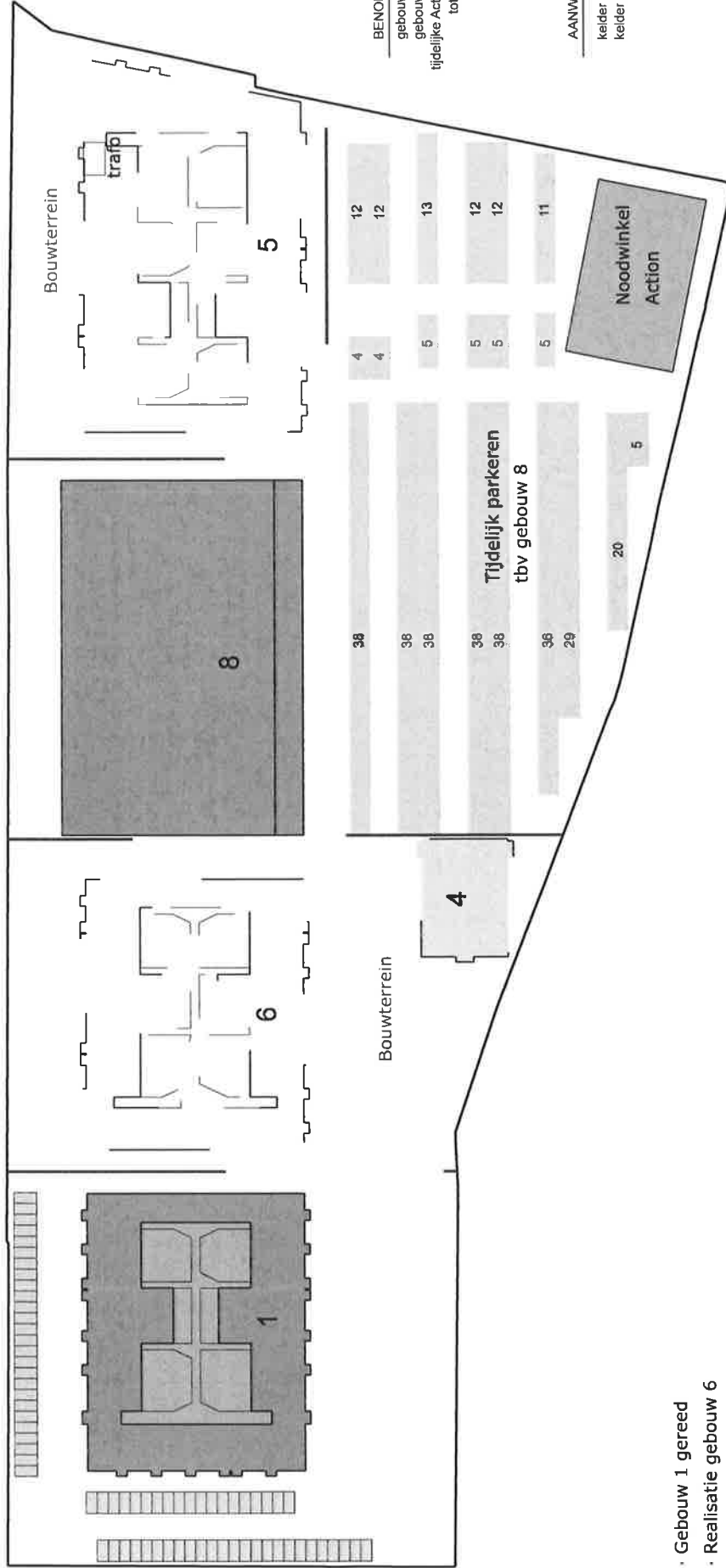
Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65



- Realisatie gebouw 1
- Realisatie gebouw 6
- Start realisatie gebouw 5
- Tijdelijke huisvesting Action
- Realisatie kelder gebouw 4

Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5



BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 8 = 145
 tijdelijke Action = 65
 totaal = 326

AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 380
 totaal = 539

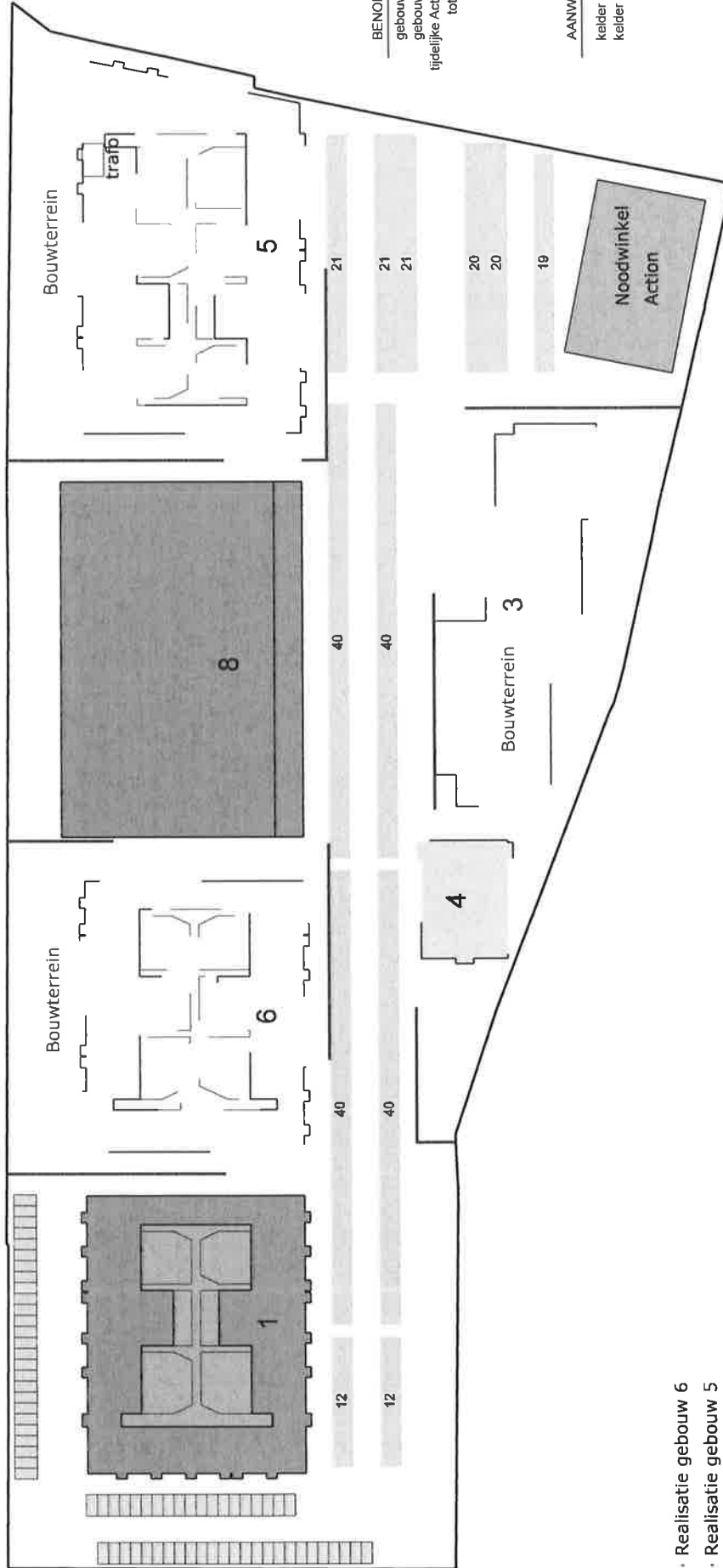
Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65

- Gebouw 1 gereed
- Realisatie gebouw 6
- Realisatie gebouw 5
- Tijdelijke huisvesting Action
- kelder gebouw 4 gereed



Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5



BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 8 = 145
 tijdelijke Action = 65
 totaal = 326

AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 380
 totaal = 539

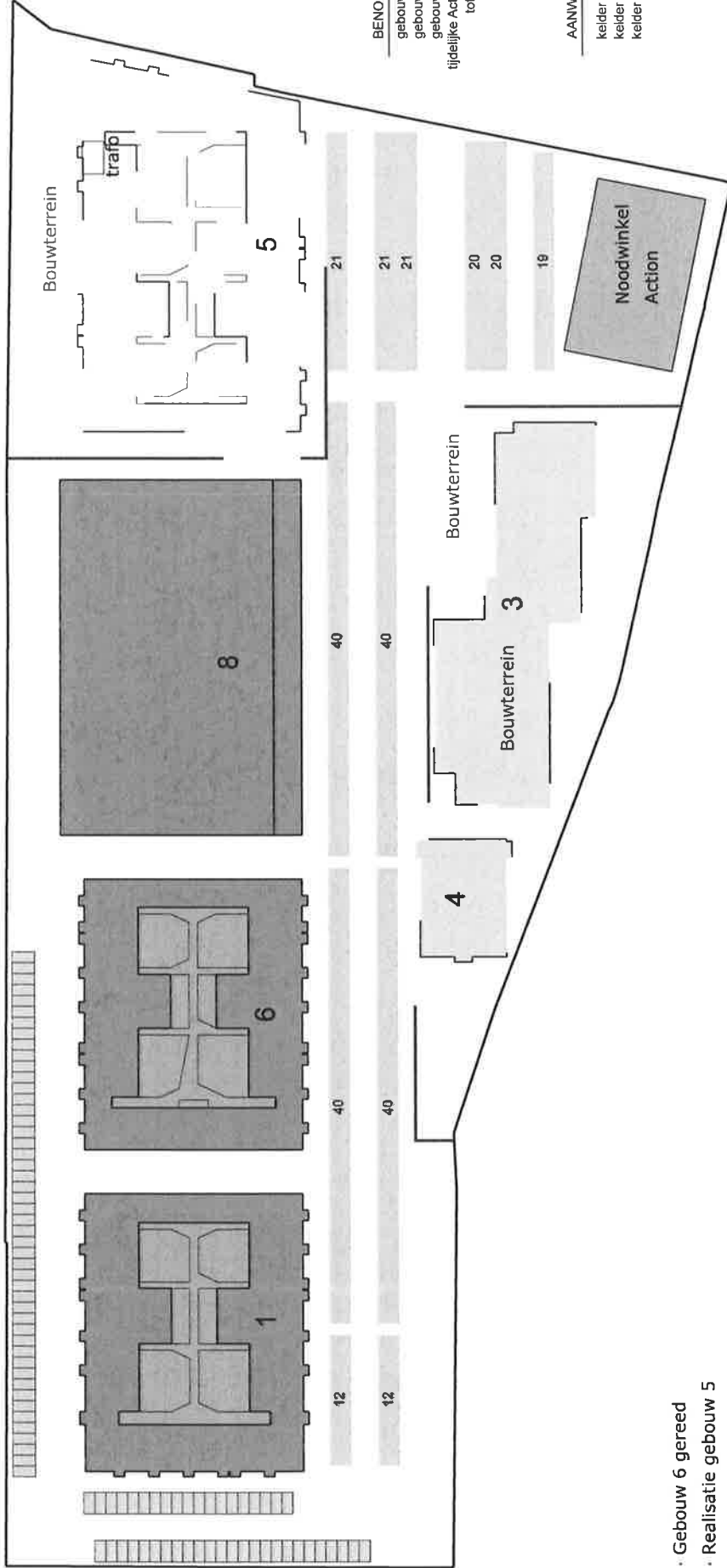


Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65

- Realisatie gebouw 6
- Realisatie gebouw 5
- Tijdelijke huisvesting Action
- Start realisatie gebouw 3 + bovenbouw gebouw 4

Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5 Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5



BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 6 = 116
 gebouw 8 = 145
 tijdelijke Action = 65
 totaal = 442

AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 6 = 80
 kelder gebouw 8 = 80
 maalveld = 398
 totaal = 637

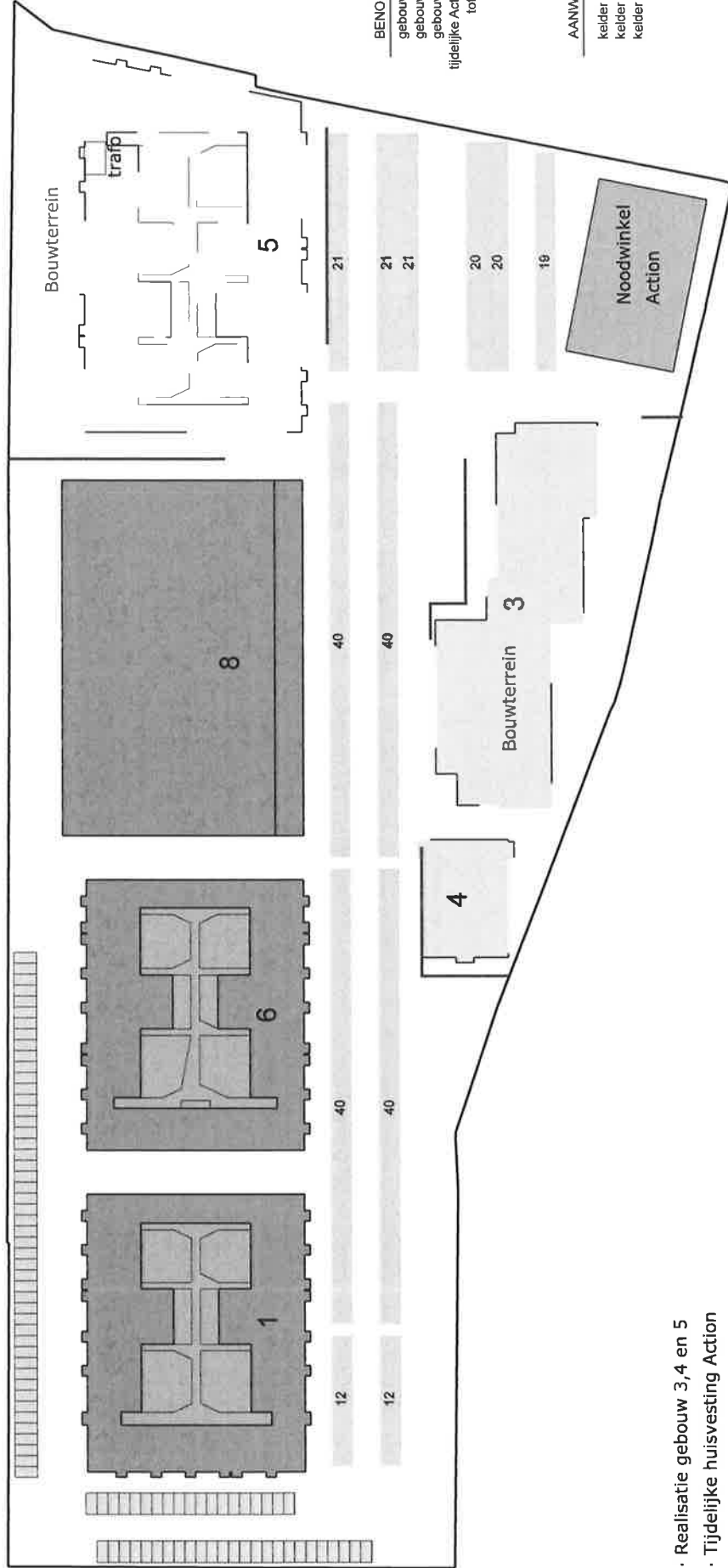
Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65

- Gebouw 6 gereed
- Realisatie gebouw 5
- Realisatie bovenbouw 4
- Tijdelijke huisvesting Action
- Kelder gebouw 3 gereed
- Start realisatie bovenbouw 3



Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5
 Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5
 Totaal = 231



BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 6 = 116
 gebouw 8 = 145
 tijdelijke Action = 65
 totaal = 442

AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 6 = 80
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 398
 totaal = 637

Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65



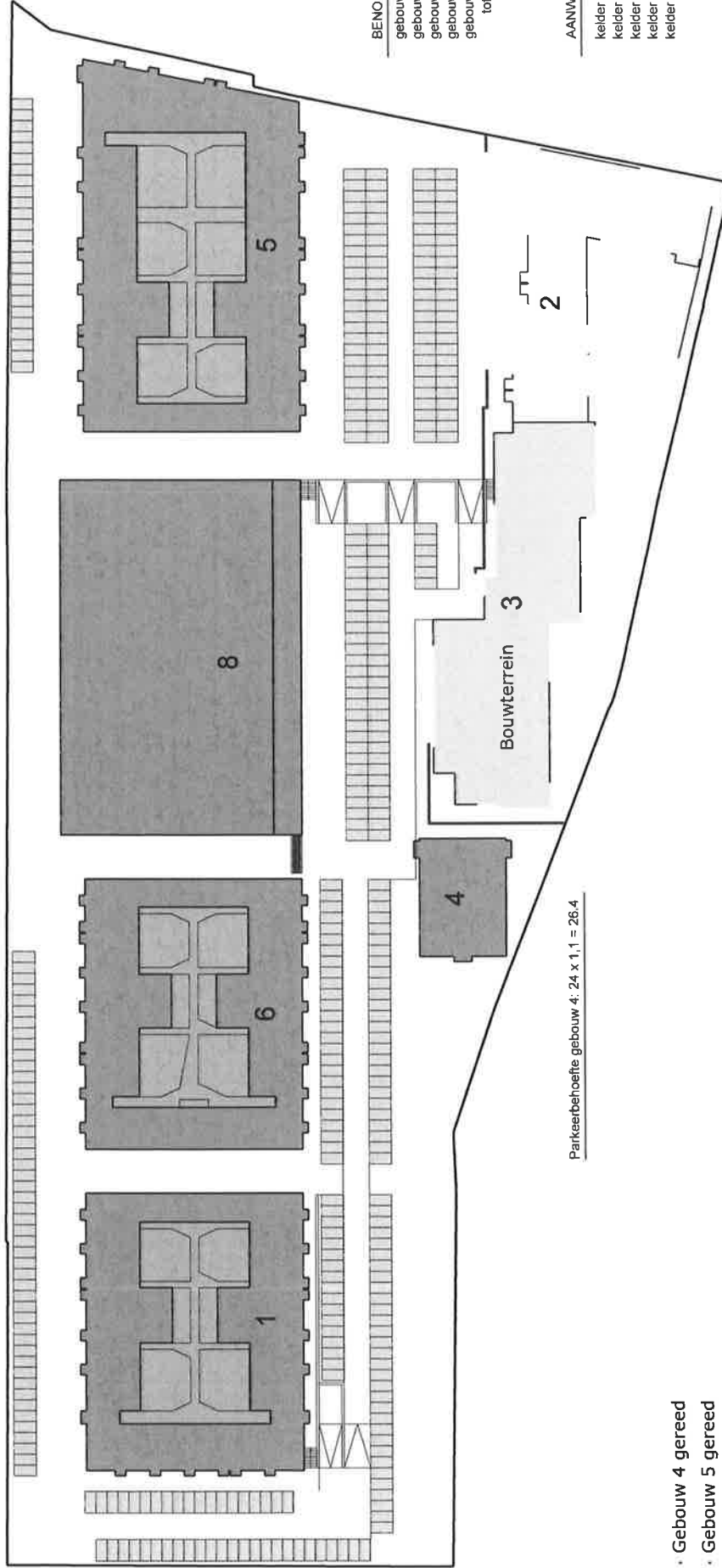
- Realisatie gebouw 3,4 en 5
- Tijdelijke huisvesting Action

Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 5: 96 x 1,1 = 105,6
 commercieel = 65
 Totaal = 171

Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5



Parkeerbehoefte gebouw 4: 24 x 1,1 = 26,4

BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 4 = 27
 gebouw 5 = 171
 gebouw 6 = 116
 gebouw 8 = 145
 totaal = 575

AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 4 = 0
 kelder gebouw 5 = 96
 kelder gebouw 6 = 80
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 381
 totaal = 716

- Gebouw 4 gereed
- Gebouw 5 gereed
- Start realisatie gebouw 2
- Realisatie gebouw 3

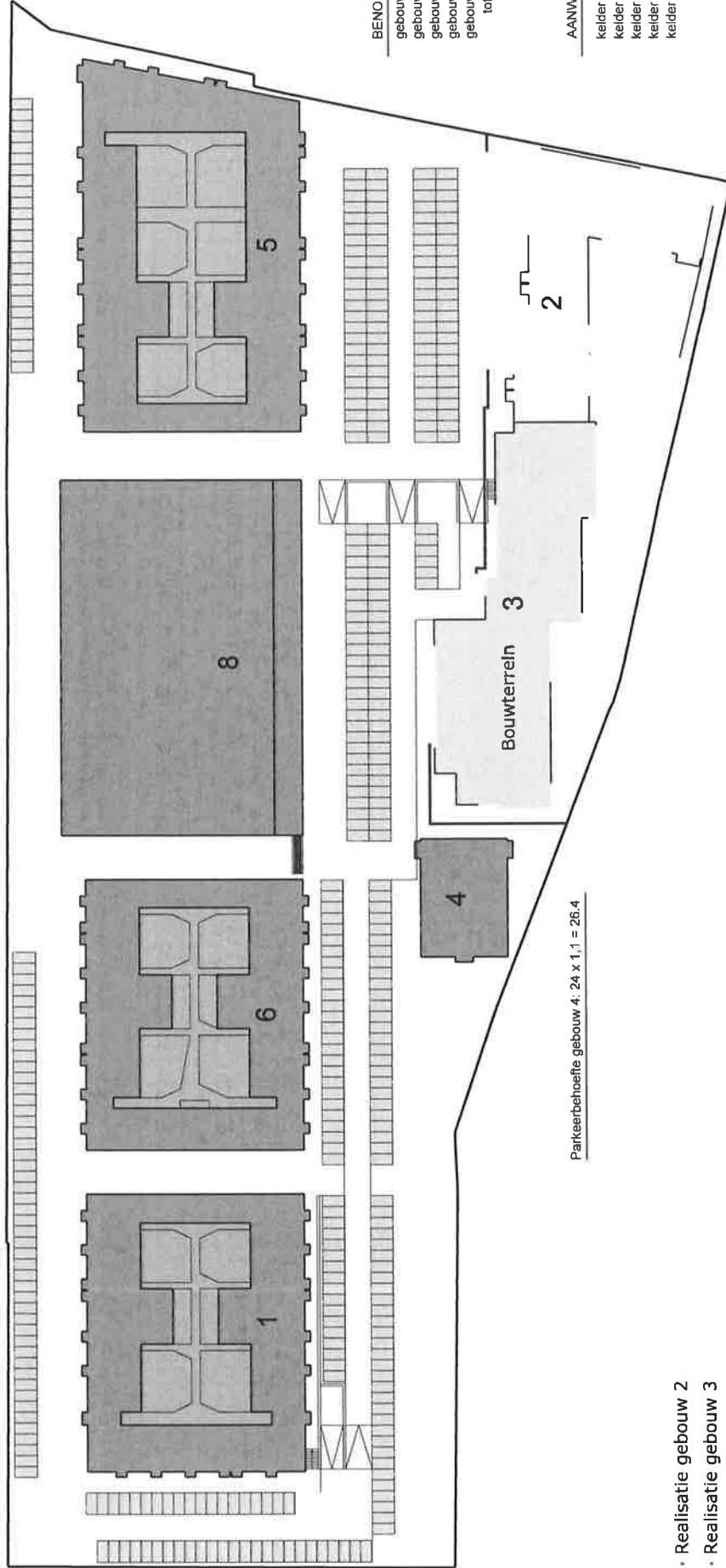


Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5

Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5

Parkeerbehoefte gebouw 5: 96 x 1,1 = 105,6
 commercieel = 65
 Totaal = 171



Parkeerbehoefte gebouw 4: 24 x 1,1 = 26,4

BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 4 = 27
 gebouw 5 = 171
 gebouw 6 = 116
 gebouw 8 = 145
 totaal = 575

AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 4 = 0
 kelder gebouw 5 = 96
 kelder gebouw 6 = 80
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 381
 totaal = 716

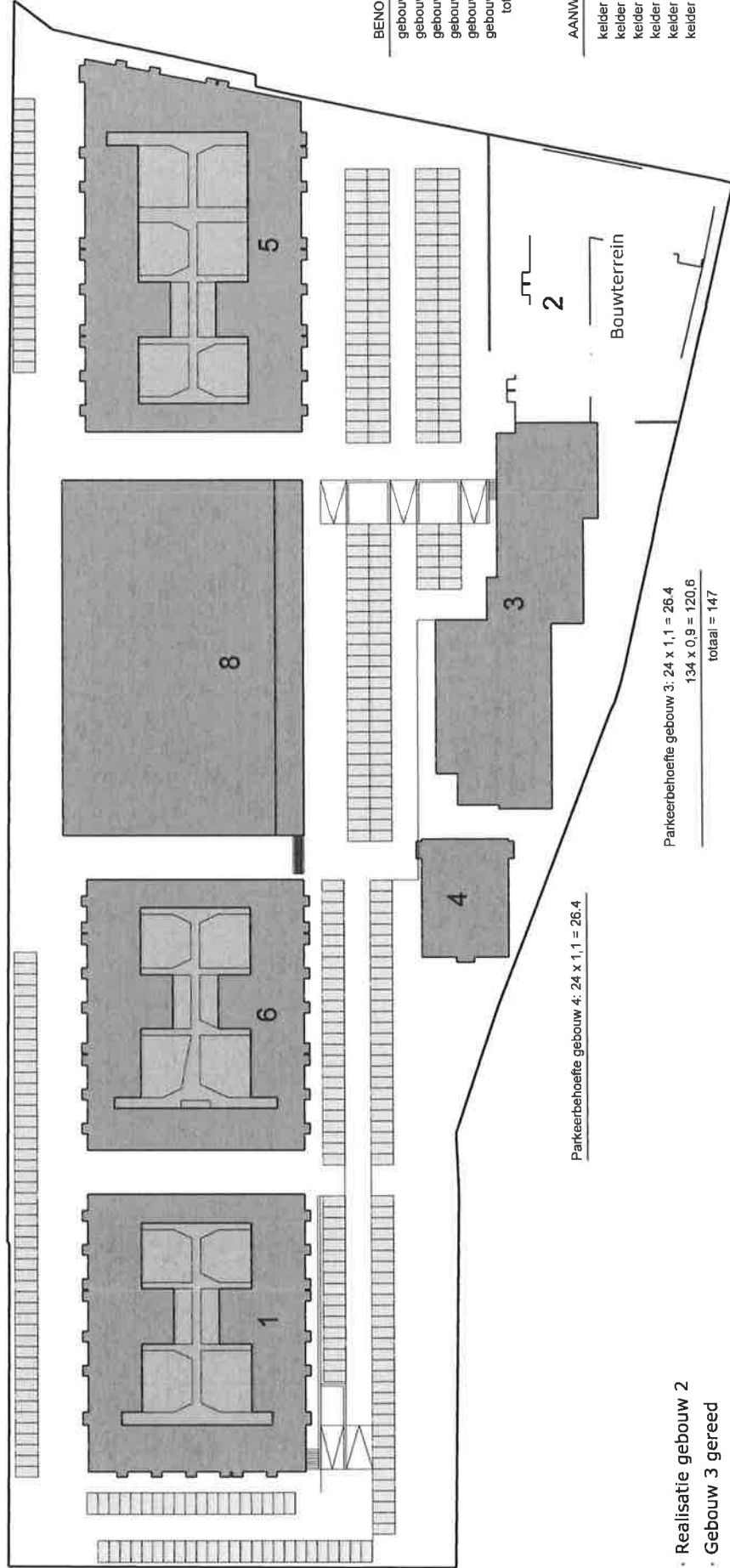
- Realisatie gebouw 2
- Realisatie gebouw 3

Parkeerbehoefte gebouw 6: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 5: 96 x 1,1 = 105,6
 commercieel = 65
 Totaal = 171

Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5



BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 3 = 147
 gebouw 4 = 27
 gebouw 5 = 171
 gebouw 6 = 116
 gebouw 8 = 145
 totaal = 722

AANWEZIG:
 keider gebouw 1 = 79
 keider gebouw 3 = 0
 keider gebouw 4 = 0
 keider gebouw 5 = 96
 keider gebouw 6 = 80
 keider gebouw 8 = 80
 maaiveld = 387
 totaal = 722

Parkeerbehoefte gebouw 4: 24 x 1,1 = 26,4

Parkeerbehoefte gebouw 3: 24 x 1,1 = 26,4
 134 x 0,9 = 120,6
 totaal = 147

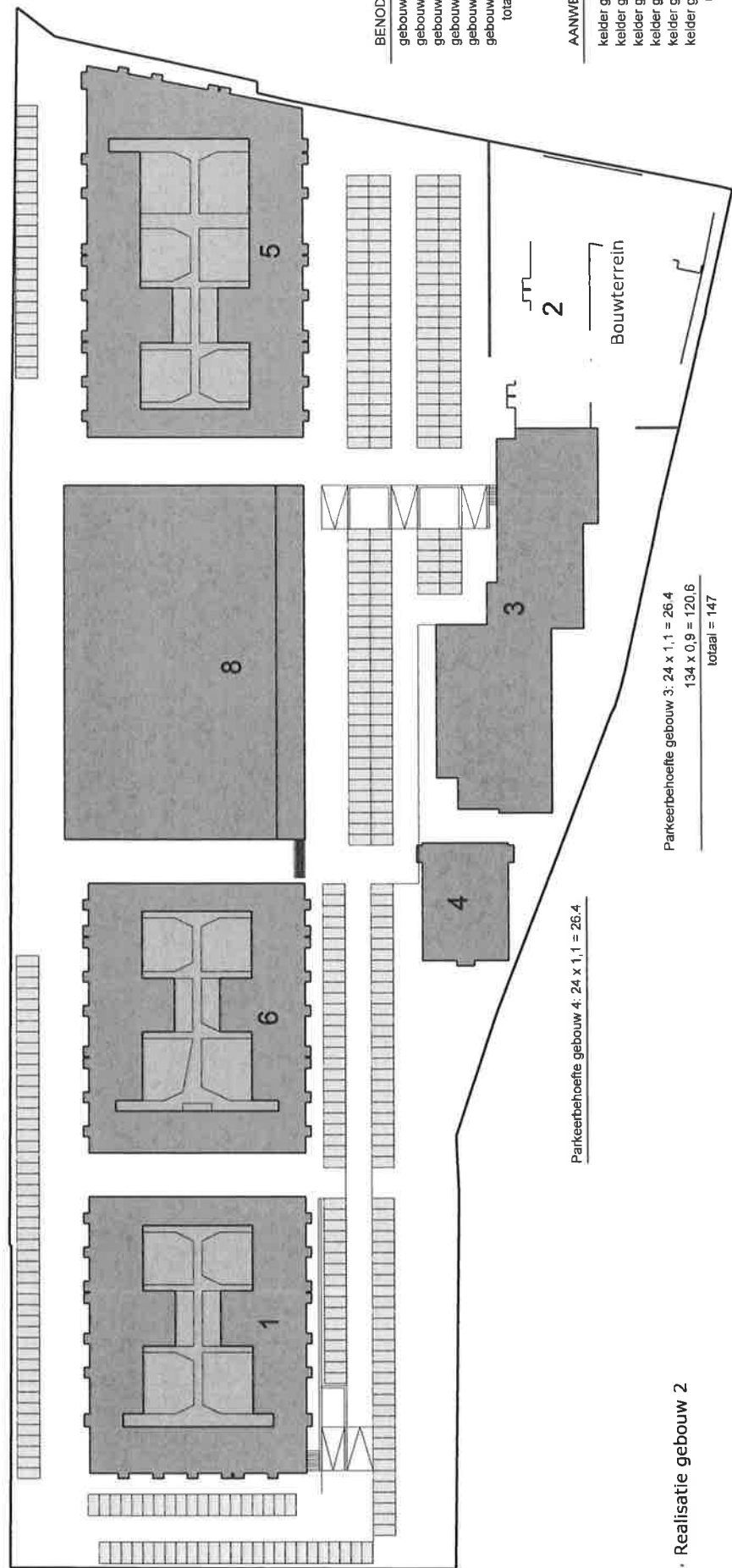
- Realisatie gebouw 2
- Gebouw 3 gereed

Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 5: 96 x 1,1 = 105,6
 commercieel = 65
 Totaal = 171

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5

Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5



BENODIGD:
 gebouw 1 = 116
 gebouw 3 = 147
 gebouw 4 = 27
 gebouw 5 = 171
 gebouw 6 = 116
 gebouw 8 = 145
 totaal = 722

AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 3 = 0
 kelder gebouw 4 = 0
 kelder gebouw 5 = 96
 kelder gebouw 6 = 80
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 387
 totaal = 722

Parkeerbehoefte gebouw 4: 24 x 1,1 = 26,4

Parkeerbehoefte gebouw 3: 24 x 1,1 = 26,4
 134 x 0,9 = 120,6
 totaal = 147

Realisatie gebouw 2

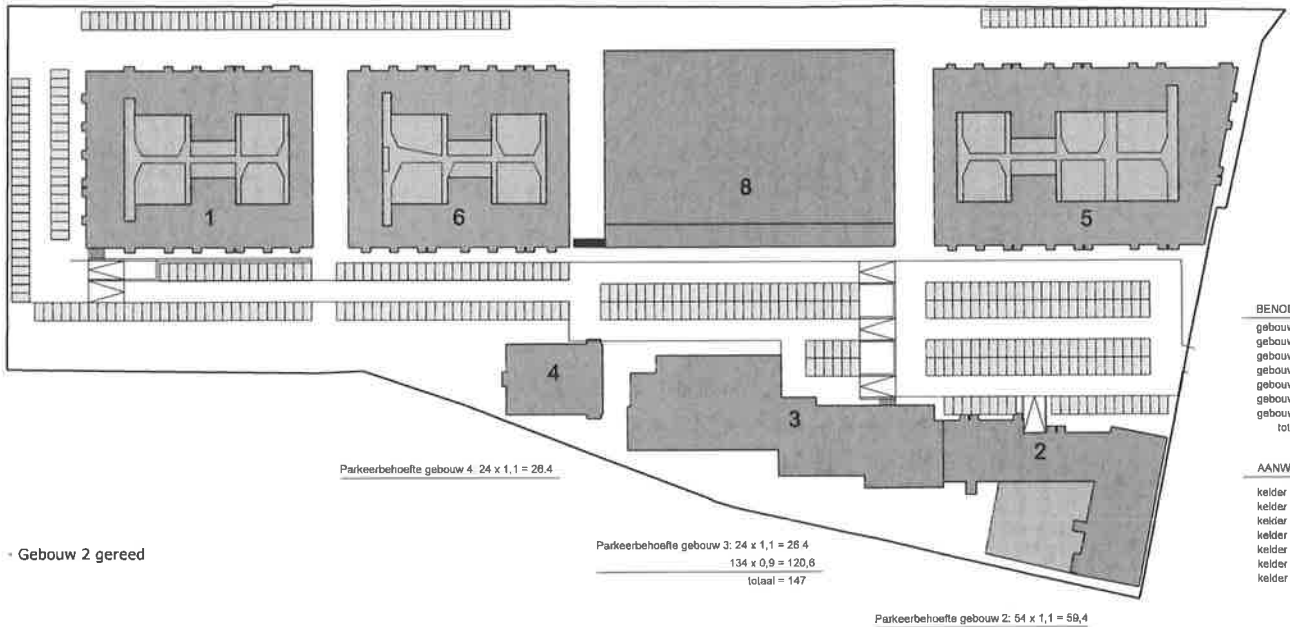


Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21
 kamerverhuur = 6
 Albert Heijn = 75
 Fit For Free = 38
 Monkey Town = 5
 Totaal = 145

Parkeerbehoefte gebouw 5: 95 x 1,1 = 105,6
 commercieel = 65
 Totaal = 171

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5

Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5



BENODIGD:

gebouw 1 = 116
 gebouw 2 = 60
 gebouw 3 = 147
 gebouw 4 = 27
 gebouw 5 = 171
 gebouw 6 = 116
 gebouw 8 = 145
 totaal = 782

AANWEZIG:

kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 2 = 44
 kelder gebouw 3 = 11
 kelder gebouw 4 = 0
 kelder gebouw 5 = 98
 kelder gebouw 6 = 80
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 408
 totaal = 798

Parkeerbehoefte gebouw 4: 24 x 1,1 = 26,4

Parkeerbehoefte gebouw 3: 24 x 1,1 = 26,4
 134 x 0,9 = 120,6
 totaal = 147

Parkeerbehoefte gebouw 2: 54 x 1,1 = 59,4

Gebouw 2 gereed



Q1 2020
 stand 26-09-2016



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Plaza West Haarlem B.V.
A.J. Kleinjan
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen
HKleinjan@debrugvastgoed.nl

Datum	13 MRT 2017
Ons kenmerk	2016-09020
Planbeoordelaar	de heer P. de Waard
Kopie aan	djacco.vandenbosch@commonaffairs.nl bag-beheer@haarlem.nl, vrk-olo@vrk.nl
Bijlage(n)	Omgevingsvergunning
Onderwerp	Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Kleinjan,

U heeft op 23 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend 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 Simonsweg 208, 210 en 212 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven) te Haarlem. De aanvraag omvat 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 activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2016-09020. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. De aan de vergunning verbonden voorschriften moeten worden nageleefd. Wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Als u een gemachtigde heeft aangegeven zal deze automatisch een afschrift ontvangen van uw vergunning.

Burgerlijk wetboek



Haarlem

2

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning (mogelijk) nog andere toestemmingen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Publicatie

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.haarlem.nl/mededelingen en op www.officielebekendmakingen.nl. Tegen het besluit kan bezwaar worden aangetekend.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. U ontvangt separaat een leges besluit waarin de verschuldigde leges zijn gespecificeerd. Bij het legesbesluit wordt tevens vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. De legesnota zelf wordt u afzonderlijk toegezonden.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2016-09020 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

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



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum **13 MRT 2017**
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.



Haarlem

2

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



Haarlem

3

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



Haarlem

4

beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Haarlem

5

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 sorteerbeidrijf 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;



Haarlem

6

- 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.



Haarlem

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.



Haarlem

8

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2015, onder nummer 2015/358433.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Gemengd - 6". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

De voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Souterrain

a. parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag.

Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;

b. detailhandel, dienstverlening, bedrijf t/m categorie b; kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;

c. horeca t/m categorie 2;

d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, laad- en losruimte, opslag; nutsvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen.

Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;

b. uitsluitend wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

c. wonen is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen - uitgesloten', met uitzondering van de bovenste verdieping, waar uitsluitend wonen is toegestaan;

d. detailhandel, bedrijven t/m cat b, kantoren, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;

e. horeca t/m categorie 2.



Haarlem

9

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.”



Haarlem

10

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 redelijke 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 privéstellingsplekken 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 "Pijlsaan 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



Haarlem

14

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.



Haarlem

15

Vanuit stedenbouw wordt geadviseerd mee te werken aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van de hoogte. Vanuit planologie worden de woningen op de verdieping als wenselijk gezien. Op dit punt wordt geadviseerd mee te werken aan een buitenplanse afwijkingmogelijkheid.”

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



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.