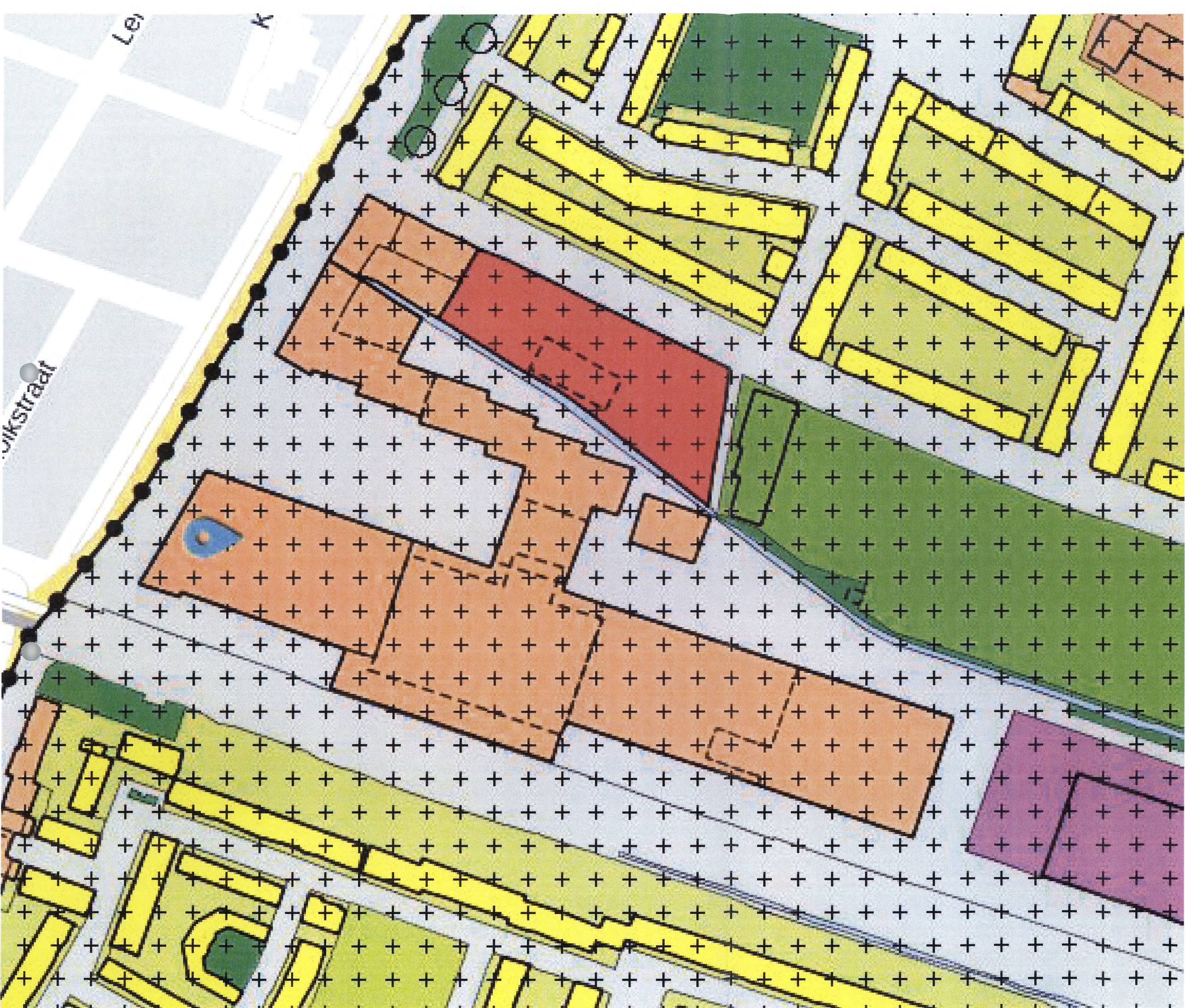




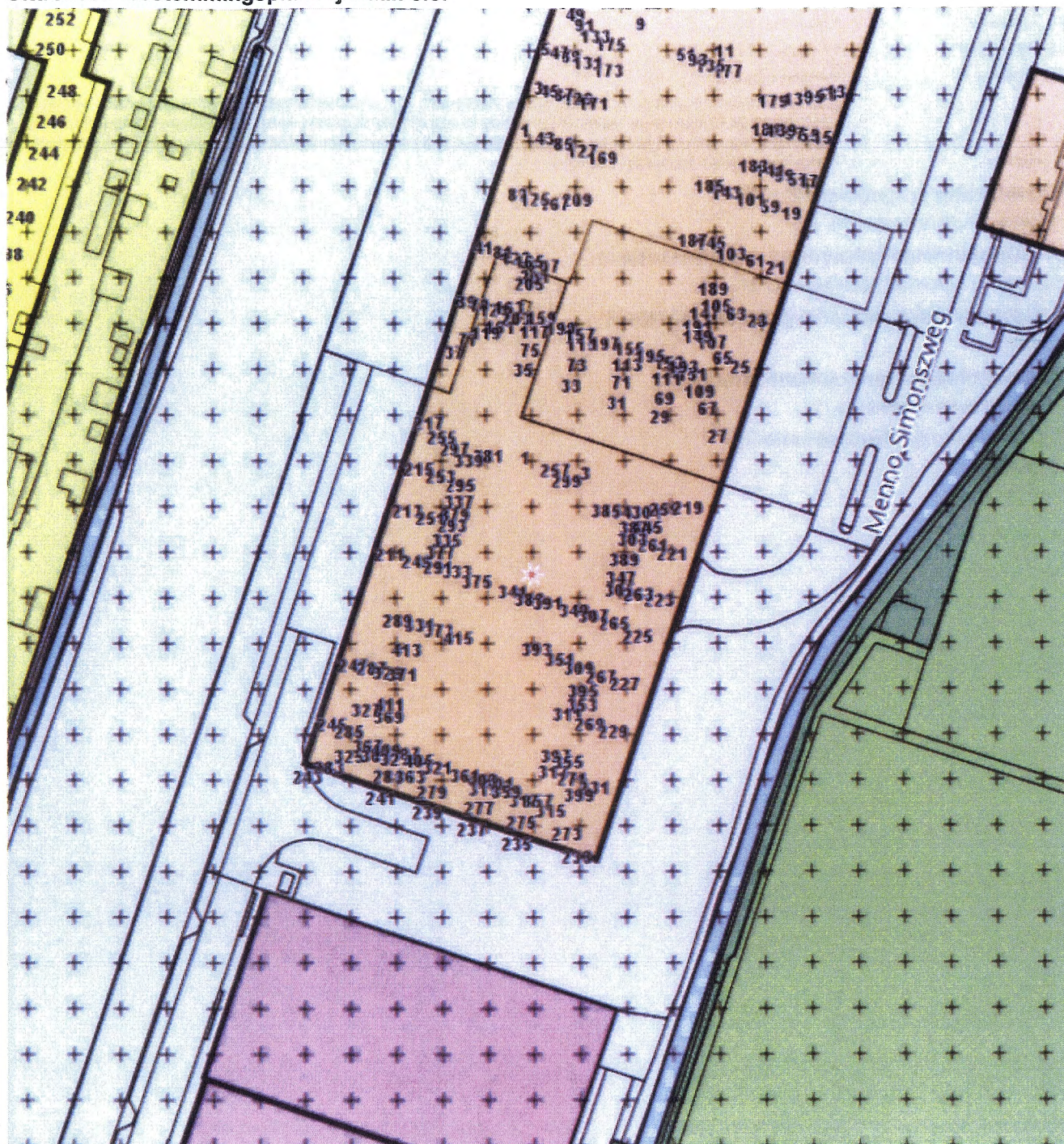
Haarlem

GEBOUW 5 PLAZA-WEST

1. Bestemmingsplan (voor zover relevant)
2. Aanvraag om omgevingsvergunning (inclusief relevante stukken)
3. Omgevingsvergunning
4. Bezwaarschriften
5. Advies van de vakafdeling aan de bezwarencommissie
6. Brief aan bezwaarden met toezending van een aantal stukken
7. Advies van vakafdeling aan college
8. Beslissing op bezwaar, inclusief verslag van de hoorzitting en advies van de bezwarencommissie



Uittreksel - bestemmingsplan Pijlslaan e.o.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1:1000

Datum: 24-3-2017

Legenda**Bestemmingsplan**

Plangrens

Dubbelbestemmingen

- Leiding
- Waterstaat
- Waarde

Aanduidingen

- Bouwwlak
- Funcieaanduiding
- Bouwaanduiding
- Maatvoering
- Figuur
- Gebiedsaanduiding

Enkelbestemmingen (1/2)

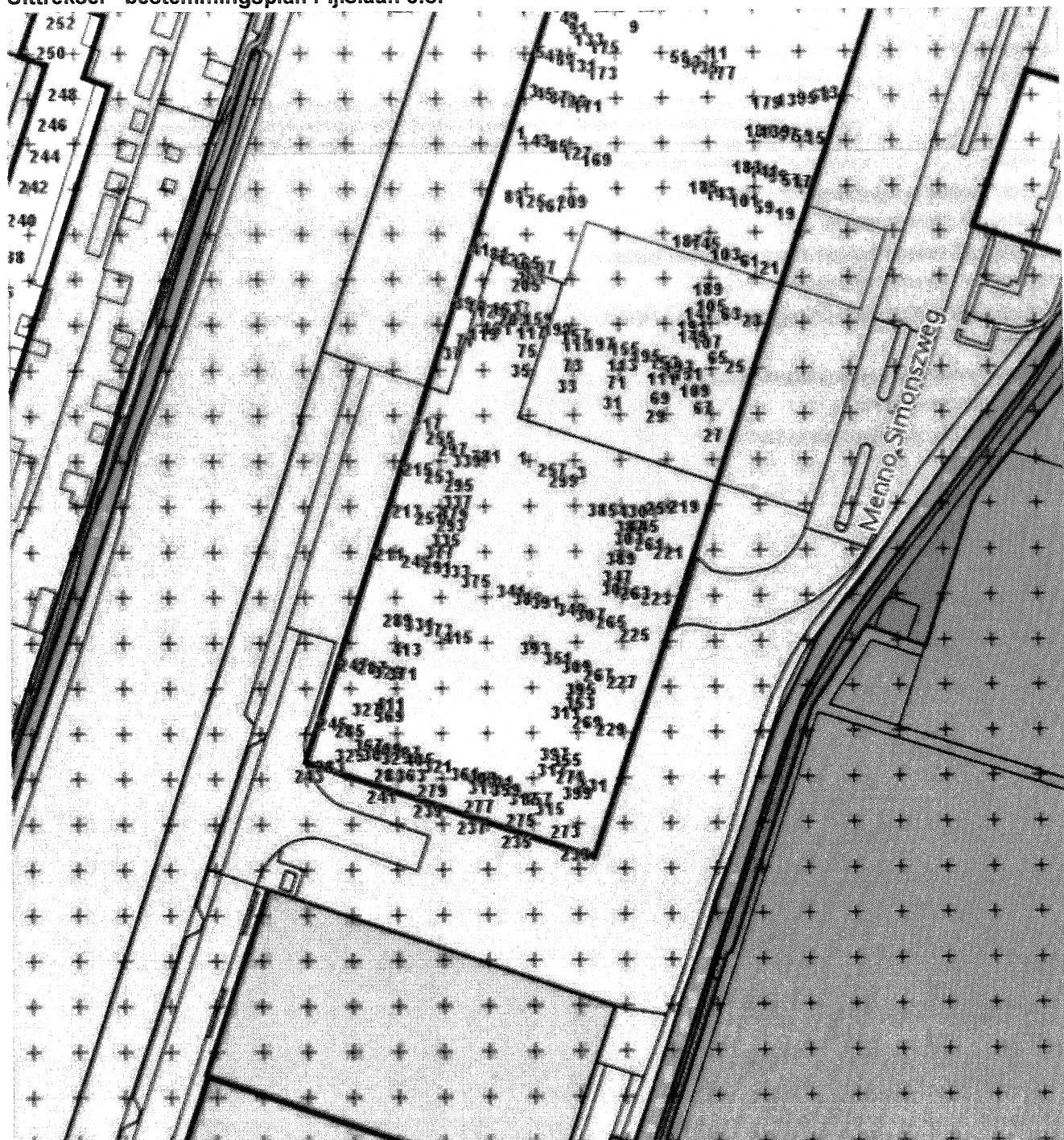
- Agrarisch
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Bedrijventerrein
- Bos
- Centrum
- Cultuur en ontspanning
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Gemengd
- Groen

Enkelbestemmingen (2/2)

- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Natuur
- Recreatie
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Woongebied
- Overig

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Uittreksel - bestemmingsplan Pijlslaan e.o.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1:1000

Datum: 24-3-2017

Legenda**Bestemmingsplan**

Plangrens

Dubbelbestemmingen

Leiding

Waterstaat

Waarde

Aanduidingen

Bouwvlak

Functieaanduiding

Bouwaanduiding

Maatvoering

Figuur

Gebiedsaanduiding

Enkelbestemmingen (1/2)

Agrarisch

Agrarisch met waarden

Bedrijf

Bedrijventerrein

Bos

Centrum

Cultuur en ontspanning

Detailhandel

Dienstverlening

Gemengd

Groen

Enkelbestemmingen (2/2)

Horeca

Kantoor

Maatschappelijk

Natuur

Recreatie

Sport

Tuin

Verkeer

Water

Wonen

Woongebied

Overig

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Bestemmingsplan informatie

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

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

Memo

Bestemming op gekozen lokatie

Gemengd - 6 Artikelnummer 8

Dubbelbestemming(en) op gekozen lokatie

Waarde - Archeologie 5 Artikelnummer 21

Functieaanduiding(en) op gekozen lokatie

wonen

Maatvoering(en) op gekozen lokatie

maximum bouwhoogte (m) 15

Bouwvlak op gekozen lokatie

bouwvlak

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

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

bouwhoogte van een bouwwerk

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

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

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

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

inhoud van een bouwwerk

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

oppervlakte van een bouwwerk

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

de hoogte van een windturbine

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

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

1.67 Peil:

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

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

Artikel 8 Gemengd - 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.1.1 Souterrain

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

8.1.2 Begane grond

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

8.1.3 Overige verdiepingen

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

8.2 Bouwregels

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

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bvo met een maximum van 50 m²;
- c. het totaal aan bvo detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m², waarvan maximaal 4000 m² voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m² bvo;
- d. het totaal aan bvo kantoor mag niet meer bedragen dan 13000 m²;
- e. het totaal aan bvo bedrijven mag niet meer bedragen dan 21000 m².

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

17.2 Bouwregels

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

17.3 Afwijken van de bouwregels

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

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

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

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

21.3 Nadere eisen

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

21.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 25 Algemene bouwregels

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

25.1 Bouwregels

25.1.1 Gebouwen

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

Dakkapellen

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

Kap en zadeldak

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

Opbouw (70-70)

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

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

Opbouw 1 (1 meter terugliggend)

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

Opbouw 2 (verlengen voordakvlak vanaf nok)

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

Opbouw 3 (opbouw vanaf nok)

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

Opbouw 4 (opbouw achter)

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

Rechtoptrekken achterzijde (90°)

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

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

25.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

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

25.2 Nadere eisen

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

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

25.3 Afwijken van de bouwregels

Kap en dakvorm

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

dakkapellen

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

dakopbouw

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

1 meter terugliggend (Opbouw 1)

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

dakterrassen

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

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

Formulierversie
2016.03

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2470515
Aanvraagnaam	BA 2635 Gebouw V Plaza West te Haarlem
Uw referentiecode	2635-V
Ingediend op	05-08-2016
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	De nieuwbouw van Gebouw V in het plan Plaza West te Haarlem
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Haarlem
Postadres:	Postbus 511 2003 PB Haarlem
Telefoonnummer:	023 511 5115
Contact per e-mail of contactformulier op de website:	antwoord@haarlem.nl
Website:	www.haarlem.nl
Contactpersoon:	Afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2016.03

Locatie

1 Adres

Postcode	2014SC
Huisnummer	101
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Menno Simonszweg
Plaatsnaam	Haarlem

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

☐ Ja
☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het betreft de locatie Menno Simonszweg (Plaza West) te Haarlem
----------------------------------	---

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

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

0

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

0

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

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

0

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

0

5 Oppervlakte bebouwd terrein

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

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

7 Gebruik

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

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. bouwterrein

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Wonen en commercieel
Zie toetsingen Deerns voor inhoud, gebruiksfuncties, bezettingsgraden en oppervlaktes.

8 Gebruiksfuncties

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

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	0		
Cel	0		
Gezondheidszorg	0		
Industrie	0		
Kantoor	0		
Logies	0		
Onderwijs	0		
Sport	0		
Winkel	0		
Overige gebruiksfuncties	0		

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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

Onderdelen**Materiaal****Kleur**

Gevels

- Plint gebouw

- Gevelbekleding

- Borstweringen

- Voegwerk

Kozijnen

- Ramen

- Deuren

- Luiken

Dakgoten en boeidelen

Dakbedekking

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Zie kleur- en materiaalstaat EVE Architecten.

Zie toetsingen Deerns voor inhoud, gebruiksfuncties,
bezettingsgraden en oppervlaktes.

10 Mondeling toelichten

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

☐ Ja☒ Nee

Bijlagen

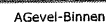
Formele bijlagen

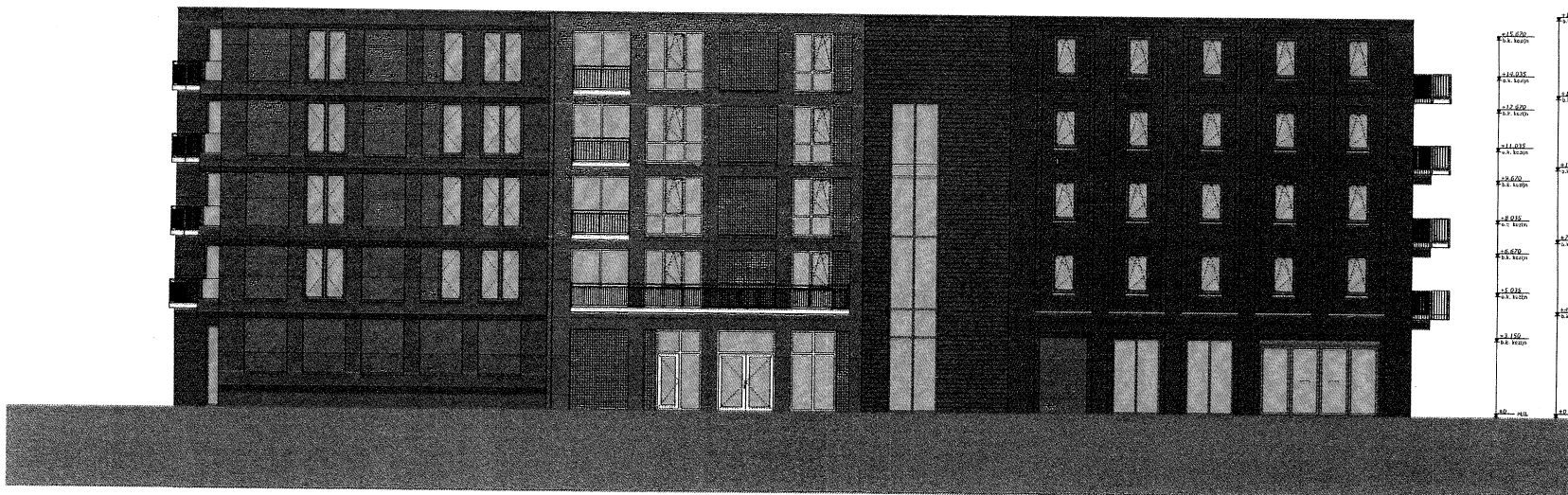
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
30mei16 Overzicht bodemonderzoeken	30mei16 Overzicht bodemonderzoek-en.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
1997 - KPN rapport_pdf	1997 - KPN rapport.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
2000 - NS Nader Bodemonderzoek_pdf	2000 - NS Nader Bodemonderzoek-.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
2001 - Geofox Rapport Verkennend_pdf	2001 - Geofox Rapport Verkennend.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
2007 - BK Evaluatierapport Bodemsanering	2007 - BK Evaluatierapport Bodemsanering.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
2007 - BK Ing Saneringsbodemonderzoek	2007 - BK Ing Saneringsbodemonderzoek.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
2013 - 259904-1_Rapport_BO_Westergrac	2013 - 259904-1_Rapport_BO_Westergracht.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
2013 - 259904-II_Rap00_VO_wandelboulevard	2013 - 259904-II_Rap00_VO_wandelboulevard-.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
2013 verkennend bodemonderzoek_pdf	2013 verkennend bodemonderzoek-.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
rapportage 16130-2-16176_pdf	rapportage 16130-2-16176.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
Verkennen bodemonderzoek Westergrac	Verkennen bodemonderzoek Westergracht.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
OpstelplaatsenBrandweer_Deerns160802_pdf	OpstelplaatsenBrandweer_Deerns1608-02.pdf	Brandveiligheid	2016-08-05	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
5-000 Kelder_pdf	5-000 Kelder.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Gegevens tunnelveiligheid Kwaliteitsverklaringen	2016-08-05	In behandeling
5-001 Begane grond_pdf	5-001 Begane grond.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-002 Verdieping 1_pdf	5-002 Verdieping 1.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-003 Verdieping 2_pdf	5-003 Verdieping 2.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-004 Verdieping 3_pdf	5-004 Verdieping 3.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-005 Verdieping 4_pdf	5-005 Verdieping 4.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-101 Voorgevel Binnen_pdf	5-101 Voorgevel Binnen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	2016-08-05	In behandeling
5-102 Rechtergevel Binnen_pdf	5-102 Rechtergevel Binnen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	2016-08-05	In behandeling
5-103 Achtergevel Binnen_pdf	5-103 Achtergevel Binnen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening	2016-08-05	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand		
5-104 Linkerzijgevel Binnen_pdf	5-104 Linkerzijgevel Binnen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	2016-08-05	In behandeling
5-105 Linker Rechter binnengevel_pdf	5-105 Linker Rechter binnengevel.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-201 Doorsnede A-A en B-B_pdf	5-201 Doorsnede A-A en B-B.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-202 Doorsnede C- C_pdf	5-202 Doorsnede C- C.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
5-301 PrincipeDetails_pdf	5-301 PrincipeDetail- s.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
179_2635ProgrammaEn- fasering_160707_pdf	179_2635Progra- mmaEnfasering_1- 60707-.pdf	Anders	2016-08-05	In behandeling
180_2635_Detailsbal- konhekkken_160707_pdf	180_2635_Detailsbal- konhekkken_16070- 7.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	2016-08-05	In behandeling
189_2635TijdelijkeSituat- ie_160729_pdf	189_2635TijdelijkeS- ituatie_160729.pdf	Anders	2016-08-05	In behandeling
10_099 N-099_pdf	10_099 N-099.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
10_100 N-100_pdf	10_100 N-100.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling
13230_2005_Gebouw 5Constructie_pdf	13230_2005_Gebouw 5Constructie.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2016-08-05	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
160805_BrfGemAanvrOmgVerg_V_2635_.pdf	160805_BrfGemAanvrOmgVerg_V_2635.pdf	Anders	2016-08-05	In behandeling
1604005BOPlaza-west_.pdf	1604005BOPlaza-west.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2016-08-05	In behandeling
10151732v2 Haarlem Westergracht 002_.pdf	10151732v2 Haarlem Westergracht 002.pdf	Anders	2016-08-05	In behandeling
Volmacht_ONDER-TEKEND_.pdf	Volmacht_ONDER-TEKEND.pdf	Anders	2016-08-05	In behandeling





Linkerzijgevel



LZGevel-Binnen

Legenda

Het ontwerp blijft te allen tijde eigendom van EVE Architecten B.V.
Voor alle werkzaamheden van EVE Architecten B.V. is de OMR 2011
van toepassing.

Alle voetingslagen dienen door EVE Architecten B.V. te worden
gevestigd.

Het ontwerp dient te geschieden overeenkomstig de eisen van het
Bouwbesluit 2012, zoals deze luidt ten tijde van de indiening van de
bouwtoelating.

De constructie dient te worden uitgevoerd volgens de tekening en
afwijkingen van de constructeur.

Bouwregels

- Bouwregels dienen te worden aangehouden conform Bouwbesluit 2012

- Keuken, deuren en ramen in de buitenzijde schiedingsconstructie

- Indien een brandveiligheidsdicht conform Bouwbesluit 2012, Art. 7.15

- Glas langere tijd met * dient te worden uitgevoerd conform
verordening en NEN 3999.

Isolatie

- Elektrische aansluitingen conform Bouwbesluit 2012, Art. 6.2 in afstemming
met lokale regelgeving.

- Gevelisolatie aansluitingen conform Bouwbesluit 2012, Art. 6.2.

- Drenkwater- en watervoorzieningen aansluiten conform Bouwbesluit
2012, Art. 6.2.

- Prijs- en/of andere aansluitingen conform Bouwbesluit 2012, Art. 6.4.

- Technische tekening- en/of andere aansluitingen

Deze tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

EVE Architecten B.V.
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal
T: 0548-65 69 50
E: info@eve-bv.nl
I: www.eve-bv.nl
KVKnr.: 08098089



Project
PWN - Gebouw 5
Meno Simonsweg 101
2014XA Haarlem

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

Hoofdartitect
Ir. Edwin van Elk

Projectmanager
Ing. Arie-Jan Fransen

Bouwkundig tekenaar
Ing. Lennert Heut (JK)

Datum getekend
5 augustus 2016

Datum gewijzigd
26 september 2016
21 september 2016

Tekening
Linkerzijgevel+ Binnen

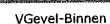
Status
Definitief

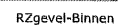
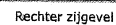
Formaat
A1

Schaal
1:100

Voor akkoord

(hoofd)architect projectmanager opdrachtgever



[illegible]

Dr. Art Gasson & V.
Ernst Machstraße 2
Postbox 115
7040 AC Nijmegen
Tel: 0548-65 69 10
E: info@artgasson.nl
E: www.artgasson.nl
Fax: 0548-65 69 09



Project
PWII - Getowm 5
Mario Simonsweg 101
3044 AK, Rotterdam

Opdrachtgever
Plaza West Hazelem B.V.
Zwaartweg 1
7731 BC Ommen

Hoofdarchitect
ir. Edwin van Eik

Projectmanager

Bouwkundig tekenaar

Datum oetkeend

Datum getekend
5 augustus 2016

Datum gewijzigd
26 september 2018

23 September 2014

Tekening

Rechtsgewert: + Binnen
Status:

Status
Definit

Formaat
A4

Schaal

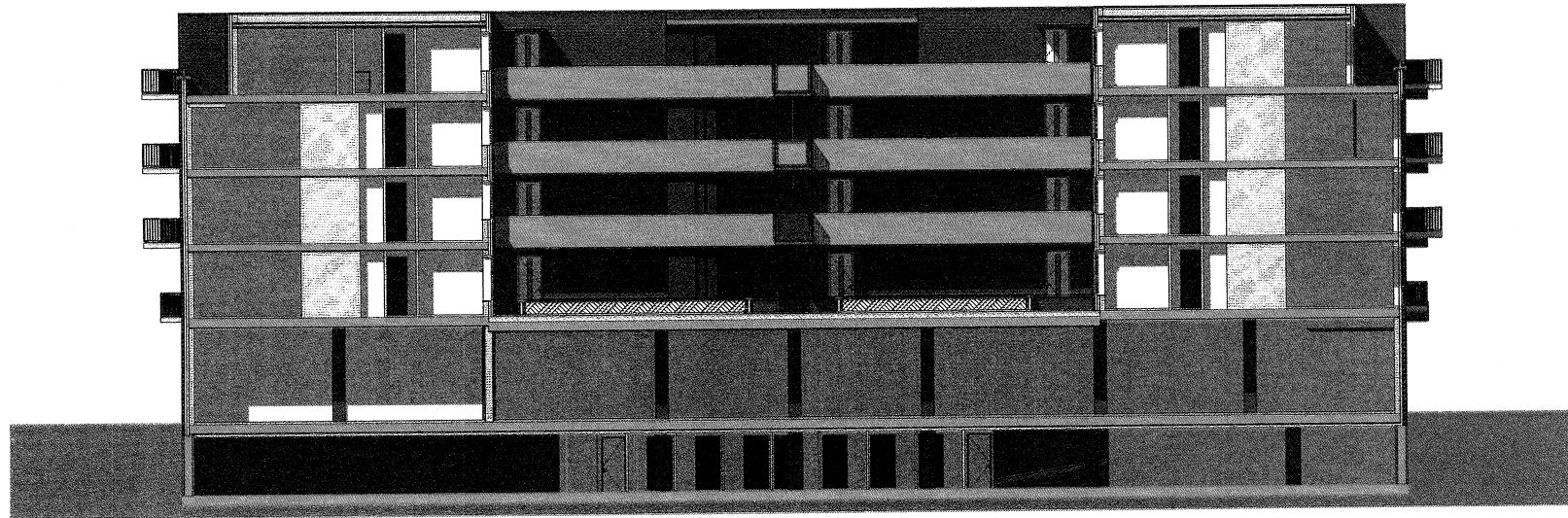
Voor akke

Chapman, R. W. 1997. *Phylogenetic Systematics*. Sinauer Associates, Inc., Sunderland, Massachusetts.

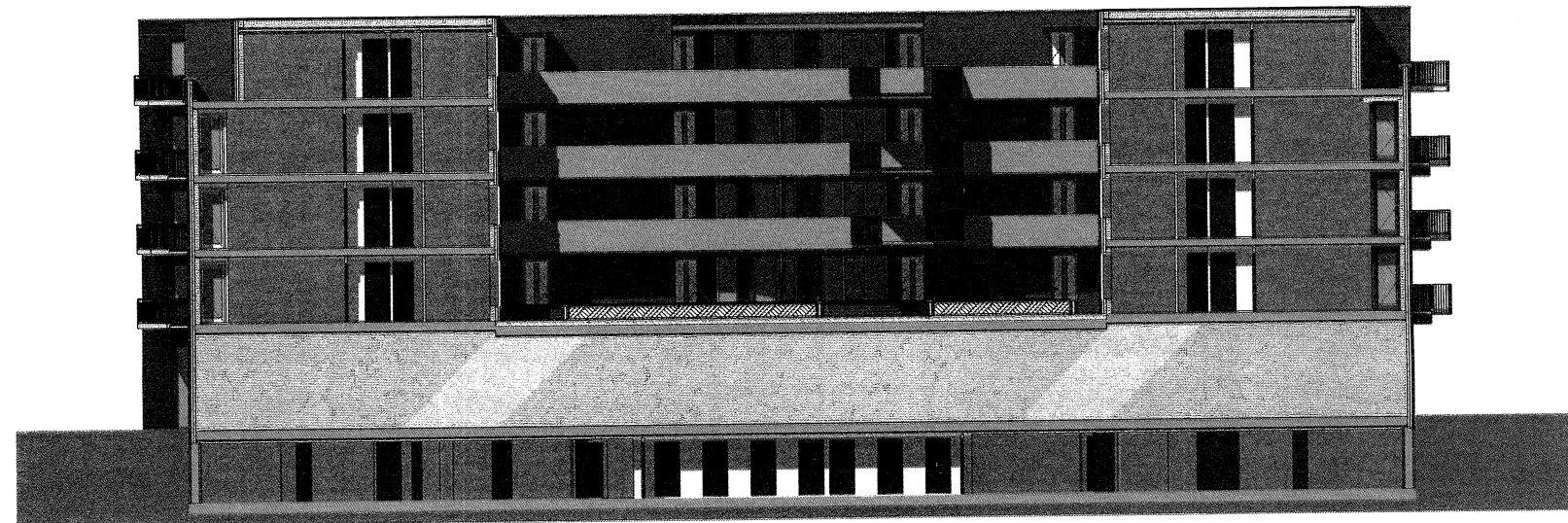
(continued)

U

DO2635-5-102
DEFINITIEF ONTWERP



BinnenGevel Rechts



BinnenGevel Links

Legende

Het ontwerp blijft te allen tijde eigendom van EVE Architecten B.V.
Voor alle werkzaamheden van EVE Architecten B.V. is de OMR 2011 van toepassing.

Alle wijzigingen dienen door EVE Architecten B.V. te worden goedgekeurd.

Het Bouwbesluit dient te worden overgenomen op de wijze van het Bouwbesluit 2012, zolang dat niet ten tijde van de de aanpak van de bouwvergunning.

De constructie dient te worden uitgevoerd volgens de tekening en berekening van de constructeur.

Bouwkwaliteit

- Bouwkwaliteit dient te worden aangebracht conform Bouwbesluit 2012, Afd. 6.2.
- Keuken, baden en ramen in de uiterste buitenmuurconstructie moeten een minimumverval van 1:100 zijn.
- Glas aangebracht met "A" dient te worden uitgevoerd conform verordening van 1998 1200.

Installaties

- Elektrische aansluitingen conform Bouwbesluit 2012, Afd. 6.2 in afstemming met de installatie.
- Gasvoorziening aansluiting conform Bouwbesluit 2012, Afd. 6.2.
- Drinkwater en watervoorziening aansluiting conform Bouwbesluit 2012, Afd. 6.2.
- Principe tekening aansluiting conform Bouwbesluit 2012, Afd. 6.4. Definieerbare tekening volgens de tekening.

De eigen bouwverantwoordelijkheid (aansprakelijkheid) en de houder niet bestemd voor de uitvoering.

Start documenten

De tekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

EVE Architecten B.V.

Definitief ontwerp met de datum: 24 juni 2016

Definitief tekening: en definitief met de datum: 29 juli 2016

Van:

Constructie rapport: 4 juli 2016

Indien een van de bovenstaande documenten is vervuld, dan zijn de aanpak en de aanpak niet op de tekening tekening.

Bevoegd stichtingen

1	Hoofdwand	2	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
3	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	4	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
5	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	6	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
7	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	8	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
9	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	10	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
11	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	12	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
13	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	14	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
15	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	16	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
17	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	18	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
19	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	20	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
21	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	22	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
23	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	24	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
25	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	26	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
27	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	28	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
29	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	30	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
31	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	32	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
33	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	34	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
35	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	36	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
37	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	38	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
39	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	40	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
41	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	42	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
43	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	44	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
45	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	46	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
47	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	48	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
49	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	50	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
51	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	52	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
53	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	54	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
55	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	56	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
57	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	58	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
59	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	60	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
61	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	62	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
63	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	64	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
65	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	66	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
67	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	68	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
69	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	70	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
71	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	72	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
73	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	74	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
75	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	76	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
77	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	78	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
79	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	80	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
81	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	82	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
83	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	84	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
85	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	86	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
87	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	88	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
89	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	90	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
91	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	92	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
93	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	94	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
95	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	96	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
97	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	98	Ruimte v.a.v. vloerconstructie
99	Ruimte v.a.v. vloerconstructie	100	Ruimte v.a.v. vloerconstructie

Bevoegd bouwbedrijf

1	Gevelsteen	2	Digwasmachine beton
3	Kalkzandsteen	4	Gevelsteen beton
5	Kalkzandsteen drager	6	Prefab beton
7	Stoelbouwsteen	8	Prefab beton gewapend
9	Stoelbouwsteen dragend	10	Colomsten
11	Isolatie	12	Opstapstenen

EVE Architecten B.V.
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7940 AC Nijmegen
T: 0248-65 59 50
E: info@eve-bv.nl
I: www.eve-bv.nl
KvKnr.: 08298089



Project

PWH - Gebouw 5
Menno Simonsweg 101
2014XA Haarlem

Opdrachtgever

Plaza West Haarlem B.V.
Zwolsseweg 1
7731 BC Ommen

Hoofddirectie

Ir. Edwin van Elk

Projectmanager

ing. Arie-Jan Fransen

Bouwkundig tekenaar

ing. Lennart Hees (JK)

Datum getekend

5 augustus 2016

Datum gewijzigd

24 september 2016

21 september 2016

Tekening

Linker + Rechter binnengevel

Status

Definitief

Formaat

A1

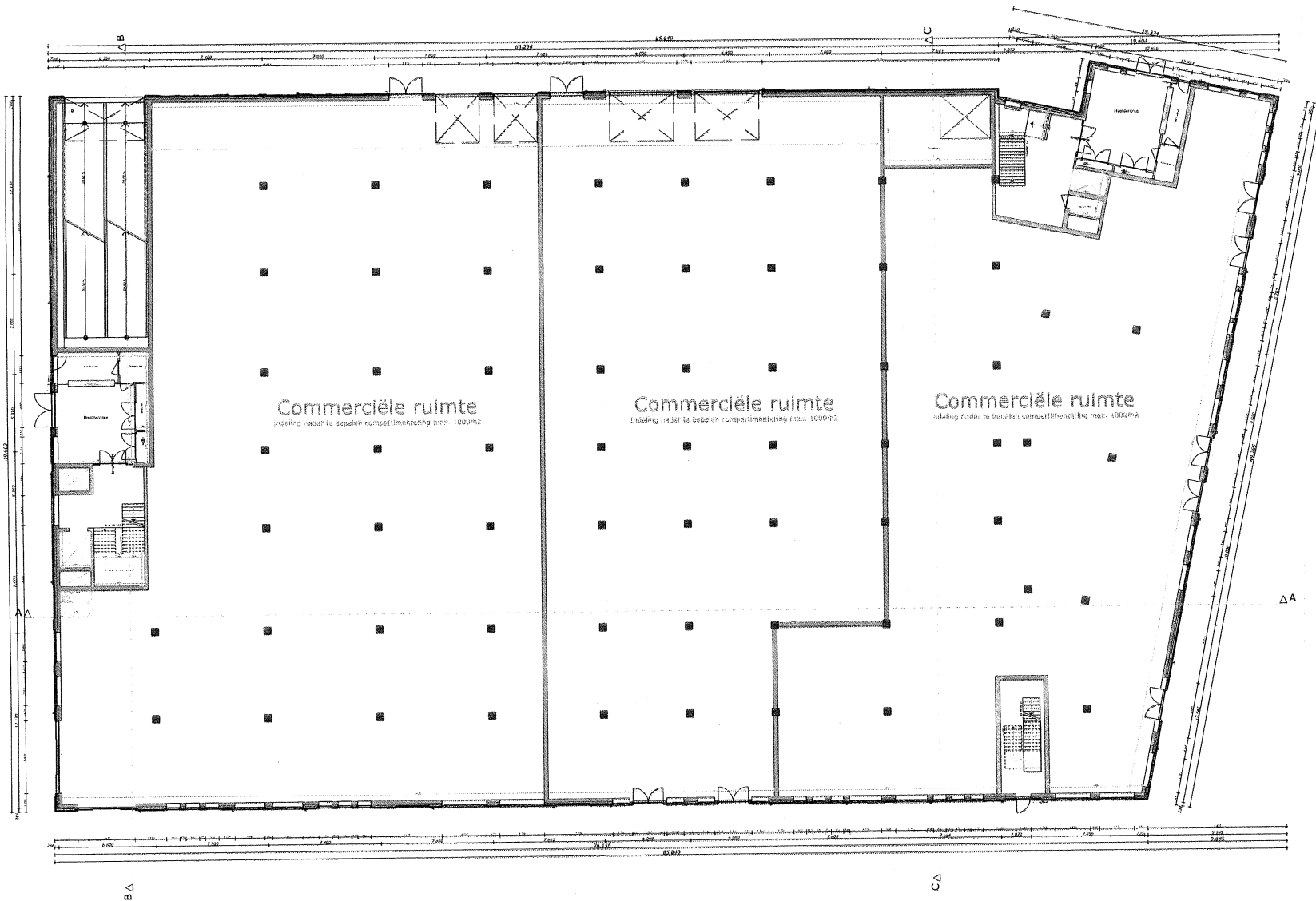
Schaal

1:100

Voor akkoord

(hoofddirectie) (projectmanager) (opdrachtgever)

DO2635-5-105
DEFINITIEF ONTWERP



Verklaring
 Het ontwerp is opgesteld op basis van de gegevens van de opdrachtgever. De afwezigheid van fouten aanvaardt de afnemer. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp.

Verklaring
 Het ontwerp is opgesteld op basis van de gegevens van de opdrachtgever. De afwezigheid van fouten aanvaardt de afnemer. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp.

Verklaring
 Het ontwerp is opgesteld op basis van de gegevens van de opdrachtgever. De afwezigheid van fouten aanvaardt de afnemer. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp.

Verklaring
 Het ontwerp is opgesteld op basis van de gegevens van de opdrachtgever. De afwezigheid van fouten aanvaardt de afnemer. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp. Het ontwerp is niet gebaseerd op een bestaand ontwerp.

Legend

1. Hoofdingang	2. Hoofdingang	3. Hoofdingang	4. Hoofdingang
5. Hoofdingang	6. Hoofdingang	7. Hoofdingang	8. Hoofdingang
9. Hoofdingang	10. Hoofdingang	11. Hoofdingang	12. Hoofdingang
13. Hoofdingang	14. Hoofdingang	15. Hoofdingang	16. Hoofdingang
17. Hoofdingang	18. Hoofdingang	19. Hoofdingang	20. Hoofdingang
21. Hoofdingang	22. Hoofdingang	23. Hoofdingang	24. Hoofdingang
25. Hoofdingang	26. Hoofdingang	27. Hoofdingang	28. Hoofdingang
29. Hoofdingang	30. Hoofdingang	31. Hoofdingang	32. Hoofdingang
33. Hoofdingang	34. Hoofdingang	35. Hoofdingang	36. Hoofdingang
37. Hoofdingang	38. Hoofdingang	39. Hoofdingang	40. Hoofdingang
41. Hoofdingang	42. Hoofdingang	43. Hoofdingang	44. Hoofdingang
45. Hoofdingang	46. Hoofdingang	47. Hoofdingang	48. Hoofdingang
49. Hoofdingang	50. Hoofdingang	51. Hoofdingang	52. Hoofdingang
53. Hoofdingang	54. Hoofdingang	55. Hoofdingang	56. Hoofdingang
57. Hoofdingang	58. Hoofdingang	59. Hoofdingang	60. Hoofdingang
61. Hoofdingang	62. Hoofdingang	63. Hoofdingang	64. Hoofdingang
65. Hoofdingang	66. Hoofdingang	67. Hoofdingang	68. Hoofdingang
69. Hoofdingang	70. Hoofdingang	71. Hoofdingang	72. Hoofdingang
73. Hoofdingang	74. Hoofdingang	75. Hoofdingang	76. Hoofdingang
77. Hoofdingang	78. Hoofdingang	79. Hoofdingang	80. Hoofdingang
81. Hoofdingang	82. Hoofdingang	83. Hoofdingang	84. Hoofdingang
85. Hoofdingang	86. Hoofdingang	87. Hoofdingang	88. Hoofdingang
89. Hoofdingang	90. Hoofdingang	91. Hoofdingang	92. Hoofdingang
93. Hoofdingang	94. Hoofdingang	95. Hoofdingang	96. Hoofdingang
97. Hoofdingang	98. Hoofdingang	99. Hoofdingang	100. Hoofdingang

Projectgegevens
 DE Architectuur B.V.
 Eerste Plantenlaan 1
 Postbus 111
 7410 AC Nijmegen
 T: 0251-61 00 00
 E: info@de-architectuur.nl
 W: www.de-architectuur.nl

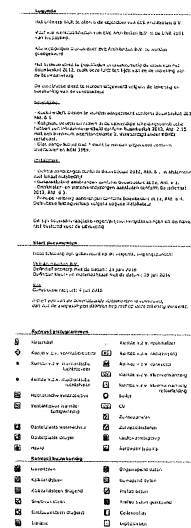
Project
 PWT - Gebouw 5
 Melis Stroomweg 101
 3200 AA Rotterdam

Opdrachtgever
 Plaza West Houten B.V.
 Drechtweg 1
 7731 BC Ommen

Hoofddirectie
 Ir. Edwin van der
 Projectmanager
 ing. Anja van der

Bouwkundig tekenaar
 ing. Constanze Hout
 Datum getekend
 5 augustus 2016
 Datum gewijzigd
 16 oktober 2016
 24 oktober 2016
 30 november 2016

Tekening
 Opdracht
 Status
 Formaat
 A4
 Schaal
 1:100
 Voor akkoord

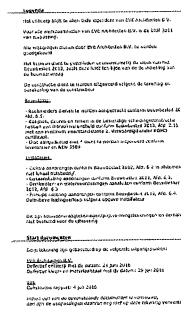


EYE Amsterdam N.V.
 EYE Management B.V.
 Postbus 103
 1044 GC Amsterdam
 T +31 (0)20 674 4000
 F +31 (0)20 674 4001
 E info@eye.nl
 W www.eyenl.nl
 KVK 090270628

Project
 PERIT - Getrouw 5
 Marina Zeldowiczweg 121
 1074 XG Amsterdam
Opdrachtgever
 PACT West Huisden 5 v.
 6516 KX Huisden
 7731 BC Dornum

Hoofdaanvraag
 n. Edwin van Elk
Projectmanagement
 ing. Anja-Lies Postma
Bouwkundig tekenaar
 ing. Leonard Peutz [x4]
Datum goedkeuring
 2 augustus 2018
Datum gewijzigd
 26 november 2018
 26 november 2018
 26 november 2018

Tekening
 Versie 1.0
Status
 Doelwit
Formaat
 A4
Schaal
 1:100
Voor akkoord



Hauptstadt	
1	Brüssel
2	Königs- u. v. Löwenstein
3	Köln
4	Frankfurt a. M.
5	München
6	Stuttgart
7	Hamburg
8	Berlin
9	Düsseldorf
10	Leipzig
11	Wien
12	Prag
13	Paris
14	London
15	Madrid
16	Lissabon
17	Brüssel
18	Brüssel
19	Brüssel
20	Brüssel
21	Brüssel
22	Brüssel
23	Brüssel
24	Brüssel
25	Brüssel
26	Brüssel
27	Brüssel
28	Brüssel
29	Brüssel
30	Brüssel
31	Brüssel
32	Brüssel
33	Brüssel
34	Brüssel
35	Brüssel
36	Brüssel
37	Brüssel
38	Brüssel
39	Brüssel
40	Brüssel
41	Brüssel
42	Brüssel
43	Brüssel
44	Brüssel
45	Brüssel
46	Brüssel
47	Brüssel
48	Brüssel
49	Brüssel
50	Brüssel
51	Brüssel
52	Brüssel
53	Brüssel
54	Brüssel
55	Brüssel
56	Brüssel
57	Brüssel
58	Brüssel
59	Brüssel
60	Brüssel
61	Brüssel
62	Brüssel
63	Brüssel
64	Brüssel
65	Brüssel
66	Brüssel
67	Brüssel
68	Brüssel
69	Brüssel
70	Brüssel
71	Brüssel
72	Brüssel
73	Brüssel
74	Brüssel
75	Brüssel
76	Brüssel
77	Brüssel
78	Brüssel
79	Brüssel
80	Brüssel
81	Brüssel
82	Brüssel
83	Brüssel
84	Brüssel
85	Brüssel
86	Brüssel
87	Brüssel
88	Brüssel
89	Brüssel
90	Brüssel
91	Brüssel
92	Brüssel
93	Brüssel
94	Brüssel
95	Brüssel
96	Brüssel
97	Brüssel
98	Brüssel
99	Brüssel
100	Brüssel

EVE Architecture B.V.
 Small Pijnsteed 2
 Postbus 115
 3720 AC Nijmegen
 T: 0544-65 69 30
 E: info@eve-nl.nl
 W: www.eve-nl.nl
 KVK: 06290559



eve
 ARCHITECTURE

Project
FWII - Gebouw 5
Menne Simonsweg 101
2014XA Haarlem

Opdrachtgever
Piaa West Haarlem B.V.
Zwaluwweg 1
3731 BC Groot-
Zaandijk

Hoofdarchitect

Projectmanager

Bouwkundig tekenaar

Datum getekend

Datum gewijzigd
20 augustus 2016

26 October 2016
22 October 2016

Tokening

Versifying 2

Status

Formaat
40

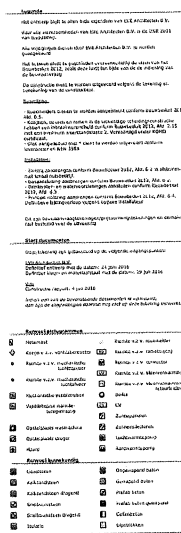
School
2100
Voor akkoord

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

(PaaS)@GUSICS **@GUSTICMANAGER** **@GUSTICHANGE**

DO2635-5-003

 DEFINITIEF ONTWERP



EVE Architecten B.V.
 Emag Pleinstraat 2
 Postbus 115
 7440 AC Nijmegen
 T: 0248-55 69 50
 E: info@eve-arch.nl
 E: verkoop@eve-arch.nl
 Kvk.nr.: 54076059


eve
 ARCHITECTEN

Project
FWH - Getow 5
Menne Strasseweg 101
2014XA Haarlem

Opdrachtgever
Plaza West Hordem B.V.
Zwitsersweg 1
7731 BC Gennep

Hoofdarchitect
ir. Edwin van Elk

Projectmanager

Bouwkundig toekenaar
ing. Lambert Heest (JK)

Datum getekend
5 augustus 2016

Datum gewijzigd
26 september 2016

Tekening
Verdripping 4

Verd'eping 4

Status
Dupletstaf

Formaat
1/2

Formaat
40

Schaal
1:100

Voor akkoord

[hust@uic.edu](mailto:(hust)@uic.edu)
projectmanager@uic.edu
sp@uic.edu

Plaza West Haarlem

Waterhuishoudingsplan

Datum 6 september 2016

Verantwoording

Titel	Plaza West, Haarlem
Opdrachtgever	Plaza West, Haarlem BV
Contactpersoon	ir. J.W.G.A. Oude Bos
Auteur(s)	ir. A.J. (Aart) van Hell
Aantal pagina's	11 pagina's (exclusief losse bijlagen)
Datum	6 september 2016
Handtekening	

Colofon

LBA Civiel B.V.
Barkenkamp 5
7141 EL Groenlo
Telefoon: +31544 37 78 80
E-mail: Info@lbaprojectbureau.nl

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij LBA Civiel BV.

Inhoud

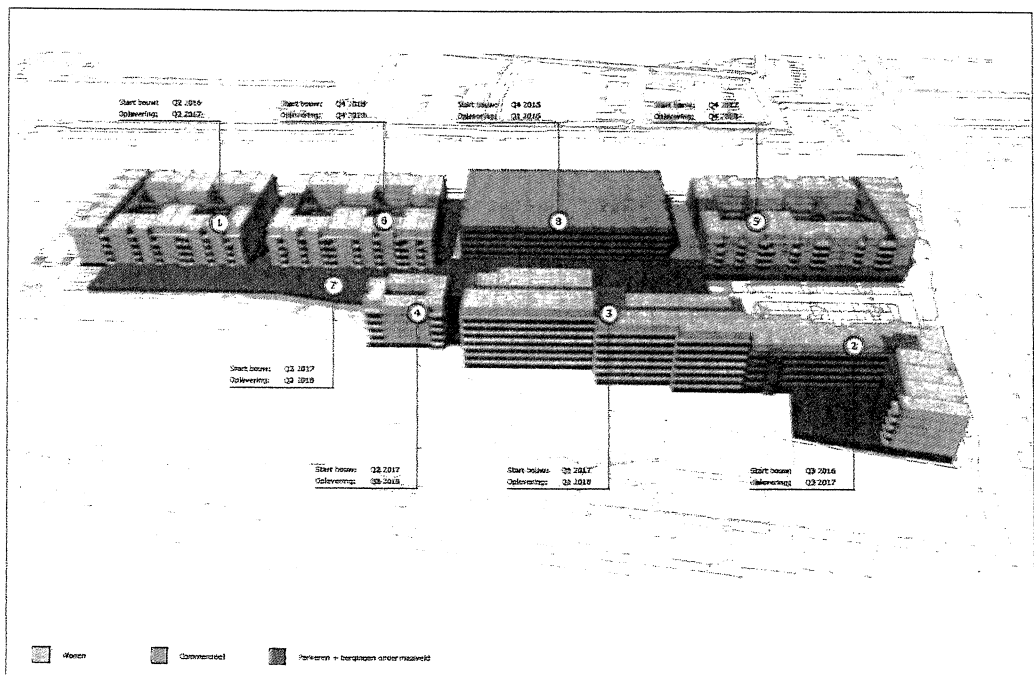
Verantwoording en colofon	2
1 Inleiding	4
1.1 Situatie.....	4
1.2 Opdracht en afbakening	4
2 Uitgangspunten	5
2.1 Gegevens	5
2.2 Waterparagraaf (bestemmingsplan)	5
2.3 Aan- en afkoppelen verhard oppervlak	6
2.4 Nationaal bestuursakkoord water	7
2.5 Oppervlaktewater.....	7
3 Waterhuishouding	8
3.1 Aanleg oppervlaktewater	8
3.1.1 Watercompensatie.....	8
3.1.2 Waterpeil.....	8
3.2 Maaiveldhoogte	9
3.3 Grondwater	9
3.4 Bodem	9
3.5 Invloed van de parkeergarage	10
3.6 Drooglegging en ontwatering	10
4 Conclusies.....	11

1 Inleiding

1.1 Situatie

Plaza West BV ontwikkelt in Haarlem de locatie Plaza West. Het plan Plaza West omvat een winkelcentrum, kantoorlocaties en appartementencomplexen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een waterhuishoudingsplan nodig. Specifiek onderdeel van dit waterhuishoudingsplan betreft de vraag of de te realiseren ondergrondse parkeergarage geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding in de omgeving.



Figuur 1: Overzicht bouwplannen Plaza West

1.2 Opdracht en afbakening

Plaza West Haarlem BV heeft aan LBA Projectbureau in onderaanneming opdracht verleend tot het opstellen van het waterhuishoudingsplan.

2 Uitgangspunten

2.1 Gegevens

Bij het opstellen van dit plan zijn de volgende gegevens en bronnen gebruikt:

- Bestemmingsplan: "2635 BP Pijlsaan e.o., Gemeente Haarlem, 18-11-2015"
- Stedenbouwkundig plan: "Plaza West Haarlem, Eve Architecten, 2-11-2015"
- Uitwerkingsplan EKP
- Tekening 10_100.DWG

2.2 Waterparagraaf (bestemmingsplan)

In het bestemmingsplan is het beleidskader o.a. met betrekking tot de waterhuishouding geschetst. Dit beleidskader is in de waterparagraaf (eveneens onderdeel van het bestemmingsplan) verder uitgewerkt in specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten.

Het beleidskader is in grote lijnen als volgt:

- De nieuwe Waterwet. Landelijke wetgeving sinds 2009 die o.a. het beheer regelt van grond- en oppervlaktewater en de samenhang verbetert tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening
- Het Waterbeheerplan Rijnland. Ambities van het hoogheemraadschap met betrekking tot (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water en (3) gezond water
- Keurverordening Rijnland. Gebods- en verbodsbepalingen van het hoogheemraadschap met betrekking tot het uitvoeren van werken in en rond watergangen en waterkeringen.
- Rijnland's beleid Rioleringsplan en afvalwater.
- Integraal Waterplan Haarlem. Heeft als hoofddoel het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem
- Gemeentelijk Rioleringsplan. Beleidsregels van gemeente Haarlem betreffende de riolering. Sinds de nieuwe Waterwet (2009) is ook beleid opgenomen betreffende overlast van grond- en oppervlaktewater
- Compensatieregeling. Dit betreft een algemene regel van hoogheemraadschap en de gemeente betreffende het compenseren in wateroppervlak bij toename van de verharding. Het te compenseren oppervlak bedraagt 15% van de verhardingstoename.

In de waterparagraaf staan verder voor het plangebied de volgende specifieke uitgangspunten benoemd:

- Overeenkomstig de Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 5 m
- In Haarlem zijn de grondwaterstanden over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt veelal drainage toegepast

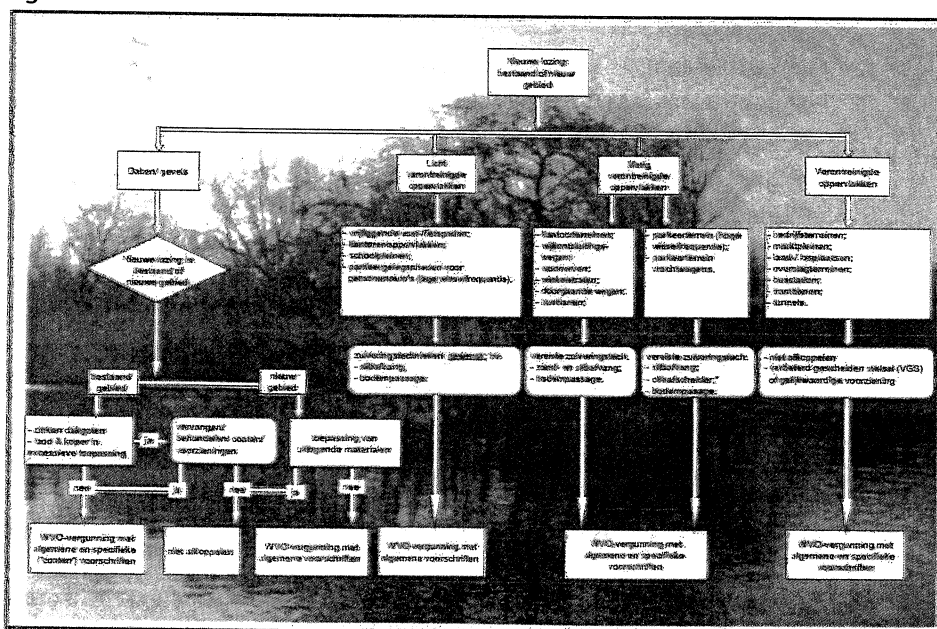
- In het gebied bevindt zich, in de huidige situatie, een gemengd rioolstelsel. In het kader van het bestemmingsplan is het niet verplicht gesteld om verhard oppervlak af te koppelen. (dit is in het bestemmingsplan niet mogelijk)
- Het boezemstelsel wordt gebruikt om de hoeveelheden water in het gebied te reguleren. In de Rijnlandse Boezem wordt een waterpeil van NAP -0,60 m gehanteerd.
- Bij een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak dient een oppervlakte ter grootte van 15% van de toename aan wateroppervlak te worden gerealiseerd. Te dempen wateroppervlak dient voor 100% te worden gecompenseerd.
- Op de werkzaamheden aan de waterhuishouding, dempen en graven, zijn de bepalingen van de keurverordering van toepassing. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd
- Indien in het plangebied verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering dient hierbij de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn te worden gehanteerd

Overige aandachtspunten:

- In het zuiden van het plangebied bevindt zich een regionale waterkering.

2.3 Aan- en afkoppelen verhard oppervlak

Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken in het plangebied geldt als richtlijn de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.



Voor het plangebied Plaza West betekent dit concreet dat regenwater van dakoppervlakken rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd kan worden, mits er geen uitlopende materialen als zink of koper zijn toegepast en verder dat het regenwater van de

terreinoppervlakken naar oppervlaktewater afgevoerd kan worden via een bodempassage of andere filterende voorziening.

2.4 Nationaal bestuursakkoord water

Sinds 2003 is het Nationaal bestuursakkoord water van kracht. Voor stedelijke gebieden staat hierin de norm dat bij een situatie T=100 jaar geen inundatie van het oppervlaktewater mag optreden. (In verband met toenemende neerslagintensiteiten vanwege klimaatverandering wordt de neerslag T=100 vermeerderd met een toeslag van 10%).

NB. In het waterplan Haarlem committeert de gemeente zich aan de afspraken van het NBW. Echter in het voor dit plangebied geldende bestemmingsplan wordt het NBW nergens genoemd.

2.5 Oppervlaktewater

In het plangebied zelf bevinden zich aan de oostzijde een smalle watergang. Deze maakt onderdeel uit van het watersysteem Schoterveenpolder (waaronder tevens spoorloten). Dit watersysteem heeft in de buurt, naast een bergende functie, tevens een esthetische en een ecologische functie. Langs de Westergracht bevindt zich een betonnen waterberging / watergang die aangesloten is op genoemde watergang. Deze betonnen watergang ter grootte van 191 m² wordt gedempt.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Leidsevaart. De Leidsevaart behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3 Waterhuishouding

3.1 Aanleg oppervlaktewater

De watergang aan de oostzijde van het plangebied wordt verbreed. Hiermee ontstaat een visuele scheiding tussen het plan en de naastgelegen sportvelden (esthetisch). Daarnaast heeft deze verbreding tot doel om extra water te realiseren in het kader van de benodigde watercompensatie.



3.1.1 Watercompensatie

De benodigde watercompensatie betreft het 100% terugbrengen van de betonnen waterberging / watergang bij de Westergracht en het aanbrengen van 15% extra wateroppervlak om de toename van verharding te compenseren.

Het plangebied is in de huidige situatie, op enkele terreindelen na, reeds vrijwel volledig verhard. De verhardingstoename in het plangebied bedraagt circa 6650 m². De te realiseren watercompensatie bedraagt:

• Compensatie dempen (100%)	191 m ²
• Compensatie verhard oppervlak (15%)	997 m ²
Totaal benodigd	1188 m²

De toename van het wateroppervlak in het plangebied bedraagt circa 1245 m². NB. In de huidige situatie is er een watergang van 740 m² in het plangebied aanwezig. Deze moet gehandhaafd blijven, of eveneens voor 100% gecompenseerd worden.

3.1.2 Waterpeil

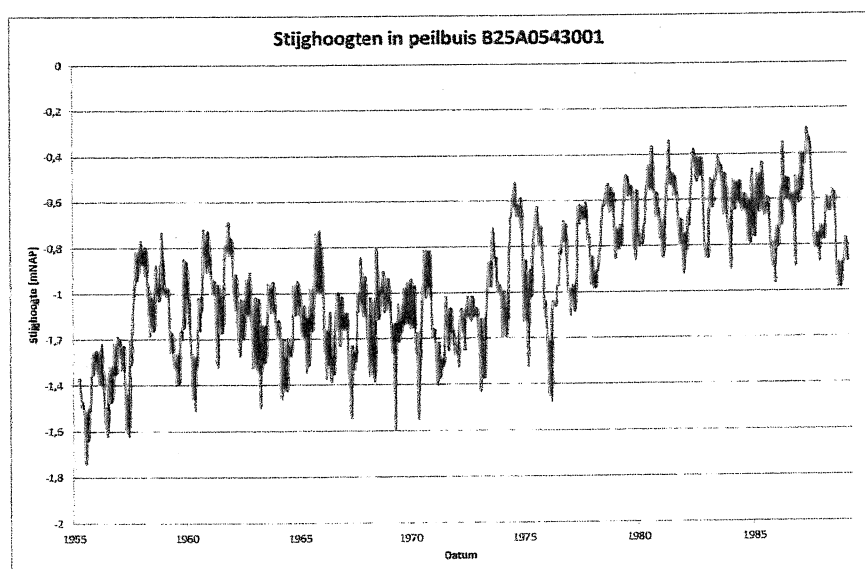
Van het oppervlaktewater in het plangebied is geen peil bekend. Op basis van metingen wordt deze geschat op circa NAP -0,80 m. Het boezempeil van de nabijgelegen Leidsevaart wordt op NAP -0,60 m gehouden.

3.2 Maaiveldhoogte

De huidige maaiveldhoogten in het plangebied variëren van NAP +0,75 m in het zuiden en noordwesten van het plangebied tot circa NAP +0,00 m voor de parkeerplaats in het noordoosten van het plangebied. Het plangebied ontsluit via de Westergracht. Deze weg heeft een hoogte van circa NAP +0,30 m (bron: AHN2). Op basis van deze hoogte is de bouwhoogte bepaald op NAP +0,70 m.

3.3 Grondwater

In, en in de nabijheid van, het plangebied zijn geen recente metingen uitgevoerd aan de grondwaterstanden. De meest recente metingen betreffen metingen in de periode van 1955 tot 1989 (bron: DinoLoket). De metingen zijn onderstaand grafisch weergegeven. Het betreft metingen in het zandpakket 2,3 tot 4,4 m onder het maaiveld. Uit de metingen blijkt dat de stijghoogten eind jaren '70 gestegen zijn. Daarentegen nam de grootte van de fluctuaties af. Sinds die tijd fluctueren de gemeten stijghoogten tussen NAP -0,80 m en NAP -0,40 m. De GHG over deze periode is berekend op NAP -0,43 m. Deze grondwaterstanden lijken sterk samen te hangen met de oppervlaktewaterstanden in en nabij het plangebied. Er zijn geen indicaties dat er sindsdien waterhuishoudkundig grote veranderingen hebben plaatsgevonden.



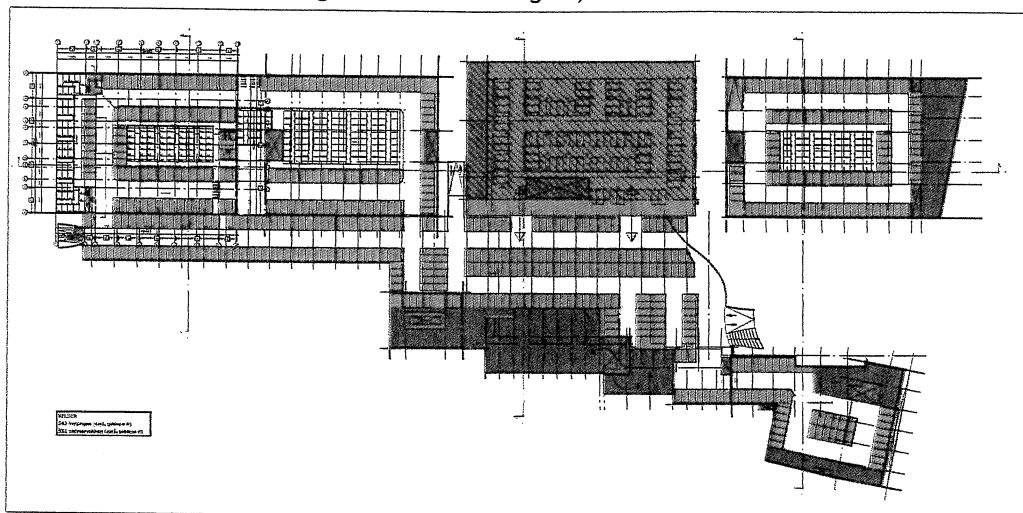
3.4 Bodem

In het plangebied is (ter plekke van de peilbuis) tevens een lithologische boorprofiel van de bodem genomen (bron: DinoLoket). Hieruit blijkt dat de bovenste bodemlaag (0 - 2,30 m-mv) bestaat uit matig grof zand. Daaronder bevindt een veenlaag en een leemlaag van respectievelijk 0,70 en 0,15 m dikte. De diepere ondergrond bestaat vervolgens weer uit zand (variërend van fijn tot zeer grof).

Dit beeld wordt tevens bevestigd door twee boorprofielen in de naaste omgeving van het plangebied. Ook hier zandlagen bovenin het profiel gevolgd door een klei- en of veenlaag en zand in de diepere ondergrond.

3.5 Invloed van de parkeergarage

Onder vrijwel heel het plangebied (gebouwen en binnenterrein) wordt een parkeergarage aangelegd (zie grijze arcering in onderstaande figuur).



In het kader van de bouw aanvraag is door de gemeente gevraagd speciale aandacht te schenken aan de gevolgen van een parkeergarage op de waterhuishouding. Deze gevolgen betreffen met name de opstuwende werking van het gebouwlichaam dat in de grond steekt. Uit de tekeningen van de architect blijkt dat de onderzijde van de garage voor het grootste deel circa 3,0 - 3,5 m beneden maaiveld komt (vloerpeil op NAP -2,40 m).

Als we dit vergelijken met de bodemopbouw van par. 3.4, blijkt dat de parkeergarage tot in de slechter doorlatende klei- en veenlagen reikt. Dat betekent dat de bovenste bodemlaag in horizontale richting wordt afgesloten. Echter vanwege de directe nabijheid van twee watergangen, (ten oosten aan de rand van het plangebied en ten westen aan de andere zijde van de spoorlijn), is de horizontale grondwaterstroming in deze bovenste laag gering. Deze grondwaterstroming zal bovendien vooral van het plangebied richting de watergangen zijn.

Invloed van de parkeergarage op grondwaterstanden in verder gelegen wijken wordt op basis van bovenstaande onwaarschijnlijk geacht.

3.6 Drooglegging en ontwatering

Bij een maaiveldhoogte van NAP +0,30 m en een waterstand van NAP -0,80 m bedraagt de drooglegging in het gebied 1,10 m.

Om verzakkingen vanwege opdooi te voorkomen wordt voor wegen veelal een minimale ontwatering van 0,70 m geadviseerd.

De ondergrond onder het entreeplein wordt aan drie zijden ingesloten door parkeergarages. Afhankelijk van het type verharding zal een deel van de neerslag hier infiltreren in de ondergrond. De ontwatering is hier waarschijnlijk niet op natuurlijke wijze voldoende te realiseren. Zeker in geval van een klinkerverharding wordt geadviseerd om een drainagesysteem aan te leggen.

4 Conclusies

Dit waterhuishoudingsplan beschrijft de waterhuishouding voor de ontwikkeling van Plaza West in Haarlem. De voornaamste conclusies luiden:

- In het plangebied is voldoende ruimte om oppervlaktewater aan te leggen conform de eisen van gemeente en waterschap
- De aan te leggen ondergrondse parkeergarage heeft geen negatieve invloed op de grondwaterstanden in de naastgelegen woonwijken
- Afhankelijk van het type verharding, is voor het entreeplein drainage nodig.

21 juni 2016

Akoestische beoordeling weg- en railverkeerslawaai

Plaza West Haarlem

Nieuwbouwproject bestaande uit acht gebouwen

www.deerns.nl



Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever. Indien dit rapport in opdracht werd uitgebracht, wordt voor de rechten en verplichtingen van opdrachtgever en opdrachtnemer verwezen naar de DNR 2011, en naar de betreffende ter zake tussen partijen gesloten overeenkomst.

Akoestische beoordeling weg- en railverkeerslawaaï

Plaza West Haarlem

Nieuwbouwproject bestaande uit acht gebouwen

A. van Lohuizen
Senior adviseur

W. Grefelman
Technicus

Contact

M. (Art) van Lohuizen
Senior adviseur
art.van.lohuizen@deerns.com
+31 88 374 0322

Deerns Nederland B.V.
Rijswijk, 21 juni 2016

Projectnr 160.02755.00.0002
Plaza West Haarlem - rapportage weg- en railverkeerslawaaï - v1 0_20160621

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Uitgangspunten	6
2.1	Locatie	6
2.2	Wegverkeersgegevens	7
2.3	Railverkeergegevens	7
3	Rekenmodel	8
3.1	Berekeningsmethodieken	8
3.2	Ruimtelijke gegevens	8
3.3	Rekenmodel	8
4	Berekeningsresultaten	11
4.1	Railverkeerslawai	11
4.2	Wegverkeerslawai	11
4.3	Maatgevende geluidbelasting	11
5	Conclusie	14

1 Inleiding

In opdracht van Plaza West Haarlem B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het project 'Plaza West Haarlem'. Dit project betreft de nieuwbouw van zeven appartementengebouwen in Haarlem, met daaronder een parkeergarage. Daarnaast zijn op onderste lagen van gebouw 8 commerciële ruimten voorzien. Het complex is gelegen op de locatie van het huidige winkelcentrum aan de Menno Simonszweg te Haarlem.

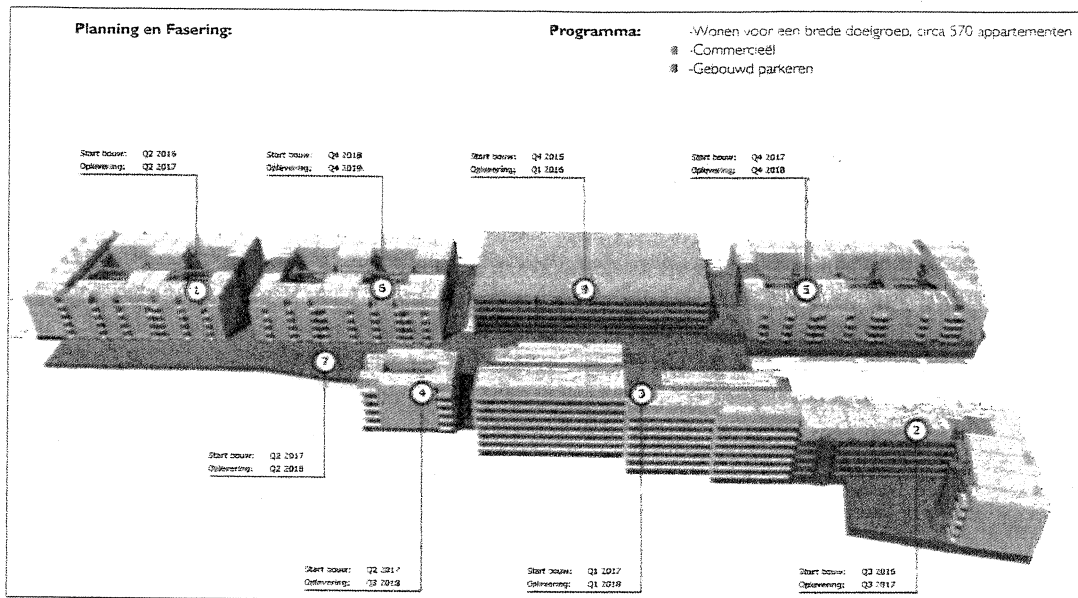
Ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag van het project is al een akoestisch onderzoek uitgevoerd en ingediend. Hierin zijn de optredende geluidbelasting door rail- en wegverkeer getoetst aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder. Dit onderzoek, en het daarbij behorende verzoek tot hogere waarden, is geaccepteerd door de gemeente Haarlem. Het besluit tot vaststelling hogere waarden is vastgelegd in de nota 204 van BW d.d. 2-10-2007.

Voorliggend onderzoek betreft geen nieuwe toets aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder. Enkel de optredende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van rail- en wegverkeer zijn opnieuw berekend. De gecumuleerde belasting zal worden gebruikt voor de bepaling van de benodigde karakteristieke gevelgeluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de verschillende gebouwen binnen Plaza West Haarlem.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatie

Het nieuwbouwplan bestaat uit circa 570 appartementen, verdeeld over zeven gebouwen met daaronder een parkeergarage. In onderstaand figuur is het schetsontwerp van de verschillende gebouwen weergegeven.



Figuur 2.1 Schetsontwerp verschillende gebouwen

Het bouwplan ligt binnen de bebouwde kom en is gelegen binnen de invloedssfeer van de Westelijke randweg, De Ruijterweg en de Westergracht. De overige wegen in de omgeving betreffen 30 km/u-wegen hebben conform de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is de geluidbelasting ten gevolge van de 30km/h-weg Van Oosten de Bruijnstraat wel meegerekend.

Daarnaast is de spoorlijn Leiden-Haarlem gelegen aan de noordwestzijde van het plan. In figuur 2.1 is een overzicht van de situatie gegeven.



Figuur 2.2 Locatie Plaza West Haarlem

2.2 Wegverkeersgegevens

De Westelijke Randweg is voorzien van geluidsreducerend wegdek ZOAB en heeft een maximumsnelheid van 70 km/h. De Westergracht is voorzien van referentiewegdek en heeft maximumsnelheid van 50 km/h. De verkeersgegevens van deze wegen zijn aangeleverd door de gemeente Haarlem. Deze verkeersgegevens omvatten de prognoses van de verkeersintensiteiten per dagdeel per voertuigcategorie voor het jaar 2026. De aangeleverde verkeersgegevens zijn in bijlage 1 opgenomen.

2.3 Railverkeergegevens

De railverkeergegevens zijn afkomstig uit het Geluidregister spoor. Hierin zijn alle railverkeergegevens van de Nederlandse spoorwegen opgenomen. Het railverkeermodel bevat per spoor de hoogte, intensiteit en verdeling van de treinen over de dag, avond en nacht van de treinen.

3 Rekenmodel

3.1 Berekeningsmethodieken

De geluidbelastingen zijn berekend met het computerprogramma Geomilieu versie 3.11 volgens de volgende meetvoorschriften:

- Spoorweglawaaimodel: Rekenmethode 2 uit het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012, Bijlage IV (RMR-2012)
- Wegverkeersmodel: Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaai 2012 (RMW 2012)

3.2 Ruimtelijke gegevens

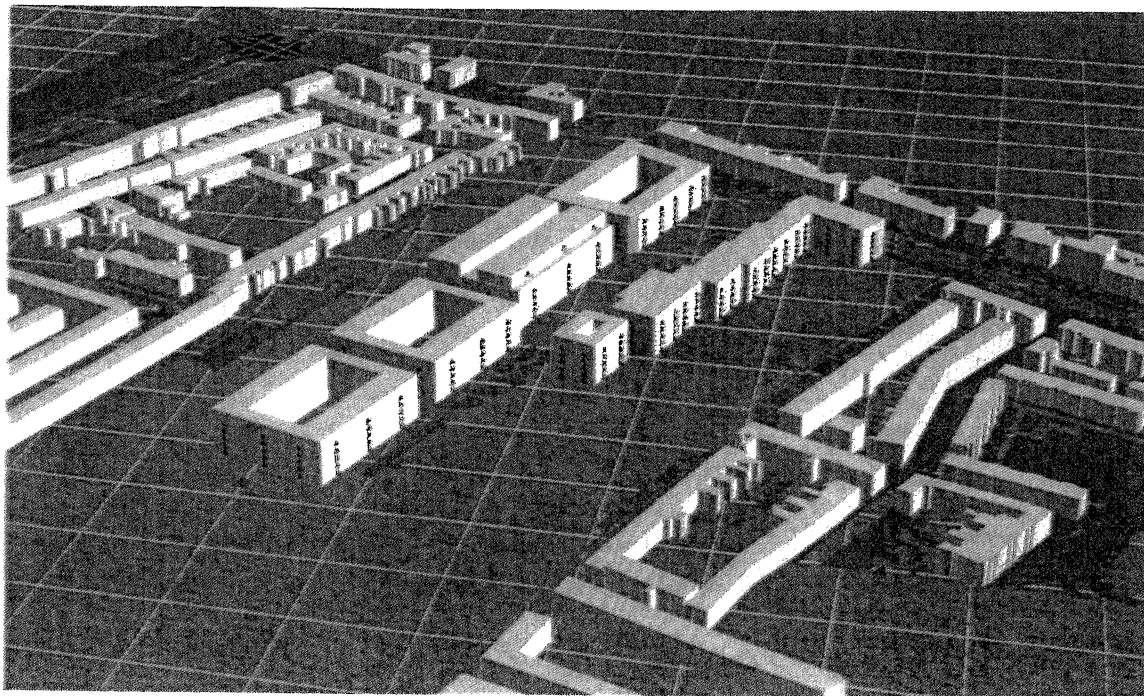
Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de door de gemeente Haarlem aangeleverde digitale situatietekeningen. De afmetingen, positie en hoogte van het gebouw zijn afgeleid uit de SO-tekeningen van 'EVE Architecten':

- 07_2635presentatie_160211.pdf
- 10_100.dwg

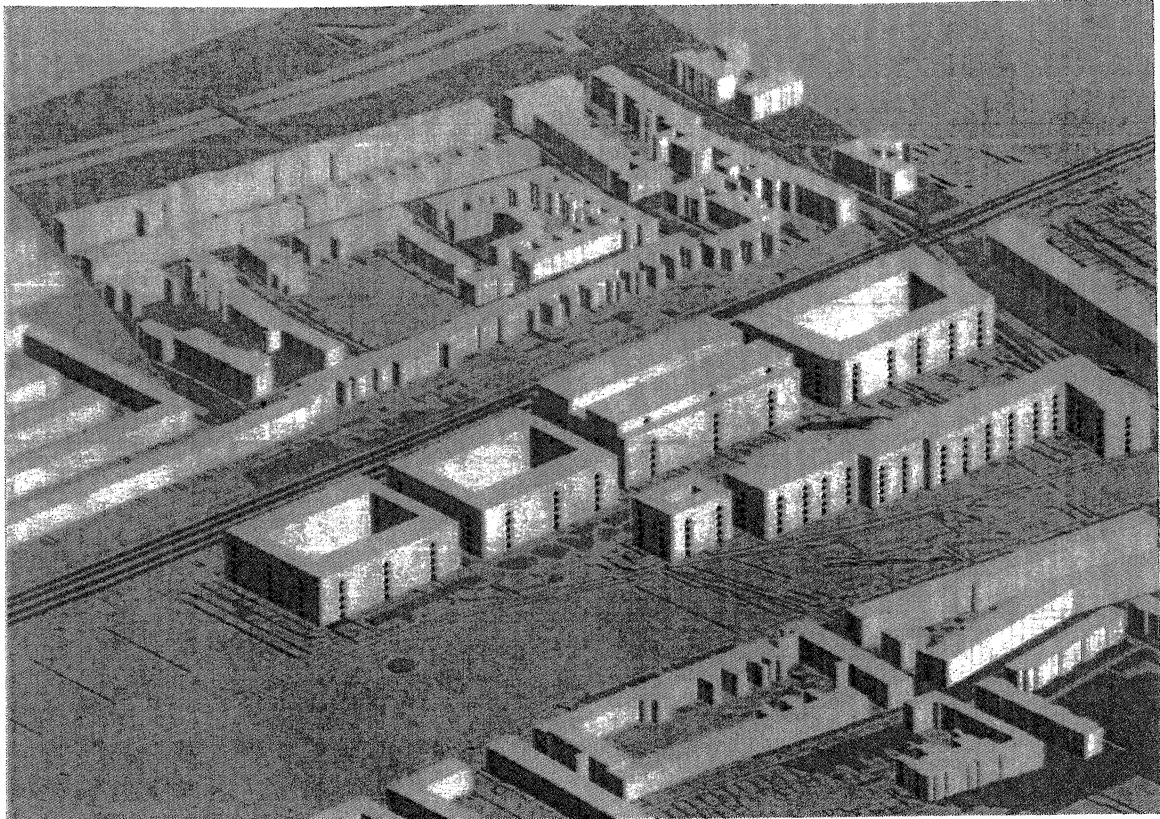
Daarnaast zijn de hoogtes, vorm en posities van omliggende bebouwing uit de aangeleverde modellen gecontroleerd met behulp van het Actueel Hoogtebestand Nederland en Google Maps.

3.3 Rekenmodel

In Figuur 3.1 en Figuur 3.2 is een 3D-weergave van de 2 verschillende rekenmodellen gegeven. In bijlage 2 zijn de 2D-weergaven van de rekenmodellen weergegeven met de locatie van Plaza West Haarlem en de ligging van het spoor en de omliggende wegen.



Figuur 3.1 3D-weergave van het rekenmodel wegverkeerslawaaai



Figuur 3.2 3D-weergave van het rekenmodel railverkeerlawaaï

In het rekenmodel is uitgegaan van de volgende rekenparameters:

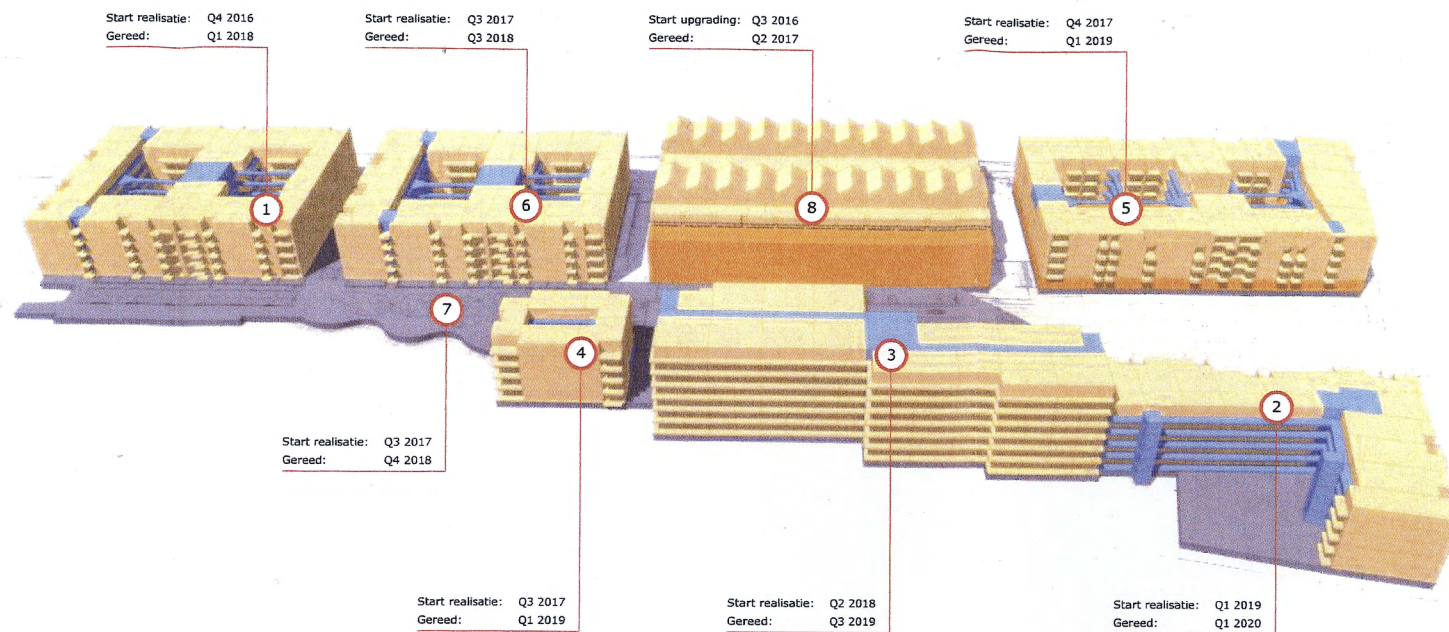
- Bodemfactor algemeen: 0,0 (harde bodem, maatgevend)
- Bodemfactor grotere groenvoorzieningen: 1,0
- Zichthoek: 2 graden
- Maximaal aantal reflecties: 1

Ter plaatse van de gevels van de verschillende gebouwen zijn toetspunten geplaatst op 1,5 meter boven bovenkant vloer voor alle verdiepingen. In onderstaand figuur is een overzicht gegeven van de verschillende toetspunten.



Figuur 3.3 Overzicht toetspunten

2. Programma & fasering



Projectnummer
2635

Schetsontwerp
7 juli 2016

Gewijzigd

 Wonen  Commercieel  Parkeren + bergingen onder maaiveld

FASERING (voor toelichting zie 9. Fasering)



4 Berekeningsresultaten

4.1 Railverkeerslawaai

Uit de rekenresultaten blijkt dat de maatgevende geluidbelasting ten gevolge van railverkeer optreedt op de noordwestgevels van de verschillende gebouwen. In onderstaande tabel is de maatgevende gecumuleerde geluidbelasting per gevel van de verschillende gebouwen weergegeven. De uitgebreide rekenresultaten per toetspunt zijn opgenomen in bijlage 3.

Tabel 4.1 Resultaten railverkeerslawaai per geveldeel

Gebouw	NW gevel	NO gevel	ZO gevel	ZW gevel
Gebouw 1	68 dB	63 dB	33 dB	64 dB
Gebouw 2	51 dB	51 dB	36 dB	37 dB
Gebouw 3	51 dB	--	41 dB	49 dB
Gebouw 4	53 dB	37 dB	42 dB	43 dB
Gebouw 5	67 dB	62 dB	43 dB	63 dB
Gebouw 6	68 dB	63 dB	39 dB	64 dB
Gebouw 8	68 dB	63 dB	41 dB	63 dB

4.2 Wegverkeerslawaai

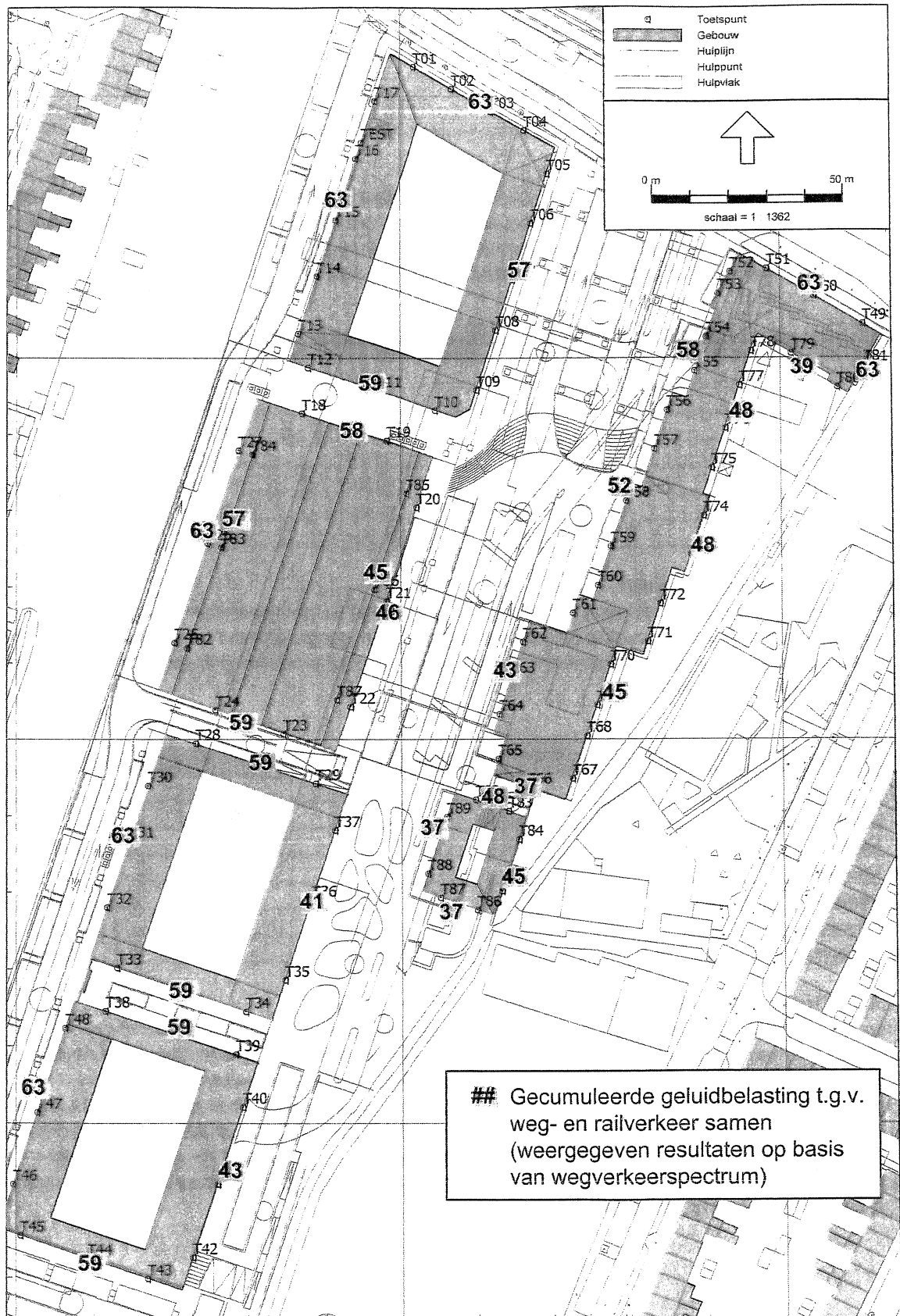
In onderstaande Tabel zijn de geluidbelastingen op de gevel (L_{den}) ten gevolge van wegverkeer samengevat. Alleen de gecumuleerde geluidbelastingen ten gevolge van alle wegen binnen de geluidszone van Plaza West Haarlem zijn weergegeven. De uitgebreide rekenresultaten per toetspunt zijn opgenomen in bijlage 4.

Tabel 4.2 Resultaten berekeningen wegverkeerslawaai

Gebouw	NW gevel	NO gevel	ZO gevel	ZW gevel
Gebouw 1	45 dB	39 dB	34 dB	41 dB
Gebouw 2	58 dB	63 dB	57 dB	38 dB
Gebouw 3	48 dB	--	48 dB	30 dB
Gebouw 4	40 dB	39 dB	38 dB	29 dB
Gebouw 5	53 dB	62 dB	57 dB	57 dB
Gebouw 6	44 dB	40 dB	38 dB	43 dB
Gebouw 8	43 dB	38 dB	45 dB	42 dB

4.3 Gecumuleerde geluidbelasting

Voor de toetsing van de minimaal benodigde karakteristieke gevelgeluidwering dienen de geluidbelastingen ten gevolge van weg- en railverkeer gecumuleerde te worden bepaald. In het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012 is een rekenmethode opgenomen voor cumulatieve geluidsbelasting van twee verschillende geluidbronnen. De geluidbelasting afkomstig van het weg- en railverkeer zijn gecumuleerd conform deze methode. Hierbij is de geluidsbelasting afkomstig van de railverkeer omgerekend naar equivalent wegverkeerslawaai en vervolgens bij de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer opgeteld. In onderstaande figuur zijn de maatgevende gecumuleerde geluidbelastingen per geveldeel weergegeven.



Figuur 4.1: Gecumuleerde maatgevende geluidbelastingen t.g.v. weg- en railverkeer samen (op basis van wegverkeerspectrum)

4.4 Piekgeluidbelasting

De in de vorige paragrafen berekende geluidbelasting betreffen langtijdgemiddelde geluidniveaus. De in werkelijkheid optreden piekgeluidbelastingen zullen gedurende korte tijd hoger zijn dan deze berekende gemiddelde waarden.

De gebouwen 2, 3, 5 en 8 liggen rondom een parkeerterrein. De rijsnelheid van de auto's op dit plein zal lager zijn dan 30 km/h, waardoor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerlawaaï verwaarloosd kan worden. Wel zullen piekgeluidniveaus aanwezig zijn ten gevolge van het dicht slaan van de portieren en het starten van een auto.

Voor het dichtslaan van portieren wordt als uitgangspunt voor het geluidbronniveau 100 dB(A) aangehouden. Deze niveaus zijn ontleend aan ervaringscijfers en meetgegevens aan soortgelijke bronnen. Uitgaande van een afstand van 10 meter tot de gevel, zullen de piekgeluidbelastingen circa 70 dB(A) betreffen.

Voor het toetsen van de minimaal benodigde geluidwering van de gevel hoeft niet gerekend te worden met deze piekbelasting.

5 Conclusie

In opdracht van Plaza West Haarlem B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het project 'Plaza West Haarlem'. Dit project betreft de nieuwbouw van zeven gebouwen in Haarlem en is gelegen op de locatie van het huidige winkelcentrum aan de Menno Simonsweg te Haarlem.

In dit akoestisch onderzoek is door middel van een 3D-rekenmodel de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer bepaald. De gecumuleerde belasting zal worden gebruikt voor de bepaling van de benodigde karakteristieke gevelgeluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de verschillende gebouwen binnen Plaza West Haarlem.

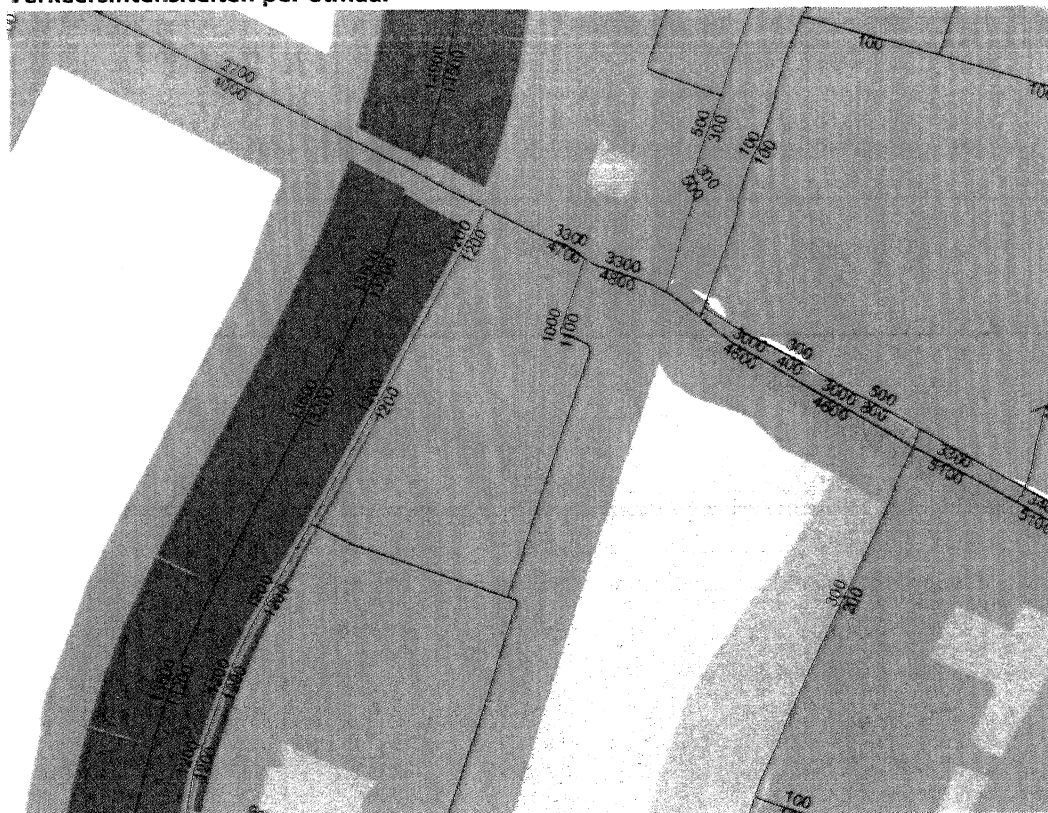
Uit de rekenresultaten blijkt dat geluidbelasting sterk verschilt per gebouw. De maatgevende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van weg- railverkeerlawaai betreft 63 dB. De berekening van de karakteristieke gevelgeluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie zal per gebouw worden opgenomen in de akoestische Bouwbesluittoets.

Bijlage 1

Verkeersgegevens

Door gemeente Haarlem opgegeven verkeersgegevens

Verkeersintensiteiten per etmaal



Voertuigverdeling

Westelijke randweg

Periode	Lichte motorvoertuigen	Middelzware motorvoertuigen	Zware motorvoertuigen
Dag	94%	4%	2%
Avond	97%	2%	1%
Nacht	94%	4%	2%

Westergracht / De Ruijterweg

Periode	Lichte motorvoertuigen	Middelzware motorvoertuigen	Zware motorvoertuigen
Dag	98%	1,3%	0,6%
Avond	99%	0,7%	0,3%
Nacht	99%	0,7%	0,3%

30 km/h-wegen

Periode	Lichte motorvoertuigen	Middelzware motorvoertuigen	Zware motorvoertuigen
Dag	99%	0,7%	0,3%
Avond	99%	0,7%	0,3%
Nacht	99%	0,7%	0,3%

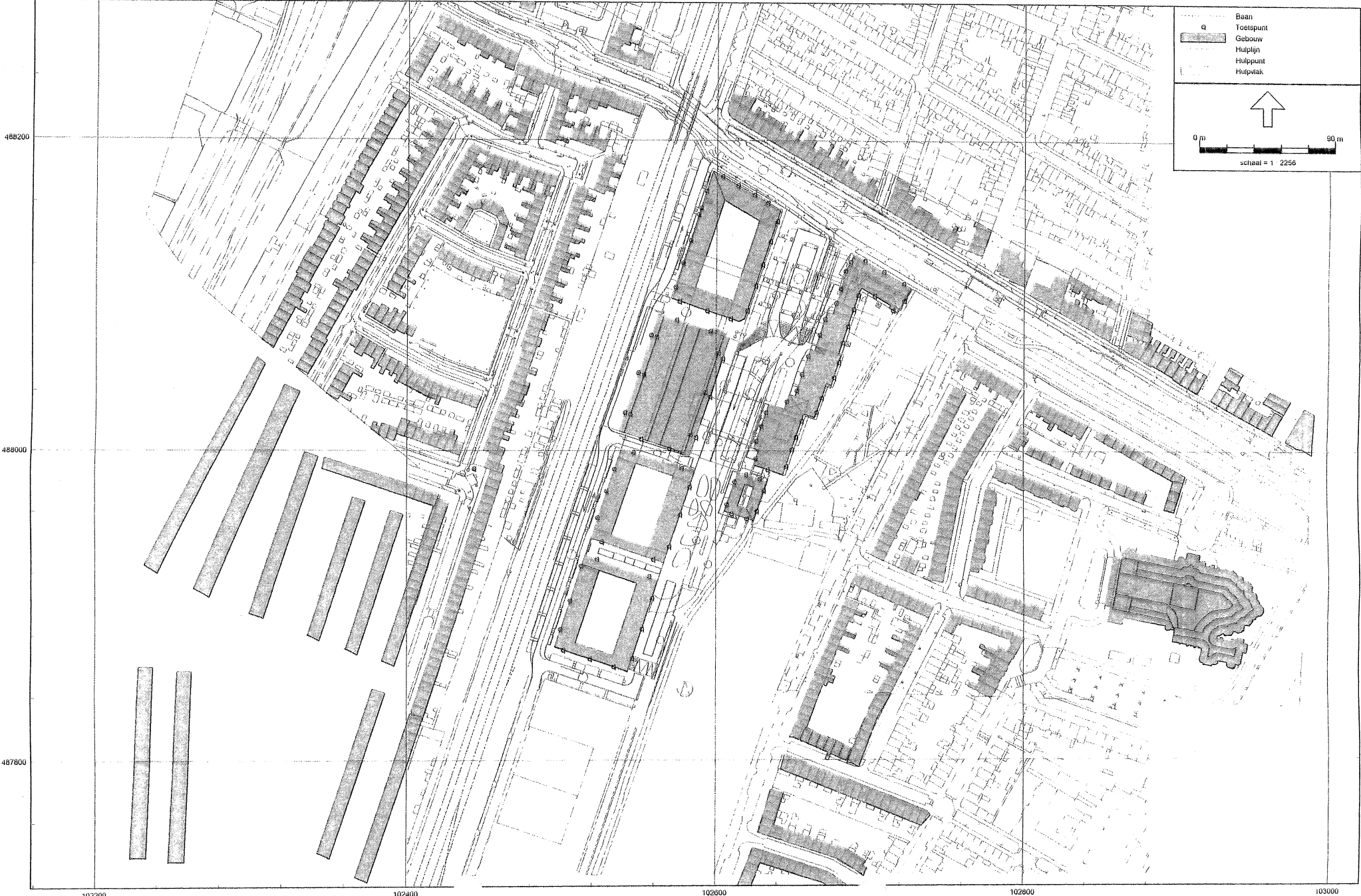
Etmaalverdeling per uur

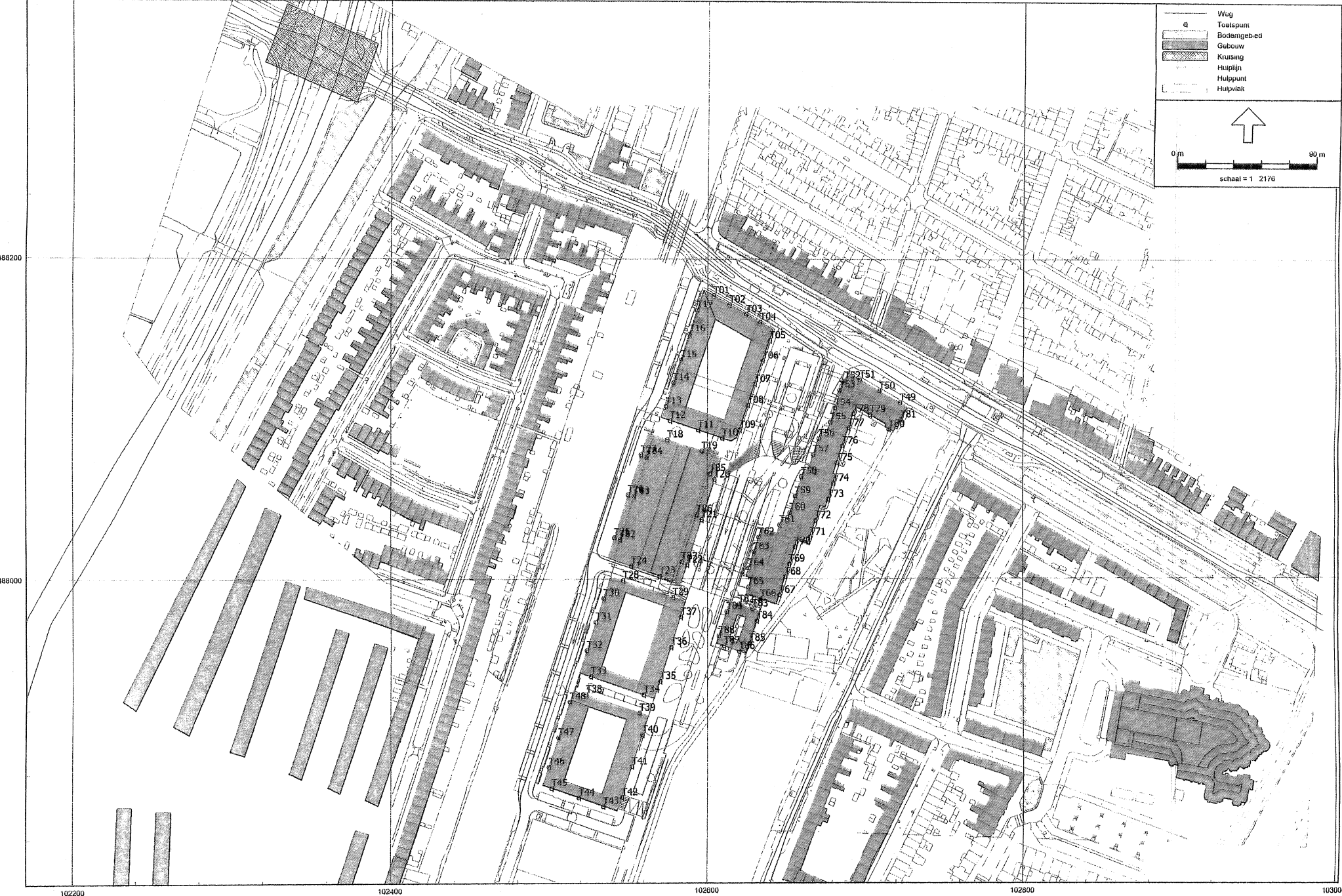
Weg	Dagperiode (7 – 19h)	Avondperiode (19 – 23h)	Nachtperiode (23 – 7h)
Westelijke randweg	6,2%	4,4%	1,0%
Westergracht / De Ruijterweg	6,5%	4,3%	0,6%
30 km/h wegen	Onbekend*	Onbekend*	Onbekend*

* etmaalverdeling voor 30 km/h-wegen is vooralsnog onbekend. De etmaalverdeling van de westergracht is aangehouden

Bijlage 2

Rekenmodellen





Bijlage 3

Resultaten t.g.v railverkeerlawaa

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerlawaa

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T01_A		1,50	57	56	51	59
T01_B		4,50	59	58	53	61
T01_C		7,50	59	59	53	62
T01_D		10,50	59	59	53	62
T01_E		13,50	59	59	53	62
T02_A		1,50	55	54	49	57
T02_B		4,50	57	57	51	60
T02_C		7,50	58	57	52	60
T02_D		10,50	58	57	52	60
T02_E		13,50	58	57	52	61
T03_A		1,50	53	53	47	56
T03_B		4,50	55	55	49	58
T03_C		7,50	56	56	50	59
T03_D		10,50	56	56	51	59
T03_E		13,50	57	56	51	59
T04_A		1,50	52	52	46	55
T04_B		4,50	54	53	48	56
T04_C		7,50	55	55	49	58
T04_D		10,50	55	55	50	58
T04_E		13,50	56	55	50	58
T05_A		1,50	36	35	30	38
T05_B		4,50	37	36	31	39
T05_C		7,50	37	37	32	40
T05_D		10,50	39	38	33	41
T05_E		13,50	39	39	34	42
T06_A		1,50	37	37	32	40
T06_B		4,50	38	38	33	41
T06_C		7,50	39	39	33	42
T06_D		10,50	40	40	34	43
T06_E		13,50	41	40	35	43
T07_A		1,50	28	28	22	31
T07_B		4,50	30	30	24	33
T07_C		7,50	31	31	26	34
T07_D		10,50	33	32	27	35
T07_E		13,50	34	34	28	37
T08_A		1,50	26	26	21	29
T08_B		4,50	28	28	22	31
T08_C		7,50	29	29	23	32
T08_D		10,50	30	30	24	33
T08_E		13,50	31	31	25	34
T09_A		1,50	38	38	32	41
T09_B		4,50	39	39	33	42
T09_C		7,50	39	39	34	42
T09_D		10,50	40	40	34	43
T09_E		13,50	41	40	35	43
T10_A		1,50	52	52	46	55
T10_B		4,50	54	53	48	56
T10_C		7,50	55	54	49	57
T10_D		10,50	55	55	49	57
T10_E		13,50	55	54	49	57
T11_A		1,50	55	54	49	57
T11_B		4,50	57	56	51	59
T11_C		7,50	57	57	51	60
T11_D		10,50	57	57	51	60
T11_E		13,50	57	57	51	60
T12_A		1,50	58	58	53	61
T12_B		4,50	60	60	55	63
T12_C		7,50	60	60	55	63
T12_D		10,50	60	60	55	63

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerlawaaï

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
T12_E		13,50	60	60	55	63	
T13_A		1,50	62	62	57	65	
T13_B		4,50	64	64	59	67	
T13_C		7,50	64	64	59	67	
T13_D		10,50	64	64	59	67	
T13_E		13,50	64	64	58	67	
T14_A		1,50	62	62	57	65	
T14_B		4,50	64	64	59	67	
T14_C		7,50	64	64	59	67	
T14_D		10,50	64	64	59	67	
T14_E		13,50	64	64	58	67	
T15_A		1,50	62	62	57	65	
T15_B		4,50	64	64	59	67	
T15_C		7,50	64	64	59	67	
T15_D		10,50	64	64	58	67	
T15_E		13,50	64	64	58	67	
T16_A		1,50	62	62	57	65	
T16_B		4,50	64	64	58	67	
T16_C		7,50	64	64	58	67	
T16_D		10,50	64	64	58	67	
T16_E		13,50	64	64	58	67	
T17_A		1,50	62	62	57	65	
T17_B		4,50	64	64	58	67	
T17_C		7,50	64	64	58	67	
T17_D		10,50	64	64	58	67	
T17_E		13,50	64	64	58	67	
T18_A		1,50	58	58	52	61	
T18_B		4,50	60	60	54	63	
T18_C		7,50	60	60	54	63	
T18_D		10,50	60	60	54	63	
T18_E		13,50	60	60	54	63	
T19_A		1,50	53	53	47	56	
T19_B		4,50	55	55	49	58	
T19_C		7,50	56	56	50	59	
T19_D		10,50	56	56	50	59	
T19_E		13,50	56	55	50	58	
T20_A		1,50	35	35	29	38	
T20_B		4,50	36	36	31	39	
T20_C		7,50	37	37	31	40	
T20_D		10,50	38	37	32	40	
T20_E		13,50	38	38	32	41	
T21_A		1,50	29	28	23	31	
T21_B		4,50	30	30	24	33	
T21_C		7,50	31	31	25	34	
T21_D		10,50	32	31	26	34	
T21_E		13,50	32	32	27	35	
T22_A		1,50	31	30	25	33	
T22_B		4,50	32	32	26	35	
T22_C		7,50	32	32	27	35	
T22_D		10,50	33	33	27	36	
T22_E		13,50	32	32	26	35	
T23_A		1,50	53	53	48	56	
T23_B		4,50	55	55	49	58	
T23_C		7,50	56	56	50	59	
T23_D		10,50	56	56	50	59	
T23_E		13,50	56	56	50	59	
T24_A		1,50	57	57	52	60	
T24_B		4,50	60	59	54	62	
T24_C		7,50	60	59	54	63	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V3.11

21-6-2016 14:51:29

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerlawaa

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam	Naam	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Toetspunt	Omschrijving					
T24_D		10,50	60	59	54	62
T24_E		13,50	60	59	54	62
T25_A		1,50	64	64	58	67
T25_B		4,50	65	65	60	68
T25_C		7,50	65	65	60	68
T25_D		10,50	65	65	60	68
T25_E		13,50	65	65	60	68
T26_A		1,50	64	64	58	67
T26_B		4,50	65	65	60	68
T26_C		7,50	65	65	60	68
T26_D		10,50	65	65	59	68
T26_E		13,50	65	65	59	68
T27_A		1,50	64	64	58	67
T27_B		4,50	65	65	60	68
T27_C		7,50	65	65	60	68
T27_D		10,50	65	65	59	68
T27_E		13,50	65	65	59	68
T28_A		1,50	58	58	52	61
T28_B		4,50	60	60	54	63
T28_C		7,50	60	60	54	63
T28_D		10,50	60	60	54	63
T28_E		13,50	60	60	54	63
T29_A		1,50	52	51	46	54
T29_B		4,50	53	53	48	56
T29_C		7,50	54	54	49	57
T29_D		10,50	55	54	49	57
T29_E		13,50	55	54	49	57
T30_A		1,50	63	63	57	66
T30_B		4,50	65	64	59	67
T30_C		7,50	65	64	59	67
T30_D		10,50	65	64	59	67
T30_E		13,50	64	64	59	67
T31_A		1,50	63	63	57	66
T31_B		4,50	65	64	59	67
T31_C		7,50	65	64	59	67
T31_D		10,50	65	64	59	67
T31_E		13,50	64	64	59	67
T32_A		1,50	63	63	57	66
T32_B		4,50	65	65	59	68
T32_C		7,50	65	65	59	68
T32_D		10,50	65	64	59	67
T32_E		13,50	65	64	59	67
T33_A		1,50	59	58	53	61
T33_B		4,50	61	61	55	64
T33_C		7,50	61	61	55	64
T33_D		10,50	61	61	55	64
T33_E		13,50	61	61	55	64
T34_A		1,50	53	52	47	55
T34_B		4,50	54	54	48	57
T34_C		7,50	55	55	50	58
T34_D		10,50	56	55	50	58
T34_E		13,50	55	55	50	58
T35_A		1,50	40	39	34	42
T35_B		4,50	40	40	34	43
T35_C		7,50	41	41	35	44
T35_D		10,50	43	42	37	45
T35_E		13,50	32	31	26	34
T36_A		1,50	38	37	32	40
T36_B		4,50	39	38	33	41

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerlawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T36_C			7,50	40	40	34	43
T36_D			10,50	41	41	35	44
T36_E			13,50	32	32	26	35
T37_A			1,50	37	36	31	40
T37_B			4,50	38	37	32	41
T37_C			7,50	39	39	33	42
T37_D			10,50	40	40	35	43
T37_E			13,50	34	33	28	36
T38_A			1,50	58	58	52	61
T38_B			4,50	60	60	55	63
T38_C			7,50	61	60	55	63
T38_D			10,50	60	60	55	63
T38_E			13,50	60	60	55	63
T39_A			1,50	52	52	46	55
T39_B			4,50	53	53	48	56
T39_C			7,50	55	54	49	57
T39_D			10,50	55	54	49	57
T39_E			13,50	55	54	49	57
T40_A			1,50	40	39	34	42
T40_B			4,50	41	40	35	43
T40_C			7,50	41	41	36	44
T40_D			10,50	43	42	37	45
T40_E			13,50	35	35	29	38
T41_A			1,50	38	37	32	41
T41_B			4,50	39	38	33	41
T41_C			7,50	40	39	34	42
T41_D			10,50	41	41	36	44
T41_E			13,50	38	37	32	40
T42_A			1,50	40	39	34	43
T42_B			4,50	41	40	35	43
T42_C			7,50	41	41	35	44
T42_D			10,50	41	41	35	44
T42_E			13,50	38	38	33	41
T43_A			1,50	55	55	49	58
T43_B			4,50	57	56	51	59
T43_C			7,50	58	57	52	60
T43_D			10,50	58	58	52	61
T43_E			13,50	58	58	52	61
T44_A			1,50	57	56	51	59
T44_B			4,50	59	58	53	61
T44_C			7,50	59	59	54	62
T44_D			10,50	59	59	54	62
T44_E			13,50	59	59	54	62
T45_A			1,50	59	59	53	62
T45_B			4,50	61	61	56	64
T45_C			7,50	61	61	56	64
T45_D			10,50	61	61	56	64
T45_E			13,50	61	61	56	64
T46_A			1,50	63	63	58	66
T46_B			4,50	65	65	59	68
T46_C			7,50	65	65	59	68
T46_D			10,50	65	65	59	68
T46_E			13,50	65	65	59	68
T47_A			1,50	63	63	58	66
T47_B			4,50	65	65	59	68
T47_C			7,50	65	65	59	68
T47_D			10,50	65	65	59	68
T47_E			13,50	65	65	59	68
T48_A			1,50	63	63	57	66

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V3.11

21-6-2016 14:51:29

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerlawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T48_B		4,50	65	65	59	68
T48_C		7,50	65	65	59	68
T48_D		10,50	65	65	59	68
T48_E		13,50	65	65	59	68
T49_A		1,50	42	42	36	45
T49_B		4,50	43	43	38	46
T49_C		7,50	44	44	38	47
T49_D		10,50	45	45	39	48
T49_E		13,50	46	45	40	48
T50_A		1,50	44	44	38	47
T50_B		4,50	45	45	39	48
T50_C		7,50	46	46	40	49
T50_D		10,50	47	46	41	49
T50_E		13,50	47	47	42	50
T51_A		1,50	45	45	39	48
T51_B		4,50	46	46	41	49
T51_C		7,50	47	47	41	50
T51_D		10,50	48	48	42	51
T51_E		13,50	48	48	43	51
T52_A		1,50	45	44	39	47
T52_B		4,50	46	46	40	49
T52_C		7,50	47	46	41	49
T52_D		10,50	47	47	42	50
T52_E		13,50	48	48	42	51
T53_A		1,50	42	42	36	45
T53_B		4,50	43	43	37	46
T53_C		7,50	44	44	38	47
T53_D		10,50	45	44	39	48
T53_E		13,50	46	45	40	48
T54_A		1,50	38	38	32	41
T54_B		4,50	39	39	33	42
T54_C		7,50	40	40	34	43
T54_D		10,50	41	41	35	44
T54_E		13,50	42	42	37	45
T55_A		1,50	34	34	29	37
T55_B		4,50	36	36	30	39
T55_C		7,50	37	36	31	39
T55_D		10,50	37	37	32	40
T55_E		13,50	39	38	33	41
T56_A		1,50	40	40	34	43
T56_B		4,50	41	41	35	44
T56_C		7,50	42	41	36	44
T56_D		10,50	42	42	37	45
T56_E		13,50	43	43	37	46
T57_A		1,50	42	42	36	45
T57_B		4,50	43	43	37	46
T57_C		7,50	44	44	38	47
T57_D		10,50	45	44	39	47
T57_E		13,50	45	45	40	48
T58_A		1,50	45	44	39	47
T58_B		4,50	46	45	40	48
T58_C		7,50	46	46	41	49
T58_D		10,50	47	47	42	50
T58_E		13,50	48	48	42	51
T59_A		1,50	43	42	37	45
T59_B		4,50	44	43	38	46
T59_C		7,50	45	44	39	47
T59_D		10,50	45	45	40	48
T59_E		13,50	46	46	40	49

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerslawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T60_A		1,50	39	39	33	42
T60_B		4,50	40	40	34	43
T60_C		7,50	41	41	35	44
T60_D		10,50	42	41	36	44
T60_E		13,50	42	42	37	45
T61_A		1,50	32	31	26	34
T61_B		4,50	33	33	27	36
T61_C		7,50	34	33	28	36
T61_D		10,50	35	34	29	37
T61_E		13,50	36	35	30	38
T62_A		1,50	32	32	26	35
T62_B		4,50	33	33	28	36
T62_C		7,50	34	34	29	37
T62_D		10,50	35	35	30	38
T62_E		13,50	36	36	31	39
T63_A		1,50	32	32	26	35
T63_B		4,50	33	33	28	36
T63_C		7,50	34	34	29	37
T63_D		10,50	36	35	30	38
T63_E		13,50	37	36	31	39
T64_A		1,50	32	32	27	35
T64_B		4,50	34	33	28	36
T64_C		7,50	35	34	29	37
T64_D		10,50	36	36	30	39
T64_E		13,50	37	37	31	40
T65_A		1,50	40	40	34	43
T65_B		4,50	41	41	36	44
T65_C		7,50	42	42	36	45
T65_D		10,50	43	43	37	46
T65_E		13,50	44	43	38	47
T66_A		1,50	43	42	37	45
T66_B		4,50	44	44	38	47
T66_C		7,50	45	45	39	48
T66_D		10,50	46	45	40	48
T66_E		13,50	46	46	40	49
T67_A		1,50	34	33	28	36
T67_B		4,50	35	34	29	37
T67_C		7,50	36	35	30	38
T67_D		10,50	32	32	26	35
T67_E		13,50	24	24	19	27
T68_A		1,50	26	26	21	29
T68_B		4,50	28	28	23	31
T68_C		7,50	31	31	26	34
T68_D		10,50	35	35	29	38
T68_E		13,50	30	30	24	33
T69_A		1,50	30	30	24	33
T69_B		4,50	32	31	26	34
T69_C		7,50	34	34	28	37
T69_D		10,50	37	37	32	40
T69_E		13,50	32	32	27	35
T70_A		1,50	33	33	27	36
T70_B		4,50	34	34	29	37
T70_C		7,50	35	35	29	38
T70_D		10,50	38	38	33	41
T70_E		13,50	34	33	28	37
T71_A		1,50	31	30	25	33
T71_B		4,50	32	32	26	35
T71_C		7,50	34	33	28	36
T71_D		10,50	38	38	32	41

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerlawaa

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAgg totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T71_E		13,50	31	31	25	34
T72_A		1,50	29	28	23	31
T72_B		4,50	30	30	25	33
T72_C		7,50	33	32	27	35
T72_D		10,50	39	38	33	41
T72_E		13,50	35	35	29	38
T73_A		1,50	26	26	21	29
T73_B		4,50	29	29	23	32
T73_C		7,50	32	31	26	34
T73_D		10,50	39	38	33	42
T73_E		13,50	37	36	31	39
T74_A		1,50	26	25	20	29
T74_B		4,50	28	28	22	31
T74_C		7,50	31	30	25	33
T74_D		10,50	38	37	32	40
T74_E		13,50	37	36	31	39
T75_A		1,50	25	25	19	28
T75_B		4,50	27	27	22	30
T75_C		7,50	30	30	24	33
T75_D		10,50	37	36	31	39
T75_E		13,50	36	36	30	39
T76_A		1,50	25	25	19	28
T76_B		4,50	27	27	21	30
T76_C		7,50	29	29	24	32
T76_D		10,50	36	35	30	38
T76_E		13,50	35	35	29	38
T77_A		1,50	24	23	18	26
T77_B		4,50	26	25	20	28
T77_C		7,50	28	28	22	31
T77_D		10,50	33	33	27	36
T77_E		13,50	33	33	27	36
T78_A		1,50	23	22	17	25
T78_B		4,50	24	24	19	27
T78_C		7,50	27	26	21	29
T78_D		10,50	31	31	26	34
T78_E		13,50	32	31	26	34
T79_A		1,50	28	28	23	31
T79_B		4,50	30	29	24	32
T79_C		7,50	31	31	25	34
T79_D		10,50	33	33	28	36
T79_E		13,50	34	34	28	37
T80_A		1,50	28	28	23	31
T80_B		4,50	30	30	25	33
T80_C		7,50	31	31	26	34
T80_D		10,50	33	33	28	36
T80_E		13,50	34	33	28	36
T81_A		1,50	23	23	17	26
T81_B		4,50	25	25	19	28
T81_C		7,50	26	26	20	29
T81_D		10,50	27	27	22	30
T81_E		13,50	26	26	21	29
T82_A		20,00	59	58	53	61
T82_B		1,50	29	28	23	31
T82_C		4,50	30	30	25	33
T82_D		7,50	31	31	26	34
T82_E		10,50	32	32	26	35
T82_F		13,50	33	33	28	36
T83_A		20,00	58	58	52	61
T83_B		1,50	29	28	23	31

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten railverkeerlawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Spoorwegverkeer v3
LAgq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T83_B		4,50	30	30	24	33
T83_C		7,50	31	31	25	34
T83_D		10,50	32	32	27	35
T83_E		13,50	34	33	28	36
T84_A		20,00	58	57	52	60
T84_A		1,50	35	35	29	38
T84_B		4,50	36	36	30	39
T84_C		7,50	38	37	32	40
T84_D		10,50	37	37	32	40
T84_E		13,50	29	28	23	31
T85_A		20,00	40	40	34	43
T85_A		1,50	38	38	32	41
T85_B		4,50	39	39	33	42
T85_C		7,50	40	40	34	43
T85_D		10,50	40	40	34	43
T85_E		13,50	25	24	19	28
T86_A		20,00	33	33	28	36
T86_A		1,50	39	38	33	41
T86_B		4,50	40	39	34	42
T86_C		7,50	41	41	35	44
T86_D		10,50	42	42	37	45
T86_E		13,50	37	36	31	40
T87_A		20,00	33	32	27	35
T87_A		1,50	39	38	33	42
T87_B		4,50	40	39	34	43
T87_C		7,50	41	41	36	44
T87_D		10,50	43	42	37	46
T87_E		13,50	38	37	32	40
T88_A		1,50	33	33	27	36
T88_B		4,50	35	35	29	38
T88_C		7,50	36	36	30	39
T88_D		10,50	37	37	31	40
T88_E		13,50	39	38	33	42
T89_A		1,50	47	47	41	50
T89_B		4,50	48	48	43	51
T89_C		7,50	49	49	44	52
T89_D		10,50	50	50	45	53
T89_E		13,50	50	50	45	53
TEST_A		1,50	62	62	57	65
TEST_B		4,50	64	64	58	67
TEST_C		7,50	64	64	58	67
TEST_D		10,50	64	64	58	67
TEST_E		13,50	64	64	58	67

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 4

Resultaten t.g.v. wegverkeerlawaa

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T01_A		1,50	60	58	52	61
T01_B		4,50	60	59	52	62
T01_C		7,50	60	59	52	62
T01_D		10,50	60	58	52	61
T01_E		13,50	60	58	51	61
T02_A		1,50	60	58	52	61
T02_B		4,50	61	59	53	62
T02_C		7,50	60	59	52	62
T02_D		10,50	60	59	52	62
T02_E		13,50	60	58	52	61
T03_A		1,50	60	59	52	62
T03_B		4,50	61	59	53	62
T03_C		7,50	61	59	53	62
T03_D		10,50	60	59	52	62
T03_E		13,50	60	58	52	61
T04_A		1,50	60	59	52	62
T04_B		4,50	61	59	53	62
T04_C		7,50	61	59	53	62
T04_D		10,50	60	59	52	62
T04_E		13,50	60	58	52	61
T05_A		1,50	55	54	47	57
T05_B		4,50	56	55	48	58
T05_C		7,50	56	55	48	58
T05_D		10,50	56	55	48	58
T05_E		13,50	56	54	48	57
T06_A		1,50	52	50	44	53
T06_B		4,50	54	52	45	55
T06_C		7,50	54	52	46	55
T06_D		10,50	54	52	46	55
T06_E		13,50	54	52	46	55
T07_A		1,50	49	47	41	50
T07_B		4,50	51	49	43	52
T07_C		7,50	51	50	43	53
T07_D		10,50	52	50	43	53
T07_E		13,50	51	50	43	53
T08_A		1,50	47	45	39	48
T08_B		4,50	49	47	40	50
T08_C		7,50	49	48	41	51
T08_D		10,50	50	48	42	51
T08_E		13,50	50	48	42	51
T09_A		1,50	45	43	37	46
T09_B		4,50	46	45	38	48
T09_C		7,50	47	46	39	49
T09_D		10,50	48	46	40	49
T09_E		13,50	48	46	40	49
T10_A		1,50	26	24	18	27
T10_B		4,50	27	26	19	29
T10_C		7,50	29	27	21	30
T10_D		10,50	30	29	22	32
T10_E		13,50	32	30	24	33
T11_A		1,50	26	25	18	28
T11_B		4,50	28	26	20	30
T11_C		7,50	29	28	21	31
T11_D		10,50	31	29	23	32
T11_E		13,50	32	30	24	33
T12_A		1,50	34	33	26	36
T12_B		4,50	36	34	28	37
T12_C		7,50	36	35	28	38
T12_D		10,50	37	36	29	39

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten wegverkeerlawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
LAgq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T12_E		13,50	38	36	30	39
T13_A		1,50	41	40	33	43
T13_B		4,50	43	41	35	44
T13_C		7,50	43	42	35	45
T13_D		10,50	44	43	36	46
T13_E		13,50	45	43	37	46
T14_A		1,50	42	40	34	43
T14_B		4,50	44	42	36	45
T14_C		7,50	45	43	37	46
T14_D		10,50	45	44	37	47
T14_E		13,50	46	44	37	47
T15_A		1,50	44	42	36	45
T15_B		4,50	45	44	37	47
T15_C		7,50	46	45	38	48
T15_D		10,50	47	45	39	48
T15_E		13,50	47	45	39	48
T16_A		1,50	46	45	38	48
T16_B		4,50	48	47	40	50
T16_C		7,50	49	47	41	50
T16_D		10,50	49	48	41	51
T16_E		13,50	49	48	41	51
T17_A		1,50	50	48	42	51
T17_B		4,50	52	50	44	53
T17_C		7,50	52	50	44	53
T17_D		10,50	52	50	44	53
T17_E		13,50	52	50	44	53
T18_A		1,50	28	26	20	29
T18_B		4,50	30	28	22	31
T18_C		7,50	31	29	23	32
T18_D		10,50	32	30	24	33
T18_E		13,50	34	32	26	35
T18_F		20,00	39	37	31	40
T19_A		1,50	31	29	23	33
T19_B		4,50	32	31	24	34
T19_C		7,50	33	32	25	35
T19_D		10,50	34	33	26	36
T19_E		13,50	36	34	28	37
T19_F		20,00	40	38	32	41
T20_A		1,50	41	39	33	42
T20_B		4,50	42	40	34	43
T20_C		7,50	43	41	35	44
T20_D		10,50	43	42	35	45
T20_E		13,50	44	42	36	45
T21_A		1,50	39	37	31	41
T21_B		4,50	40	39	32	42
T21_C		7,50	41	39	33	42
T21_D		10,50	42	40	34	43
T21_E		13,50	42	41	34	44
T22_A		1,50	37	36	29	39
T22_B		4,50	38	37	30	40
T22_C		7,50	39	37	31	40
T22_D		10,50	40	38	32	41
T22_E		13,50	40	39	32	42
T23_A		1,50	26	24	18	27
T23_B		4,50	27	26	19	29
T23_C		7,50	29	27	21	30
T23_D		10,50	30	28	22	31
T23_E		13,50	32	30	24	33
T24_A		1,50	28	26	20	29

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten wegverkeerlawaa

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T24_B		4,50	30	28	22	31
T24_C		7,50	31	30	23	33
T24_D		10,50	33	32	25	35
T24_E		13,50	35	33	27	36
T25_A		1,50	35	33	27	36
T25_B		4,50	36	35	28	38
T25_C		7,50	37	36	29	39
T25_D		10,50	38	37	30	40
T25_E		13,50	39	38	31	41
T26_A		1,50	36	34	28	37
T26_B		4,50	37	36	29	39
T26_C		7,50	38	37	30	40
T26_D		10,50	39	37	31	40
T26_E		13,50	40	38	32	41
T27_A		1,50	38	36	29	39
T27_B		4,50	39	37	31	40
T27_C		7,50	40	38	32	41
T27_D		10,50	41	39	33	42
T27_E		13,50	42	40	34	43
T28_A		1,50	27	25	19	28
T28_B		4,50	29	27	21	30
T28_C		7,50	30	28	22	31
T28_D		10,50	31	29	23	32
T28_E		13,50	33	31	25	34
T29_A		1,50	34	32	26	35
T29_B		4,50	35	33	27	36
T29_C		7,50	35	34	27	37
T29_D		10,50	36	34	28	37
T29_E		13,50	37	35	29	38
T30_A		1,50	30	28	22	31
T30_B		4,50	32	31	24	34
T30_C		7,50	34	32	26	35
T30_D		10,50	35	33	27	36
T30_E		13,50	36	34	28	37
T31_A		1,50	32	30	24	33
T31_B		4,50	33	32	25	35
T31_C		7,50	34	33	26	36
T31_D		10,50	35	34	27	37
T31_E		13,50	37	35	29	38
T32_A		1,50	31	29	23	32
T32_B		4,50	33	31	25	34
T32_C		7,50	34	32	26	35
T32_D		10,50	36	34	28	37
T32_E		13,50	37	35	29	38
T33_A		1,50	27	26	19	29
T33_B		4,50	29	28	21	31
T33_C		7,50	31	29	22	32
T33_D		10,50	32	31	24	34
T33_E		13,50	34	32	26	35
T34_A		1,50	29	28	20	30
T34_B		4,50	31	29	22	32
T34_C		7,50	32	30	23	33
T34_D		10,50	32	30	23	33
T34_E		13,50	33	31	24	34
T35_A		1,50	34	32	25	35
T35_B		4,50	35	34	27	36
T35_C		7,50	36	34	27	37
T35_D		10,50	36	35	27	37
T35_E		13,50	37	35	28	38

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten wegverkeerlawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
LAg totaresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T36_A		1,50	34	33	26	36
T36_B		4,50	35	34	27	37
T36_C		7,50	36	34	27	37
T36_D		10,50	37	35	28	38
T36_E		13,50	37	35	28	38
T37_A		1,50	35	33	26	36
T37_B		4,50	36	34	27	37
T37_C		7,50	36	35	28	38
T37_D		10,50	37	35	29	38
T37_E		13,50	38	36	29	39
T38_A		1,50	27	26	19	29
T38_B		4,50	29	28	21	31
T38_C		7,50	30	29	22	32
T38_D		10,50	31	30	23	33
T38_E		13,50	33	31	24	34
T39_A		1,50	29	27	20	30
T39_B		4,50	30	29	21	31
T39_C		7,50	31	30	22	32
T39_D		10,50	32	30	23	33
T39_E		13,50	33	32	25	35
T40_A		1,50	34	32	25	35
T40_B		4,50	35	33	26	36
T40_C		7,50	36	34	27	37
T40_D		10,50	36	34	27	37
T40_E		13,50	36	34	27	37
T41_A		1,50	33	32	24	35
T41_B		4,50	35	33	26	36
T41_C		7,50	35	34	26	36
T41_D		10,50	36	34	26	37
T41_E		13,50	36	34	27	37
T42_A		1,50	33	32	24	34
T42_B		4,50	34	33	25	35
T42_C		7,50	35	33	26	36
T42_D		10,50	36	34	26	37
T42_E		13,50	36	34	27	37
T43_A		1,50	28	26	19	29
T43_B		4,50	30	28	21	31
T43_C		7,50	32	30	23	33
T43_D		10,50	35	33	26	36
T43_E		13,50	36	34	27	37
T44_A		1,50	28	26	19	29
T44_B		4,50	30	28	21	31
T44_C		7,50	31	30	23	32
T44_D		10,50	34	33	26	36
T44_E		13,50	36	34	27	37
T45_A		1,50	28	26	19	29
T45_B		4,50	30	28	21	31
T45_C		7,50	31	30	23	33
T45_D		10,50	35	34	27	37
T45_E		13,50	36	35	28	38
T46_A		1,50	31	29	23	32
T46_B		4,50	33	31	25	34
T46_C		7,50	34	32	26	36
T46_D		10,50	37	35	29	38
T46_E		13,50	38	36	30	39
T47_A		1,50	31	29	23	32
T47_B		4,50	33	31	25	34
T47_C		7,50	34	32	26	35
T47_D		10,50	36	35	28	38

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten wegverkeerlawaa

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T47_E		13,50	38	36	30	39
T48_A		1,50	31	30	23	33
T48_B		4,50	33	31	25	35
T48_C		7,50	34	33	26	36
T48_D		10,50	36	34	28	37
T48_E		13,50	37	36	29	39
T49_A		1,50	61	60	53	63
T49_B		4,50	62	60	54	63
T49_C		7,50	61	60	53	63
T49_D		10,50	61	59	53	62
T49_E		13,50	60	59	52	62
T50_A		1,50	61	59	53	62
T50_B		4,50	62	60	53	63
T50_C		7,50	61	60	53	63
T50_D		10,50	61	59	53	62
T50_E		13,50	60	59	52	62
T51_A		1,50	61	59	53	62
T51_B		4,50	61	60	53	63
T51_C		7,50	61	60	53	63
T51_D		10,50	61	59	53	62
T51_E		13,50	60	59	52	62
T52_A		1,50	56	54	48	57
T52_B		4,50	57	55	49	58
T52_C		7,50	57	55	49	58
T52_D		10,50	57	55	48	58
T52_E		13,50	56	55	48	58
T53_A		1,50	54	52	46	55
T53_B		4,50	55	53	47	56
T53_C		7,50	55	53	47	57
T53_D		10,50	55	53	47	56
T53_E		13,50	55	53	47	56
T54_A		1,50	49	47	41	50
T54_B		4,50	51	49	43	52
T54_C		7,50	51	50	43	53
T54_D		10,50	52	50	43	53
T54_E		13,50	51	50	43	53
T55_A		1,50	48	47	40	50
T55_B		4,50	50	49	42	52
T55_C		7,50	51	49	43	52
T55_D		10,50	51	49	43	53
T55_E		13,50	51	49	43	53
T56_A		1,50	47	45	39	48
T56_B		4,50	48	47	40	50
T56_C		7,50	49	48	41	51
T56_D		10,50	50	48	41	51
T56_E		13,50	50	48	42	51
T57_A		1,50	46	44	38	47
T57_B		4,50	47	46	39	49
T57_C		7,50	48	47	40	50
T57_D		10,50	49	47	41	50
T57_E		13,50	49	47	41	50
T58_A		1,50	44	42	36	45
T58_B		4,50	45	44	37	47
T58_C		7,50	46	45	38	48
T58_D		10,50	47	45	39	48
T58_E		13,50	47	45	39	48
T59_A		1,50	43	41	35	44
T59_B		4,50	44	43	36	46
T59_C		7,50	45	43	37	46

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten wegverkeerlawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
LAgg totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T59_D		10,50	46	44	38	47
T59_E		13,50	46	45	38	48
T60_A		1,50	42	41	34	44
T60_B		4,50	44	42	36	45
T60_C		7,50	44	43	36	46
T60_D		10,50	45	44	37	47
T60_E		13,50	46	44	38	47
T61_A		1,50	41	40	33	43
T61_B		4,50	42	41	34	44
T61_C		7,50	43	42	35	45
T61_D		10,50	44	42	36	45
T61_E		13,50	45	43	37	46
T62_A		1,50	39	37	30	40
T62_B		4,50	40	38	32	41
T62_C		7,50	40	39	32	42
T62_D		10,50	41	39	33	42
T62_E		13,50	42	40	34	43
T63_A		1,50	38	36	29	39
T63_B		4,50	39	37	31	40
T63_C		7,50	39	38	31	41
T63_D		10,50	40	38	32	41
T63_E		13,50	41	39	33	42
T64_A		1,50	37	35	29	39
T64_B		4,50	38	37	30	40
T64_C		7,50	39	37	31	40
T64_D		10,50	39	38	31	41
T64_E		13,50	40	39	32	42
T65_A		1,50	31	29	23	32
T65_B		4,50	32	30	24	33
T65_C		7,50	33	31	24	34
T65_D		10,50	33	32	25	35
T65_E		13,50	34	33	26	36
T66_A		1,50	31	30	22	32
T66_B		4,50	33	31	23	34
T66_C		7,50	34	32	24	35
T66_D		10,50	34	33	25	35
T66_E		13,50	34	33	25	35
T67_A		1,50	39	37	30	40
T67_B		4,50	40	38	31	41
T67_C		7,50	41	39	32	42
T67_D		10,50	41	40	33	42
T67_E		13,50	42	40	33	43
T68_A		1,50	40	38	31	41
T68_B		4,50	41	39	33	42
T68_C		7,50	42	40	33	43
T68_D		10,50	42	41	34	44
T68_E		13,50	43	41	34	44
T69_A		1,50	39	38	31	41
T69_B		4,50	41	39	32	42
T69_C		7,50	42	40	33	43
T69_D		10,50	42	40	34	43
T69_E		13,50	42	41	34	44
T70_A		1,50	35	33	25	35
T70_B		4,50	36	34	26	37
T70_C		7,50	37	36	27	38
T70_D		10,50	38	36	28	39
T70_E		13,50	38	36	28	39
T71_A		1,50	41	40	33	43
T71_B		4,50	43	41	34	44

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T71_C		7,50	44	42	35	45
T71_D		10,50	44	43	36	46
T71_E		13,50	45	43	36	46
T72_A		1,50	42	40	34	43
T72_B		4,50	43	42	35	45
T72_C		7,50	44	43	36	45
T72_D		10,50	45	43	37	46
T72_E		13,50	45	44	37	46
T73_A		1,50	43	41	35	44
T73_B		4,50	44	43	36	46
T73_C		7,50	45	44	37	47
T73_D		10,50	46	44	38	47
T73_E		13,50	46	44	38	47
T74_A		1,50	44	42	35	45
T74_B		4,50	45	43	37	46
T74_C		7,50	46	44	38	47
T74_D		10,50	47	45	38	48
T74_E		13,50	47	45	38	48
T75_A		1,50	44	42	36	45
T75_B		4,50	45	44	37	47
T75_C		7,50	46	45	38	48
T75_D		10,50	47	45	39	48
T75_E		13,50	47	45	39	48
T76_A		1,50	43	42	35	45
T76_B		4,50	45	43	36	46
T76_C		7,50	46	44	37	47
T76_D		10,50	46	45	38	48
T76_E		13,50	47	45	39	48
T77_A		1,50	42	40	34	43
T77_B		4,50	43	42	35	44
T77_C		7,50	44	42	36	45
T77_D		10,50	45	43	36	46
T77_E		13,50	45	43	37	46
T78_A		1,50	34	33	25	35
T78_B		4,50	36	34	26	37
T78_C		7,50	37	35	27	37
T78_D		10,50	37	35	28	38
T78_E		13,50	37	35	28	38
T79_A		1,50	33	31	23	34
T79_B		4,50	35	33	25	35
T79_C		7,50	36	34	26	36
T79_D		10,50	36	34	26	37
T79_E		13,50	36	34	26	37
T80_A		1,50	37	35	28	38
T80_B		4,50	38	37	29	39
T80_C		7,50	39	37	30	40
T80_D		10,50	39	38	30	40
T80_E		13,50	40	38	30	41
T81_A		1,50	55	53	47	56
T81_B		4,50	56	54	48	57
T81_C		7,50	56	54	48	57
T81_D		10,50	56	54	48	57
T81_E		13,50	55	54	47	57
T82_A		20,00	39	38	31	41
T82_A		1,50	35	34	27	37
T82_B		4,50	36	35	28	38
T82_C		7,50	37	35	29	38
T82_D		10,50	38	36	29	39
T82_E		13,50	38	36	30	39

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Plaza West Haarlem
Resultaten wegverkeerlawaai

Deerns Nederland BV

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeermodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

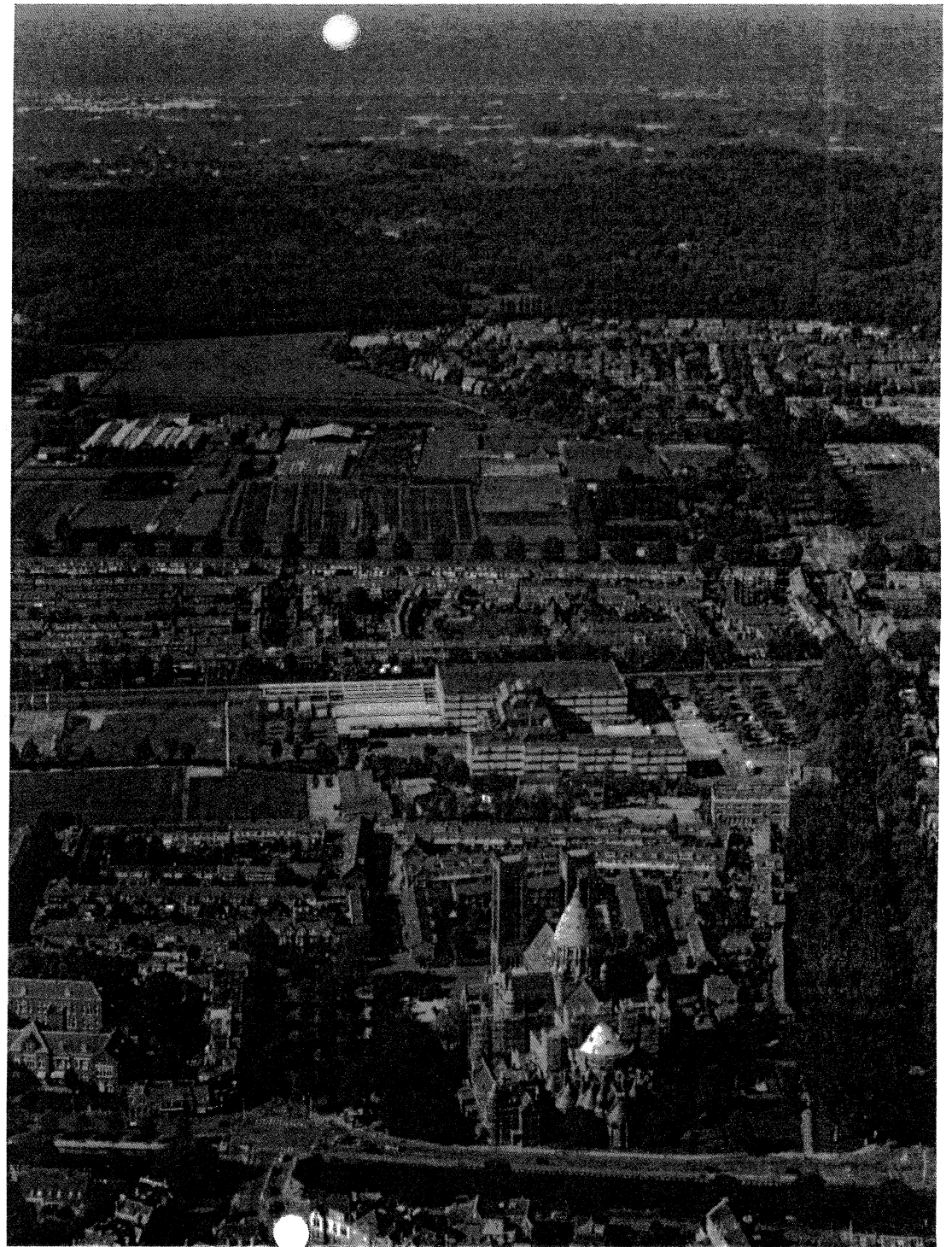
Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T83_A		20,00	41	39	33	42
T83_A		1,50	31	29	21	32
T83_B		4,50	32	30	23	33
T83_C		7,50	33	32	24	34
T83_D		10,50	34	32	25	35
T83_E		13,50	34	32	25	35
T84_A		20,00	42	40	34	43
T84_A		1,50	35	33	25	36
T84_B		4,50	36	35	27	37
T84_C		7,50	37	36	28	38
T84_D		10,50	38	36	28	39
T84_E		13,50	38	36	28	39
T85_A		20,00	43	41	35	44
T85_A		1,50	37	36	28	38
T85_B		4,50	38	37	29	40
T85_C		7,50	39	38	30	40
T85_D		10,50	40	38	31	41
T85_E		13,50	40	38	31	41
T86_A		20,00	41	40	33	43
T86_A		1,50	32	30	22	33
T86_B		4,50	33	32	24	34
T86_C		7,50	35	33	25	35
T86_D		10,50	35	33	25	36
T86_E		13,50	35	34	26	36
T87_A		20,00	40	39	32	42
T87_A		1,50	31	30	21	32
T87_B		4,50	33	31	23	33
T87_C		7,50	34	32	24	34
T87_D		10,50	34	32	24	35
T87_E		13,50	35	33	25	36
T88_A		1,50	34	33	26	36
T88_B		4,50	35	34	27	37
T88_C		7,50	36	34	28	37
T88_D		10,50	37	35	28	38
T88_E		13,50	37	36	29	39
T89_A		1,50	35	33	27	36
T89_B		4,50	36	34	28	37
T89_C		7,50	37	35	28	38
T89_D		10,50	37	36	29	39
T89_E		13,50	38	36	30	39

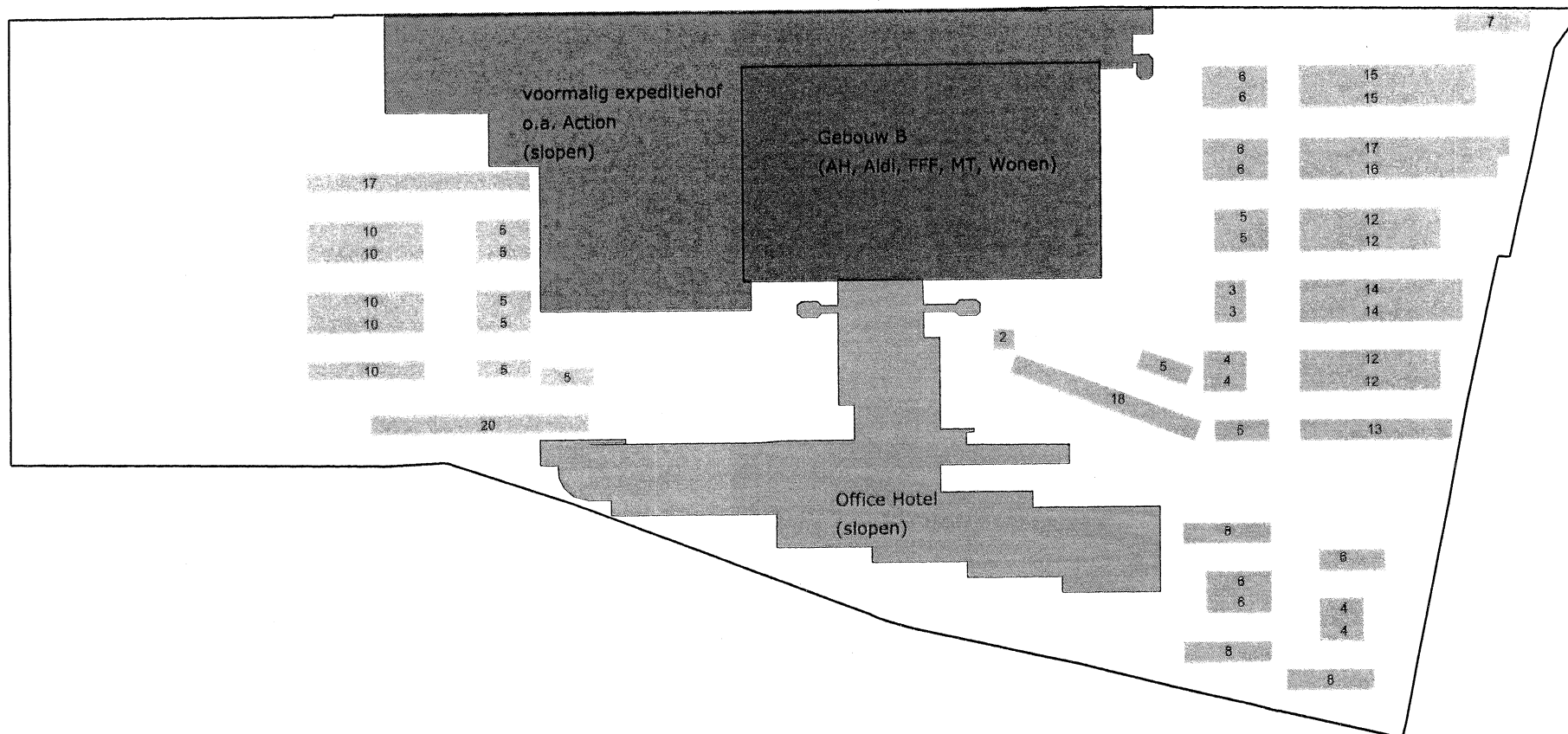
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Concept fasering
"Plaza West Haarlem"

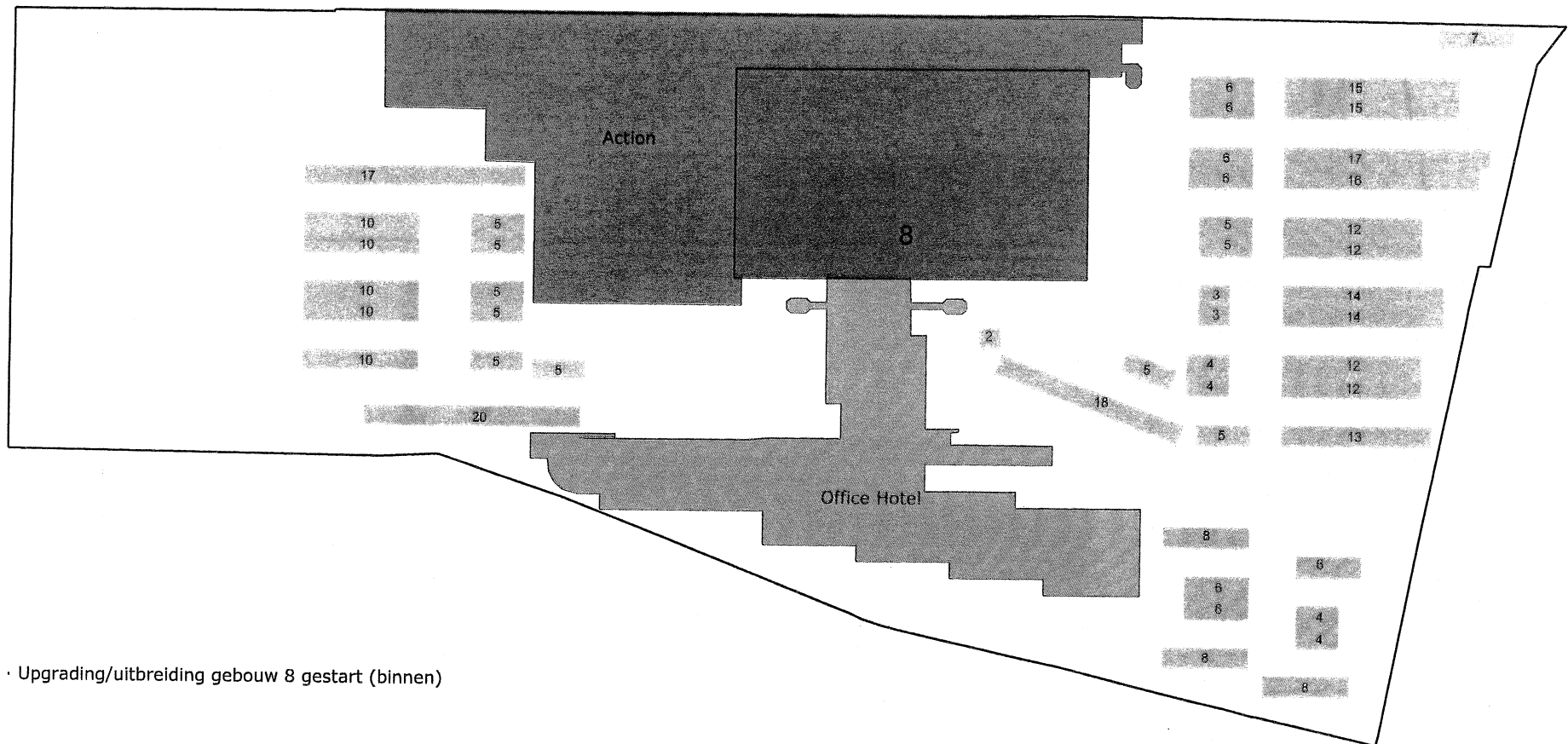
26-09-2016

PLAZA
west

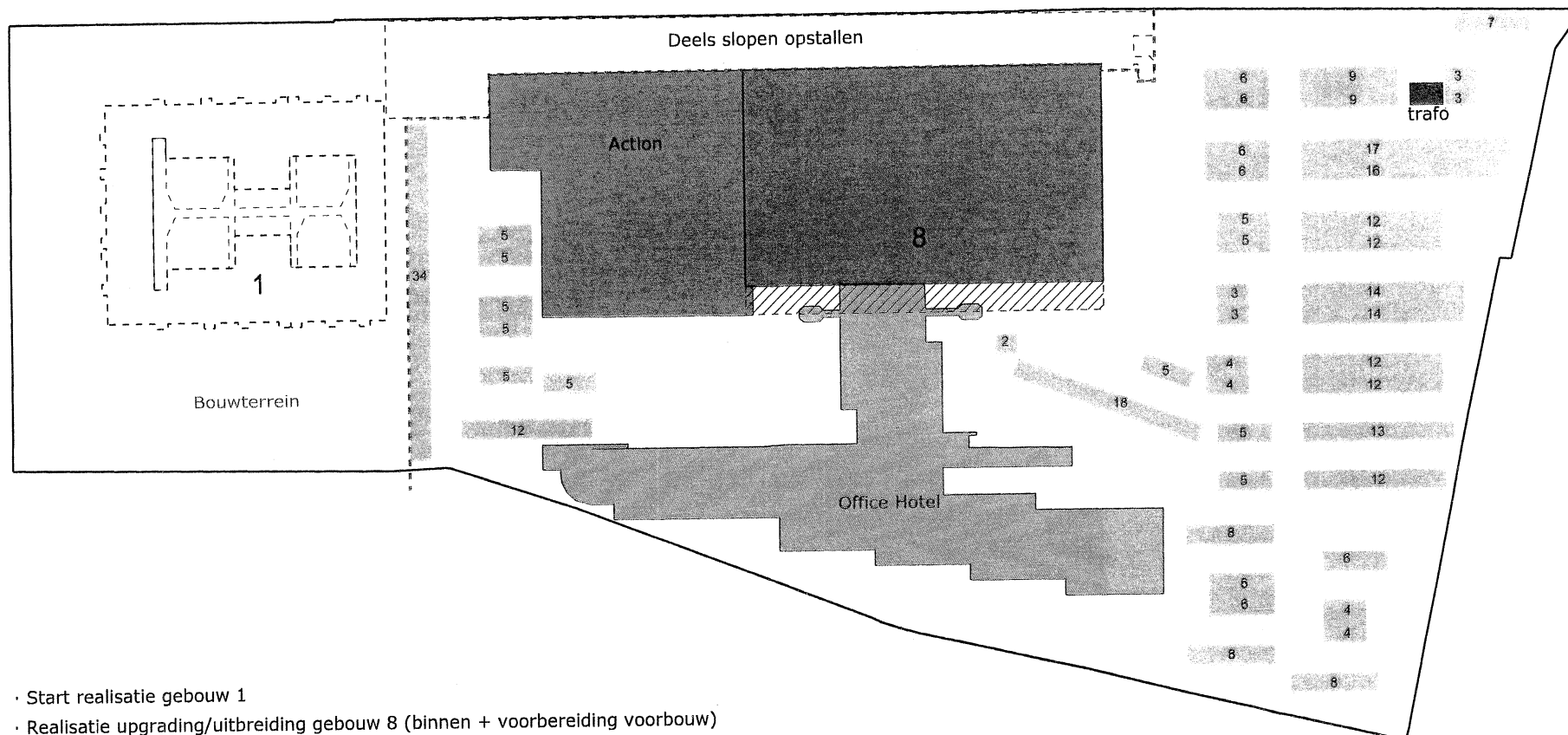




Bestaande situatie
stand 26-09-2016

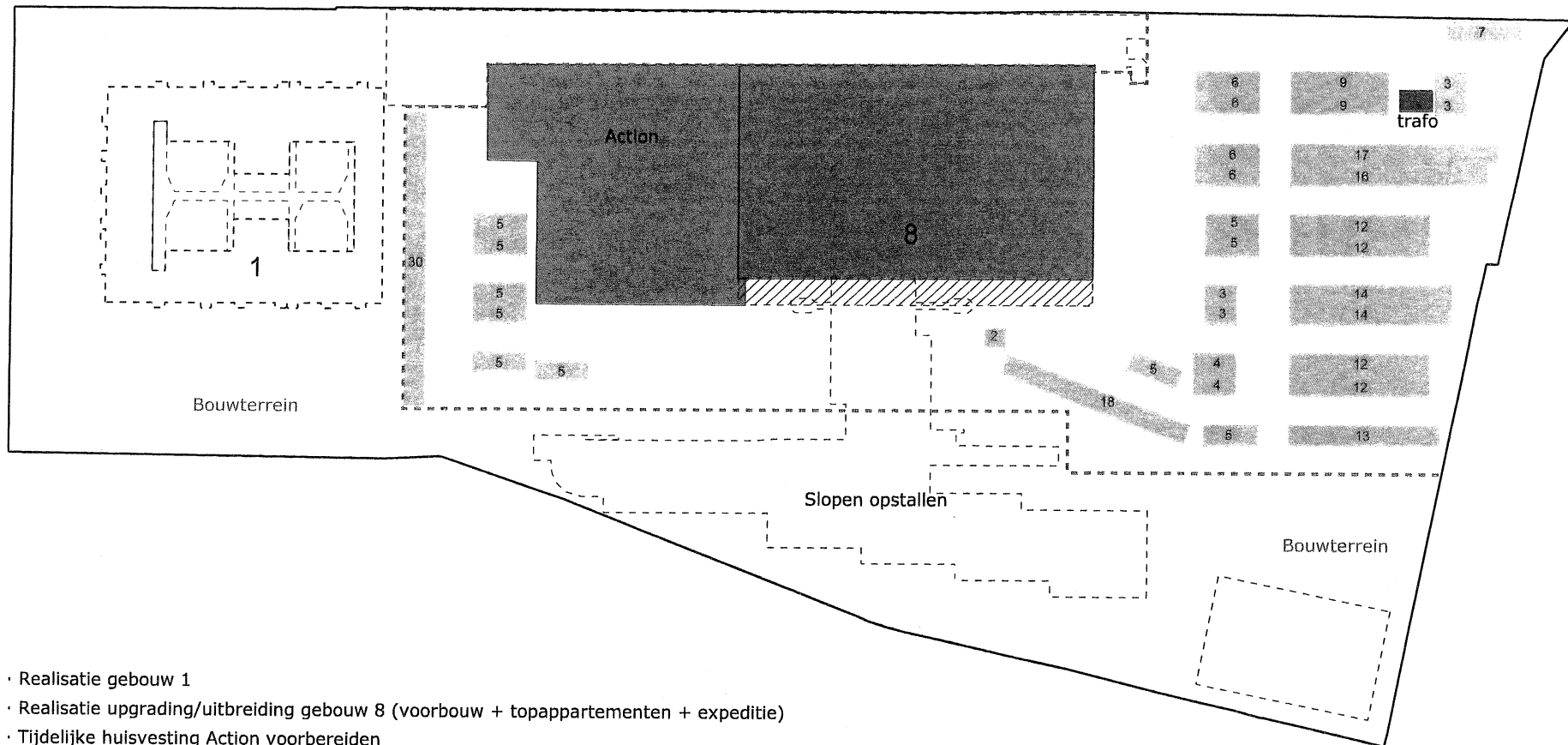


· Upgrading/uitbreiding gebouw 8 gestart (binnen)



- Start realisatie gebouw 1
- Realisatie upgrading/uitbreiding gebouw 8 (binnen + voorbereiding voorbouw)
- Gedeeltelijke sloop vm expeditiehof
- Plaatsen nieuwe traforuimte op locatie gebouw 5



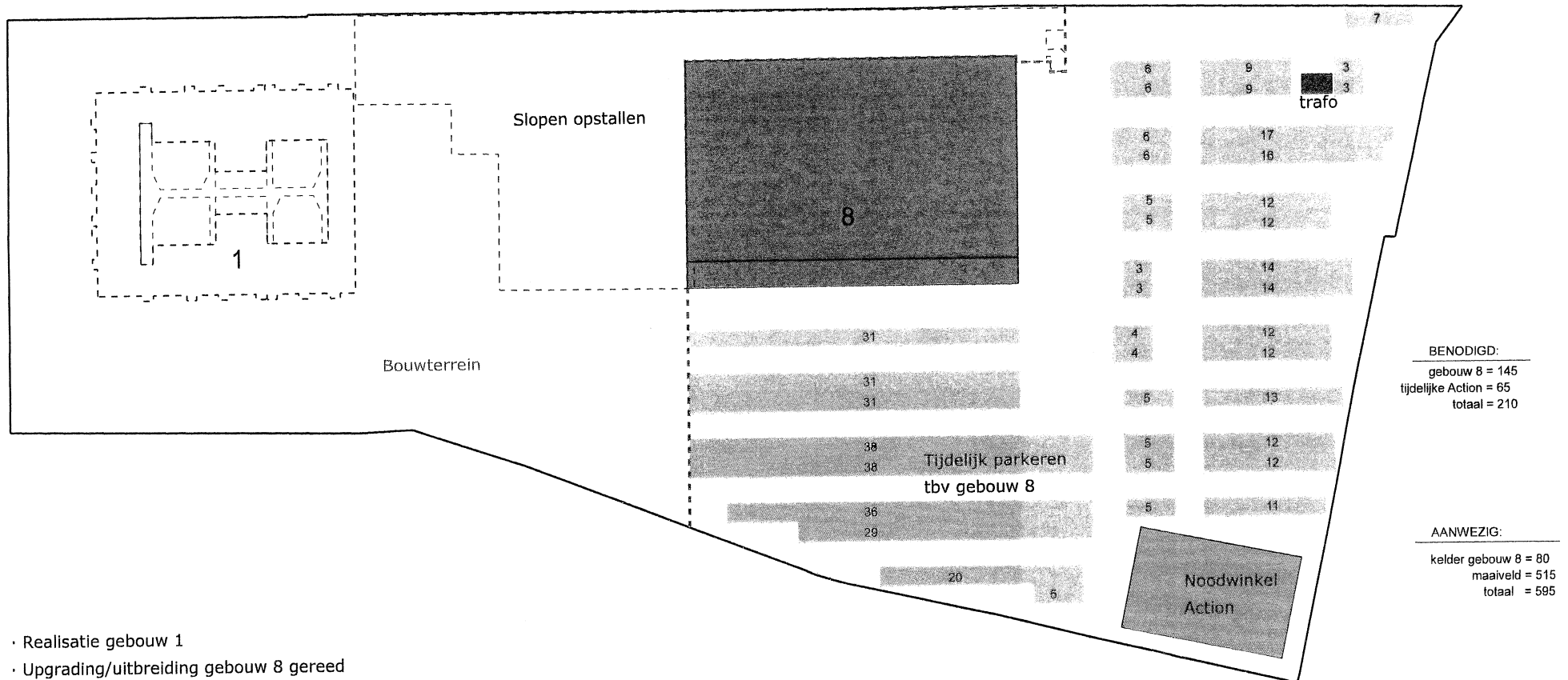


- Realisatie gebouw 1
- Realisatie upgrading/uitbreiding gebouw 8 (voorbouw + topappartementen + expeditie)
- Tijdelijke huisvesting Action voorbereiden
- Gedeeltelijke sloop voormalig expeditiehof gereed
- Start sloop Office Hotel
- Sloop bruggebouw gereed (uitvoering in één weekend)



Q1 2017
stand 26-09-2016

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



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

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

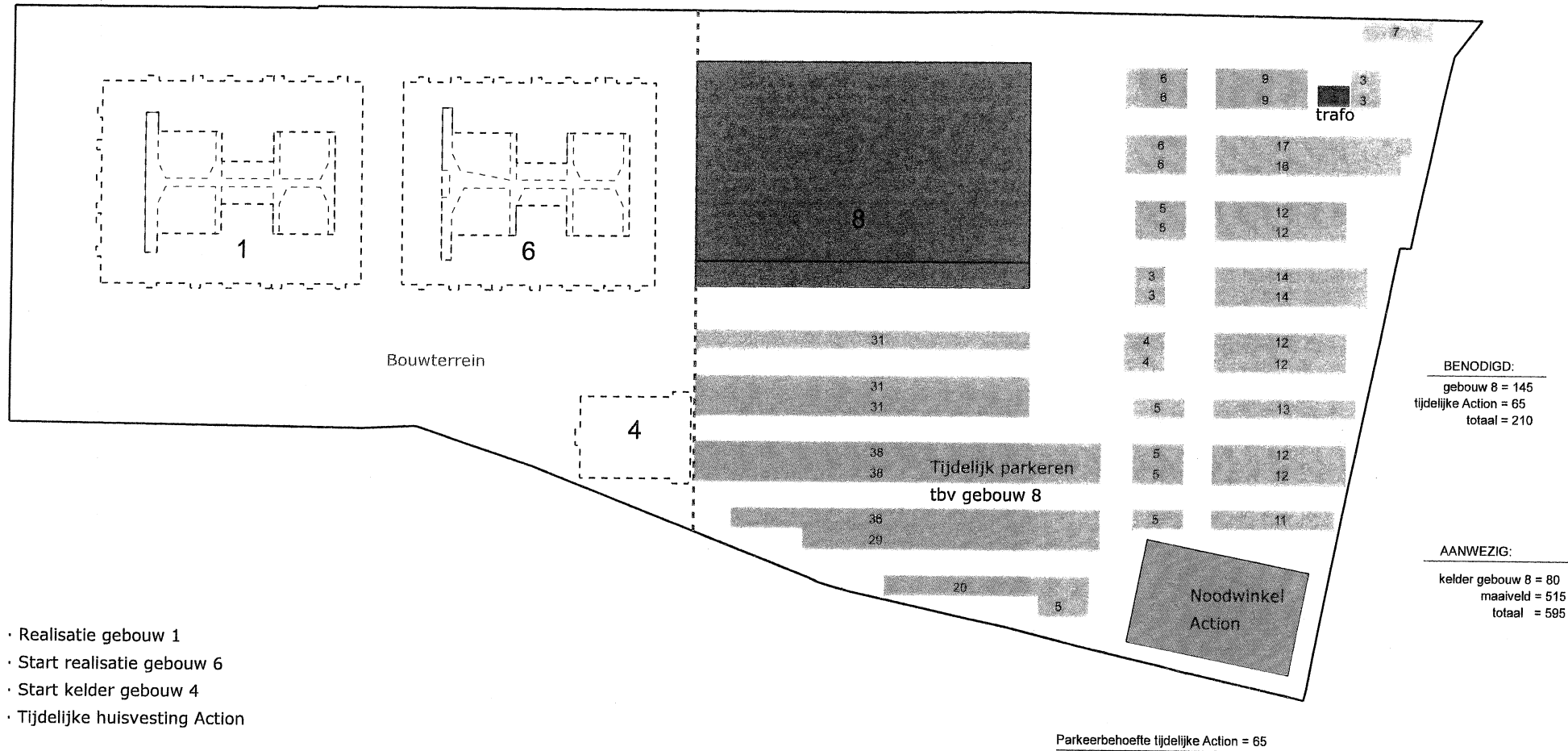
Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65

- Realisatie gebouw 1
- Upgrading/uitbreiding gebouw 8 gereed
- Tijdelijke huisvesting Action gereed
- Sloop voormalig expeditiehof gereed
- Sloop Office Hotel gereed
- Aanleg tijdelijk parkeren t.b.v. gebouw 8 en Action gereed



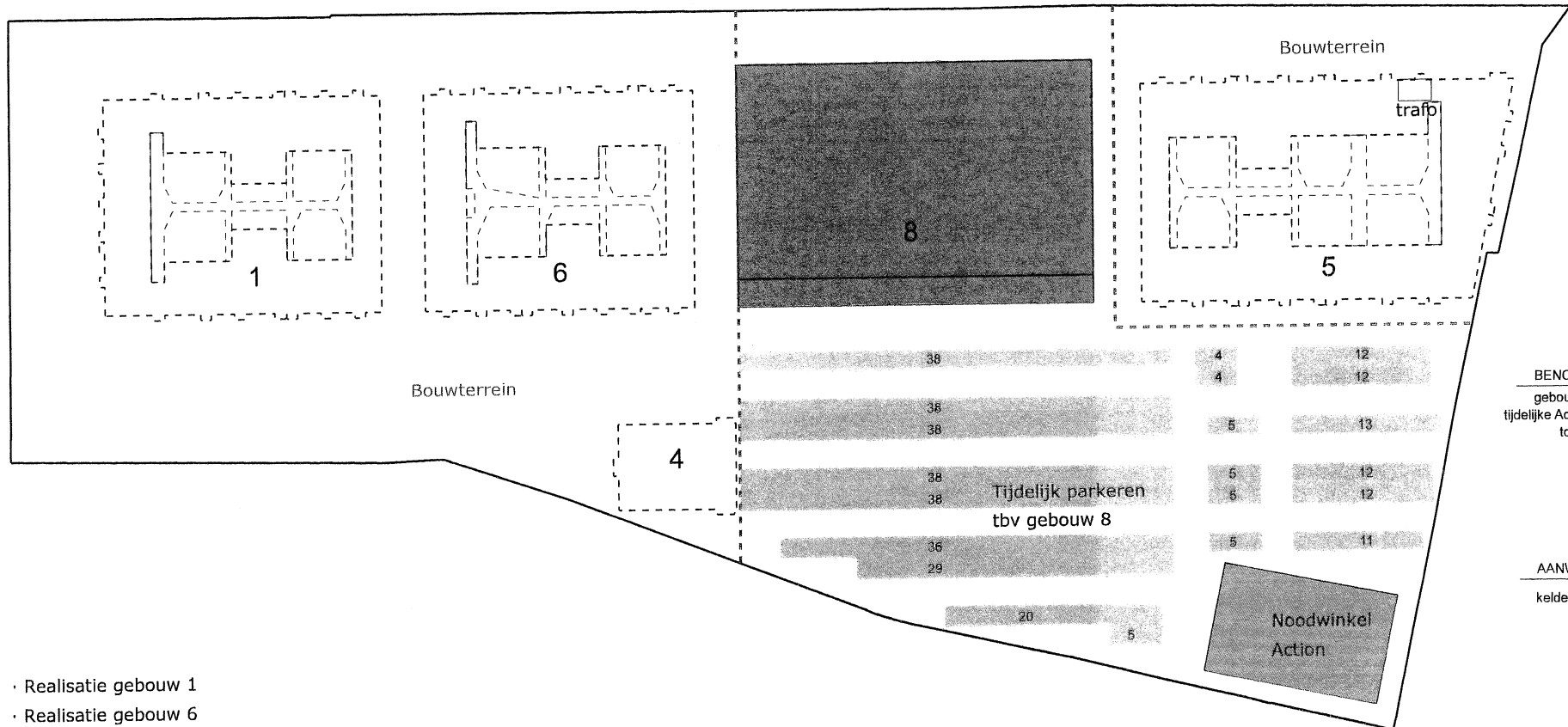
Q2 2017
 stand 26-09-2016

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



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

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



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

AANWEZIG:
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 380
 totaal = 460

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

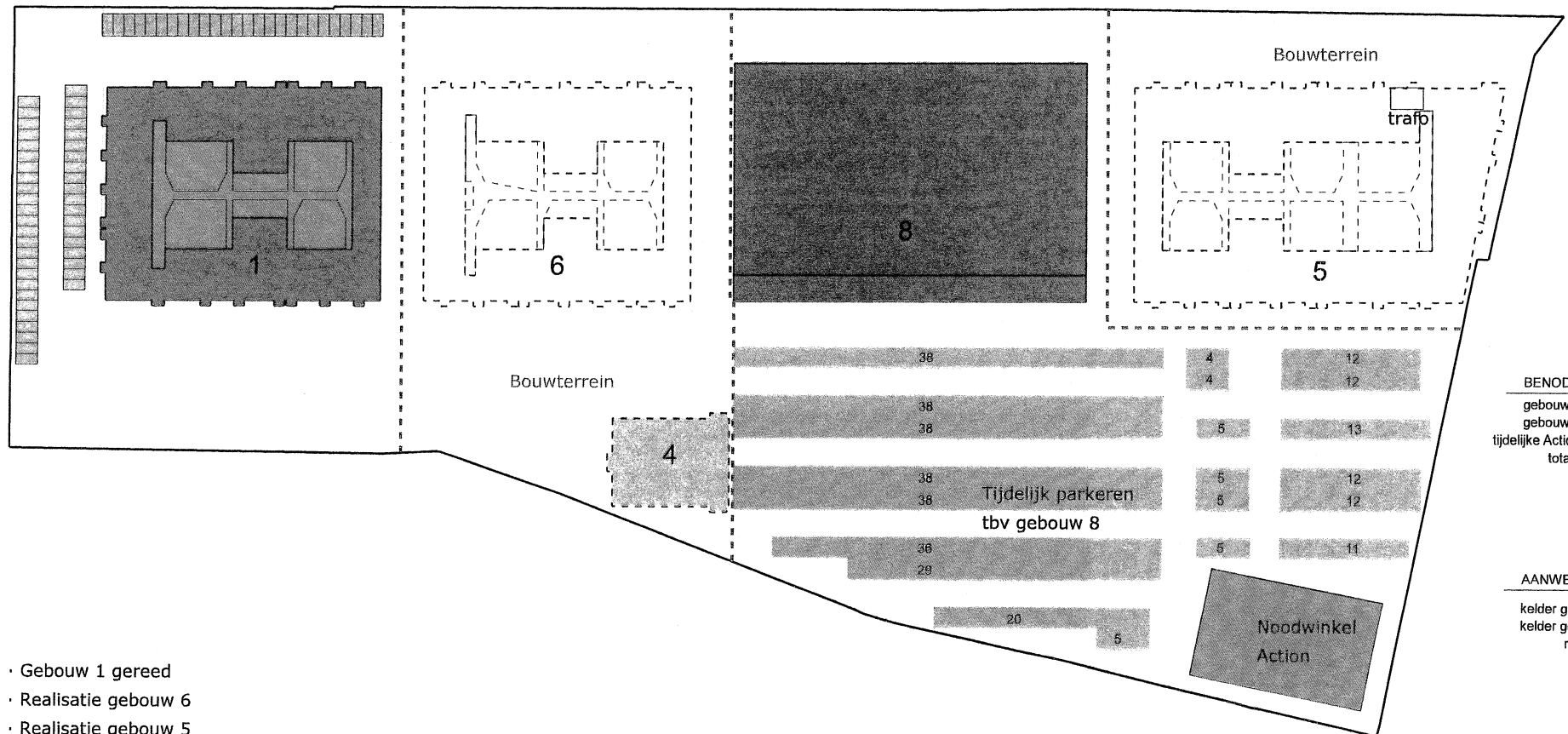
Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65



Q4 2017
 stand 26-09-2016

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

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



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

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

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

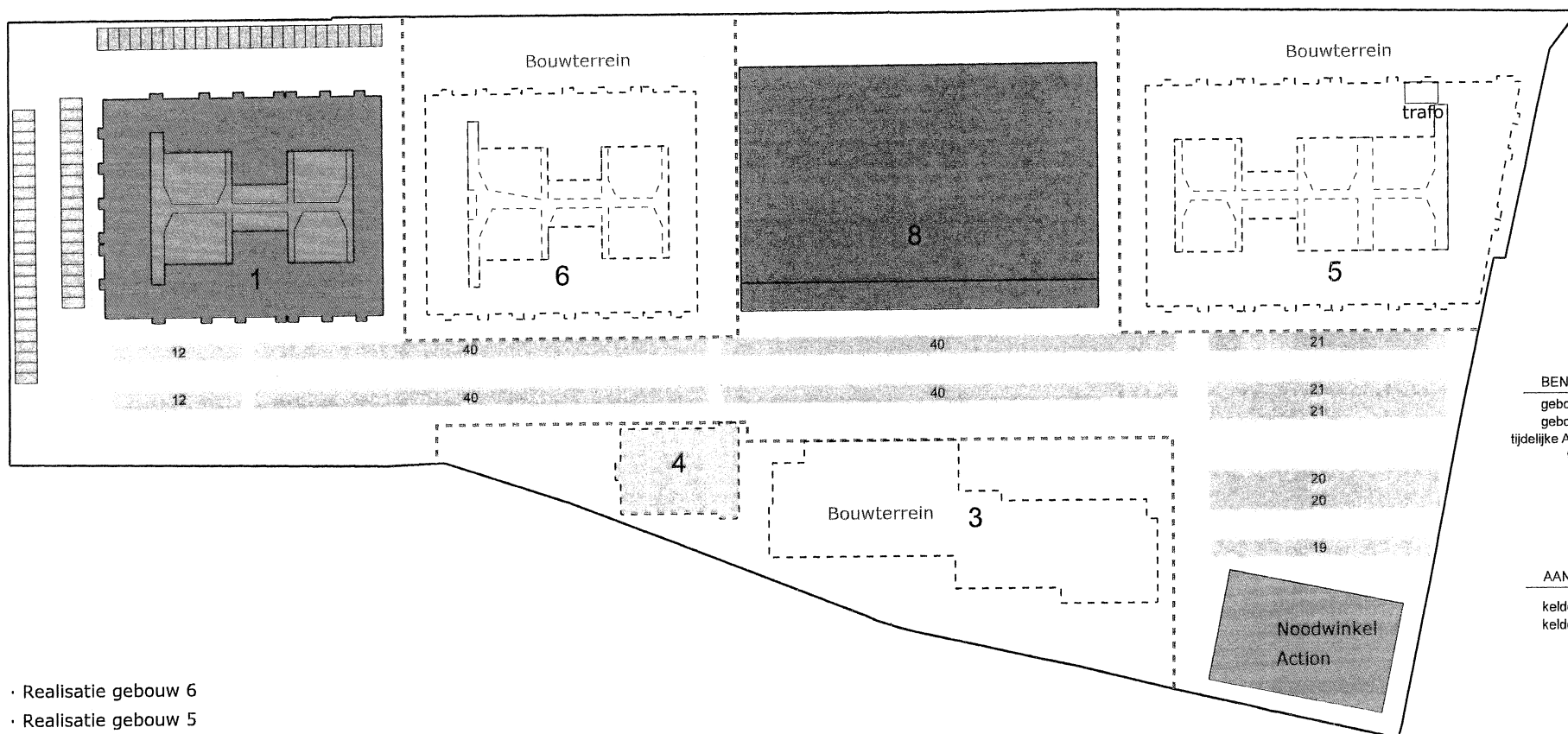
Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65



Q1 2018
 stand 26-09-2016

Parkeerbehoefte gebouw 1: $105 \times 1,1 = 115,5$

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



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

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

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

Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65

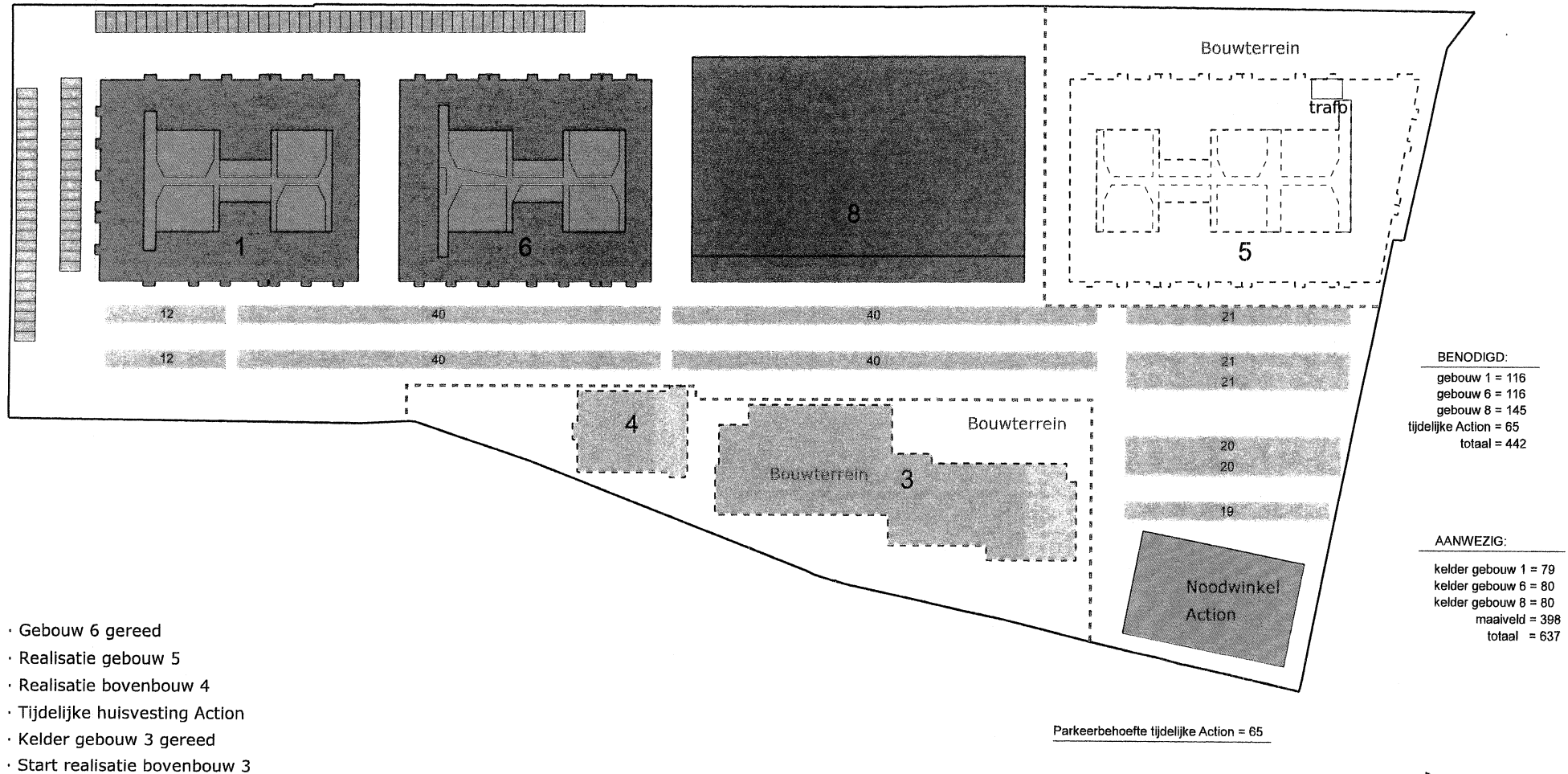


Q2 2018
 stand 26-09-2016

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

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

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



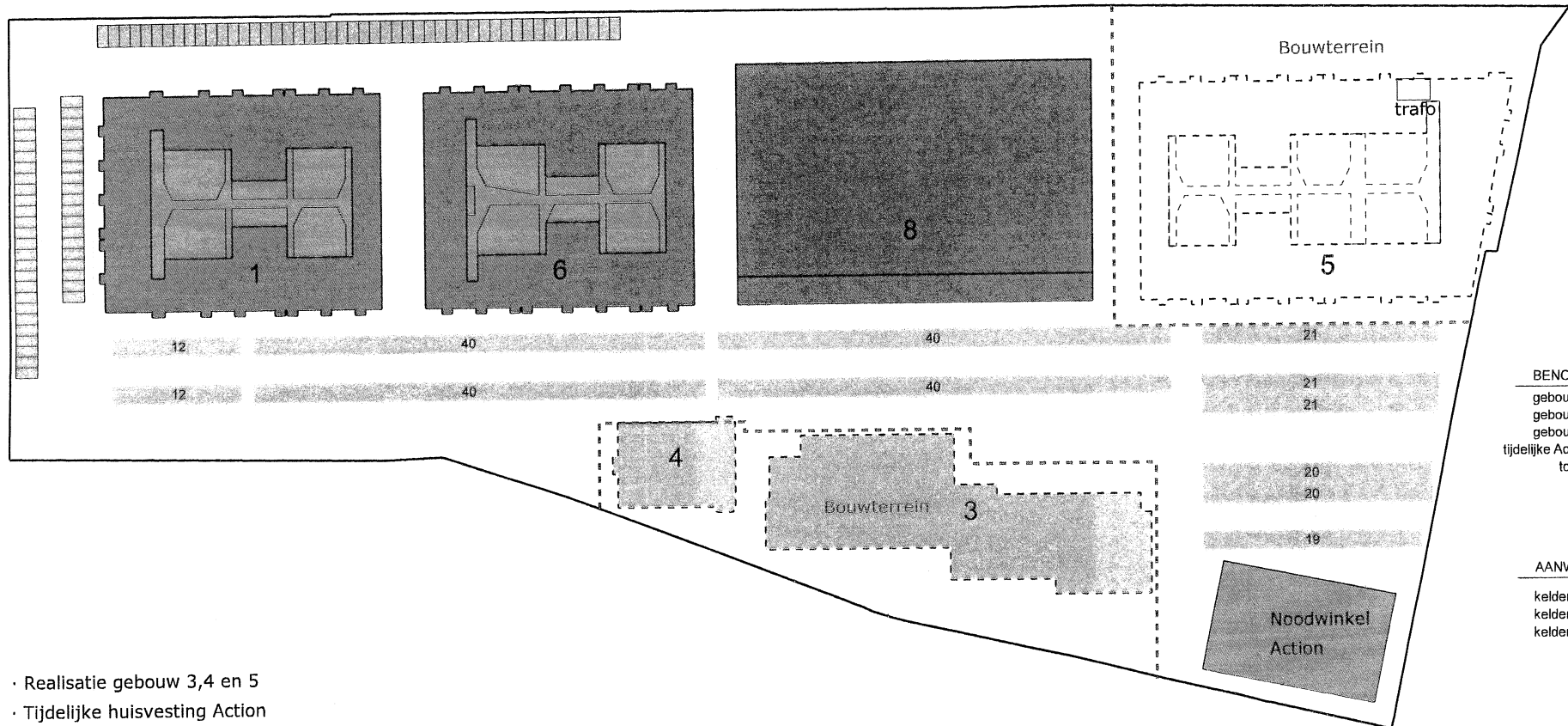
- Gebouw 6 gereed
- Realisatie gebouw 5
- Realisatie bovenbouw 4
- Tijdelijke huisvesting Action
- Kelder gebouw 3 gereed
- Start realisatie bovenbouw 3



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

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

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



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

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

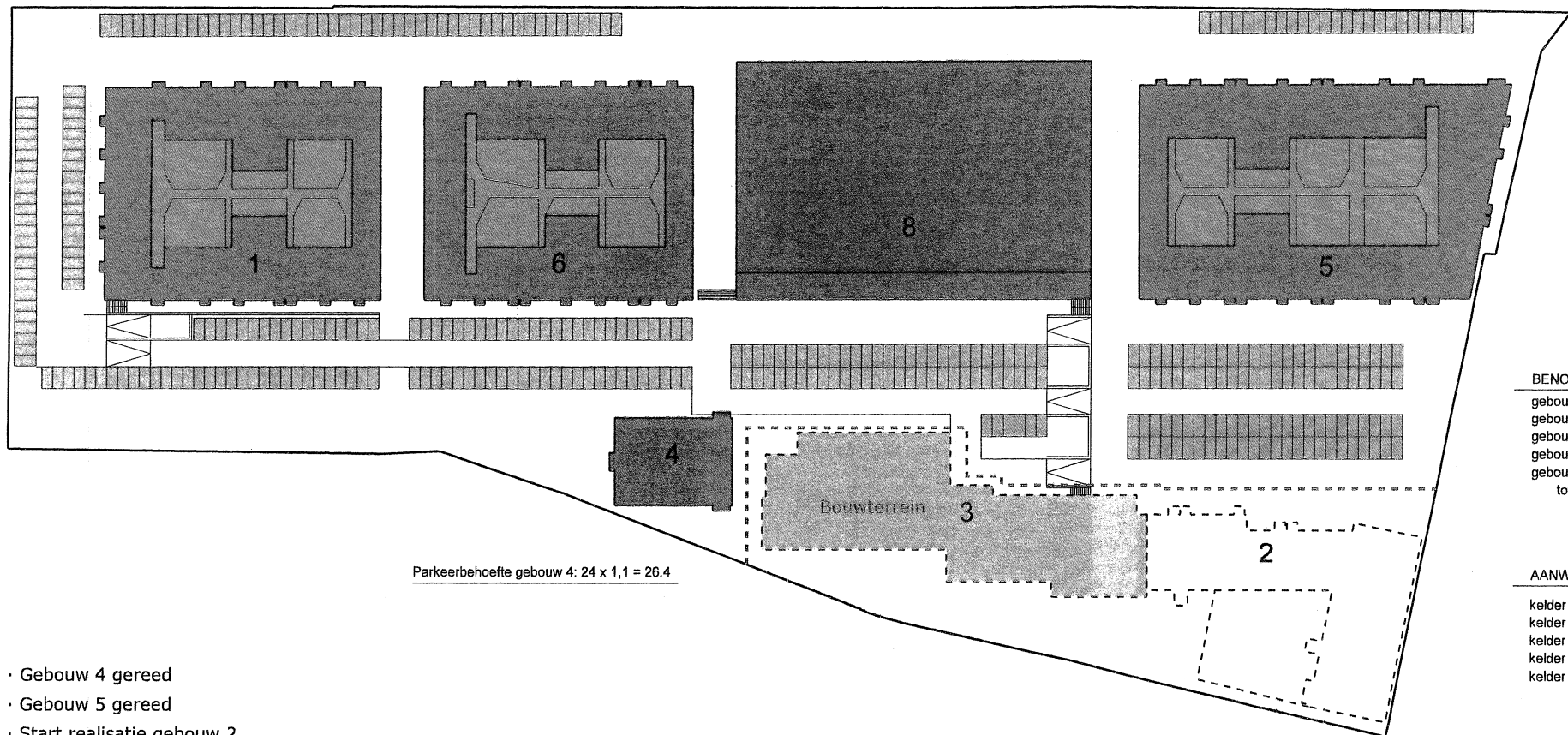
- Realisatie gebouw 3,4 en 5
- Tijdelijke huisvesting Action

Parkeerbehoefte tijdelijke Action = 65



Q4 2018
 stand 26-09-2016

Parkeerbehoefte gebouw 1: 105 x 1,1 = 115,5	Parkeerbehoefte gebouw 6: 105 x 1,1 = 115,5	Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21 kamerverhuur = 6 Albert Heijn = 75 Fit For Free = 38 Monkey Town = 5 Totaal = 145	Parkeerbehoefte gebouw 5: 96 x 1,1 = 105,6 commercieel = 65 Totaal = 171
---	---	--	--



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

BENODIGD:

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

AANWEZIG:

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

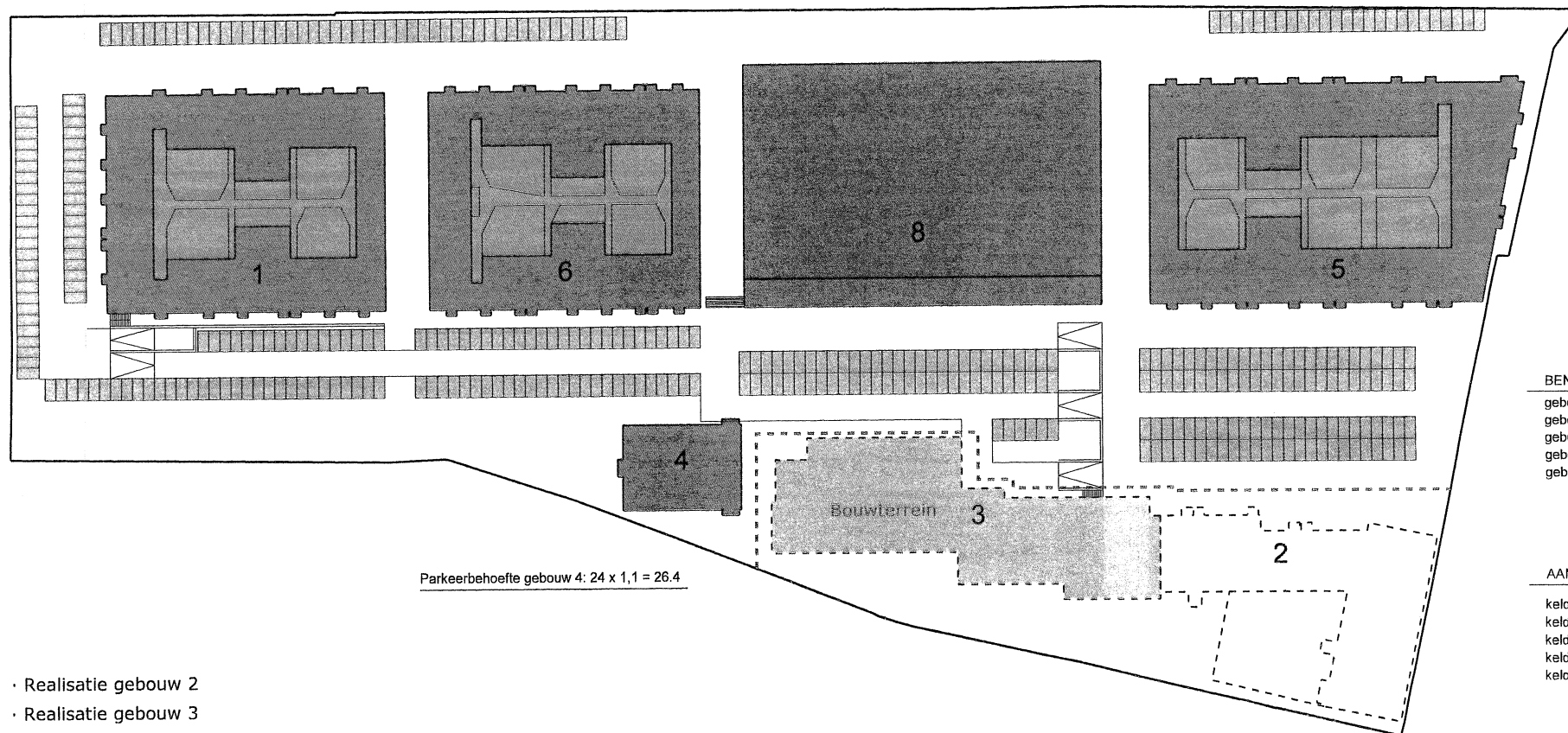


Parkeerbehoefte gebouw 1: $105 \times 1,1 = 115,5$

Parkeerbehoefte gebouw 6: $105 \times 1,1 = 115,5$

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

Parkeerbehoefte gebouw 5: $96 \times 1,1 = 105,6$
commercieel = 65
Totaal = 171



Parkeerbehoefte gebouw 4: $24 \times 1,1 = 26,4$

BENODIGD:

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

AANWEZIG:

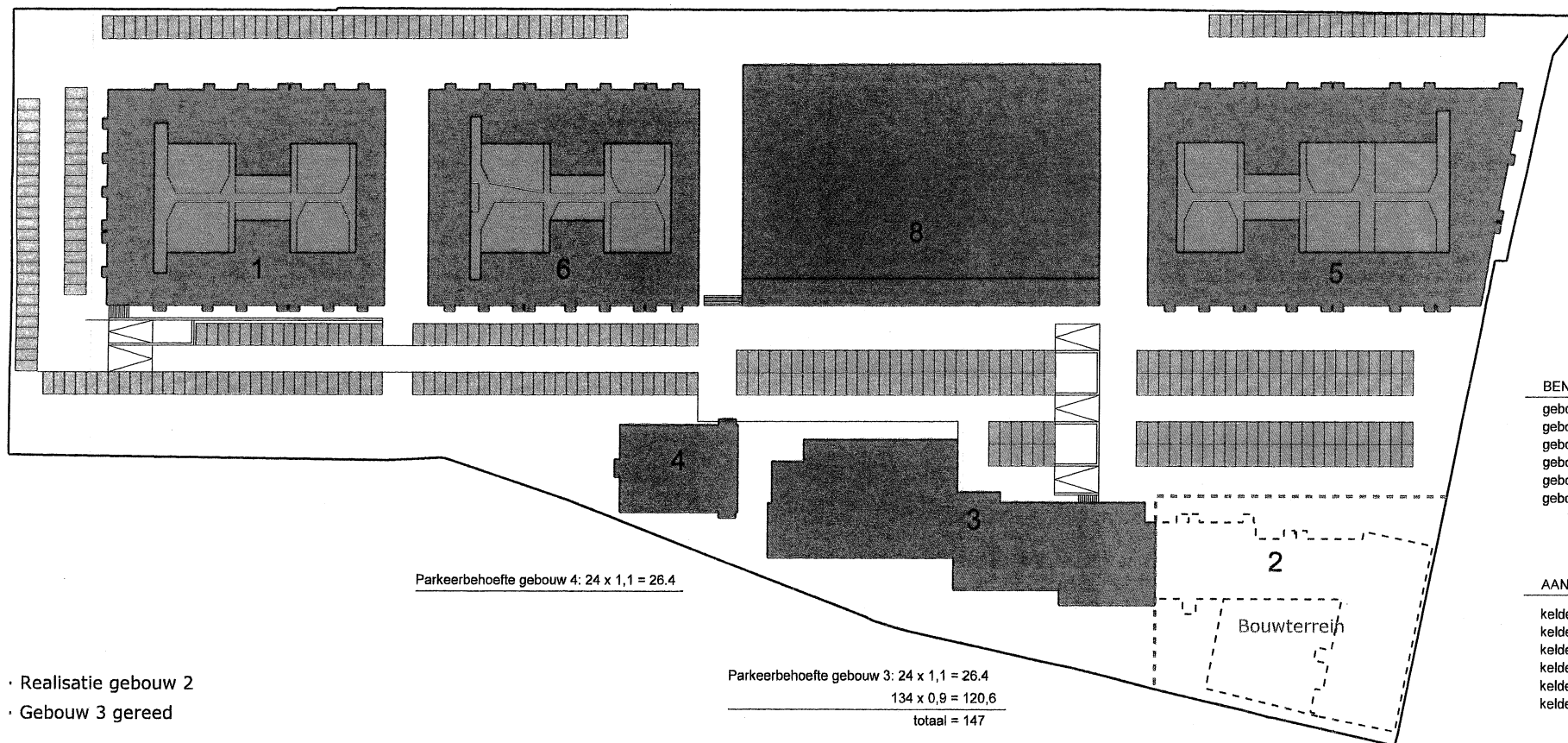
kelder gebouw 1 = 79
kelder gebouw 4 = 0
kelder gebouw 5 = 96
kelder gebouw 6 = 80
kelder gebouw 8 = 80
maaiveld = 381
totaal = 716

- Realisatie gebouw 2
- Realisatie gebouw 3



Q2 2019
stand 26-09-2016

Parkeerbehoefte gebouw 1: $105 \times 1,1 = 115,5$	Parkeerbehoefte gebouw 6: $105 \times 1,1 = 115,5$	Parkeerbehoefte gebouw 8: studio = 21 kamerverhuur = 6 Albert Heijn = 75 Fit For Free = 38 Monkey Town = 5 Totaal = 145	Parkeerbehoefte gebouw 5: $96 \times 1,1 = 105,6$ commercieel = 65 Totaal = 171
--	--	--	---



BENODIGD:

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

AANWEZIG:

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

- Realisatie gebouw 2
- Gebouw 3 gereed

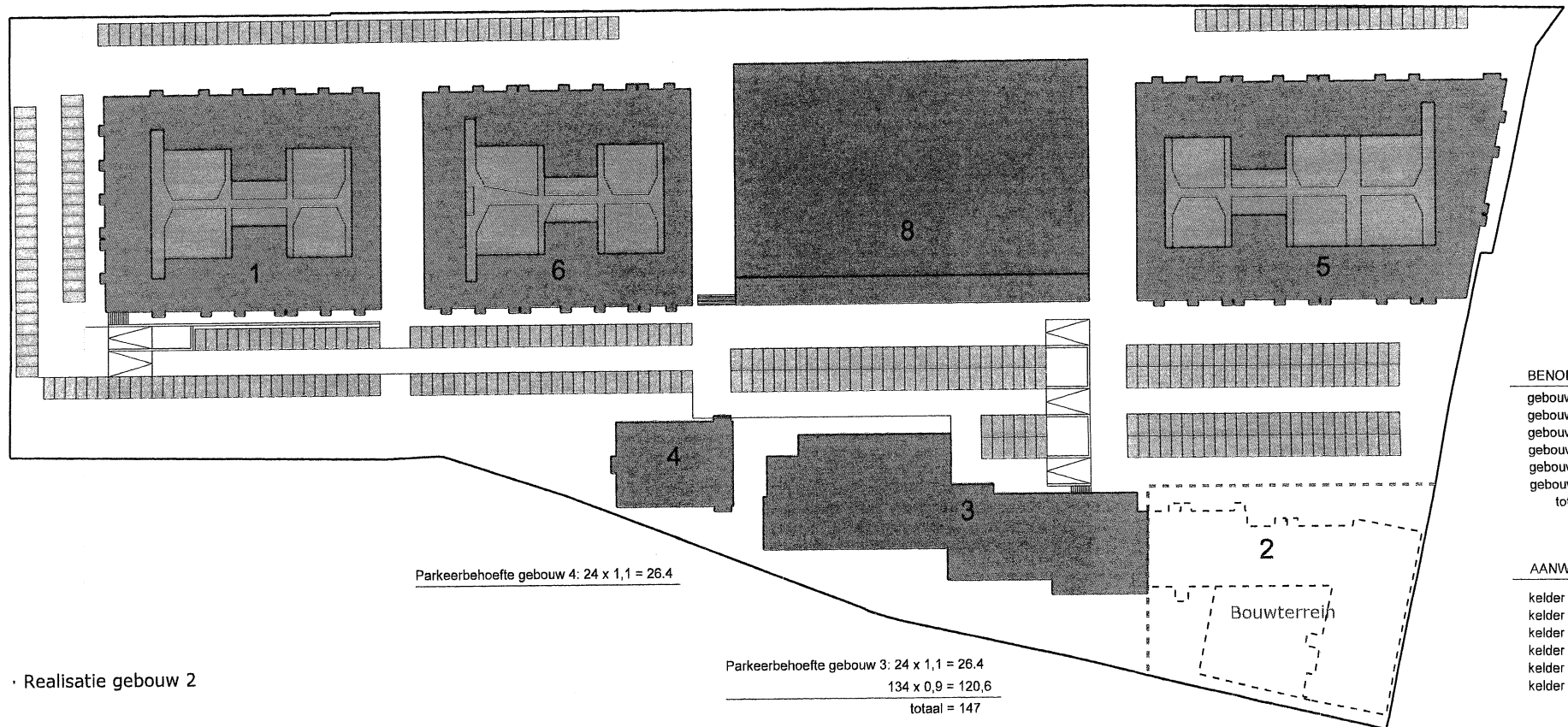


Parkeerbehoefte gebouw 1: $105 \times 1,1 = 115,5$

Parkeerbehoefte gebouw 6: $105 \times 1,1 = 115,5$

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

Parkeerbehoefte gebouw 5: $96 \times 1,1 = 105,6$
commercieel = 65
Totaal = 171



• Realisatie gebouw 2

BENODIGD:

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

AANWEZIG:

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



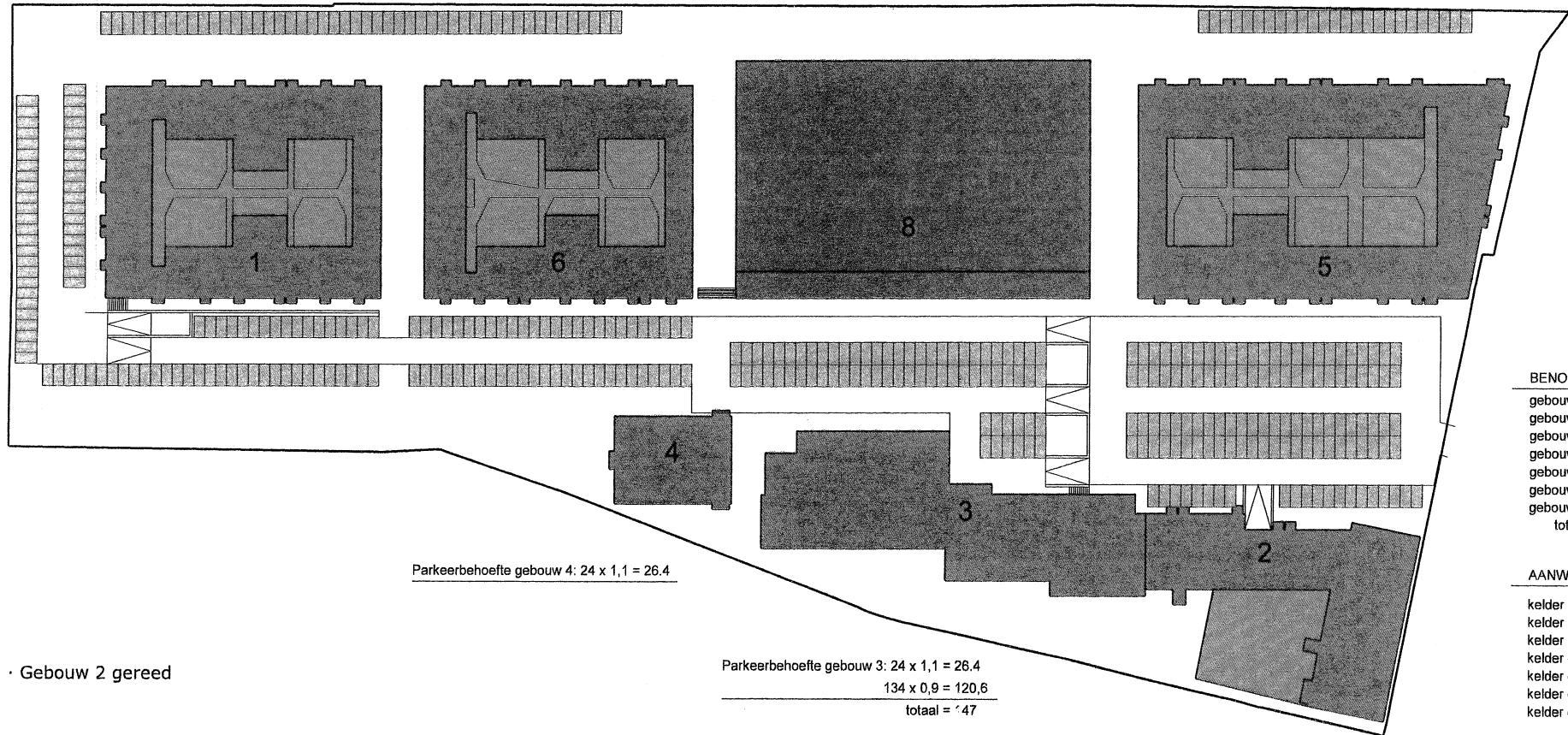
Q4 2019
stand 26-09-2016

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

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

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

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



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

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

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

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

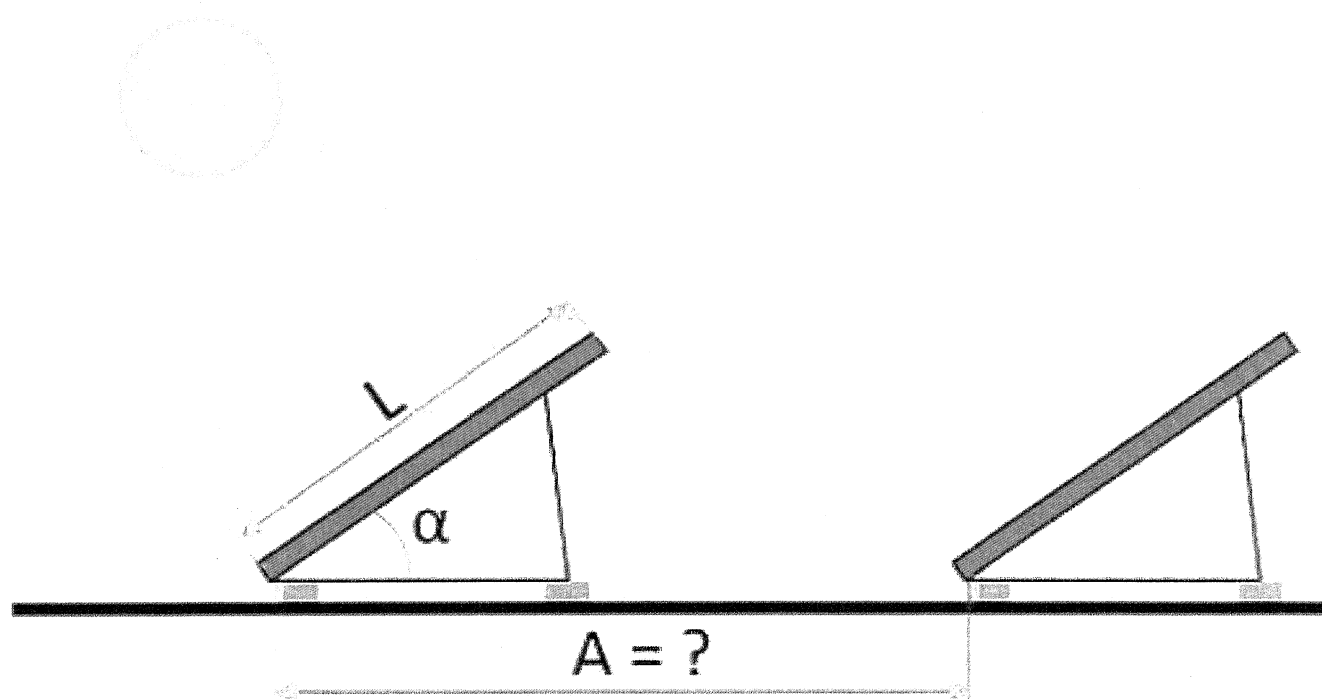
AANWEZIG:
 kelder gebouw 1 = 79
 kelder gebouw 2 = 44
 kelder gebouw 3 = 11
 kelder gebouw 4 = 0
 kelder gebouw 5 = 96
 kelder gebouw 6 = 80
 kelder gebouw 8 = 80
 maaiveld = 408
 totaal = 798

• Gebouw 2 gereed



Q1 2020
 stand 26-09-2016

Afstand zonnepanelen berekenen voor plat dak



De minimale afstand (A) tussen de rijen zonnepanelen dient te zijn:

$$A = 259 \text{ cm}$$

Bij deze berekening hebben wij de volgende waarden gebruikt:

Lengte (L) zonnepanelen 100 cm

Hellingshoek zonnepanelen (α) 25 graden

Uw postcode 2014XE (breedtegraad: 52,373868)

Minderopbrengst indien de minimale afstand niet wordt aangehouden.

Mocht u te weinig ruimte hebben, dan kunt u de rij-afstand verkleinen. Dit betekent dat er schaduw op de volgende rij panelen gaat ontstaan. Nu gaat het meestal om schaduw die van toepassing is tijdens laagstaande zon. De minderopbrengst valt dan mee.

Hier een tabel met de vermindering van opbrengst bij het verkleinen van de minimale rij-afstand:

Rij-afstandverkleining	Minderopbrengst
5%	-1%
10%	-2%
20%	-4%
30%	-6%



Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

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

Datum	17 JAN 2017
Ons kenmerk	2016-05315
Planbeoordelaar	de heer P. de Waard
Kopie aan	lennaert@eve-bv.nl bag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n)	Omgevingsvergunning
Onderwerp	Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Kleinjan,

U heeft op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5561, plaatselijk bekend Menno Simonsweg te Haarlem. De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2016-05315. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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

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

Burgerlijk wetboek



Haarlem

2

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

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

Publicatie

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

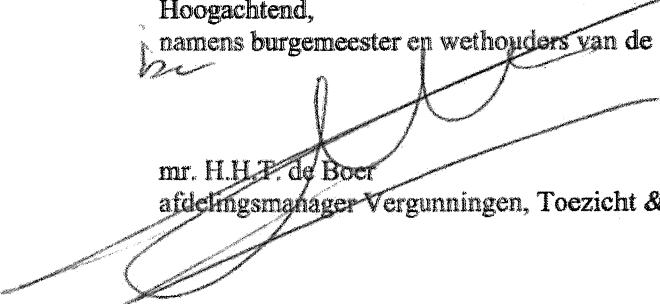
Leges

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

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2016-05315 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,


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



Haarlem

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum **17 JAN 2017**
Ons kenmerk **2016-05315**
Bijlage(n) **1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit**

Burgemeester en wethouders hebben op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5561, plaatselijk bekend Menno Simonszweg te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-05315.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 25 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Pijlsaan e.o." met gebruikmaking van artikel 27 van de voorschriften van hetzelfde plan;

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.



Haarlem

2

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres;
- de verzenddatum van uw brief;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de redenen voor uw bezwaar;
- datum en uw handtekening.

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd, blijft de vergunning in werking totdat over het verzoek is beslist. Pas nadat de voorlopige voorziening is toegewezen, wordt de werking van de beschikking geschorst.

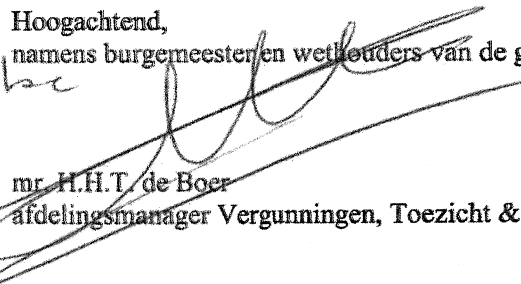
Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,


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



Haarlem

3

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 5 augustus 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5561, plaatselijk bekend Menno Simonsweg te Haarlem..

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.



Haarlem

4

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.
Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde
omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-05315;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-05315;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;



Haarlem

6

-Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructieberekeningen en/of berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

-Een aantal door u ingediende gegevens zijn niet volledig inhoudelijk te toetsen. De inrichting van de commerciële ruimten is op de tekening nog niet aangegeven. Voor deze commerciële ruimten dient u een separate omgevingsvergunning aan te vragen.

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door de teammanager is goedgekeurd;

- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem;

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.

Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- Op basis van de resultaten van het booronderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem bepaald worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een inventariserend (waardestellend)



Haarlem

7

proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstoringen onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. De door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

- Als het uitvoeren van het archeologisch onderzoek vanwege de aanwezigheid van bebouwing en/of oppervlakteverharding niet mogelijk is, dan dient deze plaats te vinden als deze zijn gesloopt/verwijderd. Ten aanzien van de sloop en verwijdering van de oppervlakteverharding dient dan afstemming met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem plaats te vinden. Bureau Archeologie zal dan bepalen of deze werkzaamheden (voor zover beneden maaiveld) onder archeologische begeleiding plaats dienen te vinden.

- Indien een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en/of archeologische begeleiding en/of opgraving noodzakelijk is, dient voorafgaand daaraan een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het betreffende onderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek/de archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.

- Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een archeologisch bedrijf met een certificering voor opgraven/opgravingsvergunning. Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvA/PvE voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van archeologisch onderzoek en het laten opstellen van een PvA en/of PvE is men vrij in de keuze van een archeologisch uitvoerder. Voor informatie en adresgegevens van alle archeologische bedrijven in Nederland wordt verwezen naar de website www.sikb.nl.

- Het concept-rapport (of rapporten) waarin de resultaten van de archeologische onderzoeken staan beschreven, dient te zijner tijd aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling te worden voorgelegd.

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een certificering voor archeologisch onderzoek/opgravingsvergunning en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, anders dan door het onderzoeksbureau die het archeologisch onderzoek uitvoert, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge, dhr. P. van Kempen of dhr. S. Peters. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door plaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.

- Indien bij de niet archeologische bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- Er dient een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een verkennend/karterend booronderzoek.

- Voorafgaand aan het booronderzoek dient een Plan van Aanpak (PvA) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvA moet voorafgaand aan de start van het booronderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd.

- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde.

Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

- a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf
- b) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
- c) een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het sturen van het meldingsformulier aanvang bodemsanering naar Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.

E-mail: meldpuntbodem@haarlem.nl



Haarlem

9

- In overleg met de brandweer moeten de exacte locaties van de droge blusleidingen worden bepaald. Daarbij moet rekening gehouden worden dat:
- Elk vluchttrappenhuis tevens aanvalsweg (daalpunt) is voor de brandweer.
- Elk daalpunt heeft een eigen droge blusleiding met een eigen aansluitpunt op het maaiveldniveau en op elke parkeerlaag een aftappunt.
- De voorkeur voor de afsluiter van de droge blusleiding gaat uit naar een uitvoering met een driekanten nok en een rooster in de aansluiting in plaats van de traditionele afsluiten met het bekende rode wielkje.
- Elke droge blusleiding van een daalpunt dient gevoed te worden door een eigen bovengrondse brandkraan; maximaal twee aansluitpunten op een brandkraan.
- Voldoende bluswatercapaciteit. Leveringscapaciteit via de bovengrondse brandkraan minimaal 60 m³/h. Bij gelijktijdig gebruik van twee of meer bovengrondse brandkaren op eenzelfde leidingstuk moet levering gegarandeerd zijn.
- Aanvalsafstand brandweer vanuit trappenhuis tot object (auto)- tevens loopafstanden vluchtende personen - maximaal 30 meter. Per parkeerlaag maximaal een parkeervak buiten 30 meter cirkel.

De brandmeldcentrale van de parkeergarage is niet voorzien van een doormelding naar de regionale alarmcentrale. Op basis van de complexiteit en om toch een snelle inzet te kunnen garanderen is de uitdrukkelijke wens van de brandweer om de brandmeldcentrale te voorzien van een rechtstreekse doormelding naar de regionale alarmcentrale. De doormelding in combinatie met bij alle brandweeringangen duidelijk afleesbaar brandweerpaneel staat garant voor een snellere inzet van de brandweer.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

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

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

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

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Gemengd - 6", "Verkeer" en "Waarde-archeologie-5". Deze bestemming vindt zijn weerslag in de artikelen 8 (Gemengd-6), 17 (Verkeer) en 21 (Waarde-archeologie-5) van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De voor "Gemengd - 6" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: Souterrain - parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag.

Begane-grond:

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

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

Voor de bouwregels wordt verwezen naar artikel 25, Bouwregels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- .ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte aangegeven van 15 meter.

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten en wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclame-uitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.



Artikel 21 Waarde - Archeologie

Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

Strijdigheden.

Overschrijding van de maximale bouwhoogte van maximaal 15,00 m met 1,50 m.

Bouwhoogte 16,50 m boven het gemiddelde maaiveld. Ontheffing van artikel 25.1.1 onder e, op grond van artikel 27, lid 1 onder a (10% bouwhoogte).

Overschrijding van de bebouwingsgrens m.b.t. balkons van maximaal 1,50 m.

Ontheffing van artikel 25.1.1 onder a, op grond van artikel 27, lid 1 onder c.

Overschrijding van de maximaal aangegeven bouwhoogte m.b.t. technische voorzieningen op het dak.

Ontheffing van artikel 25.1.1 onder e, op grond van artikel 27, lid 1 onder d (centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de oppervlakte maximaal 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw)."

Overweging Archeologie

Wij kunnen instemmen met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport (Transect-rapport 1100). Dit houdt in dat er een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een aanvullend inventariserend veldonderzoek (verkennend/karterend booronderzoek). De onderzoeksstrategie met betrekking tot het booronderzoek moet in een Plan van Aanpak (PvA) worden vastgelegd. Op basis van de resultaten van het booronderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem bepaald worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een inventariserend (waardestellend) proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstorende werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 25 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Pijlsaan e.o.". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.



Haarlem

12

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 20 december 2016. De op te trekken bebouwing is gelegen in gebiedsdeel Bedrijven/kantoreng gebied van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Omdat de zeer specifiek voor dit bedrijvengebied opgestelde ruimtelijke kwaliteitscriteria niet toegesneden zijn op het ter beoordeling voorgelegd ontwerp wordt teruggerepen op een vangnet van algemene welstandscriteria, die aan ieder bouwkundig ontwerp ten grondslag liggen en terug te voeren zijn op universele architectonische kwaliteitsprincipes.

Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van Veiligheidsregio getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning

Overige voorschriften Bouwbesluit

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

De commerciële ruimten zijn nog niet nader ingetekend en daardoor nog niet te toetsen aan alle voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Hiervoor dient een separate omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:



Haarlem

13

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het bouwplan realiseert 96 woningen, 3.000m² commerciële ruimte en een parkeerkelder met 95 parkeerplaatsen (waarvan 1 minder valide). De behoefte aan parkeerplaatsen van het bouwplan bedraagt $(96 \times 1,4pp + 3000/100m^2 \times 2,5=)$ 210 parkeerplaatsen, hiervan dienen er $(105 \times 0,3pp=)$ 29 openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers. Het bouwplan is onderdeel van een ontwikkeling van 8 gebouwen.

Het bouwplan is onderdeel van een ontwikkeling van 8 gebouwen. Voor de gebouwen I, V, VI en VII (aanvraagnummers 2016/5312; 2016/05313; 2016/05314; en 2016/05315) is gelijktijdig een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij de beoordeling van deze aanvraag is ook uitgegaan van de sloop van de gebouwen II, III en IV. Gebouw VIII is bestaand en beschikt over een parkeerkelder van 80 parkeerplaatsen (vergunning nr. 2012/00582) en is bij de beoordeling betrokken.

De ontwikkeling van de gebouwen I, V, VI, VII en VIII hebben gezamenlijk een behoefte aan 824 parkeerplaatsen en voorzien in een totaal van 876 parkeerplaatsen.

Het bouwplan voldoet niet, maar kan gebruik maken van de overcapaciteit in ander plandelen.

Verder wordt geconstateerd dat over de ontsluitingsvorm van het Plaza-West complex met de tussen de vergunningaanvrager en de gemeente en andere maatschappelijke partijen nog geen overeenstemming bestaat. Aan het gebruik van een verleende omgevingsvergunning wordt daarom de voorwaarde verbonden dat hierover eerst tot overeenstemming wordt gekomen met de gemeente, nood- en hulpdiensten, de verkeerspolitie en de spoorwegbeheerder voordat tot het gebruik van een verleende omgevingsvergunning kan worden overgegaan. Onder deze overeenstemming wordt minimaal verstaan: veiligheid op- en langs het spoor tijdens en na de bouw, verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, de weginrichting volgens wettelijke normen regels (inclusief Westergracht), een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid, de verkeersdoorstroming via het Plaza-West-terrein, het gebruik van de expeditiestraat en de inpasbaarheid van een fietsroute langs het spoor.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Aanvullende parkeerbehoefte

Ook voor een tijdelijke oplossing voor het parkeren op het maaiveld en in de kelders onder de gebouwen 1, 5 en 6, zijn respectievelijk 430 parkeervakken respectievelijk 389 parkeervakken beschikbaar hetgeen voldoet aan de parkeernormen.



Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Afdeling Bodem is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften bouwverordening

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Pijlslaan e.o.” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 25 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd.

De aangevraagde activiteit is echter in lijn met de in artikel 27 van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag betreft de nieuwbouw van gebouwen 1, 5 en 6 van het project Plaza west. Deze 3 aanvragen vormen samen met het bestaande gebouw 8 de westspoorzijde van de gebiedsontwikkeling Plaza west. Deze blokken zijn de eerste fase van een project waar in totaal 8 deelblokken gefaseerd worden ingediend en uitgevoerd.



Haarlem

15

Gebouwen 1 en 6 bevatten ieder 105 appartementen met daaronder een half verdiepte parkeergarage. Deze gebouwen grenzen aan de oostzijde aan een autovrij dek waaronder eveneens geparkeerd wordt. Aan de westzijde staan de gebouwen op maaiveld.

Gebouw 5 grenst aan de noordzijde aan de Westergracht. Dat gebouw staat op maaiveld en is voorzien van een geheel verdiepte parkeergarage. De begane grond laag is bedoeld voor commerciële ruimte met daarboven 4 lagen wonen en een totaal van 96 appartementen.

Blokken 1,5 en 6 zijn niet direct passend in het bestemmingsplan omdat de bouwhoogte 16,5 meter bedraagt. Gebouwen 1 en 5 mogen volgens het bestemmingsplan tot 15 meter hoog worden. Gebouw 6 mag voor een groot deel tot 20 meter hoogte worden gebouwd en is daarmee voor een groot deel direct passend in het bestemmingsplan. Het meest zuidelijke gedeelte van dit gebouw mag echter ook maximaal 15 meter hoog worden waardoor ook dit gebouw niet direct past. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 10% af te kunnen wijken voor de bouwhoogte. Een tweede strijdigheid heeft betrekking op de balkons die buiten het bouwvlak zijn gelegen. Ook voor deze strijdigheid is binnenplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Voor beide afwijkingsmogelijkheden geldt dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

1. Het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De verkeerssituatie ter plaatse;
3. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. De brandveiligheid en rampenbestrijding;
5. Cultuurhistorische waarden.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat het EKP gebouw (gebouw 8) blijft bestaan. Dit bestaande gebouw heeft een opgetilde begane grondlaag. Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is deze hoogte aan te houden als het nieuwe maaiveld voor gebouwen 1,6 en 8. Het dek dat ontstaat wordt voor het deel waar er op de begane grond woningen grenzen autovrij en krijgt een groene uitstraling. Onder het dek ontstaat ruimte voor parkeren en ontsluiting. Deze oplossing is in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit van het gebied. Gebouw 5 grenst niet aan het dek maar is met 16,5 meter wel hoger dan de toegestane 15 meter. De reden daarvoor is de commerciële plint op de begane grond van gebouw 5. De verdiepingshoogte daarvan is hoger dan een standaard woonlaag.

Het geheel vormt een heldere stedenbouwkundige structuur van drie even grote gebouwen met het bestaande gebouw, dat door de hogere hoogte en de eigen uitstraling een bijzonder gebouw wordt in het totaal. De gebouwen worden aaneen gesmeed door een openbare ruimte waaronder (half) verdiept wordt geparkeerd.

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



Haarlem

16

- Een verleende kapvergunning .
- Een door de ARK goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het totale gebied (inclusief de bebouwing aan de oostzijde).
- Een verkeerskundig 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.

Het straat- en bebouwingsbeeld

De hoogte overschrijding maakt parkeren onder een dek mogelijk en is een voorwaarde om het stedenbouwkundig totaalplan zoals dat voorligt uit te voeren. De balkons die buiten het bouwvlak vallen zijn een onderdeel van het ontwerp en passend in het gevelbeeld.

Gebouwen 1, 5 en 6 zijn in juli in de ARK geweest. Uit het verslag van de ARK kan geconcludeerd worden dat de ARK op hoofdlijnen akkoord was met de gepresenteerde plannen.

De verkeerssituatie ter plaatse

Uit een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De aangrenzende gronden zijn onderdeel van de bouwblokken 1, 5 en 6 zijn onderdeel van de ontwikkeling. De gebruiksmogelijkheden van deze gronden staan ten dienste van de ontwikkeling

De brandveiligheid en rampenbestrijding

De gebouwen voldoen aan de gestelde landelijke eisen.

Cultuurhistorische waarden.

In het gebied zijn geen monumentale of beeldbepalende gebouwen opgenomen.

Nu wordt voldaan aan aanvullende criteria en de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de brandveiligheid en rampenbestrijding en de cultuurhistorische waarden, wordt vanuit stedenbouw geadviseerd mee te werken aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden."

CONCLUSIE

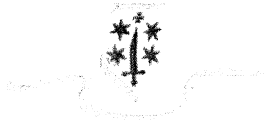
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 5 augustus 2016;
- Overzichtstekening bodemonderzoeken Rouwmaat d.d. 30-05-2016;
- Verkennend bodemonderzoek toekomstige wandelboulevard, rapport Oranjewoud d.d. 27-06-2013;
- Nader Bodemonderzoek NS emplacement Haarlem Goederen, rapport BK ingenieurs d.d. 8-12-2000;
- Aanvullend bodemonderzoek, rapport Milieutechniek Rouwmaat d.d. 19-5-2016;
- Rapport verkennend bodemonderzoek Westergracht 70, rapport Tjaden Milieu d.d. 23-01-1997;
- Rapport Verkennend bodemonderzoek Westergracht 70, rapport Geofox d.d. 11-7-2001;
- Tekening DO2635-5-301: principedetails d.d. 05-08-2016;
- Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie d.d. 29-07-2016;
- Tekening programma en fasering d.d. 07-07-2016;
- Evaluatierapport Bodemsanering NS-emplacement Haarlem Goederen Bk ingenieurs d.d. 18-10-2002;
- Rapport bodemonderzoek parkeerterrein toekomstige winkels Westergracht 70 (Oranjewoud) d.d. 20-03-2013;
- M01.2007 Saneringsbodemonderzoek en -plan NS-emplacement Haarlem Goederen (BK ingenieurs d.d. 20-06-2001;
- Verkennend bodemonderzoek 133640 Expeditiehof (Bk-bodem) d.d. 30-09-2013;
- Verkennend bodemonderzoek MT.15064 Westergracht nabij nr. 70 (milieutechniek Rouwmaat) d.d. 16-04-2016;
- Volmacht d.d. 22-04-2016;
- Tekening N-099: laag -1/2 d.d. 11-07-2016;
- Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie d.d. 29-07-2016;
- Details balkonhekken d.d. 07-07-2016;
- Archeologisch bureauonderzoek Transect-rapport 964 d.d. 16-06-2016;
- Situatietekening 10151732/02 hoogtemetingen (LBA projectbureau) d.d. 07-01-2016;
- Memo Parkeerbehoefte (RHO adviseurs) d.d. 13-09-2016;
- Rapportage MRPI Milieuprestatie Gebouw d.d. 20-07-2016;
- Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016;
- Rapportage Waterhuishoudingsplan (LBA Civiel B.V.) d.d. 06-09-2016;
- Concept fasering parkeren d.d. 26-09-2016;
- Plan van aanpak verkennend booronderzoek Transect d.d. 20-09-2016;
- Tekening DO2635-5-101: Voorgevel + binnengevel d.d. 21-09-2016;
- Tekening DO2635-5-102: Rechterzijgevel en rechtergevel binnen d.d. 21-09-2016;
- Tekening DO2635-5-103: Achtergevel + Binnen d.d. 21-09-2016;
- Tekening DO2635-5-104 Linker zijgevel en linker gevel binnen d.d. 21-09-2016;
- Tekening DO2635-5-105: Linker en Rechter binnengevel d.d. 21-09-2016;



Haarlem

18

- Tekening DO2635-S-001: Situatie d.d. 21-09-2016;
- Overzichtstekening fietspad Westergracht (Dura Vermeer) d.d. 30-08-2016;
- Tekening dakinstallaties (Deerns) d.d. 26-09-2016;
- Rapportage Deerns: Bouwfysische beoordeling Gebouw 5 d.d. 26-09-2016;
- Rapportage Deerns: Akoestische beoordeling Gebouw 5 d.d. 26-09-2016;
- Tekening Zonnepanelen;
- Rapportage Deerns: Brandbeveiligingsconcept Gebouw 5 d.d. 26-09-2016;
- Brandwerend rolscherp, datasheet;
- Brandwerende schuifdeur, documentatie;
- Tekening DO2635-5-006: Dakaanzicht gewijzigd 26-10-2016;
- Rapportage Deerns: Brandveiligheid en ventilatie in gebruiksfase Gebouw 07 d.d. 29-09-2016;
- Brandwerende schuifdeur TNO-certificaat 96-CVB-RO511S;
- Technische specificatie ventilatoren t.b.v. afzuiging;
- 2635 Maatregelen luchtdichtheid;
- Tekening Plaza West Gebouw 5 energiegebouw;
- Rapport Deerns berekening RC-waarden NEN 1068 d.d. 07-11-2016;
- Tekening DO2635 Detail aansluiting isolatie BG-KE d.d. 14-11-2016;
- Kone Monospace, afmetingen lift;
- Gebouw 5 GBO-telstaat;
- Rapportage Deerns: Akoestische beoordeling weg- en verkeerslawaaï d.d. 21-06-2016;
- Situatietekening Brandweerinzet d.d. 20-12-2016;
- Plan van aanpak verkennend booronderzoek Transect d.d. 20-09-2016;
- DO2635 PWH Detail 102: Isokorff;
- DO2635 PWH Detail balkon 4^e verdieping d.d. 20-12-2016;
- Tekening DO2635-5-201: Doorsnede A-A en B-B d.d. 20-12-2016;
- PWH Daglichtbepaling hoek Beta;
- Tekening DO2635-5-202: Doorsnede C-C d.d. 20-12-2016;
- 2635 Ontwerpprincipes accenten gevelmetselwerk d.d. 29-11-2016;
- DO2635 Ventilatie-roosters kelder d.d. 21-12-2016;
- DO2635 Ventilatie-roosters kelder (achtergevel) d.d. 21-12-2016;
- DO2635 3D impressies balkons d.d. 21-12-2016;
- DO2635 Details Gebouw 5 commerciële plint d.d. 21-12-2016;
- Details entree gebouw 5 d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening maaiveld wijziging 21-12-2016;
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek Transectrapport 1100 aangepast d.d. 22-11-2016;
- Archeologisch bureauonderzoek Transect-rapport 964 aangepast d.d. 06-01-2017;
- Tekening DO2635-5-000: Kelder d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-5-003: Verdieping 2 d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-5-004: Verdieping 3 d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-5-001: Begane grond d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-5-002: Verdieping 1 d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-5-005: Verdieping 4 d.d. 11-01-2017;
- Ontwerpberekening Gebouw 5 d.d. 12-01-2017.

Aan; B&W Haarlem BEZWAAR

d.d. 18 02 2017 blad 1 van 3 bladen

Bezwaar waartegen; Verlenen omgevingsvergunning Plaza-West, verzonden 17 januari 2017;
Gebouw 5 2016-05315 96 huurappartementen met parkeerkelder

Bezwaargronden; vastgestelde hogere geluidswaarde wordt overschreden, afwijking van bestemmingsplan, geen goede ruimtelijke ordening.

Vastgestelde hogere geluidswaarde wordt overschreden

Bij besluit van 15 oktober 2014, kenmerk IenM/BSK-2014/222397, is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de gevels aan de Van 't Hoffstraat, te Haarlem, vastgesteld. Hieronder worden de veranderde omstandigheden na de meting voor de vaststelling hogere waarde genoemd; Na de metingen voor de hogere waarde zijn er nieuwe geluidsbronnen gekomen want per 11 december 2011 is het aantal langsgaande treinen verdubbeld.

Voor veel huizen gaat de tegenoverliggende bebouwing van 225 mtr naar 60 mtr.

De drie vergunde gebouwen (baksteen en glas) reflecteren veel geluid.

De geluidsabsorberende cassettes op het geluidscherm hebben geen functie bij het tegen de nieuwe bebouwing reflecterend geluid.

De berekening van de hogere waarde is op 6,5 mtr gebaseerd terwijl de hoogte van de ramen van de dakkapellen op 8,2 mtr boven het spoor zijn.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de te verwachten uitbreiding van de capaciteit op het spoor.

Uit het TNO -rapport "wind en effectiviteit van het scherm en hoge gebouwen" blijkt dat de berekening in deze situatie een veel te rooskleurig beeld zal geven.

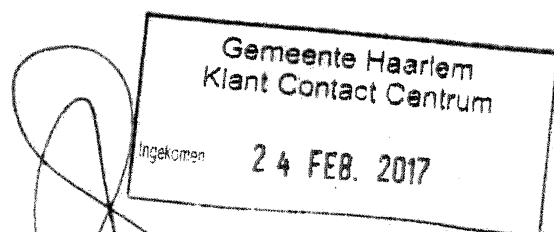
Er is geen berekening te vinden over de genoemde geluidbelasting op de gevels bij de ter visie liggende stukken. Dat leidt tot de conclusie dat B&W niet over de gegevens beschikten om zorgvuldig een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen daarom is het verlenen van de vergunning niet juist.

Afwijking van bestemmingsplan, maaiveld

Waar de vergunde gebouwen zijn gepland was eerst een spoorweggebied met haven en overslag, van Gend & Loos, Tegelhandel, kolenhandel, seinhuis, weg met kinderhoofdjes, EKP, garages, bouwmarkt enz. Ik heb bezwaar gemaakt tegen de nieuwe formulering waarin de hoogte ten tijde van ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan werd genomen omdat het peil daardoor hoger zou worden. De gemeente gaf aan dat dat niet het geval zou zijn maar het blijkt nu wel zo te zijn. Het terrein is kunstmatig opgehoogd en was in 2015 hoger dan daarvoor. De oorspronkelijke hoogte is te reconstrueren door de hoogte van de Westerstraat en die van de relevante postcodegebieden in de van 't Hoffstraat, van Oosten de Bruijnstraat en Westergracht. Dan komt men op + 0,30 NAP en niet op + 0,70 NAP.

Afwijking van bestemmingsplan, peil

Het maaiveld dat + 0,30 NAP is moet met het peil samenvallen.



Afwijking van bestemmingsplan, hoogte, dakrand

De dakrand is een constructiedeel van het gebouw waardoor de hoogte van het gebouw 16,5 mtr. is

Afwijking van bestemmingsplan, hoogte, dakopbouw, zonnecollectoren

De oppervlakte van de zonnecollectoren bedraagt meer dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw waardoor ze meegerekend moeten worden bij de bouwhoogte. Dat is 0,29 mtr hoger dan de dakrand.

Afwijking van bestemmingsplan, ten onrechte afwijken van de maximale hoogte

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

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

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

Werkelijke hoogte van het gebouw

Het gereconstrueerde maaiveld $0,30 + \text{NAP}$ tot is 0,40 mtr lager dan het op de tekening vermelde maaiveld.

De hoogte van de zonnecollectoren zijn 0,29 mtr hoger dan de dakrand hoogte.

Dat geeft een gebouw dat $0,40 + 1,5 + 0,29 = 2,2$ mtr (afgerond) hoger is dan toegestaan in het bestemmingsplan.

Afwijking van bestemmingsplan, bebouwingspercentage

Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen op de verbeelding, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. De vergunde bebouwing gaat heel ver buiten deze aangegeven bouwvlakken.

Verkeer en parkeren

Er zijn 600 appartementen en veel bovenwijkse voorzieningen, spoorwegovergangen, rotonde en randweg, waardoor het verkeer, ook in de wijken rondom veel problemen en gevaarlijke situaties zal opleveren. Een verkeersrapport is niet ter visie gelegd. Het genoemde aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op een niet ter visie gelegd plan o.a. daardoor is het aantal parkeerplaatsen veel te klein.

Samenvatting

Uit het bezwaar blijkt dat B&W zich niet aan het bestemmingplan houdt en zich niet houdt aan haar verplichting om een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen. De vergunning moet worden ingetrokken.

Naam	Huisnr	Dag	Handtekening
P. Smit	238	17	
J. Duurman	302	18	
R. Kroon	304	18	
J. Heij	308	18	
M. J. Smit - Rouloot	316	18	
S. Verbeek x.	318	18	
D. Degenhart x	318	18	
K. Bontes	320	18	
T. v. d. Mey	3	18	
J. G. v. d. Meer	5	18	
D. Geman - Faber	7	18	
Frans de Haan	260	22	
O. Verburg *	236	24	
M. A. Broese *	236	24	

Aan; B&W Haarlem BEZWAAR

d.d. 20 02 2017

Bezwaar waartegen; verlenen omgevingsvergunning Plaza-West, verzonden 17 januari 2017;
gebouw 5 2016-05315 96 huurappartementen met parkeerkelder

Bezwaargronden; geen goede ruimtelijke ordening

De huidige verkeerssituatie op de Pijlslaan is nu al overbelast wat verkeer betreft

Er zijn bedrijven als AH, Action, Karwei, autodealers, Vomar, Stihl, Kruidvat, enz., die allen bevoorraad moeten worden.

De vrije doorgang onder het spoorwegviaduct over de randweg is 4,0 mtr waardoor vrachtauto's vaak de route over de Leidsevaart en de Pijlslaan nemen.

Er zijn ook verschillende hindernissen op de Pijlslaan t.w. veel zijwegen, een vernauwing met stoplichten in het noorden, een rotonde, een brede spoorwegovergang (4 sporen), de Lorentzkade en de randweg met slechts 10 mtr tussenruimte.

De Pijlslaan staat vaak vol met stilstaande ronkende auto's van 7:00 uur tot 11:00 uur en van 14:00 tot 19:00 uur. De planten in de tuinen zien er daardoor zwart uit.

Er komt nog meer overlast bij.

Er worden nu ongeveer 150 huizen gebouwd rond de Vomar aan de Stephensonstraat.

Er komen nu ook nog 600 appartementen en bedrijven als Fit for free en Monkeytown bij Plaza-west bij. Dat geeft heel veel autobewegingen meer waar de wegen niet op berekend zijn.

De verkeersoverlast komt niet voldoende tot uiting in de ter visie liggende stukken.

B&W is verplicht om ook de effecten voor het verkeer in de buurt van het bestemmingsplan mee te wegen. B&W beschikten niet over de noodzakelijke gegevens voor het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. B&W heeft geen goede ruimtelijke ordening bewerkstelligd.

De vergunning moet daarom ingetrokken worden.

Handtekeningenlijst Pijlslaan februari 2007 22-02

Naam huisnr dag handtekening

Jos Oeldrich
P. Smit

Pijlslaan 107

v.t. Hoffer. 230

2017/110291



Haarlem

REACTIE AFDELING DVV/VTH INZAKE HET BEZWAARSCHRIFT PLAZA-WEST, BLOKKEN I, V EN VI

Datum : 5 april 2017

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

Bestreden besluit

Bij besluit van 17 januari 2017, verzonden 17 januari 2017, hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (blok I) aan de Menno Simonsweg verleend. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bij besluit van 17 januari 2017, verzonden 17 januari 2017, hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (blok V) aan de Menno Simonsweg verleend. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bij besluit van 17 januari 2017, verzonden 17 januari 2017, hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (blok VI) aan de Menno Simonsweg verleend. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ontvankelijkheid bezwaarschrift

Tegen één of meerdere van deze besluiten hebben de volgende personen, verder te noemen bezwaarden, in wisselende samenstelling bezwaar gemaakt:

- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied;
- De eigenaren en/of huurders van Van 't Hoffstraat 198, 210, 212, 214, 216, 218, 222, 226, 228, 230, 232, 236, 238, 240, 242, 246, 248, 250, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 322
- De eigenaren en/of huurders van Van Oosten de Bruijnstraat 1, 3, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 34, 36, 40, 41, 42, 44, 48, 50, 52, 55, 58
- De eigenaren en/of huurders van Pijlsaan 105, 107, 109, 113, 121, 124, 125, 126, 130, 132, 134, 136, 142, 144
- De eigenaren en/of huurders van Jan Stuytstraat 19, 58 en 66
- De eigenaren en/of huurders van Van Kinsbergenstraat 43, 45, 49
- De eigenaren en/of huurders van Lorentzkade 140, 424
- De eigenaren en/of huurders van Van Kinsbergenplein 13
- De eigenaren en/of huurders van Klarenbeekstraat 46
- De eigenaren en/of huurders van Westergracht 52.

De bezwaarschriften zijn respectievelijk ingediend en ontvangen op 22 februari 2017 en 27 februari 2017 (bezwaarschriften Westelijk Tuinbouwgebied tegen blokken I, V en VI);

17 februari en 24 februari 2017 (bezwaar A. Scheurs e.a. tegen blok I);

26 februari 2017 en 27 februari 2017 (bezwaar D. Versluis e.a. tegen blok I);
20 februari 2017 en 24 februari 2017 (bezwaar J. Oeldrich e.a. tegen blok I);
24 februari 2017 en 24 februari 2017 (bezwaar P. Smit en C.S.M. Smit Lefeber tegen Blok I);
26 februari 2017 en 27 februari 2017 (bezwaar D. Versluis e.a. tegen blok V);
18 februari 2017 en 24 februari 2017 (bezwaar P. Smit e.a. tegen blok V);
20 februari 2017 en 1 maart 2017 (bezwaar J. Oeldrich e.a. tegen blok V);
20 februari 2017 en 1 maart 2017 (bezwaar J. Oeldrich e.a. tegen Blok VI);
17 februari 2017 en 24 februari 2017 (bezwaar M. Muller e.a. tegen blok VI);
24 februari 2017 en 24 februari 2017 (bezwaar P. Smit en C.S.M. Lefeber tegen blok VI);
26 februari 2017 en 24 februari 2017 (bezwaar D. Versluis e.a. tegen blok VI).

Belanghebbendheid Stichting Westelijk Tuinbouwgebied

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

Belanghebbendheid overige bezwaarmakers

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

Termijn voor het instellen van bezwaar

De bezwarentermin vint aan op woensdag 18 januari 2017 en eindigde op dinsdag 28 februari. Het merendeel van de bezwaarschriften is daarmee tijdig ingediend. Voor twee bezwaarschriften (beiden van J. Oeldrich e.a.) geldt dat dit niet op basis van de bij de vakafdeling beschikbare gegevens kan worden vastgesteld. Verzocht wordt daarom dit na te gaan. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat alle bezwaarschriften tijdig zijn ingediend.

Gronden van het bezwaarschrift

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

Bepaling van het peil en de bouwhoogte

- Bij de bepaling van het peil is uitgegaan van NAP + 0,70 meter. Er had echter moeten worden uitgegaan van de kruinhoogte van de Menno Simonsweg en deze ligt op NAP + 0,30 meter. Er is daarom uitgegaan van een verkeerd peil, zodat de strijdigheid met het bestemmingsplan groter is dan in de bestreden besluiten is aangegeven.
- Bij de bepaling van de hoogte van de gebouwen, is ten onrechte de hoogte van de dakrand aangehouden. Er had moeten worden uitgegaan van de hoogte inclusief zonnepanelen. De bouwhoogte neemt daarom met 0,29 meter toe.
- De oppervlakte van de zonnecollectoren bedraagt meer dan 20 % van de oppervlakte van het gebouw. De hoogte van de zonnecollectoren moet daarom worden meegerekend. De bouwhoogte komt daarmee op 15,38 meter.
- De dakrand is een constructiedeel van het gebouw en dient daarom te worden meegerekend. De hoogte van het gebouw is daarom 15,25 meter.
- Het terrein is kunstmatig verhoogd en was in 2015 hoger dan daarvoor. De oorspronkelijke hoogte is te reconstrueren en ligt op NAP + 0,30 meter. Dit is het peil zoals bedoeld in het bestemmingsplan.
- Het peil op de tekening ligt op 1,25 meter boven maaiveld. De werkelijke hoogte van het gebouw is daarmee ongeveer 2,2 meter hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan (1,25 plus 0,40 plus 0,538).

- Uit de vergunning voor gebouw VI blijkt dat de opgetilde begane grondlaag van gebouw VIII als uitgangspunt voor de hoogte van het nieuwe maaiveld is aangehouden. Er moet echter worden uitgegaan van het peil krachtens het bestemmingsplan.
- Uit de vergunning voor gebouw I blijkt dat het dak van de garage als peil is aangehouden. Dit is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. De dakgoot ligt op basis van het peil volgens het bestemmingsplan daarom niet op 15,25 meter, maar op 16,5 meter.
- Er is ontheffing verleend van de hoogtes ten opzichte van het “gemiddelde maaiveld”. Het bestemmingsplan kent dit begrip echter niet. Er moet gerekend worden vanaf peil.
- Het dak van de garage mag niet als peil worden gerekend, omdat dit een kunstmatig verhoogd peil betreft.

Bestemmingsplan overig

- Uit het bestemmingsplan blijkt dat mag worden afgeweken van de bouwhoogte, terwijl hier sprake is van een maximale bouwhoogte. Hiervan mag niet met een binnenplanse ontheffing worden afgeweken.
- De vergunde bebouwing ligt ver buiten de aangegeven bouwvlakken.
- Er hadden geen ontheffingen mogen worden verleend van het bestemmingsplan, omdat hierin de maximale maten zijn vastgelegd. De afwijkingen passen ook niet in de lijn van het bestemmingsplan, anders waren deze bouwmogelijkheden direct benut.

Belangenafweging/goede ruimtelijke ordening

- De noodzaak tot het afwijken van het bestemmingsplan is niet aangetoond.
- Het bouwplan voorziet in kleine woningen. De onderbouwing dat behoefte aan dergelijke woningen bestaat, ontbreekt.
- Door de toename van het verkeer zullen problemen en gevaarlijke situaties gaan ontstaan.
- De vergunning had niet verleend mogen worden zonder verkeersonderzoek, waarin in ieder geval in had moeten worden gegaan op de verkeersafwikkeling in relatie tot de overige kruispunten in de omgeving, de ontsluitingswegen en de uitkomst van verkeerstellingen.
- De Pijlslaan is al overbelast. Het verkeer staat er vaak vast, waardoor er ronkende auto's stilstaan.
- Door de extra woningen bij de Stephensonstraat en door Plaza-West komen er heel veel autobewegingen waarop de wegen niet berekend zijn.
- De effecten voor het verkeer in de buurt van het bestemmingsplan moeten worden meegewogen. Dit is niet gebeurd.
- Het aanvullend verkeer- en parkeeronderzoek waarnaar wordt verwezen, ontbreekt in de stukken.
- Het aantal parkeerplaatsen berust op een niet ter visie gelegd plan en is veel te weinig.
- De aanvraag is onvolledig, omdat drie documenten ontbreken. Deze documenten worden wel genoemd in het stuk met betrekking tot de parkeerbehoefte.
- Er kan pas een omgevingsvergunning worden verleend nadat de vergunning voor blok VII is verleend, omdat er anders onvoldoende parkeerplaatsen zijn.
- De tijdelijke parkeerbehoefte van gebouw VIII en de Action ontbreekt in de overwegingen.
- Er is als voorwaarde opgenomen dat er langs het spoor een fietsroute inpasbaar moet zijn. Aan deze eis wordt in de situatietekening niet voldaan. Om hieraan wel te voldoen, moeten de parkeervakken langs het spoor komen te vervallen. De berekening van het aantal parkeerplaatsen moet daarom omlaag worden aangepast.
- De gehanteerde parkeernorm voldoet niet aan het bestemmingsplan. Het is niet bekend welke huurprijzen worden gehanteerd, zodat moet worden uitgegaan van de hoogste parkeernorm. Dat is nu niet gebeurd. Bovendien zijn er 216 parkeerplaatsen van het nog niet vergunde gebouw VII meegerekend en is de parkeerbehoefte niet af te leiden uit de stukken.

- Op 15 oktober 2014 is de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor de gevels van Van 't Hoffstraat vastgesteld. Dit besluit is gebaseerd op achterhaalde gegevens en onvolledige uitgangspunten. Er is geen nieuwe berekening van de geluidsbelasting bij de stukken gevoegd, zodat de vergunning niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
- De historische zichtlijnen op de Nieuwe Bavo worden verstoord. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid, zoals dit in diverse stukken is vastgelegd. Om de zichtlijnen te behouden, had gebruik moeten worden gemaakt van de mogelijkheid om 10 % af te wijken van de bouwhoogtes en had deze op 10 % lager moeten worden vastgesteld dan in het bestemmingsplan is aangegeven. De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot 13.50 meter ten opzichte van de kruinhoogte van de Menno Simonszweg.
- De hoogte-overschrijding maakt het parkeren onder een dek mogelijk. Het parkeren onder een dek is een voorwaarde van het stedenbouwkundig plan, maar is niet opgenomen in het bestemmingsplan, ondanks herhaalde verzoeken van de toenmalige eigenaar. Ook door een laag minder kan nog steeds aan de maximale hoogte van het plan worden voldaan.
- In bijlage 2 is op bladzijde 8 een voorwaarde opgenomen over de start van de bouwwerkzaamheden in relatie tot de verkeersdoorstroming. Er is een reële kans dat de omliggende wegen het extra verkeer van 600 woningen niet aankunnen.

Overige aspecten

- De activiteiten vinden plaats in de beschermingszone en mogelijk zelfs binnen de kernzone van de hoofdspoorwegen. Er was door toestemming van of namens de Minister van I&M nodig.
- Het advies van Hoogheemraadschap Rijnland ontbreekt. De argumentatie voor de verharding van het oppervlaktewater en de hoeveelheid aan te koppelen water van de riolering ontbreekt.
- De vergunning voor gebouw VI is onvolledig, omdat niet aan alle aanvullende voorwaarden als genoemd op bladzijde 14 is voldaan.
- Het is niet mogelijk dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) op 5 juli 2016 met de hoofdlijnen van het plan akkoord is gegaan, terwijl de aanvraag pas op 5 augustus 2016 is ingediend.
- In de tekening van blok I gaat men ervan uit dat de garage uitkomt in blok VII. Blok VII is echter nog niet vergund. Gebouw I moet daarom een eigen in- en uitrit krijgen.

Bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving

Gebruik

Ter plaatse is het bestemmingsplan Pijlslaan en omgeving van kracht. De gebouwen zijn gesitueerd op grond met de bestemmingen “Gemengd-6” met de aanduiding “wonen”, “Verkeer” en “Waarde-aanduiding archeologie-5”.

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

- Souterrain: parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag;
- Begane grond: wonen (...);
- Overige verdiepingen: wonen (...); uitsluitend wonen (...) ter plaatse van de aanduiding 'wonen'; wonen is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen - uitgesloten', met uitzondering van de bovenste verdieping, waar uitsluitend wonen is toegestaan.

De voor “Verkeer” bestemde gronden zijn blijkens artikel 17 onder meer bestemd voor straten en wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen (...).

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

Bebouwing

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

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

Blijkens de verbeelding is hier sprake van een maximale bouwhoogte. Deze bedraagt 15 meter.

Bepalingen met betrekking tot maten

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

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

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

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

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

Algemene afwijkingsregels

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

- a.de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b.de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c.de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;

d. de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Op grond van het tweede lid kan het bevoegd gezag daarbij voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. cultuurhistorische waarden.

Onze reactie op het bezwaarschrift

Naar aanleiding van het bezwaarschrift overwegen wij het volgende.

Bepaling van het peil

Omdat het terrein hoogteverschillen kent, heeft de vergunninghouder het terrein laten inmeten. De resultaten van deze inmetingen zijn bij de aanvraag gevoegd. Het verschil tussen het laagste en het hoogste punt bedraagt ruim 1 meter. Omdat het terrein in onderlinge samenhang wordt ontwikkeld en daarbij een gemeenschappelijke kelder wordt gemaakt, die zich uitstrekt over het hele terrein, is voor de bepaling van de hoogte uitgegaan van het gemiddelde van de metingen. Dit heeft geresulteerd in een hoogte van NAP + 0,70 meter voor het peil. Overigens blijkt uit de metingen dat de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdingangen naar de blokken I, V en VI (de expeditieweg) deels gelijk is aan en deels hoger is dan de nu gehanteerde NAP + 0,70 meter. Het gehanteerde peil komt daarom overeen met het peil conform bestemmingsplan.

Bepaling van de hoogte van het bouwplan

Volgens de doorsnedetekening voor de blokken I en VI bedraagt de hoogte van het gebouw 15,25 meter. Daarbij wordt uitgegaan van een peil van NAP + 1,950 meter. Omdat moet worden uitgegaan van NAP + 0,70 meter, bedraagt de hoogte ten opzichte van het peil conform bestemmingsplan 16,50 meter.

Op de tekening zijn zonnecollectoren ingetekend. Deze collectoren zijn op grond van artikel 2, aanhef en zesde lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij. Voor de overige voorzieningen op het dak geldt dat hier sprake is van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte boven bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen. Hieraan wordt voldaan. De hoogte van het bouwplan bedraagt daarmee 16,5 meter boven peil, zodat de maximaal toegestane bouwhoogte van 1,50 meter wordt overschreden.

In de doorsnedetekening van blok V wordt uitgegaan van NAP + 0,70 meter als peil. Zoals hieruit blijkt, bedraagt de hoogte van het gebouw 16,5 meter vanaf peil (hoogte dakrand). Voor de voorzieningen die daarboven zijn aangebracht, geldt hetzelfde als voor de voorzieningen bij blok I. Ook voor dit blok geldt daarom dat de maximaal toegestane bouwhoogte met 16,5 meter wordt overschreden.

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen “bouwhoogte”, welke blijkens artikel 25.1.1 van het bestemmingsplan wordt toegepast als de bestaande bouwhoogte moet worden aangehouden, en “maximale bouwhoogte”, welke in de overige gevallen wordt toegepast. De term “bouwhoogte” wordt dan ook toegepast om de bestaande situatie vast te leggen en wordt veelal toegepast bij orde-panden (monumentale en beeldbepalende panden). In alle gevallen geldt dat het bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling kent, op grond waarvan van de bouwhoogte (bestaand en/of maximaal) mag worden afgeweken. Het gaat hierbij om een afwijkingsbevoegdheid en niet om een afwijkingsverplichting. Er wordt daarom van geval tot geval beoordeeld of aan deze bevoegdheid mee wordt gewerkt.

Ruimtelijke gevolgen van het afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 15 meter. Dit komt overeen met vijf (bovengrondse) bouwlagen. De blokken I, V en VI bestaan allen uit vijf (bovengrondse) bouwlagen, zodat er niet meer bouwlagen worden gerealiseerd dan binnen het bestemmingsplan mogelijk is. Dat betekent eveneens dat er niet meer woningen mogelijk worden gemaakt dan binnen het bestemmingsplan mogelijk is.

De hoogte van de blokken heeft te maken met de gemeenschappelijke kelder die onder het terrein wordt aangebracht. Deze gemeenschappelijke kelder wordt gebouwd om aan de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen op het terrein te voorzien. Dit voorkomt dat het parkeren op maaiveld moet worden opgelost en draagt ertoe bij dat de buitenruimte op een kwalitatief goede manier kan worden ingevuld. Hier is dan ook het belang van de afwijking van het bestemmingsplan in gelegen. De stelling van enkele bezwaarden dat het parkeren onder dek niet geregeld is in het bestemmingsplan en daarom geen grondslag kan vormen voor de motivering van het besluit, delen wij niet. Alhoewel het ondergronds parkeren niet verplicht is gesteld in het bestemmingsplan, achten wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel wenselijk dat er zo min mogelijk op maaiveld wordt geparkeerd. Dit aspect hebben wij daarom bij de afweging betrokken.

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

Gelet op de afstand van de te bouwen blokken tot de woningen van bezwaarden heeft de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 1,50 meter geen gevolgen voor de daglichttoetreding en de bezonning van de omringende bebouwing. Ook het effect op het uitzicht is, gelet op de al toegestane bouwhoogte van 15 meter, beperkt.

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

Ruimtelijke gevolgen van de overige afwijkingen van het bestemmingsplan

In de systematiek van de Haarlemse bestemmingsplannen dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij heeft het bouwvlak altijd de bouwhoogte die voor het hoofdgebouw toelaatbaar worden geacht. Overige toevoegingen aan het gebouw, zoals aan- en uitbouwen en balkons, worden gedeeltelijk binnen een andere bestemming (bijvoorbeeld Tuin-2) en gedeeltelijk door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt.

In dit geval is sprake van zeer beperkte toevoegingen aan het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Deze toevoegingen worden gebruikelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en stuiten niet op ruimtelijke bezwaren. Wij zien daarom geen aanleiding om vergunning hiervoor te weigeren.

Bezwaren ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het bovenstaande, hebben wij besloten de gevraagde vergunningen te verlenen, met toepassing van de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan. Bezwaarden geven echter aan dat er vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening belemmeringen zijn om de gevraagde vergunningen te verlenen. Hierover merken wij het volgende op.

Het bestemmingsplan laat woningen op deze locatie toe. Daarbij is geen maximaal aantal woningen opgenomen. Ook voor het overige gelden er geen eisen ten aanzien van het aantal en de omvang van de woningen. De noodzaak tot het bouwen van deze woningen hoeft dan ook niet te worden aangetoond.

Omdat de verleende vergunningen geen extra woningen mogelijk maken ten opzichte van het bestemmingsplan, kan de verkeersafwikkeling bij de beoordeling van de aanvragen niet aan de orde komen. Er kan daarom geen verkeersonderzoek worden geëist en de vergunning kan niet op verkeerskundige gronden worden geweigerd.

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

Gelet op de nu vergunde situatie (het bestaande gebouw 8 en de nog te bouwen gebouwen 1,5 en 6 en de tijdelijke noodwinkel voor de Action), gelet op de omvang van het beschikbare terrein waarop conform bestemmingsplan parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd en gelet op de al aanwezige en de vergunde, nog te realiseren parkeerplaatsen in de parkeerplaatsen, is er voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig voor de nu vergunde blokken 1,5 en 6.

Wel hebben wij geconstateerd dat de informatie over de parkeerplaatsen bij de aanvraag op onderdelen is verouderd en niet volledig meer aansluit bij de nu vergunde situatie. Wij adviseren de bezwarencommissie daarom de aanvrager in de gelegenheid te stellen een aangepaste tekening en berekening in te dienen (uitgaande van de parkeernormen die in de bestreden besluiten zijn opgenomen) voor de nu vergunde situatie.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 voor de woningen. Deze norm is gekoppeld aan woningen in het middeldure segment. Gelet op het bouwplan achten wij het aannemelijk dat de woningen tot dit segment zullen behoren. Wij zijn het echter met bezwaarden eens dat dit niet zonder meer uit de stukken blijkt. Wij adviseren daarom de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen om aan te geven in welk segment de woningen zullen worden gebouwd.

Een aantal bezwaarden verwijst naar de vaststelling van hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Hierover merken wij het volgende op. De vergunningen maken geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De nieuwe woningen zijn immers reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Evenmin wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe geluidsbron in de zin van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is daarom op de nu voorliggende aanvragen niet van toepassing.

Voor zover wordt gesteld dat de geluidsbelasting voor de gevels van Van 't Hoffstraat door de nieuwbouwplannen over de maximaal vastgestelde waarde heen zouden gaan, overwegen wij het volgende. Het nu geldende bestemmingsplan maakt het bouwplan, inclusief de 10 %-afwijking, al mogelijk. Dit aspect kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken. Overigens merken wij op dat dit onderwerp reeds in het kader van het voorgaande bestemmingsplan (het Uitwerkingsplan EKP) aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voorgelegd. De ABRvS heeft hier op 30 maart 2011 uitspraak over gedaan, zie zaaknummer 201000980/1/R1.

Overige bezwaren

Ten aanzien van de overige bezwaren merken wij het volgende op.

De “Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen” is geen regeling waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden getoetst. Het bouwen van de gebouwen is al toegestaan op grond

van het bestemmingsplan. Het (beperkt) overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met 1,50 meter is in dit kader niet relevant.

Er is geen advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig, aangezien de bouwplannen passen binnen het bestemmingsplan (inclusief de 10 %-afwijking). In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het Hoogheemraadschap wel betrokken bij de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan. De reactie van het Hoogheemraadschap is terug te vinden in paragraaf 7.2.1 van de toelichting, zie daarnaast ook paragraaf 4.4. onder de watertoets.

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

Op grond van artikel 8 van de Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan een opdrachtgever of een gemachtigde ter voorbereiding van een bouwinitiatief vragen om vooroverleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) om zich voorafgaand aan een bouw aanvraag in een vroegtijdig stadium op de hoogte te stellen van de van belang zijnde toetsingscriteria, de beoordelingswijze of beoordelingsruimte. Het is hierbij mogelijk om een ontwerpplan aan de ARK voor te leggen. De opdrachtgever heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, zodat de bedoelde reactie van de ARK inderdaad is gegeven voordat de bouw aanvraag formeel was ingediend.

De gebouwen 1 en 6 beschikken over een gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder. Als gebouw 7 niet wordt vergund, is deze garage bereikbaar via gebouw 6 (inrit) en kan deze weer verlaten worden via gebouw 1 (uitrit).

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn wij van mening dat het merendeel van de bezwaarschriften in behandeling kan worden genomen, maar dat de bezwaren inhoudelijk ongegrond zijn. Wel adviseren wij de vergunninghouder de stukken met betrekking tot het parkeren te actualiseren en aan te geven binnen welk prijssegment de woningen zijn voorzien. Het bestreden besluit dient naar ons oordeel dan ook te worden gehandhaafd, waar nodig met verbetering van de motivering.

Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer J. Oeldrich
Pijlsaan 107
2014 TM Haarlem

Datum 12 juni 2017
Ons kenmerk 2017/108022
Contactpersoon mr. A.F. van Heusden-Verhoef
Doorkiesnummer 0235113770 (niet op vrijdag)
E-mail a.v.heusden@haarlem.nl
Onderwerp aanvullende gegevens parkeren Plaza West, gebouwen I, V en VI

Geachte heer Oeldrich,

Enige tijd geleden heeft de hoorzitting plaatsgevonden met betrekking tot de gebouwen I, V en VI van Plaza West. Na afloop van de hoorzitting heeft de vergunninghouder nog enige stukken met betrekking tot het parkeren aan ons overlegd. Hierbij sturen wij u een afschrift van deze stukken toe.

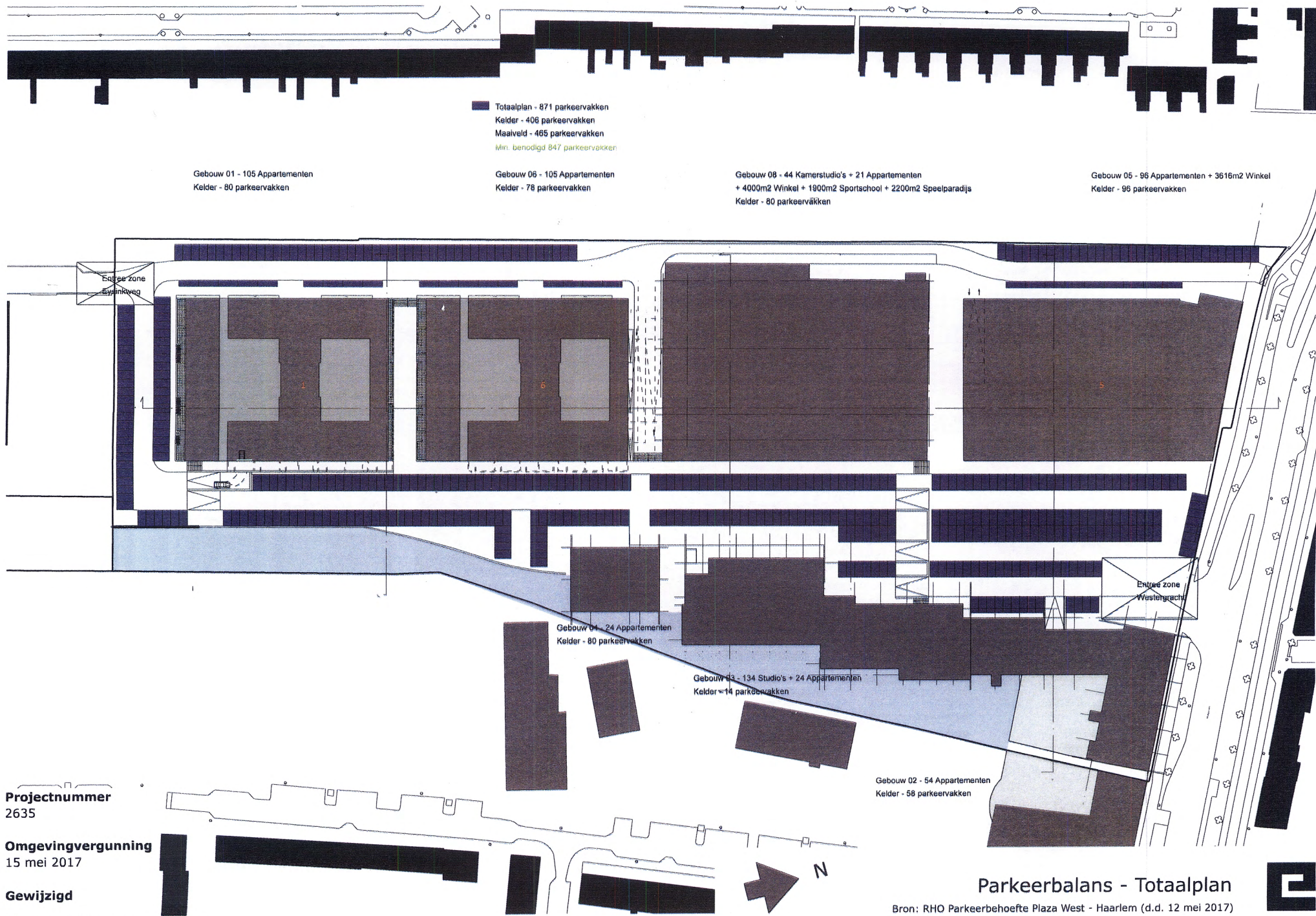
Wij stellen u hierbij in de gelegenheid om **uiterlijk op 21 juni 2017** uw reactie op deze stukken aan ons door te geven. Zowel deze stukken als de reacties daarop, zullen burgemeester en wethouders bij de besluitvorming betrekking.

U kunt uw reactie onder vermelding van bovengenoemd kenmerk en onderwerp sturen naar Burgemeester en wethouders van Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem of mailen naar bovengenoemd mailadres.

Een afschrift van deze brief sturen wij aan de mede-ondertekenaars van het bezwaarschrift.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mr. H.H.T. de Boer,
Hoofd afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Projectnummer
2635

Omgevingvergunning
15 mei 2017

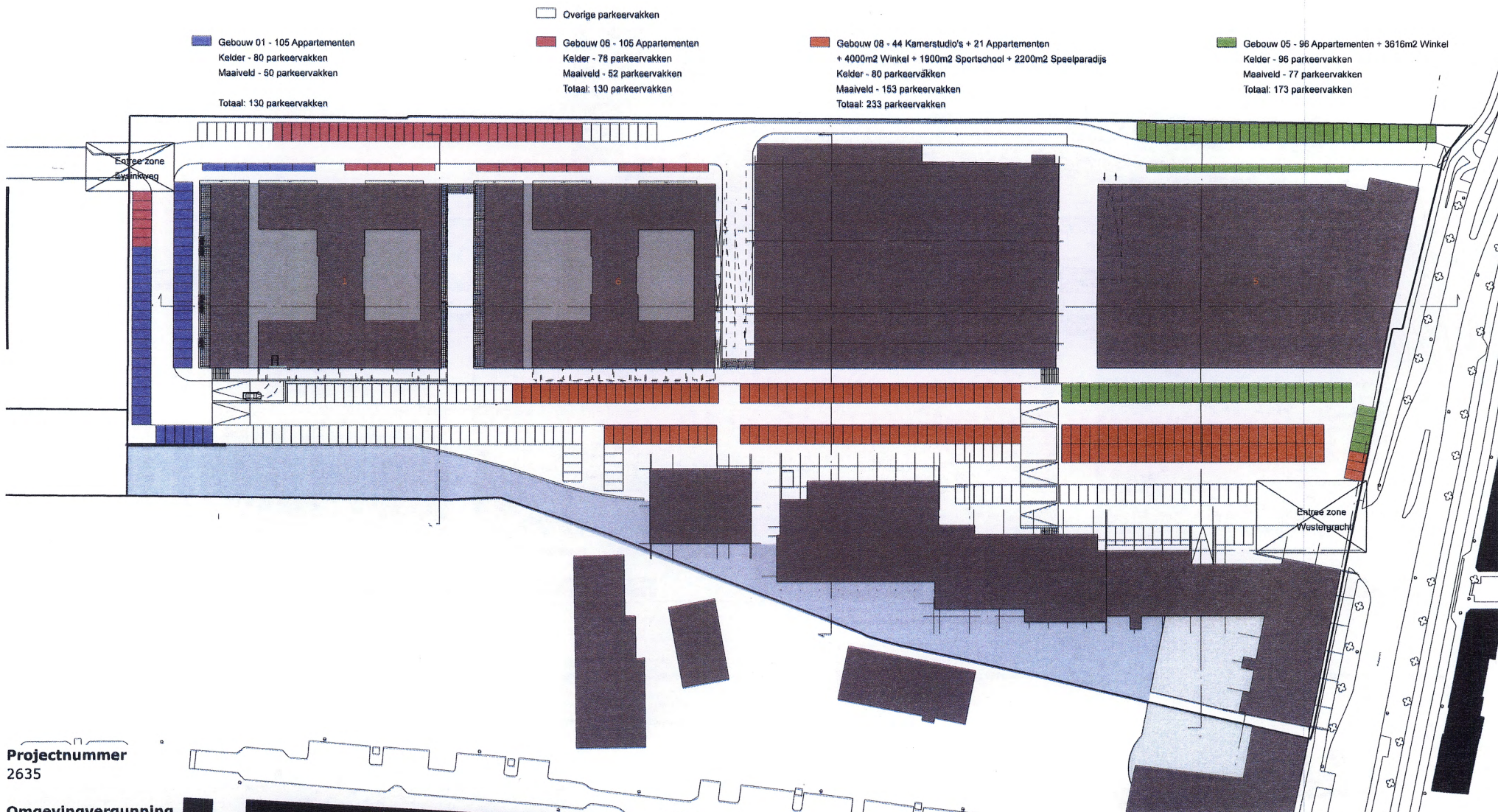
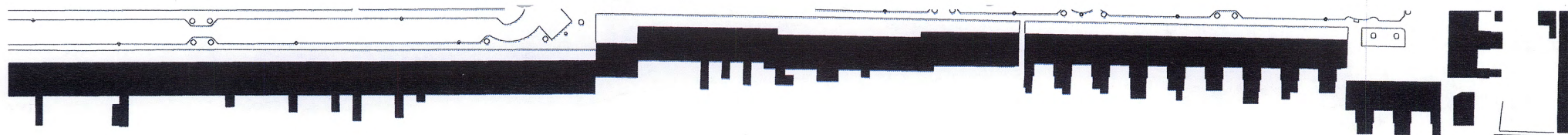
Gewijzigd

© 2017 EVE Architecten BV. Alle rechten voorbehouden.

Parkeerbalans - Totaalplan

Bron: RHO Parkeerbehoefte Plaza West - Haarlem (d.d. 12 mei 2017)





Projectnummer
2635

Omgevingvergunning
15 mei 2017

Gewijzigd

© 2017 EVE Architecten BV. Alle rechten voorbehouden.

Parkeerbalans - Gebouw 01, 05, 06 & 08

Bron: RHO Parkeerbehoefte Plaza West - Haarlem (d.d. 12 mei 2017)



memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rho.nl

Onderwerp:	Parkeerbehoefte Plaza West – Haarlem
Datum:	12 mei 2017
Referte:	R.F. Smit

Aanleiding

Naar aanleiding van ingekomen bezwaren en gewijzigde uitgangspunten, is een nieuwe parkeerberekening gemaakt. Deze berekening is gemaakt op basis van het actuele programma van Plaza West.

Deze memo bevat een beschrijving van de gehanteerde uitgangspunten en een toelichting op de berekende parkeerbehoefte per gebouw. Hiervoor wordt ter verduidelijking verwezen naar:

- Bijlage 1: Programma Plaza West;
- Bijlage 2: Parkeerbehoefte en parkeerbalans per gebouw;
- Bijlage 3: Parkeerbehoefte en parkeerbalans alle gebouwen samen

Parkeerbehoefte per gebouw

Uitgangspunten

Per gebouw wordt een omgevingsvergunning aangevraagd waardoor de parkeerbehoefte per gebouw is doorgerekend op basis van het aangeleverde programma. Er is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Haarlem. Het document, 'Beleidsregels parkeernormen Gemeente Haarlem 2015', bevat de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Haarlem die zijn gehanteerd. Deze normen zijn weer (deels) gebaseerd op kencijfers van het CROW zoals opgenomen in het ASVV 2014.

De gemeente Haarlem hanteert een gebiedsgerichte benadering per functie. Dat betekent dat de parkeernorm afhankelijk is van de locatie in Haarlem. Het gaat om de gebieden centrum, schil en rest bebouwde kom. Het Plaza West-terrein valt in het gebiedstype 'schil'.

Voor de appartementen en (kamer)studio's is afhankelijk van het type uitgegaan van de gemeentelijke normen voor een 'woning goedkoop', 'woning midden' of 'woning duur'. Voor de Albert Heijn, de Aldi, de Action, de Etos + Gall & Gall en de overige winkels, zijn de gemeentelijke normen voor een 'wijk, buurt en dorpscentra' toegepast. Voor de sportschool is de gemeentelijke norm voor een 'dansstudio/sportschool' toegepast en voor het speelparadijs de gemeentelijke norm voor 'overdekte speeltuin-/hal'.

De normatieve berekening van de parkeerbehoefte per gebouw impliceert dat het piekmoment van alle functies samenvalt en geen dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. In praktijk hoeft dit niet het geval te zijn. De parkeerplaatsen voor een afzonderlijk gebouw kunnen waar mogelijk dubbel gebruikt worden door de functies in het gebouw. Daarom dient bij het berekenen van de parkeerbehoefte ook rekening gehouden te worden met de aanwezigheidspercentages per functie. Zodoende is per gebouw een parkeerbalans opgesteld.

Omdat het document 'Beleidsregels parkeernormen Gemeente Haarlem 2015' geen regels bevat omtrent aanwezigheidspercentages, is aansluiting gevonden bij de meest actuele cijfers van het CROW (publicatie 317). De in dit document opgenomen aanwezigheidspercentages onderscheiden de aanwezigheid per functie. Voor de woningen is uitgegaan van de hierin vermelden percentages voor 'woningen bewoners' en 'woningen bezoekers'. Voor de Albert Heijn en de Aldi is uitgegaan van de opgenomen functie 'supermarkt'. Daarnaast is voor de Action, Etos + Gall & Gall en de overige winkels uitgegaan van de opgenomen functie 'detailhandel'. Het

aanwezigheidspercentage voor een fitnesscentrum is ontleend aan de functie 'sportfuncties binnen'. De aanwezigheidspercentages voor een kinderspeelparadijs zijn niet bekend. Voor andere recreatieve parken die ook op kinderen gericht zijn (zoals dierenparken en attractieparken) is bekend dat ongeveer de helft van het aantal bezoekers in het weekend komt, met gemiddeld circa 20% op een zaterdag en circa 30% op een zondag. Dit blijkt uit de achtergrondinformatie voor dergelijke functies die is opgenomen in publicatie 272, CROW 2008. Hiermee is het piekmoment een zondag. Aangenomen is dat op andere dagen het aantal bezoekers gelijk verdeeld is over de week, wat neerkomt op circa 10% van het aantal bezoekers. Zodoende is op de zondag 100% aanwezig, op een zaterdag 67% (etmaalpercentage zaterdag 20% ten opzichte van etmaalpercentage zondag 30%) en op een doordeweekse dag 33% (10%/30%). Voor de middagperiode op een doordeweekse dag wordt uitgegaan van 100% bezetting, in verband met de woensdagmiddag, waarop kinderen vrij zijn van school.

Parkeerbehoefte gebouw 1

In gebouw 1 komen 105 appartementen (type middel-duur). Op basis van de parkeernorm van 1,4 pp/eenheid (waarvan 1,1 bewonersparkeren en 0,3 bezoekersparkeren) zijn voor deze woningen 147 parkeerplaatsen nodig. Omdat bewoners- en bezoekersparkeren uitwisselbaar zijn is de parkeerbehoefte op het drukste moment (werkdag avond) afgerond 130 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte gebouw 2

In gebouw 2 komen 54 appartementen (type middel-duur). Op basis van de parkeernorm van 1,4 pp/eenheid (waarvan 1,1 bewonersparkeren en 0,3 bezoekersparkeren) zijn voor deze woningen afgerond 76 parkeerplaatsen nodig. Omdat bewoners- en bezoekersparkeren uitwisselbaar zijn is de parkeerbehoefte op het drukste moment (werkdag avond) afgerond 65 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte gebouw 3

In gebouw 3 komen 24 appartementen (type middel-duur) en 134 studio's (type middel-duur). Op basis van de parkeernorm van 1,4 pp/eenheid (waarvan 1,1 bewonersparkeren en 0,3 bezoekersparkeren) zijn voor deze woningen afgerond 222 parkeerplaatsen nodig. Omdat bewoners- en bezoekersparkeren uitwisselbaar zijn is de parkeerbehoefte op het drukste moment (werkdag avond) afgerond 195 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte gebouw 4

In gebouw 4 komen 24 appartementen (type middel-duur). Op basis van de parkeernorm van 1,4 pp/eenheid (waarvan 1,1 bewonersparkeren en 0,3 bezoekersparkeren) zijn voor deze woningen afgerond 34 parkeerplaatsen nodig. Omdat bewoners- en bezoekersparkeren uitwisselbaar zijn is de parkeerbehoefte op het drukste moment (werkdag avond) afgerond 30 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte gebouw 5

In gebouw 5 komen 96 appartementen (type middel-duur), een Action (1146 m2 bvo) en overige winkels (2470 m2 bvo). Op basis van de parkeernorm van 1,4 pp/eenheid voor de woningen (waarvan 1,1 bewonersparkeren en 0,3 bezoekersparkeren) en 2,5 pp/100 m2 bvo voor de Action en overige winkels, is voor gebouw 5 de parkeerbehoefte afgerond 225 parkeerplaatsen. Omdat de parkeerplaatsen voor de functies in gebouw 5 onderling uitwisselbaar zijn is de parkeerbehoefte op het drukste moment 173 parkeerplaatsen (koopavond).

Parkeerbehoefte gebouw 6

In gebouw 6 komen 105 appartementen (type middel-duur). Op basis van de parkeernorm van 1,4 pp/eenheid (waarvan 1,1 bewonersparkeren en 0,3 bezoekersparkeren) zijn voor deze woningen afgerond 147 parkeerplaatsen nodig. Omdat bewoners- en bezoekersparkeren uitwisselbaar zijn is de parkeerbehoefte op het drukste moment (werkdag avond) afgerond 130 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte gebouw 8

In gebouw 8 komen 21 appartementen (type duur), 44 kamerstudio's (type goedkoop), een Albert Heijn (2000 m2 bvo), een Aldi (900 m2 bvo), een Etos / Gall & Gall (1100 m2 bvo), een sportschool (1900 m2 bvo) en een speelparadijs (2200 m2 bvo). Op basis van de parkeernorm van 1,7 pp/eenheid voor de woningen type duur (waarvan 1,4 bewonersparkeren en 0,3 bezoekersparkeren) en 1,2 voor de woningen type goedkoop (waarvan 0,9 bewonersparkeren en 1,2 bezoekersparkeren) is de parkeerbehoefte voor de woningen doorgerekend.

Daarnaast is uitgegaan van een norm van 2,5 pp/100 m² bvo voor de Albert Heijn, Etos / Gall & Gall. Voor de sportschool is uitgegaan van een norm van 2 pp/100 m² en voor het speelparadijs van 3 pp/100 m². De normatieve parkeerbehoefte komt hiermee uit op afgerond 289 parkeerplaatsen.

Omdat de parkeerplaatsen voor de functies in gebouw 8 onderling uitwisselbaar zijn is de parkeerbehoefte op het drukste moment 233 parkeerplaatsen (zaterdagmiddag).

Totaal

Ondanks dat er voor de gebouwen apart moet worden voorzien in de parkeerbehoefte, is er voor de volledigheid ook gekeken naar de parkeerbehoefte op het drukste moment voor alle gebouwen samen. Met dubbelgebruik zijn er op de drukste momenten (koopavond) dan 847 parkeerplaatsen nodig.

Bijlage 1. Programma Plaza West

Programma Plaza West Haarlem

Gebouw NR.	Omschrijving	Categorie
01	Woongebouw + Parkeerkelder Appartementen 105 stuks Parkeerkelder 80 stuks parkeervakken	middel-duur nvt.
02	Woongebouw + Parkeerkelder Appartementen 54 stuks Parkeerkelder 58 stuks parkeervakken	middel-duur nvt.
03	Woongebouw Appartementen 24 stuks Studio's 134 stuks Parkeerkelder 14 stuks parkeervakken	middel-duur middel-duur nvt.
04	Woongebouw + Parkeerkelder Appartementen 24 stuks Parkeerkelder 6 stuks parkeervakken	middel-duur nvt.
05	Woongebouw + Commerciele plint + Parkeerkelder Appartementen 96 stuks Action 1146 m2 Overige winkels 2470 m2 Parkeerkelder 96 stuks parkeervakken	middel-duur nvt. nvt. nvt.
06	Woongebouw + Parkeerkelder Appartementen 105 stuks Parkeerkelder 78 stuks parkeervakken	middel-duur nvt.
07	Parkeerkelder Parkeerkelder 216 stuks parkeervakken	nvt.
07A	Parkeerkelder Parkeerkelder 135 stuks parkeervakken	nvt.
08	Woongebouw + Commerciele plint + Parkeerkelder Appartementen 21 stuks Kamerstudio's 44 stuks Albert Heijn 2000 m2 Etos / Gall & Gall 1100 m2 Aldi 900 m2 Sportschool 1900 m2 Speelparadijs 2200 m2 Parkeerkelder 80 stuks parkeervakken	duur goedkoop nvt. nvt. nvt. nvt. nvt. nvt.
MV	Maaiveld Parkeren Parkeerplekken 230 stuks parkeervakken	nvt.

Bijlage 2. Parkeerbehoefte en parkeerbalans per gebouw

Gebouw 1

Functie
 Appartementen

Aantal
 105

Categorie
 middel-duur

P-Norm
 1,1 bewoners
 0,3 bezoekers

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
Appartementen bewoners	105	eenheden	1,1	115,5	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	57,8	57,8	104,0	92,4	115,5	69,3	92,4	80,9
Appartementen bezoekers	105	eenheden	0,3	31,5	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	3,15	6,3	25,2	22,05	0	18,9	31,5	22,05
Totaal				147,0									60,9	64,1	129,2	114,5	115,5	88,2	123,9	102,9

Gebouw 2

Functie	Aantal	Categorie	P-Norm	
Appartementen	54	middel-duur	1,1	bewoners
			0,3	bezoekers

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
Appartementen bewoners	54	eenheden	1,1	59,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	29,7	29,7	53,5	47,5	59,4	35,6	47,5	41,6
Appartementen bezoekers	54	eenheden	0,3	16,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	1,62	3,24	12,96	11,34	0	9,72	16,2	11,34
Totaal				75,6									31,3	32,9	66,4	58,9	59,4	45,4	63,7	52,9

Gebouw 3

Functie	Aantal	Categorie	P-Norm
Appartementen	24	middel-duur	1,1 bewoners 0,3 bezoekers
Studio's	134	middel-duur	1,1 bewoners 0,3 bezoekers

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavon d	nacht	middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	koopavon d	nacht	middag	avond	middag
Appartementen bewoners	24	eenheden	1,1	26,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	13,2	13,2	23,8	21,1	26,4	15,8	21,1	18,5
Appartementen bezoekers	24	eenheden	0,3	7,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	0,72	1,44	5,76	5,04	0	4,32	7,2	5,04
Studio's bewoners	134	eenheden	1,1	147,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	73,7	73,7	132,7	117,9	147,4	88,4	117,9	103,2
Studio's bezoekers	134	eenheden	0,3	40,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	4,02	8,04	32,16	28,14	0	24,12	40,2	28,14
Totaal				221,2									91,6	96,4	194,3	172,2	173,8	132,7	186,4	154,8

Gebouw 4

Functie	Aantal	Categorie	P-Norm
Appartementen	24	middel-duur	1,1
			0,3

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond		ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	
Appartementen bewoners	24	eenheden	1,1	26,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	13,2	13,2	23,8	21,1	26,4	15,8	21,1	18,5
Appartementen bezoekers	24	eenheden	0,3	7,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	0,72	1,44	5,76	5,04	0	4,32	7,2	5,04
Totaal				33,6									13,9	14,6	29,5	26,2	26,4	20,2	28,3	23,5

Gebouw 5

Functie	Aantal	Categorie	P-Norm
Appartementen	96	middel-duur	1,1 0,3 bewoners bezoekers
Action	1146	m2 bvo	2,5
Overige Winkels	2470	m2 bvo	2,5

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
Appartementen bewoners	96	eenheden	1,1	105,6	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	52,8	52,8	95,0	84,5	105,6	63,4	84,5	73,9
Appartementen bezoekers	96	eenheden	0,3	28,8	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	2,88	5,76	23,04	20,16	0	17,28	28,8	20,16
Action	1146	m2 bvo	2,5	28,65	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	8,6	17,2	2,9	21,5	0	28,7	0,0	0,0
Overige winkels	2470	m2 bvo	2,5	61,75	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	18,525	37,05	6,175	46,3125	0	61,75	0	0
Totaal				224,8									82,8	112,8	127,1	172,4	105,6	171,0	113,3	94,1

Gebouw 4

Functie
 Appartementen

Aantal
 105

Categorie
 middel-duur

P-Norm
 1,1 bewoners
 0,3 bezoekers

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavon d	nacht	middag	avond		ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	
Appartementen bewoners	105	eenheden	1,1	115,5	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	57,8	57,8	104,0	92,4	115,5	69,3	92,4	80,9
Appartementen bezoekers	105	eenheden	0,3	31,5	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	3,15	6,3	25,2	22,05	0	18,9	31,5	22,05
Totaal				147,0									60,9	64,1	129,2	114,5	115,5	88,2	123,9	102,9

Gebouw 8

Functie	Aantal	Categorie	P-Norm
Appartementen	21	duur	1,2 bewoners 0,3 bezoekers
kamerstudio's	44	Goedkoop	0,9 bewoners 0,3 bezoekers
Albert Heijn	2000	m2 bvo	2,5
Aldi	900	m2 bvo	2,5
Etos / Gall & Gall	1100	m2 bvo	2,5
Sportschool	1900	m2 bvo	2
Speelparadijs	2200	m2 bvo	3

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
Appartementen bewoners	21	eenheden	1,2	25,2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	12,6	12,6	22,7	20,2	25,2	15,1	20,2	17,6
Appartementen bezoekers	21	eenheden	0,3	6,3	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	0,63	1,26	5,04	4,41	0	3,78	6,3	4,41
Kamerstudio's bewoners	44	eenheden	0,9	39,6	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	19,8	19,8	35,6	31,7	39,6	23,8	31,7	27,7
Kamerstudio's bezoekers	44	eenheden	0,3	13,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	1,32	2,64	10,56	9,24	0	7,92	13,2	9,24
Albert Heijn	2000	m2 bvo	2,5	50	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%	15,0	30,0	20,0	40,0	0	50,0	20,0	0,0
Aldi	900	m2 bvo	2,5	22,5	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%	6,8	13,5	9,0	18,0	0	22,5	9,0	0,0
Etos / Gall & Gall	1100	m2 bvo	2,5	27,5	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	8,25	16,5	2,75	20,625	0	27,5	0	0
Sportschool	1900	m2 bvo	2	38	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%	19,0	19,0	38,0	38,0	0	38,0	38,0	28,5
Speelparadijs	2200	m2 bvo	3	66	33%	33%	33%	10%	0%	67%	0%	100%	21,78	21,78	21,78	6,6	0	44,22	0	66
Totaal				288,3									105,1	137,1	165,5	188,7	64,8	232,8	138,3	153,5

Bijlage 3. Parkeerbehoefte en parkeerbalans alle gebouwen samen

Gebouw 1,2,3,4,5,6 en 8 samen

Berekening parkeerbehoefte			norm	p-behoefte normatief	werkdag					zaterdag		zondag	werkdag					zaterdag		zondag
					ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
Appartementen bewoners	105	eenheden	1,1	115,5	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	57,8	57,8	104,0	92,4	115,5	69,3	92,4	80,9
Appartementen bezoekers	105	eenheden	0,3	31,5	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	3,15	6,3	25,2	22,05	0	18,9	31,5	22,05
Appartementen bewoners	54	eenheden	1,1	59,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	29,7	29,7	53,5	47,5	59,4	35,6	47,5	41,6
Appartementen bezoekers	54	eenheden	0,3	16,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	1,62	3,24	12,96	11,34	0	9,72	16,2	11,34
Appartementen bewoners	24	eenheden	1,1	26,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	13,2	13,2	23,8	21,1	26,4	15,8	21,1	18,5
Appartementen bezoekers	24	eenheden	0,3	7,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	0,72	1,44	5,76	5,04	0	4,32	7,2	5,04
Studio's bewoners	134	eenheden	1,1	147,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	73,7	73,7	132,7	117,9	147,4	88,4	117,9	103,2
Studio's bezoekers	134	eenheden	0,3	40,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	4,02	8,04	32,16	28,14	0	24,12	40,2	28,14
Appartementen bewoners	24	eenheden	1,1	26,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	13,2	13,2	23,8	21,1	26,4	15,8	21,1	18,5
Appartementen bezoekers	24	eenheden	0,3	7,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	0,72	1,44	5,76	5,04	0	4,32	7,2	5,04
Appartementen bewoners	96	eenheden	1,1	105,6	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	52,8	52,8	95,0	84,5	106	63,4	84,5	73,9
Appartementen bezoekers	96	eenheden	0,3	28,8	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	2,88	5,76	23,04	20,16	0	17,28	28,8	20,16
Action	1146	m2 bvo	2,5	28,7	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	8,6	17,2	2,9	21,5	0,0	28,7	0,0	0,0
Overige winkels	2470	m2 bvo	2,5	61,75	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	18,525	37,05	6,175	46,3125	0	61,75	0	0
Appartementen bewoners	105	eenheden	1,1	115,5	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	57,8	57,8	104,0	92,4	115,5	69,3	92,4	80,9
Appartementen bezoekers	105	eenheden	0,3	31,5	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	3,15	6,3	25,2	22,05	0	18,9	31,5	22,05
Appartementen bewoners	21	eenheden	1,2	25,2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	12,6	12,6	22,7	20,2	25,2	15,1	20,2	17,6
Appartementen bezoekers	21	eenheden	0,3	6,3	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	0,63	1,26	5,04	4,41	0	3,78	6,3	4,41
Kamerstudio's bewoners	44	eenheden	0,9	39,6	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	19,8	19,8	35,6	31,7	40	23,8	31,7	27,7
Kamerstudio's bezoekers	44	eenheden	0,3	13,2	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	1,3	2,6	10,6	9,2	0	7,9	13,2	9,2
Albert Heijn	2000	m2 bvo	2,5	50	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%	15	30	20	40	0	50	20	0
Aldi	900	m2 bvo	2,5	22,5	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%	6,8	13,5	9,0	18,0	0	22,5	9,0	0,0
Etos / Gall & Gall	1100	m2 bvo	2,5	27,5	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	8,25	16,5	2,75	20,625	0	27,5	0	0
Sportschool	1900	m2 bvo	2	38	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%	19	19	38	38	0	38	38	28,5
Speelparadijs	2200	m2 bvo	3	66	33%	33%	33%	10%	0%	67%	0%	100%	21,78	21,78	21,78	6,6	0	44,22	0	66
Totaal				1137,5									446,6	521,9	841,2	847,3	661,0	778,5	777,9	684,7

Memo

Aan Burgemeester en wethouders

Van Angelique van Heusden
Sector/Afdeling DVV/VTH

Doorkiesnummer 023-511 3770

E-mail a.v.heusden@haarlem.nl

Datum 23 juni 2017

Onderwerp Beslissing op bezwaar, Plaza West gebouwen I, V en VI

Aanleiding

De bezwarencommissie heeft advies uitgebracht over de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunningen voor de gebouwen I, V en VI van de ontwikkeling Plaza West aan de Westergracht.

Tijdens de bezwarenprocedure heeft een mailwisseling/uitwisseling van standpunten plaatsgevonden met betrekking tot aanvullende parkeergegevens die de aanvrager met een aantal van de omwonenden heeft besproken. Bij controle bleek echter dat deze stukken mogelijk niet met alle bezwaarmakers zijn gedeeld door de vergunninghouder. De stukken zijn daarom alsnog naar alle bezwaarmakers opgestuurd, met de mogelijkheid om daarop te reageren.

Toevoegen van de tekening aan de beslissing op bezwaar

De aanvullende gegevens bestaan uit een tekening en een berekening. De berekening is niet volledig juist, aangezien de bezoekersparkeerplaatsen dubbel worden gerekend. De berekening kan daarom niet aan de beslissing op bezwaar worden verbonden. Dit is echter ook minder relevant, omdat aan de hand van de tekening kan worden berekend dat voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Geadviseerd wordt de tekening met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de beslissing op bezwaar te verbinden en deze in de plaats te stellen van daarmee eerder ingediende parkeergegevens, voor zover deze afwijken van de nu voorliggende tekeningen.

Aanvulling op de beslissing op het bezwaar

Het college besluit aanvullend op het advies van de bezwarencommissie de tekeningen "Parkeerbalans Totaalplan" d.d. 15 mei 2017 met het nummer 2635 aan de vergunning te verbinden ter vervanging van de "Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie" d.d. 29-07-2016. De berekening "Parkeerbehoefte" d.d. 16-09-

2016 komt te vervallen, omdat deze op de gehele ontwikkeling betrekking heeft en wordt vervangen door de motivering in het advies van de bezwarencommissie.



Haarlem

Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Mevrouw J. Oeldrich
Pijlsaan 107
Haarlem

VERZONDEN 28 JUNI 2017

Datum
Ons kenmerk 2017/107832
Contactpersoon C.W. Baars
Doorkiesnummer 023-5114627
E-mail wbaars@haarlem.nl
Kopie aan dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp bezwaarschrift
Bijlagen 2

Geachte mevrouw Oeldrich,

U heeft bij brief van 20 februari 2017 samen met een andere persoon een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 17 januari 2017, nr. 2016-05314, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West).

Naar aanleiding van deze bezwaarschriften en de andere bezwaarschriften die tegen deze besluiten zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 juni 2017 besloten om:

1. de bezwaren ongegrond te verklaren,
2. de bestreden besluiten te handhaven met inachtneming van het volgende:
 - de tekeningen "Parkeerbalans Totaalplan" en "Parkeerbalans – Gebouw 01,05,06 & 08", projectnummer 2635 d.d. 15 mei 2017, worden aan de vergunningen verbonden ter vervanging van de "Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie" d.d. 29-07-2016,
 - de berekening "Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016" komt te vervallen,
 - het college baseert haar besluit met betrekking tot de parkeerbehoefte op de motivering in het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften.

Dit besluit is gebaseerd op de bijgaande adviezen van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 2 juni 2017 en het aanvullend ambtelijk advies van 23 juni 2017. Met deze adviezen en de overwegingen die aan deze adviezen ten grondslag liggen, stemt het college in.

Het college heeft bij haar besluit ook rekening gehouden met de reacties van een aantal bezwaarden over het aanvullende document dat de vergunninghouder na de door de commissie gehouden hoorzitting heeft ingediend. Dit betreft het document "Parkeerbalans-Totaalplan" en "Parkeerbalans – Gebouw 01,05,06 & 08",

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



Haarlem

2

projectnummer 2635 d.d. 15 mei 2017. Dit document is bijgevoegd en is aan de vergunningen verbonden.

De behandelend ambtenaar heeft dit document bij brief van 12 juni 2017 aan alle indieners van bezwaarschriften toegezonden.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens deze,

mr. R. Braeken,
Teamcoördinator Rechtsbescherming,
Afdeling Juridische Zaken.

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroep behoort binnen 6 weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt te zijn ingediend, dient te zijn ondertekend en tenminste in te houden de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het beroep betrekking heeft te worden meegezonden. De behandelende afdeling indien beroep wordt ingesteld, is de afdeling juridische zaken (tel. 5114616).

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Adviescommissie voor bezwaarschriften op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en overige zaken.

Advies van de commissie over de bezwaarschriften tegen de besluiten namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 17 januari 2017, nrs. 2016-05312, 2016-05314 en 2016-05315, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. omgevingsvergunningen zijn verleend voor

1. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West),
2. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw VI Plaza West) en
3. Het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West).

Bezwaarschriften zijn ingediend door:

- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem, bij brieven van 22 februari 2017, nrs. 2017/103470, 103471 en 103472,
- D. Versluis e.a. bij brieven van 26 februari 2017, nrs. 2017/107835, 107836 en 108027,
- P. Smit e.a. bij brieven van 18 en 24 februari 2017, nrs. 2017/108023, 108025 en 108026,
- J. Oeldrich e.a. bij brieven van 20 februari 2017, nrs. 2017/107832, 108022 en 110291,
- P. Smit e.a. bij brieven van 17 februari 2017, nrs. 2017/107833 en 107834.

De commissie heeft advies uitgebracht in de volgende samenstelling:

- mevrouw E. Bouma, voorzitter,
- mevrouw mr M.T. Vesseur, lid,
- de heer mr C.W. Baars, secretaris.

I.A. Hoorzitting:

De commissie heeft op 12 april 2017 een hoorzitting gehouden waarvoor de indieners van de bezwaarschriften, hierna genoemd "de bezwaarden", de vergunninghouder en de behandelend ambtenaar zijn uitgenodigd.

Op de hoorzitting zijn verschenen:

- M. van den Berg, D. Dijkstra, R. Fransen, W. Gerlagh, F.C. de Haan, J. Oeldrich-Veen, M.E. Raijmakers, J. Smitskamp, D. Sprong, D. Versluis, J. Vlegels en J.J. van Westerhoven, de bezwaarden,
- de heer A.J. Kleinjan, vergunninghouder, en de heer mr. V.J. Leijh,
- mevrouw A.F. van Heusden, behandelend ambtenaar van de afdeling vergunningen, toezicht en handhaving, de heer S. Bosma van de afdeling openbare ruimte, groen en verkeer en de heren H.J.M. Rots en A.W. Smal van de gemeente Haarlem.

Op de hoorzitting is – zakelijk weergegeven – het volgende gezegd:

De heer Sprong:

Hij overlegt een document "Statement Toelichting bezwaar enz. ".

De vergunninghouder doet weinig moeite om kennis te maken.

De bewoners worden onvoldoende geïnformeerd. Zij voelen zich niet gehoord. Communicatie over onderwerpen die met de bouw te maken hebben, ontbreekt.

Omdat de plannen gefaseerd worden ingediend, kan geen integraal beeld worden gevormd.

De onderzoeken die zijn gedaan, zijn niet meer relevant voor de huidige plannen.

De verkeerssituatie is niet opgelost.

Omwonenden maken zich zorgen over de verkeersafwikkeling.

Het complex wordt te hoog en te massaal.

De geluidsoverlast voor de woningen aan de Van't Hoffstraat zal toenemen. De berekeningen die hiervoor zijn gemaakt, zijn verouderd.

Ernstige zorgen bestaan over de leefbaarheid van de wijk.

De politieke en economische belangen lijken te prevaleren boven de belangen van de omwonenden.

Mevrouw Oeldrich-Veen:

De Pijlsaan is vol. Er zijn veel bedrijven waar ook detailhandel wordt bedreven.

De bevoorrading van de bedrijven vindt plaats over de Pijlsaan.

Er zijn 60 bedrijven in een straal van ongeveer 500 meter midden in een woonwijk en er komt nog een nieuwe woonwijk bij.

Vrachtwagens rijden af en aan.

Er ontstaan verkeersgevaarlijke situaties. Er gebeuren nu al veel ongelukken.

Het verkeer veroorzaakt fijnstof wat schadelijk is voor de gezondheid.

Verzocht wordt om metingen te doen of aan de wettelijke normen wordt voldaan.

Op een doordeweekse dag tussen 10.30 en 11.30 uur kwamen 18 vrachtwagens voorbij.

Door de fitnessschool en Monkey Town die bij Plaza West zullen komen, zal de verkeersoverlast nog meer toenemen.

Het leefgenot en de gezondheid van de bewoners is in het geding.

De verkeersonderzoeken die de gemeente heeft verricht, geven geen goed beeld.

De heer Gerlagh:

De bouwplannen tasten het open en groene karakter van het Westelijk Tuinbouwgebied aan.

Vanuit het landgoed Elswout is er zicht op hetgeen gebouwd gaat worden.

Er is nu volledig zicht op de Nieuwe Bavo. Straks is alleen een stukje van de toren te zien.

Foto's worden overgelegd.

De heer Smitskamp:

De bewoners worden niet goed geïnformeerd.

Sommige onderdelen van de bouwplannen zijn niet voldoende onderzocht.

De heer Van den Berg:

De hoogte van de bouwplannen kan verminderd worden. Dat is in overeenstemming met het Structuurplan 2020.

Mevrouw Van Heusden en de heren Bosma, Rots en Smal:

Het bestemmingsplan laat een ruime bebouwing toe.

Veel van de bezwaren hebben betrekking op onderwerpen waarvan de belangen zijn afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze onderwerpen kunnen niet bij deze omgevingsvergunningen opnieuw aan de orde worden gesteld.

Het behoud van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo is een onderwerp dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen maar niet in het geldende bestemmingsplan waaraan de omgevingsvergunningen moeten worden getoetst.

Het brandveiligheidsplan moet nog worden ingediend.

De plannen zoals deze nu zijn ingediend, kunnen worden uitgevoerd.

Volgens het bestemmingsplan moeten er minimaal 210 woningen worden gebouwd.

De bouwplannen moeten aansluiten op de openbare ruimten.

De beoordeling moet zich beperken tot de onderdelen van de bouwplannen waarvoor nu de vergunningen zijn verleend.

De invloed die de bouwplannen hebben op het zicht op de Nieuwe Bavo vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied is niet onevenredig.

De heer Leijh:

De bestemming "wonen" is niet nader gespecificeerd. De vergunninghouder hoeft dus niet aan te geven wat het aantal en het type van de woningen is.

De bouwplannen passen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt een bepaalde ruimte en de plannen worden daarbinnen ontwikkeld.

De oppervlakte van de woningen is 60 tot 100 m2.

De bouwplannen hebben effect op het verkeer in de omgeving. Deze effecten zijn in het bestemmingsplan onderzocht.

De bouwplannen leiden niet tot effecten die ongewenst of niet voorzien zijn.

Ook voor het behoud van het zicht op de Nieuwe Bavo is bepalend wat het bestemmingsplan hierover aangeeft.

De bouwblokken zijn kleiner dan het bestemmingsplan aangeeft.

Er is contact geweest met de omwonenden. De vergunninghouder probeert te luisteren naar de wensen van omwonenden en wil daarmee binnen de mogelijkheden die er zijn rekening houden.

I.B. Gang van zaken na de hoorzitting:

De heer P. Schouten, één van de indieners van de bezwaarschriften van D. Versluis e.a., heeft bij e-mail van 8 mei 2017 een aanvullend bezwaar ingediend met betrekking tot de parkeerplaatsen.

De behandelend ambtenaar is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

Daarop is een reactie van de heer F. Kool van de afdeling GOB/OGV-beleid verkeer ontvangen.

Deze reactie is aan de heer Schouten toegezonden.

De heer Schouten heeft hierop bij e-mail van 1 juni 2017 niet gereageerd.

De commissie betreft het aanvullend bezwaar en de genoemde reacties bij haar advies.

II. Overwegingen van de commissie:

A. Met betrekking tot de ontvankelijkheid:

De commissie is van mening dat alle indieners van bezwaarschriften ontvankelijk zijn in hun bezwaarschriften.

Met betrekking tot de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem is de commissie van mening dat deze stichting als belanghebbende bij de besluiten kan worden aangemerkt omdat de bouwplannen enige invloed hebben op de zichtlijnen vanaf het westelijk tuinbouwgebied op het centrum van Haarlem en dan met name de Nieuwe Bavo aan de Leidsevaart. De stichting heeft blijkens haar website (www.swth.nl) mede tot doel het herstel van grotere openheid in het gebied met belangrijke zichtlijnen en een verbetering van de relatie tussen de stad en de Binnenduinrand.

Over de bezwaren die mevrouw J. Oeldrich-Veen mede namens andere bewoners heeft ingediend, merkt de commissie op dat het bezwaarschrift van 20 februari 2017, bij de gemeente geregistreerd met het kenmerk 2017/108022, tijdig is ingediend. De overige twee bezwaarschriften, bij de gemeente geregistreerd met de kenmerken 2017/107832 en 110291, zijn na 28 februari 2017 ontvangen, maar zijn inhoudelijk gelijk aan het bezwaarschrift van 20 februari 2017.

B. Met betrekking tot de bezwaren:

1. Bij de bestreden besluiten zijn vergunningen verleend voor:

- Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West),
- Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw VI Plaza West) en
- Het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West).

2.

De besluiten zijn gebaseerd op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, en artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wabo staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo staat wanneer de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

3.

De bezwaren hebben betrekking op:

- het peil waarvan bij de bouwplannen is uitgegaan,
- de te grote bouwhoogte en massaliteit van de bouwwerken,
- bouwen buiten de aangegeven bouwvlakken,
- het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing,
- de gevolgen voor het verkeer,
- het aantal parkeerplaatsen,
- de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat,
- het ontbreken van een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland,
- de totstandkoming van het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit,
- de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West.

De commissie overweegt over deze bezwaren het volgende.

4.

Het peil waarvan bij de bouwplannen is uitgegaan

Bezwaarden zijn van mening dat bij de bouwplannen van een verkeerd peil is uitgegaan.

Volgens bezwaarden is uitgegaan van een peil van NAP +0,70 terwijl moet worden uitgegaan van een peil van NAP +0,33.

De commissie neemt in aanmerking dat in artikel 1.67 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is aangegeven wat onder "peil" moet worden verstaan.

Met betrekking tot deze plannen is artikel 1.67, onder a, van toepassing.

Daarin staat dat voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de (openbare) weg grenst het peil is de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

In het advies van de behandelend ambtenaar is met betrekking tot het peil waarvan is uitgegaan het volgende aangegeven:

"Omdat het terrein hoogteverschillen kent, heeft de vergunninghouder het terrein laten inmeten. De resultaten van deze inmetingen zijn bij de aanvraag gevoegd. Het verschil tussen het laagste en het hoogste punt bedraagt ruim 1 meter. Omdat het terrein in onderlinge samenhang wordt ontwikkeld en daarbij een gemeenschappelijke kelder wordt gemaakt, die zich uitstrekt over het hele terrein, is voor de bepaling van de hoogte uitgegaan van het gemiddelde van de metingen. Dit heeft geresulteerd in een hoogte van NAP + 0,70 meter voor het peil. Overigens blijkt uit de metingen dat de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdingangen naar de blokken I, V en VI (de expeditieweg) deels gelijk is aan en deels hoger is dan de nu gehanteerde NAP + 0,70 meter. Het gehanteerde peil komt daarom overeen met het peil conform bestemmingsplan."

Gelet op deze toelichting is de commissie van mening dat bij de bouwplannen van het juiste peil is

uitgegaan.

5.

De te grote bouwhoogte en massaliteit van de bouwwerken:

Bezwaarden zijn van mening dat de bouwhoogte van de bouwwerken te hoog is en dat de bouwwerken te massaal zijn.

De commissie neemt in aanmerking dat de gebouwen I, V en VI uitgaande van het peil van NAP + 0,70 m 16,50 meter hoog zijn.

Volgens artikel 25.1.1, onder e, van de voorschriften van het bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

Op de plankaart is ter plaatse van deze gebouwen een bouwhoogte van 15.00 meter aangegeven.

Dat betekent dat de gebouwen de maximale bouwhoogte met 1.50 meter overschrijden.

Volgens artikel 27, eerste lid, onder a, van de voorschriften kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%.

In het advies van de behandelend ambtenaar is met betrekking tot de bouwhoogte van de gebouwen het volgende aangegeven:

De hoogte van de blokken heeft te maken met de gemeenschappelijke kelder die onder het terrein wordt aangebracht. Deze gemeenschappelijke kelder wordt gebouwd om aan de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen op het terrein te voorzien. Dit voorkomt dat het parkeren op maaiveld moet worden opgelost en draagt ertoe bij dat de buitenruimte op een kwalitatief goede manier kan worden ingevuld. Hier is dan ook het belang van de afwijking van het bestemmingsplan in gelegen. De stelling van enkele bezwaarden dat het parkeren onder dek niet geregeld is in het bestemmingsplan en daarom geen grondslag kan vormen voor de motivering van het besluit, delen wij niet. Alhoewel het ondergronds parkeren niet verplicht is gesteld in het bestemmingsplan, achten wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel wenselijk dat er zo min mogelijk op maaiveld wordt geparkeerd. Dit aspect hebben wij daarom bij de afweging betrokken.

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

Gelet op de afstand van de te bouwen blokken tot de woningen van bezwaarden heeft de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 1,50 meter geen gevolgen voor de daglichttoetreding en de bezonning van de omringende bebouwing. Ook het effect op het uitzicht is, gelet op de al toegestane bouwhoogte van 15 meter, beperkt.

Met betrekking tot het bezwaar dat de bouwplannen er toe leiden dat de zichtlijn vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied op de Nieuwe Bavo verloren gaat, is in het advies van de behandelend ambtenaar het volgende opgemerkt:

Ten aanzien van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied overwegen wij het volgende. In de nu geldende regelgeving is uitsluitend de richtlijn richting de Grote Bavo opgenomen. In de toekomst overweegt het gemeentebestuur om ook de zichtlijn Elswoutlaan - Nieuwe Bavo in het bestemmingsplan Binnenduinrand op te nemen. Daarbij zal worden gewerkt met "focuspunten". De

Nieuwe Bavo is een dergelijk focuspunt. De ontwikkeling bij Plaza-West heeft enige invloed op het beeld van de Nieuwe Bavo, maar deze invloed is beperkt. De Nieuwe Bavo blijft als focuspunt behouden. Het silhouet van de Nieuwe Bavo, met de twee torens en de koepel als beeldbepalende elementen, blijft ook vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied herkenbaar aanwezig.

Het belang van het behoud van de zichtlijnen op de Nieuwe Bavo is derhalve niet een belang waarmee bij de toetsing van de bouwplannen aan het geldende bestemmingsplan rekening kan worden gehouden. De commissie is in verband hiermee van mening dat op goede grond gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogte. Er zijn geen belangen die hierdoor onevenredig worden geschaad.

Met betrekking tot de zonnepanelen die op de bouwwerken zijn aangebracht, merkt de commissie op dat een zonnepaneel is aan te merken als een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak als bedoeld in artikel 2, zesde lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist.

6.

Het bouwen buiten de aangegeven bouwvlakken:

Ten aanzien van het bezwaar dat wordt gebouwd buiten de aangegeven bouwvlakken merkt de commissie het volgende op.

De handelend ambtenaar heeft in haar advies aan de commissie hierover het volgende opgemerkt:

“In de systematiek van de Haarlemse bestemmingsplannen dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij heeft het bouwvlak altijd de bouwhoogte die voor het hoofdgebouw toelaatbaar wordt geacht. Overige toevoegingen aan het gebouw, zoals aan- en uitbouwen en balkons, worden gedeeltelijk binnen een andere bestemming (bijvoorbeeld Tuin-2) en gedeeltelijk door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt.

In dit geval is sprake van zeer beperkte toevoegingen aan het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Deze toevoegingen worden gebruikelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en stuiten niet op ruimtelijke bezwaren.”

De commissie deelt deze mening. Het bezwaar is ongegrond.

7.

Het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bezwaarders zijn voorts van mening dat een goede ruimtelijke onderbouwing voor de bouwplannen ontbreekt.

De commissie merkt hierover op de bouwplannen passend zijn in het geldende bestemmingsplan. In dit plan is de ruimtelijke onderbouwing gegeven.

De bouw van woningen is mogelijk gemaakt. Er is geen maximum gesteld aan het aantal te bouwen woningen en er zijn geen eisen gesteld ten aanzien van de woningtypes.

8.

De gevolgen voor het verkeer

Bezwaarders menen dat de verkeerssituatie die nu al overbelast is als gevolg van de bouwplannen verder zal verslechteren.

De commissie neemt in aanmerking dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met een bebouwing volgens de bouwplannen. Daarbij is niet aangegeven dat aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn om een goede ontsluiting van de bebouwing mogelijk te maken.

Wel is aan de vergunning voor de gebouwen I en VI het voorschrift verbonden dat eerst tot overeenstemming wordt gekomen over onder meer de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid en de verkeersdoorstroming via het Plaza-West terrein.

Er zal dus nader overleg plaatsvinden tussen de vergunninghouder en de gemeente over de gevolgen van de bouwplannen voor het verkeer en hierover zal overeenstemming moet worden bereikt. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de belangen van bezwaarden.

Met dit voorschrift is naar de mening van de commissie voldoende gewaarborgd dat de gevolgen voor het verkeer voor de omwonenden niet onevenredig bezwarend zullen zijn.

9.

Het aantal parkeerplaatsen

Bezwaarden zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen te klein is. Zij menen dat de realisering van de bouwplannen afhankelijk moet worden gesteld van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor gebouw 7 en dat er rekening moet worden gehouden met de tijdelijke parkeerbehoefte voor gebouw 8. Voorts moet naar de mening van bezwaarden voor de toepassing van de parkeernorm rekening worden gehouden met het woningtype dat wordt gebouwd.

De commissie merkt op dat in het advies van de behandelend ambtenaar met betrekking tot dit bezwaar het volgende is aangegeven:

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

Ook de toekomstige parkeerplaatsen in gebouw 7 mogen nog niet worden meegerekend.

Gelet op de nu vergunde situatie (het bestaande gebouw 8 en de nog te bouwen gebouwen 1,5 en 6 en de tijdelijke noodwinkel voor de Action), gelet op de omvang van het beschikbare terrein waarop conform bestemmingsplan parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd en gelet op de al aanwezige en de vergunde, nog te realiseren parkeerplaatsen in de parkeerplaatsen, is er voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig voor de nu vergunde blokken 1,5 en 6.

Wel hebben wij geconstateerd dat de informatie over de parkeerplaatsen bij de aanvraag op onderdelen is verouderd en niet volledig meer aansluit bij de nu vergunde situatie. Wij adviseren de bezwarencommissie daarom de aanvrager in de gelegenheid te stellen een aangepaste tekening en berekening in te dienen (uitgaande van de parkeernormen die in de bestreden besluiten zijn opgenomen) voor de nu vergunde situatie.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 voor de woningen. Deze norm is gekoppeld aan woningen in het middeldure segment. Gelet op het bouwplan achten wij het aannemelijk dat de woningen tot dit segment zullen behoren. Wij zijn het echter met bezwaarden eens dat dit niet zonder meer uit de stukken blijkt. Wij adviseren daarom de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen om aan te geven in welk segment de woningen zullen worden gebouwd.

De commissie neemt in aanmerking dat de bouwplannen waarvoor nu vergunningen zijn verleend, voorzien in de parkeerbehoeftes die deze bouwplannen met zich meebrengen.

In de bestreden besluiten is dit nader gemotiveerd (met betrekking tot Gebouw I op blz. 12, Gebouw V op blz. 13 en Gebouw VI op 12). Daarin staat dat de parkeerbehoefte van alle te ontwikkelen gebouwen 824 parkeerplaatsen is en dat er is voorzien in totaal 876 parkeerplaatsen.

Overigens wordt in de memo over het parkeren die onderdeel uitmaakt van het besluit een aantal van in totaal 857 parkeerplaatsen genoemd, maar ook bij dit aantal wordt voldoende in de parkeerbehoefte voorzien.

10.

De commissie merkt daarbij op dat bij de beoordeling van de besluiten moet worden uitgegaan van de gegevens zoals deze blijken uit de aanvragen.

De vergunninghouder dient de bouwplannen overeenkomstig de aanvragen te realiseren.

De commissie merkt in verband hiermee op dat bij de bestreden besluiten is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per woning, zijnde de parkeernorm die geldt voor woningen in het middeldure segment.

In het geval de vergunninghouder woningen wenst te realiseren waarvoor een hogere parkeernorm geldt, is sprake van een relevante wijziging van de aanvraag en zal hiervoor een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

11.

Over het aanvullend bezwaar dat is ingediend met betrekking tot de parkeerplaatsen merkt de commissie het volgende op.

Bezwaarden menen dat de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen onjuist is. Zij verwijzen daarbij naar een bij de e-mail van 8 mei 2017 gevoegde bijlage.

In het advies van de heer F. Kool van de afdeling GOB/OGV-beleid verkeer is op de berekening van bezwaarden ingegaan en wordt naar de mening van de commissie het standpunt van bezwaarden gemotiveerd weerlegd. De commissie neemt dit advies over.

Daarbij merkt de commissie nog op dat in dit advies ook is aangegeven, net zoals hiervoor onder 10 is opgemerkt, dat wanneer de ontwikkelaar het programma wijzigt een nieuwe beoordeling nodig is.

Voor zover het bezwaar betrekking heeft op de parkeerbehoefte van de AH en een met de AH te sluiten overeenkomst merkt de commissie op dat de AH geen onderdeel uitmaakt van de gebouwen I, V en VI, zodat met dit bezwaar geen rekening kan worden gehouden.

De commissie merkt voorts op dat in de "Beleidsregels parkeernormen" niet staat dat de ASVV-2004 van toepassing is, maar dat hiervan gebruik is gemaakt.

De aanvraag is gebaseerd op de meest recente uitgave van CROW en het college is van mening dat de aanvraag daarop kan worden gebaseerd.

De commissie merkt ook nog op dat in de gebouwen I, V en VI geen kamerhuur wordt gerealiseerd, zodat de hiervoor geldende parkeernormen op deze gebouwen niet van toepassing zijn.

12.

De geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat:

Bezwaarden zijn van mening dat de bouwplannen leiden tot een overschrijding van de toegestane geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat.

Met betrekking tot dit bezwaar verwijst de commissie naar hetgeen hierover in het advies van de behandelend ambtenaar staat, namelijk:

"Een aantal bezwaarden verwijst naar de vaststelling van hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Hierover merken wij het volgende op. De vergunningen maken geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De nieuwe woningen zijn immers reeds mogelijk gemaakt in het

bestemmingsplan. Evenmin wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe geluidsbron in de zin van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is daarom op de nu voorliggende aanvragen niet van toepassing. Voor zover wordt gesteld dat de geluidsbelasting voor de gevels van Van 't Hoffstraat door de nieuwbouwplannen over de maximaal vastgestelde waarde heen zouden gaan, overwegen wij het volgende. Het nu geldende bestemmingsplan maakt het bouwplan, inclusief de 10 %-afwijking, al mogelijk. Dit aspect kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken. Overigens merken wij op dat dit onderwerp reeds in het kader van het voorgaande bestemmingsplan (het Uitwerkingsplan EKP) aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is voorgelegd. De ABRvS heeft hier op 30 maart 2011 uitspraak over gedaan, zie zaaknummer 201000980/1/Rl.

De commissie deelt deze mening.

13.

Het ontbreken van een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland:

Bezwaarden zijn van mening dat het Hoogheemraadschap Rijnland advies had moeten uitbrengen. De commissie verwijst ook voor wat betreft dit bezwaar naar het advies van de behandelend ambtenaar. Daarin staat

“Er is geen advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig, aangezien de bouwplannen passen binnen het bestemmingsplan (inclusief de 10 %-afwijking). In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het Hoogheemraadschap wel betrokken bij de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan. De reactie van het Hoogheemraadschap is terug te vinden in paragraaf 7.2.1 van de toelichting, zie daarnaast ook paragraaf 4.4. onder de watertoets.”

14.

Het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK):

Bezwaarden merken op dat het advies van de ARK is uitgebracht vòòr het verlenen van de vergunning. Ook voor dit bezwaar verwijst de commissie naar het advies van de behandelend ambtenaar. Daarin staat

“Op grond van artikel 8 van de Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan een opdrachtgever of een gemachtigde ter voorbereiding van een bouwinitiatief vragen om vooroverleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) om zich voorafgaand aan een bouw aanvraag in een vroegtijdig stadium op de hoogte te stellen van de van belang zijnde toetsingscriteria, de beoordelingswijze of beoordelingsruimte. Het is hierbij mogelijk om een ontwerpplan aan de ARK voor te leggen. De opdrachtgever heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, zodat de bedoelde reactie van de ARK inderdaad is gegeven voordat de bouw aanvraag formeel was ingediend.”

De commissie is van mening dat met deze toelichting duidelijk is op welke wijze het advies van de ARK tot stand is gekomen.

15.

De samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West:

Over de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West staat in het advies van de behandelend ambtenaar:

“Bij de beoordeling van de aanvragen hebben wij ernaar gestreefd het gebied zo integraal mogelijk te

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

De gebouwen 1 en 6 beschikken over een gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder. Als gebouw 7 niet wordt vergund, is deze garage bereikbaar via gebouw 6 (inrit) en kan deze weer verlaten worden via gebouw 1 (uitrit)."

De commissie is van mening dat de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West hiermee voldoende is toegelicht.

III. Advies:

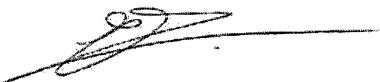
De commissie adviseert:

1. De bezwaren ongegrond te verklaren,
2. De bestreden besluiten te handhaven.

Haarlem, 2 juni 2017.

De voorzitter,
E. Bouma..

De secretaris,
C.W. Baars.





Haarlem

Gemeente Haarlem, Middelen en Services

Juridische Zaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De heer P. Smit en mevrouw C.S.M. Smit-Lefebber
Van 't Hoffstraat 238
2014 RL Haarlem

VERZONDEN 28 JUNI 2017

Datum	
Ons kenmerk	2017/107832, 108023, 108025 en 108026
Contactpersoon	C.W. Baars
Doorkiesnummer	023-5114627
E-mail	wbaars@haarlem.nl
Kopie aan	dvv/vth/a. van heusden
Onderwerp	bezwaarschriften
Bijlagen	2

Geachte heer Smit en mevrouw Smit-Lefebber,

U heeft bij brieven van 20 en 24 februari 2017 bezwaarschriften ingediend tegen de besluiten namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 17 januari 2017, nrs. 2016-05312 en 2016-05314 en 2016-05315, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. omgevingsvergunningen zijn verleend voor

1. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West),
2. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw VI Plaza West) en
3. Het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West).

Naar aanleiding van deze bezwaarschriften en de andere bezwaarschriften die tegen deze besluiten zijn ingediend, heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 juni 2017 besloten om:

1. de bezwaren ongegrond te verklaren,
2. de bestreden besluiten te handhaven met inachtneming van het volgende:
 - de tekeningen "Parkeerbalkans Totaalplan" en "Parkeerbalkans – Gebouw 01,05,06 & 08", projectnummer 2635 d.d. 15 mei 2017, worden aan de vergunningen verbonden ter vervanging van de "Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie" d.d. 29-07-2016,
 - de berekening "Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016" komt te vervallen,
 - het college baseert haar besluit met betrekking tot de parkeerbehoefte op de motivering in het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften.

Dit besluit is gebaseerd op de bijgaande adviezen van de Adviescommissie voor bezwaarschriften van 2 juni 2017 en het aanvullend ambtelijk advies van 23 juni

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
www.haarlem.nl



Haarlem

2

2017. Met deze adviezen en de overwegingen die aan deze adviezen ten grondslag liggen, stemt het college in.

Het college heeft bij haar besluit ook rekening gehouden met de reacties van een aantal bezwaarden over het aanvullende document dat de vergunninghouder na de door de commissie gehouden hoorzitting heeft ingediend. Dit betreft het document "Parkeerbalans-Totaalplan" en "Parkeerbalans – Gebouw 01,05,06 & 08", projectnummer 2635 d.d. 15 mei 2017. Dit document is bijgevoegd en is aan de vergunningen verbonden.

De behandelend ambtenaar heeft dit document bij brief van 12 juni 2017 aan alle indieners van bezwaarschriften toegezonden.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens deze,

mr. R. Braeken,
Teamcoördinator Rechtsbescherming,
Afdeling Juridische Zaken.

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroep behoort binnen 6 weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt te zijn ingediend, dient te zijn ondertekend en tenminste in te houden de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het beroep betrekking heeft te worden meegezonden.

De behandelende afdeling indien beroep wordt ingesteld, is de afdeling juridische zaken (tel. 5114616).

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kenmerk nr. 2017/103470 e.a.

Adviescommissie voor bezwaarschriften op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en overige zaken.

Advies van de commissie over de bezwaarschriften tegen de besluiten namens het college van burgemeester en wethouders genomen van 17 januari 2017, nrs. 2016-05312, 2016-05314 en 2016-05315, waarbij aan Plaza West Haarlem B.V. omgevingsvergunningen zijn verleend voor

1. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West),
2. Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw VI Plaza West) en
3. Het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West).

Bezwaarschriften zijn ingediend door:

- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem, bij brieven van 22 februari 2017, nrs. 2017/103470, 103471 en 103472,
- D. Versluis e.a. bij brieven van 26 februari 2017, nrs. 2017/107835, 107836 en 108027,
- P. Smit e.a. bij brieven van 18 en 24 februari 2017, nrs. 2017/108023, 108025 en 108026,
- J. Oeldrich e.a. bij brieven van 20 februari 2017, nrs. 2017/107832, 108022 en 110291,
- P. Smit e.a. bij brieven van 17 februari 2017, nrs. 2017/107833 en 107834.

De commissie heeft advies uitgebracht in de volgende samenstelling:

- mevrouw E. Bouma, voorzitter,
- mevrouw mr M.T. Vesseur, lid,
- de heer mr C.W. Baars, secretaris.

I.A. Hoorzitting:

De commissie heeft op 12 april 2017 een hoorzitting gehouden waarvoor de indieners van de bezwaarschriften, hierna genoemd "de bezwaarden", de vergunninghouder en de behandelend ambtenaar zijn uitgenodigd.

Op de hoorzitting zijn verschenen:

- M. van den Berg, D. Dijkstra, R. Fransen, W. Gerlagh, F.C. de Haan, J. Oeldrich-Veen, M.E. Raijmakers, J. Smitskamp, D. Sprong, D. Versluis, J. Vlegels en J.J. van Westerhoven, de bezwaarden,
- de heer A.J. Kleinjan, vergunninghouder, en de heer mr. V.J. Leijh,
- mevrouw A.F. van Heusden, behandelend ambtenaar van de afdeling vergunningen, toezicht en handhaving, de heer S. Bosma van de afdeling openbare ruimte, groen en verkeer en de heren H.J.M. Rots en A.W. Smal van de gemeente Haarlem.

Op de hoorzitting is – zakelijk weergegeven – het volgende gezegd:

De heer Sprong:

Hij overlegt een document "Statement Toelichting bezwaar enz. ".

De vergunninghouder doet weinig moeite om kennis te maken.

De bewoners worden onvoldoende geïnformeerd. Zij voelen zich niet gehoord. Communicatie over onderwerpen die met de bouw te maken hebben, ontbreekt.

Omdat de plannen gefaseerd worden ingediend, kan geen integraal beeld worden gevormd.

De onderzoeken die zijn gedaan, zijn niet meer relevant voor de huidige plannen.

De verkeerssituatie is niet opgelost.

Omwonenden maken zich zorgen over de verkeersafwikkeling.

Het complex wordt te hoog en te massaal.

De geluidsoverlast voor de woningen aan de Van't Hoffstraat zal toenemen. De berekeningen die hiervoor zijn gemaakt, zijn verouderd.

Ernstige zorgen bestaan over de leefbaarheid van de wijk.
De politieke en economische belangen lijken te prevaleren boven de belangen van de omwonenden.

Mevrouw Oeldrich-Veen:

De Pijlsaan is vol. Er zijn veel bedrijven waar ook detailhandel wordt bedreven.
De bevoorrading van de bedrijven vindt plaats over de Pijlsaan.
Er zijn 60 bedrijven in een straal van ongeveer 500 meter midden in een woonwijk en er komt nog een nieuwe woonwijk bij.
Vrachtwagens rijden af en aan.
Er ontstaan verkeersgevaarlijke situaties. Er gebeuren nu al veel ongelukken.
Het verkeer veroorzaakt fijnstof wat schadelijk is voor de gezondheid.
Verzocht wordt om metingen te doen of aan de wettelijke normen wordt voldaan.
Op een doordeweekse dag tussen 10.30 en 11.30 uur kwamen 18 vrachtwagens voorbij.
Door de fitnessschool en Monkey Town die bij Plaza West zullen komen, zal de verkeersoverlast nog meer toenemen.
Het leefgenot en de gezondheid van de bewoners is in het geding.
De verkeersonderzoeken die de gemeente heeft verricht, geven geen goed beeld.

De heer Gerlagh:

De bouwplannen tasten het open en groene karakter van het Westelijk Tuinbouwgebied aan.
Vanuit het landgoed Elswout is er zicht op hetgeen gebouwd gaat worden.
Er is nu volledig zicht op de Nieuwe Bavo. Straks is alleen een stukje van de toren te zien.
Foto's worden overgelegd.

De heer Smitskamp:

De bewoners worden niet goed geïnformeerd.
Sommige onderdelen van de bouwplannen zijn niet voldoende onderzocht.

De heer Van den Berg:

De hoogte van de bouwplannen kan verminderd worden. Dat is in overeenstemming met het Structuurplan 2020.

Mevrouw Van Heusden en de heren Bosma, Rots en Smal:

Het bestemmingsplan laat een ruime bebouwing toe.
Veel van de bezwaren hebben betrekking op onderwerpen waarvan de belangen zijn afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze onderwerpen kunnen niet bij deze omgevingsvergunningen opnieuw aan de orde worden gesteld.
Het behoud van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo is een onderwerp dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen maar niet in het geldende bestemmingsplan waaraan de omgevingsvergunningen moeten worden getoetst.
Het brandveiligheidsplan moet nog worden ingediend.
De plannen zoals deze nu zijn ingediend, kunnen worden uitgevoerd.
Volgens het bestemmingsplan moeten er minimaal 210 woningen worden gebouwd.
De bouwplannen moeten aansluiten op de openbare ruimten.
De beoordeling moet zich beperken tot de onderdelen van de bouwplannen waarvoor nu de vergunningen zijn verleend.
De invloed die de bouwplannen hebben op het zicht op de Nieuwe Bavo vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied is niet onevenredig.

De heer Leijh:

De bestemming "wonen" is niet nader gespecificeerd. De vergunninghouder hoeft dus niet aan te geven wat het aantal en het type van de woningen is.

De bouwplannen passen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt een bepaalde ruimte en de plannen worden daarbinnen ontwikkeld.

De oppervlakte van de woningen is 60 tot 100 m².

De bouwplannen hebben effect op het verkeer in de omgeving. Deze effecten zijn in het bestemmingsplan onderzocht.

De bouwplannen leiden niet tot effecten die ongewenst of niet voorzien zijn.

Ook voor het behoud van het zicht op de Nieuwe Bavo is bepalend wat het bestemmingsplan hierover aangeeft.

De bouwblokken zijn kleiner dan het bestemmingsplan aangeeft.

Er is contact geweest met de omwonenden. De vergunninghouder probeert te luisteren naar de wensen van omwonenden en wil daarmee binnen de mogelijkheden die er zijn rekening houden.

I.B. Gang van zaken na de hoorzitting:

De heer P. Schouten, één van de indieners van de bezwaarschriften van D. Versluis e.a., heeft bij e-mail van 8 mei 2017 een aanvullend bezwaar ingediend met betrekking tot de parkeerplaatsen.

De behandelend ambtenaar is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

Daarop is een reactie van de heer F. Kool van de afdeling GOB/OGV-beleid verkeer ontvangen.

Deze reactie is aan de heer Schouten toegezonden.

De heer Schouten heeft hierop bij e-mail van 1 juni 2017 niet gereageerd.

De commissie betreft het aanvullend bezwaar en de genoemde reacties bij haar advies.

II. Overwegingen van de commissie:

A. Met betrekking tot de ontvankelijkheid:

De commissie is van mening dat alle indieners van bezwaarschriften ontvankelijk zijn in hun bezwaarschriften.

Met betrekking tot de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem is de commissie van mening dat deze stichting als belanghebbende bij de besluiten kan worden aangemerkt omdat de bouwplannen enige invloed hebben op de zichtlijnen vanaf het westelijk tuinbouwgebied op het centrum van Haarlem en dan met name de Nieuwe Bavo aan de Leidsevaart. De stichting heeft blijkens haar website (www.swth.nl) mede tot doel het herstel van grotere openheid in het gebied met belangrijke zichtlijnen en een verbetering van de relatie tussen de stad en de Binnenduinrand.

Over de bezwaren die mevrouw J. Oeldrich-Veen mede namens andere bewoners heeft ingediend, merkt de commissie op dat het bezwaarschrift van 20 februari 2017, bij de gemeente geregistreerd met het kenmerk 2017/108022, tijdig is ingediend. De overige twee bezwaarschriften, bij de gemeente geregistreerd met de kenmerken 2017/107832 en 110291, zijn na 28 februari 2017 ontvangen, maar zijn inhoudelijk gelijk aan het bezwaarschrift van 20 februari 2017.

B. Met betrekking tot de bezwaren:

1. Bij de bestreden besluiten zijn vergunningen verleend voor:

- Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West),
- Het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw VI Plaza West) en
- Het bouwen van 96 appartementen, commerciële ruimte en een parkeerkelder (Gebouw V Plaza West).

2.

De besluiten zijn gebaseerd op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, en artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wabo staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo staat wanneer de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

3.

De bezwaren hebben betrekking op:

- het peil waarvan bij de bouwplannen is uitgegaan,
- de te grote bouwhoogte en massaliteit van de bouwwerken,
- bouwen buiten de aangegeven bouwvlakken,
- het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing,
- de gevolgen voor het verkeer,
- het aantal parkeerplaatsen,
- de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat,
- het ontbreken van een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland,
- de totstandkoming van het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit,
- de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West.

De commissie overweegt over deze bezwaren het volgende.

4.

Het peil waarvan bij de bouwplannen is uitgegaan

Bezwaarden zijn van mening dat bij de bouwplannen van een verkeerd peil is uitgegaan.

Volgens bezwaarden is uitgegaan van een peil van NAP +0,70 terwijl moet worden uitgegaan van een peil van NAP +0,33.

De commissie neemt in aanmerking dat in artikel 1.67 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is aangegeven wat onder "peil" moet worden verstaan.

Met betrekking tot deze plannen is artikel 1.67, onder a, van toepassing.

Daarin staat dat voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de (openbare) weg grenst het peil is de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

In het advies van de behandelend ambtenaar is met betrekking tot het peil waarvan is uitgegaan het volgende aangegeven:

"Omdat het terrein hoogteverschillen kent, heeft de vergunninghouder het terrein laten inmeten. De resultaten van deze inmetingen zijn bij de aanvraag gevoegd. Het verschil tussen het laagste en het hoogste punt bedraagt ruim 1 meter. Omdat het terrein in onderlinge samenhang wordt ontwikkeld en daarbij een gemeenschappelijke kelder wordt gemaakt, die zich uitstrekt over het hele terrein, is voor de bepaling van de hoogte uitgegaan van het gemiddelde van de metingen. Dit heeft geresulteerd in een hoogte van NAP + 0,70 meter voor het peil. Overigens blijkt uit de metingen dat de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdingangen naar de blokken I, V en VI (de expeditieweg) deels gelijk is aan en deels hoger is dan de nu gehanteerde NAP + 0,70 meter. Het gehanteerde peil komt daarom overeen met het peil conform bestemmingsplan."

Gelet op deze toelichting is de commissie van mening dat bij de bouwplannen van het juiste peil is

uitgegaan.

5.

De te grote bouwhoogte en massaliteit van de bouwwerken:

Bezwaarden zijn van mening dat de bouwhoogte van de bouwwerken te hoog is en dat de bouwwerken te massaal zijn.

De commissie neemt in aanmerking dat de gebouwen I, V en VI uitgaande van het peil van NAP + 0,70 m 16,50 meter hoog zijn.

Volgens artikel 25.1.1, onder e, van de voorschriften van het bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

Op de plankaart is ter plaatse van deze gebouwen een bouwhoogte van 15.00 meter aangegeven.

Dat betekent dat de gebouwen de maximale bouwhoogte met 1.50 meter overschrijden.

Volgens artikel 27, eerste lid, onder a, van de voorschriften kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%.

In het advies van de behandelend ambtenaar is met betrekking tot de bouwhoogte van de gebouwen het volgende aangegeven:

De hoogte van de blokken heeft te maken met de gemeenschappelijke kelder die onder het terrein wordt aangebracht. Deze gemeenschappelijke kelder wordt gebouwd om aan de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen op het terrein te voorzien. Dit voorkomt dat het parkeren op maaiveld moet worden opgelost en draagt ertoe bij dat de buitenruimte op een kwalitatief goede manier kan worden ingevuld. Hier is dan ook het belang van de afwijking van het bestemmingsplan in gelegen. De stelling van enkele bezwaarden dat het parkeren onder dek niet geregeld is in het bestemmingsplan en daarom geen grondslag kan vormen voor de motivering van het besluit, delen wij niet. Alhoewel het ondergronds parkeren niet verplicht is gesteld in het bestemmingsplan, achten wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel wenselijk dat er zo min mogelijk op maaiveld wordt geparkeerd. Dit aspect hebben wij daarom bij de afweging betrokken.

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

Gelet op de afstand van de te bouwen blokken tot de woningen van bezwaarden heeft de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 1,50 meter geen gevolgen voor de daglichttoetreding en de bezonning van de omringende bebouwing. Ook het effect op het uitzicht is, gelet op de al toegestane bouwhoogte van 15 meter, beperkt.

Met betrekking tot het bezwaar dat de bouwplannen er toe leiden dat de zichtlijn vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied op de Nieuwe Bavo verloren gaat, is in het advies van de behandelend ambtenaar het volgende opgemerkt:

Ten aanzien van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo vanaf het Westelijk Tuinbouwgebied overwegen wij het volgende. In de nu geldende regelgeving is uitsluitend de richtlijn richting de Grote Bavo opgenomen. In de toekomst overweegt het gemeentebestuur om ook de zichtlijn Elswoutlaan - Nieuwe Bavo in het bestemmingsplan Binnenduintrand op te nemen. Daarbij zal worden gewerkt met "focuspunten". De

Nieuwe Bavo is een dergelijk focuspunt. De ontwikkeling bij Plaza-West heeft enige invloed op het beeld van de Nieuwe Bavo, maar deze invloed is beperkt. De Nieuwe Bavo blijft als focuspunt behouden. Het silhouet van de Nieuwe Bavo, met de twee torens en de koepel als beeldbepalende elementen, blijft ook vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied herkenbaar aanwezig.

Het belang van het behoud van de zichtlijnen op de Nieuwe Bavo is derhalve niet een belang waarmee bij de toetsing van de bouwplannen aan het geldende bestemmingsplan rekening kan worden gehouden. De commissie is in verband hiermee van mening dat op goede grond gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogte. Er zijn geen belangen die hierdoor onevenredig worden geschaad.

Met betrekking tot de zonnepanelen die op de bouwwerken zijn aangebracht, merkt de commissie op dat een zonnepaneel is aan te merken als een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak als bedoeld in artikel 2, zesde lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist.

6.

Het bouwen buiten de aangegeven bouwvlakken:

Ten aanzien van het bezwaar dat wordt gebouwd buiten de aangegeven bouwvlakken merkt de commissie het volgende op.

De behandelend ambtenaar heeft in haar advies aan de commissie hierover het volgende opgemerkt:

“In de systematiek van de Haarlemse bestemmingsplannen dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij heeft het bouwvlak altijd de bouwhoogte die voor het hoofdgebouw toelaatbaar wordt geacht. Overige toevoegingen aan het gebouw, zoals aan- en uitbouwen en balkons, worden gedeeltelijk binnen een andere bestemming (bijvoorbeeld Tuin-2) en gedeeltelijk door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt.

In dit geval is sprake van zeer beperkte toevoegingen aan het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Deze toevoegingen worden gebruikelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en stuiten niet op ruimtelijke bezwaren.”

De commissie deelt deze mening. Het bezwaar is ongegrond.

7.

Het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bezwaarden zijn voorts van mening dat een goede ruimtelijke onderbouwing voor de bouwplannen ontbreekt.

De commissie merkt hierover op de bouwplannen passend zijn in het geldende bestemmingsplan. In dit plan is de ruimtelijke onderbouwing gegeven.

De bouw van woningen is mogelijk gemaakt. Er is geen maximum gesteld aan het aantal te bouwen woningen en er zijn geen eisen gesteld ten aanzien van de woningtypes.

8.

De gevolgen voor het verkeer

Bezwaarden menen dat de verkeerssituatie die nu al overbelast is als gevolg van de bouwplannen verder zal verslechteren.

De commissie neemt in aanmerking dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met een bebouwing volgens de bouwplannen. Daarbij is niet aangegeven dat aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn om een goede ontsluiting van de bebouwing mogelijk te maken.

Wel is aan de vergunning voor de gebouwen I en VI het voorschrift verbonden dat eerst tot overeenstemming wordt gekomen over onder meer de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid en de verkeersdoorstroming via het Plaza-West terrein.

Er zal dus nader overleg plaatsvinden tussen de vergunninghouder en de gemeente over de gevolgen van de bouwplannen voor het verkeer en hierover zal overeenstemming moet worden bereikt. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de belangen van bezwaarden.

Met dit voorschrift is naar de mening van de commissie voldoende gewaarborgd dat de gevolgen voor het verkeer voor de omwonenden niet onevenredig bezwarend zullen zijn.

9.

Het aantal parkeerplaatsen

Bezwaarden zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen te klein is. Zij menen dat de realisering van de bouwplannen afhankelijk moet worden gesteld van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor gebouw 7 en dat er rekening moet worden gehouden met de tijdelijke parkeerbehoefte voor gebouw 8. Voorts moet naar de mening van bezwaarden voor de toepassing van de parkeernorm rekening worden gehouden met het woningtype dat wordt gebouwd.

De commissie merkt op dat in het advies van de behandelend ambtenaar met betrekking tot dit bezwaar het volgende is aangegeven:

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

Ook de toekomstige parkeerplaatsen in gebouw 7 mogen nog niet worden meegerekend.

Gelet op de nu vergunde situatie (het bestaande gebouw 8 en de nog te bouwen gebouwen 1,5 en 6 en de tijdelijke noodwinkel voor de Action), gelet op de omvang van het beschikbare terrein waarop conform bestemmingsplan parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd en gelet op de al aanwezige en de vergunde, nog te realiseren parkeerplaatsen in de parkeerplaatsen, is er voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig voor de nu vergunde blokken 1,5 en 6.

Wel hebben wij geconstateerd dat de informatie over de parkeerplaatsen bij de aanvraag op onderdelen is verouderd en niet volledig meer aansluit bij de nu vergunde situatie. Wij adviseren de bezwarencommissie daarom de aanvrager in de gelegenheid te stellen een aangepaste tekening en berekening in te dienen (uitgaande van de parkeernormen die in de bestreden besluiten zijn opgenomen) voor de nu vergunde situatie.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 voor de woningen. Deze norm is gekoppeld aan woningen in het middeldure segment. Gelet op het bouwplan achten wij het aannemelijk dat de woningen tot dit segment zullen behoren. Wij zijn het echter met bezwaarden eens dat dit niet zonder meer uit de stukken blijkt. Wij adviseren daarom de vergunninghouder in de gelegenheid te stellen om aan te geven in welk segment de woningen zullen worden gebouwd.

De commissie neemt in aanmerking dat de bouwplannen waarvoor nu vergunningen zijn verleend, voorzien in de parkeerbehoeftes die deze bouwplannen met zich meebrengen.

In de bestreden besluiten is dit nader gemotiveerd (met betrekking tot Gebouw I op blz. 12, Gebouw V op blz. 13 en Gebouw VI op 12). Daarin staat dat de parkeerbehoefte van alle te ontwikkelen gebouwen 824 parkeerplaatsen is en dat er is voorzien in totaal 876 parkeerplaatsen.

Overigens wordt in de memo over het parkeren die onderdeel uitmaakt van het besluit een aantal van in totaal 857 parkeerplaatsen genoemd, maar ook bij dit aantal wordt voldoende in de parkeerbehoefte voorzien.

10.

De commissie merkt daarbij op dat bij de beoordeling van de besluiten moet worden uitgegaan van de gegevens zoals deze blijken uit de aanvragen.

De vergunninghouder dient de bouwplannen overeenkomstig de aanvragen te realiseren.

De commissie merkt in verband hiermee op dat bij de bestreden besluiten is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per woning, zijnde de parkeernorm die geldt voor woningen in het middeldure segment.

In het geval de vergunninghouder woningen wenst te realiseren waarvoor een hogere parkeernorm geldt, is sprake van een relevante wijziging van de aanvraag en zal hiervoor een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

11.

Over het aanvullend bezwaar dat is ingediend met betrekking tot de parkeerplaatsen merkt de commissie het volgende op.

Bezwaarders menen dat de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen onjuist is. Zij verwijzen daarbij naar een bij de e-mail van 8 mei 2017 gevoegde bijlage.

In het advies van de heer F. Kool van de afdeling GOB/OGV-beleid verkeer is op de berekening van bezwaarders ingegaan en wordt naar de mening van de commissie het standpunt van bezwaarders gemotiveerd weerlegd. De commissie neemt dit advies over.

Daarbij merkt de commissie nog op dat in dit advies ook is aangegeven, net zoals hiervoor onder 10 is opgemerkt, dat wanneer de ontwikkelaar het programma wijzigt een nieuwe beoordeling nodig is.

Voor zover het bezwaar betrekking heeft op de parkeerbehoefte van de AH en een met de AH te sluiten overeenkomst merkt de commissie op dat de AH geen onderdeel uitmaakt van de gebouwen I, V en VI, zodat met dit bezwaar geen rekening kan worden gehouden.

De commissie merkt voorts op dat in de "Beleidsregels parkeernormen" niet staat dat de ASVV-2004 van toepassing is, maar dat hiervan gebruik is gemaakt.

De aanvraag is gebaseerd op de meest recente uitgave van CROW en het college is van mening dat de aanvraag daarop kan worden gebaseerd.

De commissie merkt ook nog op dat in de gebouwen I, V en VI geen kamerhuur wordt gerealiseerd, zodat de hiervoor geldende parkeernormen op deze gebouwen niet van toepassing zijn.

12.

De geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat:

Bezwaarders zijn van mening dat de bouwplannen leiden tot een overschrijding van de toegestane geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Van't Hoffstraat.

Met betrekking tot dit bezwaar verwijst de commissie naar hetgeen hierover in het advies van de behandelend ambtenaar staat, namelijk:

"Een aantal bezwaarders verwijst naar de vaststelling van hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Hierover merken wij het volgende op. De vergunningen maken geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De nieuwe woningen zijn immers reeds mogelijk gemaakt in het

bestemmingsplan. Evenmin wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe geluidsbron in de zin van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is daarom op de nu voorliggende aanvragen niet van toepassing. Voor zover wordt gesteld dat de geluidsbelasting voor de gevels van Van 't Hoffstraat door de nieuwbouwplannen over de maximaal vastgestelde waarde heen zouden gaan, overwegen wij het volgende. Het nu geldende bestemmingsplan maakt het bouwplan, inclusief de 10 %-afwijking, al mogelijk. Dit aspect kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken. Overigens merken wij op dat dit onderwerp reeds in het kader van het voorgaande bestemmingsplan (het Uitwerkingsplan EKP) aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is voorgelegd. De ABRvS heeft hier op 30 maart 2011 uitspraak over gedaan, zie zaaknummer 201000980/1/R1.

De commissie deelt deze mening.

13.

Het ontbreken van een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland:

Bezwaarden zijn van mening dat het Hoogheemraadschap Rijnland advies had moeten uitbrengen. De commissie verwijst ook voor wat betreft dit bezwaar naar het advies van de handelend ambtenaar. Daarin staat

“Er is geen advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig, aangezien de bouwplannen passen binnen het bestemmingsplan (inclusief de 10 %-afwijking). In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het Hoogheemraadschap wel betrokken bij de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan. De reactie van het Hoogheemraadschap is terug te vinden in paragraaf 7.2.1 van de toelichting, zie daarnaast ook paragraaf 4.4. onder de watertoets.”

14.

Het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK):

Bezwaarden merken op dat het advies van de ARK is uitgebracht vòòr het verlenen van de vergunning. Ook voor dit bezwaar verwijst de commissie naar het advies van de handelend ambtenaar. Daarin staat

“Op grond van artikel 8 van de Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan een opdrachtgever of een gemachtigde ter voorbereiding van een bouwinitiatief vragen om vooroverleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) om zich voorafgaand aan een bouwvraag in een vroegtijdig stadium op de hoogte te stellen van de van belang zijnde toetsingscriteria, de beoordelingswijze of beoordelingsruimte. Het is hierbij mogelijk om een ontwerpplan aan de ARK voor te leggen. De opdrachtgever heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, zodat de bedoelde reactie van de ARK inderdaad is gegeven voordat de bouwvraag formeel was ingediend.”

De commissie is van mening dat met deze toelichting duidelijk is op welke wijze het advies van de ARK tot stand is gekomen.

15.

De samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West:

Over de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West staat in het advies van de handelend ambtenaar:

“Bij de beoordeling van de aanvragen hebben wij ernaar gestreefd het gebied zo integraal mogelijk te

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

De gebouwen 1 en 6 beschikken over een gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder. Als gebouw 7 niet wordt vergund, is deze garage bereikbaar via gebouw 6 (inrit) en kan deze weer verlaten worden via gebouw 1 (uitrit)."

De commissie is van mening dat de samenhang met de andere bouwplannen op Plaza West hiermee voldoende is toegelicht.

III. Advies:

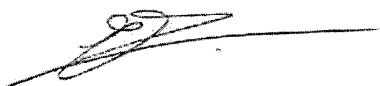
De commissie adviseert:

1. De bezwaren ongegrond te verklaren,
2. De bestreden besluiten te handhaven.

Haarlem, 2 juni 2017.

De voorzitter,
E. Bouma..

De secretaris,
C.W. Baars.



Memo

Aan Burgemeester en wethouders

Van Angelique van Heusden
Sector/Afdeling DVV/VTH

Doorkiesnummer 023-511 3770

E-mail a.v.heusden@haarlem.nl

Datum 23 juni 2017

Onderwerp Beslissing op bezwaar, Plaza West gebouwen I, V en VI

Aanleiding

De bezwarencommissie heeft advies uitgebracht over de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunningen voor de gebouwen I, V en VI van de ontwikkeling Plaza West aan de Westergracht.

Tijdens de bezwarenprocedure heeft een mailwisseling/uitwisseling van standpunten plaatsgevonden met betrekking tot aanvullende parkeergegevens die de aanvrager met een aantal van de omwonenden heeft besproken. Bij controle bleek echter dat deze stukken mogelijk niet met alle bezwaarmakers zijn gedeeld door de vergunninghouder. De stukken zijn daarom alsnog naar alle bezwaarmakers opgestuurd, met de mogelijkheid om daarop te reageren.

Toevoegen van de tekening aan de beslissing op bezwaar

De aanvullende gegevens bestaan uit een tekening en een berekening. De berekening is niet volledig juist, aangezien de bezoekersparkeerplaatsen dubbel worden gerekend. De berekening kan daarom niet aan de beslissing op bezwaar worden verbonden. Dit is echter ook minder relevant, omdat aan de hand van de tekening kan worden berekend dat voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Geadviseerd wordt de tekening met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de beslissing op bezwaar te verbinden en deze in de plaats te stellen van daarmee eerder ingediende parkeergegevens, voor zover deze afwijken van de nu voorliggende tekeningen.

Aanvulling op de beslissing op het bezwaar

Het college besluit aanvullend op het advies van de bezwarencommissie de tekeningen "Parkeerbilans Totaalplan" d.d. 15 mei 2017 met het nummer 2635 aan de vergunning te verbinden ter vervanging van de "Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie" d.d. 29-07-2016. De berekening "Parkeerbehoefte" d.d. 16-09-

2016 komt te vervallen, omdat deze op de gehele ontwikkeling betrekking heeft en wordt vervangen door de motivering in het advies van de bezwarencommissie.