



Haarlem

Hoofafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Plaza West Haarlem B.V.
T.a.v. de heer A.J. Kleinjan
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen
HKleinjan@debrugvastgoed.nl

Ontvangen op de
Rechtbank Noord-Holland
locatie Haarlem, Bestuur,
d.d. 30 JAN. 2018

Datum 9 januari 2018
Ons kenmerk 2016-05314
Contactpersoon mr. A.F. van Heusden-Verhoef
Doorkiesnummer 023-5113770 (niet op vrijdag)
E-mail a.v.heusden@haarlem.nl
Onderwerp ondergeschikte wijziging van de omgevingsvergunning voor gebouw VI Plaza West

Geachte heer Kleinjan,

Bij besluit van 17 januari 2017, verzonden 17 januari 2017, hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (gebouw VI Plaza West) op het perceel, kadastraal bekend sectie I nummer 5553, plaatselijk bekend Menno Simonsweg te Haarlem. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De vergunning is verleend onder het nummer 2016-05314.

Aanleiding

Op 4 augustus 2017 heeft uw gemachtigde een aanvulling op de bouw aanvraag ingediend. Omdat de vergunning reeds is verleend, hebben wij dit verzoek aangemerkt als een verzoek tot het aanpassen van de reeds verleende vergunning.

In uw verzoek geeft u aan dat de hoogte van het bouwplan wordt aangepast conform de maximaal toegestane hoogte in het bestemmingsplan. De hoogte van het bouwplan past daarmee binnen het bestemmingsplan en het gebouw wordt daarmee overeenkomstig de wensen van de omwonenden minder hoog.

Het aanpassen van de hoogte van het gebouw brengt de volgende aanpassingen in het bouwplan met zich mee:

- De gevels worden aan de buitenzijde op ondergeschikte onderdelen gewijzigd;
- Intern worden de (vlucht)trappen van en naar de eerste verdieping ondergeschikt gewijzigd;
- Op kelderniveau vervalt de toekomstige aansluiting op de gemeenschappelijke half verdiepte parkeergarage;
- De heipalen worden korter en de keldervloer krijgt een hogere belasting door de toenemende waterdruk;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem
www.haarlem.nl



- De ontsluiting van de parkeerkelder van gebouw 6 wordt mogelijk gemaakt middels een nieuw aan te leggen in- en uitrit tussen gebouwen 1 en 6.

Bij de aanvulling op de bouwaanvraag is een concept-terreintekening ingediend, waarop de te realiseren parkeerplaatsen op maaiveld, de her te planten bomen en de waterberging zijn aangegeven.

Beoordeling van het verzoek om wijziging van de verleende vergunning

Er is door omwonenden beroep ingesteld tegen de verleende omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is daarom nog niet onherroepelijk. Dat houdt in dat de verleende vergunning kan worden gewijzigd, voor zover er sprake is van ondergeschikte wijzigingen. Wij hebben daarom beoordeeld in hoeverre hier sprake van is.

Bij de vraag of een wijziging als ondergeschikte wijziging moet worden aangemerkt, zijn de omstandigheden van het geval van belang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- De aard en de omvang van de wijzigingen;
- De aard en omvang van de wijziging in relatie tot het gehele bouwplan;
- Het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan;
- De ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen en
- Of belangen van derden worden geschaad.

Op basis hiervan wij het volgende. De uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen wijzigt maar zeer beperkt. Het merendeel van de wijzigingen vindt ondergronds en/of intern plaats, zodat de ruimtelijke uitstraling hiervan marginaal is. De zichtbare wijzigingen aan het gebouw zijn daarbij, mede gelet op de omvang van het totale bouwplan niet ingrijpend en gelet op de grotendeels ongewijzigde verschijningsvorm van het gebouw, planologisch niet relevant.

Het wijzigen van het bouwplan hangt samen met het vervallen van de halfverdiepte parkeergarage, gebouw 7. Op zichzelf heeft dit invloed op de inrichting van het maaiveld, aangezien daar meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan wanneer gebouw 7 wel wordt gebouwd. Mede naar aanleiding van de ingediende bezwaren, is bij de beslissing op bezwaar echter al uitgegaan van parkeren op maaiveld. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte en de beoordeling van de vraag of er voldoende plaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein, is geen rekening gehouden met de bouw van gebouw 7, omdat dit gebouw ten tijde van de beslissing op bezwaar nog niet was vergund. Er is dit opzicht daarom geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke uitstraling ten opzichte van de beslissing op bezwaar. Ook het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijzigt niet.

De omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid). De strijdigheid met het bestemmingsplan was onder meer gelegen in een afwijking van de maximaal toegestane bouwhoogte met 10 %. Diverse omwonenden hebben, zowel in bezwaar als in beroep, bezwaar gemaakt tegen de overschrijding van de



maximaal toegestane hoogte met 10 %. Door de voorgestelde ondergeschikte wijziging van de vergunning, wordt de hoogte van het gebouw ten opzichte van het peil verlaagd met 10 % en wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de omwonenden tegen de hoogte van het bouwplan en de daarmee gepaard gaande afwijking van het bestemmingsplan.

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.

Het wijzigen van de omgevingsvergunning met het nummer 2016-05314

Gelet op het bovenstaande wijzigen wij de verleende omgevingsvergunning met het nummer 2016-05314 als volgt:

De volgende tekeningen en berekeningen komen te vervallen:

- Tekening DO2635-6-201 Doorsnede A-A en B-B V3 d.d. 20-12-2016;
- Tekening DO2635-6-103 Achtergevel + Binnen V3 d.d. 20-12-2016;
- Tekening DO2635-6-202 Doorsnede C-C V3 d.d. 20-12-2016;
- Tekening 2635 Ventilatioorosters kelder achtergevel d.d. 21-12-2016;
- Tekening 2635 Ventilatioorosters kelder achtergevel 1 d.d. 21-12-2016;
- Tekening DO2635-6-105 Linker + Rechter binnengevel d.d. 26-09-2016;
- Tekening DO2635-6-104 Linkerzijgevel + Binnen d.d. 26-09-2016;
- Tekening DO2635-6-102 Rechterzijgevel + Binnen d.d. 26-09-2016;
- Tekening DO2635-6-101 Voorgevel + Binnen d.d. 26-09-2016;
- Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016;
- Memo parkeren RHO adviseurs d.d. 13-09-2016;
- Tekening N-099 situatie d.d. 11-07-2016;
- Tekening Tijdelijke situatie parkeren d.d. 29-07-2016;
- Tekening 2635 Plattegrond kelder gebouw 1 en 6 (ongedateerd)ontvangen 05-08-2016;
- Tekening DO2635-6-001 Begane grond V4 d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-6-000 Kelder V4 d.d. 11-01-2017;
- Tekening situatietekening Brandweerinzet d.d. 20-12-2016.

In plaats daarvan worden de volgende tekeningen en berekeningen aan de vergunning toegevoegd:

- Tekening BP2635 BP meetwijze d.d. 03-08-2017;
- Brief van gemachtigde met toelichting op de wijziging d.d. 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-102 Rechterzijgevel Binnen, wijziging 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-104 Linkerzijgevel Binnen, wijziging 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-201 Doorsnede A-A en B-B, wijziging 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-202 Doorsnede C-C, wijziging 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-001 Begane grond, wijziging 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-101 Voorgevel Binnen, wijziging 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-000 Kelder, wijziging 04-08-2017;
- Memo Viro 13230-0016-00 memo wijziging ontwerp GB6, d.d. 04-08-2017;



Haarlem

4

- Tekening DO2635-6-103 Achtergevel Binnen, wijziging 04-08-2017;
- Tekening DO2635-6-105 Linker Rechter binnenzijgevel, wijziging 04-08-2017;
- Tekening N 995 Situatietekening parkeerkaart d.d. 08-08-2017;
- Rapport NYS005 Goudappel Coffeng: Parkeerbalans ontwikkeling Plaza West Haarlem d.d. 09-08-2017.
- Tekening DO2635-6-203 Doorsnede inrit d.d. 04-08-2017.

Voor zover de verleende omgevingsvergunning activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening betrekking heeft op het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met 10 %, komt dit gedeelte van de vergunning inclusief de daarop betrekking hebbende motivering te vervallen.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mr. H.H.T. de Boer,
Hoofd afdeling Omgevingsvergunning

Rechtsbescherming

Tegen de omgevingsvergunning van 17 januari 2017 met het nummer 2016-05314 is beroep ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland. Op grond van artikel 6:24 van de Algemene wet bestuursrecht, gelezen in samenhang met artikel 6:19, eerste lid, van die wet, wordt dit besluit van rechtswege geacht onderwerp te zijn van het geding.

EVE Architecten BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal
T 0548 – 65 69 50
F 0548 – 65 69 95
E info@eve-bv.nl
I www.eve-bv.nl



Gemeente Haarlem
Afdeling Vergunningen
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Ons kenmerk: U.16.614.AJF/2635

Datum: 4 augustus 2017

Onderwerp: Aanvulling bouwaanvraag gebouw 6, Plazawest (kenmerk 2016-05314)

Geachte dames, heren,

Aanleiding

Op 17 januari 2017 is de bouwaanvraag verleend voor gebouw 6 op het voormalige EKP terrein in Haarlem. Tegen deze vergunning is een bezwaar ingediend door de omwonenden. Volgens de omwonenden wordt (onder andere) aangegeven dat de toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Op basis van het bestemmingsplan heeft de gemeente echter vrijstelling op deze bouwhoogte verleend. Om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden ontvangt u een aanvulling op de bouwaanvraag, waarin de bouwhoogte is aangepast. In deze begeleidende brief ga ik nader in op gevolgen van de wijziging.

Aanleghoogte

In het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte gerelateerd aan het omringende peil van het maaiveld. In deze aanvulling is de aanleghoogte aangepast conform de meetwijze van het bestemmingsplan. De gebouwen worden daardoor minder hoog, conform de wensen van de omwonenden. Het gebouwconcept blijft echter ongewijzigd. De aanleghoogte bedraagt nu 0.794 + NAP. Als bijlage treft u een toelichting aan waarin inzichtelijk is gemaakt vanaf welk peil er gemeten dient te worden.

Ontwerp

De vloerhoogte ten opzichte van het omringende maaiveld is verminderd ten opzichte van de reeds afgegeven vergunning. Aan de buitenzijde leidt dit tot een ondergeschikte wijziging van de gevels. De gevelindelingen en het door de ARK goedgekeurde ontwerpconcept blijven ongewijzigd. De maatvoeringen van de entree pui zijn aangepast naar aanleiding van de aanpassing van de aanleghoogte. Intern leidt de aanpassing tot enkele ondergeschikte wijzigingen van de (vlucht)trappen van en naar de eerste verdieping. De verdiepingen 1 tot en met 5 blijven ongewijzigd. Op kelderniveau vervalt de toekomstige aansluiting op de gemeenteschappelijke half verdiepte parkeerkelder (gebouw 7).

Constructie

Door de wijziging van de aanleghoogte blijft het constructieconcept ongewijzigd. De wijziging van de aanleghoogte heeft wel gevolgen voor de heipalen en de keldervloer. De heipalen worden korter en de keldervloer krijgt een hogere belasting door de toenemende grondwaterdruk. Deze wijzigingen zijn als ondergeschikt te beschouwen. Bij deze aanvulling treft u een memo van de constructeur aan waarin de wijzigingen nader worden toegelicht. Conform de voorwaarde uit de vergunning ontvangt u de constructieve detailuitwerking voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Bouwbesluit

Het aanpassen van de aanleghoogte leidt niet tot een ontwerp dat niet voldoet aan de regels van het bouwbesluit. Op detailniveau moet de toetsing aangepast worden. Zo wordt bijvoorbeeld de vluchtroute korter door het aanpassen van de vluchtrappen.

In verband met de vakantieperiode ontvangt u deze toetsingen begin september.

Parkeren en verkeer

In de oorspronkelijke plannen was er een mogelijkheid opgenomen om, middels een aanvullende vergunning, een gemeenschappelijke half verdiepte parkeervoorziening (gebouw 7) te realiseren. Omdat deze parkeervoorziening aan zou gaan sluiten op meerdere gebouwen, was destijds gekozen voor eenzelfde aanleghoogte voor alle gebouwen met als gevolg dat gebouw 6 alleen met vrijstelling kon worden gerealiseerd. Nu er minder hoog wordt gebouwd is een gemeenschappelijke ondergrondse parkeervoorziening niet meer mogelijk. De gemeenschappelijke parkeervoorziening is echter geen onderdeel van deze bouwaanvraag.

De ontsluiting van de parkeerkelder van gebouw 6 wordt mogelijk gemaakt middels een nieuw aan te leggen in- en uitrit tussen gebouwen 6 en 8. Deze inrit wordt gezien als een bouwwerk geen gebouw zijnde en is in die zin ondergeschikt. De voormalige aansluiting op de gemeenschappelijke half verdiepte parkeervoorziening komt te vervallen. Op de bijgevoegde plattegronden is de in- en uitrit weergegeven.

U treft bij deze aanvulling een concept terreintekening aan waarop wordt aangegeven hoe het parkeren op het maaiveld is ingepast. Deze tekening is een nadere uitwerking van tekening 'telmodel tijdelijk situatie' welke is ingediend ten tijde van de behandeling van de bouwaanvraag.

De ontsluiting van het Plaza West terrein wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie.

Herplantingsplicht

Voor de bestaande bomen is een kapvergunning aangevraagd. Deze kapvergunning is verleend onder voorwaarde van een herplantplicht. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De te herplanten bomen zijn ingepast op de bijgevoegde concept terreintekening.

EVE Architecten BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal
T 0548 - 65 69 50
F 0548 - 65 69 95
E info@eve-bv.nl
I www.eve-bv.nl



Waterberging

Volgens het Waterhuishoudingsplan d.d. 6 september van LBA is een waterberging noodzakelijk. Op de concept terreintekening is te zien hoe deze waterberging is ingepast.

De opdrachtgever heeft ons gemachtigd alle werkzaamheden met betrekking tot deze aanvraag voor hen te verzorgen. Wij zijn derhalve het aanspreekpunt voor al uw inhoudelijke vragen, opmerkingen, verzoeken om aanvulling met betrekking tot deze aanvraag en de vergunning. Dit geldt ook voor eventuele overige aanvragen die in relatie staan tot deze aanvraag.

Als u nog vragen hebt, neemt u dan contact op met de heer ing. Lennaert Heet, bouwkundig tekenaar van ons kantoor, via telefoonnummer 0548-656950.

Wilt u bij al uw schriftelijke reacties ons kenmerk vermelden?

Met vriendelijke groet,

ing. Arie-Jan Fransen
Projectmanager