|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **C:\Users\David\Dropbox\Leefbaar Haarlem Zuid West\Media\Leefbaar Haarlem Zuid West logo 2 (1).jpgLeefbaar Haarlem Zuid West**  p/a Van ’t Hoffstraat 264  2014RM Haarlem  Rechtbank Noord-Holland  Bestuursrecht  Locatie Haarlem  Simon de Vrieshof 1  Haarlem, dinsdag 20 maart 2018  Betreft: Beroepsschrift t.a.v. beslissing bezwaren omgevingsvergunning gebouw 8 Plaza West (2016-09020)  L.S.,  Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Haarlem heeft al onze bezwaren ongegrond verklaard. Deze bezwaren zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor gebouw 8 van het bouwproject Plaza West met kenmerken 2016-09020 en de daarin aangebrachte wijzigingen. Met dit beroepsschrift reageren wij op de feitelijke ongegrondverklaring door de Gemeente Haarlem en stellen beroep in tegen deze beslissing bij de Rechtbank Noord-Holand, sector bestuursrecht.  In aanloop naar dit beroep hebben wij tweemaal een bezwaarschrift (dd 19 april 2017, nr. 2017/191025 en 6 oktober 2017), een verzoek tot uitstel dd 18 september 2017 en een toelichting gegeven bij de inhoudelijke hoorzitting van het eerst ingediende bezwaar dd 14 juni 2017. De in de overige bezwaarschriften opgetekende bezwaren blijven onverminderd van kracht.  Deze documenten, alsmede genoemde vergunning, wijzigingen, relevante mailberichten, raadsstukken en besluiten omtrent Plaza West in het algemeen en ‘gebouw 8’ in het bijzonder zijn hierbij gevoegd en in dit beroepsschrift zal naar deze documenten worden verwezen naar de in de marge aangegeven bijlagen.  Middels dit beroepsschrift verzoeken wij U de ongegrondverklaring van onze bezwaren te beoordelen en indien (deels) onterecht de vergunningverlener de verstrekte vergunning ongeldig te laten verklaren.  Naast wat naar voren is gebracht in de verschillende bezwaarschriften zijn er feiten en omstandigheden die vanzelfsprekend zijn voor de gemeente Haarlem maar voor U misschien nadere uitleg behoeven.  Op de hieronder weergegeven afbeelding is Plaza West weergegeven zoals dat vergund was voor de doorgevoerde wijzigingen in de vergunningsaanvragen.  C:\Users\David\Dropbox\Leefbaar Haarlem Zuid West\Media\Overzicht gebouwen Plaza West.jpg  Dit verzoekschrift is collectief ondertekend en ingediend door:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | D. Sprong | Van ’t Hoffstraat 264 | Haarlem | | J. Smitskamp | Van ’t Hoffstraat 262 | Haarlem | | F. de Haan | Van ’t Hoffstraat 260 | Haarlem | | P. Smit | Van ’t Hoffstraat 238 | Haarlem | | C. Smit-Lefeber | Van ’t Hoffstraat 238 | Haarlem | | J. Oeldrich-Veen | Pijlslaan 107 | Haarlem | |
| Bijlage ‘Adviescommissie voor bezwaarschriften op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en overige zaken’ van formele ongegrondverklaring bezwaren vergunning gebouw 8 Plaza West d.d. 13 februari 2018  (Kenmerk 2017/191025) | 1. Hoorzitting   Allereerst dient de volgende correctie te worden doorgevoerd in de verslaglegging van de hoorzitting d.d. 14 juni 2017:   * De heren F.C. de Haan en D. Sprong verschenen op de hoorzitting namens Leefbaar Haarlem Zuid West. Mevrouw S.P.M. Snijder was daar niet als vertegenwoordigster van Leefbaar Haarlem Zuid West doch als toehoorder/belangstellende. * Tevens was aanwezig mevrouw J. Oeldrich-Veen, namens Leefbaar Haarlem Zuid West. * Mevrouw Oeldrich en niet mevrouw Snijder sprak haar zorgen uit over de verkeerssituatie in het gebied. |
| Mailbericht dd 13 september 2017 om 15.11  Mailbericht dd 14 september 2017 om 12.18 en 13.29  Verzoek uitstel termijn reactie aanvullingen/wijzigingen ‘gebouw 8 Plaza West’ d.d. 18 september 2017  Stellingname aanvullingen/wijzigingen  ‘gebouw 8 Plaza West’  d.d. 06 oktober 2017  Klacht uitblijven besluit bezwarencommissie betreffende  omgevingsvergunning Gebouw 8 Plaza West (2016-09020) d.d. 20 december 2017  Mailbericht W. Baars klacht en/of ingebrekestelling d.d. 04 januari 2018  Mailbericht Leefbaar betreft klacht én ingebrekestelling d.d. 09 januari 2018  Mailbericht W. Baars ingebrekestellingmoet schriftelijk d.d. 29 januari 2018  Aanvulling op Klacht en ingebrekestelling d.d. 29 januari 2018  Afhandeling klacht Afdeling Juridische Zaken Gemeente Haarlem d.d. 1 februari 2018  Besluit Juridische Zaken Gemeente Haarlem, Geen dwangsom verschuldigd d.d. 15 februari 2018 | 1. Gang van zaken na de hoorzitting   Na de hoorzitting is door de vergunninghouder per e-mail op respectievelijk 13 juni 2017, 23 mei 2017 (dus vóór de hoorziting) en 10 augustus 2017 aanvullende documenten verstrekt aan de vergunningverlener.  Deze stukken zijn respectievelijk 14 juni, 23 juni en 13 september 2017 (digitaal) doorgestuurd door de secretaris van de bezwarencommissie, de heer W. Baars.  Op 13 september 2017 heeft de secretaris van de bezwarencommissie wijzingen in de verleende vergunning, via een download-link, ter beschikking gesteld aan de bezwaarmakers met het verzoek voor 25 september 2017 te reageren op deze wijzigingen.  In deze mail stelt de heer Baars dat de volgende afspraak is gemaakt met betrekking tot het door de commissie uit te brengen advies;  1. Er wordt gewacht op aanvullende documenten van de vergunninghouder,  2. Als deze documenten compleet zijn, wordt de behandelend ambtenaar de gelegenheid gegeven hierover een aanvullend advies uit te brengen,  3. Daarna wordt alle bezwaarden de gelegenheid gegeven om te reageren op de documenten en het aanvullend advies van de behandelend ambtenaar,  4. Tenslotte brengt de commissie advies uit.  Uit die mail bleek voorts dat in de periode tussen 10 augustus en 13 september de behandeld ambtenaar (kennelijk dhr. De Waard) een aanvullend advies hierover zou uitbrengen.  De secretaris schrijft in reactie op door ondergetekende Sprong aan hem verzonden vraag (‘*waarom bezwaarmakers niet eerder de beschikking hebben gekregen over deze verstrekte documenten en waarom de gestelde termijn voor een reactie (namelijk vóór 25 september – slechts 12 dagen) zo kort is*’) dat in diens ogen de gestelde termijn redelijk was, maar dat, mits voldoende gemotiveerd een verlenging van die termijn kon worden aangevraagd.  Voorts schreef Baars dat de documenten niet eerder zijn toegezonden omdat eerst een beoordeling (*welke ook zou zijn toegezonden*) door de gemeente had plaatsgevonden.  In reactie daarop is (wederom) via mailbericht gevraagd of de in de mail toegevoegde tekst (zie hieronder in cursief) de aangehaalde reactie van de gemeente / het aanvullend advies is van de behandelend ambtenaar.  Tot op heden is nog niet gereageerd op die vraag.  *‘Naar aanleiding van deze documenten heeft de betrokken ambtenaar dhr. P. de Waard het volgende opgemerkt:*  *De aanvrager heeft aangeleverd wat hij moest aanleveren:*  *1. Een aangepaste tekening voor gebouw VII zonder rekening te houden met gebouw VII; Uit de tekeningen blijkt dat ook. De ingang van de parkeergarages onder gebouw VI en gebouw VIII is gezamenlijk gesitueerd tussen deze gebouwen.*  *2. Een tekening met daarop aangegeven de afmetingen van de supermarkt. De oppervlakte van de supermarkt volgens tekening is 2563 m².*  *3. Stukken met betrekking tot het parkeren aangepast aan de juiste situatie. Er is een aangepaste parkeerbalans aangeleverd, waarbij alleen rekening is gehouden met de vergunde gebouwen I, V, VI en VIII.*  *Zoals afgesproken krijgt u de gelegenheid om op de nieuwe documenten en de reactie van dhr. De Waard te reageren.’*  **Uitstel**  Op basis van een voldoende gemotiveerd verzoek om uitstel van de gestelde termijn (tot 25 september 2017) werd uiteindelijk de gestelde termijn verlengd tot 9 oktober 2017.  **Bezwaar wijzigingen**  Vervolgens zijn op 6 oktober 2017 onze bezwaren op de aanvullingen/wijzigingen verstrekt.  Het in deze bezwaarschriften gestelde blijft onverminderd van kracht in relatie tot de door de vergunninghouder gewijzigde.  Samengevat stelden de bezwaarmakers dat gezien de grote wijzigingen die de ontwikkelaar op de vergunning wil doorvoeren er ten minste een “*wijzigingsprocedure omgevingsvergunning*” dient te worden opgestart.  De gehele opzet van het gebied (Plaza West) zal echter zodanig gewijzigd worden door onderhavige (nieuwe) plannen dat de verleende vergunning zou moeten worden ingetrokken. De projectontwikkelaar dient zijn huidige plan opnieuw in te dienen / een nieuwe vergunning aan te vragen opdat het gehele plan zoals het nu voorligt in zijn geheel en integraal beoordeeld kan worden op toekomstbestendigheid, veiligheid, bruikbaarheid en beheersbaarheid.  Sinds het indienen van dit bezwaarschrift ontvingen wij geen communicatie van de Gemeente Haarlem omtrent het advies dat de Bezwarencommissie zou uitbrengen op deze bezwaren en de gewijzigde vergunning gebouw 8 Plaza West.  **Verzoeken om duidelijkheid**  Herhaaldelijk hebben wij aan de secretaris van de bezwarencommissie gevraagd om meer duidelijkheid. De verleende omgevingsvergunning dateert van 13 maart 2017!  In reactie op onze verzoeken werd ons te kennen gegeven dat de bezwarencommissie geen advies kan uitbrengen zonder dat de gemeente haar standpunt op de wijzigingen heeft uitgebracht.  De stukken dienen juist onafhankelijk door de commissie beoordeelt te worden, waarbij zij niet mag leunen op de reactie van de behandelend ambtenaar. Voornamelijk of alle wijzigingen onder “ wijziging van ondergeschikte aard” vallen of dat hier opnieuw een vergunning voor aangevraagd moet worden.  Er is door de secretaris van de commissie aangegeven dat, in tegenstelling tot de bezwaarmakers, de behandelend ambtenaar geen deadline heeft gekregen waarop zij haar reactie op onze reactie moet aanleveren, maar dat deze normaal binnen 2 weken binnen is.  Voorts werd gesteld dat er geen maximale termijn geldt voor het uitbrengen van het advies door de commissie. Er zou mogelijk zelfs een aanvullende hoorzitting kunnen komen.  Tot slot werd gesteld dat de bezwaarmakers met uitstel van het advies hebben ingestemd door te reageren op de nieuw aangeleverde stukken. Dit is bezwaarmakers nooit voorgelegd en een onterechte aanname.  Er is sinds 6 oktober 2017, zowel telefonisch als per mail, zeer regelmatig bij de commissie op aangedrongen om het uitbrengen van het advies over gebouw 8 te bespoedigen. De bouw gaat namelijk, ondanks alle wijzigingen, gewoon door. Inmiddels is de wettelijke behandeltermijn van deze vergunning inmiddels verstreken.  **Klacht**  Ondertekenaars hebben op 20 december 2017 namens alle bezwaarmakers een klacht ingediend over de wijze waarop de Gemeente Haarlem omgaat met ingediende bezwaren, de daarbij behorende termijnen en fatsoensnormen van behoorlijk bestuur.  Wij eisten dat de verleende omgevingsvergunning voor gebouw 8 Plaza West, nietig werd verklaard en verzochten de vergunningverlener dit bij de aanvrager kenbaar te maken, opdat de bouwwerkzaamheden per direct werden gestaakt in afwachting van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning gebouw 8 Plaza West.  **Ingebrekestelling**  Op 4 januari 2018 werden wij door voornoemde secretaris van de bezwarencommissie gevraagd aan te geven of onze klacht in behandeling genomen diende te worden als klacht op grond van artikel 9:1 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) en/of als in gebrekestelling op grond van artikel 4:17 van de Awb. Op 9 januari 2018 hebben wij in antwoord op die mail, een mail gestuurd met het verzoek de grond van de klacht in beide artikelen te vinden en we wederom de bezwarencommissie verzochten te komen tot een uitspraak.  29 januari 2018, nadat de heer P. Schouten gebeld had met de heer Baars, werd mij een mail gestuurd door diezelfde Baars met de mededeling dat een ingebrekestelling schriftelijk diende te gebeuren omdat de gemeente hiervoor de elektronische weg niet heeft opengesteld.  Hierop hebben wij op 29 januari 2018 een schriftelijke aanvulling aan de Gemeente Haarlem doen toekomen, waarin wij de Gemeente Haarlem in gebreke stelde, waarin gesteld is dat de gemeente per 20 december 2017 (datum indienen klacht) in gebreke is gebleven.  Op 1 februari 2018 ontvingen wij een reactie op onze klacht; Juridische Zaken stelde dat er reden was voor de vertraging (nagezonden stuken, afwachten advies vakafdeling, wijzigingen gedurende het proces). De conclusie stelde dat er vanaf oktober 2017 meer vaart in de afhandeling had moeten komen, waarvoor welgemeende excuses werd aangeboden.  Op 15 februari 2018, ontvingen wij een antwoord op deze ingebrekestelling (Beslissing kenmerk MS/JZ/2017/191025). Door de Afdeling Juridische Zaken werd gesteld dat de ingebrekestelling op 31 januari 2018 is ontvangen en dat volgens de gemeente de termijn van 2 weken (waarna een dwangsom is verschuldigd), is begonnen op 1 februari 2018.  Doordat het besluit aangaande de wijzigingen op de omgevingsvergunning voor gebouw 8 Plaza West op 13 februari 2018 per post is verzonden (14 februari per mail) stelt de gemeente dat geen dwangsom verschuldigd is.  De ingangsdatum van de ingebrekestelling blijft o.i. 20 december 2017. De secretaris heeft die klacht ontvangen en heeft zelf gevraagd hoe hij deze diende te interpreteren, als klacht en/of ingebrekestelling. In diens mail rept hij niet over de noodzaak van een schriftelijke reactie, doch verwacht onzerzijds een reactie op de mail.  Dat hij ons vervolgens niet wijst op de noodzaak van het schriftelijk indienen, noch op onze reactie reageert totdat wij hem op 29 januari 2018 telefonisch benaderen is hem verwijtbaar.  Daarmee raakt hij ons in onze belangen.  Met de welgemeende excuses in reactie op de klacht en de conclusie dat er sinds oktober 2017 meer vaart in de besluitvorming had moeten zitten toont de Gemeente Haarlem o.i. aan dat genoemde ingebrekestelling weldegelijk op 20 december 2017 had moeten ingaan, waardoor er per 3 januari 2018 een dwangsom verschuldigd was. |
|  | 1. Overwegingen commissie – Bezwaren |
|  |  |
| Stellingname aanvullingen/wijzigingen  ‘gebouw 8 Plaza West’  d.d. 06 oktober 2017  Mailbericht d.d. 14 september 2017 om 12.18 en 13.29  Afhandeling klacht Afdeling Juridische Zaken Gemeente Haarlem d.d. 1 februari 2018  Mailbericht d.d. 13 september 2017 om 15.11 | * 1. Wijzigen aanvraag gedurende bezwaarperiode   Gelet op voorgaande (het ruimschoots overschrijden van de getelde termijnen) alsmede het reeds gestelde in onze bezwaren zoals gesteld in onze ‘stellingname aanvullingen/wijzigingen ‘gebouw 8 Plaza West d.d. 06 oktober 2017 blijven wij bij onze bezwaren.  Er is geen aanvullend advies gegeven op de geleverde documenten d.d. 10 augustus 2017, doch slechts een constatering dat de geleverde documenten volledig zijn. Dit kan niet als het aanvullend advies aangemerkt worden. In de mail van 14 september 2017 hebben wij de heer Baars verzocht antwoord te geven op de vraag of de tekst uit zijn eerste mailbericht:  *‘Naar aanleiding van deze documenten heeft de betrokken ambtenaar dhr. P. de Waard het volgende opgemerkt:*  *De aanvrager heeft aangeleverd wat hij moest aanleveren:*  *1. Een aangepaste tekening voor gebouw VII zonder rekening te houden met gebouw VII; Uit de tekeningen blijkt dat ook. De ingang van de parkeergarages onder gebouw VI en gebouw VIII is gezamenlijk gesitueerd tussen deze gebouwen.*  *2. Een tekening met daarop aangegeven de afmetingen van de supermarkt. De oppervlakte van de supermarkt volgens tekening is 2563 m².*  *3. Stukken met betrekking tot het parkeren aangepast aan de juiste situatie. Er is een aangepaste parkeerbalans aangeleverd, waarbij alleen rekening is gehouden met de vergunde gebouwen I, V, VI en VIII.*  *Zoals afgesproken krijgt u de gelegenheid om op de nieuwe documenten en de reactie van dhr. De Waard te reageren.’*  Het aanvullend advies betreft. Op die vraag is nooit antwoord gegeven. Opgemerkt dient te worden dat in reactie op de ingediende klacht de Gemeente Haarlem stelt dat er reden was voor de vertraging, waar onder het afwachten advies van de vakafdeling. Dit doet vermoeden dat er buiten voornoemde tekst namens de betrokken ambtenaar dhr. P. de Waard er nog een ander advies gegeven diende te worden.  Indien dit het geval is er onzorgvuldig gehandeld aangezien de heer Baars in zijn mail van 13 september 2018 stelde dat  *‘1. Er wordt gewacht op aanvullende documenten van de vergunninghouder,*  *2. Als deze documenten compleet zijn, wordt de behandelend ambtenaar de gelegenheid gegeven hierover een aanvullend advies uit te brengen,*  *3.* ***Daarna wordt alle bezwaarden de gelegenheid gegeven om te reageren op*** *de documenten* ***en het aanvullend advies van de behandelend ambtenaar,***  *4. Tenslotte brengt de commissie advies uit.‘*  Het is en blijft voorbezwaarmakers onduidelijk welk advies de bezwarencommissie afwachtte en waarom deze niet is ter beschikking is gesteld aan de bezwaarmakers.  3.2.1 Ondergeschikte wijzigingen  De Gemeente Haarlem stelt dat de wijzigingen van dergelijke aard zijn dat deze als ondergeschikt aangemerkt kunnen worden. De wijzigingen zijn en blijven o.i. echter van dusdanige aard dat er sprake is van substantiële wijzigingen die, ten minste een wijzigingsprocedure rechtvaardigen (zoals de gemeente ook communiceerde met haar burgers (Zie Stellingname aanvullingen/wijzigingen ‘gebouw 8 Plaza West’ d.d. 06 oktober 2017). Wij blijven van mening dat door de wijzigingen de zaken zodanig zijn veranderd dat de verleende vergunning NIET meer van toepassing is op de huidige plannen.  Onze inhoudelijke bezwaren, zoals geformuleerd in reactie op de wijzigingen blijven bestaan. Het door de indiener aangehaalde geeft o.i. voldoende aanleiding te stellen dat zelfs in diens ogen de wijzigingen leiden tot een ‘hernieuwde opzet voor het gebied’. Ook schrijft de indiener in diens toelichting op de wijzigingen dat ‘*een beperkt aantal wijzigingen voor gebouw 8 alsmede voor de maaiveldinrichting zijn doorgevoerd. De wijzigingen voor gebouw 8 zelf zijn van ondergeschikte aard (…)*’. Hiermee is duidelijk dat ook in zijn ogen het gebied / de maaiveldinrichting substantieel wijzigt.  Wij blijven bij onze stelling dat deze wijzigingen (zowel aan gebouw 8 als de maaiveldinrichting) NIET aangemerkt kunnen worden als ondergeschikt.  Het advies dat is uitgebracht door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is bovendien gedateerd ruim voor de ingediende wijzigingen. De ARK zou, met het wijzigen van de opzet voor het gebied opnieuw een oordeel moeten geven. Dit is niet gebeurd. |
|  | * 1. Ontbreken integrale benadering   In reactie op onze bezwaren stelt de bezwarencommissie dat het ruimtelijk toetsingskader wordt gevormd door het bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving. Elke aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Hiermee is geen integrale benadering gegarandeerd.  Voorts stelt de commissie dat het tweede ‘toetsingskader’, de stedenbouwkundige overwegingen de integrale visie behelst. ‘*De uiteindelijke invulling van deze criteria dient plaats te vinden bij de beoordeling van blok VII*’. Blok VII betreft de geplande ondergrondse parkeergarage onder het gehele gebied die in deze wijzigingen is komen te vervallen.  Met het wegvallen van Blok VII is blijkbaar ook het tweede toetsingskader vervallen en rest de individuele beoordeling van ingediende vergunningsaanvragen ten opzichte van het bestemmingsplan als enig toetsingskader. Daarmee is aantoonbaar afscheid genomen van de integrale benadering zoals voorgesteld door de Gemeente Haarlem.  Wij blijven bij ons bezwaar tegen het niet integraal afwegen van de vergunningen in het licht van het gehele plan Plaza West.  Opvallend is dat de bezwarencommissie geheel ongefundeerd ook stelt dat ‘*met deze motivering het bezwaar dat een integrale benadering van de plannen ontbreekt en dat de informatievoorziening gebrekkig is voldoende is weerlegd*.’ Het is ons niet duidelijk met welke woorden de gebrekkige informatievoorziening is weerlegd. Dit bezwaar blijft derhalve bestaan. |
|  | * 1. Afwijken bestemmingsplan (10%)   C:\Users\David\Dropbox\Leefbaar Haarlem Zuid West\Media\Overzicht gebouwen Plaza West.jpgTen behoeve van de ‘strandhuisjes’ op de bovenste laag is o.i. onterecht gebruik gemaakt van de 10% vrijstelling die door de vergunningverlener is toegekend. In het kader van de Awb moet een zorgvuldige belangenafweging plaatsvinden. Hoewel de Gemeente Haarlem stelt dat de overschrijding van de maximale bouwhoogte met 2 meter geen gevolgen heeft voor daglichttoetreding en de bezonning van de omringende bebouwing is ontegenzeggelijk sprake van een effect op het uitzicht op de Nieuwe Bavo. Hoewel beperkt wordt daarmee gehandeld in strijd met het bestemmingsplan Binnenduinrand.  Voorts worden door de ‘strandhuisjes toe te staan, een nieuwe ‘bovenste’ laag toegevoegd aan gebouw 8. Door deze toevoeging zijn zullen er meer woningen komen op Plaza West, wat gevolgen heeft voor de verkeerssituatie ter plaatse. Dit is grond voor het afwijzen van de vrijstelling en dient als zodanig te worden toegepast. In artikel 27 van het Bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is gesteld dat er afgeweken kan worden van *bouwhoogtes*. Daarin staat de term maximale bouwhoogte niet gemeld. Er is voor dit gebouw een maximale bouwhoogte van 20 meter. De 10% vrijstelling kan derhalve niet verleend worden.  Feit is dat door de huidige bebouwing rondom Plaza West geluid vanaf hoogte sterker draagt naar beneden dan andersom. Het te verwachten (leef- en woon)geluid afkomstig van de ‘strandhuisjes’ bovenop gebouw 8, zullen onevenredig veel overlast veroorzaken bij de woningen aan de Van ’t Hoffstraat. Er komt een nieuwe geluidsbron door bewoning en dit zou reden moeten zijn een nieuw onderzoek uit te voeren. Het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan is gebaseerd op een geheel andere situatie (de oude situatie met het overdekte spoorgedeelte).  De akoestische onderzoeken die hebben plaatsgevonden ten behoeve van de te bouwen panden 1, 5 en 6 richten zich alleen op het te ontvangen geluid. Er is nooit onderzoek gedaan naar de gevolgen van de bebouwing op de achtergevels van woningen aan de Van ‘t Hoffstraat overeenkomstig de huidige plannen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is alleen gekeken naar de in artikel 27 tweede lid genoemde belangen. Daarin is niet gekeken naar de belangen van de omwonenden. Ten gevolge van het toekennen van de 10% binnenplanse vrijstelling worden wij dan ook onevenredig geschaad in onze belangen en heeft geen zorgvuldige belangenafweging plaats gevonden. |
|  | * 1. Peil   Er is uitgegaan van een verkeerd peil. De bezwarencommissie deelt de mening van bezwaarmakers dat hier uitgegaan dient te worden van het peil conform artikel 1.67 onder a van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o.  Daarmee komt de werkelijke hoogte van het gebouw op 22,43 meter, waarmee de maximale bouwhoogte met 2.43 meter of in ieder geval met meer dan 10% wordt overschreden.  Hoewel de commissie stelt dat uitgegaan dient te worden van 1.67 onder a blijft zij van mening dat er uitgegaan mag worden van een gemiddeld peil van +0,70 NAP. Hier spreekt de commissie zichzelf tegen.  Zij doet dit onder verwijzing naar de woorden van de behandelend ambtenaar over de bepaling van het peil:  *‘(…) 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 peil. Daarnaast blijkt ook concreet voor gebouw VIII uit de inmetingen dat wordt voldaan aan het peil conform bestemmingsplan.’*  Het door de behandelend ambtenaar aangehaalde is voor de bezwarencommissie reden ons bezwaar af te wijzen, echter zijn die woorden niet meer van toepassing op de gewijzigde vergunningsaanvraag;   * Er is geen sprake meer van onderlinge samenhang, noch van een kelder uitstrekkend over het hele terrein, * In zowel de oorspronkelijke aanvraag als de gewijzigde vergunningsaanvraag is de hoofdingang van gebouw 8 gesitueerd aan de (openbare) weg, waarmee artikel 1.67 onder a van de voorschriften ven het genoemde bestemmingsplan van toepassing zijn (de bezwarencommissie beaamt dit).   Er is onterecht gebruik gemaakt van een gemiddeld peil. De Menno Simonszweg is reeds 30 jaar een openbaar toegankelijke weg. De gebouwen zijn, zij het onder de straatnaam Westergracht, voorzien geweest van een huisnummer. De toegang van gebouw 8 is gelegen aan de openbare weg. Derhalve dient gerekend te worden met het peil; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang. |
|  | * 1. Uitsluitend wonen op de bovenste verdieping   Op 6 mei 2015 is reeds een omgevingsvergunning (2014-08468 ) afgegeven conform artikel 3 lid 1 sub c 2e bullet van het toen geldende Uitwerkingsplan EKP (uitsluitend wonen in de bovenste verdieping). Dit is in het nieuwe bestemmingsplan Pijlslaan (2015) ongewijzigd gebleven. Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2014 (zaaknummer: 201302742/1) mogen deze 21 woningen (strandhuisjes met een oppervlakte van 95m2) niet gebouwd worden, omdat er in de vergunning 2014-08468 al een vrijstelling is gegeven.  Artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor is toegepast om woningen toe te staan op de voormalige bovenste, en nu 3e verdieping, in strijd met het bestemmingsplan. Het onder b genoemde oppervlakte van 1500m2 wordt ruim overschreden door de ‘strandhuisjes’ (de oppervlakte van dit geheel is 1995 m2). Dit artikel wordt hier toegepast op de 2 studio’s die op de 3e verdieping gerealiseerd worden. Door gebruik te maken van de binnenplanse vrijstelling van 10%, een onjuist gebruik van het peil en het toepassen van artikel 4.9 Bijlage II Bor, wordt vergunninghouder in staat gesteld te handelen in strijd met het bestemmingsplan.  De strandhuisjes kunnen niet gebouwd worden: Er is reeds een bovenste verdieping met woningen en de vrijstelling is al gegeven in de vergunning 2014-08468.  Een nieuwe bovenste verdieping veroorzaakt 2 strijdigheden met het bestemmingsplan:   * De maximale bouwhoogte wordt overschreden * Er worden woningen gerealiseerd op de niet-bovenste verdieping   Het nadeel dat bezwaarmakers hiervan ondervinden is niet gelegen in de verdeling wonen en werken, maar er is een vergunning verleend die strijdig is met het bestemmingsplan. Die strijdigheid draagt bij aan de massaliteit van Plaza West met alle gevolgen die een toename van woningen, bewoners, bezoekers en gebruikers veroorzaken. Het toepassen van artikel 4.9 bijlage II Bor is onterecht omdat de strandhuisjes niet gerealiseerd mogen worden. |
|  | * 1. Ontbrekend verkeersonderzoek |
|  | * 1. Parkeerplaatsen |
|  | * 1. Geluidsoverlast |
|  | * 1. Onvoldoende afwegen belangen |
|  | * 1. Fietsroute |
|  | * 1. Publicatie |
|  | * 1. Overige bezwaren |
|  | 1. Ingebrekestelling en klacht |
|  | 1. Overige relevante documenten |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | **Inhoudelijke reactie**  In de door de commissie aan bezwaarmakers ter beschikking gestelde, doch kennelijk onvolledige (missend aanvullend advies van de gemeente) documentatie zijn vele technische tekeningen opgenomen.  Op 13 maart is de vergunning voor gebouw 8 voor Plaza west verleend op basis van 26 ingediende stukken. Bij de nu ingediende documenten zitten 28(!) nieuwe danwel gewijzigde documenten en zijn 6(!) eerdere stukken komen te vervallen.  Bovendien ontbreken documenten uit bijlage 4 bij besluit van 13 maart 2017 in document ‘170808\_documentenlijst\_15028’ en zijn ze conflicterend met de gewijzigde tekeningen;   * Brandbeveiligingsconcept stallingsgarage blok 7 d.d. 11-07-2016; * Brandveiligheidsadvies Nieman Herinrichting EKP-gebouw d.d. 17-4-2015; * Memo 130916 parkeerbehoefte Rho-adviseurs: parkeerbehoefte d.d. [08-03-3017](tel:08-03-3017); * Document concept fasering parkeren; * Document parkeerbehoefte.   Verder zijn concepttekeningen ‘N\_100.pdf’ en ‘f\_100.pdf’ als zijnde definitief ingediend. Een concepttekening kan niet als definitief worden aangemerkt!  Uit deze wijzigen valt op te maken dat er vele grote wijzigingen zijn doorgevoerd en dat zelfs het ‘Programma van Eisen’ is gewijzigd doordat gebouw 7 (parkeergarage) in zijn geheel is komen te vervallen.    **Globaal overzicht van de wijzigingen:**   * Parkeergarage (gebouw 7) is komen te vervallen, waar dit een voorwaardelijke eis van de gemeente Haarlem is geweest bij het verlenen van de vergunning voor gebouw 1, 5 en 6; * Er worden opzichtige parkeer in- en uitritten in de gevel van het gebouw gemaakt, waardoor het aanzicht aanzienlijk wijzigt; * De voor- en zijgevels zijn gewijzigd doordat de entree en trappen op een andere plaats zijn gepland; * De winkelindeling is gewijzigd; * De trappen en lift zijn gewijzigd; * De fietsenberging is verplaatst; * Het aantal parkeerplaatsen is gewijzigd.     Er is door de gemeente met medebezwaarmakers gecommuniceerd over dergelijke wijzigingen:  *‘Wanneer de ontwikkelaar het programma wijzigt dan zal dit opnieuw beoordeeld worden in een wijzigingsprocedure omgevingsvergunning.’*  Het moge duidelijk zijn dat zelfs een dergelijke wijzigingsprocedure omgevingsvergunning ons inziens niet passend is bij de substantiële wijzigingen die in de onderhavige plannen zijn beoogd.    Omdat de nieuwe parkeerberekening op meerdere punten afwijkt van het programma zoals deze bij de aanvraag is ingediend en de vele grote wijzigingen die de projectontwikkelaar wil doorvoeren, dient er dus ten minste een wijzigingsprocedure opgestart te worden.  In relatie tot het totale bouwplan, in bouwtechnisch en stedenbouwkundig opzicht, betreffen dit grote wijzigen en kunnen deze daarom niet als zijnde “wijzigingen van ondergeschikt belang” worden afgedaan.  Bovendien dient de ARK dit soort grote wijzigingen t.a.v. hetgeen reeds vergund opnieuw te beoordelen.  Naast de grote hoeveelheid technische tekeningen zijn er een tweetal belangrijke documenten waarop wij het volgende opmerken:  **Toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 (170810\_toelichting gebouw 8.pdf)**  De vergunninghouder spreekt in dit stuk over de ‘wijzigingen van ondergeschikte aard’. De wijzigingen zijn echter van dusdanige aard, niet alleen voor gebouw 8 zelf maar voor de gehele ontwikkeling van het EKP-terrein, dat er sprake is van een geheel nieuwe werkelijkheid. Het begeleidend schrijven wordt als volgt ingeleid:  *‘Op 13 maart 2017 is de bouwaanvraag verleend voor gebouw 8 in plan Plaza West te Haarlem. Tegen deze vergunning zijn bezwaren ingediend. Op 6 juni 2017 hebben we van de gemeente een schrijven ontvangen waarin zij deze zienswijze ongegrond verklaard, echter is er op de volgende onderdelen aanvulling/verduidelijking gevraagd: de berekening en aanduiding van het aantal parkeerplaatsen t.b.v. het gebouw, het aantal m2 supermarkt en de ontsluiting van de parkeerkelder indien gebouw 7 niet gerealiseerd zou worden.*  *Naast de gevraagde verduidelijking zijn er o.b.v. hernieuwde inzichten een beperkt aantal wijzigingen voor gebouw 8 alsmede voor de maaiveldinrichting doorgevoerd. De wijzigingen voor gebouw 8 zelf zijn van ondergeschikte aard en betreffen: Een kleine verandering in de indeling van de begane grond (winkelverdeling en trap/lift) en de verschuiving van entree van de parkeergarage (en de positie van de fietsenbergingen).*  *Dit schrijven omvat een toelichting op de wijzigingen voor gebouw 8 en de bovenstaande verduidelijkingsvragen en geeft daarbij ook een omschrijving van hernieuwde opzet voor het gebied.’*  Een aantal zaken zijn in deze tekst van wezenlijk belang:  Het schrijven van 6 juni jl betreft een reactie van de afdeling DVV/VTH op de ingediende bezwaren.  In de conclusie van dat schrijven is de volgende conclusie van belang:  De gevraagde aanvulling/verduidelijking ten aanzien van (ten minste) de berekening van het aantal parkeerplaatsen, inclusief een goede situatietekening van deze parkeerplaatsen dienden te worden aangeleverd uitgaande van de tot op heden vergunde situatie. Hoewel de parkeerkelder niet is vergund, is in alle verleende vergunningen tot op heden deze wel als integraal onderdeel aangehaald en daarmee als voornaamste onderbouwing geldt voor de toepassing van de 10%-afwijkingsregel t.a.v. de maximum bouwhoogte. De integrale aanpak is in elke vergunning van het gehele gebied het Leidmotief.  De vergunninghouder heeft dit kennelijk geïnterpreteerd als: geef aanvulling/verduidelijking aangaande de ontsluiting van de parkeerkelder indien gebouw 7 niet gerealiseerd zou worden.  Door eigenhandig de situatie te wijzigingen heeft vergunninghouder niet alleen een nieuw speelveld gecreëerd, maar heeft zich ook niet gehouden aan het door de commissie gevraagde. De commissie kan dan ook niet anders dan tot de conclusie komen dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan het gevraagde. In de tot op heden vergunde situatie is altijd, door vergunninghouder, -verlener en bezwaarmakers uitgegaan van een integrale benadering van Plaza West, dus inclusief de gewenste parkeergarage. Kennelijk is door vergunninghouder besloten deze te laten vervallen, echter lijkt de aanvraag voor die vergunning niet beëindigd zoals dat wel het geval is voor de vergunningsaanvragen voor gebouw 2, 3 en 4.  Er was gevraagd de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen de aanvraag op deze onderdelen aan te passen/aan te scherpen. De vergunninghouder heeft echter een aanzienlijk deel van de invulling van Plaza West op de schop genomen. In de periode na de hoorzitting aangaande de bezwaren contra omgevingsvergunning gebouw 8, heeft de vergunninghouder besloten gebouwen 2, 3 en 4 (voorlopig) te laten vervallen, de gehele parkeersituatie te wijzigen naar parkeren op het maaiveld en zijn door het (schijnbaar) vervallen van de parkeergarage er geheel nieuwe visies op de hoogte van het maaiveld opgesteld, evenals voor het bijbehorende peil.   1. **Naast de gevraagde verduidelijking zijn er o.b.v. hernieuwde inzichten een beperkt aantal wijzigingen voor gebouw 8 alsmede voor de maaiveldinrichting doorgevoerd.**   De verleende vergunning kan niet op basis van hernieuwde inzichten gewijzigd worden. Dit dient op formele wijze te gebeuren en kan niet plaatsvinden op de wijze die vergunninghouder nu tracht te bewerkstelligen. Vergunninghouder is bovendien duidelijk als het om de hernieuwde inzichten gaat; Vanwege de bezwaren die er zijn tegen de plannen voor Plaza West is bekeken hoe de  plannen passend te maken binnen het vigerende bestemmingsplan.  Het moge duidelijk zijn dat de hernieuwde inzichten niets anders zijn dan een poging de bezwaarmakers buiten spel te zetten. Door de plannen aan te passen (en schijnbaar binnen het bestemmingsplan te laten vallen) wil vergunninghouder de bezwaarmakers de wind uit de zeilen nemen. Daarmee geeft hij niet alleen blijk van weinig inlevingsvermogen jegens de gevolgen die zijn plannen voor de leefbaarheid, toekomstbestendigheid, veiligheid, bruikbaarheid en beheersbaarheid van Haarlem Zuid West hebben, maar ook van het slechts najagen van economische belangen. De gemeente zou, als vergunningverlener de taak van hoeder van haar inwoners moeten zijn, maar verzuimd vergunninghouder aan te spreken op verantwoord ondernemen. De gemeente moet zorg dragen, namens haar burgers, dat Plaza West een positieve ontwikkeling betreft op de korte én lange termijn.   1. **Er is gekozen om gebouw 7 niet te realiseren waardoor het maaiveld in het gehele gebied lager aangelegd kan worden.**   Allereerst is de vergunningsaanvraag schijnbaar nog niet ingetrokken, danwel beëindigd. Gelet op het door de wethouder van Spijk gestelde in zijn schrijven aan de commissie Ontwikkeling d.d. 20 juli 2017 (kenmerk 2017/338810) is gebouw 7 een essentieel onderdeel van de ontwikkeling Plaza West. De wethouder is bovendien stellig:    En    Door kennelijk te besluiten gebouw 7 (de ondergrondse parkeervoorziening) niet te bouwen zijn de voorwaarden behorende bij de verleende vergunningen voor gebouw 1, 5 en 6, alsmede voor gebouw 8 overtreden. De commissie kan dan ook niet anders dan, de woorden van de wethouder te volgen en Burgermeester en Wethouders van de Gemeente Haarlem te adviseren de vergunning in te trekken en de projectontwikkelaar te adviseren zijn huidige plan opnieuw in te dienen / een nieuwe vergunning aan te vragen.  Een bijkomend voordeel voor alle betrokkenen zou zijn dat het gehele plan zoals het nu voorligt in zijn geheel en integraal beoordeeld kan worden op voornoemde toekomstbestendigheid, veiligheid, bruikbaarheid en beheersbaarheid. Daarop zullen de nodige aanpassingen/wijzigingen kunnen worden aangebracht om te komen tot een Plaza West waar de projectontwikkelaar, de gemeente én de omwonenden ‘kunnen leven’.  Saillant is daarbij de huidige ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’ van de Ontwikkelzone Zuid-West (Spoorzone), waar voornoemde wethouder Portefeuillehouder is. Binnen deze Ontwikkelzone heeft de Gemeente Haarlem de ambitie ca. 2100 woningen (exclusief Plaza West) te realiseren.  Woensdag 20 september jl. heeft er een Startbijeenkomst plaatsgevonden. Terwijl Plaza West volop in ontwikkeling is, bouwplannen worden aangepast en vergunningen verleend, dient er nog een visie ontwikkeld te worden voor deze Spoorzone!  In de Informatienota (kenmerk 2017/334563) staat bovendien te lezen dat het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast;  *‘Uitgangspunten en randvoorwaarden*  *De keuze voor woningbouw is nieuw voor het gebied. Een deel van het bestaande beleid zal dan ook moeten worden aangepast, waaronder het bestemmingsplan. De exacte noodzakelijke aanpassingen van het beleid voor deze ontwikkelzone wordt de aankomende periode in beeld gebracht.’*  Aanpassing van het bestemmingsplan heeft onherroepelijk gevolgen voor de situatie rondom Plaza West, aangezien Plaza West onderdeel uitmaakt van deze Ontwikkelzone. Wanneer Plaza West ook onderdeel is van deze Ontwikkelzone zal ook ten aanzien van het grote geheel een integrale benadering noodzakelijk zijn. De toekomstbestendigheid, beheersbaarheid, veiligheid en bruikbaarheid van geheel Haarlem Zuid West is bij een onzorgvuldig handelen en een niet integrale benadering onzeker.  De commissie kan niet anders dan mede op basis van deze brede ontwikkelingen de onderhavige vergunning intrekken, evenals de verleende overige vergunningen aangaande Plaza West in afwachting van een volledig uitgewerkt en goed onderbouwd plan voor de ontwikkeling van de gehele Spoorzone.  Voort stelt de vergunninghouder dat ‘Gebouw 8 niet aan de openbare weg ligt maar op een privaat terrein’. Dit is echter onjuist! De ingang ligt aan de Menno Simonszweg, een openbare weg vrij voor een ieder toegankelijk (de Wegenverkeerswetgeving is hier van toepassing). Deze weg is tevens juridische openbaar in de zin van de Wegenwet. Iedereen heeft het recht om van die weg gebruik te maken, niet slechts met toestemming van / bij gedogen door de eigenaar. Deze weg dient daarom conform artikel 1.67 sub a van het bestemmingsplan als peil gehanteerd te worden. Het peil dient op alle tekeningen en documenten aangepast te worden.   1. **Ondergrondse parkeervoorzieningen zullen daarmee alleen onder de gebouwen aanwezig zijn.**   Uit de toelichting van de projectontwikkelaar van 8 augustus 2017 kan de indruk ontstaan dat er bezwaren tegen het ondergronds parkeren zijn. Dit is niet het geval! Het is ons daarom ook volledig onduidelijk waarom de ontwikkelaar tegen het advies van de Gemeente Haarlem gebouw 7 (de parkeerkelder onder het gehele gebied) heeft laten vervallen.  Ook ten aanzien van het inrichtingsplan openbare ruimte Plaza West is een sterke afwijking te zien van het advies van de ARK zoals zij dit op 20 december 2016 n.a.v. een presentatie van de ontwikkelaar heeft gegeven. De ARK stelt zelfs dat de te kiezen parkeeroplossing een cruciaal compositorisch element is in de herontwikkeling van de locatie Plaza West;    *“ De commissie is van oordeel dat de inrichting van de openbare ruimte en de te kiezen parkeeroplossing een cruciaal compositorisch element is in de herontwikkeling van de locatie Plaza West.  De commissie constateert dat met de inrichting van de openbare ruimte en de gekozen parkeeroplossing een substantiële stap in ontwerpkwaliteit gemaakt is, gaat in hoofdopzet akkoord en ziet de verdere uitwerking met vertrouwen tegemoet. Specifiek aandachtpunt is een verdere architectonische uitwerking van de opening van de half verdiepte garage en de ventilatie van de garages en het meer lijn geven aan de materialisering.”  (Verslag ARK 20 december 2016)*    Verder ontbreekt het faseringsplan voor parkeren tijdens de bouw. We zien nu al dat de ontwikkelaar zonder vergunning van het bestaande plan afwijkt door het maken van een tijdelijke hellingbaan aan de Noordzijde van gebouw 8 wat ten koste gaat van 10 tallen parkeerplaatsen. Op aandringen van omwonenden heeft de Gemeente Haarlem hiertegen handhavend opgetreden. Er was geen vergunning aangevraagd en de projectontwikkelaar bouwt zonder overleg, zonder toestemming en niet conform door hem ingediende plannen! Hoe kan de Gemeente Haarlem op deze manier vertrouwen in de handelswijze van deze projectontwikkelaar?  In de toelichting wordt voorts geschreven dat ‘voor de verschillende gebouwen door Goudappel Coffeng een parkeerbalans is opgesteld waarbij per gebouw de parkeerbehoefte is berekend. Deze sluit aan bij de eerdere berekeningen maar komt uit op een groter aantal parkeerplaatsen omdat er voor de omgevingsvergunningen gekozen is om alle gebouwen los van elkaar te beschouwen. De berekening en de tekening tonen dat er nog ruimte is voor de geplande toekomstige ontwikkeling aan de oostzijde binnen het plan Plaza West.’ Hoewel er verderop in deze reactie aandacht zal worden geschonken aan deze berekeningen, is het opvallend dat door het wegvallen van de parkeerkelder er kennelijk meer parkeerplaatsen te realiseren zijn én de inmiddels vervallen gebouwen 2, 3 en 4 toch nog gebouwd kunnen worden in de toekomst!   1. **‘De wijzigingen voor gebouw 8 zelf zijn van ondergeschikte aard en betreffen: Een kleine verandering in de indeling van de begane grond (winkelverdeling en trap/lift) en de verschuiving van entree van de parkeergarage (en de positie van de fietsenbergingen).’**   Het betitelen van de wijzigingen als ‘van ondergeschikte aard’ kan, met name voor belanghebbenden en hun inspraak- en beroepsmogelijkheden, potentieel grote gevolgen hebben. Om die reden laat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) alleen toe dat wijzigingen van ondergeschikte aard middels de wijzigingsprocedure in bouwplannen worden doorgevoerd. De Afdeling betrekt in zijn overwegingen de volgende omstandigheden:     * de aard en omvang van de wijzigingen, zowel op zichzelf beschouwd als (met name) in relatie tot het gehele bouwplan en de omgeving; * het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan; * de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen.   Voorheen waren er trappen en hellingen bedacht om het verhoogde maaiveld tussen de  gebouwen te bereiken. Deze zijn in de nieuwe voorstellen anders van opzet en verschoven  omdat alleen nog gebouw 8 t.o.v. het maaiveld een verhoogde begane grond heeft. Dit is een substantiële verandering ten opzicht e van de plannen conform de verleende vergunning.  Het is bijzonder dat een projectontwikkelaar dergelijke wijzigingen kan doorvoeren, in zijn ogen, binnen de reeds verleende vergunning, waar een particulier bij dergelijke wijzigingen ontegenzeggelijk niet voldoet aan de voorwaarden behorende bij de verleende vergunning.  Het binnen gebied krijgt een ander karakter omdat er meer parkeren op maaiveld is maar het behoud haar groene karakter doordat er voldoende ruimte is om bomen een plek te geven. Het is voor bezwaarmakers onduidelijk hoe het kan dat de ruimte die kennelijk niet groeit. De gebouwen 2, 3 en 4, kunnen in de toekomst nog steeds op dezelfde wijze gebouwd worden als in de oorspronkelijke plannen, maar er wel de mogelijkheid is om meer bomen te plaatsen én parkeerplaatsen te realiseren.  De watercompensatie, welke in de verleende vergunning is uitgewerkt zal het nu moeten doen met ‘waar nodig in overleg met de waterbeheerder realiseren’. De watercompensatie krijgt daarmee slechts een esthetisch karakter, waar het voor het waterpeil in de gehele wijk van essentieel belang is dat hier grondig onderzoek plaatsvindt!  In alle bewoordingen tracht de vergunninghouder aan te geven dat er slechts kleine wijzigingen zullen zijn ten opzichte van de reeds vergunde situatie;   * ‘*De winkelindeling van de begane grond is* ***iets gewijzigd*** *t.o.v. de vorige indiening*.’ (Programma - oppervlakte supermarkt) * ‘*De constructieprincipes zullen* ***niet wezenlijk veranderen***.’ (Constructie) Echter is het voor vergunningverlener en bezwaarmakers onduidelijk hoe wezenlijk dit gaat zijn: ‘De actualisatie van de stukken voor de definitieve situatie volgt t.z.t., deze stukken zijn nog in bewerking en zullen tijdig aangeleverd worden.’ * ‘*De principes voor het vluchten en de brandveiligheid zullen* ***niet wezenlijk veranderen****’*. Maar ook hier is het voor vergunningverlener en bezwaarmakers onduidelijk: ‘Deze stukken zijn nog in bewerking en zullen tijdig aangeleverd worden.’   Voorts is uit de tekeningen duidelijk geworden dat de aan- en afvoer naar de parkeergelegenheden onder de gebouwen, alsmede de parkeerplaatsen die straks gesitueerd zijn langs het spoor, hun weg zullen moeten vinden over de weg die gelegen zal zijn tussen het spoor en de nieuw te bouwen panden (verlengde Eysinkweg).  De geluidsoverlast en overlast door uitstoot van bestemmings- en expeditie verkeer zal daardoor verergeren. Deze hinder is beslist niet van ondergeschikte aard, zeker niet in combinatie met het geplande laden en lossen achter gebouw 8 (spoorzijde) die in deze ‘nieuwe’ plannen helaas niet is gewijzigd (niet conform het door de gemeente Haarlem gestelde). Door deze wijziging worden wij in onze belangen geschaad.   1. **‘Een omschrijving van hernieuwde opzet voor het gebied.’**   De ontwikkelaar geeft met deze zin duidelijk aan dat er een hernieuwde opzet voor het gebied is bepaald. De doorgevoerde wijzigingen zijn niet of onvoldoende uitgewerkt, doch duidelijk is dat deze wel degelijk wezenlijk veranderen en niet slechts ‘iets’ wijzigen.  Gelet op voorstaande kunnen alle wijzigingen die met de onderhavige nieuwe plannen zijn beoogd níet betiteld worden als ‘van ondergeschikte aard’. De omgevingsvergunning gebouw 8 Plaza West (alsmede de verleende omgevingsvergunningen gebouwen 1, 5 en 6) dienen te worden ingetrokken. Een hernieuwde opzet vraagt om integrale toetsing op de door de Gemeente Haarlem gekoesterde pijlers (toekomstbestendigheid, veiligheid, beheersbaarheid en bruikbaarheid). De vergunningen voor genoemde gebouwen dienen opnieuw te worden aangevraagd waarmee een gedegen onderzoek naar deze nieuwe plannen dient te volgen.  H:\Mijn Documenten\Downloads\Potentiele woningbouwlocatie.jpegDe hernieuwde opzet voor het gebied zou vervolgens direct meegenomen dienen te worden in voornoemde Ontwikkeling van de Spoorzone Zuid-West waar een integrale aanpak op voornoemde pijlers van essentieel belang is. In de hiernaast weergegeven afdruk is duidelijk zichtbaar dat de aanstaande invulling van de Spoorzone onlosmakelijk verbonden is met de ontwikkelingen rondom Plaza West, waar vooral de toekomstbestendige ontsluiting van de gehele stad Haarlem alleen op integrale wijze gerealiseerd kan worden. De  De gehele spoorzone (w.o. Plaza West) zal in de toekomst gebruik dienen te maken van de twee uitvalswegen die Haarlem Zuid West kent (de Westergracht en de Pijlslaan).  De aanwezigheid van de twee spoorwegovergangen op die routes, het feit dat vrachtverkeer hoger dan 4 meter geen gebruik kan maken van de randweg door de te lage onderdoorgang op die randweg en de toename van bestemmingsverkeer zullen niet bijdragen aan leefbaar Haarlem Zuid West. Vóórdat overgegaan wordt tot de verdere bouw van Plaza West en de daarop volgende ontwikkeling van de gehele Spoorzone dient gedegen onderzoek gedaan worden naar een juiste aanpak van deze casus. Dit dient ook meegenomen te worden in de beoordeling van de nieuwe vergunningsaanvragen voor de gebouwen binnen Plaza West.  **Parkeerbalans ontwikkeling Plaza West Haarlem (NYS005\_Not\_Nbc\_V3.pdf)**  Uit de parkeerbalans blijken de volgende zaken:   * In de oorspronkelijke plannen was er sprake van één in- en uitrit van de parkeerkelder aan de oostzijde van gebouw 1, 5, 6 en 8. In de huidige situatie zal er een grote toename van bestemmings- en expeditie verkeer de hinder vergroten. * Het hoogst aantal gelijktijdig benodigde parkeerplaatsen wordt afgezet tegen allereerst het aantal te realiseren parkeerplaatsen en daarna het beschikbare parkeeraanbod in de openbare ruimte. Een positieve uitkomst betekent dat het totale aanbod aan parkeerplaatsen voldoende is om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen. * Er wordt gesteld dat voor gebouwen 1, 5, 6 en 8 respectievelijk 129, 210, 129 en 255 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden (totaal 723). * In de situatie ná realisatie is dubbelgebruik mogelijk. De maximale parkeervraag zou dan maximaal 647 parkeerplaatsen bedragen. * In de parkeergarage worden 332 parkeerplaatsen gerealiseerd. * Op maaiveld dienen derhalve 391 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.   Saillant is dan de laatste zin uit de conclusie:  *‘Uit de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld alsmede in de parkeerkelder (deels) openbaar toegankelijk moeten zijn om de parkeervraag te faciliteren.’*  Hiermee wordt duidelijk dat er een voorwaarde is om de rekensom toe te passen. Feitelijk is er vooralsnog geen enkele duidelijkheid over de parkeerplaatsen die door huurder/gebruiker Albert Heijn worden opgeëist. Dit is een belangrijk gegeven t.a.v. de volledigheid van het parkeerplan! Zonder dit gegeven zijn Burgermeester en Wethouders niet in staat om een juist beeld te vormen over het aantal beschikbare parkeerplaatsen.  In de berekeningen wordt uitgegaan van 64 en 36 parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelend publiek (Albert Heijn en overige winkels) op de zaterdagmiddag (zie blz. 5 tabel 3.1 van  NYS005\_Not\_Nbc\_V3). Dit uitgangspunt wijkt sterk af van de huidige reële situatie, waarbij op genoemd tijdstip aanzienlijk meer auto’s staan geparkeerd, welk gegeven door ieder willekeurig persoon eenvoudig is na te gaan. De Albert Heijn (alsmede de immens populaire Action) hebben een aantrekkingskracht vanuit heel Haarlem en omstreken. De toeloop is gigantisch. De bevoorrading evenzo en de huidige infrastructuur is daar niet op berekend zal gedurende de bouwfase ook niet zijn of worden en gevreesd wordt dat na realisatie een dergelijk aanbod van parkeerplaatsen ronduit desastreuze gevolgen zal hebben voor de parkeerproblematiek in heel Haarlem Zuid West.  Onderzoek ter plaatse heeft uitgewezen dat op een gemiddelde zaterdag de Albert Heijn/Aldi-bezoeker, op enig moment 220 (!) parkeerplaatsen bezet, de Action ongeveer 20. Voorts is uit onderzoek naar andere locaties van de combinatie Speelparadijs / Fitnesscentrum gebleken dat deze 150 parkeerplaatsen gebruiken. Dit zijn locaties door het hele land, zoals Purmerend.  Gedurende de komende jaren zal er op het door de Projectontwikkelaar als maatgevende moment (koopavond) voorzien dienen te worden in 64 (Albert Heijn) + 36 (overige winkels) + 38 (Sportschool) + 66 (Speelparadijs) = 204 parkeerplaatsen. Er ontbreekt een parkeerberekening voor de tijdelijke ‘situatie’, (tijdens de bouwfase - de komende 3 jaar), terwijl volgende maand de sportschool al open gaat en het speelparadijs binnen die periode ook operationeel zal zijn.  De cijfers waar deze berekeningen op zijn gebaseerd zijn niet reëel en de Gemeente Haarlem kan deze niet als zodanig accepteren wanneer zij een toekomstbestendig (ook op de korte termijn), veilig, beheersbaar en bruikbaar Plaza West na streeft.  **Gebouw 7**  Er is geen enkele duidelijkheid over de feitelijke status van gebouw 7, de door de gemeente kennelijk gewenste (op basis van krantenartikelen en raadsverslagen) ondergrondse parkeervoorziening op Plaza West. De aangevraagde vergunning is schijnbaar niet afgewezen (een dergelijk besluit is ons niet bekend), doch heeft de vergunninghouder in deze casus in de nu toegezonden stukken duidelijk aangegeven dat gebouw 7 er niet komt. Het standpunt van de gemeente is onduidelijk. Wanneer de gemeente hier geen duidelijkheid over kan verschaffen, kunnen bezwaarmakers ook niet tot een goed onderbouwd bezwaar komen omdat zij niet beschikt over de meest actuele en relevante feiten.  Feit blijft dat gebouw 7 een essentieel onderdeel is geweest van de integrale aanpak die de gemeente steeds heeft gepropagandeerd. Totdat hier duidelijkheid over is, zou iedere beslissing over bezwaren uitgesteld dienen te worden!  **Conclusie**  Door het wegvallen van gebouw 7 kan het geheel kennelijk lager gebouwd worden, maar blijft men gebruik maken van de 10% extra hoogte op gebouw 8 en blijft deze een hoogte houden van circa 22 meter! Het peil (maaiveld) wijzigt, het uiterlijk van het gebouw wijzigt, de gehele parkeersituatie wijzigt, de watercompensatie wijzigt, het programma wijzigt, met andere woorden Plaza West wordt niet zodanig gebouwd als in de verleende vergunning is weergegeven!  Dergelijke wijzigingen vragen om een zorgvuldige weging van de nieuwe situatie. Feitelijk zijn door deze wijzigingen de zaken zodanig veranderd dat de verleende vergunning NIET meer van toepassing is op de huidige plannen.  Door de wijzigingen zal de gehele invulling van de openbare weg, de verkeersstromen en de parkeerbehoefte anders worden ingevuld. Echter, zo blijkt uit diezelfde tekst, is de vergunninghouder voornemens om de gebouwen 2, 3 en 4 op een later tijdstip alsnog te bouwen. De voorwaarden die steeds vanuit de integrale aanpak door de gemeente Haarlem zijn gesteld zouden derhalve nog steeds van toepassing zijn. Onze bezwaren derhalve ook!  De vergunninghouder onderbouwd deze wijzigingen niet of nauwelijks en stelt dat door het ondergeschikte karakter van diezelfde wijzigingen e.e.a. op basis van dezelfde vergunning kennelijk uitgevoerd moeten worden.  Op geen van deze punten heeft de heer de Waard (als vertegenwoordiger van de vergunningverlener) in hier boven aangehaalde ‘reactie’ iets gesteld. Wij, als bezwaarmakers wensen echter wél te reageren op deze grove schending van de voorwaarden. Niet de spelregels worden gewijzigd, maar het gehele speelveld! |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | C:\Users\David\Dropbox\Leefbaar Haarlem Zuid West\Media\HANDTEKENING PSmit.pngHandtekening CorrieP. Smit (Van ’t Hoffstraat 238) C. Smit Lefeber (Van ’t Hoffstraat 238)    C:\Users\David\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Handtekening Frans.pngC:\Users\David\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Handtekening Jannes.png  J. Smitskamp (van ’t Hoffstraat 262) F. de Haan (van ’t Hoffstraat 260)  C:\Users\David\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Handtekening SproD77.jpgHandtekening Jos      (Pijlslaan 107) D. Sprong (Van ’t Hoffstraat 264) |
|  | Bijgevoegde stukken:   * Bezwaarschrift omgevingsvergunning gebouwen 8 (19 april 2017) * Reactie afdeling DVV/VTH inzake bezwaarschrift Plaza West, Blok VIII (6 juni 2017) * Toelichting op bezwaar (19 april 2017) Gebouw 8 en Reactie op schrijven afdeling DVV/VTH (6 juni 2017) * Stand van Zaken Ontwikkeling Plaza West (Kenmerk 2017/338810 dd 20 juli 2017) * Mailbericht 13 september 2017 – Nieuwe documenten (w.o. toelichting wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8 ‘Common Affairs’ en ‘Parkeerbalans ontwikkeling Plaza West Haarlem’ * Mailbericht 14 september 2017 – Opheldering * Mailbericht 14 september 2017 – Reactie op antwoord ophelderingsmail * Verzoek uitstel termijn reactie aanvullingen/wijzigingen ‘gebouw 8 Plaza West’ (18 september 2017) * Bezwaarschrift/Stellingname aanvullingen/wijzigingen ‘gebouw 8 PlazaWest’ * Stand van Zaken Ontwikkeling Plaza West (Kenmerk 2017/455373 dd 5 oktober 2017) * Conceptverslag openbare vergadering 16 november 2017 Commissie Ontwikkeling * Beantwoorden vragen over Plaza West (Kenmerk 2018/51131 dd 22 januari 2018) * Reactie klacht (Kenmerk 2017/614084 dd 1 februari 2018) * Antwoord op bezwaarschrift van Afdeling Juridische Zaken van de Gemeente Haarlem (kenmerk 2017/191025, 13 februari 2018) * Reactie ingebrekestelling (Kenmerk MS/JZ/2017/191025 dd 15 februari 2018) * Besluit omgevingsvergunning door B&W (kenmerk 2017/107835, 107836 en 108027, 28 juni 2017) * Geluidkaarten geluidproductieplafond “Vanwege spoorverkeer: geluidkaart” Lnight en Lden (bron: website van Ministerie Infrastructuur en Milieu: <http://www.geluidregisterspoor.nl/geluidregisterspoor.html>) * Brief gemeente betreffende parkeren (kenmerk 2017/108026, 12 juni 2017) * Artikel Haarlems Dagblad “Op ramkoers bij Plaza West”, 27 juli 2017 |