

Geachte commissie- leden

Aankomende donderdag zullen wij als wijkbelang Plaza West nogmaals inspreken in uw commissie.

In voorbereiding daarop willen aandacht vragen voor de volgende, voor ons zorgelijke ontwikkelingen.

Vooraf willen we aangeven dat wij goed ontvangen zijn door Wethouder van Speijk, dit in tegenstelling tot het ambtelijk apparaat. Ook hebben wij heden nog steeds geen budget voor het ordentelijk organiseren en communiceren van onze meningen op het gepresenteerde plan voor Plaza West.

Graag willen wij u het volgende ter overweging voorleggen, u zou kunnen zeggen wist u datjes:

- de kapvergunning voor 85 bomen is afgegeven zonder dat u en wij hiervan wisten. Er zijn bomen bij zijn waarvan het nu nog niet zeker is dat deze echt weg moeten. U en wij zouden toch betrokken worden bij inrichting openbare ruimte?
- *De ontwikkelaar heeft ten behoeven van de realisatie van het project een kapvergunning aangevraagd (zie bijlage 1 voor een overzicht van de te kappen bomen). De ontwikkelaar heeft in de voorbereiding van de aanvraag voor de kapvergunning overleg gevoerd met de bomenwacht. Op basis van het advies van de bomenwacht heeft de ontwikkelaar een herplantplan (bijlage 2) gemaakt. Dit plan maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan. De aanvraag voor de kapvergunning is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening 2008. Op basis van deze toets is ambtelijk positief geadviseerd op de kapvergunning (In bijlage 3 is de Kapvergunning opgenomen). De kapvergunning is op 4 januari 2017 verleend.*
- de benodigde omgevingsvergunningen voor alle plandelen gemandateerd zijn aan het ambtelijk apparaat waardoor de dreiging is ontstaan dat u als raad geen invloed meer op heeft op de ontwikkeling en invulling van Plaza West;

Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van omgevingsvergunningen. In die gevallen waarin de verlening van een omgevingsvergunning een grote inbreuk op het geldend planologisch regime tot gevolg heeft, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend nadat de gemeenteraad vooraf heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het daarop gebaseerde raadsbesluit van oktober 2011 is vastgelegd om welke gevallen het hierbij gaat.

In het voorliggende geval is voor het merendeel van de bouwplannen geen sprake van een grote inbreuk op het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad is vastgesteld, laat de bouwplannen (met uitzondering van blok 7) vrijwel volledig toe. Er wordt in beperkte mate gebruikt van binnenplanse ontheffingen, maar dit zijn afwijkingen die binnen het bestemmingsplan al mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend voor blok 7 is een uitgebreide procedure noodzakelijk. Omdat de oppervlakte van dit blok meer

dan 2500 m² bedraagt, is voor blok 7 een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

- de ontwikkelaar ook eigenaar is van een stuk van de Westergracht en een stuk van de velden van Geel-Wit. De kans is groot dat deze percelen als “wisselgeld” in onderhandelingen over de invulling van Plaza West worden gebruikt;
- *het klopt dat een deel van de gronden in eigendom is van de ontwikkelaar. Wij hebben aangegeven dat wij deze gronden om niet willen overnemen. Er is hierbij geen sprake van wisselgeld.*

- er een parkeergarage in het plan is opgenomen om de grote parkeerbehoefte die door het plan ontstaat te kunnen opvangen. Dat de parkeergarage wordt ontsloten via de Eijsinkweg op de Pijlslaan, hetgeen verkeerskundig veel twijfel oproept of dit wel kan;
- *Uit een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.*

- er met een ander programma met minder woningen even veel opbrengst mogelijk is door aanpassing van de (huur)prijzen waardoor de hoge kwaliteit van de locatie, gelegen tussen stadscentrum en de binnenduinrand, beter tot zijn recht komt. De bouwhoogte van de diverse bouwblokken kan hierdoor worden verlaagd;
- *Dit voorstel lijkt uit te gaan van minder woningen in een hoger segment. In de huidige plannen van de ontwikkelaar is ruimte voor 30% huurwoningen in het lagere segment.*

- bij verlaging van de bouwhoogte er de kans op planschadeclaims aanmerkelijk vermindert;
- *het staat gedupeerden vrij om een planschadeclaim in te dienen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de planschade*

- het Verkeersplan aangepast op het verhoogde verkeersaanbod dat door 600 woningen wordt gegenereerd op zowel de Westergracht en de Pijlslaan nog niet voldoende is uitgewerkt waardoor het nu zeer onzeker is of de rotonde op de Pijlslaan vanuit de Eysinkweg sterk toenemende verkeersbewegingen op een veilige en aanvaardbare wijze kan verwerken;
- *Uit een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.*

- de Leidsevaartbuurt en onze directe omgeving een nijpend tekort heeft aan (kinder)speelruimte en wij geen idee hebben waar dat moet komen, u wel?
- *Voor het speelruimtebeleid geldt dat er in de wijk voldoende ruimte moet zijn voor informeel spelen. Dat is nu het geval op het autoluwe dek van de parkeerkelder. In de definitieve uitwerking van gebouwdeel 7 (de parkeerbak en openbare inrichting) zal dit verder worden uitgewerkt.*

- het in het plan gehanteerde peil voor bouwen ligt, in afwijking van het bestemmingsplan, niet op maaiveld maar op 1,25 meter boven maaiveld waardoor de uiteindelijke bouwhoogte ten onrechte hoger wordt;
- *Het klopt dat het bouwplan aan de westzijde (langs het spoor) uitgaat van een verhoogd maaiveld. Om deze reden wordt de maximaal toegestane bouwhoogte voor blok 6 met 10 % overschreden.*

- het uitwerkingsplan EKP uit 2007 een masterplan bevat dat nog steeds door de ARK wordt gebruikt maar door opname in het vigerende bestemmingsplan geen juridische status meer heeft. Voorschriften en regels uit het Uitwerkingsplan zijn (helaas) niet integraal overgenomen in het vigerende bestemmingsplan;
- *De ARK baseert haar adviezen op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het Masterplan is door de toenmalige eigenaar opgesteld. Het masterplan is door ARK niet bij de advisering betrokken en wordt hier ook niet bij betrokken, aangezien dit geen juridische status heeft.*

- de regels van de Nota ruimtelijk kwaliteit geven een helder en duidelijk kader voor ruimtelijke kwaliteit in Haarlem. De vraag is of dit beleid wordt toegepast op Plaza West ? Gezien de enorme bouwmassa op een relatief klein oppervlakte is dit nog maar de vraag;
- *De beoordelingskaders dat de omgeving daarbij altijd het referentiepunt is. In geval de bestaande kwaliteit toch geen houvast biedt om een ingreep te beoordelen, wordt het plan beoordeeld op de nieuwe kwaliteit die het aan de stad zal toevoegen. Dergelijke ingrepen moeten in positieve zin opvallen, als 'parels' in het stadslandschap.*
- *Voor deze exceptionele gevallen wordt beoordeling gebaseerd op de onderstaande criteria:*
- *zijn opgesteld vanuit de bestaande kwaliteit van een gebied of een structuur. Dat wil niet zeggen dat ze geen veranderingsruimte bieden, maar wel*
 - *Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het stedelijk interieur. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen. Een bouwwerk mag zijn omgeving niet ontkennen, ook niet als het in zijn verschijningsvorm contrasteert met die omgeving.*
 - *Het bouwwerk is maatwerk. Elk bouwwerk grijpt in op de bestaande structuur en elke ingreep moet zorgvuldig worden ingepast op de gekozen locatie. Niet elke ingreep kan overal.*
 - *De vormgeving van het bouwwerk is begrijpelijk. De verschijningsvorm heeft een relatie met het gebruik van het bouwwerk en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.*
 - *Het bouwwerk kan op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Verwijzingen naar het verleden of de toekomst worden zorgvuldig gebruikt.*
 - *Het bouwwerk moet blijven boeien. Helderheid en complexiteit zijn daarbij complementaire begrippen; ruimtelijke kwaliteit betekent dat helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig zijn, in evenwichtige en spanningsvolle relatie.*
 - *Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen en een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. De totale compositie van bouwwerk moet in evenwicht zijn.*

Toegevoegde elementen en de inrichting van het erf spelen daarin mede een rol.

- *Materiaal, kleur en detaillering zijn ondersteunend aan het ontwerp en reageren op de omgeving*

- *de ARK is kritisch is op de ruimtelijke kwaliteit (inpassing) van de gebouwen 2, 3 en 7. Deze kritische houding komt beduidend minder naar voren bij de gebouwen 1, 5 en 6;*
- *De Ark heeft op 16 december positief geadviseerd over het inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is gekoppeld aan gebouwdeel 7. De ARK heeft negatief geadviseerd over gebouw 2 en 3. De ontwikkelaar moet met gewijzigde plannen komen voor deze gebouwdelen.*

- *De Ark onder druk is gezet om de eind december met een advies te komen terwijl het onderwerp op de agenda stond maar de architect die niet had voorbereid.*
- *Het gaat in dit geval om de toets van de ARK op de detaillering van de gebouwdelen 1,5, en 6. De toets van de ARK richt zich op de mate waarop de detailuitwerking ondersteunend is aan de architectonische uitgangspunten. De ARK heeft hier het volgende over geadviseerd: De ARK beoordeelt de ter vergadering aanwezige stukken, die begin augustus gedateerd zijn en gemaakt zijn na de laatste bespreking in de ARK op 5 juli. Op basis van de beschikbare stukken op hoofdlijnen is te concluderen dat voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand.*

De vandaag gepresenteerde verdere uitwerking van het maaiveld en de parkeeroplossing zal consequenties hebben die nog niet verwerkt zijn. Graag ziet de ARK de wijze waarop de ventilatie voor het Parkeren bovendecks/boven op de gebouwen wordt opgelost, en niet in de gevels; en zien we de consequenties van de keuze om de trafo's niet op het maaiveld maar in de bebouwing op te nemen.

Vanuit onze werkgroep Wijkbelang willen we u graag nog het volgende voorleggen:

- *wij hebben, wellicht net als u, niet kunnen vermoeden dat dit vigerende bestemmingsplan Pijlslaan e.o. zo'n groot aantal woningen mogelijk zou kunnen maken. Van 240 woningen naar ruim 600 woningen kan volgens ons niet zonder ruimtelijke gevolgen blijven. Over deze gevolgen wordt niet met de omgeving gecommuniceerd;*
- *De omgevingsvergunningen worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Zoals aangegeven past gebouwdeel 7 (de parkeergarage en de bovenliggende openbaar toegankelijke ruimte) niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In de uitgebreide procedure die hiervoor gevoerd moet worden is inspraak mogelijk..*

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij het ontwerp voor de openbare ruimte en de parkeerkelder graag bespreekt met de omgeving. Na het positieve advies van de ARK over het ontwerp voor de openbare inrichting is er een helder kader waarbinnen de openbare inrichting besproken kan worden. De ontwikkelaar wil hiervoor een participatiebijeenkomst organiseren. In januari zal de gemeente de klankbordgroep "Plaza West" oprichten. Alle bewoners van de Leidsebuurt en de Leidsevaartbuurt ontvangen een informatiebrief over genomen- en te nemen stappen in het proces en wordt de mogelijkheid geboden te participeren. Naast deze bewoners worden ook belanghebbenden als de Fietzersbond en Bomenwacht uitgenodigd om deel te nemen aan deze klankbordgroep.

- wij zijn geen nimby's (not in my backyard) maar doorgewone verontruste burgers die niet tegen de komst van woningen zijn maar dit teveel van het goede vinden;
- wij willen stellen dat de gebouwen 1, 5 en 6 best mooie gebouwen zijn willen vragen of deze gebouwen gespiegeld ook aan de oostkant van het plangebied kunnen komen?
- *De ARK heeft aangegeven dat de uitwerking van de gebouwen aan de Oostzijde (2 en 3) nog onvoldoende is.*

- wij expliciet aan B en W, dus direct aan deze wethouder, willen vragen gebruik te maken van de discretionaire bevoegdheid om de geplande bouwhoogte met 10 procent te verlagen. Dit vanwege de vele bezwaren vanuit de buurt en vertegenwoordigers van de westelijke tuinsteden mede ondersteund door Stichting Heemschut;
- *De ontwikkelaar heeft eind 2016 de vergunningaanvragen voor de overige gebouwen in het plangebied ingediend. Het gaat hierbij om de gebouwen aan de oostzijde van het plangebied. De ontwikkelaar heeft in het vooroverleg aangegeven gebruik te willen maken van de 10 %-ontheffing voor de maximaal toegestane hoogte. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan hier ambtelijk echter bezwaren tegen. Dit is ook ambtelijk ook besproken met de ontwikkelaar, waarna hem is geadviseerd zijn bouwplannen aan te passen aan de maximaal toegestane hoogte volgens het bestemmingsplan, zonder gebruikmaking van de 10% ontheffing. In het verdere verloop van deze vergunningaanvraag zal de ARK, in openbaarheid, adviseren over deze gebouwen. Daarbij geldt het bestemmingsplan voor de ARK als gegeven moet worden beschouwd*

- wij u als raad willen vragen om u in te zetten voor aanpassing van het huidige programma omdat een ander programma dat voorziet in minderwoningen voor de ontwikkelaar geen mindere opbrengst hoeft te betekenen;
- daarmee zou de buurt gerust gesteld zijn dat alles uit kast wordt gehaald om deze ontwikkeling terug te brengen tot normale proporties. Dit is het minste wat u als raad voor deze buurt kunt doen.

Ik zal gaan inspreken en zou het op prijs stellen als u nog een aantal aanvullende vragen aan de wethouder zou willen stellen over dit onderwerp, ik geloof de grootste woningbouw locatie van de afgelopen 25 jaar. Het zou toch raar zijn dat dit met redelijke protesten uit de buurt de raad geen tot weinig invloed heeft en zijn huidige bewoners niet zou kunnen helpen.

Vriendelijke groet,

Namens wijkbelang Plaza West

Jaap Vos





Instelling: Inhoud en
 richting van de
 ontwerptekening
 overeen met de
 inhoud van de
 aanvraag voor
 vergoeding van
 kosten.

**COMMON
 AFFAIRS**

1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100

Opdrachtgever:
 Plaza West
 Zwolselweg 1
 7731 BC Ommen

Werknummer:
 15028

Plaats:
 Ommen

Staat:
 Stand van zaken

Datum:
 11 juli 2016

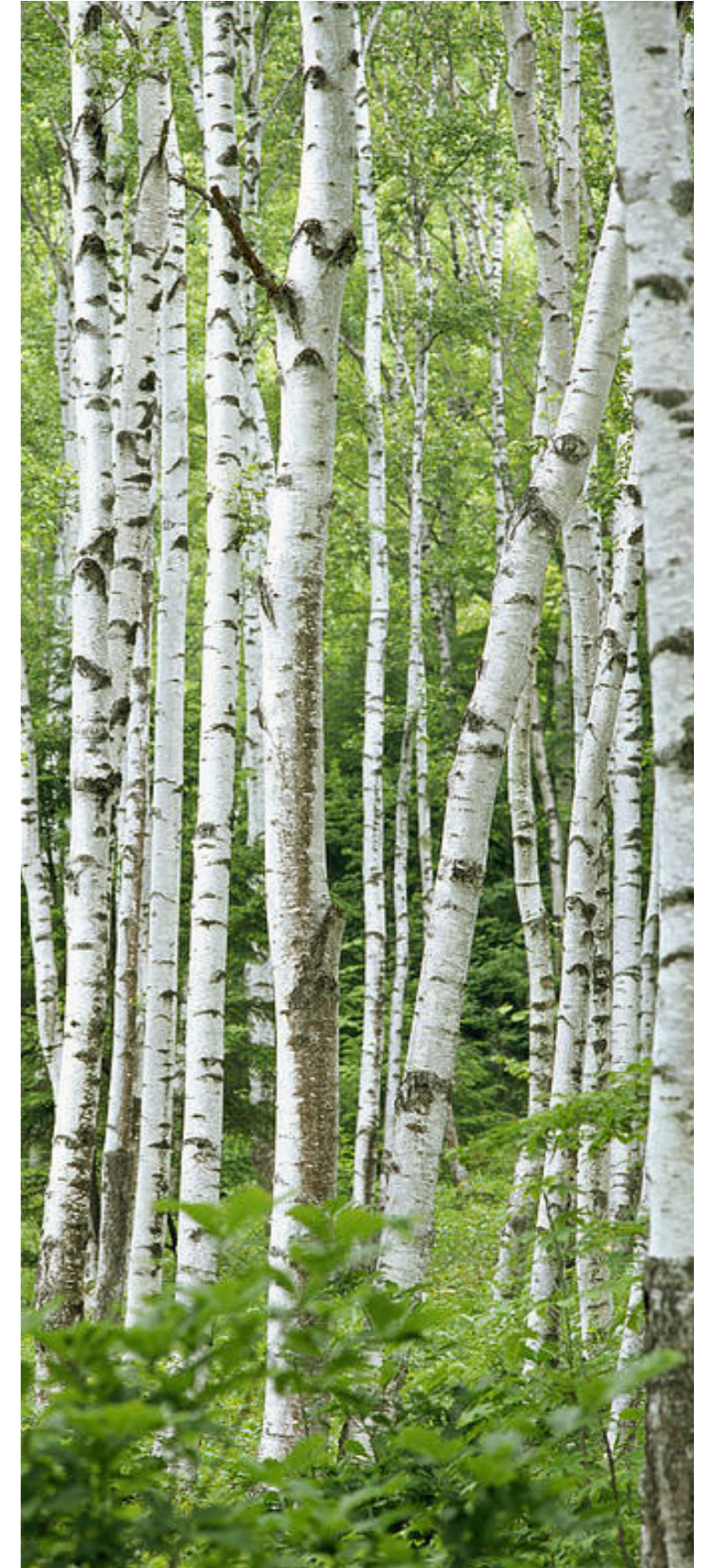
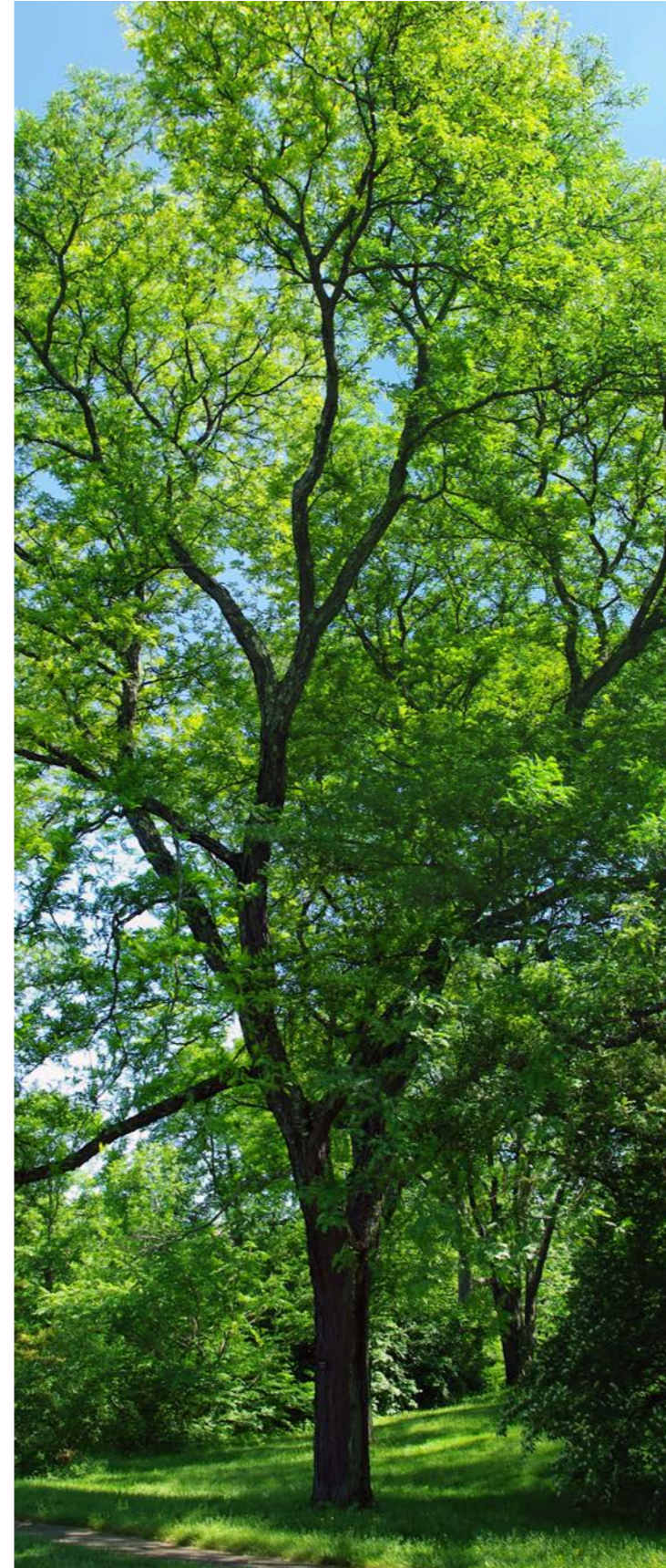
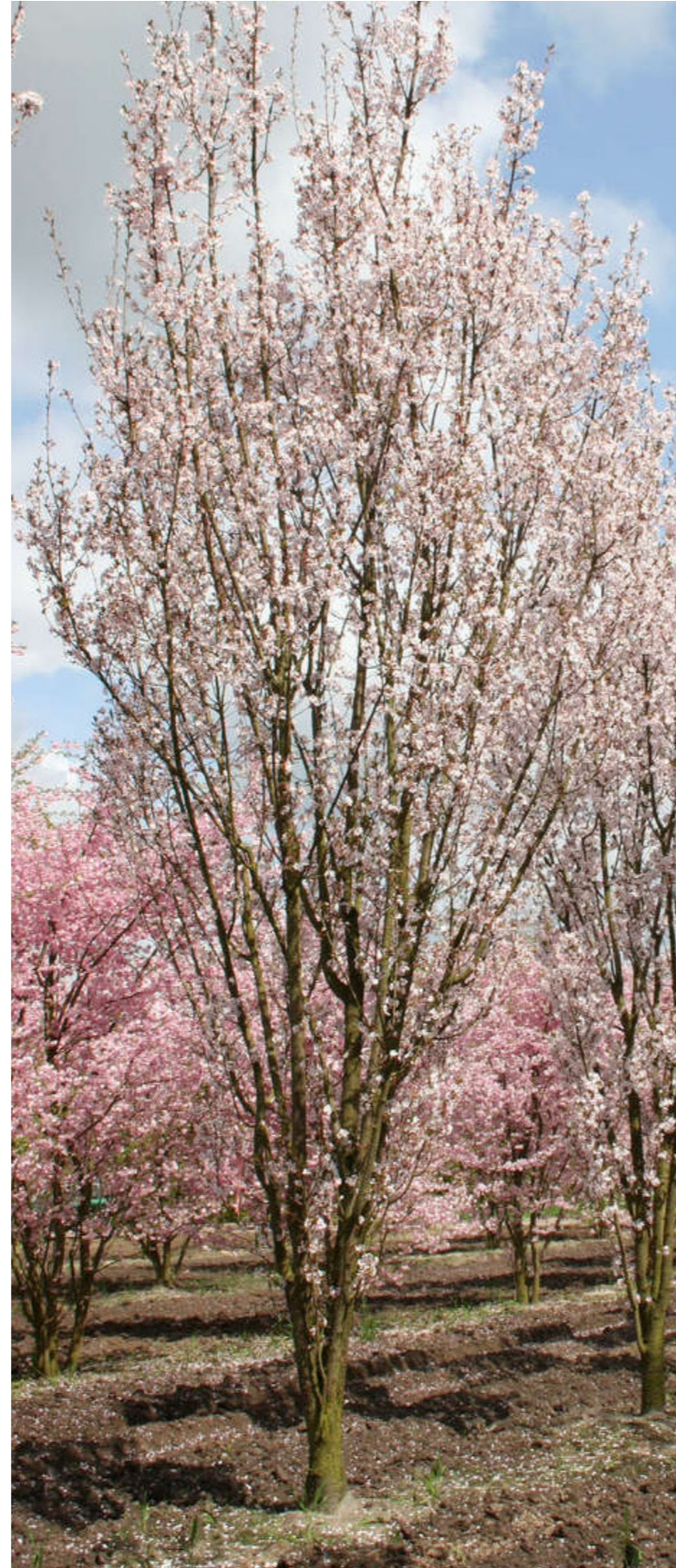
Formaat:
 A1
 Schaal:
 DvdB
 N-100

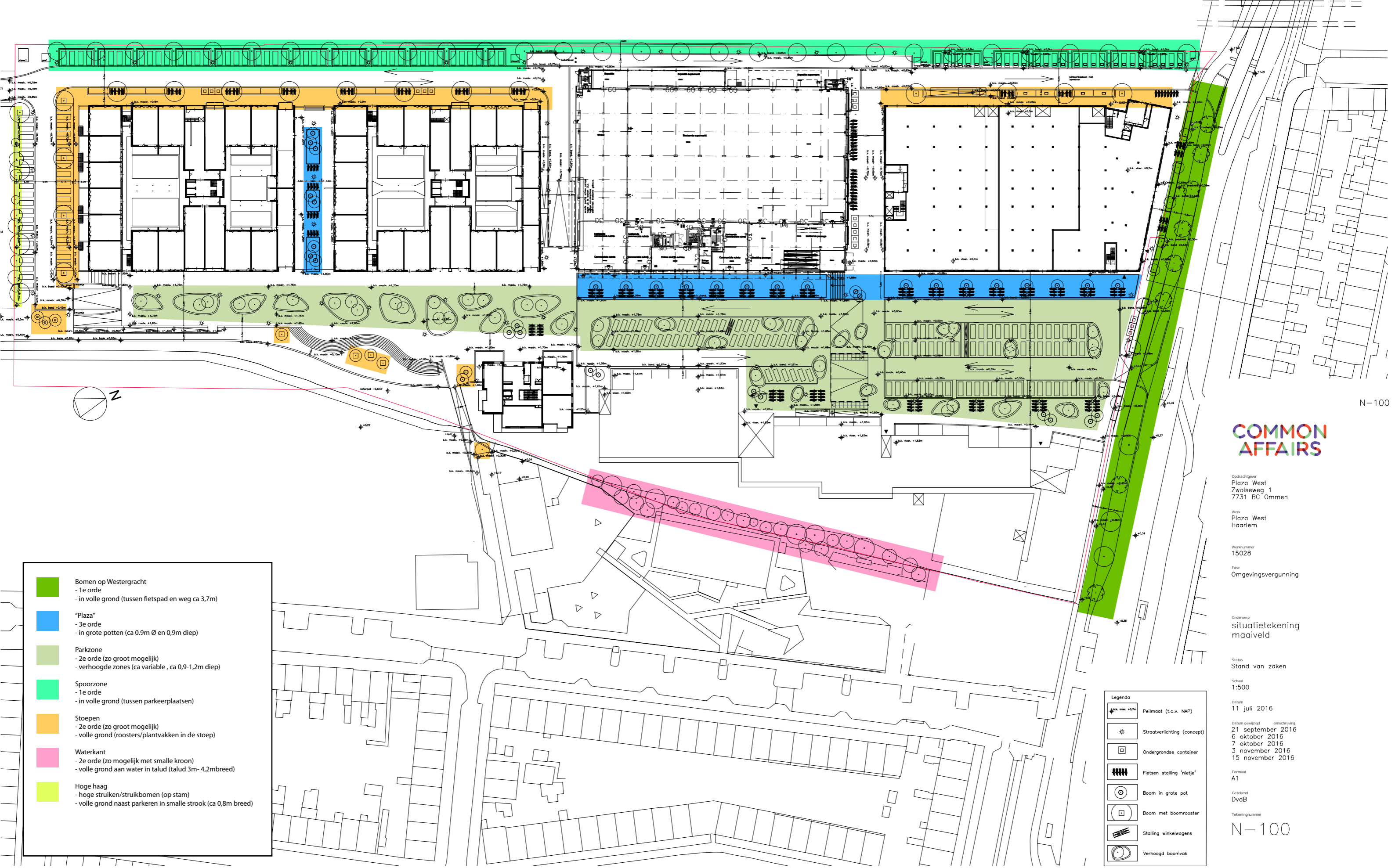
Legenda

	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsten stalling 'natie'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak

N-100

Groen en bomen





N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaienveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd omschrijving
21 september 2016
6 oktober 2016
7 oktober 2016
3 november 2016
15 november 2016

Formaat
A1

Getekend
DvdB

Tekeningnummer

N-100

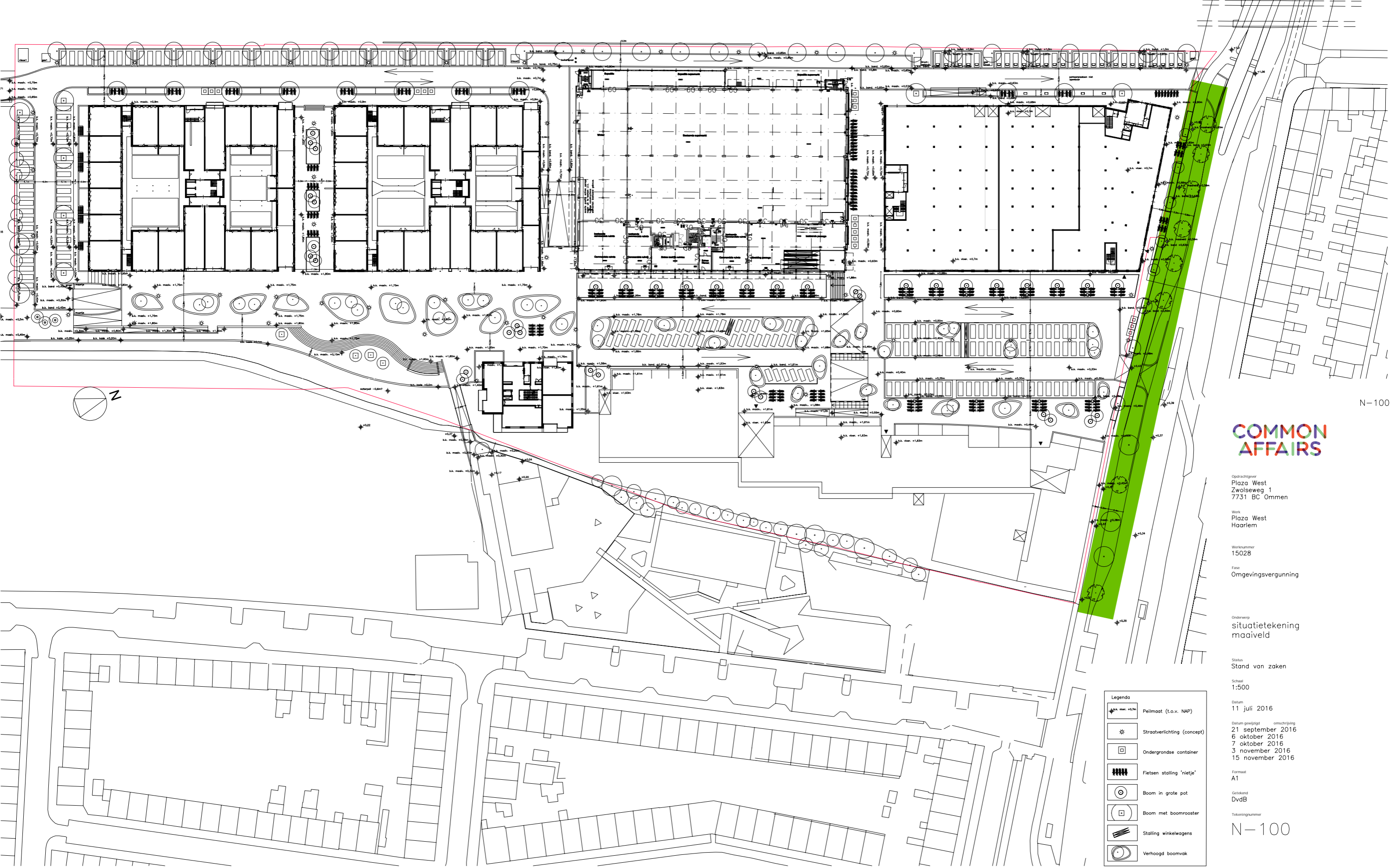
- Bomen op Westergracht
- 1e orde
- in volle grond (tussen fietspad en weg ca 3,7m)
- "Plaza"
- 3e orde
- in grote potten (ca 0,9m Ø en 0,9m diep)
- Parkzone
- 2e orde (zo groot mogelijk)
- verhoogde zones (ca variable , ca 0,9-1,2m diep)
- Spoorzone
- 1e orde
- in volle grond (tussen parkeerplaatsen)
- Stoepen
- 2e orde (zo groot mogelijk)
- volle grond (roosters/plantvakken in de stoep)
- Waterkant
- 2e orde (zo mogelijk met smalle kroon)
- volle grond aan water in talud (talud 3m-4,2mbreed)
- Hoge haag
- hoge struiken/struikbomen (op stam)
- volle grond naast parkeren in smalle strook (ca 0,8m breed)

- Legenda
- Peilmaat (t.o.v. NAP)
 - Straatverlichting (concept)
 - Ondergrondse container
 - Fietsen stalling 'nietje'
 - Boom in grote pot
 - Boom met boomrooster
 - Stalling winkelwagens
 - Verhoogd boomvak



PLAZA WEST
HAARLEM B.V.





N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaiveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd omschrijving
21 september 2016
6 oktober 2016
7 oktober 2016
3 november 2016
15 november 2016

Formaat
A1

Geleverd
DvdB

Tekeningnummer

N-100

Legenda	
	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsen stalling 'nietje'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak



**PLAZA WEST
HAARLEM B.V.**

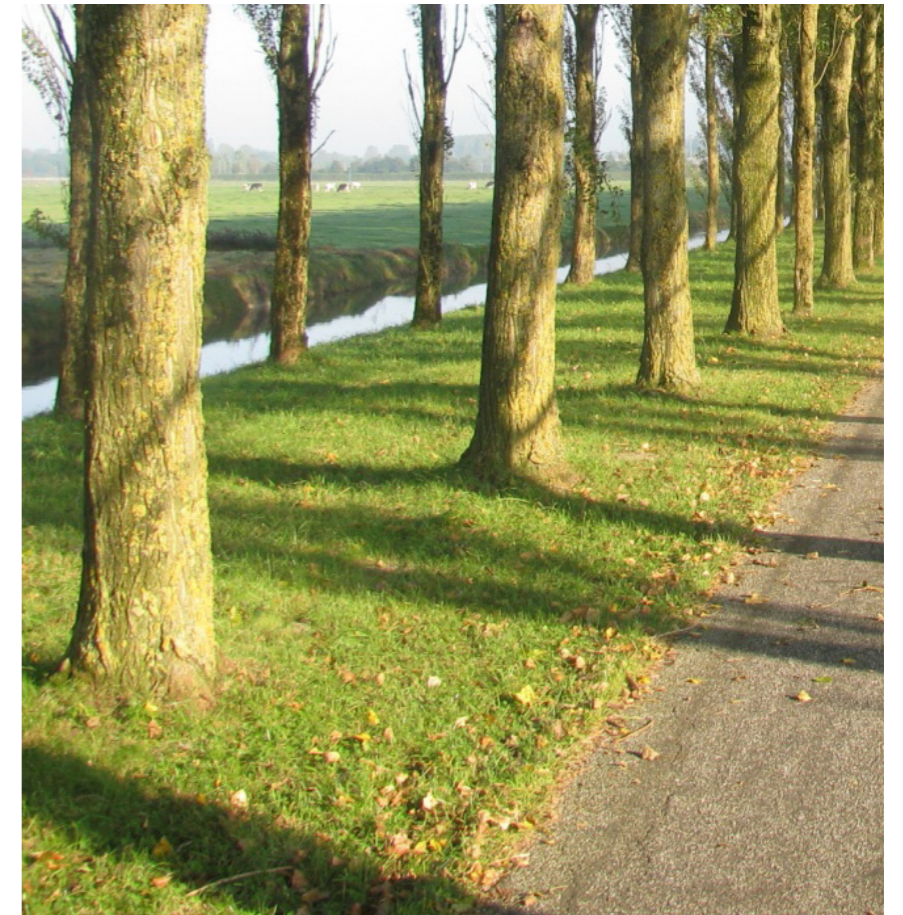


Westergracht

Boomrooster



Boomroosters



Groene berm

Westergracht

1e orde (in volle grond)



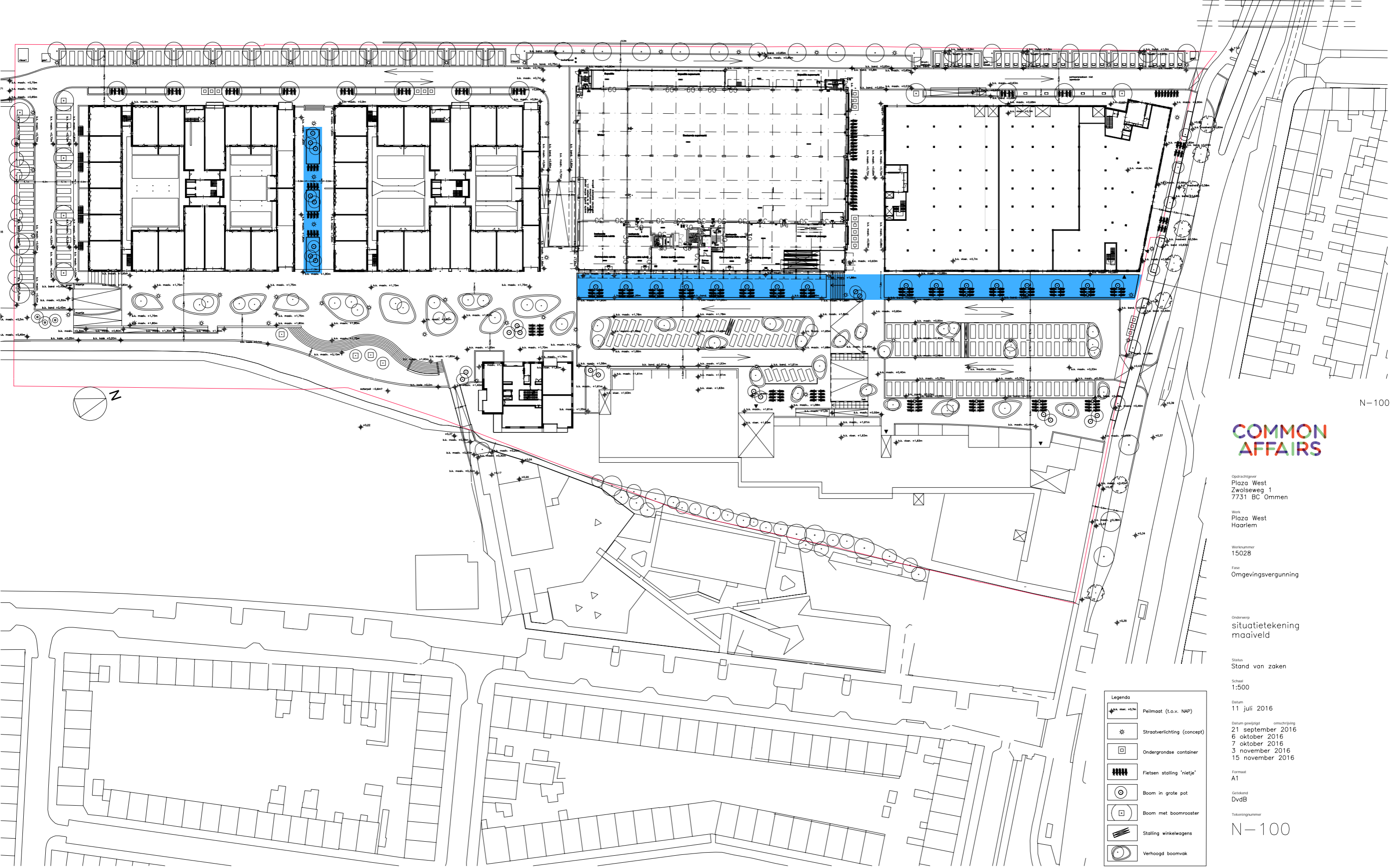
Gleditsia
(christusdoorn)



Quercus cerris
(Moseik)



Ulmus Lobel
(Hollandse Iep)



N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolsseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaiveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd omschrijving
21 september 2016
6 oktober 2016
7 oktober 2016
3 november 2016
15 november 2016

Formaat
A1

Getekend
DvdB

Tekeningnummer

N-100

Legenda	
	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsen stalling 'nietje'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak



PLAZA WEST
HAARLEM B.V.



Plaza



Bomen in potten



Accentsteen
(voor winkels)



Lijngoten

Plaza

2e orde (in potten)



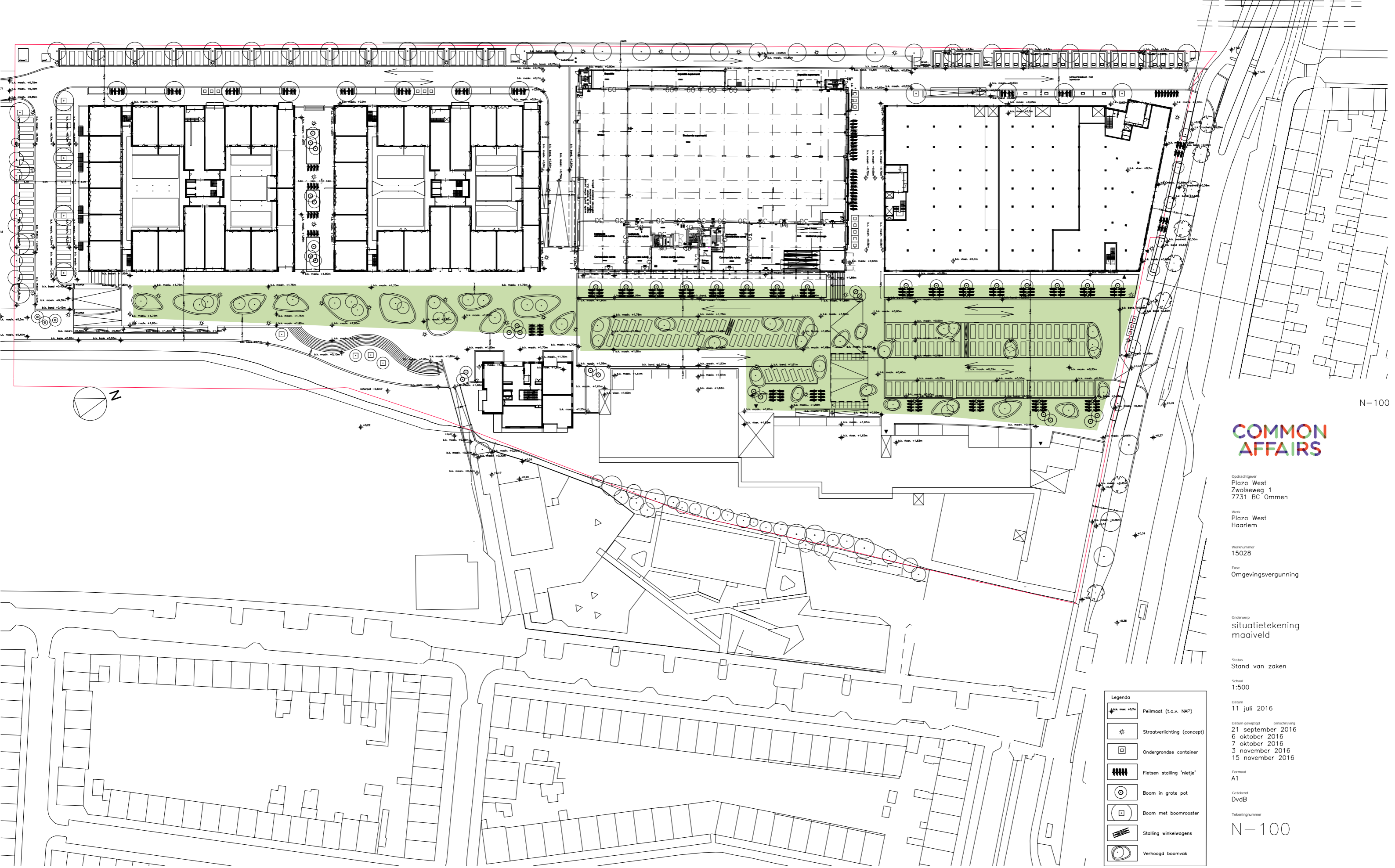
Acer rumbum
(Esdoorn)



Amelanchier Llamarckii
(Krentenboom)



Betula utilis
(Berk)



N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolsseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaiveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd omschrijving
21 september 2016
6 oktober 2016
7 oktober 2016
3 november 2016
15 november 2016

Formaat
A1

Getekend
DvdB

Tekeningnummer

N-100

Legenda	
	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsen stalling 'nietje'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak



PLAZA WEST
HAARLEM B.V.



Parkzone



Boombakken



Zitelementen



Bijzondere trap

Parkzone

2e orde (in verhoogde bakken)



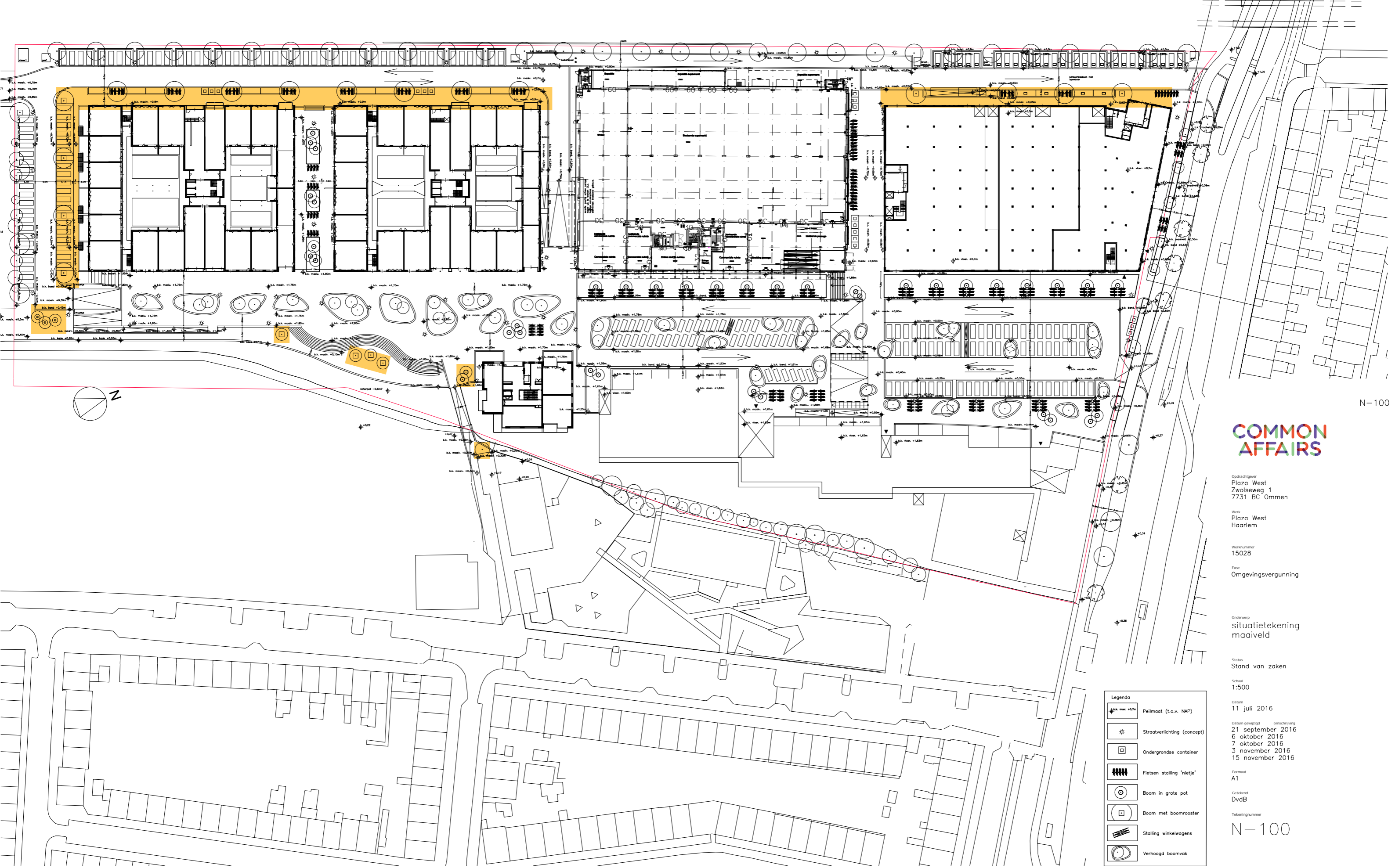
Acer Elsrijk
(Esdoorn)



Liquidambar
(Amberboom)



Acer Rubrum
(Esdoorn)



N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaiaveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd omschrijving
21 september 2016
6 oktober 2016
7 oktober 2016
3 november 2016
15 november 2016

Formaat
A1

Getekend
DvdB

Tekeningnummer

N-100

Legenda	
	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsen stalling 'nietje'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak



PLAZA WEST
HAARLEM B.V.



Spoorzijde de stoepen



Fietsstalling



Boomroosters



Banden

Spoorzijde de stoepen

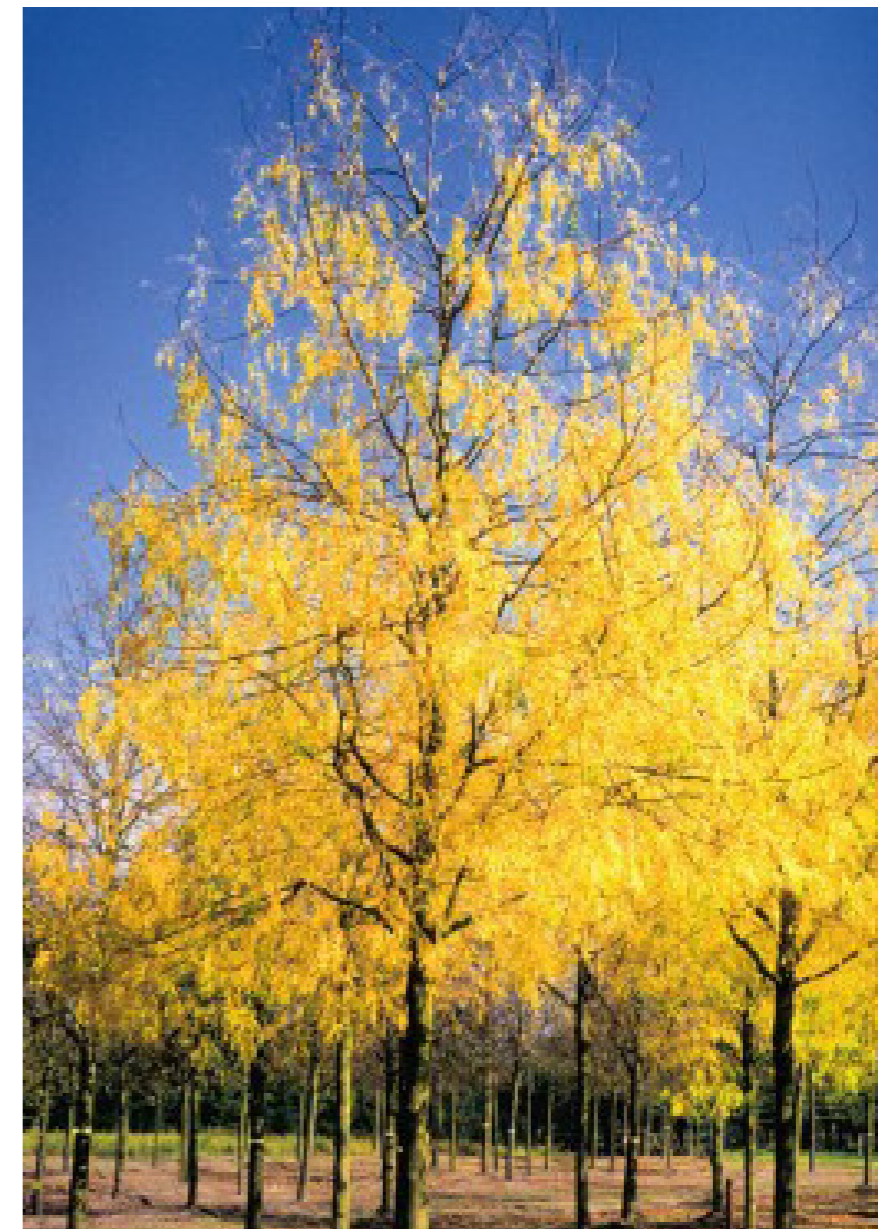
2e orde (in volle grond)



Gleditsia triacanthos
(Christusdoorn)



Gleditsia triacanthos
(Christusdoorn)



Gleditsia triacanthos
(Christusdoorn)



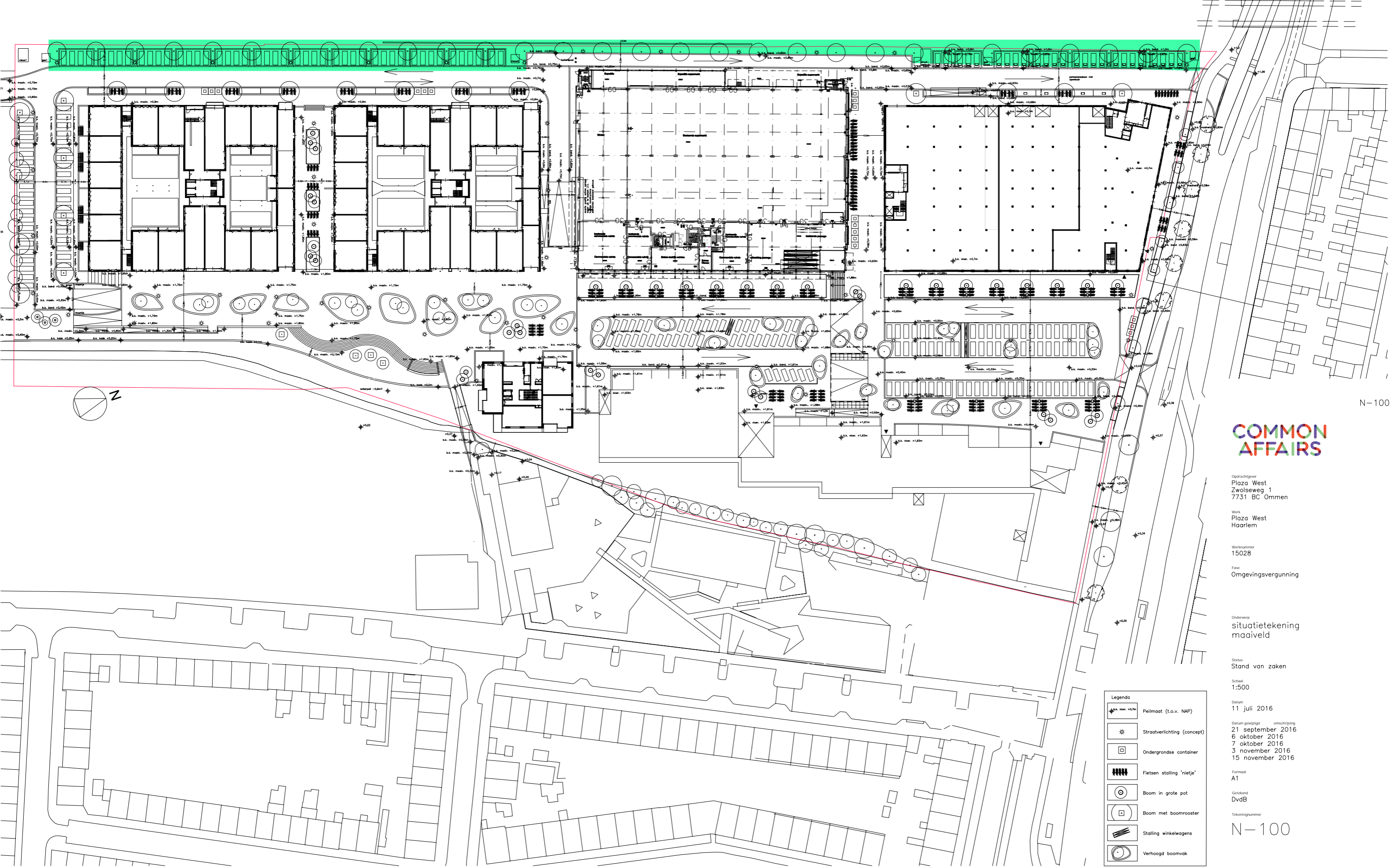
Haarlem

PLAZA WEST
HAARLEM B.V.

COMMON
AFFAIRS



eve
ARCHITECTEN



N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaiveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd omschrijving
21 september 2016
6 oktober 2016
7 oktober 2016
3 november 2016
15 november 2016

Formaat
A1

Geleverd
DvdB

Tekeningnummer

N-100

Legenda	
	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsen stalling 'nietje'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak



PLAZA WEST
HAARLEM B.V.



Spoorzone aan spoor

(in volle grond)



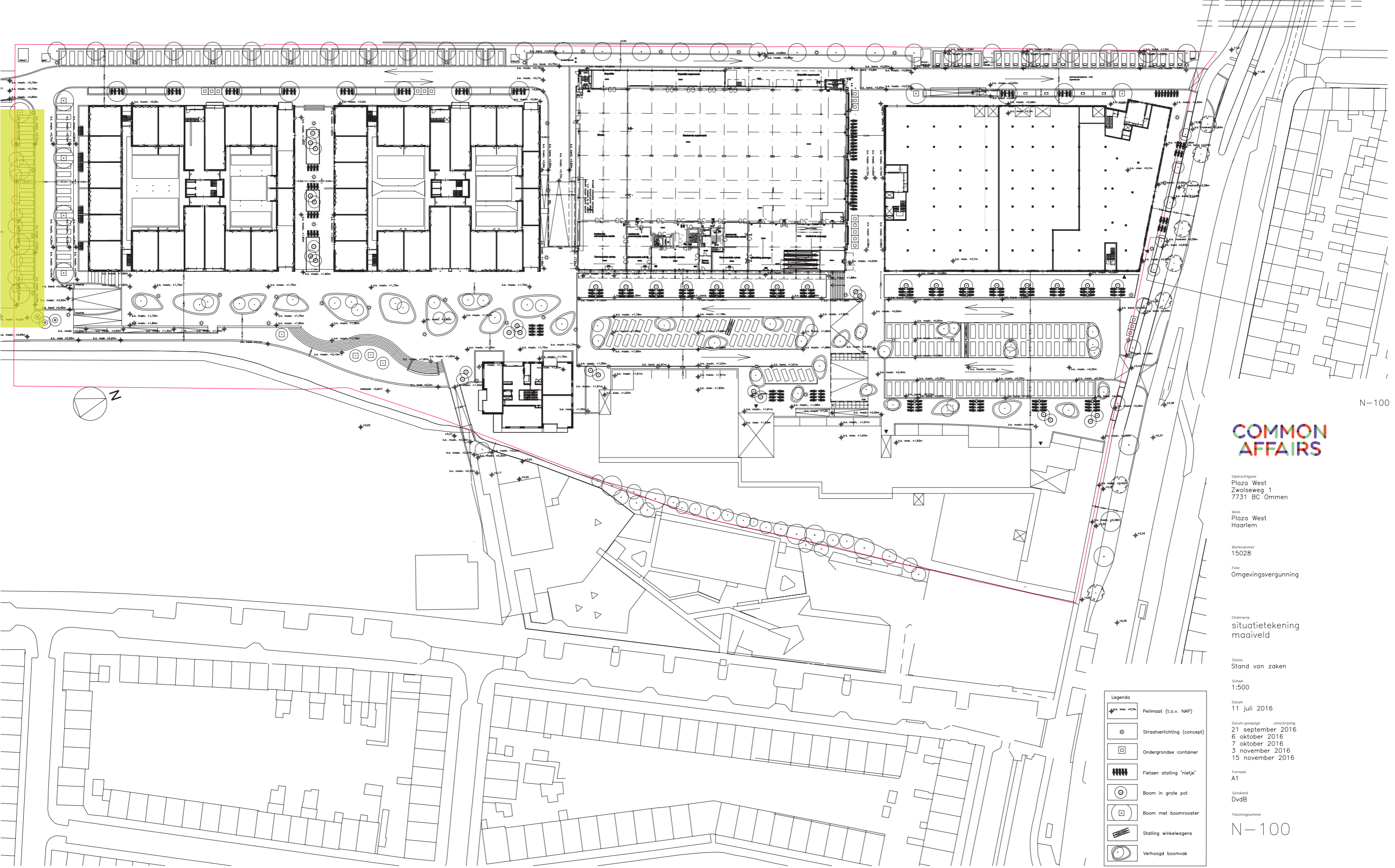
Ulmus dodoens
(Iep)



Platanus hispanica
(Plataan)



Acer Platanoides
(Esdoorn)



N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaiveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd	omschrijving
21 september 2016	
6 oktober 2016	
7 oktober 2016	
3 november 2016	
15 november 2016	

Formaat
A1

Getekend
DvdB

Tekeningnummer

N-100

Legenda	
	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsen stalling 'nietje'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak



PLAZA WEST
HAARLEM B.V.



Hoge Haag

(3e orde, in volle grond)



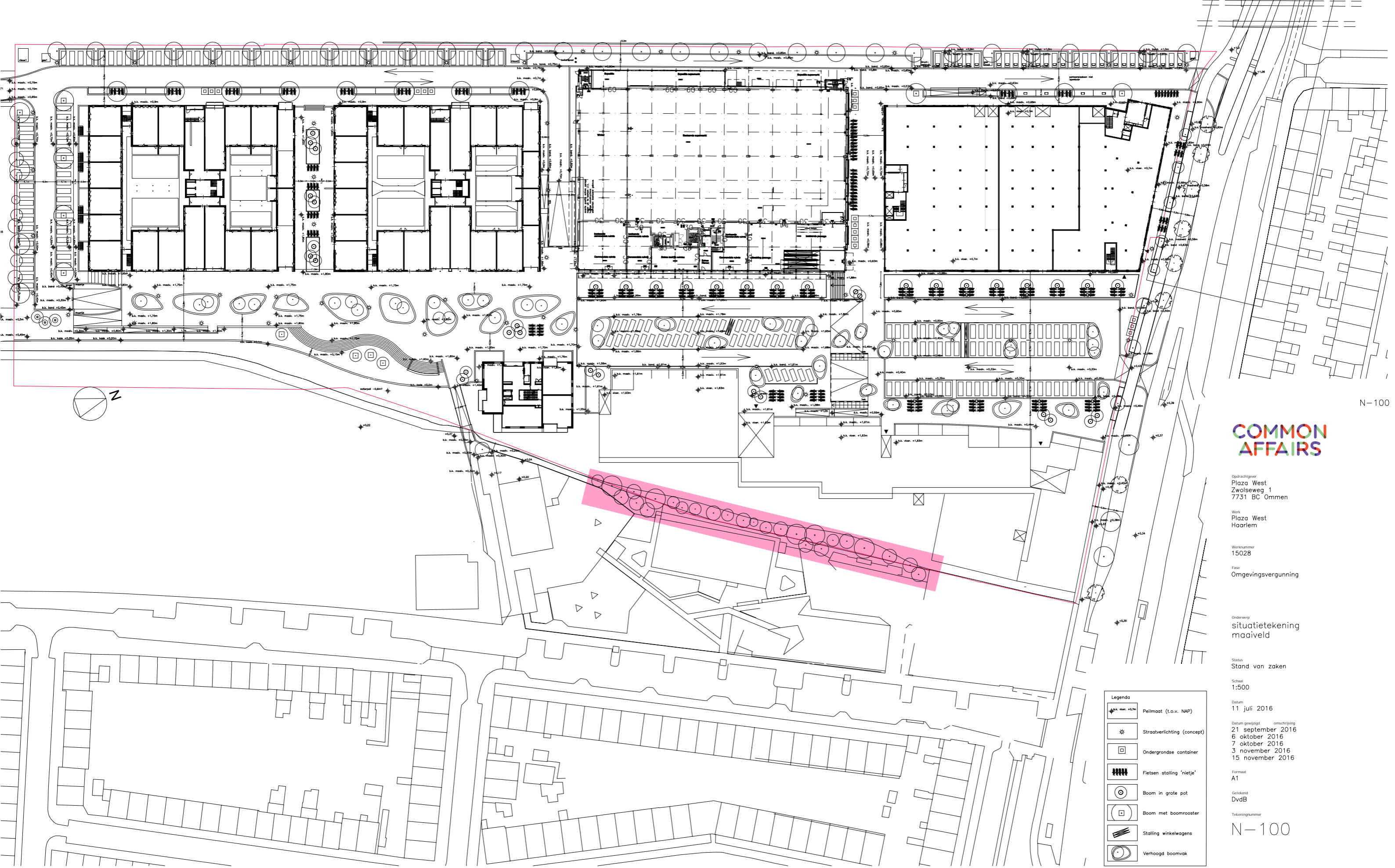
Prunus umineko
(Sierkers)



Amelanchier arborea
(Krentenboom)



Prunus spire
(Sierkers)



N-100



Oprachgever
Plaza West
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen

Werk
Plaza West
Haarlem

Werknummer
15028

Fase
Omgevingsvergunning

Onderwerp
situatietekening
maaiveld

Status
Stand van zaken

Schaal
1:500

Datum
11 juli 2016

Datum gewijzigd omschrijving
21 september 2016
6 oktober 2016
7 oktober 2016
3 november 2016
15 november 2016

Formaat
A1

Geleverd
DvdB

Tekeningnummer

N-100

Legenda	
	Peilmaat (t.o.v. NAP)
	Straatverlichting (concept)
	Ondergrondse container
	Fietsen stalling 'nietje'
	Boom in grote pot
	Boom met boomrooster
	Stalling winkelwagens
	Verhoogd boomvak



PLAZA WEST
HAARLEM B.V.



Waterkant

2e orde (in volle grond)



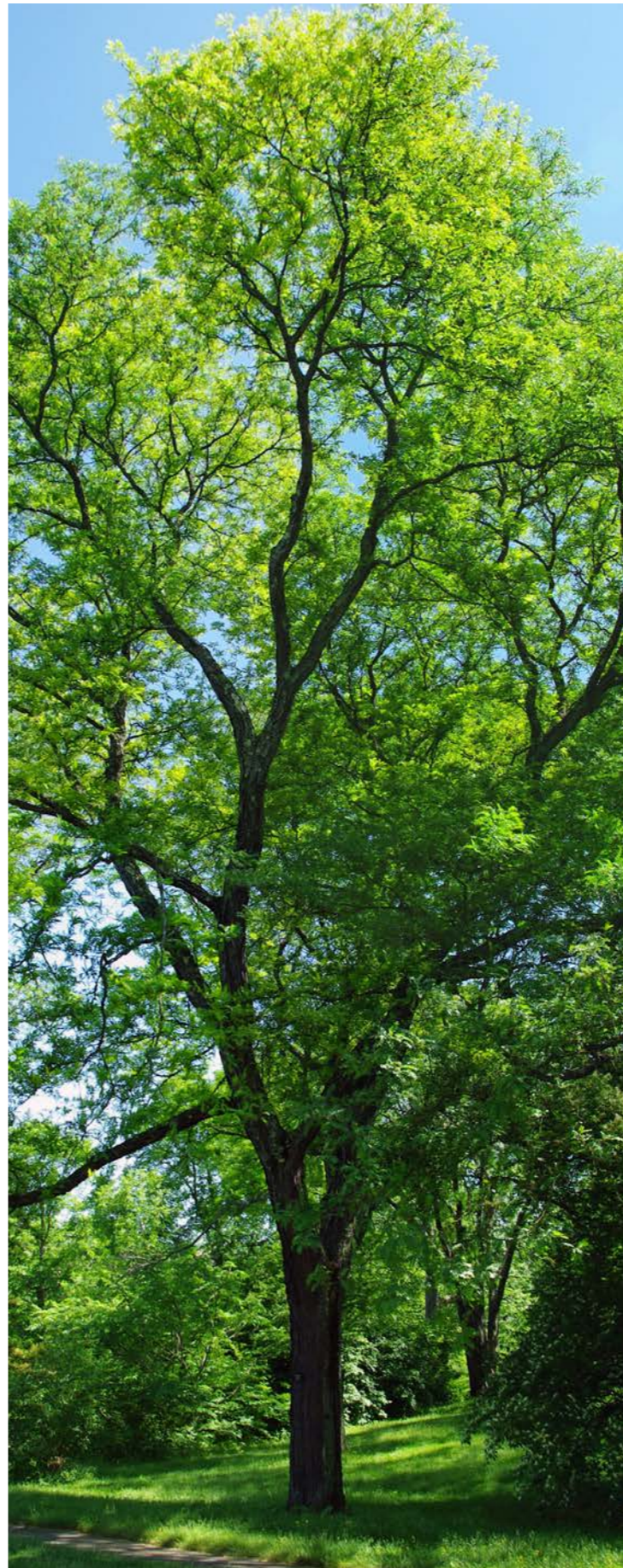
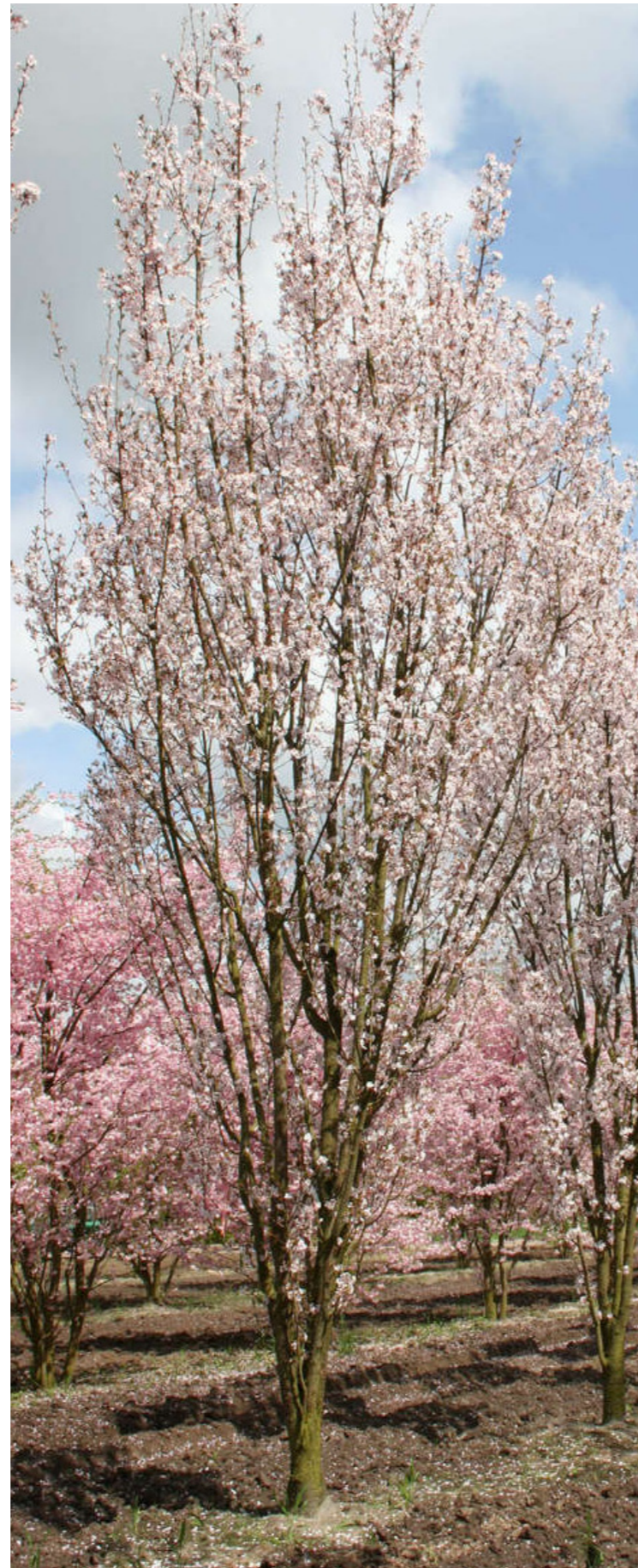
Ulmus
(Iep)



Metasequoia
(Sequoia)



Carpinus betulus
(Beuk)





Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

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

Datum **04 JAN 2016**
Ons kenmerk 2016-05316
Planbeoordelaar de heer P. de Waard
Kopie aan lennaert@eve-bv.nl bag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n) Omgevingsvergunning
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Kleinjan,

U heeft op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van 85 bomen t.b.v. de herontwikkeling van Plaza West op het perceel Menno Simonsweg 101 e.v. te Haarlem. De aanvraag omvat de volgende activiteit:

- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2016-05316. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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

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

Burgerlijk wetboek

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



Haarlem

2

Publicatie

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

Leges

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

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2016-05316 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,


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



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum **04 JAN 2016**
Ons kenmerk 2016-05316
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het kappen van 85 bomen t.b.v. de herontwikkeling van Plaza West op het perceel Menno Simonszweg 101 e.v. te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-05316.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder g, Wabo.

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

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

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.



Haarlem

3

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

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

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het kappen van 85 bomen t.b.v. de herontwikkeling van Plaza West te Haarlem.

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

- activiteit kappen.

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder g, Wabo.

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit vellen van een houtopstand aan artikel 2.18, Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Haarlem

4

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit kappen

- De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- De herplant van de bomen (soort, handelsmaat en locatie) dient in overleg met de gemeente plaats te vinden. Hierbij moet u eventuele aanwijzingen van de bomdeskundige van de gemeente Haarlem opvolgen;
- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om, met toepassing van artikel 2.33, tweede lid, onder a. en g van de Wabo, de vergunning voor de activiteit 'kappen' in te trekken indien gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- 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. Voor de kap van bomen waarin vleermuizen verblijven is toestemming nodig van het ministerie van LNV. De algemene zorgplicht is van toepassing, zoals vastgelegd in artikel 2 van de Flora- en faunawet.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Openbare ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-511 3386;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient



Haarlem

5

onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;

- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;

- Toepassen van faunavoorzieningen in de nieuw te bouwen objecten, ter vergroting van de biodiversiteit.

Zie ter verduidelijking:

<https://www.amsterdam.nl/toerisme-vrije-tijd/dieren/gebouwbewonende/natuurinclusief/#h0844680c-b102-4dd4-b74b-bb3537531e42>



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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 de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit kappen is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008. Samengevat luidt het advies als volgt:

Motivering kap Plaza West

Algemeen

Het beleid (Bomenbeleidsplan 2009-2019 en Haarlemse monumentale bomen 2009) van de gemeente Haarlem is gericht op behoud van zoveel mogelijk bomen in de gemeente.

Bij het beoordelen van de omgevingsvergunning zal rekening moeten worden gehouden met de weigeringsgronden zoals gesteld in de Bomenverordening. Hierbij wordt een zorgvuldige belangenafweging gemaakt. Een vergunning wordt geweigerd indien het belang van verlening niet opweegt tegen één of meer van de volgende waarden van behoud van de houtopstand (artikel 4 lid 2 van de Bomenverordening).

De 85 bomen nabij de Menno Simonszweg (project Plaza West) vertegenwoordigen een aantal waarden zoals gesteld in de Bomenverordening. Zij vertegenwoordigen enigszins een waarde voor stads- en dorpschoon en zij zullen een natuur- en milieuwaarden hebben. Echter is er ook een groot belang voor het kappen van de bomen. Ter plaatse worden onder andere woningen en winkelruimte gecreëerd. Dit laat het bestemmingsplan toe. Hierdoor zal er meer woon- en werkgelegenheid in Haarlem komen. Omdat dit belang zo groot is, zal alleen al hierdoor dit belang zwaarder moeten wegen dan het belang van het behoud van de bomen.

Het maaiveld dient daarnaast te worden opgehoogd, waardoor de bomen niet kunnen blijven staan. Geadviseerd wordt om te kijken of het verplaatsen van de bomen tot de (technische) mogelijkheden behoort.

De quickscan flora en fauna wijst aan dat de voorgenomen activiteiten geen wettelijke consequenties hebben voor beschermde soorten. Een afwijzing van de vergunning op grond van de quickscan is dus tevens niet nodig, alsmede niet een ontheffing.

In 2009 is het 'Uitwerkingsplan EKP' vastgesteld. Dit plan maakt nu deel uit van het bestemmingsplan 'Pijlsaan e.o.'. Op het uitwerkingsplan EKP zijn meerdere



Haarlem

7

zienswijze ontvangen. Geen van die zienswijze betroffen een reactie op de aangekondigde kap van deze bomen.

De herplant (soort, handelsmaat en locatie) dient in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Advies naar aanleiding van bovenstaande: vergunning verlenen.

Herplan: Ja: 85 stuks. Deze in overleg met de gemeente over soort en handelsmaat. De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.



Haarlem

8

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 5 augustus 2016;
- Brief begeleidend schrijven gemachtigde d.d. 5 augustus 2016;
- Bomeninventarisatie;
- Ondertekende volmacht d.d. 22-04-2016;
- Brief van gemachtigde bij aanvulling d.d. 20-09-2016;
- Brief van gemachtigde om uitstel aanvullende gegevens d.d. 28-09-2016;
- Quicksan Natuurwaardenonderzoek Natuurbank Overijssel d.d. 05-10-2016;
- Herplantplan d.d. 16-11-2016;
- Tekening N-100: situatietekening maaiveld d.d. 21-12-2016.



Haarlem

2

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

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

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

Wijze van indienen

U kunt het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,


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