

Blokadvertentie voor de Staatscourant en de Stadskrant

Publicatiedatum: 5 juli 2012

NB plaatsen direct onder de rubriek 'Verleende vergunningen', met de tekst 'Omgevingsvergunning en besluit hogere waarde Wgh 'het Houthof', Claus Sluterweg 125' in een **rood kopje**!! (niet de stukken Verlening omgevingsvergunning en Besluit hogere waarde van elkaar scheiden).

Omgevingsvergunning en besluit hogere waarde Wgh 'Het Houthof', Claus Sluterweg 125.

Verlening omgevingsvergunning 'Het Houthof'

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij op 26 juni 2012, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder 1 sub 3 Wabo in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning (nr. 2010-0012602) verleend hebben voor het project 'Het Houthof'. Het project houdt in: het slopen van het huidige kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem en het daarvoor in de plaats bouwen van een nieuw gebouw met daarin kantoorruimte op de begane grond en de mezzanine en 91 woningen op de daarboven gelegen verdiepingen en een onder en achter dit gebouw gelegen – deels halfverdiepte – parkeergarage.

Verklaring van geen bedenkingen

In samenhang met het bovenstaande heeft de gemeenteraad op 16 mei 2012 de krachtens artikel 6.5 lid 1 van het Bor vereiste 'verklaring van geen bedenkingen' voor het project 'Het Houthof' af te geven.

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn betrokken bij het nemen van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning en hebben op een aantal (ondergeschikte) punten geleid tot wijzigingen in het bouwplan respectievelijk de vergunningstekst.

Ter inzage

Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en het besluit tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken liggen vanaf 6 juli tot en met 17 augustus 2012 ter inzage. U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raaksport, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur. Daarnaast kunt u het besluit vanaf 6 juli 2012 raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via het digitaal loket van de gemeente Haarlem http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp (of <http://www.haarlem.nl/houthof>)

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage legging kunnen belanghebbenden die (tijdig) hun zienswijze hebben gegeven op de ontwerp-besluiten, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op de ontwerp-besluiten naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen daarnaast beroep instellen tegen (uitsluitend) de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit die bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zijn aangebracht. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de 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.

Crisis en herstelwet

Let op: op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing (afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw). Dit houdt in ieder geval in dat u de beroepsgronden direct in het beroepschrift moet opnemen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld met nieuwe beroepsgronden. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Indien u beroep heeft aangetekend, en u er een spoedeisend belang bij heeft dat het besluit niet in werking treedt, dan kunt u bij de rechtbank een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen.

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder ‘Het Houthof’

In samenhang met het verlenen van de omgevingsvergunning voor ‘Het Houthof’ (nr. 2010-0012602) heeft het college daarnaast op 12 juni 2012 conform de Wgh een hogere grenswaarde vastgesteld voor de geluidbelasting op de gevels van een aantal van de (nieuw te bouwen) woningen op het perceel Claus Sluterweg 125. Tijdens de ter inzage legging van de ontwerp-besluit vaststelling hogere geluidwaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarde heeft uitsluitend betrekking op het nieuw te bouwen gebouw.

Ter inzage

Het besluit tot vaststelling van een hogere waarde ligt vanaf 6 juli tot en met 17 augustus 2012 ter inzage. U kunt het besluit en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raaksport, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur. Daarnaast kunt u het besluit vanaf 6 juli 2012 raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via het digitaal loket van de gemeente Haarlem http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp (of <http://www.haarlem.nl/houthof>)

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage legging kunnen belanghebbenden die (tijdig) hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerp-besluit, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp-besluit naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA te ‘s-Gravenhage

Crisis en herstelwet

Let op: op dit besluit is, in combinatie met de omgevingsvergunning, de Crisis- en herstelwet van toepassing (afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw). Dit houdt in ieder geval in dat u de beroepsgronden direct in het beroepschrift moet opnemen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld met nieuwe beroepsgronden. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Indien u beroep heeft aangetekend, en u er een spoedeisend belang bij heeft dat het besluit niet in werking treedt, dan kunt u bij de Raad van State een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen.

Vragen?

Indien u naar aanleiding van deze advertentie over ‘Het Houthof’, Claus Sluterweg 125, vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevr. A. Kamphuis, afdeling VVH/Omgevingsvergunning, telefoonnummer 023 511 5072, e-mail akamphuis@haarlem.nl

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. AG Kamphuis
Telefoon 0235115072 E-mail: akamphuis@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. VVH/OV2012/211502
Te kopiëren: A en C
B & W-vergadering van 26 juni 2012

Onderwerp

Omgevingsvergunning 'Het Houthof' (Claus Sluterweg 125)

DOEL: Besluiten

Het nemen van een besluit inzake het verlenen een omgevingsvergunning is krachtens artikel 2.4 lid 1 Wabo een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

B&W

1. Het college besluit een deel van de zienswijzen – voor zover ontvankelijk – gegrond te verklaren en in verband hiermee het ontwerp-besluit aan te passen en voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren, conform de zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage D
2. Het college besluit op grond van de artikelen 2.1, 2.2, en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo de omgevingsvergunning (2010-0012602) ten behoeve van het project 'Het Houthof' aan de Claus Sluterweg 125, zoals opgenomen in bijlage A, te verlenen.
3. Het college besluit in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden.
4. Het college besluit het besluitvlak, zoals opgenomen in bijlage C., aan de omgevingsvergunning te verbinden.
5. Het college besluit de verdere administratieve afhandeling van het Wabo-projectbesluit aan het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren.
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties
7. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Stadskrant en digitaal ter beschikking gesteld. De betrokkenen worden schriftelijk geïnformeerd
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning 'Het Houthof' (Claus Sluterweg 125)

Reg. Nummer: VVH/OV2012/211502

1. Inleiding

Omgevingsvergunningsaanvraag

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw 'Het Houthof', met daarin 91 woningen, ongeveer 1500 m2 kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeergarage, op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op het perceel te slopen.

Procedure

Het project is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven, wijziging 2, gedeelten 1 en 2' (1958). Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking verleend worden met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit). Voorwaarden daarbij zijn in ieder geval (1) dat de ontwikkeling niet is strijdig met een goede ruimtelijke ordening, (2) dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en (3) dat het besluit voorzien is van een besluitvlak (verbeelding).

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunningsaanvraag het bevoegd gezag. Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.27. Wabo bepalen dat het college de omgevingsvergunning slechts mogen verlenen als de gemeenteraad hiervoor een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. Op de afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 21 juni 2011 de ontwerp-omgevingsvergunning vrijgegeven voor inspraak (VVH/OV/2011/112032). De gemeenteraad heeft bij besluit van 21 juli 2011 de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen vrijgegeven voor inspraak (VVH/OV/2011/112029). Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn door negen personen/organisaties zienswijzen ingediend. In verband hiermee is een zienswijzennota opgesteld (bijlage D). Bij besluit van 16 mei 2012 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven (VVH/OV/2012/33134, bijlage E).

Nu de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project Het Houthof (Claus Sluterweg 125) voldoet aan de eisen die de wet- en regelgeving hier aan stellen, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een deel van de zienswijzen – voor zover ontvankelijk – gegrond te verklaren en in verband hiermee het ontwerp-besluit aan te passen en voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren, conform de zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage D.
2. Het college besluit op grond van de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo de omgevingsvergunning (2010-0012602) ten behoeve van het

project 'Het Houthof' aan de Claus Sluterweg 125, zoals opgenomen in bijlage A, te verlenen.

3. Het college besluit in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden.
4. Het college besluit het besluitvlak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning te verbinden.
5. Het college besluit de verdere administratieve afhandeling van het Wabo-projectbesluit aan het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren.
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
7. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Stadskrant en digitaal ter beschikking gesteld. De betrokkenen worden schriftelijk geïnformeerd.
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van het project Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1 Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing..

Met het project is een groot belang gemoeid: het huidige kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en kampt met toenemende leegstand en is daarmee verliesgevend. De locatie is niet meer geschikt voor een kantoorruimte van deze omvang. Door realisatie van het project wordt dit pand vervangen door een pand met 91 woningen (uitbreiding van de woningvoorraad, o.a. met woningen in een goedkopere prijsklasse) en een kleinere hoogwaardige kantoorruimte.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) en de daarbij behorende documenten en onderzoeken, de adviezen van de betrokken vakdisciplines, de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg en de beoordeling van de zienswijzen, blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

In totaal negen personen/organisaties hebben schriftelijk zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning / ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. De wettelijk vooroverleg partners – de VROM-Inspectie, de Provincie Noord-Holland, Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Heemstede hebben geen zienswijzen op de ontwerp-vergunning ingediend. Voor de ingediende zienswijzen en de reacties daarop wordt hier verwezen naar de zienswijzennota (bijlage D).

Hetgeen in de zienswijzen naar voren is gebracht, leidt niet tot de conclusie dat het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Wel hebben de zienswijzen op de volgende punten geleid tot wijzigingen en aanvullingen van het project cq. de vergunningstekst:

- de ramen aan de westzijde van de westelijke toren van Het Houthof worden voorzien van ondoorzichtig glas en zijn niet te openen;

- aan de vergunningsvoorwaarden wordt toegevoegd de voorwaarde dat de aanvrager de bereikbaarheid/bruikbaarheid van de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim ook tijdens de bouw gegarandeerd blijft;
- de vergunningsvoorwaarden met betrekking tot het garanderen van de grondwaterstand zijn aangescherpt;
- het windhinderonderzoek is geüpdate met de juiste bouwhoogtes;
- daarnaast zal het welstandsadvies van een korte toelichting worden voorzien.

1.2 Het project past in het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Rijk en provincie

- Het bouwplan past binnen de rijksnota Ruimte (2004).
- Het plangebied ligt in Bestaand Bebouwd Gebied en past binnen de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010).

Gemeentelijk beleid

- Het plangebied ligt volgens het Structuurplan Haarlem 2020 (2005/239507) op een woonwerk-as. De functiemenging van werken en wonen op deze locatie is passend binnen het Structuurplan.
- Door toevoeging van 91 woningen (appartementen) aan de gemeentelijke woningvoorraad, draagt het plan bij aan de doelstellingen van de Woonvisie (2006/245426), Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke Ontwikkeling.
- Het huidige kantoorgebouw voldoet niet meer aan de eisen van het nieuwe werken en staat voor een substantieel deel leeg. Vervanging van dit gebouw door een nieuw (multifunctioneel) gebouw met daarin twee hoogwaardige kantoorlagen, draagt bij aan het speerpunt van versterking van de zakelijke dienstverlening en het kantorenbeleid, Programma 6 Economie, Cultuur, Toerisme en Recreatie.
- Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein, dus binnen het plangebied zelf, passend bij de Parkeernota (2004/217433), Programma 8 Bereikbaarheid en Mobiliteit.

1.3 Het project past binnen de door de raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 de nota Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (2011/2746) vastgesteld. Het door de aanvrager ingediende bouwplan past binnen de vastgestelde randvoorwaarden uit deze nota, waaronder de randvoorwaarde dat meer dan 30% van het totale woonoppervlak (en van het totale aantal woningen) bestaat uit woningen met een maximale verkoopprijs van minder dan € 209.000,-. Ook voldoet het bouwplan aan de eis dat het nieuwe gebouw uit de zichtlijn van het zijraam van de woonkamers van de hoekappartementen op de Noordkop-kant van Kinheim moet blijven.

Een van de indieners van de zienswijzen heeft bij de Klachtencommissie Inspraak een klacht ingediend in verband met het niet houden van (aparte) inspraak op het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze klacht is ongegrond verklaard. In de zienswijzen die naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren zijn gebracht, zijn overigens ook de ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde gesteld. Deze zienswijzen zijn vanzelfsprekend bij de heroverweging van het ontwerp-besluit

betrokken. Zie bijlage C in hoofdstuk 2.1.1 en hetgeen in de reacties op de zienswijzen hierover vermeld wordt.

1.4 De adviezen zijn positief.

De gemeentelijke vakafdelingen en de brandweer zijn in het voorjaar 2011 om advies gevraagd over de bij dit bouwplan ter zake doende belangen, waaronder: stedenbouw, welstand (ARK), verkeer, parkeren, groen, ecologie, water, riolering, kabels en leidingen, bodem, geluid, lucht, archeologie, wonen, kantoren, constructie, brandveiligheid en externe veiligheid. Zij hebben in dit verband gekeken naar de aanvraag, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende documenten en rapporten. Uit de adviezen zijn geen belemmeringen voortgekomen welke de uitvoering van het bouwplan in de weg zouden (moeten) staan.

De ingediende zienswijzen zijn – daar waar nodig – voorgelegd aan en doorgesproken met de diverse vakafdelingen. Dit heeft echter niet tot wijzigingen van de eerder afgegeven adviezen geleid. Wel is er op een aantal punten voor gekozen om de vergunningsvoorwaarden aan te scherpen, respectievelijk het Welstandsadvies van een toelichting te voorzien (zie Argument 1.1).

1.5 De raad heeft de vereiste verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het bouwplan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan uit 1958 (o.a. bouwvlak, hoogte). Medewerking aan het bouwplan is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 Wabo en 6.5 Bor kan het college in een dergelijke procedure alleen instemmen met de omgevingsvergunning, als de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De raad heeft bij besluit van 16 mei 2011 de gevraagde verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

5. Kanttekeningen

1.1 In de wijk ervaart men een verkeersprobleem.

In het voortraject is gebleken dat een deel van de bewoners van de wijk waarin het plangebied gelegen is, een verkeersprobleem ervaren. Uit het verkeersonderzoek, dat opgesteld is in verband met dit bouwplan, komt naar voren dat het voorgenomen bouwplan niet leidt tot een (relevante) toename van verkeersbewegingen of parkeerdruk. Ten overvloede wordt hier gemeld dat uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is uitgevoerd, hetzelfde blijkt. Het plan zelf leidt derhalve niet tot een wezenlijke verslechtering van de bestaande verkeerssituatie. De minimale toename van verkeersbewegingen door realisatie van het bouwplan is acceptabel en niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Los van (de omgevingsvergunningsprocedure inzake) het bouwplan Het Houthof, hebben overigens inmiddels twee overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente een vertegenwoordiging van de wijkbewoners over eventuele verkeersmaatregelen in de wijk. Van de overleggen zijn verslagen gemaakt.

1.2 De afstand tussen de halfverdiepte parkeerlaag en de Serviceflat Kinheim is klein.

De Serviceflat Kinheim staat letterlijk op de erfgrans met het perceel Claus Sluterweg 125. Het gaat hier om de achterzijde van Kinheim, waar zich de

galerijen bevinden. Op de begane grond bevinden zich aan deze zijde een aantal nooduitgangen. Tussen de toekomstige halfverdiepte parkeerlaag van Het Houthof en de Serviceflat blijft een ruimte – een vluchtgang – over, die op zijn smalst 1,25 meter is. Gelet op de voor bouwconstructie, brandveiligheid en nooduitgangen geldende wet- en regelgeving is de afstand tussen de flat en de parkeerlaag voldoende. Op grond van deze wet- en regelgeving kan dan ook van de aanvrager geen grotere afstand tussen de parkeerlaag en de Serviceflat geëist worden.

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend met betrekking tot de veiligheid van en het onderhoud aan Kinheim. Voor een uitgebreide uiteenzetting over de situatie tussen Kinheim en Het Houthof en daarbij behorende tekeningen, wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3 van de zienswijzennota (bijlage C). De bereikbaarheid van de nooduitgangen – waarvan er overigens slechts één afkomstig is vanuit de bovengelegen woonlagen en deze zich op een afstand van slechts enkele meters van de uitgang van de vluchtgang bevindt – en de mogelijkheid tot onderhoud blijven ook in de nieuwe situatie voldoende gewaarborgd.

Tussen Kinheim en de eigenaar van het perceel Claus Sluterweg 125 bestaan ook een aantal privaatrechtelijke erfdienstbaarheden over het onderhoud aan de achterzijde van Kinheim en de toegang tot de nooduitgangen. Daarin is o.a. vastgelegd dat de eigenaar van de Claus Sluterweg 125 een afstand van één meter vanaf de achterzijde muur van Kinheim aanhoudt. Het bouwplan respecteert de geldende erfdienstbaarheid.

De beoordeling van de zienswijzen en hetgeen hierboven is weergegeven, leidt tot de conclusie dat er ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden is om een grotere afstand tussen de parkeerlaag en de Serviceflat te eisen of de omgevingsvergunning op dit punt te weigeren.

1.3 De voorkeurswaarde voor verkeerslawaaï wordt voor een aantal van de nieuwe appartementen overschreden.

Gelet op de Wet geluidhinder heeft de aanvrager in verband met de realisatie van woningen (appartementen) onderzoek naar het verkeerslawaaï laten verrichten. Uit dit rapport ('Het Houthof in Haarlem, woongebouw Claus Sluterweg', DHV, HL.AD2836.R01, december 2010) komt naar voren dat voor een aantal van de toekomstige appartementen de zogeheten voorkeurswaarde van 48dB voor verkeerslawaaï wordt overschreden (voor de bestaande bouw verandert er niets). De wettelijk maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63dB wordt echter niet overschreden.

Om de woningen te kunnen laten voldoen aan de geluidsnorm is een besluit tot vaststelling van een hogere geluidwaarde noodzakelijk. Het ontwerp-besluit in verband met de vaststelling van een hogere waarde heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere waarde is inmiddels door het college vastgesteld (VVH/OV/2012//212661).

6. Financiële consequenties

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het tweede lid bepaalt dat de gemeenteraad

bij het verlenen van een omgevingsvergunning als de hier aan de orde zijnde kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De aanvrager van de omgevingsvergunning neemt de financiering van het bouwplan geheel voor zijn rekening. Met de aanvrager is inmiddels een anterieure overeenkomst afgesloten. De raad heeft in verband hiermee op grond van artikel 6.12 tweede lid onder a Wet ruimtelijke ordening besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Het besluit heeft gelet op het bovenstaande geen financiële consequenties voor de gemeente.

7. Uitvoering

Bekendmaking

- Het besluit wordt – tezamen met het besluit over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit over de vaststelling van een hogere geluidswaarde – bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Stadskrant.
- De aanvrager en de indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd en ontvangen een exemplaar van het besluit en de zienswijzennota.

Ter inzage legging

- Het besluit wordt, tezamen met het besluit over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen, de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd.
- Het besluit wordt, tezamen met het besluit over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen, de dag na publicatie digitaal ter beschikking gesteld.

Beroep

- Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging tegen het besluit beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem.
- Daarnaast kunnen belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend beroep instellen tegen (uitsluitend) de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit die bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zijn aangebracht.

8. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning, verg.nr. 2010-0012602
- B. Ruimtelijke onderbouwing (ligt ter inzage)
- C. Besluitvlak
- D. Zienswijzennota (ligt ter inzage)
- E. Raadsstuk verklaring van geen bedenkingen (ligt ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	verzenddatum
Nummer	2010-0012602
Omschrijving	Omschrijving
Bijlagen	1. Procedureel, 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 30 december 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van het huidige kantoorpand en het bouwen van gebouw met een (deels halfverdiepte) parkeerkelder, kantoorruimte (kantoor-zonder-baliefunctie) op de begane grond en mezzanine en op de daarboven gelegen verdiepingen 91 appartementen, Houthof, op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2010-0012602.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 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 horende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
2. het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
3. het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
4. het slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
5. het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);
6. het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, en d en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a, e en g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormt:

Toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, om af te wijken van artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Eindhoven (1958) en de op bijbehorende plankaart aangegeven rooilijnen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit bouwen aan artikel 2.10, eerste lid, voor activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12, voor activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13 en voor activiteit sloop, activiteit uitweg en activiteit kappen aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning.

Nog in te dienen gegevens

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

1. Bouwbesluit, constructie
 - Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen (in drievoud) en berekeningen (in tweevoud) moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
2. Bouwbesluit, bouwfysica
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische of installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten, wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.
3. Bouwbesluit, brandveiligheid
 - Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet er een programma van eisen tbv de brandmeldinstallatie van de parkeergarage, ter goedkeuring bij de gemeente Haarlem worden ingediend. Het programma van eisen moet voldoen aan het gestelde in de NEN 2535 uitgave 1996, NEN 2535/A1 uitgave 2002 en de NEN 2575 uitgave 2004.
 - Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden of de beoogde installatie tbv de ventilatie in de parkeergarage de ventilatiecapaciteit voldoet aan de eis van 10-voudige ventilatie zoals gesteld in de praktijkrichtlijn Ondergrondse parkeergebouwen.

4. Bouwbesluit, overig

Tekeningen en/of berekeningen van de hieronder genoemde onderdelen waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit dienen nog te worden ingediend. Uiterlijk drie weken voordat met de betreffende werkzaamheden wordt gestart kunnen deze stukken worden ingediend bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Er mag niet met de werkzaamheden worden gestart voordat de gegevens zijn goedgekeurd.

- Het ingedeelde kantoorgedeelte.
- Het glas dat wordt gebruikt als vloerafscheiding.
- Alle vloerafscheidingen langs de vloerranden dienen ten minste 1 meter hoog te zijn. Er mogen geen openingen aanwezig zijn die breder zijn dan 0,10 meter, ook mogen er geen opstapmogelijkheid aanwezig zijn tussen 0,20 en 0,70 meter boven de aanliggende vloer.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking (publicatie) door belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerp-besluit, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp-besluit naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep worden aangetekend bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen (uitsluitend) de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit die bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zijn aangebracht.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de 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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing (Afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw). Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
Afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1 PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 30 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

HBB Ontwikkeling B.V.
T.a.v. M.M.C. Rampen
Nijverheidsweg 39
2100 AL HEEMSTEDÉ

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het slopen van het huidige kantoorpand en het bouwen van gebouw met een (deels halfverdiepte) parkeerkelder, kantoorruimte (kantoor-zonder-baliefunctie) op de begane grond en mezzanine en op de daarboven gelegen verdiepingen 91 appartementen, Houthof, op het perceel Claus Sluterweg 125.

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

1. artikel 2.1 eerste lid sub a: het (ver)bouwen van een bouwwerk (**activiteit bouwen**);
2. artikel 2.1 eerste lid sub c: het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (**activiteit planologisch strijdig gebruik**);
3. artikel 2.1 eerste lid sub d: het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (**activiteit brandveilig gebruik**);
4. artikel 2.2 eerste lid sub a: het slopen van een bouwwerk (**activiteit sloop**);
5. artikel 2.2 eerste lid sub e: het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (**activiteit uitweg**);
6. artikel 2.2 eerste lid sub g: het vellen of doen vellen van een houtopstand (**activiteit kappen**);

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, artikel 2.4 eerste lid van de Wabo, 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, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. 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 een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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 aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 februari 2011. 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 ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage leggen en zienswijzen

Vanaf 12 augustus 2011 tot en met 4 oktober 2011 heeft een ontwerp van de deze beschikking, tezamen met alle relevante bijbehorende stukken, ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Negen personen en organisaties hebben – in elf brieven – schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht.

Voor een overzicht van de indieners van de zienswijzen, de ontvankelijk, (een samenvatting van) de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen en tot welke aanpassingen van het bouwplan respectievelijk de vergunningstekst en -voorwaarden deze geleid hebben, verwijzen wij naar de als bijlage 5 toegevoegde zienswijzennota.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5, eerste lid Bor jo. 2.12, eerste lid onder a. sub 3, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat het hiervoor aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld een exemplaar van de aanvraag toegezonden aan de gemeenteraad met het verzoek om te reageren.

Op 21 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Haarlem besloten een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen. De ontwerp-verklaring heeft – tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning – van 12 augustus tot en met 4 oktober 2011 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Voor de binnengekomen zienswijzen wordt hier verwezen naar hetgeen hierover onder ‘ter inzage leggen en zienswijzen’ is weergegeven.

Op 16 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Haarlem een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunningsaanvraag voor ‘Het Houthof’ (2012/33134).

Besluit vaststelling hogere waarden geluidhinder

Uit het akoestisch onderzoek dat door de aanvrager bij de aanvraag is ingediend, is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde Wet geluidshinder (Wgh) voor een aantal van de te bouwen appartementen wordt overschreden (maar niet de maximale waarde). In verband hiermee was het noodzakelijk om op grond van artikel 110a Wgh voor delen van het nieuw te bouwen gebouw een hogere waarde vanwege het verkeerslawaaï vast te stellen.

Het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden heeft van 6 januari tot en met 17 februari ter inzage gelegen, tezamen met alle bijbehorende relevante stukken. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het college heeft vervolgens op 12 juni 2012 besloten om de hogere geluidwaarden voor ‘Het Houthof’ vast te stellen (2012/212661).

Crisis- en Herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw is van toepassing. Dit betekent o.a. dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

BIJLAGE 2 VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moet altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).

Bouwveiligheidsplan

3. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend. Uit het bouwveiligheidsplan moet duidelijk blijken dat de vluchtmogelijkheden uit de omliggende bebouwing, in het bijzonder aan de achterzijde van het naastgelegen pand (Serviceflat Kinheim) ten alle tijden worden gewaarborgd.

Een bouwveiligheidsplan bevat de volgende onderdelen en gegevens:

- a. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan.
- d. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.

Bebouwingsgrenzen

4. De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 5115115.
5. Er mag niet op de riolering gebouwd worden; deze dient u om te leggen.

Grondwaterstand

6. De bouwactiviteiten mogen niet tot nadelige gevolgen leiden met betrekking tot de grondwaterstand binnen en in de omgeving van het projectgebied.
 - a. In verband hiermee dient u ruimschoots voor de start van de bouwactiviteiten, bemalingsadvies en geotechnisch onderzoek te laten verrichten naar :

-
- de directe en indirecte effecten van de aanleg (grondwaterbemaling) van de parkeerkelder en halfverdiepte parkeerlaag. Het bemalingsadvies moet primair inzicht geven in de te verwachten grondwaterstandsverlagingen als gevolg van de noodzakelijke grondwaterbemaling en de daarmee samenhangende veranderingen in grondwaterstroming. Tot de onderzoeksresultaten behoren:
 - 1) verwachte grondwaterstandsverlagingen a.g.v. de bemaling (het zgn. bemalingsadvies).
 - 2) Indien van toepassing: beoordeling aantasting van houten paalfunderingen onder woningen a.g.v. te lage grondwaterstanden (indirect effect: potentiële paalrot).
 - 3) Indien van toepassing : inschatting en beoordeling van het aantrekken van eventuele grondwaterverontreinigingen (indirect effect).
 - 4) zettingen van de grond a.g.v. de bemaling en daaruit voortvloeiende schade aan woningen (geotechnisch onderzoek; indirect effect).
 - de directe en indirecte grondwaterhydrologische effecten van de aanwezigheid van alle ondergrondse constructies (voornamelijk de parkeerkelder en halfverdiepte parkeerlaag) op de grondwaterstroming, na aanleg / afsluiting van het project. Tot de onderzoeksresultaten behoren:
 - 1) Mogelijke grondwateropstuwing en grondwaterstandverhogingen aan de bovenstroomse kant.
 - 2) Effecten van grondwaterstandverhogingen op woningen en openbare ruimte (ongewenste vernatting).
 - 3) Maatregelen om ongewenste grondwaterstandverhogingen tegen te gaan.
 - b. De uitkomsten van dit onderzoek dient u minimaal 6 weken voor de start van de werkzaamheden ter overleg en goedkeuring aan de gemeente voor te leggen.
 - c. Ten behoeve van het geotechnisch onderzoek zijn sonderingen (waarvan minimaal 50% met wrijvingsgetal) en boringen nodig binnen de geohydrologische invloedssfeer van het project.
 - d. Indien blijkt uit de sonderingen en boringen dat kans op zetting bestaat, dienen, binnen de geohydrologische invloedssfeer, zakbakens en meetbouten aan woningen te worden aangebracht om eventuele zakking van huizen te bemeten. Na aanvang van de bemaling dienen deze meetbouten en zakbakens de eerste maand minimaal wekelijks te worden bemeten, mogelijk de eerste week/weken frequenter, dit naar inzicht van de geotechnici en het advies bij het geotechnisch onderzoek.
 - e. Er moeten binnen de grondwaterhydrologische invloedssfeer, ook buiten het projectgebied, peilbuizen aangebracht worden, waarmee tijdens de uitvoering de grondwaterstand te allen tijde gemonitord kan worden. Deze peilbuizen dienen de eerste maand, vanaf aanvang van de bemaling elke dag bemeten te worden. Daarna, na het bereiken van een “hydrologisch evenwicht” (verwaarloosbare grondwaterstandsval), volstaat een meetfrequentie van eens per week.
 - f. Na afloop van de bouwactiviteiten dient u middels onderzoek het verloop van de grondwaterstanden te evalueren en deze gegevens aan de gemeente kenbaar te maken.

Bouwbesluit, constructie

7. Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen (in drievoud) en berekeningen (in tweevoud) moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning. Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

Bouwbesluit, bouwfysica

8. Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische of installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten, wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.
9. Alle opmerkingen uit het rapport van LBP Slight beoordeling bouwbesluit met kenmerk R045352aa0.jb van datum 29 december 2010 moeten worden verwerkt op de tekeningen.

Bouwbesluit, brandveiligheid

10. Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet er een programma van eisen tbv de brandmeldinstallatie van de parkeergarage, ter goedkeuring bij de gemeente Haarlem worden ingediend. Het programma van eisen moet voldoen aan het gestelde in de NEN 2535 uitgave 1996, NEN 2535/A1 uitgave 2002 en de NEN 2575 uitgave 2004.
11. Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden of de beoogde installatie tbv de ventilatie in de parkeergarage de ventilatiecapaciteit voldoet aan de eis van 10-voudige ventilatie zoals gesteld in de praktijkrichtlijn Ondergrondse parkeergebouwen.

Bouwbesluit, overigen

12. Tekeningen en/of berekeningen van de hieronder genoemde onderdelen waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit dienen nog te worden ingediend. Uiterlijk drie weken voordat met de betreffende werkzaamheden wordt gestart kunnen deze stukken worden ingediend bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
 - Er mag niet met de werkzaamheden worden gestart voordat de gegevens zijn goedgekeurd.
 - Het ingedeelde kantoorgedeelte.
 - Het glas dat wordt gebruikt als vloerafscheiding.
 - Alle vloerafscheidingen langs de vloerranden dienen ten minste 1 meter hoog te zijn. Er mogen geen openingen aanwezig zijn die breder zijn dan 0,10 meter, ook mogen er geen opstapmogelijkheid aanwezig zijn tussen 0,20 en 0,70 meter boven de aanliggende vloer.
13. De ramen en privacyschermen (min. 1,80m) grenzend aan de westzijde van het perceel (de westzijde van de meest westelijke toren), moeten worden uitgevoerd in ondoorzichtig glas.
14. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaaï van de gemeente Haarlem.
15. De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
16. 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.

17. Het bouwwerk mag niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
18. Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
2. Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden. De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023 5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van de Monumentenwet 1988 van toepassing.
3. Voor de begane grond en de mezzanine geldt als toegestane gebruik 'kantoor zonder baliefunctie' en voor de daarboven gelegen functie 'wonen' (91 woningen).

Activiteit sloop

1. U dient uiterlijk drie weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden een geactualiseerd asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type B ter goedkeuring aan te bieden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
2. Het vervolg asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type B dient ter nadere goedkeuring te worden aangeboden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
3. Asbesthoudende materialen in de risicoklasse 2 en 3 moeten verwijderd worden door een deskundig bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met een SC-530 Procescertificaat Asbestverwijdering, voor asbesthoudende materialen in de risicoklasse 1 is dit aan te bevelen.
4. Voordat u begint met de asbestverwijderingswerkzaamheden moet u het werkplan volgens SC-530 bijlage G en een V&G plan overeenkomstig het Arbeidsomstandighedenbesluit ter nadere goedkeuring aanbieden aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
5. De houder van de vergunning stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
6. Het is verboden het gebouw (gedeeltelijk) te slopen voordat alle aanwezige asbesthoudende materialen zijn verwijderd en op de locatie een eindcontrole als bedoeld in artikel 9 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is uitgevoerd door een hiertoe geaccrediteerde onafhankelijke inspectie-instelling.
7. Een kopie van de certificaten, eindbeoordeling, vrijgeving, ter beschikking gesteld aan de vergunninghouder, moet u ter kennisname toezenden aan het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
8. Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloopterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:
 - a. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL:Stcr. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);
 - b. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
 - c. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - d. met PAKS verontreinigde materialen;
 - e. asfalt;
 - f. dakgrind;
 - g. overig afval.Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.

- 9 Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
- 10 Indien u voor of bij het slopen gebruik maakt van een mobiele puinbreker dan moet u dat melden bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning, postbus 511, 2003 PB Haarlem
- 11 Vooruitlopend op het slopen, zal naar alle waarschijnlijkheid de bestaande bebouwing gedurende een nog onbepaalde tijd leeg blijven staan. Leegstaande en dichtgezette gebouwen kunnen criminaliteit of verstoring van de openbare orde teweeg brengen. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen vragen we u de tijd tussen het niet meer gebruiken en het daadwerkelijke slopen van het gebouw zo kort mogelijk te houden.
- 12 Gedurende de periode dat het bouwwerk niet meer wordt gebruikt blijft de aanvrager verantwoordelijk voor de staat van het bouwwerk en het omliggende terrein.
- 13 De aanvang van de werkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
- 14 De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).

Activiteit uitweg

1. De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
2. De aanvang van de aanlegwerkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van de uitweg moet uiterlijk twee dagen daarvoor gemeld worden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
3. Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van de uitweg moet gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
4. Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder.
5. Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
6. De uitweg mag pas worden gerealiseerd nadat alle bouwactiviteiten op het perceel zijn uitgevoerd.
7. De uitrit uit de parkeergarage moet aan de binnenzijde voorzien worden van spiegels, die duidelijk zicht geven op het aankomend verkeer.
8. Bij de uitrit uit de parkeergarage moet aan de buitenzijde voorzien worden van een lichtsignaal, welke reageert op het opengaan van de speedgate bij het uitrijden van de garage.
9. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
10. De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.

-
11. De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van de Claus Sluterweg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
 12. De waterafvoer van het perceel mag niet plaatsvinden via de uitweg.
 13. Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
 14. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
 15. Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
 16. Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
 17. Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
 18. Met betrekking tot de te gebruiken verhardingsmaterialen geldt hetgeen is vastgelegd in het voor dit bouwplan opgestelde Programma van Eisen voor de openbare ruimte. Minimaal drie weken voor aanvang van deze werkzaamheden dient de aanvrager de toe te passen materialen ter goedkeuring voor te leggen aan de dagelijks beheerder, afdeling Dagelijks Beheer & Techniek (Wijkzaken).
 19. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem verleent de vergunning met als doel de weg als uitweg te gebruiken;
 20. De vergunning wordt ingetrokken op het moment dat de uitweg niet meer in gebruik is om de reden waarvoor de vergunning is aangevraagd;
 21. De vergunning vervalt volgens artikel 16 van de genoemde verordening, als van de vergunning niet binnen maximaal één jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt.
 22. Als de vergunning wordt ingetrokken (zie 2) of vervalt (zie 3) heeft de aanvrager geen aanspraak op restitutie van de betaalde leges voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag;
 23. De uitweg blijft te allen tijde eigendom van de gemeente Haarlem en openbaar toegankelijk;
 24. De vergunninghouder of een derde namens hem, mag geen veranderingen of wijzigingen aan de uitweg aanbrengen;
 25. De vergunninghouder is verplicht relevante wijzigingen in de persoonlijke, juridische of feitelijke situatie door te geven;
 26. Schadevergoeding aan de vergunninghouder is niet mogelijk, behalve gevallen waarin de wet voorziet of waarin anders beslist is door het college;
 27. De gemeente is opdrachtgever voor de aanleg van de uitweg.

Activiteit kappen

1. De vergunninghouder of degene die de rooiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
2. Binnen drie jaar na aanvang van de werkzaamheden moet de herplant van 16 bomen , soorten in overleg met Beleid OGV en de boomspecialist, in handelsmaat 20-25 op locatie Claus Sluterweg 125, volgens herplantplan 'nieuwe situatie', d.d. 23 mei 2011 door van Dam en partners architecten;
3. De vergunning vervalt volgens artikel 8 van de bomenverordening, indien daarvan niet binnen maximaal drie jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt;
4. De Flora- en Faunawet verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald,

weggenomen of verstoord (artikel 10). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. In dit kader wijzen wij er nadrukkelijk op dat tussen 15 maart en 15 juli - het broedseizoen – veel vogels nestelen, maar ook gedurende de rest van het jaar moet u zorgvuldig handelen. Voor de kap van bomen waarin vleermuizen verblijven is toestemming nodig van het ministerie van LNV;

5. De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft het recht bomen voor aanvang van de kap op aanwezigheid van nesten e.d. te (laten) controleren.
6. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Haarlem als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op het eerste verzoek worden vergoed.

Activiteit brandveilig gebruik

1. Met het oog op brandveilig gebruik van de Claus Sluterweg 125, bouwplan het Houthof, moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.
2. Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met dit besluit en de bijbehorende gewaarmerkte stukken.
3. De vergunning kunt u alleen gebruiken indien u de bovenstaande voorwaarden en de voorschriften uit het gebruiksbesluit naleeft.

BIJLAGE 3 OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag

Activiteit (ver)bouwen

INLEIDING

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

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het uitbreidingsplan Eindhoven, geldt als bestemmingsplan. Dit uitbreidingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1958 onder nummer 23 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 26 november 1958 onder nummer 392.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming Bijzondere gebouwen, gemerkt B. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het uitbreidingsplan Eindhoven opgenomen regels inzake de afwijking (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 1 Wabo), of
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 2), of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12 eerste lid sub a onder 3 Wabo).

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de “activiteit planologisch strijdig gebruik” van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de “activiteit planologisch strijdig gebruik” van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, tweede lid en 2.12, eerste lid onder a sub 3 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Dit omdat het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit/CWM positief is. Het advies luidt als volgt:

‘Akkoord nu gelet op inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw, verschijningsvorm, detaillering en voorlopig materiaal- en kleurgebruik het plan in overeenstemming is met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Haarlemmerhout, onder voorwaarde van nog ter beoordeling voor te leggen bemonstering van de definitieve materialisering en kleurstelling en een bescheiden gevelaanpassing van een iets meer open te werken hoekoplossing waardoor een consequentere doorwerking van de gevelstructuur op de begane grond verkregen wordt van het meest westelijk gelegen bouwdeel.’

Hieruit blijkt dat de activiteit niet in strijd is met de welstandscriteria zoals neergelegd in de Haarlemse Welstands- en Monumentennota.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet niet geheel aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. In verband hiermee zijn de voorwaarden opgenomen, zoals weergegeven in het besluit.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

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

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het uitbreidingsplan Eindhoven, geldt als bestemmingsplan. Dit uitbreidingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1958 onder nummer 23 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 26 november 1958 onder nummer 392.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming Bijzondere gebouwen, gemerkt B. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 11 van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 12 eerste lid sub a onder 3 Wabo). Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij samenvattend het volgende op:

Wij hebben de aangevraagde activiteit voor een stedenbouwkundig advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie voorgelegd. Het advies luidt als volgt:

‘Functioneel

De functionele invulling van de nieuwbouw kent een aanpassing ten opzichte van de huidige bebouwing, namelijk van een enkelvoudige kantoorfunctie naar een woonfunctie met kantoor/commerciële functies in de plint. De woonfunctie past goed in de omgeving, die voornamelijk een woonfunctie bevat, met enkele maatschappelijke functies langs de Westelijke Randweg. Dit betekent een verrijking voor het gebied, met een verlevendiging voor de omgeving.

Straatbeeld

Het straatbeeld vanaf de Westelijke Randweg, de Wagenweg en de Zandvoorter Allee verbetert ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwbouw heeft een hogere kwaliteit in uitstraling en het parkeren wordt geheel uit zicht georganiseerd. De grotere bouwhoogte ten opzichte van de huidige bebouwing sluit goed aan op de omgeving en overschrijdt de hoogte van het hoogste gebouw uit de omgeving (de Elan woonflat) niet.

Uitstraling

Ter beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Bezinning

Het voorgestelde volume van de nieuwbouw is groter dan de bestaande bebouwing. Echter is uit de door de aanvrager aangeleverde bezonningsstudie gebleken dat schaduwwerking zich overdag voornamelijk richt op de Westelijke Randweg en in de avonduren op de Herenweg. De voorgestelde nieuwbouw werpt geen onevenredig grotere schaduw op de omgeving in vergelijking met de bestaande bebouwing.

Schaal

De voorgestelde nieuwbouw betekent een forse toename in schaal ten opzichte van de bestaande bebouwing. De markante locatie aan de kruising Westelijke Randweg-Wagenweg kan een dusdanige schaalvergroting goed hebben. De schaalvergroting is op de plek en door de architectuur ons inziens zeer aanvaardbaar. De nieuwbouw beoogt een landmark te vormen op de locatie, met een gevarieerd gevelbeeld, waarbij verschuivingen in de rooilijn zorgen voor optische onderbrekingen in de gevel.

Het huidige kantoorpand staat grotendeels leeg en presenteert zich nadrukkelijk als één element naar haar omgeving, in tegenstelling tot de voorgestelde nieuwbouw, die met optische onderbrekingen zich in meerdere elementen presenteert. Het gebouw oogt daardoor niet massaal, en biedt een speels, aantrekkelijk beeld voor de omgeving.

Met de toevoeging van de functie wonen en kantoor in de plint(funciemenging), biedt de nieuwbouw een levendiger straatbeeld met een positieve uitwerking op de (sociale) veiligheid.

Privacy

Er is sprake van een lichte achteruitgang in privacy voor de omgeving, vanwege de vergroting van het bouwvolume en de aanpassing van de functie van het gebouw van kantoor naar wonen en kantoorfuncties. Dit houdt in dat vanuit de nieuwbouw de gebruikers niet alleen overdag (zoals in de huidige situatie het geval is), maar ook 's avonds zicht hebben op de omgeving. De kwaliteitsverbetering van de nieuwbouw in de zin van organisatie (naar buiten gekeerd), buitenruimte, parkeerfaciliteiten en architectuur wegen ons inziens echter op tegen een lichte teruggang in privacy.

De locatie ligt daarnaast in een stedelijke omgeving. In een zodanig verdicht gebied is een licht verlies van privacy derhalve aanvaardbaar.

Bebouwd onbebouwd oppervlak

De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak verandert in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie wordt een groter percentage van het perceel bebouwd dan in de huidige situatie. Daar staat tegenover dat momenteel al het parkeren op maaiveld in het zicht plaatsvindt. In de nieuwe situatie wordt het parkeren (half)ondergronds en uit zicht opgelost. Op het dak van de parkeergarage wordt een tuin aangelegd met een minimaal 70% groene invulling en enkele bomen, zoals in de randvoorwaarden is omschreven. Hiermee wordt ons inziens de vergroting van het bebouwd oppervlak ruimschoots gecompenseerd.'

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 bij deze beschikking.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De aanvraag voldoet aan de door de raad op 10 maart 2011 vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125 (2011/2746).

Zienswijzen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd conform artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerp-besluit heeft ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. In totaal negen personen/organisaties hebben schriftelijk zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning / ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Voor de ingediende zienswijzen en de reacties daarop wordt hier verwezen naar de zienswijzennota (bijlage 5).

Hetgeen in de zienswijzen naar voren is gebracht, leidt niet tot de conclusie dat het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Wel hebben de zienswijzen – voor zover deze gegrond waren – op de volgende punten geleid tot wijzigingen en aanvullingen van het project cq. de vergunningstekst:

- de ramen aan de westzijde van de westelijke toren van Het Houthof worden voorzien van ondoorzichtig glas en zijn niet te openen;
- aan de vergunningsvoorwaarden wordt toegevoegd de voorwaarde dat de aanvrager de bereikbaarheid/buikbaarheid van de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim ook tijdens de bouw gegarandeerd blijft;
- de vergunningsvoorwaarden met betrekking tot het garanderen van de grondwaterstand zijn aangescherpt;
- het windhinderonderzoek is geüpdate met de juiste bouwhoogtes;
- daarnaast zal het welstandsadvies van een korte toelichting worden voorzien.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 eerste lid Bor jo. 2.12 eerste lid onder a. sub 3, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat het hiervoor aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 16 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Haarlem een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunningsaanvraag voor 'Het Houthof' (2012/33134).

Collegenota Omgevingsvergunning Het Houthof

Voor het overige wordt hier verwezen naar de overwegingen en motivering, welke is opgenomen in de collegenota 'Omgevingsvergunning Het Houthof (2012/211502)', die hier als ingelast moeten worden beschouwd.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere sloopwerkzaamheden, heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De werkzaamheid voldoet aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit slopen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem (nummer 34/ 15 januari 2010) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit uitweg geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

Activiteit kappen

INLEIDING

De omgevingsvergunning (voor de activiteit kappen) moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan het in de Bomenverordening Haarlem 2008 gestelde toetsingskader. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit kappen voldoet aan de genoemde Bomenverordening Haarlem 2008. De houtopstand heeft geen of beperkte waarde vanuit het oogpunt van natuur, milieu, landschap, stads-/dorpsschoon, cultuurhistorie en/of recreatief gebruik. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het vellen of doen vellen van een houtopstand zijn er ten aanzien van de aangevraagde de activiteit kappen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Het ingediende plan met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van de Claus Sluterweg 125, het bouwplan het Houthof, is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het bouwbesluit, het besluit brandveiligheid gebruik bouwwerken en de Haarlemse bouwverordening.

Het brandtechnisch advies van de 'Brandweer Kennemerland is [positief/negatief]

Mede gelet op dit advies achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk [wel/niet] voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteiten/werkzaamheden [wel/geen] redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

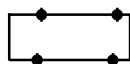
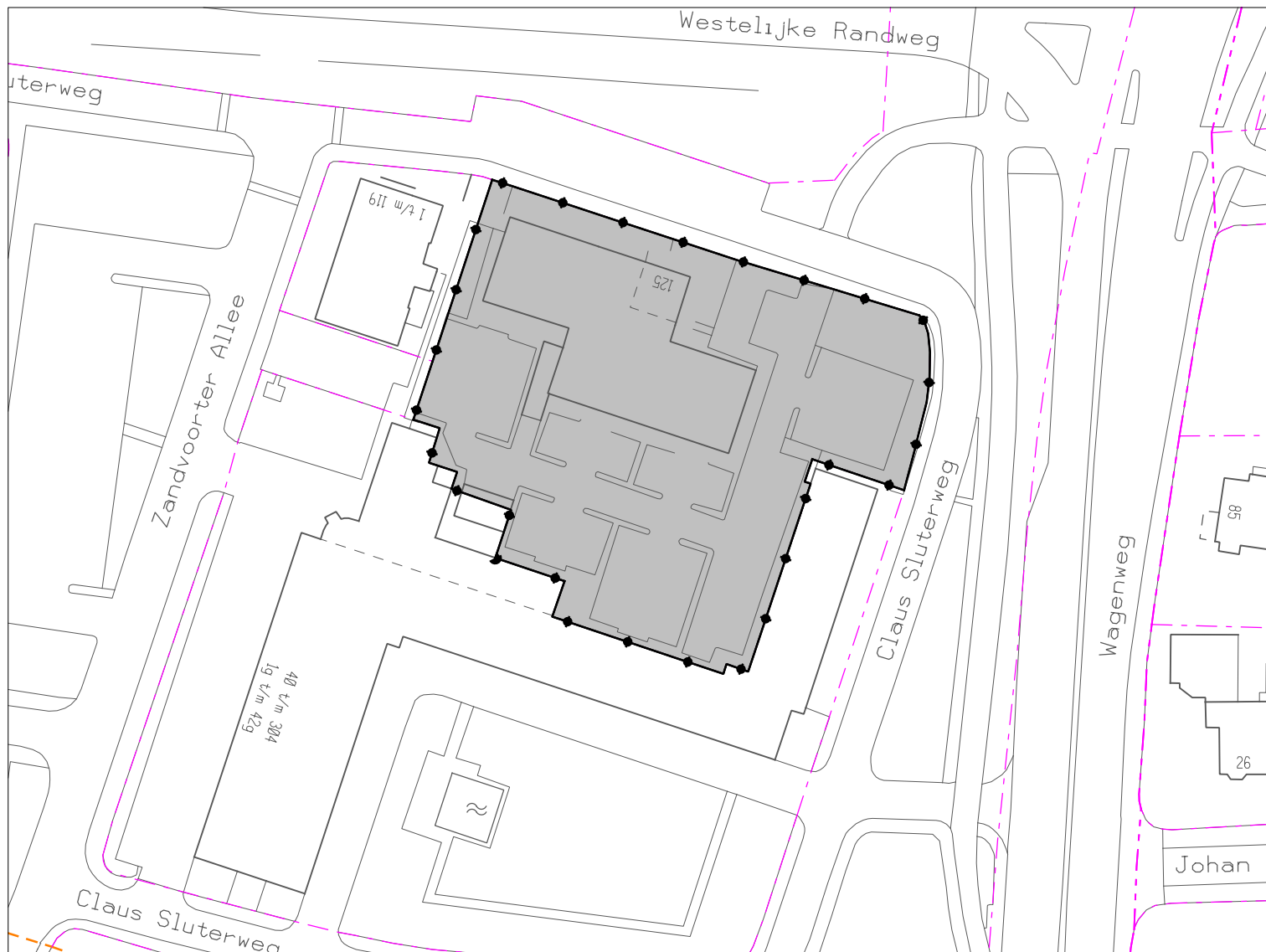
Besluitvorming

- a. Collegenota Omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (2012/211502).
- b. Zienwijnzennota, behorend bij bovengenoemde collegenota en dit besluit.
- c. Besluitvlak.
- d. Raadsstuk Verklaring van geen bedenkingen ‘Het houthof’ (2012/33134).
- e. Collegenota Besluit hogere waarden geluidhinder ‘Het Houthof’ (2012/212661).

Ingediend door aanvrager

1. Aanvraagformulier d.d. 30 december 2010;
2. Aanvullend aanvraagformulier d.d. 23 februari 2011;
3. Tekening ‘bestaande situatie’, tek.nr BA 0.01, d.d. 24 december 2010;
4. Tekening ‘nieuwe situatie’, tek.nr BA 0.02, d.d. 27 juni 2011
5. Tekening ‘plattegrond parkeergarage –2’, tek.nr BA 1.-2, d.d. 27 juni 2011;
6. Tekening ‘plattegrond parkeergarage –1’, tek.nr BA 1.-1, d.d. 27 juni 2011;
7. Tekening ‘plattegrond begane grond’, tek.nr BA 1.00, d.d. 27 juni 2011;
8. Tekening ‘plattegrond mezzanine’, tek.nr BA 1.01, d.d. 27 juni 2011;
9. Tekening ‘plattegrond 1^e verdieping’, tek.nr BA 1.02, d.d. 15 juni 2012;
10. Tekening ‘plattegrond 2^e t/m 4^e verdieping’, tek.nr BA 1.03, 15 juni 2012;
11. Tekening ‘plattegrond 5^e en 6^e verdieping’, tek.nr BA 1.04, d.d. 15 juni 2012;
12. Tekening ‘plattegrond 7^e verdieping’, tek.nr BA 1.05, d.d. 15 juni 2012;
13. Tekening ‘plattegrond 8^e verdieping’, tek.nr BA 1.06, d.d. 23 december 2011;
14. Tekening ‘plattegrond 9^e verdieping’, tek.nr BA 1.07, d.d. 27 juni 2011;
15. Tekening ‘plattegrond 10^e verdieping’, tek.nr BA 1.08, d.d. 27 juni 2011;
16. Tekening ‘plattegrond 11^e verdieping’, tek.nr BA 1.09, d.d. 27 juni 2011;
17. Tekening ‘plattegrond 12^e verdieping’, tek.nr BA 1.10, d.d. 27 juni 2011;
18. Tekening ‘plattegrond 13^e verdieping’, tek.nr BA 1.11, d.d. 27 juni 2011;
19. Tekening ‘dak aanzicht’, tek.nr BA 1.12, d.d. 27 juni 2011;
20. Tekening ‘noordgevel’, tek.nr BA 2.01, d.d. 27 juni 2011;
21. Tekening ‘oostgevel’, tek.nr BA 2.02, d.d. 27 juni 2011;
22. Tekening ‘zuidgevel’, tek.nr BA 2.03, d.d. 24 december 2010;
23. Tekening ‘westgevel’, tek.nr BA 2.04, d.d. 15 juni 2012;
24. Tekening ‘doorsnede AA’, tek.nr BA 3.01, d.d. 27 juni 2011;
25. Tekening ‘doorsnede BB’, tek.nr BA 3.02, d.d. 27 juni 2011;
26. Tekening ‘fragment prefab betonscherm met balustrade’, tek.nr BA 4.01, d.d. 27 juni 2011;
27. Tekening ‘fragment betonscherm met metselwerk’, tek.nr BA 4.02, d.d. 27 juni 2011;
28. Tekening ‘principe detaillering’, tek.nr BA 5.01, d.d. 9 februari 2011;
29. Tekening ‘woningaantal en gebruiksoppervlak’, tek.nr BA 7.01, d.d. 9 februari 2011;
30. Tekening ‘woningtype’, tek.nr BA 8.01, d.d. 27 juni 2011 en wijziging ‘woningtype’ d.d. 23 december 2011;
31. Constructietekening ‘definitief constructief ontwerp’, tek.nr 2010128do001, d.d. 17 december 2010 en wijziging ‘definitief constructief ontwerp (fundering)’ d.d. 16 december 2011;
32. Constructietekening ‘ontwerpstadium’, tek.nr 2010128do003, d.d. 17 december 2010;
33. Verkennend bodemonderzoek, documentnr 258535.1, d.d. 20 februari 2009;
34. Groentoets, documentnr 10A205 HBB, d.d. 2 december 2010 en wijziging d.d. 4 april 2012;
35. Herplanting boombestand, d.d. mei 2011
36. Verkeersonderzoek, documentnr AD2920-001.001, d.d. 15 december 2010;
37. Quicksan Flora en Fauna, documentnr 10.059, d.d. 31 augustus 2010;
38. Windhinderonderzoek, documentnr B.2010.0838.01.R002, d.d. 21 oktober 2011;

-
39. Archeologisch bureauonderzoek, documentnr 91044710, d.d. 1 december 2010;
 40. Archeologisch booronderzoek, documentnr 92099810, d.d. 21 december 2010 en locatie booronderzoeken;
 41. Verkeerslawaaï onderzoek, documentnr HL.AD2836.R01, d.d. 22 december 2010;
 42. Asbestinventarisatie onderzoek, documentnr 219629.7, d.d. 27 augustus 2001;
 43. BVO verdeling, documentnr 110221, d.d. 24 mei 2011;
 44. Uittrekstaat parkeerplaatsen, documentnr 110221, d.d. 21 februari 2011;
 45. Ruimtelijke onderbouwing, documentnr 211x04348.059670, d.d. 31 mei 2011 en e-mail inz. 3 tekstuele verbeteringen;
 46. Zonnestudie januari / maart / september, d.d. januari 2011 en zonnestudie december, d.d. januari 2012
 47. Beoordeling Bouwbesluit, documentnr R045352aaA0.jb, d.d. 29 december 2010 en Beoordeling wijziging ontwerp, documentnr V045352aa.00001.ml01_003, d.d. 27 januari 2012;
 48. Funderingsadvies, documentnr S11.139-R1/AJJ, d.d. 11 juli 2011 en oriënterend funderingsadvies, documentnr S11.139-C1/AJJ, d.d. 6 december 2011;
 49. Sonderingen en boorstaten behorende bij S11.139-R1, d.d. 26 mei 2011;
 50. Brief inzake invloed kelder en damwand op grondwaterstand, documentnr S11.139-C1/HM,d.d. 14 juli 2011;



Besluitgrens "Omgevingsvergunning Het Houthof"

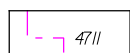


Besluitvlak

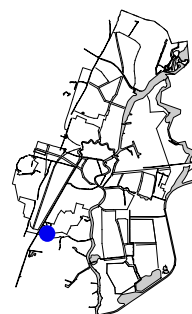
Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



Locatie van het objectgebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Het Houthof



Haarlem

planfase :	concept	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	---------	----------------	-----------------

datum :	31-01-2011
---------	------------

schaal :	1 : 1000
----------	----------

formaat :	A4
-----------	----

IMRO-norm :	2008
-------------	------

projectleider :	A.K.
-----------------	------

getekend :	M.H.
------------	------

gecontroleerd :	E.L.
-----------------	------

IMRO-idn :

NL.IMRO.0392.OV4080001-0001

ZIENSWIJZENNOTA

OMGEVINGSVERGUNNING ‘HET HOUTHOF’

Bijlage C bij de collegenota Omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (2012/211502)

Bijlage 5 bij de Omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (2010 – 0012602)

Inhoudsopgave zienswijzennota omgevingsvergunning ‘Het Houthof’

1. Inleiding.....	3
1.1 Verloop van de vergunningsprocedure tot nu toe	3
1.2 Overzicht ingediende zienswijzen	3
1.3 Het vervolg van de procedure	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Algemeen	5
2.1.1 Vaststelling ruimtelijke randvoorwaarden en de omgevingsvergunningsprocedure	5
2.1.2 Het verkeer in de wijk en het bouwplan	6
2.1.3 De situatie tussen Het Houthof en de Serviceflat Kinheim	7
2.2 Zienswijze nr. 1	10
2.3 Zienswijze nr. 2	12
2.4 Zienswijze nr. 3	19
2.5 Zienswijze nr. 4	24
2.6 Zienswijze nr. 5	35
2.7 Zienswijze nr. 6	36
2.8 Zienswijze nr. 7	38
2.9 Zienswijze nr. 8	41
2.10 Zienswijze nr. 9	43
Bijlagen.....	44
1. <i>Positie bebouwing Het Houthof t.o.v. de Serviceflat Kinheim en Elan</i>	
2. <i>Situatie achterterrein Het Houthof t.o.v. Serviceflat Kinheim</i>	

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota behoort bij het besluit over de (definitieve) vaststelling van de omgevingsvergunning voor 'Het Houthof', Claus Sluterweg 125 te Haarlem.

Leeswijzer

De zienswijzennota bestaat uit twee delen. Het eerste hoofdstuk bevat een korte beschrijving van het verloop van de omgevingsvergunningsprocedure tot nu toe en het vervolg van de procedure. Daarnaast een overzicht van de (indieners van de) zienswijzen.

In het tweede hoofdstuk wordt eerst een aantal in de zienswijzen herhaaldelijk terugkerende onderwerpen nader toegelicht. Vervolgens worden per indiener de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien en wordt aangegeven of, en zo ja: op welk punt, de zienswijzen tot wijzigingen hebben geleid.

1.1 Verloop van de vergunningsprocedure tot nu toe

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw, 'Het Houthof', met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op dit perceel te slopen.

Het bouwplan is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven - wijziging 2, gedeelten 1 en 2' uit 1958. Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.27 Wabo is bepaald dat het college de omgevingsvergunning slechts kan verlenen, nadat de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125 vastgesteld (2010/2746). Deze randvoorwaarden vormen een van de toetsingskaders voor de bovenbedoelde vergunningsaanvraag. Het college heeft daarom met de inhoudelijke afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag gewacht tot na de vaststelling van deze randvoorwaarden. Na binnenkomst van de aanvraag op 30 december 2010 heeft de aanvrager de aanvraag op verzoek van de gemeente eerst op een aantal punten nader aangevuld en onderbouwd. Vervolgens is de aanvraag – inclusief alle bijbehorende documenten – ter advisering voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen en aan de (externe) vooroverlegpartners.

Het college heeft op 21 juni 2011 de ontwerp-omgevingsvergunning voor 'Het Houthof' voor inspraak vrijgegeven (2011/112032). Op 4 juli 2011 is er een informatieavond voor omwonenden gehouden. De gemeenteraad heeft op 21 juli 2011 de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor inspraak vrijgegeven (2011/112029). De ontwerp-omgevingsvergunning 'Het Houthof' / Claus Sluterweg 125 heeft, tezamen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en alle bijbehorende stukken, van 12 augustus 2011 tot en met 4 oktober 2011 ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is mededeling gedaan in de Stadskrant, de Staatscourant en een lokale Heemsteedse krant. De omwonenden hebben daarnaast begin augustus een informatiebrief ontvangen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk en mondeling zienswijzen indienen.

1.2 Overzicht ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal elf brieven met zienswijzen ontvangen. Twee van deze brieven bevatten een aanvulling op de door deze personen al ingediende zienswijzen. Negen (groepen van) personen en

organisaties hebben dus zienswijzen kenbaar gemaakt. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te dienen.

Tien van de brieven met zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen. Eén van de brieven met zienswijzen is ruimschoots buiten de termijn ontvangen en is daarmee niet-ontvankelijk.

Overzicht ingediende zienswijzen

NR	NAAM	ADRES	DATUM
1	Omwonende	Heemstede	12 augustus 2011 16 augustus 2011
2	De V.V.E. Serviceflat Kinheim	Haarlem	22 september 2011
3	Twee bewoners Serviceflat Kinheim	Haarlem	26 september 2011 3 oktober 2011
4	Bewoner Serviceflat Kinheim	Haarlem	28 september 2011
5	Omwonende	Heemstede	28 september 2011
6	Drie omwonenden	Heemstede	30 september 2011
7	Wijkraad Bosch en Vaart	Haarlem	3 oktober 2011
8	Elan Wonen	Haarlem	4 oktober 2011
9	Omwonende (zienswijzen buiten de termijn ontvangen)	Heemstede	25 oktober 2011

1.3 Het vervolg van de procedure

Alvorens het college als bevoegd gezag een besluit kan nemen over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning voor 'Het houthof', moet de raad eerst besluiten over het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. De raad mag de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ter informatie zendt het college de zienswijzennota als bijlage bij het raadsstuk mee aan de raad.

De raad heeft op 16 mei 2012 de verklaring van geen bedenkingen afgegeven (2012/33134). Aansluitend kan het college nu de omgevingsvergunning verlenen (2012/211502).

Het besluit wordt bekend gemaakt in de Stadskrant en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen ontvangen per brief met informatie over de vaststelling. Zij kunnen – voor zover zij belanghebbenden zijn – vervolgens beroep indienen bij de Rechtbank.

Op deze omgevingsvergunningsprocedure is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

2. Zienswijzen

De zienswijzen vertonen met betrekking tot een aantal onderwerpen een grote overlap: (I) het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden en de keuze voor een omgevingsvergunning, (II) het verkeer en (III) de situatie tussen Het Houthof en Kinheim zijn meermaals terugkerende onderwerpen. In verband hiermee wordt hieronder eerst op deze onderwerpen een algemene toelichting gegeven. In de reacties op de zienswijzen wordt op een aantal punten terugverwezen naar deze algemene toelichting.

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de zienswijzen per indiener – samengevat – weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijze is telkens **vet** weergegeven, de reactie op de zienswijze staat er direct onder. Onderaan de zienswijze staat of, en zo ja: op welk punt, de zienswijze tot wijzigingen in de vergunning cq. het bouwplan heeft geleid. De volgorde en nummering van behandeling van de zienswijzen corresponderen met de volgorde en nummers in het overzicht van de zienswijzen-brieven zoals weergegeven onder hoofdstuk 1.2.

2.1 Algemeen

Daar waar in de reacties op de zienswijzen onder hoofdstuk 2.2 tot en met 2.10 wordt terugverwezen naar hetgeen hierna in de subhoofdstukken 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3 is opgenomen, moet de tekst van het subhoofdstuk als ingelast in de beantwoording van de zienswijze worden beschouwd.

2.1.1 Vaststelling ruimtelijke randvoorwaarden en de omgevingsvergunningsprocedure

Voorgeschiedenis

In 2008 en 2009 heeft de eigenaar van het perceel Claus Sluterweg contact gezocht met de gemeente, in verband met herontwikkeling van het perceel. Het huidige kantoorgebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, heeft al jaren met forse leegstand te kampen en is daardoor verliesgevend. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden. De gemeente heeft de ontwikkelaar aanvankelijk verzocht om met een vergunningsaanvraag te wachten op de nieuw gebiedsvisie voor deze wijk, die met een half jaar gereed zou zijn. Deze gebiedsvisie is er destijds niet gekomen. Er was op dat moment ook geen bestemmingsplan in procedure. Desondanks heeft de gemeente gemeend ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit perceel op te moeten stellen, waarmee de ontwikkelaar rekening moest houden. Daarbij is zowel naar de belangen van de aanvrager als naar de belangen van de omwonenden en de gemeente gekeken.

In de eerste helft van 2010 hebben diverse gesprekken met de ontwikkelaar plaatsgevonden over de ontwikkeling van Het Houthof. Daarbij is de ontwikkelaar gevraagd om de buurt en overige belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling van het bouwplan, omdat dit tot dat moment nog niet gebeurd was. De aanvrager heeft vervolgens een communicatieplan opgesteld. In het najaar van 2010 hebben drie informatie/participatiebijeenkomsten plaatsgevonden (22 september, 13 oktober en 23 november 2010). Daarnaast is er een internetraadpleging (voor de bewoners van Kinheim: schriftelijk) gehouden. De gemeente heeft bij de eerste twee bijeenkomsten geen actieve rol gehad, maar is wel aanwezig geweest. Op de derde avond heeft de gemeente een meer actieve rol gehad en is toegelicht hoe de procedure verder zou verlopen. Hetgeen op de avonden en in de raadpleging naar voren is gebracht is meegenomen bij het opstellen van de definitieve randvoorwaarden.

Op 30 december 2010 heeft de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwplan. Om de gemeenteraad niet voor een verrassing te stellen bij het behandelen van de verklaring van geen bedenkingen als onderdeel van de omgevingsvergunningsprocedure, zijn de ruimtelijke randvoorwaarden ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De inhoudelijke afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag is in verband hiermee pas gestart na besluitvorming door de raad. Op 10 maart 2011 heeft de raad ingestemd met de ruimtelijke randvoorwaarden.

Inspraak

Bij het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden heeft geen aparte inspraak plaatsgevonden. Op de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunningsprocedure is de inspraakprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Bij deze inspraakprocedure moet het ontwerp-besluit ten volle worden heroverwogen naar aanleiding van hetgeen in de zienswijzenperiode naar voren wordt gebracht over het bouwplan. Hetgeen in de zienswijzeperiode naar voren is gebracht betreft ook de ruimtelijke randvoorwaarden zelf. Ook de ruimtelijke randvoorwaarden worden dus op deze wijze betrokken in de heroverweging van het ontwerp-besluit.

Wabo-projectbesluit en (postzegel)bestemmingsplan

De omgevingsvergunningsprocedure op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo (Wabo-projectbesluit) is de opvolger van het projectbesluit onder de Wro en de oude artikel 19 lid 1 WRO procedure. De procedure komt vrijwel geheel overeen met een bestemmingsplanprocedure: er is sprake van vooroverleg met diverse rijksdiensten en andere overheden, het ontwerp-besluit staat voor inspraak open waarbij iedereen zienswijzen kan indienen, en de gemeenteraad heeft een beslissende stem via de verklaring van geen bedenkingen en krijgt de zienswijzen daarbij te zien.

Met de belangen van de omwonenden wordt in deze procedure zowel procedureel als inhoudelijk op gelijke wijze omgegaan als in een bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp-besluit staat open voor inspraak en de ingediende zienswijzen moeten betrokken worden bij de definitieve besluitvorming. Het enige verschil voor de omwonenden is dat zij met de omgevingsvergunningsprocedure in het geval van een beroepsprocedure eerst bij de rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Raad van State terecht komen, waar bij een bestemmingsplanprocedure rechtstreeks beroep bij de Raad van State open staan.

Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat als hier eerst een (postzegel)bestemmingsplanprocedure was gevolgd en vervolgens de vergunningsaanvraag was gedaan, de vergunningsaanvraag dan als een zogeheten 'gebonden beschikking' zou zijn afgehandeld. Het gaat dan puur om een zeer beperkt (bouwtechnisch) toetsingskader, zonder inspraak.

2.1.2 Het verkeer in de wijk en het bouwplan

In verband met de vergunningsaanvraag heeft de aanvrager een verkeersonderzoek laten opstellen door DHV. Uit het onderzoek blijkt dat het bouwplan niet leidt tot relevante toename van het aantal verkeersbewegingen of parkeerdruk. De verkeersintensiteit en de parkeerdruk zijn en blijven aanvaardbaar. Het plan zelf leidt dus niet tot een relevante verslechtering van de huidige situatie. Gelet op het bovenstaande is het bouwplan voor wat betreft het aspect verkeer derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede wordt hier nog gemeld dat de gemeente Heemstede begin 2011 opdracht heeft gegeven tot een eigen verkeersonderzoek, uitgevoerd door Oranjewoud. Dit uitkomsten van dit onderzoek onderschrijven de conclusies van het rapport van DHV.

In het voortraject is gebleken dat een deel van de inwoners van de wijk een verkeersprobleem ervaart. Gelet op de gevoelens die er in de wijk leven inzake de verkeersproblematiek hebben er op 10 oktober en 24 november 2011 overleggen plaatsgevonden met een groep vertegenwoordigers uit de wijk, waaronder direct omwonenden van Het Houthof. Dit overleg moet los gezien worden van het bouwplan., nu uit onderzoek gebleken is dat het bouwplan geen verkeers- of parkeerproblemen veroorzaakt. Voor hetgeen tijdens deze overleggen besproken is wordt hier verwezen naar de twee verslagen die van de bijeenkomsten zijn gemaakt. Deze verslagen zijn voor iedereen beschikbaar via de pagina voor het project Het Houthof op de www.haarlem.nl website.

2.1.3 De situatie tussen Het Houthof en de Serviceflat Kinheim

Voor een illustratie van hetgeen hieronder in dit hoofdstuk staat, wordt hier verwezen naar de bijlage bij deze zienswijzennota (**1 a t/m c en 2 a t/m c**: diverse plattegronden, aanzichten en foto's van de huidige en toekomstige bebouwing en de nooduitgangen).

De Serviceflat Kinheim

Op het perceel ten zuiden van de Claus Sluterweg 125 staat de Serviceflat Kinheim, een appartementencomplex voor senioren in de koopsector. Het complex heeft als functie en bestemming 'wonen' (NB het heeft dus niet de status van een verzorgingstehuis). Kinheim staat aan de noordzijde – de zijde die grenst aan het perceel Claus Sluterweg 125 – letterlijk op de erfgrens met het perceel Claus Sluterweg 125. De afstand tussen de achterzijde van het huidige kantoorgebouw en Kinheim bedraagt ongeveer 30 meter; voor het noordelijke deel van Kinheim is de afstand tussen de 14 en 30 meter. De afstand tussen Kinheim en de achterzijde van Het Houthof blijft in de nieuwe situatie grotendeels gelijk. Alleen ten opzichte van de Noordkopzijde van Kinheim komt het nieuwe gebouw dichterbij te staan, aangezien de nieuwbouw breder is. De minimale afstand tussen de Noordkopzijde van Kinheim en Het Houthof bedraagt hier 6 meter, waar dat nu ongeveer 14 meter is. Zie figuur 1a in de bijlage.

Erfdienstbaarheden tussen Kinheim en de Claus Sluterweg 125

In verband met het feit dat Kinheim op de erfgrens met het perceel Claus Sluterweg 125 staat, zijn diverse erfdienstbaarheden gevestigd tussen de Vereniging Serviceflat Kinheim en de eigenaar van het perceel Claus Sluterweg 125. Hierin is onder andere vastgelegd:

- dat Kinheim aan de achterzijde op het terrein van de Claus Sluterweg 125 het recht heeft op een voetpad ter breedte van één meter vanaf hun buitenmuur richting de Zandvoorter Allee en de Wagenweg, bedoeld voor dienstgebruik, of in geval van nood als vluchtweg, welke erfdienstbaarheid het recht geeft tot het hebben van deuren;
- dat Kinheim het recht heeft aan de achterzijde op het terrein van de Claus Sluterweg 125 ladders (staand of hangend) te plaatsen voor het inspecteren, schoonhouden en herstellen van ramen, deuren en muren.
- dat de erfdienstbaarheden niet inhouden het verbod om op het perceel Claus Sluterweg 125 te bouwen, ook al zou daardoor het uitzicht volgens de thans bestaande toestand daardoor gedeeltelijk worden weggenomen.

Gelet op het bovenstaande is het bouwplan in overeenstemming met deze erfdienstbaarheden.

Uitzicht

Aan de zijde van Kinheim die grenst aan het perceel Claus Sluterweg 125 bevinden zich de galerijen van een deel van de woningen van het complex. Deze galerijen zijn aan de buitenzijde voorzien van ramen en bieden toegang tot de woningen.

Vanuit de slaap- en woonkamers van Kinheim is er nu/straks geen uitzicht op Het Houthof. Enige uitzondering hierop vormen de zijramen van de woonkamers van een zevental hoekwoningen op de noordkopzijde van het complex. Het nieuwe Houthof komt echter niet voor dit raam te staan. Het gebouw blijft minimaal 1,5 meter uit de zichtlijn van dit raam.

De appartementen hebben daarnaast nog in de (aparte) keuken een klein keukenraam wat grenst aan de galerijen; dit keukenraam biedt uitzicht op de galerij en van daar via het voorliggende raam van de galerij ook enig uitzicht op het terrein daar achter. Voor het grootste deel van deze ramen – gelegen aan de galerijen grenzend aan het perceel Claus Sluterweg 125 – verandert/vermindert het uitzicht niet. Voor een klein aantal keukenramen geldt dat het uitzicht vanuit dit raam via het galerijraam afneemt. Dit is echter gelet op de omstandigheden acceptabel.

Gelet op vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat er in een dergelijke situatie overigens ook niet zoiets als 'recht op vrij uitzicht'.

Bezonning en daglichttoetreding.

Kinheim staat ten zuiden van het nieuwe Houthof. De zon draait vanuit het oosten naar het westen. Uit de bezonningsstudie blijkt dan ook dat Het Houthof geen invloed heeft op de bezonning van Kinheim. Kinheim zal omgekeerd straks wel invloed hebben op de bezonning van Het Houthof. Gelet op de afstanden tussen de gebouwen en het feit dat vrijwel alle ramen van de woningen van Kinheim van de nieuwbouw zijn afgericht, treedt er ook geen vermindering van daglichttoetreding op in de appartementen.

Vluchtgang (de 'goot')

Door de bouw van de (halfverdiepte) parkeergarage ontstaat een gang ('goot') tussen deze parkeerlaag en de begane grond van de Serviceflat Kinheim. De halfverdiepte parkeerlaag heeft een hoogte van 1,80 meter. Omdat op deze parkeerlaag een binnentuin zal worden aangelegd, moet hierop een rand worden geplaatst om te voorkomen dat mensen van de tuin af kunnen vallen. De rand wordt 1,00 meter hoog. De aanvrager heeft inmiddels laten weten dat deze rand desgewenst opengewerkt kan worden en dat deze rand ook enkele tientallen centimeters naar binnen geplaatst kan worden, dus niet recht op de rand van de parkeerlaag.

De breedte van de vluchtgang varieert van 1,25 meter tot 1,50 meter. De vluchtgang wordt aan beide zijden afgesloten met speciaal hiervoor bedoelde – en door de brandweer goedgekeurde – vluchtdeuren. Deze zijn van binnenaf zonder sleutel te openen en van buitenaf alleen met sleutel te openen. In de gang wordt verlichting aangebracht.

Op de gang komen zowel een aantal nooduitgangen van Kinheim uit (zie hieronder), als een aantal nooduitgangen vanuit de parkeergarage van Het Houthof. Het Bouwbesluit bevat regels over de minimale breedte van een doorgang. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden tussen nieuwbouw en bestaande bouw en de functie van het bouwwerk. Voor bestaande woningen (zoals Kinheim) moet een vluchtweg minimaal 0,50 meter breed zijn. Voor nieuwbouw (zoals Het Houthof) moet een vluchtweg voor woningen minimaal 0,85 meter breed zijn. Met een minimale breedte van 1,25 meter voldoet de voorziene vluchtdoorgang hier dus aan.

Aan de zijde die grenst met het perceel Claus Sluterweg 125 bevinden zich op de begane grond van Kinheim geen woningen, maar bevinden zich aan deze zijde de bergingen en de keuken van Kinheim (aan de andere zijde zijn garages gelegen). Wel bevinden zich op de begane grond van Kinheim een aantal nooduitgangen: (1) de nooduitgang vanuit het (nood)trappenhuis op de Noordkopzijde, (2) vier nooduitgangen vanuit de bergingen, (3) de nooduitgang van de keuken en (4) de noodtrap vanuit een van de zalen van Kinheim (zie de bijlage 2a, 2b en 2c voor de locaties van deze uitgangen).

- (1) De nooduitgang vanuit het trappenhuis bestemd voor de bovenliggende woonlagen wordt blijkens de zienswijzen dagelijks gebruikt door de bewoners. Deze nooduitgang bevindt zich in de nieuwe situatie op ongeveer drie a vier meter afstand van de uitgang van de vluchtgang. De (nood)trappen die vanaf de bovengelige woonverdiepingen naar deze uitgang toe leiden zijn overigens beduidend smaller dan 1,25 meter.
- (2) De nooduitgangen vanuit de bergingen zijn afgesloten met een alarmsysteem en dus niet zomaar te openen. Blijkens de zienswijzen worden deze deuren wel geopend om spullen in/uit de bergingen te halen in geval van verhuizing. Vanuit de bergingen kunnen spullen echter ook via de hoofdingang het gebouw in/uit gebracht worden. In geval van nood zullen zich slechts een zeer klein aantal personen in de bergingen bevinden.
- (3) De de metalen noodwenteltrap vanuit de zaal wordt allen gebruikt voor noodgevallen. Deze trap bevindt zich in de nieuwe situatie op korte afstand van de uitgang van de vluchtgang. Overigens zijn de traptreden van de omkooide wenteltrap zelf smaller dan 1,25 meter.
- (4) De nooduitgang vanuit de keuken wordt blijkens de zienswijzen in de dagelijkse praktijk ook gebruikt om de keuken te bevoorraden. In de nieuwe situatie kan de keuken – voor zover de bevoorrading niet al gewoon via de hoofdingang (die dicht bij de keuken gelegen is) plaatsvindt – nog steeds via de nooduitgang van de keuken bereikt worden voor bevoorrading met bijvoorbeeld een steekkarretje. Het enige wat niet meer zal kunnen is dat een

bevoorradingswagen direct naast de keuken op het terrein van de Claus Sluterweg 125 parkeert. De keuken is echter niet ver van de hoofdingang van Kinheim gelegen.

Bereikbaarheid Kinheim voor de hulpdiensten

Ook vanuit de zijde van de hulpdiensten zijn er geen nadere eisen gesteld met betrekking tot de breedte van de vluchtgang. Kinheim blijft voor de hulpdiensten in voldoende mate bereikbaar. In noodsituaties zullen de hulpdiensten het gebouw eerst via de gebruikelijke ingangen benaderen. Zo zal ambulancepersoneel hulpbehoevende personen via de bestaande reguliere trappenhuizen en liften in Kinheim verplaatsen. Slechts als deze niet meer bruikbaar zijn, betreedt de brandweer het gebouw via de nooduitgangen. Dat de wagens niet (meer) op het huidige parkeerterrein van de Claus Sluterweg 125 kunnen staan, levert geen verdere problemen op.

De vetput

De vetput van de keuken van de Serviceflat Kinheim ligt op het perceel van de Claus Sluterweg 125. De toenmalig eigenaar van de Claus Sluterweg heeft destijds toestemming gegeven voor de aanleg van deze vetput op zijn terrein, echter deze is niet op de afgesproken locatie geplaatst (te weten verderweg op het terrein in plaats van direct voor de nooduitgang van de keuken van Kinheim aan). Er zijn tussen de eigenaar van de Claus Sluterweg en Kinheim geen verdere schriftelijke afspraken over de vetput vastgelegd. In verband met het bouwplan zal de huidige vetput moeten wijken. Dit betreft verder een privaatrechtelijke kwestie tussen Kinheim en de eigenaar van de Claus Sluterweg 125.

Het Lianderhuisje

Op het terrein van Kinheim bevindt zich, tegen het gebouw van Kinheim aan en grenzend aan de erfgrans, een 'huisje' van Liander. Mogelijk zal deze locatie in verband met de aanleg van de parkeergarage niet houdbaar zijn. De aanvrager van de omgevingsvergunning overlegt hierover met NUON. Mocht blijken dat dit huisje voor NUON onvoldoende bereikbaar wordt, dan zal het moeten worden verplaatst. De aanvrager heeft in verband hiermee ruimte opgenomen in het bouwplan, waar het 'huisje' eventueel heen verplaatst kan worden.

Het onderhoud/bewassing van de ramen van Kinheim

De eigenaar van de Claus Sluterweg 125 staat in de huidige situatie toe dat de ramen van Kinheim bewassen worden met een hoogwerker vanaf zijn parkeerterrein. Ook in de toekomstige situatie zal bewassing (en onderhoud) van de ramen van Kinheim mogelijk blijven vanaf het terrein van de Claus Sluterweg 125. De aanvrager heeft het bouwplan zo laten ontwerpen, dat straks een hoogwerker het parkeerdak op kan rijden om zo bij de ramen van Het Kinheim te kunnen komen. Bij het kiezen van de exacte locaties van de boombakken en overige begroeiing op het parkeerdak wordt hier rekening mee gehouden.

Gelet op het bovenstaande bestaat er noch vanuit het oogpunt van wet- of regelgeving, noch vanuit een goede ruimtelijke ordening aanleiding om een bredere vluchtgang tussen Kinheim en de halfverdiepte parkeerlaag te eisen.

2.2 Zienswijze nr. 1

1. **De woningen aan de Claus Sluterweg beschikken niet over een deugdelijke verkeerskundige ontsluiting naar Haarlem. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het vereist dat het plan pas vergund wordt nadat verzekerd is dat de woningen aan de Claus Sluterweg over een deugdelijke ontsluiting naar Haarlem toe beschikken.**

Reactie

De huidige verkeerskundige ontsluiting van de woningen aan de Claus Sluterweg voldoet. Uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de aanvrager door DHV is uitgevoerd, blijkt verder dat het bouwplan niet leidt tot verkeerskundige problemen voor de huidige ontsluiting van de wijk. De verkeerstoename die veroorzaakt wordt door het bouwplan leidt nergens tot afwikkelingsproblemen. De gemeente heeft dit rapport bestudeerd en deelt de conclusies die daarin getrokken worden.

Overigens komt uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede door Oranjewoud is uitgevoerd hetzelfde beeld naar voren.

Voor het overige wordt hier verwezen naar onze reactie onder punt 3. van deze zienswijze.

2. **De ontsluiting kan worden gerealiseerd door een wijziging van de aansluiting van de Claus Sluterweg op de Herenweg, ter hoogte van de Johan de Wittlaan, zodat autoverkeer komend vanuit de Claus Sluterweg linksaf de Herenweg kan inslaan richting Haarlem.**

Reactie

Er bestaat geen noodzaak voor deze ontsluiting. Zie hetgeen hierboven onder punt 1. is weergegeven.

Overigens zou de bedoelde wijziging een grote impact op de afwikkeling van de verkeersstromen op de Herenweg/Wagenweg hebben. Wij zijn dan ook geen voorstander van deze optie.

3. **De verkeerssituatie is thans al onacceptabel, want het verkeersaanbod op de Zandvoorter Allee ligt boven het maximum dat voor een erftoegangsweg acceptabel is, nl. 3.000 mvt/etm (dit hebben burgemeester en wethouders van Heemstede bij brief van 9 augustus 2011 bevestigd). Deze situatie zal alleen maar verslechteren door realisering van Het Houthof. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat er een tweede, volwaardige toegangsweg tot de wijk gerealiseerd wordt.**

Reactie

De huidige verkeerssituatie is acceptabel. Het verkeersaanbod op de Zandvoorter Allee ligt niet boven hetgeen voor een erftoegangsweg acceptabel is. Allereerst wordt hier opgemerkt dat er geen wettelijke maximale verkeersintensiteit voor erftoegangswegen is. Uit het ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW is bijvoorbeeld geen maximum voor een erftoegangsweg af te leiden. Wel wordt in het ASVV gesteld dat een intensiteit van maximaal 5.000 motorvoertuigen acceptabel is (CROW 2004).

Uit het verkeersonderzoek dat bij de aanvraag is ingediend blijkt dat de verkeersintensiteit onder de 3.000 mvt/etm blijft.

Het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is opgesteld, komt eveneens tot de conclusie dat de verkeersintensiteit onder de 3000 mvt/etm blijft. Dat is ook wat door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede in hun brief van 9 augustus 2011 aan de indiener van de zienswijze is aangegeven.

Het door de indiener van de zienswijze gestelde verkeersaanbod – getallen die wij niet onderschrijven – van 3.270 motorvoertuigen per etmaal, plus de 170 motorvoertuigen per etmaal

extra door Het Houthof over de Zandvoorter Allee zou overigens nog binnen de bovengenoemde acceptabele kaders uit het ASVV vallen.

Gelet op het bovenstaande geeft realisatie van het bouwplan geen aanleiding om een tweede volwaardige toegangsweg tot de wijk te realiseren.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Zienswijze nr 2

1. **Uit het oogpunt van zorgvuldigheid verdient het de voorkeur om eerst de bestemmingsplanprocedure af te ronden en het bestemmingsplan vast te stellen en pas daarna de vergunningsaanvraag te behandelen. Thans is een herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125 in gang gezet die bepalend is voor de komende decennia, zonder dat daaraan voorafgaand een zorgvuldige planologische procedure in de vorm van een nieuw bestemmingsplan is gevolgd (de ‘koninklijke weg’).**

Reactie

Op het moment van de vergunningsaanvraag van eind 2010 was er nog geen zicht op een nieuw bestemmingsplan. Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding; het zal echter nog een tijd duren voordat dit officieel wordt vastgesteld.

Het projectbesluit onder de Wabo (artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo) is een zorgvuldige en uitgebreide (omgevingsvergunnings)procedure die goed vergelijkbaar is met een bestemmingsplanprocedure. Het betreft een planologische procedure, die door de wetgever bewust in het leven is geroepen voor projecten die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waarvan de strijdigheid niet middels een binnenplanse ontheffing of via de ‘kruimellijst’ kan worden opgeheven. Het besluit moet voorzien zijn van een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ en mag niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Beide procedures – het Wabo-projectbesluit en een bestemmingsplanprocedure – bieden feitelijk dezelfde waarborgen voor derden. Tegen het ontwerp-besluit kan eenieder zienswijzen indienen, net als bij de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens vindt een volledige heroverweging plaats. Tegen het definitieve besluit over deze omgevingsvergunning staat de gang naar de rechter en aansluitend de Raad van State open.

Het Wabo-projectbesluit is te zien als de opvolger van de oude artikel 19 lid 1 WRO procedure. In de jurisprudentie is in het verleden meermaals geoordeeld dat de gemeente bij bouwplannen voor zowel de weg van artikel 19 lid 1 WRO als het bestemmingsplan kon kiezen. Er is geen reden om aan te nemen dat dit nu anders zou zijn.

Ten overvloede wordt hier nog opgemerkt dat wanneer hier eerst de bestemmingsplanprocedure was afgewacht, de vergunningsaanvraag voor het bouwplan vervolgens een gebonden beschikking zou zijn geweest. Daarbij geldt dan een zeer beperkt – voornamelijk technisch – toetsingskader.

2. **Gelet op een eerdere brief van de gemeente van 26 april 2010, waarin wordt aangegeven dat het mede gelet op de huidige marktsituatie voor kantoren niet wenselijk wordt geacht om met de herontwikkeling van deze locatie te wachten tot de nieuwe gebiedsvisie en het nieuw bestemmingsplan gereed zijn, laat de gemeente kennelijk marktomstandigheden prevaleren boven een zorgvuldige procedure gericht op de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125. De gemeente wordt in overweging gegeven om de ‘huidige marktomstandigheden’ nog eens aan een kritische analyse te onderwerpen. Is het nog steeds gunstig om het beoogde appartementencomplex met dure appartementen in deze huidige economische omstandigheden te bouwen.**

Reactie

De gemeente heeft een aanvraag ontvangen voor de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125. De gewenste herontwikkeling bleek niet mogelijk via een binnenplanse ontheffing of als ‘kruimelgeval’, maar wel via de meest uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (Wabo-projectbesluit). Dit betreft een zorgvuldige planologische procedure. Zie de reactie onder punt 1.. De gemeente heeft bij deze keuze niet de huidige marktomstandigheden laten prevaleren. Wel is

het economisch belang van de aanvrager een van de belangen waarmee de gemeente rekening dient te houden.

De aanvrager heeft in 2008 en 2010 advies laten uitbrengen door twee makelaarskantoren over de marktpositie van het huidige kantorencomplex. Het complex stond toen al enige jaren voor een substantieel deel leeg. De uitkomsten van de adviezen waren dat een (verouderde) kantoorlocatie, zeker van een dergelijke omvang, op deze locatie niet meer geschikt is en dit voorlopig niet zal veranderen. Bedrijven kiezen binnen en buiten Haarlem voor andere locaties. De (huur)markt voor kantoren is de laatste jaren alleen maar verslechterd en zal vooralsnog niet verbeteren. De aanvrager is geadviseerd om in te steken op een woonfunctie met eventueel als onderschikte functie kantoren. Voor de woningmarkt geldt dat wanneer wordt voldaan aan de kwalitatieve marktvraag, het project zeker kansen biedt, zowel in het koop- als huursegment. Het is daarbij van belang dat de appartementen voldoen aan de criteria die bijvoorbeeld senioren en starters stellen. Het Houthof voldoet in aan deze eisen: er zijn zowel wat duurdere appartementen met bijvoorbeeld 2 tot 3 slaapkamers, interne bergruimte en een royale living, als ook kleinere, betaalbare appartementen.

3. **De ruimtelijke randvoorwaarden voorzien in een hoogbouwontwikkeling tot ca. 47 meter. Een stedelijk kader voor dergelijke gezichtsbepalende ontwikkelingen is nog niet aanwezig. De nota Ruimtelijke Kwaliteit zal hier in de toekomst in voorzien. Het formuleren van een stedelijk kader in de vorm van een Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een eerste vereiste. Een dergelijke nota kan het toetsingskader vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. Aanvankelijk zou de locatie Het Houthof ook worden opgenomen in een gebiedsvisie.**

Reactie

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is nog in ontwikkeling. Uit deze nota kunnen derhalve geen randvoorwaarden voor dit bouwplan worden gehaald. De locatie markeert de kruising van de Westelijke Randweg en de Wagenweg. In dat kader kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt het gebouw wel een bepaalde (forse) afmeting hebben. Deze maat sluit aan op de omliggende bebouwing van de Kinheim flat, de Elan flat en het Coornhert Lyceum. Voor het bepalen van de maximale hoogtes van Het Houthof en de beoordeling van de aanvraag is gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving. Voor de maximale hoogte is aangesloten bij het hoogste gebouw in de omgeving, het Elan-appartementencomplex. Daarnaast is een variatie in de maximale hoogte aangebracht, om zo ook aansluiting te vinden bij de lagere bebouwing in de omgeving, de Serviceflat Kinheim. De maat en schaal van het bouwplan zijn passend in de stedelijke omgeving. Het nieuwe Houthof en de omliggende gebouwen tezamen sluiten aan op de structuur in de omgeving van gesloten bouwblokken met (half) vrijstaande huizen.

Er is nog geen gebiedsvisie voor dit deel van de gemeente. Er was een gebiedsvisie Westelijke Randweg Zuid in voorbereiding maar deze procedure is al enige tijd geleden stopgezet. De gemeente kan niet tegenhouden dat een aanvrager een aanvraag indient. Het ontbreken van een gebiedsvisie is ook niet voldoende reden om een aanvraag te weigeren.

4. **De ruimtelijke randvoorwaarden zijn afgestemd op de beoogde herontwikkeling van Het Houthof. Er had een procedure moeten worden gevolgd waarbij eerst wordt beoordeeld welke ontwikkeling ter plaatse verantwoord en gewenst moet worden geacht. Er wordt voorbij gegaan aan de belangen van de bewoners van de Serviceflat Kinheim. De bezwaren die de bewoners tot op heden naar voren hebben gebracht zijn terzijde geschoven en hun belangen zijn niet of niet herkenbaar betrokken bij de belangenafweging. Het commerciële belang van de aanvrager weegt hier blijkbaar zwaarder.**

Reactie

Bij het opstellen van de randvoorwaarden is rekening gehouden met diverse belangen, waaronder die van de aanvrager, de omwonenden en het gemeentelijk beleid. Het opstellen van de randvoorwaarden heeft er juist toe geleid dat het oorspronkelijke bouwplan is aangepast en meer

recht doet aan de (belangen van de) omgeving. De bezwaren van de bewoners – waaronder de bewoners van Kinheim – zijn en worden meegewogen. De gemeente moet deze echter ook afwegen tegen de andere belangen die hier een rol spelen.

Een van de redenen voor de vergunningsaanvraag is het feit is dat het huidige gebouw al langere tijd met forse leegstand te kampen heeft en financieel verliesgevend is. Het commerciële belang van de aanvrager van de aanvrager geeft in de afweging niet de doorslag. Het is één van de belangen die in de belangenafweging moet worden meegewogen.

5. **Door de aanleg van de half verdiepte parkeergarage ontstaat een betonnen bak van 2,80 meter hoog. De bereikbaarheid van naburige gebouwen komt hiermee in het gedrang. Ook neemt de inbraakgevoeligheid van Kinheim toe: de afstand tot het parkeerdak bedraagt slechts 1,25 meter en op de 1^{ste} etage van Kinheim is langs de volle lengte enkel glas aanwezig.**

Reactie

De halfverdiepte parkeerlaag is 1,80 (Mv) hoog. Op het parkeerdak komt een binnentuin. Om te voorkomen dat iemand van deze tuin af kan vallen, zal rondom de tuin een afscheiding worden geplaatst van 1,00 meter hoog. De aanvrager heeft inmiddels laten weten dat de afscheiding niet direct op de rand van het parkeerdak, maar op enige tientallen centimeters afstand daarvan van wordt geplaatst en dat de afscheidingsrand niet per se massief hoeft te zijn, maar desgewenst ook een opengewerkt karakter kan krijgen.

De bereikbaarheid van Kinheim blijft in voldoende mate gewaarborgd. De hulpdiensten kunnen het gebouw in voldoende mate bereiken, zowel voor bijvoorbeeld brandweerwagens en ambulances als voor de medewerkers zelf. In geval van calamiteiten zullen zij het gebouw in eerste instantie gewoon via de hoofdingangen betreden. Slechts indien dit niet meer mogelijk is, maken zij gebruik van de nooduitgangen, welke ook in de nieuwe situatie in voldoende mate bereikbaar zijn.

De aanvrager heeft het oorspronkelijke bouwplan zo aangepast dat er bij de inrichting van het parkeerdak rekening mee gehouden wordt dat een hoogwerker het parkeerdak op kan rijden om bijvoorbeeld de ramen van Kinheim te kunnen wassen. Ook de nooddeur van de keuken blijft bereikbaar. Het is alleen niet meer mogelijk om hier rechtstreeks voor (op het terrein van de aanvrager) voor de nooduitgang van de keuken van Kinheim te parkeren om bijvoorbeeld te laden en te lossen. Dit kan echter ook via de hoofdingang of via een steekwagentje gebeuren.

De afstand tussen het parkeerdak en Kinheim – dat op de erfgrans met het perceel van de aanvrager staat – bedraagt tussen de 1,25 en 1,50 meter. Het binnenterrein (de binnentuin) zal afgesloten zijn – net als de gang tussen de parkeergarage en Kinheim – en is dus niet openbaar toegankelijk. De rand van het hek op het parkeerdak zal door de aanvrager iets naar binnen geplaatst worden. Het zal niet eenvoudig zijn om vanaf de rand van het parkeerdak of het hek de ramen van de eerste etage van Kinheim te bereiken. In ieder geval niet eenvoudiger dan nu ook al het geval is (door bijvoorbeeld een ladder neer te zetten of op het dak van de keuken van Kinheim te gaan staan). Aan de aanvrager kan overigens niet worden tegengeworpen dat zich op de eerste etage van Kinheim aan de kant van de galerijen nog enkel glas bevindt.

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

6. **De brandweer Kennemerland heeft in een brief van 27 juli jl. aan een van de bewoners opgemerkt dat zij beseffen dat de toekomstige nieuwbouw het woongenot van de huidige Kinheim bewoners een stuk minder aangenaam maakt, maar dat zij zich als brandweer beperken tot het beoordelen van de brandveiligheid. De gemeente Haarlem participeert in de Veiligheidsregio Kennemerland. Als participant in deze regio onderkent de gemeente blijkbaar dat het woongenot van de bewoners een stuk minder aangenaam wordt door het**

bouwplan. Op welke wijze is het belang van het woongenot afgewogen tegen het belang van het meewerken aan het bouwplan.

Reactie

De brandweer Kennemerland heeft in zijn brief van 27 juli jl. aangegeven dat zij op de bouwaanvraag een positief advies hebben gegeven en dat zij bij de advisering nadrukkelijk ook gekeken hebben of het toekomstige gebouw Het Houthof niet conflicteerde met de bestaande omliggende gebouwen. De brandweer heeft in de brief tot uitdrukking willen brengen dat hun advisering de brandveiligheid betreft en zij niet mogen of kunnen adviseren over andere aspecten die het woongenot van de omgeving betreffen. De zin 'Wij beseffen dat de toekomstige nieuwbouw het woongenot van de huidige Kinheim bewoners een stuk minder aangenaam maakt.' in de bedoelde brief moet in het licht van het voorgaande gelezen worden. Dat de gemeente en de brandweer beiden onderdeel uitmaken van de Veiligheidsregio Kennemerland betekent niet wij deze zin (mening) onderschrijven.

Het huidige gebouw op de Claus Sluterweg 125 heeft in toenemende mate te kampen met forse leegstand en is verliesgevend. Door realisatie van het bouwplan ontstaat hier een locatie met hoogwaardige kantoorruimte en woningen, zowel in het sociale koopsegment als in het wat duurere segment. Het woongenot van de omwonenden blijft met het voorliggende bouwplan in voldoende mate gewaarborgd. Kinheim blijft in voldoende mate bereikbaar voor bijvoorbeeld de hulpdiensten en onderhoud. De nieuwbouw – die in de plaats komt van ter plaatse reeds aanwezige hoogbouw – vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw, waar de (gemeenschappelijke) galerijen lopen. Er treedt dan ook geen noemenswaardig verlies aan privacy op. Ook de bezonning/daglichttoetreding van Kinheim wordt niet in negatieve zin beïnvloed door de nieuwbouw. Voor wat betreft het uitzicht wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

7. **De brandweer geeft in de brief van 27 juli ook aan dat zowel gekeken is naar de onderlinge afstanden tussen de gebouwen en of deze voldoende zijn om brandoverslag te voorkomen. Het antwoord daarop is positief, er zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Zowel bij Het Houthof als bij het Kinheim gebouw blijven er voldoende vluchtmogelijkheden over en treden er geen conflicten op met de regelgeving. Onduidelijk is aan welke regelgeving de brandweer heeft getoetst. Welke argumenten liggen aan de conclusies ten grondslag?**

Reactie

De brandweer heeft het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, de Algemene Plaatselijke Verordening Haarlem en de Brandveiligheidsverordening.

8. **Het bouwplan leidt tot een aanzienlijke verdichting van de bebouwing en intensiever gebruik van het gebied (toename 3.000 m2 vloeroppervlak). Er ontstaat een kolossale stenen massa die op heel korte afstand van de Serviceflat Kinheim is geprojecteerd. De halfverdiepte parkeerlaag bevindt zich op 1,25 meter afstand van Kinheim. Deze laag wordt 2,8 meter hoog. Dit alles leidt tot overlast in velerlei vormen: verkeer, aantasting privacy, brandgevaarlijke situaties, onbereikbaarheid voor de hulpdiensten en onderhoudsdiensten, hangplekken voor jongeren en schaduwwerking. Steegvorming dient in elk geval voorkomen te worden.**

Reactie

Het nieuwe gebouw is inderdaad groter (te weten breder en hoger) dan het huidige gebouw. In de huidige situatie bedraagt de afstand tussen de galerijen van Kinheim en de achterzijde van het huidige kantoorpand 30 meter; de afstand met de galerijen van het noordelijke deel van Kinheim bedraagt 14 tot 30 meter. De middelste en westelijke toren van het nieuwe gebouw staan niet dichterbij Kinheim dan het bestaande kantoorpand, en bevinden zich dus op dezelfde afstand van de galerijen van Kinheim als nu het geval is. Uitsluitend de oostelijke toren komt dichterbij Kinheim te staan, namelijk daar waar deze toren een stuk achter de Noordkopkant langs loopt.

Deze afstand bedraagt ongeveer 6 meter. Aan deze zijde bevindt zich op elke verdieping een zijraam van de woonkamers van de hoekappartementen. Het nieuwe gebouw komt echter niet voor dit zijraam te staan. Naar aanleiding van opmerkingen van de bewoners van Kinheim is het oorspronkelijke gebouw hier – nog voordat de aanvraag is gedaan – op aangepast. Het huidige en toekomstige pand staan aan de achterzijde van Kinheim; uitsluitend vanuit de galerijen en een aantal keukenramen grenzend aan de galerij bestaat uitzicht op het bestaande/nieuwe gebouw. Vanuit het bestaande/nieuwe gebouw is er dus geen (wezenlijk) uitzicht in de woningen van Kinheim.

De parkeerlaag wordt 1,80 meter hoog. Op de parkeerlaag wordt een binnentuin aangelegd, met daaromheen een hekwerk van 1,00 meter hoog. De steeg en de functie die deze steeg heeft – nl die van vluchtweg – is hier acceptabel en voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving (zie de reactie onder punt 9.).

Kinheim blijft in voldoende mate bereikbaar voor de hulp- en onderhoudsdiensten (zie de reactie onder punt 5.).

De steeg wordt – net als de binnentuin – afgesloten. Het ligt dus niet voor de hand dat hier hangplekken ontstaan.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het bouwplan niet leidt tot problemen bij de afwikkeling van het verkeer. Zie verder de reactie onder punt 12.

Uit de bezonningstudie blijkt dat het nieuwe gebouw Het Houthof niet leidt tot onacceptabele schaduwwerking op de omliggende bebouwing.. Voor Kinheim geldt dat het nieuwe gebouw niet van invloed is op de bezonning/schaduwwerking.

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

9. De steeg moet voorzien in een vluchtweg voor de bewoners van Kinheim. De vluchtdeuren komen uit in deze steeg. Een vluchtweg van 1,25 meter is volstrekt onvoldoende om als veilige uitgang in noodgevallen te kunnen dienen. Dit geldt hier extra nu veel bewoners van Kinheim gelet op hun leeftijd beperkingen ondervinden in hun bewegingsvrijheid en zich moeten bedienen van hulpmiddelen.

Reactie

Hier wordt allereerst verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 weergegeven is. Samenvattend: Op de steeg komt een aantal vluchtdeuren uit:

- de vluchtdeur vanuit het trappenhuis op de Noordkopzijde van Kinheim; deze deur bevindt zich op enkele meters afstand van openbaar terrein;
- vier vluchtdeuren vanuit de bergingsruimten van Kinheim; deze zijn bedoeld voor bewoners die zich in het geval van brand in de bergingen zouden bevinden en zijn niet zomaar te openen nu zij onder alarm staan;
- een nooddeur vanuit de keuken
- de noodtrap vanuit de recreatiezaal eindigt straks in de steeg; deze trap bevindt zich op korte afstand van de uitgang van de steeg.

In het Bouwbesluit is de minimale breedte voor een vluchtweg vanuit woningen opgenomen. Voor bestaande bouw (Kinheim) geldt een minimale breedte van 0,50 meter. Voor nieuwbouw (Het Houthof) geldt een minimale breedte van 0,85 meter. De breedte van de steeg (variërend van 1,25 meter tot 1,50 meter) voldoet hier dus aan.

De gemeente is zich er van bewust dat in Kinheim mensen wonen met een hoge leeftijd, die vaak minder goed ter been zijn. Naast hetgeen hiervoor reeds gezegd is, willen wij daarbij nog het volgende opmerken: de galerijen in Kinheim zelf zijn ongeveer 1,70 breed, echter de trap in het

trappenhuis die vanuit de woonlagen naar de vluchtdoor op de Noordkopzijde leidt, is veel smaller dan 1,25 meter, dus smaller dan de vluchtdoor zelf. Ook de stalen wenteltrap die vanuit de recreatiezaal van Kinheim uitkomt op de vluchtdoor is smaller dan de vluchtdoor zelf. De steeg zelf is breed genoeg om doorheen te kunnen lopen met een rollator of zelfs een rolstoel. De nooduitgangen vanuit de woonlagen en de recreatiezaal bevinden zich bovendien slechts op enkele meters afstand van de openbare ruimte.

10. Tijdens de bouw zal het helemaal onmogelijk zijn om deze vluchtroutes te gebruiken. Hoe gaat de aanvrager de veiligheid waarborgen.

Reactie

Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat de officiële vluchtwegen ook tijdens de bouw bruikbaar moeten blijven. De aanvrager heeft overigens inmiddels de garantie afgegeven dat deze vluchtwegen tijdens de bouw als zodanig bruikbaar blijven. Voor de start van de bouw moet de aanvrager nog een zogeheten bouwveiligheidsplan aan de gemeente voorleggen. Uit het bouwveiligheidsplan moet duidelijk blijken dat de vluchtmogelijkheden met name aan de achterzijde van het naastgelegen pand ten alle tijden worden gewaarborgd en hoe dit gebeurt.

11. Het woongenot van de bewoners met ramen op de Noordkopkant van de serviceflat wordt in verhevigde mate aangetast. Het uitzicht vanuit dit raam aan de zijkant wordt verminderd of ten dele weggenomen doordat de meest oostelijke toren (nagenoeg) in de zichtlijn van dat raam wordt geplaatst. De appartementen in de middenvleugel van Kinheim hebben hun voordeur aan de noordzijde; deze voordeur komt uit op een glazen gang, waardoor zij uitzicht hebben op de Spanjaardslaan en de Haarlemmerhout. Dit uitzicht zal geheel verdwijnen. Er zal ook veel lichtinval worden weggenomen. De bewoners van Het Houthof kijken recht tegen Kinheim aan en kijken ook rechtstreeks bij Het Kinheim naar binnen.

Reactie

De ramen op de Noordkopkant van Kinheim betreffen – per verdieping – een zijraam in de woonkamers van deze appartementen. In de ruimtelijke randvoorwaarden is de eis gesteld dat Het Houthof niet voor deze ramen mocht worden geplaatst en daar 1,5 meter vandaan moest blijven. Het bouwplan voldoet aan deze eis. Het nieuwe gebouw komt daarmee niet in de (rechtstreekse) zichtlijn van deze ramen te staan.

Aan de zijde van Kinheim grenzend aan het perceel van Het Houthof liggen de galerijen, vanwaar men toegang heeft tot de appartementen. Vanuit deze galerijen heeft men straks uitzicht op Het Houthof; net zoals men nu voornamelijk uitzicht heeft op het huidige kantoorgebouw.

De ramen van de verblijfsruimten – woon- en slaapkamers – van de appartementen zijn gelegen aan de andere zijde van Kinheim en bieden dus geen uitzicht op Het Houthof (alleen vanuit de zijramen op de Noord-kopkant van de flat bestaat er straks zijuitzicht op Het Houthof; zie hierboven). Er bestaat overigens niet zoiets als een recht op (blijvend) vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld Raad van State 201106147/1/R2 en 201011959/1/R1).

De afstand tussen Het Houthof en Kinheim bedraagt gemiddeld enkele tientallen meters (20-30+ meter); slechts aan een stukje van de Noordkant-kop is de afstand over een klein gedeelte kleiner (iets meer dan 6 meter).

Er zal – in vergelijking met de huidige situatie – nauwelijks tot geen sprake zijn van vermindering van daglichttoetreding tot de galerijen van Kinheim; de woningen liggen op de andere kant. Uit de bezonningsstudie blijkt dat Het Houthof geen invloed heeft op de bezonning van Kinheim.

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

12. Het verkeersonderzoek is aantoonbaar op ondeugdelijke wijze uitgevoerd, zoals de indiener van zienswijze nr. 1 heeft aangetoond.

Reactie

Het verkeersonderzoek, dat in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd, is op deugdelijke wijze door een daartoe deskundig bureau uitgevoerd. Er is gewerkt met landelijke kengetallen voor ruimtelijke ontwikkelingen en er zijn verkeerstellingen gehouden. Overigens geldt hetzelfde voor het onderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is uitgevoerd en dat tot dezelfde conclusies komt.

Zie voor het overige de beantwoording van zienswijze 1. onder hoofdstuk 2.2.

13. De kans is aanwezig dat door langdurige bronbemaling schade aan het appartementencomplex Kinheim ontstaat. Als de bouw doorgaat, dan wordt geëist dat voor aanvang van de werkzaamheden in aanwezigheid van een onafhankelijke deskundige gezamenlijk de toestand van de opstallen wordt opgenomen en vastgelegd en controlemaatregelen overeen worden gekomen, alles in opdracht en voor rekening van de aanvrager. In verband hiermee zal de aanvrager vooraf aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade.

Reactie

De uitvoering van het project mag uiteraard voor de omliggende bebouwing niet tot schade aan de omliggende bebouwing leiden. De aanvrager is hiervoor ook volledig aansprakelijk en verzekerd. De aanvrager heeft laten weten dat, zoals bij bouwprojecten van deze omvang gebruikelijk, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door een onafhankelijk deskundig bedrijf een opname (nulmeting) van de omliggende bebouwing zal worden uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijzen leiden, met uitzondering van punt 10, niet tot wijziging van de omgevingsvergunning. In verband met de zienswijze onder punt 10 wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde toegevoegd dat de officiële vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim tijdens de bouw bereikbaar moeten blijven en dat de aanvrager in het bouwveiligheidsplan moet aantonen hoe zij tijdens de bouw de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim waarborgt.

2.4 Zienswijze nr. 3

1. **Er is geen overleg geweest over de ruimtelijke randvoorwaarden, noch over de ontwerp-omgevingsvergunning. Een brief uit mei 2011 inzake de ruimtelijke randvoorwaarden is nog niet beantwoord.**

Reactie

In de eerste helft van 2010 heeft de gemeente diverse gesprekken gehad met de aanvrager over de ontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125. De gemeente heeft de aanvrager toen dringend verzocht om de buurt en overige belanghebbenden te betrekken bij het verder opstellen van het bouwplan, ook omdat dit tot dat moment nauwelijks het geval was geweest. De aanvrager heeft dit opgepakt en heeft in het najaar van 2010 drie bijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast heeft er een internetaadpleging plaatsgevonden (voor de bewoners van Kinheim was de mogelijkheid om het vragenformulier schriftelijk in te vullen). Op de derde bijeenkomst heeft de vertegenwoordiger van de gemeente daarbij uitgelegd hoe de procedure verder zou verlopen.

Er is wel degelijk geluisterd naar hetgeen op de bijeenkomsten en in de raadpleging naar voren is gebracht. Dit is door de gemeente meegenomen in de definitieve randvoorwaarden. Het bouwplan is ook tussentijds – voordat de aanvraag is gedaan – aangepast. Zo stond het gebouw aanvankelijk voor de zijramen op de Noordkopkant van Kinheim, maar is dit opgeschoven, zodat het niet langer voor deze ramen stond. Niet alle opmerkingen zijn verwerkt in de uiteindelijke randvoorwaarden. De gemeente heeft deze wel meegewogen, maar moet hierin telkens een afweging tussen de diverse belangen maken.

Met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt hier opgemerkt dat de te volgen procedure in de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht is vastgelegd. De wet bepaalt dat op het type omgevingsvergunningsprocedure dat hier aan de orde is – het ‘Wabo-projectbesluit’ – afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp-besluit gedurende zes weken met alle bijbehorende relevante stukken ter inzage moet worden gelegd en dat iedereen gedurende die termijn zienswijzen mag indienen. Dit heeft ook plaatsgevonden. Bij de termijn van de ter inzage legging is rekening gehouden met de zomervakantie, zodat de stukken tenminste 4 weken buiten deze vakantie ter inzage zouden liggen. Hetgeen in deze zienswijzen naar voren is gebracht wordt hier van een reactie voorzien en wordt meegewogen bij het nemen van het definitieve besluit.

De gemeente heeft op 4 juli 2010 een informatieavond voor de buurt en overige belanghebbenden georganiseerd. Naar aanleiding van deze informatieavond van 4 juli 2011 is overigens begin augustus nog een informatiebrief gezonden aan alle omwonenden.

De brief van 11 mei betrof een reactie op de antwoordbrief van de gemeente naar aanleiding van een eerdere brief inzake de ruimtelijke randvoorwaarden. De brief van 11 mei is helaas enige tijd zoek geweest binnen de gemeente. Toen de brief boven water kwam, was inmiddels duidelijk dat er binnen enkele weken een informatieavond zou komen, waar de in de brief aan de orde gestelde punten aan de orde zouden komen. Dit is ook gebeurd en hierover is destijds met de indiener van de zienswijze gesproken.

2. **Het verkeersonderzoek is ondeugdelijk uitgevoerd. Geïnteresseerde bewoners zijn ondanks belofte hiertoe nog niet uitgenodigd om mee te praten over een oplossing voor de verkeersproblematiek.**

Reactie

Het verkeersonderzoek, dat in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd, is op deugdelijke wijze door een daartoe deskundig bureau uitgevoerd. Er is gewerkt met landelijke kengetallen voor ruimtelijke ontwikkelingen en er zijn verkeerstellingen gehouden.

Een afvaardiging van de bewoners, waaronder de indiener van deze zienswijze, is inmiddels uitgenodigd om mee te praten over de huidige verkeerssituatie. Er hebben twee gesprekken plaatsgevonden. Deze gesprekken staan echter los van het bouwplan. Uit het verkeersonderzoek komt immers naar voren dat het bouwplan niet leidt tot problemen bij de verkeersafwikkeling. Zie voor het overige hoofdstuk 2.1.1

- 3. Het voorgestelde bouwplan is te massaal. De geplande kleur rood van het gebouw is detonierend in de omgeving. Vanuit de galerijen van Kinheim is straks geen zicht meer op de Haarlemmer Hout en het geeft een opgesloten gevoel. De geplande bebouwing sluit vanwege zijn hoogte niet goed aan bij de huidige bebouwing. De Artist Impressions zijn misleidend.**

Reactie

Voor zover het gaat over de omvang van het gebouw, wordt hier verwezen naar hetgeen is weergegeven in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 3.

Voor zover het gaat om het uitzicht en de afstand tussen Kinheim en Het Houthof, zie hoofdstuk 2.1.3 en hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 11 is weergegeven.

De kleurstelling van het gebouw is, mede gelet op hetgeen in de Welstandsnota is opgenomen onder de gebiedscriteria ‘Haarlemmerhout’ – waar deze locatie onder valt – acceptabel en wordt niet als detonierend gezien. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft over het bouwplan een positief advies uitgebracht. De secretaris van de adviescommissie is naar aanleiding van de zienswijzen verzocht om namens de commissie een nadere toelichting bij het afgegeven advies te schrijven. Deze toelichting zal aan het advies worden toegevoegd.

De artists impressions maken officieel geen onderdeel uit van de vergunningsaanvraag. Hier wordt verder verwezen naar hetgeen is weergegeven in hoofdstuk 2.5 in de reactie op punt 13.

- 4. Er ontstaat tussen Kinheim en de half verdiepte parkeerlaag een goot van ongeveer 1,25 meter breed. Op deze goot komen een trappenhuis, de nooduitgangen, de keuken, de nooduitgang van de recreatiezaal en de nooduitgangen van de parkeergarage uit. Deze goot moet als vluchtweg aangemerkt worden. De breedte van 1,25 meter is te gering, zeker nu er haakse hoeken in zitten. Een achterpad bij woningen dient al 1,50 meter te zijn. Onduidelijk is of de vluchtweg hufterproof of sociaal veilig is. Het binnenterrein is niet meer toegankelijk voor de hulpdiensten. Het onderhoud van de ramen/raamkozijnen is niet meer mogelijk als er een hoge tuin met bomen wordt aangelegd. Door de halfverdiepte parkeerlaag ontstaat vlak naast de Kinheimflat een kale muur 2,80 aan de Oost en Westzijde. Door de parkeergarage geheel ondergronds aan te leggen, ontstaat er geen goot.**

Reactie

Hier wordt allereerst verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.3 in de reacties onder de punten 8 en 9 is weergegeven.

De breedte van de vluchtweg, die varieert van 1,25 tot 1,50 meter, voldoet, ook met de haakse hoeken (die men overigens vanuit de vluchtdoor van de woonlagen niet zal hoeven passeren). De vluchtweg is niet als ‘achterpad’ te kwalificeren. De vluchtweg is met speciale vluchtdooren afgesloten en van buitenaf uitsluitend met een sleutel te betreden. Het Houthof en de omliggende bebouwing blijven in voldoende mate bereikbaar en toegankelijk voor de hulpdiensten. Het onderhoud aan de ramen/kozijnen blijft mogelijk.

De breedte van de vluchtweg wordt hier acceptabel geacht. Er is, gelet bijvoorbeeld op hetgeen hiervoor overwogen is, onvoldoende reden om van de aanvrager – met alle financiële en technische gevolgen van dien – te eisen dat deze de parkeergarage geheel ondergronds aanlegt.

5. **Tijdens de bouw zal de breedte van 1,25 meter er niet zijn en wordt de vluchtweg verkleind of zelfs geheel ontoegankelijk.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 10 is weergegeven.

6. **Het gebouwtje van Liander wordt onbereikbaar. Idem voor de vetput van Kinheim.**

Reactie

Met betrekking tot het Lianderhuisje wordt hier gemeld dat de aanvrager hier contact over heeft met de NUON. Het bouwplan voorziet in de mogelijkheid om het gebouwtje naar de plint van Het Houthof te verplaatsen. Hiervoor is in het ontwerp ruimte vrij gehouden. Mocht de NUON tot de conclusie komen dat het Lianderhuisje – wat overigens op het terrein van de Serviceflat Kinheim staat – verplaatst moeten worden, dan kan dat dus.

De vetput van de keuken van Kinheim ligt op het perceel van de Claus Sluterweg 125, niet op het perceel van Kinheim zelf. De vetput moet inderdaad wijken in verband met het bouwplan. Dit betreft verder een privaatrechtelijke kwestie tussen de aanvrager en de eigenaren van Kinheim. Voor het overige wordt hier verwezen naar hetgeen hierover in hoofdstuk 2.1.2 is opgemerkt.

7. **Het parkeren van bezoekers zou op de plaats van toren A. kunnen komen, zodat de bezoekers niet via een hek de parkeergarage in geloodst hoeven worden. De bocht van de Claus Sluterweg wordt daardoor veel overzichtelijker voor de voetgangers, fietsers en automobilisten. De stoep in het ontwerp is veel te klein in de onoverzichtelijke bocht. De verkeersborden (parkeerverboden en eenrichtingsverkeer) moeten snel herplaatst worden.**

Reactie

De parkeergarage is bedoeld voor de bewoners, de kantoormedewerkers en de bezoekers van de bewoners en kantoren. In het ontwerp van de parkeergarage is dan ook parkeer ruimte voor bezoekers opgenomen. Het toegangshek, dat zich op enkele meters in de in/uitgang van de parkeergarage bevindt, kan op afstand bediend worden om bezoekers op eenvoudige wijze in- en uit de parkeergarage te laten. Op de stoep en in de parkeergarage worden maatregelen getroffen zodat de deelnemers aan het verkeer elkaar tijdig kunnen zien aankomen (o.a. paaltjes, spiegels). Het ergens anders laten parkeren van bezoekers zou deze situatie overigens niet anders maken, immers ook de bewoners en gebruikers van de kantoorruimte maken gebruik van de parkeergarage.

Over de verkeersborden is gesproken in het overleg met de vertegenwoordigers van de buurt, waaronder de indiener van deze zienswijze. Hier wordt verwezen naar de twee verslagen zoals opgenomen in bijlage D.

8. **Bij het rapport windonderzoek is uitgegaan van een oude tekening, onjuiste bouwhoogtes en een verkeerde entree van toren A. Het rapport geeft aan dat bij een bepaalde belasting de windbelasting slecht is voor de entree van de Kinheimflat en de verticale vluchtweg van de recreatiezaal van Kinheim. De bewoners van Kinheim zijn minder stabiel onder windbelasting. Het vertoeven in de tuin wordt als matig tot slecht beoordeeld. Beter zou op maaiveldhoogte een rand voor diensten (hoogwerker en brandweer) en eventueel verder parkeerplaatsen te maken. Een tuin moet aarde hebben en dat kan niet zomaar op een parkeerdak.**

Reactie

Vooropgesteld moet worden dat voor windhinder geen wettelijke normering geldt. Om te beoordelen of geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat bij de nieuwbouw en de directe omgeving daarvan, is in opdracht van de aanvrager door DGMR een windhinderonderzoek opgesteld (Rapport B.2010.0838.01) opgesteld. Naar aanleiding van de zienswijzen is het rapport

geüpdate. Voor de conclusies van het rapport had dit echter geen gevolgen; deze zijn hetzelfde gebleven

DGMR heeft de windsituatie voor het gebied beoordeeld waarbij gekeken is naar zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw (Kinheimflat en Elan-flat). Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen probleemgebieden zijn waar windgevaar zou kunnen optreden, er is slechts sprake van een aantal aandachtsgebieden waar de wind als hinderlijk zou kunnen worden ervaren. Ter plaatse van de ingang van de Kinheimflat wordt de windsituatie niet veroorzaakt door de nieuwbouw van 't Houthof. De situering van de bestaande bebouwing, met de entree van de Kinheimflat op het westen, brengt mee dat het windklimaat daar niet bijzonder gunstig is, maar er is geen sprake van windgevaar. Idem voor de vluchtrap vanuit de recreatiezaal, waarbij er overigens op gewezen wordt dat deze voorzien is van een kooi. Het windklimaat in de tuin van 't Houthof is voor langdurig zitten niet gunstig. Door de inrichting van de tuin hierop aan te passen door het plaatsen van bosschages en eventueel schermen kan een beter zitklimaat voor de toekomstige bewoners van 't Houthof worden verkregen. De toekomstige bewoners hebben ook overigens allemaal de beschikking over een balkon waar zij beschut kunnen zitten.

Voor wat betreft het aanbrengen van de binnentuin: het parkeerdak zal op plaatsen voorzien worden van een grondlaag en er worden bomen in speciale boombakken geplaatst. De praktijk bij andere uitgevoerde bouwplannen laat zien dat dit technisch gezien goed mogelijk is.

9. In het geluidsrapport wordt gesproken over de aanleg van een geluidsscherm van 8 bij 90 meter, echter hiervoor wordt geen aanvraag gedaan.

Reactie

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek gedaan. Geconstateerd is dat voor een aantal van de nieuw te bouwen appartementen de voorkeurswaarde wordt overschreden. In verband hiermee moet (standaard) worden bekeken of er maatregelen mogelijk zijn waarmee de geluidsbelasting beperkt kan worden tot de voorkeurswaarde. Een van de mogelijkheden om geluidsniveaus te reduceren is het plaatsen van een geluidsscherm. Hier zou het dan gaan om een geluidsscherm van 8 meter hoog en 90 meter lang. Zoals in het onderzoek wordt aangegeven, is dit hier onvoldoende zinvol. Er wordt dus geen geluidsscherm geplaatst.

10. De eventueel benodigde grondwaterstandverlaging treft het gebied van de Kinheimflat. Onduidelijk is welke maatregelen er zijn voorgesteld om de schade te beperken.

Reactie

Aangenomen wordt dat hier bedoeld wordt op mogelijke grondwaterstandverlaging in verband met bemaling. De uitvoering van het project mag uiteraard voor de omliggende bebouwing niet tot schade aan de omliggende bebouwing leiden. De aanvrager is hiervoor ook volledig aansprakelijk en verzekerd. De aanvrager heeft laten weten dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een onafhankelijk deskundig bedrijf een opname (nulmeting) van de omliggende bebouwing zal worden uitgevoerd. Voor het overige wordt hier verwezen naar de reactie in hoofdstuk 2.5 onder punt 20.

11. Gelet op de huidige grote leegstand van flats (ook in de goedkopere sector) en de zienswijze van de regering om geen kantoren meer te bouwen, dient het bouwplan te worden ingetrokken. Wellicht is hergebruik van het huidige kantoorgebouw een optie.

Reactie

De aanvrager heeft in het kader van de aanvraag onderzoek laten doen naar de markt voor woningen en kantoren op deze locatie. Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 2 (2^e alinea) is weergegeven. Er komt veel minder kantoorruimte terug in het nieuwe gebouw; daarbij gaat het dan om hoogwaardige kantoorruimte, wat voldoet aan de eisen van deze tijd.

Nieuwbouw is hier een betere optie dan hergebruik van het bestaande pand. In 2009 heeft onderzoek plaatsgevonden naar hergebruik van het huidige gebouw. Uit de constructieve gegevens is bijvoorbeeld naar voren gekomen dat het gebouw voorgespannen vloeren heeft. Dit heeft tot gevolg dat er geen sparings- of schachten gemaakt kunnen worden in het huidige gebouw. Als dat wel zou gebeuren, dan zal de voorgespannen wapening haar kracht verliezen en kunnen de vloeren het gevraagde draagvermogen niet meer leveren. Uit de gegevens is gebleken dat het bestaande pand vanuit constructieve en veiligheidsoverwegingen niet gebruikt kan worden voor de gewenste invulling (grotendeels woningen).

- 12. In het rapport betreffende het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt een zeer negatief advies gegeven. De conclusie van het rapport is dat dit project vooralsnog niet volledig aan de eisen van het keurmerk voldoet. Met betrekking een 'achterpad' wordt gemeld dat het achterpad kort, recht en minimaal 1,50 meter breed is en dat als het achterpad maximaal 20 woningen ontsluit het minimaal 1,80 breed is. Aan deze eisen wordt met een breedte van 1,25 meter niet voldaan. Te meer daar het hier gaat om een achterpad wat de vluchtweg is voor een senioren flatgebouw en een parkeergarage. Ook de rest van dit rapport verdient te aandacht.**

Reactie

De gemeente zou graag zien dat alle nieuwbouwprojecten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente kan dit echter niet afdwingen van een ontwikkelaar; het betreft namelijk geen verplichting op grond van wet- of regelgeving. Op grond van een stimuleringsregeling heeft de gemeente de afgelopen twee jaar er voor gekozen om bij aanvragen voor dergelijke bouwontwikkelingen een (niet-bindend) advies op laten stellen. Aan de hand van dit advies kan de ontwikkelaar dan zien wat er nog zou moeten gebeuren om aan het keurmerk te voldoen. Het is in principe aan de aanvrager om te bepalen of zij de aanbevelingen over nemen.

Het adviesrapport dat in het kader van Het Houthof is opgesteld, is aan de aanvrager gezonden. Hetgeen in het advies over de breedte van een achterpad in zijn algemeenheid gezegd wordt is een aanbeveling, maar geen verplichting. Bovendien is de situatie hier ook anders: het gaat hier niet om officiële ontsluitingen van woningen, maar om nooduitgangen (vanuit de kelderboxen van Kinheim en de parkeergarage van Het Houthof en een nooduitgang vanuit het trappenhuis op de Noordkopkant). Deze vluchtweg is dan ook niet als een achterpad te kwalificeren. De gang voldoet aan de vereisten die gelden voor een vluchtweg voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Deze gang zal overigens voorzien worden van daarvoor geschikte verlichting en wordt aan beide zijden afgesloten met – door de brandweer goedgekeurde – deuren. Deze deuren zijn van binnenaf zonder sleutel te openen en van buitenaf alleen met sleutel te openen.

Conclusie

De zienswijzen leiden, met uitzondering van de punten 3, 5 en 8, niet tot wijziging van de omgevingsvergunning.

In verband met de zienswijze onder punt 3 wordt een korte toelichting op het welstandsadvies aan dit advies – en derhalve de vergunning – toegevoegd.

In verband met de zienswijze onder punt 5 wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde toegevoegd dat de officiële vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim tijdens de bouw bereikbaar moeten blijven en dat de aanvrager in het bouwveiligheidsplan moet aantonen hoe zij tijdens de bouw de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim waarborgen..

In verband met de zienswijze onder punt 16 is het windhinderonderzoek in opdracht van de aanvrager geüpdate. Dit aangepaste rapport vervangt de eerdere versie. Aangezien de aanpassing van het rapport niet leidt tot andere conclusies in het rapport, wordt het niet noodzakelijk geacht dit rapport opnieuw in de ontwerp-fase ter inzage te leggen.

2.5 Zienswijze nr. 4

1. **Omdat een recent bestemmingsplan en gebiedsvisie ontbreken, heeft de raad besloten ruimtelijke randvoorwaarden vast te stellen, om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan van de aanvrager. In de randvoorwaarden wordt volledig naar het bouwplan toegeschreven.**

Reactie

Bij de gemeente was bekend dat de eigenaar van het perceel het perceel graag wilde herontwikkelen. Het huidige pand voldoet niet meer voor de functie die het heeft en de functie zelf in deze omvang is niet meer rendabel op deze locatie. Het pand heeft al langere tijd te kampen met leegstand en is verliesgevend. In dat kader heeft de eigenaar een nieuw plan laten opstellen. Daarover is overleg geweest met de gemeente. De gemeente heeft daarbij in een vroeg stadium een aantal randvoorwaarden willen meegeven, om zo diverse belangen te waarborgen. De randvoorwaarden zijn niet naar het plan toegeschreven. Het opstellen van de randvoorwaarden heeft er toe geleid dat het bouwplan is aangepast en het zo meer recht doet aan o.a. de belangen van de omwonenden. Voor het overige wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.1 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 4 is weergegeven.

2. **Voor het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden is ten onrechte niet de inspraakprocedure gevolgd. Dit is in strijd met de Inspraakverordening van de gemeente Haarlem (artikel 2 eerste lid jo. 1 onder c). Dit alles klemte te meer nu de ruimtelijke randvoorwaarden zullen dienen als basis voor de nieuwe bestemmingsplanregeling. Op grond van 3.10 Wro kan client tegen een nieuw bestemmingsplan geen zienswijze meer indienen voorzover een ontwerp van een bestemmingsplan zijn grondslag vindt in een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo van het bestemmingsplan is afgeweken.**

Reactie

De randvoorwaarden vormen slechts één van de toetsingskaders voor de vergunningsaanvraag. Bij het opstellen van de randvoorwaarden is ook rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Er hebben meerdere avonden plaatsgevonden, georganiseerd door de aanvrager. Daarnaast heeft er een internetraadpleging plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan heeft de gemeente ook betrokken in de definitieve randvoorwaarden en de aanvrager in het uiteindelijk ingediende ontwerp. De randvoorwaarden zijn vervolgens door de raad bekrachtigd. De raad was zich er op dat moment van bewust dat zij het bouwplan zelf nog tweemaal zouden terugzien, namelijk middels de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen en dat in de omgevingsprocedure op het ontwerp officieel inspraak krachtens afdeling 3.4 Awb open stond (wettelijk verplicht). De raad krijgt deze zienswijzen en de beantwoording daarvan – en dus de heroverweging van het ontwerp-besluit – te zien bij het raadsstuk over het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Bij de beoordeling van de zienswijzen wordt het bouwplan in zijn volle omvang heroverwogen aan de hand van de zienswijzen; ook de randvoorwaarden die in de zienswijzen aan de orde zijn gesteld, worden hiermee dus heroverwogen.

Uit artikel 3.10 van de Wro komt juist naar voren dat de wetgever de omgevingsvergunningsprocedure met toepassing van 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo als gelijkwaardig beschouwd aan de bestemmingsplanprocedure. Dat is waarom de wetgever aangeeft dat niet opnieuw inspraak nodig is wanneer een dergelijke (onherroepelijke) vergunning wordt ingepast in het bestemmingsplan. De inspraak – en daaraan gekoppeld de volledige heroverweging van het ontwerp-besluit – heeft dan immers al plaatsgevonden (gelijk aan hoe het in de bestemmingsplanprocedure plaatsvindt) en tegen het definitieve besluit staat de gang open naar de rechter en vervolgens de Raad van State.

Echter hierbij wordt het volgende opgemerkt: naar het zich laat aanzien zal het ontwerp-bestemmingsplan Bosch-en-Vaart – waarin onderhavige vergunning wordt meegenomen, na de zomervakantie ter inzage worden gelegd. Indien op dat moment de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunning voor Het Houthof nog *niet* onherroepelijk is, kan eenieder ook tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan zienswijzen indienen. Zie de uitspraak van de Raad van State van 28 maart 2012, 201011984/1/R1.

De indiener van de zienswijzen is/wordt op dit punt dan ook niet benadeeld en dit klemmt derhalve niet.

3. **Op grond van de randvoorwaarden bestaat de mogelijkheid om in de toekomst een omgevingsvergunning aan te vragen voor het wijzigen van 91 appartementen in kantoren. En daarnaast om de 91 appartementen om te bouwen tot 150 of zelfs 200 appartementen. Deze laatste mogelijkheid is ook door HBB zelf genoemd tijdens een informatieavond. Ook op de site nieuwbouw-haarlem.nl wordt vermeld dat er sprake is van 150-200 appartementen. Op bladzijde 43 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over meer dan 125 wooneenheden per ha..**

Reactie

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor kantoren (de begane grond en de mezzanine) en op de daarboven gelegen verdiepingen 91 appartementen. De vergunning wordt derhalve verleend voor 91 woningen, gelegen op de verdiepingen boven de kantoorruimte. De kantoorruimte wordt in de vergunning gebonden aan de begane grond en de mezzanine. Als de aanvrager op een later moment het aantal woningen – en dus het bouwplan – zou willen veranderen, zal hij een nieuwe vergunning moeten aanvragen.

Het getal van 150-200 woningen komt uit een eerder bouwplan vandaan, wat uiteindelijk niet in die vorm is ingediend. De website nieuwbouw-haarlem is geen website van de gemeente Haarlem. Gelet op de beschikbare ruimte en de voor woningen geldende regelgeving (Bouwbesluit e.d.) is het creëren van 150-200 woningen binnen het te realiseren bouwplan overigens ook technisch gezien niet mogelijk.

De zin in de ruimtelijke onderbouwing waarin gesproken wordt over ‘meer dan 125 wooneenheden per ha.’ heeft te maken met de toetsing aan de praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw. Gelet op het aantal wooneenheden dat hier gerealiseerd wordt (nl. 91) en de gezamenlijke oppervlakte daarvan, wordt voldaan aan de streefwaarde van ‘meer dan 125 wooneenheden per ha’.

4. **De hoogte van 47 meter is onacceptabel. Het gebouw is ook te massaal. De motivering dat qua hoogte wordt aangesloten bij de omgeving is onjuist, nu het gebouw van Kinheim slechts 22,5 meter hoog is en deze dus niet mooi aansluit bij de meest westelijke toren die een hoogte krijgt van 39 meter. Idem voor de middelste toren van 47 meter en in mindere mate voor de toren van 33 meter.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie op punt 3 is weergegeven.

5. **De doorkijkmogelijkheid voor de indiener van de zienswijze op de Haarlemmer Hout verdwijnt. Ook zorgt het bouwplan voor vermindering aan lichtinval in de woning en zal vanwege mogelijke inkijk vanuit Het Houthof de privacy afnemen. Dit leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 11 is weergegeven.

6. Een halfverdiepte parkeergarage is onwenselijk. Hierdoor ontstaat op 1,25 meter afstand een muur van 2,8 meter hoog (inclusief grondlaag, maar exclusief hekwerk). Hierdoor ontstaat een 'steeg' direct achter de Kinheimflat. De nooduitgangen komen uit in deze steeg, waardoor de vluchtmogelijkheden beperkt, danwel gecompliceerd worden. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de gemiddelde bewoner van de Kinheimflat ouder is dan 80 jaar. Er is geen verplichting mee te werken aan het bouwplan, maar een bevoegdheid, dus met deze situatie kan rekening gehouden worden. Het feit dat aan wettelijke normen voldaan wordt doet daar niet aan af. Tijdens de commissievergadering in het voorjaar van 2011 is bovendien toegezegd dat nog gekeken zal worden naar de afstand tussen Kinheim en de parkeergarage.

Reactie

Allereerst wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in de reacties onder hoofdstuk 2.3 onder de punten 8 en 9 is gezegd. De gemeente heeft inderdaad geen verplichting om mee te werken aan het bouwwerk, maar moet de diverse belangen tegen elkaar afwegen. Er is daarbij uiteraard ook gekeken naar de afstand tussen Kinheim – dat op de erfgrens staat – en de parkeergarage van Het Houthof en het feit dat de bewoners van Kinheim veelal een hoge leeftijd hebben. Gelet echter op de functie van de gang en de ligging van de nooduitgangen in combinatie met het type nooduitgangen, die hier op uitkomen, wordt de afstand – die verder overigens voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving – hier acceptabel geacht en niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

7. De keuken van de Kinheim flat komt uit op deze steeg. Deze uitgang is niet terug te vinden op de tekeningen. Hetzelfde geldt voor het Liander-gebouwtje. Er is derhalve sprake van een onjuiste weergave van de feitelijke situatie. Voor het Liander gebouwtjes is onterecht niet nagegaan of er bepaalde afstandsnormen in acht dienen te worden genomen. De vetput van de keuken is gelegen op 3 meter afstand van de keuken en ligt straks in de parkeergarage; die kan niet meer leeggezogen worden. Tijdens de bouw zal het niet mogelijk zijn om een hoogwerker te plaatsen voor het wassen repareren of schilderen van de ramen. Plaatsing van een hoogwerker na de bouw op de binnentuin is slechts theoretisch mogelijk nu de te plaatsen bomen daar in de praktijk aan in de weg staan.

Reactie

De (nood)uitgang van de keuken en het Lianderhuisje bevinden zich op het terrein van Kinheim. De aanvrager heeft bij de aanvraag o.a. tekeningen van de bestaande en toekomstige situatie aangeleverd. Hierop is het gebouw van Kinheim ook te zien. Er bestaat geen verplichting voor de aanvrager om allerlei zaken die buiten hun perceel liggen op de tekeningen aan te geven. De gemeente beschikt bovendien zelf al over de bouwtekeningen van Kinheim, inclusief de aanbouw van de keuken en het Lianderhuisje.

Met betrekking tot het Lianderhuisje en de vetput van de keuken van Kinheim wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.4 in de reactie onder punt 6 is weergegeven.

Tijdens de bouw zal het op bepaalde momenten inderdaad niet mogelijk zijn om via het terrein van Het Houthof de ramen van de galerijen van Kinheim – dat op de erfgrens staat – te wassen of schilderen. Het betreft hier overigens de ramen van de galerijen; niet van de appartementen zelf. Het ontwerp van het dak van de parkeerlaag is zodanig ingericht dat er in de toekomstige situatie ruimte zal zijn voor het plaatsen van een hoogwerker voor bijvoorbeeld het wassen, repareren of schilderen van de ramen van Kinheim vanaf het perceel van Het Houthof.

8. Door de positionering van de halfverdiepte parkeergarage worden de toegang voor hulpdiensten onmogelijk.

Reactie

Allereerst wordt hier verwezen naar hetgeen over dit onderwerp gezegd wordt in hoofdstuk 2.1.3. Kinheim staat met de achterzijde van het gebouw op de erfgrens van het perceel van de aanvrager. De toegang voor hulpdiensten tot Kinheim blijft na uitvoering van het bouwplan in voldoende mate gewaarborgd. De breedte van deze 'gang' voldoet aan de regels die voor vluchtwegen en doorgangen gelden. De brandweer en ambulancediensten zullen in geval van calamiteiten altijd eerst via de hoofdingang het gebouw betreden. Deze ingang ligt aan de andere zijde van het gebouw (de westkant). Slechts als dit niet (meer) mogelijk zou zijn, maken zij – naast de nooduitgang die zich aan de zuidzijde aan de andere kant bevindt – gebruik van de nooduitgang op de Noordkopkant van Kinheim. Deze nooduitgang, waarop het trappenhuis vanuit de appartementen aan deze zijde uitkomt, komt uit op de 'gang' tussen Kinheim en de parkeerlaag. Vanaf hier is het slechts een aantal meter lopen tot de openbare weg. Ook de nooduitgangen vanuit de kelderboxen, die uitkomen in de 'gang' blijven in voldoende mate bereikbaar.

Een verschil met de huidige situatie is dat de wagens van de hulpdiensten straks niet meer recht achter Kinheim en Het Houthof kunnen staan. Er zijn echter nog voldoende andere locaties (incl. opstelplaatsen) en ingangen in/rondom deze bebouwing waar deze wagens wel (bij) kunnen staan. Dit levert dan ook geen problemen op.

- 9. Tijdens de bouw zal de steeg smaller zijn dan 1,25 meter. De steeg wordt door de bewoners dagelijks gebruikt bij de uitgang van het trappenhuis. Het gedurende langere tijd versmallen van de steeg is een onacceptabele situatie.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 10 is weergegeven.

- 10. Het verkeersonderzoek is ten onrechte gehouden in de maand november, terwijl het verkeersprobleem het meest ervaren op zonnige dagen. In het raadsstuk van de ruimtelijke randvoorwaarden is gesteld dat de in aanvullend onderzoek de 'werkelijke situatie' in kaart zou worden gebracht. Aan randvoorwaarde 15 – aan- en afvoer van het verkeer van Het Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast – wordt niet voldaan. Daarnaast is toegezegd dat de omwonenden en Heemstede betrokken zullen worden bij het zoeken naar een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling. Tot op heden is geen uitnodiging van de gemeente ontvangen om de problematiek rondom de verkeersafwikkeling te bespreken, laat staan dat er plannen zijn voorgelegd.**

Reactie

De opdrachtgever heeft bij de een verkeerskundig onderzoeksrapport van DHV aangeleverd. Hierbij is de werkelijke situatie in kaart gebracht. Dit betreft het aanvullend onderzoek waarover in het raadsstuk gesproken wordt. Op het moment dat de tekst van het raadsstuk geschreven is, was het definitieve verkeersonderzoek nog niet helemaal gereed.

Met het woord 'belasting' in randvoorwaarde 15 is niet bedoeld dat het bouwplan in het geheel niet mocht leiden tot aan- en afvoer van verkeer van het bouwplan uit de wijk. Immers, ook op dit moment staat er op het perceel een groot pand dat verkeer genereert. Bedoeld is dat het nieuwe bouwplan niet tot een onacceptabele belasting van de wijk mocht leiden. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat dit niet het geval is.

Het verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden in het najaar en is representatief. Uit het rapport blijkt dat het bouwplan niet leidt tot problemen met de verkeersafwikkeling. Stranddagen worden niet veroorzaakt door het bouwplan en zijn niet-representatief voor de rest van het jaar; het aantal echte stranddagen (waarbij men massaal per auto naar het strand gaat) ligt over het algemeen lager dan 10 dagen per jaar en deze zijn te beschouwen als incidentele piekmomenten.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat ook de gemeente Heemstede opdracht heeft gegeven tot het laten doen van een verkeersonderzoek (inclusief verkeerstellingen). Uit dit rapport van Oranjewoud komt hetzelfde beeld naar voren.

Gelet op de gevoelens die er in de wijk leven over de huidige verkeerssituatie, vinden er inmiddels gesprekken met een afvaardiging van wijkbewoners plaats. Deze gesprekken staan verder los van het bouwplan. Zie hetgeen hierover weergegeven is in hoofdstuk 2.1.1.

11. Het verkeersplan is niet op orde. Daarmee wordt niet voldaan aan het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland, waarin speerpunt het terugdringen van verkeersonveiligheid is. Infrastructuur is niet langer volgend aan ruimtelijke ontwikkeling, maar heeft een sturende rol. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor het bouwen van nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen volgens het Verkeers- en Vervoersplan. Hieraan is in elk geval niet voldaan.

Reactie

Het is niet helemaal duidelijk op welk ‘verkeersplan’ hier wordt bedoeld. Voor zover bedoeld wordt op het verkeersonderzoek: het onderzoek is deugdelijk uitgevoerd. De verkeersveiligheid is voldoende gewaarborgd. In verband met het in- en uitrijden van de parkeerkelder van het gebouw zijn extra maatregelen geëist (bijvoorbeeld een opstelplaats op maaiveldniveau) in verband met de veiligheid. Het bouwplan zorgt slechts voor een relatief kleine stijging van het aantal motorvoertuigbewegingen. De bereikbaarheid van de wijk wordt door het bouwplan dan ook niet in betekende negatieve mate beïnvloed.

Tot slot wordt opgemerkt dat het bouwplan – inclusief de ruimtelijke onderbouwing – aan de provincie in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is voorgelegd. De provincie zag, afgezien van een vraag over het aspect archeologie, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en concludeerde ‘Voor zover het plan raakt aan provinciale belangen is daarin op passende wijze voorzien’.

12. Er moeten eerst in overleg met omwonenden en Heemstede, afspraken worden gemaakt over verbetering van de verkeerssituatie, alvorens tot verlening van de vergunning en vvgb kan worden overgegaan.

Reactie

De huidige verkeerssituatie is niet onacceptabel. Het bouwplan leidt ook niet tot extra problemen voor de wijk, zo blijkt uit het verkeersonderzoek dat door DHV is opgesteld. Er is dan ook geen reden waarom de huidige verkeerssituatie of de bijdrage die het bouwplan daaraan straks levert, in de weg zou moeten staan aan de verlening van de vergunning of het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat uit het verkeersonderzoek dat de gemeente Heemstede heeft laten uitvoeren, hetzelfde beeld naar voren komt.

13. Er is sprake van misleidende artist-impressions en tekeningen die in de stukken bij de ontwerp-omgevingsvergunning zijn terug te vinden. Deze doen geen recht aan de werkelijke situatie. Bij voorbeeld de tekening voorop het verkeersonderzoek; deze is onjuist (de toren is 17 meter hoger). Op de voorkant van het windhinderonderzoek zijn onjuiste hoogtematen opgenomen. Op de afbeelding op de voorzijde van de ruimtelijke onderbouwing lijkt het alsof de middelste toren veel lager is dan de Elanflat, terwijl ze even hoog zijn. De raad heeft hierdoor bij de besluitvorming over de ruimtelijke randvoorwaarden mogelijk een verkeerd beeld over de toekomstige situatie voor ogen gehad.

Reactie

De artists impressions maken officieel geen onderdeel uit van de vergunningsaanvraag. Deze zijn in een eerder stadium slechts getoond om een indruk te geven van hoe het bouwplan er uit komt te zien. Leidend zijn de bij de aanvraag ingediende plattegronden, dwarsdoorsneden en gevelaanzichten. Deze plattegronden en tekeningen zijn allemaal ter inzage gelegd en ook voorafgaand aan de besluitvorming over de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb ter beschikking gesteld aan de raad(scommissie).

De tekeningen voorop het verkeersonderzoek, de ruimtelijke onderbouwing en windhinderonderzoek dienen slechts ter illustratie. Ook hier geldt: de bouwtekeningen en plattegronden zijn leidend. Voor wat betreft het verkeersonderzoek staat de hoogte van het gebouw los van de verkeerssituatie. In de ruimtelijke onderbouwing staat de maximale bouwhoogte van de torens vermeldt. Voor wat betreft het windhinderonderzoek is geconstateerd dat dit nog uitging van een oude versie van het bouwplan. Het windhinderonderzoek is in dat verband inmiddels geüpdate in opdracht van de aanvrager. De uitkomsten van dit onderzoek zijn echter hetzelfde gebleven.

- 14. Vast staat dat de voorkeurswaarden van 48dB voor de nieuwe te bouwen appartementen wordt overschreden. Er is nog geen ontwerp-besluit hogere waarden aanwezig. Dat betekent dat het College alsnog eerst een ontwerp-hogere waarde besluit dient te nemen, waarna inspraak mogelijk is. Pas daarna kan definitief tot vaststelling van een hogere geluidwaarde worden besloten. Op dit moment is het derhalve niet mogelijk om definitief te besluiten tot verlening van de omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen.**

Reactie

Inderdaad blijkt uit het akoestisch onderzoek dat een besluit hogere geluidwaarde nodig is, nu voor een aantal van de nieuw te bouwen appartementen de voorkeurswaarde – maar niet de maximale waarde – wordt overschreden. Het ontwerp-besluit – dat inmiddels sinds 6 januari ter inzage ligt – wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd alvorens definitieve besluitvorming volgt. Dit moet afgerond zijn, voordat het college het uiteindelijke besluit over het definitief wel/niet verlenen van de omgevingsvergunning neemt. De verklaring van geen bedenkingen kan wel al worden afgegeven.

- 15. Het advies van de Ark van 7 juni 2011 is voorwaardelijk. Onduidelijk is of dit voorwaardelijke akkoord inmiddels is omgezet in een onvoorwaardelijk akkoord. In dat verband wordt opgemerkt dat cliënt meent dat de kleur van de bakstenen – gemêleerd rood – niet aansluit bij de omgeving. De stenen van Kinheim zijn gelig en de Elan-flat is uitgevoerd in geel/blauw. Verzocht wordt om toepassing van een gelige kleurstelling.**

Reactie

Het welstandsadvies betreft een positief advies. De voorwaarde inzake het nog voorleggen van de bemonstering van de definitieve materialisering en kleurstelling betreft hier een in Haarlem gebruikelijke standaardformulering. Deze is toegestaan op grond van artikel 2.7 derde lid jo. 2.5 onder c van de Regeling omgevingsrecht. De gekozen kleur en het materiaalgebruik zijn bekend en opgegeven in het aanvraagformulier en de bij de aanvraag aangeleverde tekeningen. In de plint lichtgrijs steenachtig materiaal, daarboven rood gemêleerde bakstenen met metselwerk/beton. Ook voor wat betreft de kozijnen worden de materiaalsoort en kleur in de aanvraag genoemd. Over deze kleuren/materialen is gesproken in de vergadering van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK), waarin het bouwplan is beoordeeld; de architect van het bouwplan was hierbij aanwezig.

Aan de voorwaarde van een bescheiden gevelaanpassing van een iets meer open te werken hoekoplossing op de begane grond van het meest westelijk gelegen bouwdeel is inmiddels voldaan. De gewijzigde tekening en de positieve reactie van de ARK hierop worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Voor wat betreft de keuze voor de kleur gemêleerd rood wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie onder punt 3 is weergegeven.

16. Het windhinderonderzoek is uitgevoerd in 2010 en is uitgegaan van een oud bouwplan. Dit onderzoek mag dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie

Het windhinderonderzoek ging inderdaad nog uit van een eerdere versie van het bouwplan. Het windhinderonderzoek is inmiddels in opdracht van de aanvrager geüpdate. Het plan is voor de aspecten windhinder en windgevaar opnieuw bekeken aan de hand van de juiste hoogtes. De conclusies zijn echter ongewijzigd. Dit nieuwe rapport vervangt het oude rapport en wordt ten grondslag gelegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

17. De bewoners ervaren nu al regelmatig dat de wind aan de achterzijde van het gebouw stevig is. Gelet op de conclusie van het rapport zal deze situatie verslechteren, juist ter hoogte van de ingang van de serviceflat. Deze wordt dagelijks gebruikt door oudere mensen, al dan niet met rollators. Hiermee wordt ten onrechte geen rekening gehouden.

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie op punt 8 is weergegeven. Mocht bedoeld zijn op de nooduitgang op de Noordkopzijde van Kinheim: ook daar ontstaat geen situatie die windgevaar oplevert.

18. Het windklimaat voor de activiteit ‘langdurig zitten’ wordt ter plaatse van het binnenterrein (de tuin) als matig tot slecht gekwalificeerd; het is dus maar de vraag of de bewoners van Kinheim in de praktijk gebruik zullen maken van de binnentuin.

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie op punt 8 is weergegeven. De tuin is overigens in eerste instantie bedoeld voor de bewoners van Het Houthof en is afgesloten. De aanvrager heeft echter aangeboden de tuin ook toegankelijk te maken voor de bewoners van Het Houthof. Naar wij begrepen hebben, heeft het bestuur van Kinheim de aanvrager laten weten hiervan geen gebruik te willen maken.

19. Het is niet duidelijk of er inmiddels een anterieure overeenkomst met HBB is gesloten. Als dit niet gebeurt, moet er alsnog een exploitatieplan worden vastgesteld en ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er geen besluit over de definitieve verlening van de vergunning / vvgb worden genomen.

Reactie

Tussen de gemeente en de aanvrager moet een anterieure overeenkomst worden afgesloten. De onderhandelingen hierover zijn inmiddels afgerond. De anterieure overeenkomst zal inderdaad afgesloten moeten zijn, voordat het college definitief kan besluiten omtrent de omgevingsvergunning. In het meest negatieve geval – waar wij niet vanuit gaan gezien het verloop van de onderhandelingen – waarbij geen anterieure overeenkomst tot stand zou komen, moet inderdaad een exploitatieplan worden vastgesteld.

Hier wordt in de procedure rekening mee gehouden. Het definitieve besluit omtrent de omgevingsvergunning wordt niet aan het college voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst is afgesloten (of in het meest negatieve geval: exploitatieplan is vastgesteld).

20. De gevolgen van de bouw van de parkeergarage voor de grondwaterstand en –stromen zijn onvoldoende onderzocht. In het gebied is reeds sprake van een relatief hoge grondwaterstand, hetgeen zich manifesteert in relatief natte tuinen en kruipruimtes. Dit geldt ook voor de garage en bergingen van de Kinheimflat. Er moet nader onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van de bouw van de parkeergarage. In de huidige

vergunningvoorwaarden is onvoldoende gewaarborgd dat de grondwaterstand niet wordt verhoogd. Het nadere onderzoek dat voorafgaand aan de uitvoering dient te worden uitgevoerd, biedt belanghebbenden waaronder de bewoners onvoldoende de gelegenheid daar desgewenst op te reageren.

In relatie tot het gebied met een verhoogde grondwaterstand is het bouwplan een dermate kleine ontwikkeling, dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat dit project van betekenende mate zal zijn op de in de buurt aanwezige grondwaterstromen en/of het grondwaterniveau.

De uitvoering van het project mag uiteraard voor de omliggende bebouwing niet tot nadelige gevolgen leiden met betrekking tot de grondwaterstand/-stromen. De gemeente Haarlem kent geen verplichting om het onderzoek naar de grondwaterstand/-stromen al in de huidige fase te doen. Wel zal de aanvrager op een later moment – ruimschoots voor de start van de uitvoering van het bouwplan – onderzoek moeten laten uitvoeren naar de effecten van de aanleg van de parkeerkelder en de tijdens de aanleg benodigde maatregelen e.d.. en dit ter goedkeuring aan de gemeente moeten voorleggen.

De aanvrager heeft inmiddels aangegeven dat de kelder (parkeergarage) aangelegd zal worden binnen een gesloten bouwput, die omgeven zal worden door stalen damwanden. Uit modelberekeningen die in opdracht van de aanvrager zijn uitgevoerd is gebleken dat bij gebruikmaking van een dergelijke gesloten bouwput de effecten op de grondwaterstand en -stromen in deze situatie uiterst gering zijn, namelijk minder dan 1 millimeter (verhoging/verlaging). De mededeling van de aanvrager met betrekking tot het gebruik maken van een gesloten bouwput wordt aan de vergunningsvoorwaarden als eis toegevoegd.

Daarnaast wordt expliciet in de voorwaarden vastgelegd dat de bouwactiviteiten uiteraard niet tot nadelige gevolgen mogen leiden met betrekking tot de grondwaterstand binnen en in de omgeving van het project en welke maatregelen in ieder geval moeten worden getroffen (bv peilbuizen aanbrengen, bemetingen, sonderingen etc). Ruimschoots voor de start van de bouw moet grondwaterhydrologisch en geotechnisch onderzoek worden verricht naar de directe en indirecte effecten van de aanleg en de aanwezigheid van de ondergrondse constructies en welke maatregelen nodig zijn en genomen zullen worden om te verzekeren dat er geen nadelige effecten inzake de grondwaterstand optreden. Dit onderzoek moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Na afloop van de bouwactiviteiten moet de aanvrager middels onderzoek het verloop van de grondwaterstanden evalueren en deze gegevens aan de gemeente kenbaar te maken.

Wij merken hier ten overvloede op dat uit ervaring met de aanleg van andere ondergrondse bouwwerken in Haarlem is gebleken dat door gebruik te maken van een gesloten bouwkuip en het nemen van maatregelen dergelijke projecten in de praktijk worden uitgevoerd, zonder dat relevante verschuivingen in de grondwaterstand plaatsvinden.

Tot slot wordt hier opgemerkt dat de aanvrager ten alle tijden (civielrechtelijk) aansprakelijk is voor eventuele (onvoorziene) schade die door uitvoering van het bouwplan ontstaat. Voor wat betreft het uitvoeren van een nulmeting, zie de reactie in hoofdstuk 2.3 onder punt 13.

- 21. Er is onvoldoende onderkend dat het huidige parkeerterrein weliswaar is verhard, maar omdat de verharding hier bestaat uit bestrating, meer water kan afvoeren dan de toekomstige situatie waarbij sprake is van een betonnen parkeergarage. Er is sprake van een toename van verharding met meer dan 15% waardoor niet is voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland.**

Reactie

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft in zijn van toepassing zijnde beleidsregels een definitie opgenomen van ‘verhard oppervlak’. De definitie luidt ‘het netto verhard oppervlak als gevolg

waarvan neerslag versneld tot afvoer komt, zoals bebouwing, wegen, (tuin)bestrating en overige verhardingen'. Het huidige parkeerterrein geldt dus als verhard oppervlak. In totaal neemt de verharding door uitvoering van het bouwplan niet met meer dan 15% toe. Er is derhalve geen compensatie geëist van de zijde van Rijnland. In het bouwplan wordt uiteraard rekening gehouden met het afvoeren van hemelwater op/van het parkeerdak. Er wordt voldaan aan het beleid van Rijnland.

22. In de advertentie is ten onrechte gesproken over 'een onder en achter het gebouw gelegen ondergrondse parkeergarage, respectievelijk ondergrondse parkeerlaag'.

Reactie

Dit punt staat wat ongelukkig in de advertentietekst. Echter het was voor alle omwonenden duidelijk dat er op het achterterrein een halfverdiepte parkeerlaag zou komen. Zo is het plan ook diverse malen gepresenteerd aan de buurt. Dat de omwonenden hiervan op de hoogte zijn blijkt ook wel uit de ingediende zienswijzen, waaronder de voorliggende zienswijzen.

23. Gelet op de brand in de Appelaar en het rapport dat naar aanleiding van de brand verschenen is, verdient het aanbeveling om parkeergarages beter te ventileren en sprinklers te installeren. In der ontwerpvergunning wordt daarover ten onrechte niets overwogen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het blussen van hybride auto's zeer gecompliceerd en gevaarlijk is.

Reactie

De parkeergarage is getoetst aan de daarvoor op dit moment geldende regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld ventilatie. Sprinklers zijn niet vereist. De parkeergarage moet voldoen aan de ventilatievereisten die op grond van de huidige regelgeving gelden. De brand in de Appelaar heeft (nog) niet geleid tot wijziging van het beleid inzake parkeergarages.

24. Ook de nooduitgangen van de parkeergarage zelf komen uit in de steeg.

Reactie

De steeg voldoet als vluchtweg aan de hiervoor geldende wet- en regelgeving voor nieuwbouw. Zie hoofdstuk 2.1 met betrekking tot de vereiste breedte.

25. In verband met de veiligheid wordt bij de uitgang van de parkeergarage een twee meter breed trottoir gerealiseerd. Onduidelijk is hoe dit wordt vormgegeven. Dit lijkt alleen mogelijk indien een stuk van de Claus Sluterweg wordt afgesnoept of het bouwplan richting Kinheim wordt opgeschoven. De veiligheid is ook onvoldoende gewaarborgd door het plaatsen van paaltjes. Er wordt onvoldoende onderkend dat de bewoners van Kinheim doorgaans niet goed ter been zijn.

Voor het maken van de opstelplaats op het bestaande trottoir blijkt bij nader inzien geen verbreding van dit stuk trottoir nodig te zijn. Aan weerszijden van het stuk stoep dat zich direct voor de in/uitgang van de parkeergarage bevindt, wordt een aantal paaltje geplaatst, zodat de voetgangers zich extra bewust zijn van het feit dat zich hier de in/uitgang van een parkeergarage bevindt. In de uitrit van de parkeergarage worden spiegels geplaatst, zodat er zicht bestaat op het trottoir. Daarnaast wordt als extra vergunningsvoorwaarde opgelegd dat de aanvrager bij de uitrit uit de parkeergarage dient te zorgen voor een lichtsignaal, dat reageert op het opengaan van de speedgate in de parkeergarage.

26. 9 van de 13 te kappen bomen staan op het grondgebied van de gemeente zelf. Dit betekent dat de aanvraag niet door HBB gedaan kan worden, gelet op artikel 3 van de Bomenverordening, maar alleen door of met toestemming van de rechthebbende. Van een dergelijke toestemming is niet gebleken.

Reactie

In verband met het bouwplan zullen 13 bomen moeten wijken, waarvan er 7 kapvergunningplichtig zijn. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat 9 van de 13 bomen op gemeentelijk terrein staan. Nadere bestudering van de kadastrale kaarten laat echter zien dat geen van de 13 bomen op gemeentelijk terrein staat.

27. Aan de vergunning is ten onrechte niet de voorwaarde verbonden dat van de omgevingsvergunning pas gebruik mag worden gemaakt als de vergunning onherroepelijk is geworden.

Reactie

De Bomenverordening 2008 stelt deze voorwaarde niet verplicht. Het college kan deze voorwaarde aan een vergunning voor het vellen van houtopstand verbinden; dit betreft een discretionaire bevoegdheid. De bomen zijn geïnt inventariseerd in het kader van de groentoets. De gemeentelijke bomenspecialist en de Senior beleidsmedewerker Groen hebben de aanvraag beoordeeld en hierop positief geadviseerd. Gelet op de bomen die hier staan is er geen aanleiding gezien hier de voorwaarde op te leggen dat pas met kappen mag worden begonnen als de vergunning onherroepelijk geworden is.

28. Het herplantplan dat ter inzage is gelegd, betreft een kapplan, want daarin is gesteld dat de herplant nog moet worden opgesteld. Dit is in strijd met de Bomenverordening. Daarnaast wordt verzocht de bewoners van kinheim te betrekken bij de totstandkoming van het herplantplan.

Blijkens de stukken worden 13 bomen herplant, maar niet duidelijk is hoe volwassen bomen kunnen worden gepland en overleven op een laag aarde van slechts 50 centimeter. Dit klemmt te meer nu er sprake is van een slecht windklimaat (stevige wind), waardoor de veiligheid van de omgeving niet voldoende lijkt gewaarborgd.

Reactie

Aanvankelijk had de aanvrager geen herplantplan ingediend. Naar aanleiding van het advies van de vakafdeling is de aanvrager verzocht alsnog een herplantplan op te stellen. Dit is ook gebeurd. Bij de ter inzage legging is zowel de groentoets als het herplantplan ter inzage gelegd. Het herplantplan bestaat uit 2 tekeningen: de bestaande situatie met daarop aangegeven welke bomen moeten wijken en de toekomstige situatie met daarop aangegeven de te herplanten bomen en locatie van herplant. Het herplantplan moet door de aanvrager in overleg met de gemeente Haarlem verder worden uitgewerkt (exacte soorten bomen, locaties, wijze van planten etc). Aan de vergunning worden voorwaarden met betrekking tot de te herplanten bomen opgenomen; er moeten 16 bomen worden herplant, van de handelsmaat 20-25.

Voor zover de bomen op het parkeerdak worden geplaatst worden zij in daarvoor speciaal bestemde boombakken geplaatst. De bomen en boombakken worden zodanig verankerd dat de veiligheid van de omgeving kan worden gewaarborgd.

De exacte uitwerking van de tuin op het parkeerdak zal de aanvrager – in verband met de herplant van de bomen – voorafgaand aan de bouw aan de gemeente moeten voorleggen. Indien de bewoners van Kinheim mee willen denken over de precieze inrichting van de binnentuin, kan het bestuur van Kinheim hierover uiteraard contact opnemen met de aanvrager.

29. Er is geen sprake van een zorgvuldige voorbereiding, noch van een draagkrachtige motivering, noch van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie

Er is sprake geweest van een zorgvuldige voorbereiding. De procedure is voorbereid zoals de wet dit vereist. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, inclusief een draagkrachtige motivering en het plan is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

In verband met de zienswijze onder punt 9 wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde toegevoegd dat de aanvrager in het bouwveiligheidsplan moet aantonen hoe zij tijdens de bouw de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim waarborgen.

In verband met de zienswijze onder punt 16 is het windhinderonderzoek in opdracht van de aanvrager geüpdate. Dit aangepaste rapport vervangt de eerdere versie. Aangezien de aanpassing van het rapport niet leidt tot andere conclusies in het rapport, wordt het niet noodzakelijk geacht dit rapport opnieuw in de ontwerp-fase ter inzage te leggen.

In verband met de zienswijze onder punt 15 wordt een korte toelichting op het welstandsadvies aan dit advies – en derhalve de vergunning – toegevoegd.

De zienswijze onder punt 20 heeft er toe geleid dat de vergunningsvoorwaarden zijn aangescherpt; de grondwaterstand mag niet nadelig beïnvloed mag raken door (de uitvoering van) het bouwplan.

De zienswijzen leiden voor het overige niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.6 Zienswijze nr. 5

1. **Er is geen duidelijkheid over de effecten van de parkeergarage op de grondwaterstand in de directe omgeving. Door middel van deugdelijke rapportages moet worden aangetoond welk effect de bouw van de garage op de grondwaterstand heeft. Verzocht wordt in de omgeving van het plangebied een nul-meting te doen, in het bijzonder ook van de staat van de kruipruimtes van de woningen.**

Reactie

Zie hetgeen hierover in hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 20 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 13 is weergegeven.

2. **De nieuwbouw wordt aanmerkelijk hoger dan het bestaande gebouw. Er is hier geen sprake van een ‘stedelijke omgeving’ en een verdicht gebied. Juist door toevoeging van het bouwplan wordt een stedelijke omgeving gecreëerd en de privacy van de omgeving aangetast. Verzocht wordt voor het nieuwe bouwplan uit te gaan van een maximale hoogte die gelijk is aan de Kinheim Serviceflat.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 3 is weergegeven. Het projectgebied is weliswaar aan de rand van Haarlem gelegen, maar betreft een stedelijke omgeving. De privacy van de omgeving wordt slechts in zeer beperkte mate beïnvloed door het bouwplan, mede gelet op de al aanwezige bebouwing en omliggende bebouwing.

3. **De privacy van de indiener van de zienswijze wordt door het bouwplan aangetast, nu dit nieuwe gebouw uitkomt boven de Serviceflat Kinheim en de bewoners van dit nieuwe gebouw straks direct zicht hebben op indieners woning en tuin. Bovendien is bij de aankoop van woningen in de gemeente Heemstede de woonomgeving van cruciaal belang.**

Reactie

Inderdaad zal Het Houthof hoger zijn dan het huidige kantoorgebouw ter plaatse. De bewoners van de verdiepingen die hoger gelegen zijn dan de Serviceflat Kinheim, zullen straks over deze flat heen kunnen kijken richting Heemstede.

De woning van de indiener van de zienswijze is op meer dan 120 meter van bouwplan gelegen. Daarnaast wordt opgemerkt dat er ook nu al vanuit een deel van de appartementen van Kinheim uitzicht bestaat op deze percelen. Gelet op het voorgaande wordt de privacy van de indiener van de zienswijze niet in onevenredige mate aangetast.

Voor zover de indiener van de zienswijze van mening mocht zijn dat het bouwplan leidt tot waardevermindering van zijn huis: de regelgeving voorziet in een aparte procedure voor het verhaal van eventuele waardedalingen. Indien en voor zover hiervan sprake is, kan de indiener van deze zienswijze een verzoek om planschade indienen.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen onder de punten 2 en 3 leiden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De zienswijze weergegeven onder punt 1 heeft er toe geleid dat de vergunningsvoorwaarden zijn aangescherpt; de grondwaterstand mag niet nadelig beïnvloed mag raken door (de uitvoering van) het bouwplan.

2.7 Zienswijze nr. 6

1. **Er is bezorgdheid over de gevolgen van het bouwplan voor de verkeerssituatie in de buurt. Alvorens over te gaan tot definitieve besluitvorming moeten de volgende punten nader onderzocht worden en bij de besluitvorming betrokken worden:**
 - verkeersveiligheid, met name voor de fietsers;
 - beperking verkeersbewegingen in zuidelijke richting (richting de Zandvoortselaan);
 - vrachtverkeer ten behoeve van de zorginstellingen in onze buurt.**De mogelijke (verkeers)maatregelen kunnen leiden tot infrastructurele aanpassingen die niet budgettair neutraal gerealiseerd kunnen worden. Dit moet dan ook nadrukkelijk genoemd worden in het ontwerpbesluit.**

Reactie

Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat het bouwplan nergens leidt tot problemen bij de verkeersafwikkeling. Met betrekking tot de verkeersveiligheid in relatie tot dit bouwplan is een aanbeveling gedaan inzake de uitgang van de parkeerkelder en in verband hiermee zijn nadere maatregelen geëist.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is uitgevoerd, hetzelfde beeld naar voren komt.

Gelet op de gevoelens die er in de buurt leven over de verkeerssituatie in de buurt, vinden er inmiddels gesprekken plaats tussen medewerkers van de gemeente Haarlem en Heemstede en een afvaardiging van de bewoners uit de wijk. Deze gesprekken moeten los worden gezien van het bouwplan. Tijdens de gesprekken is gesproken over de bovengenoemde punten en mogelijke maatregelen. Voor het overige wordt hier verwezen naar hetgeen onder hoofdstuk 2.1.2 over het verkeersaspect is weergegeven.

De kosten van eventuele infrastructurele maatregelen in de wijk worden niet genoemd in het (ontwerp)besluit. Het bouwplan heeft immers slechts in minimale mate invloed op de bestaande verkeerssituatie. Eventuele maatregelen staan dan ook los van het bouwplan. Voor zover maatregelen bestaande uit ingrepen in de openbare ruimte te maken hebben met het bouwplan, worden deze meegenomen in de anterieure overeenkomst die met de aanvrager wordt afgesloten.

2. **Mocht het tot bouwen komen, dan moeten nadere afspraken gemaakt worden over de toegang en regulering van het bouwverkeer.**

Reactie

Dit punt moet door de aanvrager beschreven worden in het bouwveiligheidsplan. Dit bouwveiligheidsplan moet de aanvrager ruimschoots voor de start van de bouw ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente.

3. **De problematische grondwaterstand in de buurt wordt mogelijk nadelig beïnvloed door het project. Voorafgaand aan de vergunningverlening moet bezien worden wat de consequenties van het bouwplan zijn voor de grondwaterstanden in de buurt.**

Reactie

Zie hetgeen hierover in hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 20 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 13 is weergegeven.

4. **De wethouder heeft op 1 juni jl. in een gesprek toegezegd dat de informatievoorziening aan de buurt verbeterd zal worden en de buurt geïnformeerd wordt over de procedures en**

tijdspad; dat de bezwaartermijn verlengd zou worden als de procedure in de zomermaanden gaat lopen.

Reactie

De buurt is inmiddels in juli via een informatieavond en in augustus via een uitgebreide informatiebrief geïnformeerd over de procedure en het verder verloop daarvan. De termijn voor het indienen van zienswijzen op het ontwerp-besluit is zodanig gekozen dat vier weken van deze termijn buiten de voor deze regio geldende zomervakantie viel. Daarnaast is er binnen de gemeentelijke website inmiddels een aparte webpagina voor dit project. Ook hebben er met een afvaardiging van buurtbewoners gesprekken plaatsgevonden over de verkeerssituatie in de wijk.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen onder de punten 1, 2 en 4 leiden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De zienswijze weergegeven onder punt 3 heeft er toe geleid dat de vergunningsvoorwaarden zijn aangescherpt; de grondwaterstand mag niet nadelig beïnvloed mag raken door (de uitvoering van) het bouwplan.

2.8 Zienswijze nr. 7

1. **Het geldende bestemmingsplan dateert uit 1958. In 2005 en 2008 is men bezig geweest met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan; dit is echter gestrand. De ontwikkeling van deze locatie is nu uit het bestemmingsplan gehaald en er is een omgevingsprocedure van gemaakt. Dit is gezien de vele bezwaren van de omwonenden geen wenselijke stap geweest.**

Reactie

Voor de keuze voor een omgevingsvergunningsprocedure en hoe deze zich verhoudt tot een bestemmingsplanprocedure wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.1 en in hoofdstuk 2.3 onder punt 1 in de reactie is weergegeven. Op het moment dat de aanvraag binnenkwam, was er nog geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De inspraakmogelijkheden voor de omwonenden zijn bij deze omgevingsvergunningsprocedure dezelfde als bij een bestemmingsplan.

2. **De gemeente is voorbij gegaan aan haar eigen participatieverordening. Indien er bij het vaststellen van de omgevingsvergunning participatie had plaats gevonden met de omwonenden en de wijkraad, dan had men de randvoorwaarden gezamenlijk kunnen vaststellen.**

Reactie

Aangenomen wordt dat hier de inspraakverordening bedoeld wordt. De verordening, verklaart op beleidsvoornemens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het afhandelen van de onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag verloopt ook via deze weg. Dit komt echter niet door de inspraakverordening, maar doordat artikel 3.10 van de Wabo afdeling 3.4 al van toepassing verklaart op de hier aan de orde zijnde vergunningsprocedure (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).

Voordat de omgevingsvergunning is aangevraagd heeft de aanvrager – mede op verzoek van de gemeente – drie participatieavonden en een internetraadpleging gehouden. Hetgeen hieruit naar voren is gekomen is betrokken bij het opstellen van de definitieve versie van de ruimtelijke randvoorwaarden en het uiteindelijk ingediende bouwplan is hier op aangepast.

Voor zover men hier bedoeld heeft de totstandkoming van de ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde te stellen, wordt verwezen naar hetgeen hierover onder hoofdstuk 2.1.1 en hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 2 is weergegeven.

3. **De omgevingsvergunning is geheel opgesteld naar aanleiding van het door de ontwikkelingsmaatschappij opgestelde bouwplan.**

Reactie

Bij de afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag moet de gemeente uitgaan van het bouwplan zoals dit door de aanvrager is ingediend. De gemeente beoordeelt of het plan voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving, alle betrokken belangen tegen elkaar afwegen en betreft hier ook de ingediende zienswijzen bij, alvorens een definitief besluit wordt genomen.

Voor zover men hier bedoeld heeft het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden in relatie tot het ingediende bouwplan aan de orde te stellen, wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 1 is weergegeven.

4. **Het bouwvolume is te groot (massa) en het gebouw komt te dicht op de omliggende bebouwing te staan. Het woongenot en de verhuurbaarheid van het appartementencomplex van Elan Wonen neemt hierdoor af, waardoor leegstand dreigt. Bovendien krijgt men amper nog daglicht binnen in de appartementen van dit gebouw. Van zonlicht kan men al helemaal niet meer spreken. Voor wat betreft Kinheim geldt dat de bewoners veel van hun privacy**

zullen verliezen. De bewoners van het zuidelijke gedeelte van Kinheim zullen niet meer langs het pand op de Hout kunnen uitkijken.

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven in

- hoofdstuk 2.9 in de reactie onder punt 1 (Elan-flat);
- hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 11 (Kinheim; uitzicht);
- hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 3 (omvang bouwplan).

- 5. Het windhinderonderzoek is verricht op basis van een oud plan. Verder zal er een onaanvaardbaar windregime komen, waardoor vertoeven op de balkons of in de tuin niet meer mogelijk is.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie op punt 8 en in hoofdstuk 2.5 in de reacties op de punten 16 en 18 is weergegeven.

- 6. Door de komst van een half verdiepte parkeerkelder ontstaat een gangenstelsel met een breedte van 1,25 meter met veel haakse bochten. Dit is niet wenselijk. Ook leidt de verhoogde binnentuin er toe dat bewassing van de ramen van Kinheim niet meer mogelijk zal zijn en dat verhuizing van spullen van de begane grond niet meer mogelijk zal zijn zonder grote inspanningen. Bovendien zullen de bewoners van de eerste etage onevenredig last krijgen van de begroeiing die wordt geplant, omdat struiken al direct voor hun ramen komen te groeien.**

Reactie

Voor wat betreft het gangenstelsel wordt hier verwezen naar hetgeen is weergegeven in

- hoofdstuk 2.1.3;
- hoofdstuk 2.3 in de reacties op de punten 5 en 9;
- hoofdstuk 2.5 in de reacties onder de punten 6, 7 en 8.

Voor wat betreft de verhuizing van de spullen van de begane grond wordt hier opgemerkt dat de deuren aan de achterzijde van Kinheim vluchtdeuren zijn voor personen die zich in de kelderboxen bevinden. De inhoud van de kelderboxen – voor zover deze niet via een steekwagentje via de vluchtgang vervoerd zouden kunnen worden – kunnen via de reguliere wegen binnen Kinheim worden verhuisd. De gang naar de kelderboxen is ook van binnenaf via bijvoorbeeld de hoofdingang te bereiken.

De begroeiing van de binnentuin zal zich niet direct voor de ramen van de galerijen (de woningen zelf bevinden zich niet aan deze zijde) van de eerste verdieping bevinden. Er komt een afscheiding om de binnentuin op het parkeerdak heen, waarbinnen de bosschages geplaatst worden.

- 7. De afwikkeling van het verkeer bij een zo grote nieuwe woonlocatie en een school op zo'n klein grondgebied is nog niet goed uitgewerkt. Het verkeersonderzoek heeft in de verkeerde periode plaatsgevonden en er is niet goed geluisterd naar de bezwaren van omwonenden.**

Reactie

De verkeersafwikkeling van het bouwplan is in voldoende mate uitgewerkt. De verkeerseffecten van het bouwplan leiden, zo blijkt uit het verkeersonderzoek van DHV, niet tot problemen voor wat betreft de verkeersafwikkeling.

Ten overvloede wordt hier gemeld dat het onderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede door Oranjewoud is verricht, tot dezelfde conclusie komt.

Het verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden in het najaar en is representatief voor de rest van het jaar. Stranddagen worden niet veroorzaakt door het bouwplan en zijn niet-representatief voor de rest van het jaar; het aantal echte stranddagen (waarbij men massaal per auto naar het strand gaat) ligt over het algemeen lager dan 10 dagen per jaar en deze zijn te beschouwen als incidentele piekmomenten.

Gelet op de gevoelens die er in de wijk leven over de huidige verkeerssituatie, vinden er inmiddels gesprekken met een afvaardiging van wijkbewoners plaats. Deze gesprekken staan verder los van het bouwplan. Zie over het verkeersaspect hetgeen hierover in hoofdstuk 2.1.1 is weergegeven.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen leiden met uitzondering van punt 5. niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

In verband met de zienswijze onder punt 5 is het windhinderonderzoek in opdracht van de aanvrager geüpdate. Dit aangepaste rapport vervangt de eerdere versie. Aangezien de aanpassing van het rapport niet leidt tot andere conclusies in het rapport, wordt het niet noodzakelijk geacht dit rapport opnieuw in de ontwerp-fase ter inzage te leggen.

2.9 Zienswijze nr. 8

1. **Het nieuwe gebouw wordt fors hoger dan het bestaande gebouw. Ook wordt de afstand tussen het nieuwe gebouw en het appartementencomplex van Elan Wonen aanzienlijk beperkt van 12 naar 6 meter. Dit alles heeft een negatieve uitwerking op de bezonning en daglichttoetreding van het appartementencomplex. Voor een deel van de woningen wordt bovendien het vrije uitzicht weggenomen en krijgen de bewoners te maken met inkijk (vermindering privacy). Dit alles leidt tot aantasting van het woongenot. Ook neemt de kans op geluidsoverlast fors toe.**

Reactie

Het nieuwe gebouw is inderdaad hoger dan het bestaande gebouw en de westelijke toren komt enkele meters dichterbij het appartementencomplex te staan. De westelijke toren van Het Houthof is 31,8 m hoog; de middelste toren 46,8 m en het Elan-complex is ongeveer 47 m hoog.

Aan de zijde van het Elan complex dat straks gericht is naar Het Houthof bevinden zich de galerijen en toegang tot de woningen. De ramen die zich per verdieping aan deze zijde van het Elan-complex bevinden zijn ramen van de tweede slaapkamer (de twee hoekappartementen), respectievelijk van de slaapkamer (middelste twee appartementen).

Voor een aantal van de appartementen in het Elan-complex zal de bouw van het Houthof aan deze zijde leiden tot enige vermindering van daglichttoetreding en enige vermindering van het zonlicht in de ochtenduren in de slaapkamer. Dit wordt echter, mede ook gelet op het feit dat het hier een stedelijke omgeving betreft, acceptabel geacht. Voor de ramen van de overige verblijfsruimten, die niet naar Het Houthof gericht zijn, – te weten de ramen van de woonkamer en voor de hoekappartementen ook de ramen van de hoofdslaapkamers – is er geen sprake van vermindering van zonlicht of daglichttoetreding.

Voor een aantal van de appartementen gelegen op de hogere verdiepingen van het Elan-complex geldt dat het uitzicht vanuit de galerijen en de (deels: tweede) slaapkamer wordt beperkt, doordat het nieuwe gebouw hoger wordt. Er bestaat echter gelet op vaste jurisprudentie van de Raad van State in een dergelijke situatie geen ‘recht op vrij uitzicht’. Enig verlies aan uitzicht wordt dan ook acceptabel geacht.

Geconstateerd is dat de westelijke gevel van de westelijke toren van Het Houthof – waarin zich in het ontwerp van het bouwplan openslaande doorzichtige ramen bevonden – dichterbij dan 2 meter van de erfgrans voorzien is. Gelet op hetgeen het Burgerlijk Wetboek regelt over het ‘burenrecht’, was aanpassing van het bouwplan derhalve noodzakelijk. De ramen aan deze zijde van de meest westelijke toren van Het Houthof worden in de nieuwe situatie voorzien van ondoorzichtig glas en kunnen niet geopend worden. Voor het ontwerp van een klein aantal van de appartementen van Het Houthof bracht dit tevens een inpassende verschuiving van de verblijfsruimten met zich mee.

De wijzigingen leiden er niet toe dat het plan opnieuw ter inzage moet worden gelegd. De wijzigingen hebben geen nadelige gevolgen voor de omgeving en zijn, met uitzondering van de ondoorzichtige ramen, niet zichtbaar aan de buitenzijde.

2. **Door de beperking van de woonkwaliteit zal de leegwaarde van de appartementen afnemen.**

Reactie

De regelgeving voorziet in een aparte procedure voor het verhaal van eventuele waardedalingen. Indien en voor zover hiervan sprake is, kan de indiener van deze zienswijze te zijner tijd een verzoek om planschade indienen.

3. De parkeervoorzieningen die nu beschikbaar zijn voor de bewoners van de buurt en van het complex van Elan Wonen moeten voor deze groep beschikbaar blijven. Dit betekent dat de nieuwbouw in zijn eigen parkeerbehoefte dient te voorzien om een verdere toename van parkeerdruk in de buurt te voorkomen. Ook in de verdere planontwikkeling moet hier aandacht voor blijven.

reactie

Één van de randvoorwaarden die aan de aanvrager is meegegeven, was de eis dat het parkeren – zowel voor gebruikers en bewoners van het pand als voor bezoekers – volledig op eigen terrein moet worden opgelost. Hierbij gelden de regels en parkeernormen uit de Haarlemse bouwverordening. De aanvraag voldoet, gelet op het aantal parkeerplaatsen dat in de parkeergarage wordt gerealiseerd, aan de gestelde eis. Het gebouw mag niet in afwijking van deze (vergunnings)eis worden gebouwd. Ook voor eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen onder punt 1 en punt 3 leiden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De zienswijze onder punt 2 leidt wel tot aanpassing van de omgevingsvergunning en het bouwplan. De zijkant van de westelijke toren van Het Houthof worden voorzien van niet te openen ramen met ondoorzichtig glas. De aanvrager heeft in verband hiermee inmiddels aangepaste bouwtekeningen aangeleverd waarop de wijzigingen aangegeven staan. Deze aangepaste tekeningen komen in de plaats van de eerdere tekeningen en worden aan de vergunning verbonden

2.10 Zienswijze nr. 9

Deze zienswijze is buiten de daarvoor geldende termijn ontvangen. De zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk. Voor de volledigheid zal hieronder desondanks kort worden ingegaan op hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht.

1. **De buurtbewoners ondervinden hinder van het sluipverkeer dat vanaf de Wagenweg via de Claus Sluterweg en de Zandvoorter Allee richting Zandvoort gaat. Voorgesteld wordt om een inrijverbod voor auto's in te stellen voor de naar het zuiden gerichte tak van de Claus Sluterweg, die begint ca. 20 meter vanaf het punt waar de Claus Sluterweg aftakt van de Wagenweg.**

Reactie

Het sluipverkeer wordt niet door het bouwplan veroorzaakt en zal hierdoor ook niet in relevante mate zal toenemen. Vanuit realisatie van het bouwplan bezien bestaat er dan ook geen aanleiding tot het nemen van maatregelen tegen sluipverkeer.

Wel is dit onderwerp aan de orde geweest in de overleggen met de wijkbewoners over de verkeerssituatie in de wijk in zijn algemeen. Dit overleg moet los gezien worden van het bouwplan. Zie hetgeen hoofdstuk 2.1.2 hierover vermeldt.

Tijdens het laatste overleg met bewoners over de verkeerssituatie in de wijk is geconstateerd dat de verplaatsing van de bushalte en de verandering van de inritconstructie al helpt om het sluipverkeer tegen te gaan. Het is namelijk minder makkelijk geworden om vanuit de Wagenweg rechtsaf de Claus Sluterweg in te slaan. Tijdens de overleggen is ook gesproken over het instellen van inrijverboden. Deze oplossing leidt echter tot een aantal effecten waar juist andere partijen – bijvoorbeeld de bewoners zelf en de school – last van zullen ondervinden. Vandaar dat daar tot op heden niet voor gekozen is.

2. **Voor het overige wordt aangesloten bij hetgeen door de indiener van zienswijzen nr. 6 naar voren gebracht is.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen onder hoofdstuk 2.7 als reactie op de bedoelde zienswijze nr. 6 is weergegeven.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen zouden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Bijlagen

1. Positie bebouwing Het Houthof – Serviceflat Kinheim – Elanflat

- 1a plattegrond huidige situatie & toekomstige situatie
- 1b vooraanzicht toekomstige situatie
- 1c foto's huidige situatie

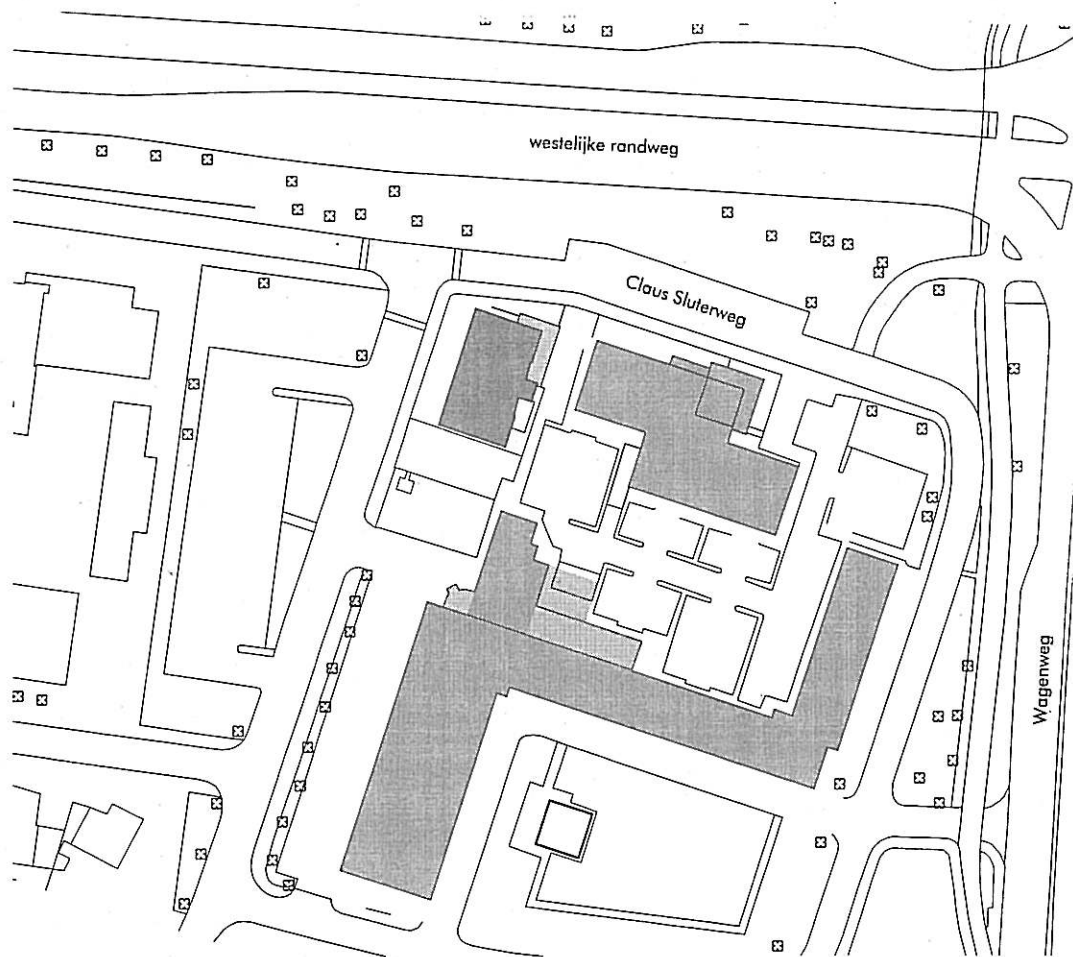
2. Situatie achterterrein Het Houthof t.o.v. Serviceflat Kinheim

- 2a plattegrond met de nooduitgangen Kinheim in de nieuwe situatie
- 2b bouwtekening begane grond Kinheim
- 2c foto's locaties nooduitgangen

HUDIDIGE SITUATIE

positie gebouwen I

12



TOEKOMSTIGE SITUATIE





Woningen, bedrijfsruimten en parkeren
het hoofdgebouw
naar het noorden
noordgevel

DAM & PARTNERS ARCHITECTEN

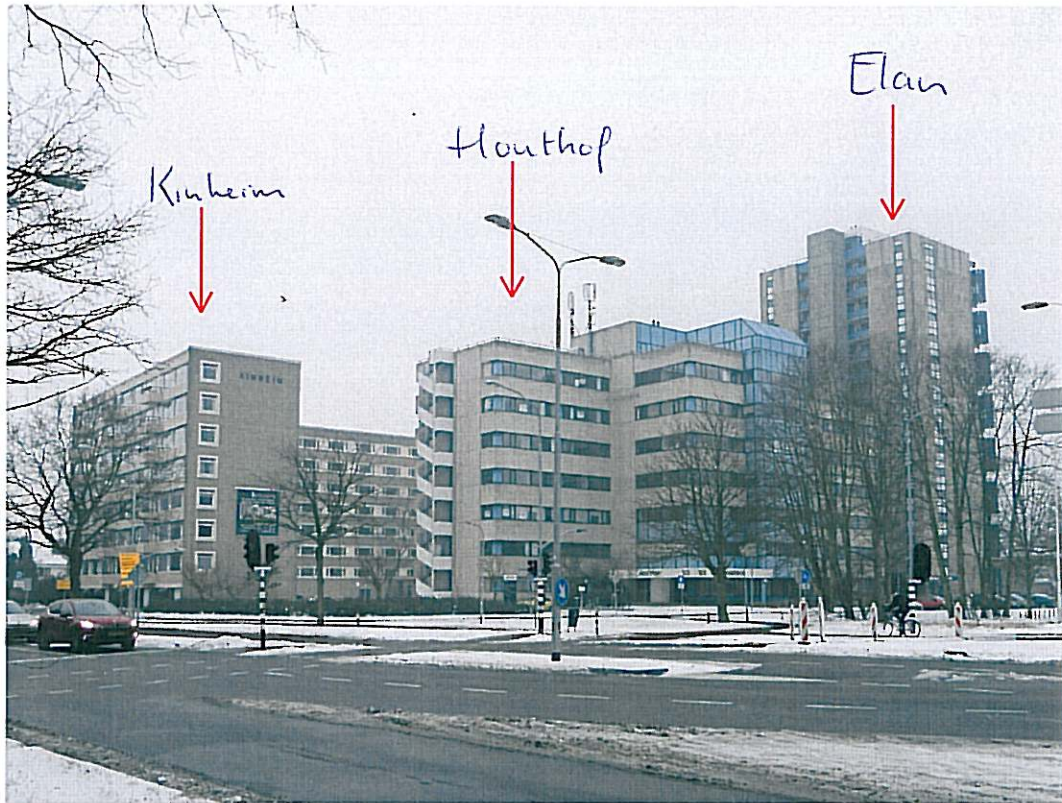
NWSII BA 2.01

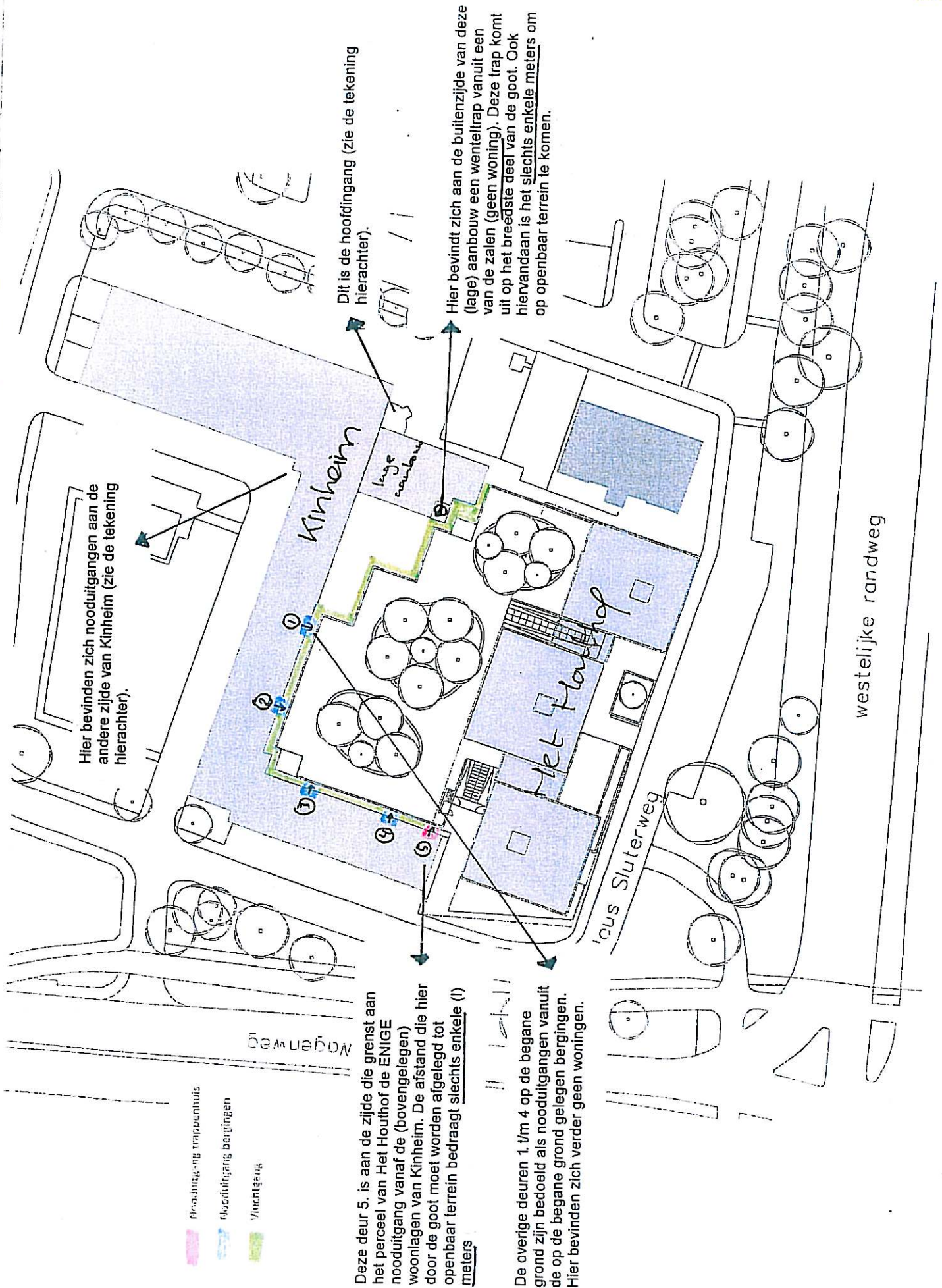
17700
17701
17702
17703
17704
17705
17706
17707
17708
17709
17710
17711

aanwijzing bouwvergunning

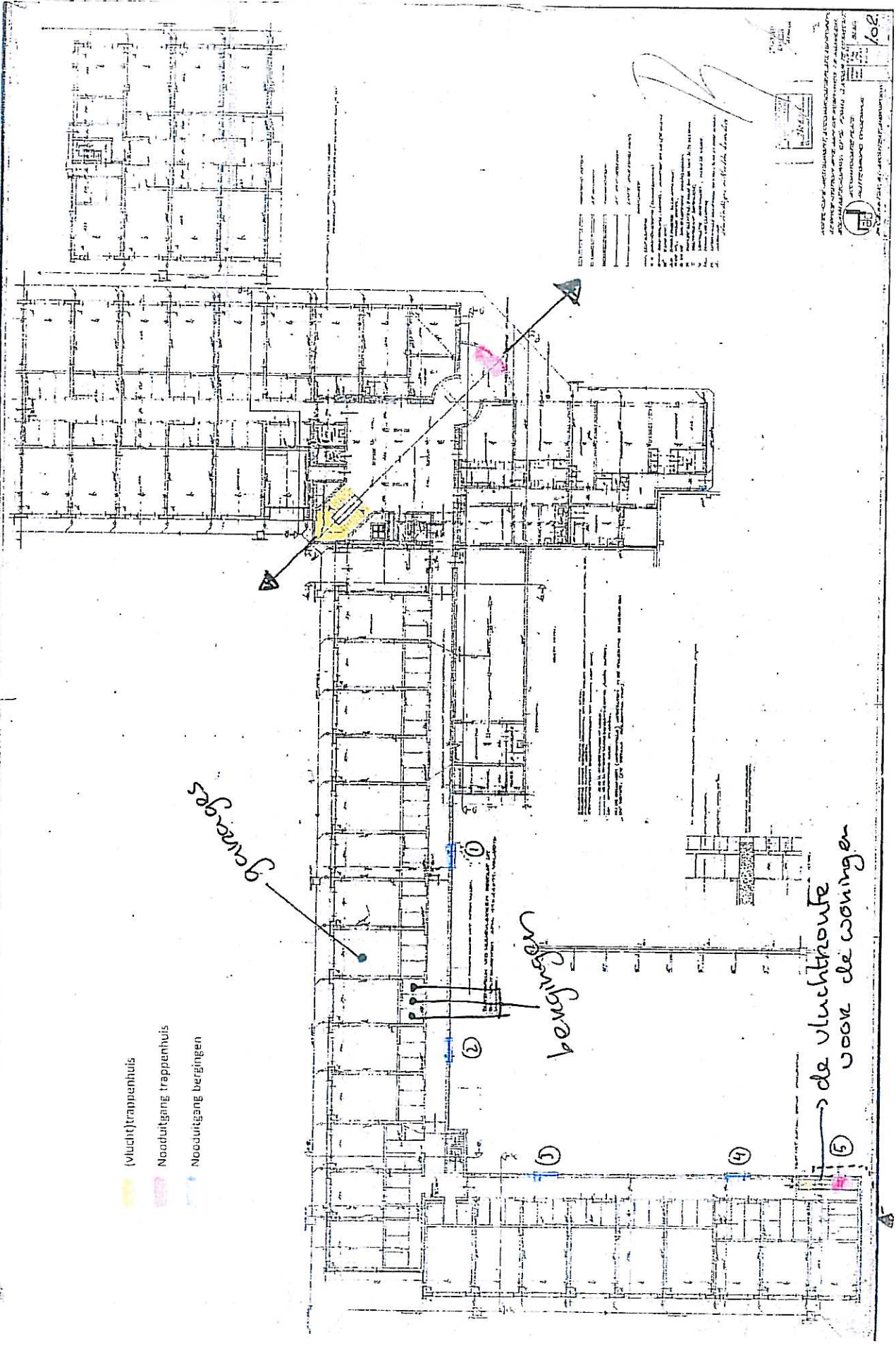
Kinheim

Elan-flat





Bouwtekening Kinheim (aangeruigd en verkleerd)





nooduitgang trappenhuis

nooduitgangen bergingen



nooduitgang keuken

noodwenteltrap vanuit zaal

Raadsstuk

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Het Houthof (Claus Sluterweg 125)

Reg.nummer: VVH/OV/2012/33134

1. Inleiding

Achtergrond

De eigenaar van het perceel Claus Sluterweg 125 heeft de gemeente in 2008 laten weten het perceel te willen herontwikkelen. Het huidige kantoorpand was verouderd, kampte sinds jaren met een substantiele leegstand en was verliesgevend. Aanvankelijk is de eigenaar gevraagd te wachten met de ontwikkeling totdat een nieuwe gebiedsvisie was vastgesteld. Deze gebiedsvisie kwam er uiteindelijk niet en er was ook geen bestemmingsplan in voorbereiding. In 2010 zijn ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling op dit perceel opgesteld. Deze zijn op 10 maart 2011 door de raad vastgesteld. In verband met de randvoorwaarden is het bouwplan door de aanvrager op diverse punten aangepast.

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw, 'Het Houthof', met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op dit perceel te slopen.

Wabo-procedure

Het aangevraagde bouwplan is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven - wijziging 2, gedeelten 1 en 2' uit 1958. Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)¹. Voorwaarden daarbij zijn (1) dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en (2) de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bevoegdheden college en raad

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.27 Wabo is echter bepaald dat het college de omgevingsvergunning slechts kan verlenen, nadat de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven.

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (zienswijzen)

Op de bovengenoemde procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het college heeft in dat kader op 21 juni 2011 besloten om de ontwerp-omgevingsvergunning voor ter inzage legging vrij te geven (2011/112032; bijlage A). De raad heeft op 21 juli 2010 besloten om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor ter inzage legging vrij te geven (2011/112029; bijlage B).

Negen personen/organisaties hebben zienswijzen ingediend. In verband hiermee is een zienswijzennota opgesteld, zie bijlage C.

¹ Afwijking van het bestemmingsplan. Deze procedure is de opvolger van het voormalige projectbesluit ex artikel 3.10 Wro (oud) en de oude artikel 19 lid 1 WRO.

Afgeven definitieve ‘verklaring van geen bedenkingen’

Alvorens het college een definitief besluit over de omgevingsvergunningsaanvraag voor Het Houthof kan nemen, moet de raad op grond van artikel 2.27 lid 1 van de Wabo nu eerst een besluit nemen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Op grond van artikel 6.5 lid 2 van het Bor mag de raad deze verklaring slechts weigeren in het belang van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Voor een volledig overzicht van alle stappen die tot nu toe in het kader van dit bouwplan hebben plaatsgevonden, zie bijlage **D**.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor om op grond van de artikelen 2.12 eerste lid onder a sub 3 en 2.27 Wabo en 6.5 Bor een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwplan Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (zaaknummer 2010-0012602) af te geven, onder voorbehoud dat de anterieure overeenkomst op dat moment afgesloten is.
2. Het college stelt de raad voor om op grond van artikel 6.12 tweede lid onder a Wro te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, onder voorbehoud dat de anterieure overeenkomst op dat moment afgesloten is.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. Het besluit wordt tezamen met het besluit over de omgevingsvergunning bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van het door de aanvrager van de omgevingsvergunning voorgenomen bouwplan Het Houthof op het perceel Claus Sluterweg 125.

4. Argumenten

1.1 Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken, de adviezen van de betrokken vakdisciplines en de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg en de beoordeling van de zienswijzen, blijkt dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

In totaal negen personen/organisaties hebben schriftelijk zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning / ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. De wettelijk vooroverleg partners – de VROM-Inspectie, de Provincie Noord-Holland, Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Heemstede hebben geen zienswijzen op de ontwerp-vergunning ingediend. Voor de ingediende zienswijzen en de reacties daarop wordt hier verwezen naar de zienswijzennota (bijlage C).

Hetgeen in de zienswijzen naar voren is gebracht, leidt niet tot de conclusie dat het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Wel hebben de zienswijzen op de volgende punten geleid tot wijzigingen en aanvullingen van het bouwplan cq. de vergunningstekst:

- de ramen aan de westzijde van de westelijke toren van Het Houthof worden voorzien van ondoorzichtig glas en zijn niet te openen;

- aan de vergunningsvoorwaarden wordt toegevoegd de voorwaarde dat de aanvrager de bereikbaarheid/bruikbaarheid van de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim ook tijdens de bouw gegarandeerd blijft;
- de vergunningsvoorwaarden met betrekking tot het garanderen van de grondwaterstand zijn aangescherpt;
- het windhinderonderzoek is geüpdate met de juiste bouwhoogtes;
- daarnaast zal het welstandsadvies van een korte toelichting worden voorzien.

1.2 Het bouwplan past in het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid Rijk en provincie

- Het bouwplan past binnen de rijksnota Ruimte (2004).
- Het plangebied ligt in Bestaand Bebouwd Gebied en past binnen de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010).

Gemeentelijk beleid

- Het plangebied ligt volgens het Structuurplan Haarlem 2020 (2005/239507) op een woonwerk-as. De functiemening van werken en wonen op deze locatie is passend binnen het Structuurplan.
- Door toevoeging van 91 woningen (appartementen) aan de gemeentelijke woningvoorraad, draagt het plan bij aan de doelstellingen van de Woonvisie (2006/245426), Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke Ontwikkeling.
- Het huidige kantoorgebouw voldoet niet meer aan de eisen van het nieuwe werken en staat voor een substantieel deel leeg. Vervanging van dit gebouw door een nieuw (multifunctioneel) gebouw met daarin twee hoogwaardige kantoorlagen, draagt bij aan het speerpunt van versterking van de zakelijke dienstverlening en het kantorenbeleid, Programma 6 Economie, Cultuur, Toerisme en Recreatie.
- Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein, dus binnen het plangebied zelf, passend bij de Parkeernota (2004/217433), Programma 8 Bereikbaarheid en Mobiliteit.

1.3 Het bouwplan past binnen de kaders van de door de raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor Het Houthof.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 de nota Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (2011/2746) vastgesteld. Het door de aanvrager ingediende bouwplan past binnen de vastgestelde randvoorwaarden uit deze nota, waaronder de randvoorwaarde dat meer dan 30% van het totale woonoppervlak (en van het totale aantal woningen) bestaat uit woningen met een maximale verkoopprijs van minder dan € 209.000,-. Ook voldoet het bouwplan aan de eis dat het nieuwe gebouw uit de zichtlijn van het zijraam van de woonkamers van de hoekappartementen op de Noordkop-kant van Kinheim moet blijven.

Een van de indieners van de zienswijzen heeft bij de Klachtencommissie Inspraak een klacht ingediend in verband met het niet houden van (aparte) inspraak op het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze klacht is recentelijk ongegrond verklaard. In de zienswijzen die naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren zijn gebracht, zijn overigens ook de ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde gesteld. Deze zienswijzen zijn vanzelfsprekend bij de heroverweging van het ontwerp-besluit betrokken. Zie bijlage C in hoofdstuk 2.1.1 en hetgeen in de reacties op de zienswijzen hierin vermeld wordt.

1.4 De adviezen van de vakafdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit waren en zijn positief

De gemeentelijke vakafdelingen en de brandweer zijn in het voorjaar 2011 om advies gevraagd over de bij dit bouwplan ter zake doende belangen, waaronder: stedenbouw, welstand (ARK), verkeer, parkeren, groen, ecologie, water, riolering, kabels en leidingen, bodem, geluid, lucht, archeologie, wonen, kantoren, constructie, brandveiligheid en externe veiligheid. Zij hebben in dit verband gekeken naar de aanvraag, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende documenten en rapporten. Uit de adviezen zijn geen belemmeringen voortgekomen welke de uitvoering van het bouwplan in de weg zouden (moeten) staan.

De ingediende zienswijzen zijn – daar waar nodig – voorgelegd aan en doorgesproken met de diverse vakafdelingen. Dit heeft echter niet tot wijzigingen van de eerder afgegeven adviezen geleid. Wel is er op een aantal punten voor gekozen om de vergunningsvoorwaarden aan te scherpen (zie Argument 1.2).

1.5 Medewerking aan realisatie van het bouwplan is mogelijk als de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Het bouwplan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan uit 1958 (o.a. bouwvlak, hoogte). Medewerking aan het bouwplan is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 Wabo en 6.5 Bor kan het college in een dergelijke procedure alleen instemmen met de (definitieve) omgevingsvergunning, als de raad een (definitieve) verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

5. Kanttekeningen

1.1 In de wijk ervaart men een verkeersprobleem.

In het voortraject is gebleken dat een deel van de bewoners van de wijk waarin het plangebied gelegen is, een verkeersprobleem ervaren. Uit het verkeersonderzoek, dat opgesteld is in verband met dit bouwplan, komt naar voren dat het voorgenumen bouwplan niet leidt tot een (relevante) toename van verkeersbewegingen of parkeerdruk. Ten overvloede wordt hier gemeld dat uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is uitgevoerd, hetzelfde blijkt. Het plan zelf leidt derhalve niet tot een wezenlijke verslechtering van de bestaande verkeerssituatie. De minimale toename van verkeersbewegingen door realisatie van het bouwplan is acceptabel en niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Los van (de omgevingsvergunningsprocedure inzake) het bouwplan Het Houthof, hebben overigens inmiddels twee overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente een vertegenwoordiging van de wijkbewoners over eventuele verkeersmaatregelen in de wijk. De verslagen van deze overleggen treft u in bijlage E aan.

1.2 De afstand tussen de halfverdiepte parkeerlaag en de Serviceflat Kinheim is klein.

De Serviceflat Kinheim staat letterlijk op de erfgrans met het perceel Claus Sluterweg 125. Het gaat hier om de achterzijde van Kinheim, waar zich de galerijen bevinden. Op de begane grond bevinden zich aan deze zijde een aantal

nooduitgangen. Tussen de toekomstige halfverdiepte parkeerlaag van Het Houthof en de Serviceflat blijft een ruimte – een vluchtgang – over, die op zijn smalst 1,25 meter is. Gelet op de voor bouwconstructie, brandveiligheid en nooduitgangen geldende wet- en regelgeving is de afstand tussen de flat en de parkeerlaag voldoende. Op grond van deze wet- en regelgeving kan dan ook van de aanvrager geen grotere afstand tussen de parkeerlaag en de Serviceflat geëist worden.

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend met betrekking tot de veiligheid van en het onderhoud aan Kinheim. Voor een uitgebreide uiteenzetting over de situatie tussen Kinheim en Het Houthof en daarbij behorende tekeningen, wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3 van de zienswijzennota (bijlage C). De bereikbaarheid van de nooduitgangen – waarvan er overigens slechts één afkomstig is vanuit de bovengelegen woonlagen en deze zich op een afstand van slechts enkele meters van de uitgang van de vluchtgang bevindt – en de mogelijkheid tot onderhoud blijven ook in de nieuwe situatie voldoende gewaarborgd.

Tussen Kinheim en de eigenaar van het perceel Claus Sluterweg 125 bestaan overigens ook een aantal privaatrechtelijke erfdienstbaarheden over het onderhoud aan de achterzijde van Kinheim en de toegang tot de nooduitgangen. Daarin is o.a. vastgelegd dat de eigenaar van de Claus Sluterweg 125 een afstand van één meter vanaf de achterzijde muur van Kinheim aanhoudt. Het bouwplan respecteert de geldende erfdienstbaarheden.

De beoordeling van de zienswijzen en hetgeen hierboven is weergegeven, leidt tot de conclusie dat er ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden is om een grotere afstand tussen de parkeerlaag en de Serviceflat te eisen of de omgevingsvergunning op dit punt te weigeren.

1.3 De voorkeurswaarde voor verkeerslawaai wordt voor een aantal van de nieuwe appartementen overschreden.

Gelet op de Wet geluidhinder heeft de aanvrager in verband met de realisatie van woningen (appartementen) onderzoek naar het verkeerslawaai laten verrichten. Uit dit rapport ('Het Houthof in Haarlem, woongebouw Claus Sluterweg', DHV, HL.AD2836.R01, december 2010) komt naar voren dat voor een aantal van de toekomstige appartementen de zogeheten voorkeurswaarde van 48dB voor verkeerslawaai wordt overschreden (voor de bestaande bouw verandert er niets). De wettelijk maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63dB wordt echter niet overschreden.

Om de woningen te kunnen laten voldoen aan de geluidsnorm is een besluit tot vaststelling van een hogere waarde noodzakelijk. Het ontwerp-besluit ligt inmiddels ter inzage. Het definitieve besluit wordt door het college genomen voordat het definitieve besluit op de omgevingsvergunning wordt genomen.

6. Financiële consequenties.

De aanvrager van de omgevingsvergunning neemt de financiering van het bouwplan geheel voor zijn rekening.

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur

aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het tweede lid bepaalt dat de gemeenteraad bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de aanvrager van de vergunning wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, kan de raad dus het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen onder voorbehoud dat op dat moment de anterieure overeenkomst afgesloten is.

Het besluit heeft gelet op het bovenstaande geen financiële consequenties voor de gemeente.

7. Uitvoering

Omgevingsvergunning

- Nadat de raad een besluit heeft genomen over het afgeven/weigeren van de verklaring van geen bedenkingen, neemt het college aansluitend een besluit over het afgeven/weigeren van de omgevingsvergunning;

Bekendmaking

- De besluiten over de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning worden bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant.
- De aanvrager wordt schriftelijk geïnformeerd
- De indieners van de zienswijzen ontvangen een exemplaar van de besluiten en de zienswijzennota.

Ter inzage legging

- De besluiten worden de dag na publicatie, tezamen met de bijbehorende relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen gedurende deze termijn beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem.

7. Bijlagen

- A. Collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning Het Houthof (2011/112032) (ter inzage)
- B. Raadsstuk ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Het Houthof (2011/112029) (ter inzage)
- C. Zienswijzennota Omgevingsvergunning Het Houthof (ter inzage)
- D. Chronologisch overzicht stappen inzake bouwplan Het Houthof
- E. Verslagen overleggen inzake verkeerssituatie

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. op grond van de artikelen 2.12 eerste lid onder a sub 3 en 2.27 Wabo en 6.5 Bro een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwplan Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (zaaknummer 2010-0012602) af te geven;
2. op grond van artikel 6.12 tweede lid onder a Wro om geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Kort verslag

Datum raadsvergadering 16 mei 2012

1. Vragenuur

De mondelinge vragen gesteld door de fractie Actiepartij inzake extra administratieve rompslomp en kosten voor kleine ondernemers binnenstad t.a.v. afval worden deels beantwoord door wethouder Van Doorn en zullen verder worden beantwoord in de commissie Beheer.

De mondelinge vragen gesteld door de fractie PvdA inzake uitplaatsing afdeling Repro en Schoonmaak naar Paswerk worden beantwoord door wethouder Heiliegers. De wethouder zegt toe hierop terug te komen in de volgende commissievergadering.

De mondelinge vragen gesteld door O.P.H. inzake brief over inleveren scootmobiel worden beantwoord door wethouder V.d. Hoek.

De mondelinge vragen gesteld door GLH inzake Haarlem 105 worden beantwoord door wethouder V.d. Hoek.

In het najaar komt de wethouder met een nota over de rol en positie van Haarlem 105.

2. Vaststelling van de agenda

Op verzoek van fractie Reeskamp wordt agendapunt 8 opgewaardeerd naar bespreekpunt. Agendapunt 10 wordt opgewaardeerd naar bespreekpunt op verzoek van de Actiepartij.

Als leden van de stemcommissie zijn benoemd: dhr. Fritz en dhr. Jonkers

CDA stelt aan de orde de behandeling Krediet Zijlpoort uit te stellen en gelijk te behandelen met het RKC rapport.

De fracties D66, VVD, GLH, PvdA en Fractie Reeskamp kiezen er voor het Krediet nu te behandelen, het RKC rapport wordt separaat in de commissie behandeld.

3. Vaststelling ontwerpnotulen van de vergadering van

- donderdag 16 februari 2012 Herbenoeming burgemeester
(besloten deel, separaat toegezonden)

De tekst zal worden aangepast o.v.v. mevrouw Van Zetten.

Na wijzigingen vastgesteld.

- donderdag 19 april 2012

De notulen worden zonder verdere op- en/of aanmerkingen vastgesteld.

4. Ingekomen stukken

Op verzoek van het CDA wordt VIb Spaarnelanden geagendeerd in de commissie Beheer.

Op verzoek van Fractie Reeskamp wordt IIIb geagendeerd in de commissie Bestuur.

5. Benoemingen

De benoemingen hebben plaatsgevonden

De heer Reeskamp is benoemd in de commissies Beheer, Bestuur, Ontwikkeling en Samenleving; de heer De Iongh is benoemd als lid van de RKC per 1 juni.

6. Benoeming externe leden Rekenkamercommissie (2012/189419)

Besluit: conform

7. Rapport RKC Onderzoek naar de Wet Maatschappelijke ondersteuning in Haarlem

(2012/191369)

Besluit: conform

8. Verkoop & herontwikkeling de Brinkmann

(2012/117120)

Besluit: conform

De fracties SP, VVD, Actiepartij, Fractie Reeskamp, Haarlem Plus en D66 geven een stemverklaring.

Fractie Actiepartij stemt tegen het voorstel.

8.1 Motie De lege ramen, etalages en de ingang van de Brinkmann, maak daar een tijdelijke showroom voor winkeliers en creatieve ontwerpers van

De motie ingediend door de fracties PvdA, GLH, SP en Actiepartij wordt overgenomen door het college.

9. Verklaring van geen bedenkingen Het Houthof (Claus Sluterweg 125)

(2012/33134)

Besluit: conform

De fracties GLH, Haarlem Plus, PvdA en D66 geven een stemverklaring

10. Regionaal risicoprofiel Veiligheidsregio Kennemerland

(2012/151928)

Besluit: conform

10.1 Amendement Badwater en het Huisje bij het Schuurtje

Amendement ingediend door de fracties Actiepartij en CDA wordt verworpen.

De fracties Actiepartij, CDA en Haarlem Plus stemmen voor het amendement.

11. Kredietaanvraag gemeentelijke huisvesting

(2012/146188)

Besluit: conform.

De fracties CDA, SP, Actiepartij, OPH, Haarlem Plus stemmen tegen.

De fracties SP, Fractie Reeskamp, CDA, Actiepartij, OPH en Haarlem Plus geven een stemverklaring

Wethouder Cassee geeft aan dat B&W tracht de reactie van B&W 30 mei 2012 aan te leveren, zodat de commissie bestuur hier over kan spreken op 14 juni en het rapport 28 juni in de raad kan worden besproken.

Wethouder Cassee neemt de suggestie van Fractie Reeskamp over om een vergelijking te maken tussen uitgangspunten 023 en uitgangspunten unilocatie ambtenaren en indien mogelijk dit vergelijk mee te nemen in de discussie rond het RKC rapport.

Wethouder Cassee geeft aan dat nog gekeken zal worden naar eventuele m2 die verhuurd kunnen worden.

12. Strategische visie sportaccommodaties

(2011/430082)

Besluit: conform

12.1 Amendement Sportbudget nog niet vastgezet

Amendement ingediend door de fracties CDA, PvdA, VVD, Actiepartij, D66, SP en GLH wordt raadsbreed aangenomen.

13 Motie Veiliger Verspronckweg

De motie ingediend door de fractie Actiepartij wordt verworpen.

De fracties Actiepartij, CDA, Haarlem Plus stemmen voor de motie.

De fracties D66, PvdA, CDA en Haarlem Plus geven een stemverklaring

14 Motie Markt Niet Verkassen voor de Terrassen

De motie ingediend door de fracties Actiepartij en OPH wordt verworpen.

De fracties Actiepartij en OPH stemmen voor de motie.

De fractie SP geeft een stemverklaring

De beide aangekondigde moties vreemd m.b.t. de themamarkten worden niet ingediend, omdat het onderwerp themamarkten nog een keer wordt besproken in de commissie.

Vanwege de grote omvang van de bij dit besluit behorende stukken, is het niet mogelijk deze allemaal op Ruimtelijke Plannen te plaatsen. U kunt alle op deze pagina's genoemde stukken digitaal en op papier inzien in de publiekshal in de Raaksport, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur.

DOSSIER OMGEVINGSVERGUNNING 'HET HOUTHOF'

Claus Sluterweg 125 te Haarlem

Zaaknummer omgevingsvergunning: 2010-0012602
Ter inzage: vrijdag 6 juli tot en met vrijdag 17 augustus

Bevat alle stukken met betrekking tot:

1. Besluit Omgevingsvergunning 'Het Houthof', d.d. 26 juni 2012
2. Besluit Verklaring van geen bedenkingen 'Het Houthof', d.d. 15 mei 2012
3. Besluit Hogere waarden geluidhinder 'Het Houthof', d.d. 12 juni 2012

De in de inhoudsopgave genoemde stukken treft u hierachter in deze twee mappen aan. Mocht een van deze stukken ontbreken of incompleet zijn, meldt u dit dan direct bij de medewerkers van de Publieksdienst. Het is NIET toegestaan stukken uit deze mappen mee te nemen.

Alle stukken kunt u ook digitaal (voor tekeningen en plattegronden: op het originele formaat) inzien bij de medewerkers van de Publieksdienst.

INHOUDSOPGAVE

1. Besluitvorming
 - a. Collegenota Omgevingsvergunning 'Het Houthof' (2012/211502)
 - b. Zienwijzennota, behorend bij bovengenoemde collegenota.
 - c. Besluitvlak
 - d. Raadsstuk Verklaring van geen bedenkingen 'Het houthof' (2012/33134)
 - e. Collegenota Besluit hogere waarden geluidhinder 'Het Houthof' (2012/212661)

Eerdere besluitvorming

- f. Raadsstuk Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 'Het Houthof'
 - g. Collegenota Ontwerp-omgevingsvergunning 'Het Houthof' (inclusief de tekst van de ontwerp-vergunning)
 - h. Raadstuk Ruimtelijke randvoorwaarden 'Het Houthof'
 2. Aanvraag omgevingsvergunning (ingediend door de aanvrager)
 - a. Ruimtelijke onderbouwing
- Onderzoeken*
- b. Archeologisch bureauonderzoek
 - c. Archeologisch booronderzoek

- d. Verkennend Bodemonderzoek
- e. Verkeersonderzoek DHV
- f. Verkeersonderzoek Oranjewoud (in opdracht gemeente Heemstede)
- g. Akoestisch onderzoek
- h. Quicksan Ecologie
- i. Groentoets
- j. Herplantplan
- k. Windhinderonderzoek
- l. Bezoning
- m. Asbestinventarisatie
- n. Funderingsonderzoek
- o. Brief inzake fundering
- p. Beoordeling bouwbesluit + aanvulling

Tekeningen en plattegronden

- q. Bestaande situatie
- r. Nieuwe situatie
- s. Parkeergarage –2
- t. Parkeergarage –1
- u. Begane grond
- v. Mezzanine
- w. 1^e verdieping
- x. 2^e t/m 4^e verdieping
- y. 5^e en 6^e verdieping
- z. 7^e verdieping
- aa. 8^e verdieping
- bb. 9^e verdieping
- cc. 10^e verdieping
- dd. 11^e verdieping
- ee. 12^e verdieping
- ff. 13^e verdieping
- gg. dakaanzicht
- hh. noordgevel
- ii. oostgevel
- jj. zuidgevel
- kk. westgevel
- ll. doorsnede 1
- mm. doorsnede 2

Overig

- nn. fragmenten betonscherm met balustrade
- oo. fragmenten betonscherm met metselwerk
- pp. principe detaillering
- qq. woningaantal en gebruiksoppervlak
- rr. woningtype + wijziging
- ss. constructief ontwerp + wijziging
- tt. ontwerpstadium
- uu. bvo verdeling
- vv. uittrekstaat parkeerplaatsen
- ww. aanvraagformulier

3. Adviezen en vooroverleg

- a. Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) + toelichting bij advies
- b. Brandweer

- c. Stedenbouw & Planologie
 - d. Groen
 - e. Parkeren
 - f. Archeologie
 - g. Bodem
 - h. Bouwfysica
 - i. Constructie
 - j. Uitrit
 - k. Externe Veiligheid
 - l. Politiekeurmerk Veilig Wonen
 - m. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en 6.18 Bor
 - i. VROM-inspectie
 - ii. Provincie Noord-Holland
 - iii. Hoogheemraadschap Rijnland
 - iv. Gemeente Heemstede
4. Overig (informatief)
- a. Informatiebrief omwonenden
 - b. Informatiebijlage procedure
 - c. vluchtwegen begane grond Kinheim
 - d. verslagen werkgroep verkeer

HEEFT U VRAGEN?

Indien u vragen heeft over de omgevingsvergunningsprocedure en/of de informatie in deze mappen, dan kunt u contact opnemen met mevr. Annemiek Kamphuis van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning, tel (023) 511 5072, e-mail akamphuis@haarlem.nl

BEROEP

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage legging kunnen belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerp-besluit, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp-besluit naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen (uitsluitend) de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit die bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zijn aangebracht (zie de collegenota).

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de 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.

Let op: op de bovengenoemde besluiten is van rechtswege de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat de procedurele bepalingen uit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op deze besluiten van toepassing zijn. U dient er daarom o.a. rekening mee te houden dat de beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden opgenomen (geen pro-forma beroep) en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.