

## Leefbaar Haarlem Zuid West

p/a Van 't Hoffstraat 238  
2014RL Haarlem

Raad van State  
Afdeling bestuursrechtspraak  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

Haarlem, dinsdag 18 december 2018

Zaaknummers: HAA 17 / 3474 en HAA 18 / 2806 WABOA FE01



Betreft: hoger beroep tegen uitspraak bestuursrechter te Rechtbank Noord-Holland van 14 november 2018

Weledelgestrenghe heer, vrouwe,

De rechtbank Noord-Holland afdeling bestuursrecht heeft onze bezwaren zoals verwoord in onze verzoekschriften ongegrond verklaard.

De kern van onze zorgen zit in artikel 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. We vrezen voor de gevolgen van de onzorgvuldige werkwijze van de gemeente Haarlem bij het beoordelen en verlenen van de omgevingsvergunningen voor het project Plaza West. We benadrukken dat we niet tegen de bebouwing van Plaza West zijn. We snappen dat er woningen en voorzieningen nodig zijn, maar voor de huidige omwonenden en de aanstaande bewoners van Haarlem Zuid West is het van groot belang dat de wijk leefbaar blijft.

### **Onvoldoende zorgvuldigheid**

In onze stukken zijn talloze voorbeelden van deze onzorgvuldigheden te vinden als bedoeld volgens artikel 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht, waarvan hieronder een beknopte opsomming.

- In de vergunning is terecht een verkeersonderzoek als voorwaarde gesteld. Dit verkeersonderzoek heeft nu schijnbaar plaatsgevonden en de conclusie is dat de infrastructuur deze ontwikkelingen niet aan kan. Toch doorzetten zal voor de wijk resulteren in een dagelijks verkeersinfarct, parkeerproblemen en de in dit gehele verhaal nog niet eens onderzochte gevolgen van de toenemende hoeveelheid fijnstof. Dit staat beschreven in paragraaf 3.6 in bijlage II " Verzoekschrift bestuursrechter omgevingsvergunning 8 Plaza West"
- Alle ingediende bezwaren (ook van andere belanghebbenden) zijn ongegrond verklaard. Toch stelt de gemeente dat het besluit gedeeltelijk zal wijzigen. De plannen worden volledig gewijzigd (enkele zelfs overeenkomstig de ingediende bezwaren). Het oorspronkelijke Stedenbouwkundige plan voor het EKP en het Bestemmingsplan zijn gedateerd, maar worden toch als basis gebruikt voor de huidige ontwikkelingen. Er is een ondergrens geformuleerd maar de bovengrens van het aantal te realiseren woningen en de daarbij horende gevolgen wordt opgezocht en naar onze mening ook overschreden. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de ruimtelijke ordening.
- Het bestemmingsplan gaat uit van binnen-wijkse commerciële voorzieningen. De huidige commerciële voorzieningen (waar onder Monkeytown en Albert Heijn) zijn aantoonbaar bovenwijks en trekken mensen vanuit de verre omtrek ook buiten Haarlem. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de ruimtelijke ordening (en daarmee ook op verkeer en parkeren). Dit staat beschreven in paragraaf 3.7 in bijlage II " Verzoekschrift bestuursrechter omgevingsvergunning 8 Plaza West"
- Er is onduidelijkheid tussen de projectontwikkelaar en Albert Heijn over het al dan niet vrij gebruiken van 200 parkeerplaatsen die exclusief voor de Albert Heijn zouden zijn. De gemeente blijft aan de zijlijn staan en blijft erbij dat er, ondanks onze waarschuwingen, geen probleem is omdat de projectontwikkelaar het zegt. Indien deze 200 parkeerplaatsen wel exclusief voor de Albert Heijn blijken te zijn, is er wel degelijk een probleem met het aantal parkeerplaatsen. Het negeren hiervan is

onzorgvuldig.

- Omwonenden zijn niet geïnformeerd en mogen pas meepraten als alle vergunningen onherroepelijk zijn geworden. Een klankbordgroep is pas naderhand samengesteld en blijkt weinig waarde te hebben.
- De geluidsberekeningen behorende bij het bestemmingsplan uit 2007 blijken al langere tijd niet (meer) beschikbaar te zijn. Dit is gebleken na het indienen van een WOB verzoek. Daaruit blijkt dat deze informatie ook niet beschikbaar is geweest gedurende de beoordeling door de gemeenteraad van het huidige bestemmingsplan uit 2015. Dit klemt des te meer omdat dit een geluidsaneringsgebied betreft.
- Elke nacht worden omwonenden wakker van het laden en lossen bij de Albert Heijn nu dit in de open lucht plaats vindt. De veroorzaker erkent de overlast maar in een onduidelijk en achterhaald onderzoek over de vastgestelde geluidswaardes wordt de overlast simpelweg met theoretische formules ontkend. De Albert Heijn heeft over dit punt zelfs stelling genomen en eist dat de projectontwikkelaar een inpandige laad en los ruimte creëert in de nieuwe plannen.
- Het besluit omgevingsvergunning gebouw 1 en 6 is van 9 januari 2018. Het besluit omgevingsvergunning gebouw 8 is van 13 maart 2017.

Uit de informatie op de website van de gemeente Haarlem (<https://www.haarlem.nl/ontwikkelvisie-zuid-west/>) blijkt dat er een ontwikkelzone "Spoorzone West" is in Haarlem Zuid-West. De participatie startte in september 2017 met een informatieavond en een meedenkgroep. Plaza West maakt deel uit van de ontwikkelzone en het gaat over 2100+ woningen.

Uit de informatie op deze website (<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/wonen/onderbouwning/mer-wonen/>) blijkt dat bij deze woningbouw sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, aangezien dit een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen omvat. Daarom is er sprake van een m.e.r.-plicht. Zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De participatie over dit plan startte voordat de besluiten van gebouw 1 en 6 genomen werden. Het plan bestond dus al eerder dan het verlenen van de omgevingsvergunningen.

Ook de Raadsfractie Trots Haarlem heeft zorgen geuit over de gang van zaken, onder andere door een 14-tal raads vragen aan het college van burgemeester en wethouders (<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2018209804-Beantwoording-raadvragen-Trots-Haarlem-inz-Plaza-West.pdf>)

Wij verwachten dat onze gemeente zich niet alleen baseert op wat mag volgens een bestemmingsplan, maar ook voldoende rekening houdt met wat kan op basis van alle facetten van leefbaarheid.

### **Goede beoordeling van de ruimtelijke ordening door de raad was niet mogelijk**

De raad heeft zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het (bestemmings)plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Onderstaande informatie, behorende bij het bestemmingsplan, is niet meegenomen in de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening door de raad:

- verdubbeling aantal treinen **(als te vinden bij bezwaren op ontwerp bestemmingsplan)**.
- (het ontbreken van) geluidsberekeningen.
- de hoogte van het peil is verhoogd (door opnemen van tekst "ten tijde van het ter inzage leggen? van het bestemmingsplan". Er is gesteld dat het niet hoger gaat worden door de veranderde definitie). Is dit ook zo verwoord in onze bezwaren/verzoekschrift? **(als te vinden bij bezwaren op ontwerp bestemmingsplan)**
- Verkeerde uitgangspunt RvS t.a.v. maximaal toegestane geluidsbelasting op huizen van 't Hoffstraat **(als te vinden bij bezwaren op ontwerp bestemmingsplan)**.
- maximum bouwhoogte was in het ontwerp bestemmingsplan 12m. Met de onderbouwning dat een commerciële bouwlaag met 3 woonlagen niet in 12 meter past, is het verzoek tot verhoging naar 15

meter toegekend. Het oorspronkelijke doel de 15 meter hoogte was dan ook niet om 5 bouw/woonlagen mogelijk maken. Bij de beoordeling van de ruimtelijke ordening is dan ook zeker geen rekening gehouden met meer woningen dan passende in 4 bouwlagen. (als te vinden bij uitspraken Raad van State)

- Onderbouwing toekenning 10% extra hoogte gebouw 5. Gebouw 7 is nu weg gelaten, maar t.b.v. commerciële plint goedgekeurd. Echter, zie punt hiervoor; er was 3 meter extra hoogte goedgekeurd t.b.v. de commerciële plint, waar nu dus nogmaals 10% extra ruimte voor wordt gegeven zodat er NOG een woonlaag bij kan komen. De gevolgen van de extra woningen welke mogelijk worden gemaakt door deze extra woonlaag zijn dus niet meegenomen in de afwegingen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen

Daarnaast zijn wij van mening dat de raad onvolledig is geïnformeerd over de wijzigingen in de omgevingsvergunning.

Uit bijlage IV "verslag vergadering Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 20 december 2017" (laatste alinea op pagina 4) blijkt dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit onder druk is gezet en slechts op hoofdlijnen heeft geoordeeld. Dat is onzorgvuldig.

Uit bijlage V "verslag vergadering Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 13 februari 2018" blijkt dat de ARK niet toe kwam, op juridische gronden gelet op de regels in het bestemmingsplan, aan een ruimte-kwaliteit advies over het maaiveld zonder parkeergarage omdat de wijziging als van ondergeschikte aard werd verklaard. Dat is onzorgvuldig want wijziging van de uitstraling op het maaiveld is zeker niet ondergeschikt te noemen.

Medeondertekenaars van ons bezwaar bij de gemeente, waarvoor wij op verzoek van de bestuursrechter opnieuw handtekeningen hebben opgehaald en ingeleverd, zijn niet-ontvankelijk verklaard door de bestuursrechter.

De ARK mocht geen advies geven over de wijzigingen, de vergunninghouder mocht alles op de bestaande vergunning doen en wij moesten de vele mede-bezwaarden opnieuw laten tekenen. Ons in ziens wordt hiermee met twee maten gemeten.

## Sluiting

De Gemeente stelt dat het project toekomstbestendig, beheersbaar, bruikbaar en veilig moet zijn. De feiten tonen aan dat die doelstelling met de huidige plannen en werkwijze niet gehaald kán worden.

Tezamen hebben bovengenoemde punten grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening en is er onvoldoende zorgvuldig gehandeld.

In onze ogen zijn de aantoonbaar nadelige gevolgen voor de wijk onevenredig in verhouding tot de noodzaak Plaza West conform de voorliggende plannen te ontwikkelen. Met onze bezwaren hebben we deze onevenredige gevolgen getracht duidelijk te maken.

Ontbrekende referenties en onderbouwingen en reactie op de uitspraak van de bestuursrechter zullen later worden toegezonden.

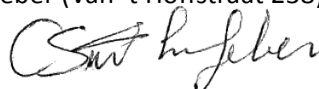
Ondergetekenden verzoeken onze beroepen gegrond te verklaren.

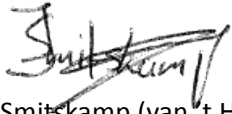
In afwachting van uw reactie, verblijven wij,

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 (Pijlslaan 107)



D. Sprong (Van 't Hoffstraat 264)

Bijgevoegde stukken:

- Bijlage I: 20170731 Verzoekschrift bestuursrechter omgevingsvergunning 1,5 en 6 Plaza West
- Bijlage II: 20180321 Verzoekschrift bestuursrechter omgevingsvergunning 8 Plaza West
- Bijlage III: 20181114 Uitspraak bestuursrechter omgevingsvergunningen 1,5,6 en 8 Plaza West
- Bijlage IV: 16-12-20 ARK vastgesteld
- Bijlage V: 18-02-13 PLAZA-West, deelverslag ark concept