

3 september 2018

Leefbaar Haarlem Zuid West
p/a Van 't Hoffstraat 264
2014RM Haarlem

Rechtbank Noord-Holland
Bestuursrecht
Locatie Haarlem
Simon de Vrieshof 1

Zaaknummer HAA 17 / 3474 WABOA V00

Haarlem, maandag 3 september 2018

Betreft: Aanvulling op beroepsschrift t.a.v. beslissing bezwaren omgevingsvergunning gebouwen 1, 5 en 6 Plaza West, in reactie op het verweerschrift van het college van de gemeente Haarlem

Edelachtbare heer/vrouwe,

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem heeft in het door u aan ons doorgezonden verweerschrift haar standpunt in deze zaak kenbaar gemaakt.

Wij voelen ons genoodzaakt te reageren op dit verweerschrift alsmede op de meest recente, en o.i. relevante ontwikkelingen.

Deze aanvulling vindt zijn basis in de reeds aan dit dossier toegevoegde beroepsschrift en bezwaarschriften en de communicatie daarover door de gemeente Haarlem.

Belang van mevrouw J. Oeldrich-Veen t.a.v. bouwproject Plaza West

Ten aanzien van mevrouw Oeldrich wordt gesteld dat zij niet als belanghebbende gezien kan worden omdat zij geen 'zicht' heeft op de te bouwen gebouwen 1, 5 en 6.

Dit is ridicul en toont aan dat verweerder geen zicht heeft op 'het grote plaatje' noch onze bezwaren zorgvuldig heeft gelezen.

In onze bezwaren zijn niet alleen zaken over de hoogte en de geluidsoverlast verwoord doch onze zorgen en bezwaren ten aanzien van de gevolgen die de bouw van Plaza West heeft voor geheel Haarlem Zuid West. Naast het feit dat recent onderzoek heeft aangetoond dat de wijk (waar mevrouw J. Oeldrich-Veen ook woonachtig is) de te verwachte toename van de verkeersdrukke in de huidige situatie niet aan kan, de bevoorrading van winkels en de aan- en afvoer gedurende de bouw- en sloopwerkzaamheden via de Eysinkweg / Pijlslaan gaan zijn reden genoeg voor mevrouw Oeldrich, net als de medeondertekenaars in en om de Pijlslaan, bezwaar te maken tegen deze vergunningen. Gedurende de bezwaarprocedures is zij bovendien nog wel als belanghebbende aangemerkt.

Daarmee is het persoonlijke belang van mevrouw J. Oeldrich-Veen dus wel degelijk direct te relateren aan de gevolgen van het project Plaza West.

Een dergelijke zienswijze door verweerder zou alle toekomstige bezwaren van haar burgers in een ander daglicht stellen; 'alleen als je direct zicht hebt of last hebt van projecten kan u aangemerkt worden als belanghebbende'.

3 september 2018

Algemene overwegingen

In reactie op de beschreven algemene overwegingen van verweerder de volgende opmerkingen;

De vergunningen voor gebouwen 1, 5, 6 en 8 zijn verleend, de verwachting wordt uitgesproken dat de vergunningen voor gebouwen 2, 3 en 4 zullen volgen. Gebouw 7 (de ondergrondse parkeergarage die alle gebouwen met elkaar zou verbinden) is vervallen.

De verweerder stelt dat bij het verlenen van de vergunningen uit is gegaan van de op dat moment vergunde situatie. Feit is dat, hoewel de wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerp, de voorwaarden in de oorspronkelijk verleende vergunning van toepassing blijven. Die voorwaarden benadrukken een integrale visie op het gehele gebied en enkele verplichtingen waaraan niet is dan wel zal worden voldaan. Een nadere onderbouwing is hieronder uiteen gezet.

De gronden van het beroep

De korte samenvatting die in het verweerschrift is weergegeven doet niet in zijn geheel recht aan het door ons ingediende beroepsschrift. Onderstaande is een beknopte reactie op de door verweerder samengevatte gronden en worden verderop in dit document in meer detail toegelicht. Daarnaast is aan het einde van het document een paragraaf gewijd aan de actualisatie van enkele bezwaarpunten n.a.v. de actuele en gewijzigde situatie.

1. Het is onze stelling dat het niet juist en niet zorgvuldig dat de gemeente Haarlem, vergunningverlener en in onze ogen verantwoordelijk voor een goede woon- en leefomgeving in de gemeente Haarlem, uitsluitend het Bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt. Dat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt onbeperkt te bouwen zolang het binnen de 'afmetingen' van het bestemmingsplan past kan doet niet af aan het feit dat hierbij zorgvuldigheid (Awb 3:2) dient te worden betracht.
2. De motivering voor het toestaan van de 10% extra hoogte was o.i. onvoldoende daar de reden voor die extra hoogte (de parkeergarage onder het gehele project – gebouw 7) hoogst onzeker was, een vergunning nog niet was aangevraagd en naar nu blijkt is vervallen. De discussie over het peil behoeft nadere uitleg.
3. Er wordt inderdaad ten onrechte gesteld dat er geen nieuwe geluidsbronnen zijn ten opzichte van de situatie ten tijde van het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan. Ten opzichte van deze onderzoeken is het aantal treinen verdubbeld, en zal er een volledig functionerende weg, een toe- en uitrit van een parkeergarage komen. Dit los van de woon- en leefgeluiden die de te bouwen woningen produceren en de geluidsoverlast door het niet inpandig laden en lossen van de Albert Heijn en het geluid van de luchtbehandeling en koelinstallaties. De onderzoeken die gedaan zijn behelzen berekeningen voor de gevels van de te bouwen panden, niet de bestaande woningbouw die de geluiden gaan ontvangen. De onderzoeken die genoemd zijn in het bestemmingsplan gaan uit van een andere situatie na bebouwing. Kortom, het is onzorgvuldig alleen op basis van het bestemmingsplan te stellen dat er geen noemenswaardige toename van geluid is.
4. Verweerder blijft redeneren met onjuiste cijfers en feiten in relatie tot de parkeermogelijkheden, tijdens en na de bouw van Plaza West.
5. De maximaal toegestane hoogte is 15 meter. Binnen deze 15 meter kan niet voorzien worden in 5 woonlagen.

3 september 2018

6. Er zal een negatief effect zijn voor enkele omwonenden ten aanzien van de bezonning.
7. Gebouw 7 was niet haalbaar binnen het huidige bestemmingsplan. Dat de vergunningen in basis al zijn verleend uitgaande van een later te verlenen vergunning buiten het bestemmingsplan voor die garage is onbehoorlijk. Verweerder maakt gebruik van de integrale visie op het gehele project wanneer het haar uitkomt en wijst die van de hand wanneer het haar hindert in de voortgang van dit project. Wanneer bezwaarmakers vragen om een betere basis voor de ontwikkeling van Plaza West door gedegen onderzoek ten aanzien van de gevolgen van de luchtvervuiling, geluidsoverlast, de veiligheid en de verkeersontwikkeling worden deze op basis van het bestemmingsplan en per los verleende omgevingsvergunning van tafel geveegd. Dit is onzorgvuldig. Verweerder faciliteert de projectontwikkelaar de absolute grens op te zoeken en daar overheen te gaan zonder gefundeerd aan te tonen dat het gewenste haalbaar, toekomstbestendig, veilig en beheersbaar zal zijn. Een streven dat verweerder voortdurend zegt na te streven, doch niet weet te staven aan iets anders dan het bestemmingsplan.

Sub 1. Onderzoek naar aantal woningen en de effecten daarvan op de omgeving

Verweerder stelt dat een onderzoek naar de effecten van het aantal woningen op de omgeving weinig zinvol is omdat e.e.a. reeds is afgedekt in het bestemmingsplan. Het betreffende bestemmingsplan is uit 'de crisisjaren, waar men blij was als er überhaupt gebouwd zou worden. De huidige situatie is echter geheel anders en vanuit dat oogpunt zou verweerder bij het verlenen van vergunningen zorgvuldig dienen te kijken naar de gevolgen van dergelijke projecten. Actuele en gedegen onderzoeken kunnen naast het bestemmingsplan richting geven aan de gewenste ontwikkeling die passend en realistisch is. Zoals gesteld is vasthouden aan het bestemmingsplan als enig toetsingskader onzorgvuldig. Toch stelt de vergunningverlener wel dat aan enige voorwaarden dient te worden voldaan; De vergunning is gewijzigd verleend. De initieel verleende vergunning is dus samen met de ingediende en als ondergeschikt verklaarde wijzigingen de 'nieuwe' vergunning. De in de initieel verleende vergunning gestelde voorwaarden zijn derhalve onverminderd van kracht. (Conform gestelde in mailbericht (bijlage I) van de secretaris van de bezwarencommissie d.d. 27 februari 2018.)

In de initiële vergunningen staat onder 'Bouwverordening';

- *'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 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 de fietsroute langs het spoor.'*

Deze overeenstemming is bezwaarmakers niet bekend. Wel kunnen wij stellen dat er

3 september 2018

momenteel door de huurder van het bestaande gebouw (8), Vos Albert Heijn en AHOLD, iedere medewerking aan de verbouw is stopgezet daar er geen overeenstemming is over de 200 parkeerplaatsen die AH contractueel claimt voor 'eigen gebruik' (vandaar ook de extra slagbomen op het terrein) noch over het contractueel vastgelegde inpandig laden en lossen in de uiteindelijke situatie.

Voorts is donderdag 28 juni jl. aan de Meedenkgroep Ontwikkelzone Spoorzone Zuidwest, waar Plaza West feitelijk onder valt, een verkeersonderzoek gepresenteerd waarin duidelijk is geworden dat de huidige infrastructuur de huidige verkeersdrukke niet aankan. Opvallend in dit licht is dat de bedenkers van het verkeersplan voor de gehele Spoorzone, hetzelfde bedrijf dat voor Plaza West de parkeerbalans heeft opgesteld, niet op de hoogte is van het feit dat er schijnbaar (want nergens zwart op wit) afspraken zijn over de verkeersstromen rondom Plaza West die haaks staan op hetgeen waar door de gemeente Haarlem nu stedenbouwkundige plannen worden geschreven.

Er is vanaf het indienen van het eerste bezwaar aandacht gevraagd voor de onveilige situatie die vanaf de start van de sloopwerkzaamheden is ontstaan op het terrein van Plaza West alsmede de aansluiting op de Westergracht. Tot op heden zijn er door de verweerder nog door de projectontwikkelaar geen enkele (zichtbare) handelingen gepleegd om de veiligheid te verbeteren.

In de *overwegingen/motivering* van genoemde vergunning staat tevens:

'De gebiedsontwikkeling Plaza West vraagt om een integrale benadering waarin wordt getoetst of de ontwikkeling toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is. Om dat te toetsen zijn er in het vergunningprocedures aanvullende voorwaarden gesteld alvorens positief te adviseren op gebouwen 1,5 en 6:

- *Een verleende kapvergunning*
- *Een door de ARK goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het totale gebied (inclusief bebouwing aan de oostzijde)*
- *Een verkeerskundige onderzoek dat aantoont dat het gebied functioneert en een acceptabele invloed heeft op de verkeerssituatie van de omgeving*
- *Een bouwfaseringsplan waaruit blijkt dat gedurende de bouw voldaan wordt aan de parkeernorm'*

Bij bezwaarmakers is noch een goedgekeurd inrichtingsplan van het totale gebied (dus inclusief bebouwing Oostzijde waar momenteel nog niet eens vergunningen voor zijn aangevraagd), noch een volledig afgerond verkeerskundige onderzoek (de vorige wethouder heeft stellig beweerd dat er een afgerond verkeersonderzoek was gepresenteerd aan omwonenden die als conclusie had dat er geen bezwaren waren voor de bouw van Plaza West – zie bijlage 1 'verzoek opheldering wethouder i.v.m. verkeersonderzoek'), noch een bouwfaseringsplan, laat staan een plan waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernorm. Voor zover het bezwaarmakers bekend is gelden deze voorwaarden nog steeds bij de verleende vergunning voor de gebouwen 1, 5 en 6.

Onder het kopje 'verkeerssituatie ter plaatse' blijkt dat uit een 'aanvullend' verkeer- en parkeeronderzoek dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.

3 september 2018

Deze tekst is strijdig met de voorwaarde uit de vergunning die stelt dat er ook onderzoek gedaan moet worden naar het verkeer, echter blijkt er plotseling al sprake van een ‘aanvullend’ onderzoek. Echter zijn bezwaarmakers niet bekend met het bestaan van een afgerond (initieel) onderzoek.

Er is door bezwaarmakers voortdurend gevraagd om onderzoek te laten doen naar het verkeer. Er werd door de vergunningverlener gesteld (in de afwijzingen van onze bezwaren) dat dit onderzoek niet nodig zou zijn aangezien het bestemmingsplan de bouw van de woningen toestond. Het lijkt er hiermee op dat er reeds aanvullend verkeer- en parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden, doch zijn de resultaten hiervan nooit kenbaar gemaakt aan bezwaarmakers.

In de afgelopen maanden zijn er veel ontwikkelingen geweest rondom Plaza West. De relevante ontwikkelingen zijn hieronder weergegeven.

Allereerst wensen wij het verslag van de openbare vergadering d.d. 16 november 2017 van de commissie Ontwikkeling van de gemeente Haarlem aan te halen. Tijdens deze vergadering is Plaza West besproken. Onder *10. Brief d.d. 5 oktober 2017 van wethouder J. Van Spijk inzake stand van zaken ontwikkeling PlazaWest* worden de afspraken die de wethouder wil maken met de commissie samengevat:

1. Er moet groen voor blok 1 en 6
2. Dat moet juridisch worden vastgelegd
3. De blokken 1 en 6 worden 10% verlaagd in aantallen woningen
4. Er komt een verkeersplan over de hele ontwikkelzone
5. Er komen extra maatregelen op het gebied van tijdelijke verkeerssituatie
6. De klankbordgroep komt in november nog bij elkaar
7. De ARK zal ook op het aangepaste plan advies geven
8. Gemaakte afspraken gebouwen 2, 3 en 4 borgen

Bron:<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2017/16-november/20:00/11-16-vastgesteld-verslag-cie-Ontwikkeling.pdf>

Op 27 november 2017 werden de leden van de commissie Ontwikkeling een schrijven toegestuurd in reactie op de gemaakte toezeggingen door de wethouder (bijlage II Brief wethouder Stand van Zaken Plaza West d.d. 27 november 2017). Daarin informeert de wethouder over de uitwerkingen van de toezeggingen.

Zijn toezeggingen blijken niet helemaal overeen te komen met de toezeggingen uit de vastgestelde notulen van voornoemde vergadering:

1. Geen parkeerplaatsen voor gebouwen 1 en 6 maar een hoogwaardige en groene inrichting tussen gebouwen 1 en 6 en de sportvelden.
2. Niet meegaan met het verhogen van gebouwen 1 en 6.
3. Stel een verkeersplan op voor de gehele ontwikkelzone (spoorzone).
4. Neem korte termijn maatregelen voor de ontstane parkeersituatie tijdens het bouwproces.
5. Kom snel weer bij elkaar met de klankbordgroep
6. Gebouw 1 en 6 laten toetsen door de ARK en betrek hen bij de inrichting van de

3 september 2018

hoogwaardige groene zone voor gebouwen 1 en 6

7. Betrek de raad als er weer voortgang is bij gebouwen 2, 3 en 4

De beloofde 10% minder woningen in gebouwen 1 en 6 zijn nergens meer te bekennen. Voorts schrijft de wethouder dat de ARK op het oude plan heeft geadviseerd. *“Daarbij is het uitgangspunt geweest dat voor gebouwen 1 en 6 een groene hoogwaardige inrichting wordt gerealiseerd zonder auto’s. Deze uitgangspunten voor gebouw 1 en 6 blijven van kracht.”*

In een schrijven van de wethouder d.d. 22 februari 2018 (bijlage III) stelt de wethouder dat er geen parkeerplaatsen komen voor gebouwen 1 en 6 maar een hoogwaardig en groene inrichting tussen gebouwen 1 en 6 en de sportvelden. De onderhavige bouwtekeningen tonen o.i. toch een ander beeld.

Ook stelt de wethouder dat er een verkeersplan opgesteld gaat worden voor de gehele ontwikkelzone (spoorzone). Daarnaast stelt de wethouder dat de uitkomsten(!) in november 2017 zijn besproken met de meedenkgroep van de Spoorzone zuidwest. Uit de resultaten van het onderzoek (een onderzoek dat ruim na het verlenen van de vergunning pas is afgerond) blijkt volgens de wethouder dat de huidige infrastructuur de toename van verkeer kan opvangen, doch dat deze resultaten strijdig zijn met de beleving van bewoners en dat daarom een herziening van het onderzoek is gevraagd.

Feit is dat uit het aan de meedenkgroep getoonde concept als conclusie had dat er geen ruimte was binnen de huidige infrastructuur (daar waar wel ruimte zou zijn, werd dit weer teniet gedaan door de aangrenzende knooppunten).

Binnen het onderzoek was de meest nabij gelegen kruising niet meegenomen (Randweg – Adm. De Ruyterweg).

Op 28 juni jl is een ‘definitieve’ versie van het rapport gepresenteerd aan diezelfde meedenkgroep.

De conclusie bleek niet gewijzigd. (<https://www.haarlem.nl/ontwikkelvisie-zuid-west/>)

Tevens is er in de vergunning gesteld dat er overeenstemming dient te zijn over o.a. de verkeerssituatie gedurende de bouw. Er is geen aantoonbare overeenstemming over deze situatie. Feit is dat vergunningverlener en -houder al (ten minste) ruim 7 maanden aan het steggelen zijn over de verantwoordelijkheid voor de onveiligheid op en rond Plaza West en dat er simpelweg nog geen enkele handeling is verricht die de veiligheid zou verbeteren, anders dan de verkeersregelaars die door een derde partij (Albert Heijn) zijn geregeld op de zaterdagen.

In een mailbericht (bijlage IV) van de gebiedsmanager mevrouw Huizinga, d.d. 9 juli jl, wordt voorts gesteld:

Het verkeersplan voor het parkeerterrein is bijna klaar. Het plan wordt definitief als de logistiek tussen sloop/bouw/winkelende bezoekers/bevoorradend verkeer helemaal is afgestemd. Het plan is uiterlijk in september 2018 klaar.

Opvallend is dat uit deze mail ook blijkt dat er helemaal nog geen *door de ARK goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het totale gebied (inclusief bebouwing aan de oostzijde)* is;

Voor de drie nog niet vergunde gebouwen, aan de oostzijde van het terrein, worden de

3 september 2018

laatste zaken betreffende de inrichting (parkeren en groen) met de gemeente afgestemd. Ook worden de plannen met de ARK (onafhankelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) besproken en aangescherpt. Deze commissie adviseert de wethouder. De architecten van eigenaar Plaza-West Haarlem voeren de gesprekken.

Met deze zaken in gedachten kunnen wij niet begrijpen hoe is voldaan aan de gestelde voorwaarden binnen de verleende vergunningen.

Als burger mogen wij er toch vanuit gaan dat toezeggingen van de wethouder enige waarde hebben. Dergelijke toezeggingen doen en vervolgens niet uitvoeren is onbehoorlijk jegens de burgers van Haarlem en haar volksvertegenwoordigers in de gemeenteraad. Daarmee handelt de Gemeente Haarlem onzorgvuldig.

Samengevat is het o.i. onzorgvuldig en onbegrijpelijk, maar vooral onverantwoordelijk dat de gemeente slechts het bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt waar het waarborgen van onze leefbaarheid en veiligheid, haar primaire taak die zij op verantwoordelijke wijze dient op te pakken, voorop zou moeten staan.

Door de doorgevoerde (in de ogen van indiener en verlener) 'ondergeschikte' wijzigingen is de gehele invulling van Plaza West gewijzigd. Er is echter voor belanghebbenden nergens een overzicht te vinden van de huidige stand van zaken. Er zijn geen impressies te vinden van de 'nieuwe' invulling noch is er een overzichtelijke vergunning voor de verschillende gebouwen. Waar het o.i. feitelijk op neer komt is dat de aanvrager een mooi plaatje heeft geschetst voor de vergunningverlener en de omwonenden waarop omwonenden zich genoodzaakt zien bezwaar aan te tekenen. De vergunninghouder voert vervolgens ingrijpende aanpassingen door die de gehele invulling van het project wijzigt maar hoeft de omwonenden niet te informeren over die wijzigingen. Omwonenden, waarvan sommigen in het geheel niet op de hoogte zijn van de ontwikkelingen en nu wel kennis nemen van de gewijzigde plannen kunnen vervolgens op geen enkele wijze bezwaar maken tegen de gewijzigde plannen, hoewel het gehele aanzien en de gehele invulling van het project wijzigt. Het is voor bezwaarmakers, laat staan omwonenden een lastige zo niet onmogelijke opgave inzicht te verkrijgen in de huidige invulling van Plaza West en de zaken die nu wel of niet vergund zijn. Wij vragen ons oprecht af op welke wijze de vergunningverlener nog inzicht heeft in de huidige voorstelling van zaken. Als zij dat wel heeft rijst de vraag waarom er, wanneer omwonenden daar om vragen, deze inzichten niet worden gedeeld.

Deze wijze van handelen is onbehoorlijk jegens burgers en onzorgvuldig.

Wij vragen de gemeente Haarlem te waken voor aantasting van onze woon- en leefomgeving, zorgvuldig te handelen en kritisch te kijken naar de feitelijke invulling van Plaza West in relatie tot de wijk Haarlem Zuid West alsmede heel Haarlem.

Het toetsingskader is derhalve niet slechts het bestemmingsplan doch ook het gestelde in de Algemene Wet Bestuursrecht.

De door de verweerde als ondergeschikt verklaarde wijzigingen van de bouwplannen, zijn naar o.i. niet van ondergeschikte aard. Zie paragraaf 'Ondergeschikte wijzigingen' verderop in dit document als onderdeel van sectie 'Toevoegingen verzoekschrift n.a.v. actuele situatie'.

Sub 2. Motivering van de hoogte-overschrijding van 10%

3 september 2018

Verweerder stelt dat de 10% vrijstelling niet meer aan de orde is. Hoewel dit feitelijk juist is gaat verweerder hiermee voorbij aan de doorgevoerde wijziging t.a.v. het peil (welke direct van invloed is op de feitelijke hoogte). Verdere onderbouwing betreffende dit punt staat verderop in dit document beschreven onder "Toevoegingen n.a.v. actuele situatie".

Sub 3. Toename van het geluid bij de achtergevels van de woningen Van 't Hoffstraat

Wederom verwijst verweerder naar het bestemmingsplan. De berekeningen behorende bij het bestemmingsplan zijn gedateerd en niet meer relevant.

De commissie stelde in haar eerdere advies t.a.v. dit bezwaarpunt ook al dat *'het nu geldende bestemmingsplan het bouwplan, inclusief de 10 %-afwijking, al mogelijk maakt. Dit aspect kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken'*.

Hierbij wordt echter voorbij gegaan aan een belangrijk punt. Uit het Raadsstuk (BVV nr 2015/358433, Bijlage C, , Tabel E, punt 1) aangaande het Bestemmingsplan Pijlslaan e.o., zijn de gemeentelijke antwoorden op bezwaren te vinden;

'Het effect van deze reflecties (treinbewegingen t.o.v. totale geluidsbelasting) wordt bepaald door de omgeving (aantal gebouwen, hoogte, materiaal etc.) en niet door de treinen zelf. Het onderzoek naar de reflectie heeft (...) in het kader van het Uitwerkingsplan EKP plaatsgevonden. Een nieuw akoestisch onderzoek is dus niet nodig.'

Dit Uitwerkingsplan was in alle vormen en maten niet overeenkomstig het huidige voorliggende plan.

Voorts is er wel degelijk aanleiding om een nieuwe berekening te maken want na de berekeningen die bij de sanering zijn gemaakt is het aantal langsgaande treinen verdubbeld en is er een railinzetplaats bijgekomen.

Verweerder heeft ook een hogere geluidswaarde vastgesteld voor de nieuwbouw Plaza West langs het spoor. De gemeente heeft de bezwaren daarover van de bewoners van de Van 't Hoffstraat, welke het reflectiegeluid van het spoor ontvangen, afgewezen omdat zij volgens de gemeente niet belanghebbenden zijn.

Het is onzorgvuldig van verweerder dat zij dit reflectiegeluid niet wil meten, doch dat zij vasthoudt aan oude berekeningen. Naar onze mening moet een geluidsmeting /-berekening gemaakt worden en zal het reflectiegeluid, van deze vastgestelde hogere waarde van 70dB, meegenomen moeten worden.

In die berekening zouden de relevante feiten en omstandigheden zoals bronsterkte, treinintensiteiten, snelheid, railtype, correctie in verband met eventuele reflecties tegen bebouwing waar een hogere waarde voor is vastgesteld of andere verticale vlakken, afstand, luchtdemping, bodemeffect, meewindfactor, hoogte geluidontvangende dakkapel, railinzetplaats, etc. een plaats moeten hebben gehad.

Bovendien zouden de andere geluidsbelastingen zoals laad/ en losplaats, autobewegingen en leef geluiden van de balkons van de nieuwbouw een plaats moeten krijgen in de geluidberekening. De berekening zou gerelateerd moeten worden aan de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgestelde hogere waardes.

De gemeente stelt dat het niet nodig is om een nieuwe geluidsberekening te maken omdat het bestemmingsplan is goedgekeurd door de Raad van State;

3 september 2018

'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'.

De gemeente is echter op de hoogte dat het uitwerkingsplan EKP goedgekeurd is op grond van een verkeerde aanname door de Raad van State.

De gaat over de aanname dat de hogere geluidswaarde die voor de nieuwbouw (Plaza West) geldt ook voor de gevels van de van 't Hoffstraat gelden. Daardoor werd niet de voorkeurswaarde van 55 dB maar alles tot de grenswaarde van 68 dB goedgekeurd.

Het uitwerkingsplan EKP is overgegaan in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opnieuw vastgesteld.

Beide keren is tevergeefs bezwaar gemaakt tegen de weigering nieuwe geluidsberekeningen te maken. De gemeente, die op de hoogte is van deze verkeerde aanname door de Raad van State, neemt het ter kennisgeving aan.

Daarnaast is het betreffende gebied een saneringsgebied en is er een geluidwerend scherm geplaatst langs de Westelijke zijde van het spoor.

Het punt dat dit geluidwerende scherm te laag zou zijn bij de nieuwe tegenoverliggende bebouwing werd ongegrond verklaard.

Er is door de minister van I en M bij besluit van 15 oktober 2014, (kenmerk I&M/BSK-2014/222397) een hogere waarde vastgesteld op de gevels bij de plaatsing van het geluidwerend scherm.

Met een nieuwe geluidberekening kan bepaald worden of aan die hogere waarde wordt voldaan.

Bij sanering moet eerst worden onderzocht of de geluidsbron verminderd kan worden, daarna of er een scherm geplaatst moet worden, daarna of er geïsoleerd moet worden en een hogere waarde vastgesteld moet worden.

In dit saneringsgebied echter worden nu allerlei geluid reflecterende gebouwen geplaatst. De Raad van State geeft aan dat zelfs een kleine verhoging van het geluid in een saneringsgebied des te meer klemmt.

De gemeente is verplicht een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

Hiermee is uitgelegd waarom de aanvraag van de omgevingsvergunning in dit uitzonderlijke geval niet getoetst kan worden aan het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben ondergetekenden getracht de gegevens betreffende de geluidsberekeningen te verkrijgen bij verweerder. Daar wij onvolledig dan wel geheel niet voorzien werden van deze gegevens hebben wij middels een WOB-verzoek de geluidsberekeningen die ten grondslag liggen aan het huidige bestemmingsplan opgevraagd. De vervolgens aan ons verstrekte gegevens horen echter niet bij die geluidsberekeningen.

Gedurende de daarop volgende bezwaarzitting over het niet, dan wel onvolledig aanleveren van de juiste gegevens bleek dat die gegevens 'zoek' zijn geraakt. Het is derhalve onmogelijk om de juistheid van de berekeningen te verifiëren. Gelet op het feit dat die berekeningen zijn gedateerd uit 2003, toont aan dat die niet meer gebruikt kunnen worden, mede gezien het aantal treinen dat gebruik maakt van het betreffende spoor in 2011 is verdubbeld.

3 september 2018

Wat voorts opvalt is dat uit de berekeningen van de geluidssanering (zie bijlage V a. en b.) blijkt dat voor de reflectie op de wand van de nieuwbouw een factor van 80% is gehanteerd. In de omgevingsvergunning van gebouw 1, 5, 6 en 8 is voor de geluidreflecterende wand baksteen, aluminium en glas beschreven, welke een aanzienlijk hogere reflectiefactor heeft dan 80%. De omgevingsvergunningen passen daardoor dus niet in de geluidsanering.

Opvallend is tevens dat uit de bij de berekeningen blijkt dat voor de reflectie slechts voor gebouw 8 gedaan is. De geluidreflecterende wanden van de gebouwen 1, 5 en 6 komen niet voor op de tekening. Deze reflectie is niet berekend. De omgevingsvergunningen passen daardoor niet in de geluidsanering.

Ook zijn er geen invoergegevens met gegevens zoals het aantal treinen, types, snelheden enz genoemd, waardoor de berekening niet controleerbaar is.

Omwonende kreeg een brief (d.d. 4 juli 2012, kenmerk STZ/MIL/2012/272182, ir S.Y.M. Andela, hoofd afdeling milieu, gevoegd als bijlage VI) met uitleg. Uit de brief blijkt dat op het dakkapel een waarde van 64,8 dB(A) berekend is.

Uit de ons gestuurde berekening bij het WOB-verzoek blijkt dat de reflectie van gebouw 1, 5 en 6 niet is meegerekend en de te lage reflectiefactor van 0,8 bij gebouw 8 gebruikt is. De gegevens van de geluidsanering zijn van voor de verdubbeling van het aantal treinen. Die zijn dus ook niet meegerekend. Uit het rapport van de geluidsanering blijkt dat er vanuit is gegaan dat de dakkapellen allen zijn voorzien van dubbel glas. Dat is een verkeerde aanname want dat is zeker niet overal het geval. Verder is de waarde van 64,8 dB(A) hoger dan in de geluidsanering is toegestaan.

Ook hier blijkt weer de onzorgvuldigheid die betracht is bij de berekening van de geluidswaarde bij dit project. Wij verzoeken u om de gemeente te vragen om een juiste- en controleerbare geluidsberekening uit te voeren voor de geluidswaarde op onze gevels.

Voorts blijven wij van mening dat er wel degelijk nieuwe geluidsbronnen worden/zijn toegevoegd. Genoemde verdubbeling van het aantal treinen, maar ook de geplande openbare weg, alwaar gemotoriseerd verkeer over zal gaan rijden (bewoners, bezoekers en vrachtverkeer ten behoeve van de geplande winkelden gebouw 5 en 8) en het buitenpandig laden en lossen door de supermarkten zijn ontegenzeggelijk 'nieuw'. Ook de nieuwe geluiden afkomstig van andere nieuwe bronnen (namelijk veel extra bewoners tot wel 15 meter hoogte) vragen om zorgvuldig onderzoek. De berekeningen zijn gedateerd en niet meer relevant, doch blijft verweerder stellen dat die berekeningen als basis van een gedateerd bestemmingsplan leidend zijn.

Buiten de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, verzoeken wij zorgvuldig handelen van de vergunningverlener; op basis van actueel onderzoek komen tot een gewogen oordeel over de aangevraagde vergunningen en niet enkel verwijzen naar het bestemmingsplan.

Bezwaarmakers blijven bij het standpunt dat de omgevingsvergunning nieuwe gebouwen met grote geluidreflecterende wanden toestaan, zonder dat de gevolgen voor de woningen (achtergevels) aan de Van 't Hoffstraat voldoende zijn onderzocht waarbij de door ons genoemde zaken in beroepsschrift en daaraan voorafgaande bezwaarschriften zijn meegenomen.

Dat is in onze ogen onzorgvuldig waarmee niet wordt voldaan aan het gestelde in de

3 september 2018

Algemene Wet Bestuursrecht.

Sub 4. Toereikendheid van het aantal parkeerplaatsen

Verweerder stelt dat (op basis van de Parkeerbalans d.d. 9 augustus 2017) er, uitgaande van dubbelgebruik, meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het maatgevende moment dan nodig is.

Zoals gesteld in onze bezwaren en beroepsschrift zijn wij van mening dat er in genoemde parkeerbalans ten onrechte is uitgegaan van binnenwijkse voorzieningen zoals een buurtsupermarkt. De bewuste Albert Heijn is een aantoonbare, en door verschillende gemeenteambtenaren onofficieel erkende, bovenwijkse voorziening. Ditzelfde geldt voor de op het terrein gevestigde Action, de indoor speeltuin Monekytown en het fitnesscentrum. Vanuit heel Haarlem en omstreken trekken dagelijks bezoekers naar deze voorzieningen. Ook na het geplande doortrekken van de weg op Plaza-West naar de Eysinckweg horen de bouwmarkten Karwei, Jongeneel en de autobedrijven ook nog bij de bovengenoemde bovenwijkse voorziening. Op basis van de aangeleverde parkeerbalans stelt verweerder dat er ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en zal zijn. Gelet op die bovenwijkse voorzieningen is dit onjuist. De onofficiële erkenning van de bovenwijkse status van deze voorzieningen maakt het onzorgvuldig dat de genoemde parkeerbalans desalniettemin stellig wordt verdedigd.

Bovendien heeft Ahold, als bedrijf achter de aldaar gevestigde Albert Heijn Vos, elke medewerking aan de verbouwing van gebouw 8 opgezegd. De gronden voor deze stap zijn te vinden in het conflict dat voort duurt betreffende 200 exclusief (geen dubbelgebruik!) voor de Albert Heijn bedoelde parkeerplaatsen en het overdekt laden en lossen. Beide punten zijn contractueel (in de huurovereenkomst) vastgelegd en Ahold wenst de projectontwikkelaar aan die overeenkomst te houden.

Helaas wenst Ahold het schrijven waarin deze medewerking is opgezegd, noch genoemde huurovereenkomst met bezwaarmakers te delen. Bij de oorspronkelijke vergunning zat een bladzijde (zie bijlage VII) die vermoedelijk uit de bewuste huurovereenkomst komt, waarin wordt gerefereerd naar de 200 parkeerplaatsen.

Indien gewenst kan de heer Vos, van genoemde Albert Heijn vestiging deze zaken bevestigen.

Verweerder is op de hoogte van het bestaan van deze huurovereenkomst en het conflict dat Ahold en de projectontwikkelaar daarover voeren. Met die kennis is de besluitvorming op basis van de aangeleverde parkeerbalans en het verlenen van de omgevingsvergunning onbegrijpelijk en onzorgvuldig.

Sub 5. Het bestemmingsplan laat met een hoogte van 15 meter maximaal 4 bouwlagen toe

Verweerder stelt dat het bouwbesluit een hoogte van 2,60 voorschrijft die samen met voorzieningen in een hoogte van 2,85 meter per verdieping resulteren en dus bij 5 verdiepingen passen binnen de gestelde maximale bouwhoogte van 15 meter.

Deze genoemde waarden komen echter niet overeen met de voorgestelde hoogte van de verdiepingen op de bouwtekeningen van gebouwen 1,5 en 6. Deze redenatie is derhalve niet ter zake. Gelet op het juiste peil, de getekende hoogte van de verschillende gebouwen blijven wij van mening dat binnen de in het bestemmingsplan gestelde maximale bouwhoogte van 15 meter, 5 verdiepingen niet gerealiseerd kunnen worden.

Volgens de bouwtekeningen is er voor 5 woonlagen een totale hoogte van 15,250m nodig, inclusief de noodzakelijke dakrand.

3 september 2018

Sub 6. Effecten op bezonning

Verweerder stelt dat gebouw 5 16,5 meter hoog zal worden. Met daarboven nog technische voorzieningen en zonnepanelen. Verweerder stelt dat gelet op de afstand tussen en de ligging van de woningen van eisers ten opzichte van gebouw 5 en de 'geringe' overschrijding van de bouwhoogte en het beperkte effect op de bezonning de beroepsgrond ongegrond is.

Dit is een vreemde redenatie. Verweerder erkent dat er een afwijking is van de maximale bouwhoogte als gesteld in het bestemmingsplan en stelt dat door het gebrek aan klachten van directe burens en de geringe overschrijding de afwijking wordt goedgekeurd. Onder de bij het bezwaar en het beroepsschrift gevoegde handtekeningen overzicht van mede-eisers zijn ook van bewoners die wel direct achter gebouw 5 wonen. Dat verweerder deze bewoners buitenspel zet is onbehoorlijk. Bovendien is er simpelweg sprake van een overschrijding. De vergunningverlener kan en mag niet voorbij gaan aan die overschrijding omdat deze gering is. Er is een grens gesteld aan de hoogte in het bestemmingsplan. Er is nergens een reden te vinden voor deze coulance. Vergunningverlener dient zich daarom te houden aan het gestelde. Gebouw 5 wordt te hoog in de huidige plannen, er is geen enkele aantoonbare noodzaak die overschrijding te accepteren en derhalve zou de omgevingsvergunning niet mogen worden verleend.

Sub 7. De noodzaak van een halfverdiepte parkeergarage

Tot slot stelt verweerder dat, gelet op de stelling dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein aanwezig zijn, deze beroepsgrond grondslag mist.

Zoals hiervoor geduid bestrijden wij de stelling dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Los van dat feit, is het oorspronkelijke plan steeds op basis van integraliteit met de te bouwen parkeergarage (gebouw 7) ontwikkeld en beoordeeld.

Door het wegvallen van die garage is het gehele project gewijzigd met alle gevolgen van dien. Wij blijven bij onze bezwaren en verzoeken verweerder, desnoods op uw last, de gehele ontwikkeling van Plaza West te pauzeren, de verleende omgevingsvergunning op basis van voorgaande feiten en omstandigheden in te trekken en tot een gedegen en zorgvuldig plan te komen voor de ontwikkeling van Plaza West als onderdeel van de Ontwikkelzone Spoorzone binnen de gemeente Haarlem. Een project dat, in de woorden van verweerder en vergunningverlener, toekomstbestendig, veilig, bruikbaar en beheersbaar is.

Toevoegingen verzoekschrift n.a.v. actuele situatie

Wij voelen ons genoodzaakt te reageren op dit verzoekschrift alsmede op de meest recente, en o.i. relevante ontwikkelingen.

Ondergeschikte wijzigingen

De wijzigingen die door verweerder als ondergeschikt worden genoemd hebben grote gevolgen voor de uitstraling van het project omdat er een terrein vol met auto's zal staan terwijl de auto's zonder de ondergeschikte wijzigingen in de parkeergarage zouden staan. De in- en uitgang van de gebouwen 1 en 6 geven een heel ander beeld dan de oorspronkelijk getekende in- en uitgangen van gebouw 7. De oorspronkelijk ingetekende iconische golvende trap over bijna de gehele breedte van gebouw 7 verdwijnt en dat zal een compleet andere beleving van de ruimte geven. De ondergeschikte wijzigingen bevatten ook uit wijzigingen

3 september 2018

aan de constructie. De liftschacht en trappen, welke een grote invloed hebben op de stijfheid van een gebouw, worden korter. De heipalen die het gebouw dragen worden korter. De keldervloer krijgt een hogere belasting door de toenemende waterdruk en wordt daardoor constructief gewijzigd. Daarnaast zijn er ongetwijfeld meer zaken van invloed op de gehele constructie wanneer gebouw 7 niet meedoet in het geheel aan gebouwen. De wijzigingen zijn naar onze mening dan ook van dien aard dat niet wordt voldaan aan artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb).

Gewijzigd peil

Het eerder gehanteerde peil voor gebouw 1 en 6 was 0,70+ NAP. In de gevoegde documenten bij de gewijzigde plannen (Brief EVE Architecten – Aanvulling bouwaanvraag gebouw 1/6, Plaza West; twee afzonderlijke documenten met de kenmerken U.16.615.AJF/2635 (gebouw 1) en U.16.614.AJF/2635 (gebouw 6)) wordt het peil voor de gebouwen benoemd en vervolgens verwezen naar een bijlage waarin *‘inzichtelijk is gemaakt vanaf welk peil er gemeten dient te worden’*.

De tekening behorende bij gebouw 1 (in de gevoegde memo aan het bedrijf VIRO Hengelo BV – Wijziging ontwerp gebouw 1) laat zien dat het maaiveld is gelegen op 0,328+ NAP. Hoe precies aan het nieuwe peil 0,578+ NAP is gekomen is niet volledig onderbouwd.

De hoogtepunten als gesteld in document ‘Tekening BP2635 BP meetwijze d.d. 03-08-2017.pdf (tekening 3, tabellen links onder met hoogtepunten)’ vormen samen een gemaakte gemiddelde hoogte van het terrein. Hier is uitgegaan van hetgeen gesteld in artikel 1.67b van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. waarbij wordt uitgegaan dat de hoofdtoegang niet aan de weg grenst.

Het is tenminste opvallend te noemen dat de hiervoor uitgekozen hoogtepunten samen tot een nieuw beoogd gemiddelde peil uitkomen welke precies gelijk is aan de waarde ‘0,328m (maaiveld) + 0,250m’. Deze waarde is tot op de millimeter precies gelijk aan de minimum hoogte die benodigd is om de beoogde 5 woonlagen te kunnen realiseren. In de bouwtekeningen is te zien dat hiervoor in totaal 15,250m nodig is boven het maaiveld. De uitgekozen hoogtepunten zijn naar o.i. zorgvuldig geselecteerd om tot deze waarde te komen. Daarnaast toont foto (bijlage VIII a.) van het terrein Plaza West ter hoogte van gebouw 1 dat deze oneffen is. Er is te zien dat er meerdere bulten te vinden zijn, welke in het verleden kunstmatig zijn gecreëerd door ophoping van grond en puin. Dit puin is nooit verwijderd en is daarmee onderdeel geworden van de gehanteerde AHN hoogteprofielen en worden nu (mis)gebruikt om het gemiddelde peil kunstmatig op te hogen. Er is hier dan ook geen sprake van een afgewerkt terrein conform planvoorschriften.

De tekening behorende bij gebouw 6 (in de gevoegde memo aan het bedrijf VIRO Hengelo BV – Wijziging ontwerp gebouw 6, paragraaf 3.2) stelt dat het maaiveld is gelegen op 0,328+ NAP. Daarnaast wordt hier gesteld dat het nieuwe peil (P=0 op de tekening) de waarde 0,578+ NAP heeft. Echter wijkt dit gestelde peil aanzienlijk af van de nieuwe waarde 0,794+ NAP, zoals gesteld in ‘Tekening BP2635 BP meetwijze d.d. 03-08-2017.pdf’ en ‘Brief van gemachtigde met toelichting op de wijziging d.d. 04-08-2017.pdf’ (beide documenten zijn ook onderdeel van de wijzigingen t.a.v. gebouw 6). Er vanuit gaande dat 0,794+ NAP de juiste beoogde waarde voor het nieuwe peil is, ontbreekt ook hier een gefundeerde onderbouwing voor het tot stand komen van deze nieuwe (gemiddelde) waarde van het peil. Hier wordt ook

3 september 2018

uitgegaan van hetgeen gesteld in artikel 1.67b van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. welke stelt dat de hoofdtoegang niet aan de weg grenst.

De hoogtepunten als gesteld in document 'Tekening BP2635 BP meetwijze d.d. 03-08-2017.pdf (tekening 3, tabellen links onder met hoogtepunten)' vormen samen een gemaakte gemiddelde hoogte van het terrein. Ook hier is het ons onduidelijk waar de waardes precies vandaan komen en waarom juiste deze zijn gebruikt voor het komen tot het gemiddelde. On Daarnaast zijn ook enkele opvallend afwijkende waardes gehanteerd (tot wel 1,25m) die erg vreemd zijn op een relatief vlak terrein, waar voorheen ook het pand van de Action stond (zie bijlage VIII b., 2 foto's van het vlakke terrein t.h.v. gebouw 6). Er lijkt hier dan ook geen sprake van een afgewerkt terrein conform planvoorschriften.

Daarnaast laat de definitie van het begrip peil (paragraaf 1.67) ruimte in de keuze t.a.v. de te hanteren peilhoogte. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt of de hoofdtoegang van een bouwwerk wel of niet aan de weg grenst. In de gewijzigde plannen zijn de hoofdtoegangen van de gebouwen 1 en 6 gesitueerd aan de spoorweg kant. Er is door de ontwikkelaar gekozen voor begripsbepaling 1.67b. Deze bepaling stelt dat de bouwwerken niet aan de weg liggen. Voor gebouw 1 is het niet duidelijk of de hoofdtoegang nu wel of niet aan de bestaande Eysinkweg grenst. Voor gebouw 6 lijkt dit begrijpelijk indien men er vanuit gaat dat de bouwwerken niet aan een bestaande weg grenzen, echter komt de hoofdtoegang volgens de tekeningen (Tekening N 995 Situatietekening parkeerkaart d.d. 08-08-2017, onderdeel van wijzigingen gebouw 1 en 6) wel degelijk aan een weg te liggen (verlenging van de bestaande Eysinkweg). Beide situaties tonen aan dat de definitie van het begrip peil naar o.i. onzorgvuldig is geformuleerd.

Verder staat in de brief van 9 januari 2018, kenmerk 2016-05314 aan hr. Kleinjan met onderwerp; Ondergeschikte wijzigingen van de omgevingsvergunningen voor gebouw VI Palaza west op blz. 3 2e alinea:

"Gelet op het bovenstaande kunnen de wijzigingen naar ons oordeel worden aangemerkt als ondergeschikt. Wij besluiten daarom medewerking te verlenen aan het verzoek en merken de wijzigingen als ondergeschikt aan. Wij wijzigen de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig het verzoek. Wel merken wij daarbij op wij het onderdeel "aanleghoogte" in het verzoek niet bij de beoordeling hebben betrokken."

Kennelijk neemt verweerder geen verantwoording voor het onderwerp "aanleghoogte" en geeft daarmee een "carte blanche" aan de vergunninghouder. Dat is niet zorgvuldig. Wij verzoeken u om de toestemming voor "de aanleghoogte" alleen al om dit feit te onthouden.

Doordat niet alle tekeningen zijn bijgewerkt, waardes in verschillende documenten elkaar tegen spreken en niet volledig zijn onderbouwd, is het voor bezwaarmakers onduidelijk hoe de geleverde documenten in relatie tot de aangepaste peilhoogten te interpreteren. Toch worden deze verwarrende en onvoldoende onderbouwde gegevens door verweerder goedgekeurd en wordt er een omgevingsvergunning verleend. Bij de oorspronkelijke afgegeven vergunning werd zelfs op enkele plaatsen een peil tot wel 1,25+ NAP gehanteerd. Dit is onzorgvuldig.

Toelichting op aangepaste definitie van het begrip peil

Er is op 3 juni 2015 een Zienswijze bij het ontwerp bestemmingsplan Pijlslaan e.o ingediend door de heer P. Smit;

3 september 2018

“In dit bestemmingsplan is er een andere formulering van het peil. Als voorbeeld geef ik het in 2014/2015 aangelegde aansluitend afgewerkt terrein dat bijna 2 meter hoger ligt dan het terrein omdat dit, tesamen met de andere formulering van het peil, tot gevolg zal hebben dat de bebouwing bij het EKP in het herziene bestemmingsplan bijna 2 meter hoger zal mogen worden. Daarom maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.”

Bij de beantwoording van dit bezwaarpunt op het ontwerpbestemmingsplan is een toelichting op de definitie van het peil gegeven. Deze toelichting hield in dat de verandering van de definitie niet zou leiden tot verhoging van het peil;

In het Raadsstuk (BVV nr 2015/358433, Bijlage C, Tabel E, punt 2) aangaande het ontwerp Bestemmingsplan Pijlslaan e.o., zijn de gemeentelijke antwoorden op bezwaren te vinden;

“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.”

De definitie voor het peil in het bestemmingsplan Raadsbesluit 197/2003 was;

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van die weg, plein of andere openbare ruimte ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

De definitie voor het peil in het ontwerpbestemmingsplan 2015 was;

- a. voor een bestaand 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 bestaand bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang
- c. voor overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

De definitie voor het peil in het vastgestelde bestemmingsplan 2015 is:

- 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.

Bij de definitie in het ontwerpbestemmingsplan van 2015 gaat het onder a. en b. over bestaande bouwwerken en dat is niet het geval. Bij d. gaat het over bouwwerken in of op het water en dat is niet het geval. Voor de definitie van het peil geldt dus c. Hier geldt dus de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Door deze vernieuwde definitie in het ontwerpbestemmingsplan 2015 kon ineens het gemiddelde, in het verleden reeds opgehoogde terrein, als peil genomen worden. Dit was al in strijd was met de bovengenoemde toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan van 2015. Dat een deel van het terrein in het verleden kunstmatig is opgehoogd t.o.v. de omliggende omgeving is duidelijk te zien in de foto's en documenten gevoegd als bijlage IX.

In het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan 2015 zijn nu de woord 'bestaand' en

3 september 2018

‘aansluitend afgewerkt’ uit de definities weggehaald, waardoor de gehele definitie is veranderd. De regels a en b zijn hiermee ook van toepassing geworden voor niet bestaande gebouwen, zoals de vergunde gebouwen 1,5 en 6. Daarnaast was o.i. het beoogde nut van de zinsnede ‘aansluitend afgewerkt’ dat het gemiddelde peil niet door kunstmatige ophoging van het terrein kon worden verhoogd.

Het is bezwaarmakers niet bekend (gemaakt) dat het begrip peil na het bezwaar op het ontwerpbestemmingsplan opnieuw is gewijzigd naar hetgeen gesteld in het vastgestelde bestemmingsplan. Hierdoor is ook geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het aantekenen van bezwaar aantekenen hierop.

Bovengenoemde punten laten zien dat het begrip peil aanzienlijk onderhevig is geweest aan verandering, met als gevolg dat de uiteindelijke totale hoogte van de bouwwerken hoger zouden kunnen worden. Dit is onzorgvuldig en daar maken wij bezwaar tegen.

Toevoeging op maximale bouwhoogte in relatie tot aantal bouwlagen

In het bestemmingsplan is in het gedeelte waar 15 meter hoog gebouwd mag worden slechts toestemming voor 4 lagen. Dat blijkt uit de uitspraak van de Raad van Staten nr 200404492/1 woensdag 18 mei 2005 ECLI:NL:RVS:2005:AT5687

Bij de vaststelling van de feiten is beschreven;

2.22.2. In het ontwerpplan was de maximale bouwhoogte voor te verwezenlijken bebouwing 12 meter. Naar aanleiding van een zienswijze is deze bouwhoogte bij de vaststelling van het plan gewijzigd in 15 meter omdat de bouwhoogte van 12 meter ontoereikend werd geacht voor een niet-woonfunctie op de begane grond met daarboven drie woonlagen. De bouwhoogte van 20 meter is in het plan opgenomen voor de bestaande bebouwing van het EKP-complex.

Uit de uitspraak blijkt duidelijk dat het in het bestemmingsplan over 4 lagen gaat en voor de vergunde 5 lagen is geen toestemming gegeven.

Verkeerssituatie

Al het vrachtverkeer zal ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkten toekomstig langs de spoorzijde rijden (vanaf de Pijlsaan) en ook langs het spoor de Westergracht op gaan (het fietspad over richting de Leidsevaart, omdat de andere kant niet past). Fietsers langs de Westergracht zullen dus langs twee! zeer gevaarlijke kruispunten moeten (vrachtwagenuitgang en in- en uitgang voor reguliere bezoekers).

Op het terrein zelf zal geen aparte fiets- of wandelpaden zijn. De vele strak op elkaar gelegen parkeerplaatsen i.c.m. de vele parkeerbewegingen die te verwachten zijn en het gebrek aan aparte fiets- of wandel paden en vele voetgangers, fietsers en winkelwagentjes, leiden tezamen zeer vermoedelijk tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Algemene overwegingen

Uit voorgaande, alsmede de reeds aan het dossier toegevoegde, moge duidelijk worden dat de gang van zaken rondom de ontwikkeling van Plaza West niet de schoonheidsprijs verdient. Er is sprake van onzorgvuldigheid wat ,in combinatie met het structureel afwijzen van elke vorm van bezwaar of kritiek, van weinig respect getuigd naar omwonenden.

Dit maakt het draagvlak voor de huidige stand van zaken en ontwikkelingen bijzonder laag.

3 september 2018

Verweerder is daar o.i. debet aan (o.i. heeft verweerder de volledige verantwoording voor het verlenen van de vergunning die wij bestrijden).

Er is sinds de start van het gehele project een bijzonder gebrekkige communicatie naar de omwonenden. Bewoners aan de westzijde van Plaza West zijn in het geheel niet op de hoogte gebracht van informatieavonden en in de aanloop daartoe niet eerder als mogelijk belanghebbenden zijn aangemerkt.

Er zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van bewoners aan de Oostzijde van Plaza West. De belangen van bewoners aan de Westzijde zijn daarin niet besproken.

Er is een informatiewebsite van Plaza West met de mogelijkheid een nieuwsbrief te ontvangen. Er is welgeteld een nieuwsbrief ontvangen en de informatie op de website is al geruime tijd sterk verouderd en achterhaald.

Er is geen enkele mogelijkheid met een vertegenwoordiger van de gemeente noch de projectontwikkelaar tot concrete afspraken te komen. De gemeente wekt de indruk een doelstelling na te streven, zonder haar rol als vertegenwoordigers van haar burgers de leefbaarheid van Haarlem na te streven.

De wethouder praat veel maar zegt weinig, komt zijn beloften niet na en toont zich openlijk beoefenaar van achterkamertjespolitiek met de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar gaat op bezoek bij bezwaarmakers en verzoekt hen hun bezwaren in te trekken. Alle bezwaren worden ongegrond verklaard, maar na de ongegrondverklaring zijn er wel wijzigingen doorgevoerd in de vergunningen die de bezwaren raken. Dit doet voorkomen dat enkele bezwaren (al dan niet ten dele) intern wel degelijk worden erkend.

Het wijzigen van de plannen, nadat bezwaar mogelijk is gemaakt is niets anders dan het buitenspel zetten van omwonenden. De plannen zijn ontegenzeggelijk niet ondergeschikt van aard, gelet op de gehele uitstraling en invulling van het gebied. Simpel gezegd, de oorspronkelijke tekeningen schotelen omwonenden een mooi, groen en verzorgd gebied voor waar 'het blik' uit zicht geparkeerd wordt, waar de wijk in werkelijkheid wordt nu opgezadeld met een (tenminste) 4-tal flatgebouwen omringd door blik en dus minder groen. De wijzigingen in de gebouwen kunnen dan ondergeschikt lijken, het gehele project is gewijzigd. Er is de vergunningverlener en de omwonenden een grote worst voorgehouden (ondergronds parkeren in gebouw 7) die na het verlenen van de vergunning bruut ter zijde is geworpen. En voor omwonenden, die formeel niet op de hoogte zijn van deze handelswijze is dat onverteerbaar.

Feit is dat omwonenden en inwoners van Haarlem Zuid West slechts op beperkte schaal weet hebben van wat het project Plaza West inhoudt of voor hen gaat betekenen. Verweerder handelt namens deze inwoners van Haarlem, maar toont zich in haar handelen niet als vertegenwoordiger van haar volk.

Op aandringen van omwonenden dwingt de gemeenteraad de Wethouder en projectontwikkelaar met de omwonenden te praten (voornoemde klankbordgroep). Zelfs na de toezegging in november bij elkaar te komen, is in januari van dit jaar de eerste bijeenkomst. Alle vergunningen zijn op dat moment verleend en de bezwaren ongegrond verklaard. Desgevraagd wordt duidelijk dat er voor bezwaarmakers en omwonenden geen inhoudelijke wijzigingen meer doorgevoerd kunnen worden. Welk doel de klankbordgroep dan nog heeft is en blijft onduidelijk, zeker t.a.v. de eerste fase van de bouwplannen welke al in een ver gevorderd stadium zijn.

Feiten worden ontkend, onderzoeken gebruikt die onvolledig of gedateerd zijn en allemaal

3 september 2018

onder het credo; 'het bestemmingsplan staat het al toe'.

Verweerder heeft een taak. En die dient zij zorgvuldig uit te voeren. Door slechts haar blik te richten op het bestemmingsplan en niet met een reële blik te kijken naar de toekomstbestendigheid, de bruikbaarheid, de veiligheid en de beheersbaarheid van de ontwikkelingen, verzuimd zij haar taak goed uit te voeren. Het meest frustrerend is de stellige bijval die bezwaarmakers krijgen wanneer zij deze zaken bespreken met ambtenaren en de lokale politiek. Iedere betrokkene (h)erkent de puinhoop die Plaza West inmiddels (momenteel letterlijk) is geworden. Het kalf is verdronken, en de graver van de put krijgt betaald voor het dempen ervan.

Dagelijks zien we de gevolgen van deze zaken: het gebied rondom en op het Plaza West terrein zijn ronduit (verkeers)gevaarlijk. Op aandringen van omwonenden werden de slooppanden pas afgesloten voor spelende kinderen. De Albert Heijn, reden voor mensen vanuit de wijde omtrek om naar Plaza West te komen, erkent de gevaarlijke situatie en regelt zelf verkeersregelaars. De gemeente noch projectontwikkelaar komt met weinig anders dan loze beloften.

De openbare weg op het terrein van Plaza West wordt zonder verkeersbesluit gewijzigd, waardoor een onduidelijke en levensgevaarlijke situatie ontstaat. De verantwoordelijken roeren zich niet of wijzen elkaar aan als degene die het dient op te lossen.

Kortom, de Gemeente Haarlem is in haar handelen rondom Plaza West onverantwoordelijk, onzorgvuldig en soms ronduit onbehoorlijk. Omwonenden die opkomen voor de leefbaarheid van hun buurt/wijk/stad staan nu 'alleen' voor u tegenover haar eigen volksvertegenwoordigers.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verzoeken wij u wederom, en met kennisneming van de hier genoemde informatie en feiten de ongegrondverklaring van onze bezwaren te beoordelen.

3 september 2018

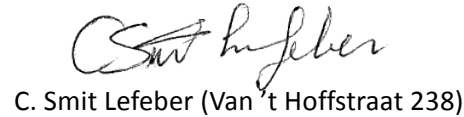
Sluiting

Namens ondergetekenden en de ondertekenaars van de eerdere bezwaarschriften en het beroepsschrift,

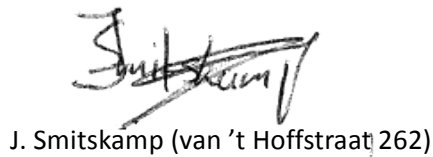
Hoogachtend,



P. Smit (Van 't Hoffstraat 238)



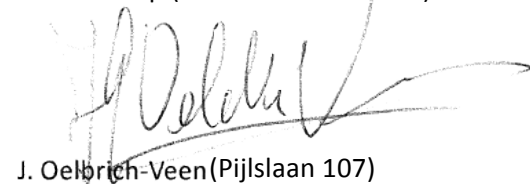
C. Smit Lefeber (Van 't Hoffstraat 238)



J. Smitskamp (van 't Hoffstraat 262)



F. de Haan (van 't Hoffstraat 260)



J. Oelbrich-Veen (Pijlsaan 107)



D. Sprong (Van 't Hoffstraat 264)

Bijlagen:

- I. Mailbericht secretaris bezwarencommissie 27 februari 2018
- II. Brief wethouder Stand van Zaken Plaza West 27 november 2017
- III. Brief wethouder Stand van Zaken Plaza West 22 februari 2018
- IV. Mailbericht gebiedsmanager d.d. 9 juli 2018
- V. Berekeningen geluidssanering
 - a. invoer -uitvoer mdb-file.pdf
 - b. kaart spoorlijn afdruk 1 op 7000.pdf
- VI. Brief d.d. 4 juli 2012, kenmerk STZ/MIL/2012/272182, ir S.Y.M. Andela, hoofd afdeling milieu; 2 losse pagina's.
- VII. Bladzijde uit de vermoedelijke huurovereenkomst komt met Albert Heijn, aangaande 200 eigen parkeerplaatsen
- VIII. Foto's huidige terrein gebouw 1 en 6 t.a.v. gemiddelde peil:
 - a. Foto van oneffen terrein Plaza West t.h.v. gebouwen 1
 - b. Luchtfoto ter hoogte van gebouw 6
- IX. Foto's en tekeningen kunstmatige ophoging maaiveld:
 - a. AHN hoogteprofiel van Plaza west t.o.v. de omgeving (bron: AHN PDOK viewer). Deze kleurenplaat toont in een oogopslag dat reeds het gehele terrein van Plaza West in het verleden kunstmatig is opgehoogd. Dit is te zien aan het hoogteverschil t.o.v. de rest van de omgeving
 - b. Foto's van de verhogingen op het parkeerterrein
 - c. Foto's van de verhoging van het parkeerterrein t.o.v. de treinbaan
 - d. Foto's van de verhoging van het terrein t.h.v. afgebroken gebouw waar Action

3 september 2018

een winkel had

- e. Monitoringsplan Plaza West door Tjaden, Kenmerk Kenmerk; S16.560.M1/TE, 15 mei 2017, tabel 2, Geschematiseerd bodemprofiel