

Lanewood Investment B.V.
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam (NL)
T: + 31 (0) 6 29 75 76 71
Registration number 81883412



L A N E W O O D
INVESTMENT

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Haarlem
t.a.v de Raadsgriffie
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Per email:
griffiebureau@haarlem.nl

Per email cc:
fractie@groenlinkshaarlem.nl; fractie@d66haarlem.nl; fractie@pvdahaarlem.nl; info@vvdhaarlem.nl;
fractiecdahaarlem@gmail.com; haarlem@sp.nl; sandervandenraadt@yahoo.com;
secretariaat@ophaarlem.nl; info@actiepartij.nl; lcvanzetten@gmail.com; moussa.aynan@gmail.com;
info@frankvisser.nl; liberaalhaarlem@outlook.com

Amsterdam, 31 januari 2022

INZAKE: URGENT: woningbouwprogramma met 75 woningen waaronder sociaal ten onrechte gefrustreerd door College

Geachte leden van de Raad en Commissie Ontwikkeling,

Wij vragen uw aandacht voor het volgende.

Om volstrekt onbegrijpelijke redenen frustreert het College ons woningbouwproject Plaza Residences, Westergracht/Menno Simonszplein te Haarlem. Een project met 75 appartementen dat op korte termijn gerealiseerd kan worden. Geheel onverplicht zijn wij bereid een deel van deze appartementen beschikbaar te stellen voor de sociale sector.

Omdat het College en haar ambtenaren op geen enkele wijze met ons in gesprek willen over hun weigering zien wij geen andere reden dan u hierover te benaderen. Wij kunnen ons namelijk niet voorstellen dat u van deze kwestie op de hoogte bent en dergelijk handelen van het College goedkeurt. Dit handelen heeft immers tot gevolg dat – in een woningmarkt met zeer veel schaarste – essentiële woningen niet op korte termijn op de markt komen. Dat zorgt niet alleen bij ons voor schade maar is voor woningzoekenden een ramp. Overigens is ook de omgeving van het project hier niet mee bij gebaat omdat daarmee kwalitatieve verbeteringen in het openbaar gebied op zich laten wachten.

Graag verwijzen wij naar bijgevoegd memorandum (bijlage 1) met daarin achtergrond informatie over deze kwestie alsmede het namens ons ingediende bezwaarschrift (bijlage 2) tegen de weigering. Spijtig genoeg laat ook de behandeling daarvan onnodig lang op zich wachten. Naar de reden daarvoor kunnen wij alleen maar gissen.

- Vervolg -

-Vervolg-

Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend deze kwestie in de Commissie van 3 februari 2022 en Raad van 17 februari 2022 te bespreken en indien mogelijk de wethouder hierop aan te spreken.

Uiteraard zijn wij bereikbaar voor een nadere toelichting en/of een persoonlijk gesprek.

Dank vast voor uw aandacht en (re)actie.

Met vriendelijke groet,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for Karel Bosschieter, and the signature on the right is for Joost Verlaan. The signature for Joost Verlaan includes the initials 'i-o-f' written in a stylized manner.

Karel Bosschieter
06-53174287

Joost Verlaan
06-51766608

Bijlagen:

- Bijlage 1) Memorandum dd 28-01-2022
- Bijlage 2) Ingediend bezwaarschrift
- Bijlage 3) Fotocollage project Plaza Residences

MEMORANDUM

AAN: het gemeentebestuur Haarlem
VAN: Karel Bosschieter en Joost Verlaan, directie Lanewood Investment BV; eigenaar van Plaza Residences BV te Haarlem
DATUM: 28 januari 2022
CC: de fractieleden

In maart 2021 zijn wij eigenaar geworden van een ontwikkellocatie gelegen aan de Westergracht/Menno Simonszplein te Haarlem. Op deze locatie wensen wij, binnen het huidige bestemmingsplan, 75 nieuwbouw appartementen te realiseren en langjarig te exploiteren. Na indiening van de reguliere aanvraag omgevingsvergunning voor ons nieuwbouwplan, worden wij thans geconfronteerd met een zeer onwenselijke situatie, reden waarom wij u persoonlijk benaderen. Niet alleen is de door ons aangevraagde omgevingsvergunning (naar onze mening onterecht) geweigerd, ook wordt het ons - na meerdere pogingen daartoe tot aan de wethouder aan toe - onmogelijk gemaakt om in gesprek te treden met de gemeente om te bezien of er een oplossing voor deze onbegrijpelijke/onaanvaardbare situatie te vinden is die voor beide partijen werkbaar is.

Alvorens in te gaan op onze casus menen wij er goed aan te doen om onszelf kort te introduceren. Wij, Karel Bosschieter en Joost Verlaan, zijn sinds maart 2021 via Lanewood Investment B.V. bestuurder bij Plaza Residences B.V.. Na meer dan 40 respectievelijk 20 jaar als ondernemer in de filtertechniek in Noord Holland te hebben gewerkt aan het ontwikkelen en realiseren van optimale luchtfilteroplossingen en het energiezuiniger maken van luchtbehandeling, hebben wij de stap gezet om samen met een team van deskundigen een vastgoedproject op te zetten in Haarlem. Samen met ons team doen wij er alles aan om ons Plaza Residences project in Haarlem te laten slagen. Niet alleen voor onszelf maar ook voor de gemeente alsmede de woningzoekenden en omwonenden/belanghebbenden van/rondom de projectlocatie. Helaas zorgt een weigering er nu voor dat het Plaza Residences project stilligt met alle nadelige volgen van dien.

Weigering omgevingsvergunning

Op 12 oktober jl. hebben wij een weigering ontvangen op de aangevraagde omgevingsvergunning. In deze brief zijn slechts een paar weigeringsgronden aangevoerd door de gemeente. Deze weigeringsgronden zijn voor een zeer groot deel toe te rekenen aan het feit dat de gemeente diverse stukken die zijn ingediend via het OLO niet heeft meegenomen bij de beoordeling. Het is voor ons volstrekt onduidelijk waarom de gemeente deze niet heeft meegenomen in haar beoordeling. Indien deze stukken (die tijdig zijn ingediend) wel zouden zijn beoordeeld vervallen ons inziens nagenoeg alle weigeringsgronden. Een weigering op dergelijke gronden en op deze wijze is overigens zeer ongebruikelijk zo niet uniek.

Wat overblijft is de weigeringsgrond betreffende de balkons. Het klopt dat we in ons bouwplan voor wat betreft de (minimaal) uitkragende balkons gebruik maken van een binnenplanse vrijstelling die is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze uitkragende balkons zorgen voor zeer veel kwaliteit (zowel intern als extern) en zijn eenvoudig met deze binnenplanse vrijstelling te faciliteren door de gemeente. Net zoals dat in Plaza West – maar feitelijk binnen de gehele gemeente- veelvuldig heeft plaatsgevonden. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid maakt niet voor niets deel uit van het huidige bestemmingsplan en is daarmee min of meer een gegeven. Het kan ons inziens niet zo zijn dat in heel Haarlem (zoals Van Haave, Slachthuis District, Plaza West) dergelijke balkons veelvuldig zijn toegestaan en in de ontwikkelvisie voor Zuid-West dergelijke balkons zelfs wederom als referentie worden gebruikt, terwijl de gemeente zonder enig steekhoudend argument ons haar medewerking niet wenst te verlenen.

Niet in gesprek komen

Om de discussie omtrent de weigering te beslechten hebben wij op talloze manieren getracht in gesprek te komen binnen de gemeente. Na tientallen telefoontjes en mailberichten aan diverse ambtenaren en wethouder Roduner wachten wij nog steeds op een (inhoudelijke) reactie. In de diverse mailberichten (waaronder aan wethouder Roduner) hebben wij, als mogelijke oplossing, aangegeven (onverplicht) bij te willen dragen aan het sociale karakter van het gebied Plaza West en omgeving door in overweging te nemen om een deel van de appartementen van Plaza Residences te kwalificeren als Sociale Huurwoning. Sociale Huurwoningen zijn een zeer belangrijk aandachtspunt in de gemeente Haarlem en het aanbod via particuliere aanbieders is nihil, althans zeer beperkt. De huidige krapte op de woningmarkt raakt ook de huursector en met name aan de onderkant van de markt is er sprake van enorme schaarste. Plaza Residences kan door het realiseren van 75 woningen middels een kwalitatief hoogwaardig ontwerp daar direct een bijdrage aan leveren en nog eens in het bijzonder als een deel daarvan als Sociale Huurwoning wordt gekwalificeerd.

Bestemmingsplantechnisch is het realiseren van Sociale huurwoningen voor ons geen verplichting. Middels dit voorstel wordt een voor de gemeente belangrijk aandachtspunt niettemin binnen handbereik gebracht, dit tegen een aanzienlijk minder rendement aan onze zijde, welke investering wij bereid zijn om te dragen als er in gezamenlijk overleg een oplossing kan worden gevonden voor de ontstane situatie.

Het feit dat de gemeente op geen enkele manier met ons in overleg wenst te treden gaat ons inziens de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur ver te buiten.

Resumé

Het is voor ons onbegrijpelijk en onaanvaardbaar dat de gemeente niet wenst mee te werken aan ons Plaza Residences project met daarin 75 nieuwbouw appartementen. De woningnood in Haarlem is nijpend en Haarlem is afhankelijk van private investeerders en ontwikkelaars om te kunnen voldoen aan de woningbouw doelstellingen. De bouw van ons project kan direct gestart worden omdat de sanering en het bouwrijp maken van de grond reeds gereed zijn. Ook is reeds lange tijd de aannemer gecontracteerd en deze staat klaar om met de bouw aan te vangen. Daarbij komt dat de vergroening en upgradering van het naastgelegen parkeerterrein voor de winkels van Plaza West op deze wijze vertraagd wordt. De vergroening en upgradering hiervan door de andere betrokken partijen bij Plaza West kan pas starten nadat Plaza Residences is opgeleverd (na de bouwactiviteiten).

De weigering is feitelijk gebaseerd op een ondergeschikte strijdigheid betreffende de balkons, welke weigeringsgrond - als dragend argument - op geen enkele wijze te rechtvaardigen is. Ook het feit dat de gemeente op geen enkele manier met ons in gesprek wil om te spreken over een oplossing vinden wij stuitend. Zeker gezien we al meerdere keren hebben aangegeven om vrijwillig een deel van de woningen als 'sociaal' te kwalificeren.

Het blijft voor ons gissen naar de daadwerkelijke reden voor de weigering. Wellicht dat deze te vinden is in zaken die in het verleden hebben gespeeld binnen het reeds gerealiseerde deel van Plaza West. Wij hebben echter totaal geen rol gespeeld in deze eerdere ontwikkelingen, want zijn pas sinds 2021 eigenaar geworden van de ontwikkellocatie. Onze ontwikkellocatie is bovendien beperkt qua omvang en wij zijn niet in staat om eventueel bestaande teleurstellingen of gevoelens van ongenoegen weg te nemen. Mochten dergelijke zaken spelen, mogen wij daar niet de dupe van worden. Ons doel is om middels de bouw van 75 nieuwbouw appartementen een hoogwaardige woonomgeving te creëren voor de bewoners en ons steentje bij te dragen aan het oplossen van de huidige woningnood. Niet alleen wijzelf maar ook de gemeente, omwonenden en andere belanghebbenden profiteren daar optimaal van.

Aangezien het ons via een andere weg niet lukt, zouden wij graag met u in contact komen om onszelf en het Plaza Residences project te presenteren en te praten over oplossingen die de ontstane impasse kunnen doorbreken.

Hopelijk bent u hiertoe bereid, zo mogelijk binnen 14 dagen na heden.

In dit kader kunt u contact opnemen met:

Joost Verlaan tel. 06-51766608

emailadres j.verlaan@lanewood-investment.com of

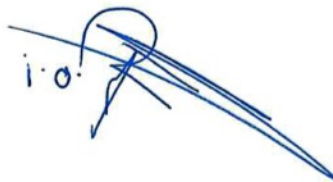
Karel Bosschieter tel. 06-53174287

emailadres k.bosschieter@lanewood-investment.com

Alvast dank voor uw medewerkingen en met vriendelijke groet,



Karel Bosschieter



Joost Verlaan

AANTEKENEN

College van Burgemeester en wethouders van Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum: 19 november 2021
Referentie: 0287753.0001/4012294
Uw referentie: 2021-02675

URGENT: bezwaarschrift Plaza Residences BV inzake weigering omgevingsvergunning nieuwbouw 75 appartementen op het perceel Westergracht/Menno Simonszplein Haarlem

Geacht College,

Namens cliënte, **Plaza Residences B.V.**, gevestigd aan de Piet Heinkade 55 te (1019 GM) Amsterdam, maak ik middels dit schrijven tijdig bezwaar tegen uw besluit d.d. 12 oktober 2021 waarbij de door cliënte aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouwcomplex met 75 appartementen op het perceel Westergracht/Menno Simonszplein te Haarlem is geweigerd (hierna 'Bestreden besluit'). Een kopie van het Bestreden besluit is bij dit schrijven gevoegd als **bijlage 1**.

1. Inleiding

Cliënte kan zich met het gehele Bestreden besluit in al haar onderdelen niet verenigen. Zij verzoekt u dit bezwaar in behandeling te nemen en haar alsmede ondergetekende te berichten over de verdere behandeling van het bezwaar.

Cliënte wordt graag in de gelegenheid gesteld dit bezwaar mondeling toe te lichten tijdens een nog te organiseren hoorzitting. Ten behoeve van de planning van die hoorzitting wordt cliënte graag in de gelegenheid gesteld verhinderdata door te geven in een door u aangegeven periode. Cliënte verzoekt u daarbij de hoorzitting zo spoedig mogelijk te organiseren omdat zij door het (ten onrechte genomen) Bestreden besluit vertraging oploopt met alle negatieve/nadelige gevolgen van dien. Cliënte overweegt in dat kader nog een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Vooralsnog gaat cliënte er echter vanuit dat u zo spoedig mogelijk een hoorzitting zal organiseren.

2. Bezwaar Plaza Residences

In het Bestreden besluit worden diverse weigeringsgronden/strijdigheden ten grondslag gelegd aan de weigering van de door cliënte aangevraagde omgevingsvergunning. Daarop zal in dit bezwaarschrift een reactie worden gegeven. Alvorens dat te doen wenst cliënte een aantal opmerkingen (bezwaargronden) te maken ten aanzien van het gevolgde proces en handelswijze van uw College mede in relatie tot de geschreven

Fernanda Lopes & Asociados > Guevara & Gutierrez > Paz Horowitz Abogados > Sirote > Adepetun Caxton-Martins Agbor & Segun > Davis Brown > East African Law Chambers > Eric Silwamba, Jelasi and Linyama > Durham Jones & Pinegar > LEAD Advogados > Rattagan Macchiavollo Arocena > Jiménez de Aréchaga, Viana & Brause > Lee international > Kensington Swan > Bingham Greenebaum > Cohen & Grigsby > Sayarh & Menjra > For more information on the firms that have come together to form Dentons, go to [dentons.com/legacyfirms](https://www.dentons.com/legacyfirms)

Dentons Europe LLP is een wereldwijde aanbieder van juridische diensten aan cliënten over de hele wereld door middel van aangesloten kantoren en deelnemingen. Dentons Europe LLP is een limited liability partnership geregistreerd in Engeland en Wales met als doel de uitoefening van de rechtspraktijk, daaronder begrepen de advocatuur, het notariaat en de fiscale praktijk, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73505323. De Dentons Europe Region Terms of Business, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, zijn op verzoek beschikbaar. Kijk op [dentons.com](https://www.dentons.com) onder Legal Notices.

en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. Deze schaden cliënte enorm en dienen in bezwaar gewoonweg te worden hersteld om verdere – onrechtmatige – schade te voorkomen.

a. Procedureel

Uit het Bestreden besluit maakt cliënte de volgende zaken van procedurele aard op:

- Er zouden gegevens/stukken/rapporten ontbreken bij de aanvraag
- Het Bestreden besluit noemt niet alle door cliënte in het kader van de aanvraag ingediende stukken

Het is voor cliënte niet te begrijpen dat in het Bestreden besluit wordt gesteld dat gegevens/stukken/rapporten ontbreken. Allereerst omdat door u is bevestigd dat de omgevingsvergunningsaanvraag volledig was en in behandeling kon worden genomen maar ten tweede ook omdat u wettelijk verplicht bent aanvrager in de gelegenheid te stellen de aanvraag aan te vullen indien dat nodig is voor de behandeling en beoordeling daarvan. De in het Bestreden besluit genoemde gegevens/stukken/rapporten zijn nimmer opgevraagd door uw College. Had u dat – in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving alsmede de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur – wel gedaan dan had cliënte en of haar architect/adviseurs u die stukken per ommekeer kunnen doen toekomen. Door dat niet te doen wordt nu ten onrechte het beeld geschetst dat de aanvraag niet volledig is en de omgevingsvergunning niet verleend kan worden. Dat is gewoonweg niet waar.

Dit klemt temeer nu uit het Bestreden besluit volgt dat door u diverse stukken – na 15 juli 2021 – niet zijn betrokken die door cliënte en haar architect wel via het OLO bij de aanvraag zijn toegevoegd. Een volledig overzicht van de stukken die wel/niet zijn meegenomen in het Bestreden besluit is bijgevoegd als **bijlage 2**. De inhoud van deze bijlage dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd. Door stukken behorende bij de aanvraag niet in de besluitvorming te betrekken wordt gehandeld in strijd met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. Van een zorgvuldige voorbereiding en/of deugdelijke motivering is geen sprake. De gerechtvaardigde belangen van cliënte worden daarmee onrechtmatig geschaad.

Als u de stukken van cliënte na 15 juli 2021 en voor het Bestreden besluit wel had betrokken bij de behandeling van de aanvraag en het Bestreden besluit dan had u een groot aantal 'strijdigheden' kunnen weglaten in het Bestreden besluit en ten aanzien van de zienswijze met betrekking tot het voornemen tot weigering niet kunnen volstaan met de zin *'Hierbij zijn door u geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die aanleiding geven tot een ander oordeel. U heeft te kennen gegeven de aanvraag onverkort te handhaven.'* Cliënte en haar architect hebben wel degelijk diverse feiten en omstandigheden naar voren gebracht die u hadden moeten doen inzien dat gewoonweg moet worden meegewerkt aan de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid uit artikel 27 van het vigerende bestemmingsplan. Die binnenplanse ontheffing is overigens uitsluitend nodig voor de balkons en niet voor de bouwhoogte en/of bouwvlak. Die twee laatste punten zijn door cliënte en haar architect aangepast en geüpload in het OLO. Ten onrechte is dit door u in het Bestreden besluit niet geconstateerd. Wederom een bewijs van strijdig handelen met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur.

Het komt cliënte voor dat er bij het Bestreden besluit (althans de weigering) meer speelt dan uit het Bestreden besluit naar voren komt. Naar de reden daarvan kan cliënte alleen maar gissen. Cliënte mag daar echter niet – ten onrechte – de dupe van worden. Dat is thans wel het geval en dient zo spoedig mogelijk te worden rechtgezet.

b. Materieel

Na de procedurele aspecten volgt nu het bezwaar tegen de materiële aspecten van het Bestreden besluit. Omwille van de leesbaarheid zal daarin – zo goed als mogelijk – de volgorde van het Bestreden besluit worden aangehouden. Stellingen die door u in het Bestreden besluit worden ingenomen worden cursief weergegeven gevolgd door een reactie namens cliënte.

Geldend bestemmingsplan

"Het bouwplan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex ten behoeve van 75 appartementen met daarbij een 2-laagse parkeerkelder.

Ter plaatsen van de woningen geldt er een maximale bouwhoogte van 15 meter. De aangevraagde bouwhoogte betreft 15,27 meter. De maximale toegestane bouwhoogte wordt met 27 cm overschreden. Hier kan middels een binnenplanse ontheffing als genoemd in artikel 27, lid 1, sub a ontheffing van worden verleend."

Zoals hiervoor reeds is aangegeven klopt deze stelling niet. Het bouwplan is door cliënte en haar architect aangepast en op 31 augustus 2021 – derhalve voorafgaand aan het Bestreden besluit – ingediend/geüpload op het OLO (bijlage 3). Hiermee is de 'eventuele' strijdigheid qua bouwhoogte weggenomen. Het feit dat u dit in het Bestreden besluit niet heeft meegenomen is in strijd met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. Van een zorgvuldige voorbereiding en/of deugdelijke motivering is geen sprake.

"Het bouwvlak wordt op meerdere punten overschreden ten behoeve van het realiseren van balkons/terrassen. De overschrijdingen variëren en de maximale overschrijding betreft 1,35 meter. Dit is in strijd met artikel 25.1.1, sub a.

Middels artikel 27, lid 1, sub c kan hiervan binnenplans worden afgeweken."

Het klopt dat het bouwplan voor wat betreft de balkons (minimaal) afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Dit is echter (meer dan) ondergeschikt ten opzichte van het volledige bouwplan in relatie tot het bestemmingsplan en kan ook simpelweg worden opgelost door verlening van een binnenplanse ontheffing ex artikel 27 van de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan. Het kan niet alleen worden opgelost maar moet in de ogen van cliënte ook worden opgelost middels de verlening van die binnenplanse ontheffing. De balkons en het bouwplan voldoen immers volledig aan de voorwaarden die in artikel 27 zijn opgenomen. Daarnaast is het in het belang van vele betrokken en/of belanghebbende partijen dat het bouwplan ook wordt uitgevoerd met de voorgestelde balkons. Een en ander is in het Bestreden besluit ten onrechte niet onderkend.

Om de discussie over de balkons in relatie tot het wel/niet verlenen van een binnenplanse ontheffing zuiver te houden heeft cliënte de heer Jos van Eldonk, architect, stedenbouwkundige en eigenaar van Common Affairs verzocht de onderhavige situatie te toetsen en beoordelen. De heer Van Eldonk wordt binnen uw gemeente als expert en deskundige beschouwd en is reeds lange tijd betrokken als stedenbouwkundige supervisor bij het project Plaza West. Een kopie van de reactie van de heer Van Eldonk wordt als **bijlage 4** bij dit bezwaar gevoegd en de inhoud daarvan dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd. De heer Van Eldonk komt na gedegen onderzoek deugdelijk gemotiveerd tot de conclusie dat – overigens geheel in lijn met de geldende Haarlemse praktijk – ten behoeve van de balkons meegewerkt dient te worden aan een binnenplanse ontheffing. Dit is in het Bestreden besluit ten onrechte niet het geval. Van een deugdelijke motivering en of zorgvuldige voorbereiding in dat kader is ook geen sprake. Dat het vigerende bestemmingsplan voldoende ruimte voor een ander bouwplan zou bieden is geen steekhoudend/valide argument om niet mee te werken aan het voorliggende bouwplan middels een binnenplanse ontheffing. Die binnenplanse ontheffingsmogelijkheid maakt immers niet voor niets deel uit van dat vigerende bestemmingsplan en is daarmee min of meer een gegeven. Slechts indien niet voldaan wordt aan de voorwaarden die gelden bij het verlenen van die binnenplanse ontheffing en/of verlening van zo'n binnenplanse ontheffing evident in strijd is met andere zwaarwegende belangen kan worden afgezien van het verlenen daarvan. In het bestreden besluit is op geen enkele wijze, laat staan deugdelijk, gemotiveerd waarom het bouwplan voor zover dat ziet op de balkons niet voldoet aan de voorwaarden die gelden voor de binnenplanse ontheffing en of strijd met andere (evidente) belangen zou opleveren. Gelet op het advies van de – ook door uw gemeente als deskundige beschouwd – Van Eldonk is die onderbouwing en/of motivering ook niet te geven.

"De kopgevel gelegen op de hoek van de Westergracht en het Menno Simonszplein overschrijdt het bouwvlak over de volledige hoogte met maximaal 1,13 meter. Middels artikel 27, lid 1, sub a kan hiervan binnenplannen worden afgeweken."

Zoals hiervoor reeds is aangegeven klopt deze stelling niet. Het bouwplan is door cliënte en haar architect aangepast en op 1 oktober 2021 – derhalve voorafgaand aan het Bestreden besluit – ingediend/geüpload op het OLO (**Bijlage 5**). Hiermee is de 'eventuele' strijdigheid qua bouwvlak weggenomen. Het feit dat u dit in het bestreden besluit niet heeft meegenomen is in strijd met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. Van een zorgvuldige voorbereiding en/of deugdelijke motivering is geen sprake.

Bouwbesluit en brandveiligheid

In het Bestreden besluit worden ten aanzien van het bouwbesluit en brandveiligheid diverse strijdigheden geconstateerd. Cliënte betwist dat sprake is van strijd met het bouwbesluit en/of de geldende eisen voor brandveiligheid. Om de discussie hierover zuiver te houden heeft cliënte haar technisch adviseur Deerns, in aanvulling op haar eerdere rapportage die onderdeel is van de ingediende aanvraag, verzocht te reageren op de geconstateerde strijdigheden ten aanzien van het bouwbesluit en brandveiligheid. Een kopie van de reactie van Deerns wordt als **bijlage 6** bij dit bezwaar gevoegd en de inhoud daarvan dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd. Deerns komt, na gedegen onderzoek, deugdelijk gemotiveerd tot de conclusie dat geen van de geconstateerde strijdigheden hout snijdt en het bouwplan niet in strijd is met het bouwbesluit. In lijn met de (overigens bij u bekende) rapportages en nadere opmerkingen van Deerns heeft de architect de bij de omgevingsvergunningsaanvraag behorende tekeningen aangevuld. Daarbij zijn – voor zover mogelijk en gewenst – ook uw suggesties (o.a. toepassing deurdranger op galerijdeur, 2e rookmelder in L- of Z-gang) zoals opgenomen in het Bestreden besluit meegenomen. Kopieën van de aangepaste tekeningen zijn bij dit bezwaar gevoegd als **bijlage 7**. Indien gewenst kun dit bezwaarschrift inclusief de bijlagen ook nog ingediend/geüpload worden op het OLO.

Cliënte merkt los van het voorgaande nog maar een keer op dat als u van mening bent dat er stukken bij de aanvraag zouden ontbreken deze ten onrechte niet zijn opgevraagd alvorens het Bestreden besluit te nemen.

Constructieve veiligheid

*"De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:
"Vooralsnog een negatief advies aangezien de geotechnische gegevens ontbreken. Grondonderzoek rapport van Koops&Romeijn d.d. 10-10-2013 en Oriënterend funderingsadvies van Mos Grondmechanica d.d. 12-02-2021, beide zijn niet ingediend. Deze twee rapporten zijn vermeld op de tekening palenplan.
De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wabo, dan ook worden geweigerd."*

Zoals hiervoor al diverse keren aangegeven had het in de reden gelegen dat u cliënte en haar architect in de gelegenheid had gesteld de ontbrekende onderzoeken alsnog aan te leveren alvorens het Bestreden besluit te nemen. Kopieën van de genoemde onderzoeken gaan hierbij als **bijlage 8 en 9**.

Overigens is in de rapportage constructieve uitgangspunten aangegeven dat het definitieve funderingsadvies voor zowel druk- als trekpalen uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de uitvoering zullen worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit is ook algemene praktijk en niet in strijd met de geldende wet- en regelgeving (**bijlage 10**).

Bouwverordening

Bodem

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

Aanvrager heeft geen bodemtoets bij afdeling Omgevingsbeleid aangevraagd. Bij deze toets wordt aangegeven of er voor de geplande werkzaamheden een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Hoewel dit geen weigeringsgrond betreft, voelt cliënte wel de behoefte daar het volgende over op te merken. Op 6 mei 2021 is per mail een bodemtoets aangevraagd. Op 11 mei 2021 is door een ambtenaar van de gemeente per mail gemeld dat het aangeleverde bodemonderzoek voldoende is om de gevraagde omgevingsvergunning af te geven. Dit is tevens op 6 mei 2021 gecommuniceerd met meldpuntbodem@haarlem.nl. Voorts kan hier nog ten overvloede worden gemeld dat door uw gemeente op 31 mei 2021 goedkeuring is gegeven op de door cliënte ingediende BUS-melding voor het uitvoeren van een beperkte bodemsanering, e.e.a. naar aanleiding van dit door IDDS uitgevoerde bodemonderzoek.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

"De aanvraag betreft de realisatie van woongebouw 2 van Plaza West. De nieuwbouw bevat 75 appartementen. De aanvraag is op drie onderdelen in strijd met het bestemmingsplan Pijlslaan. Het gebouw is te hoog, het bouwvlak wordt overschreden door balkons en door de Noord-West gevel. Het bestemmingsplan biedt voldoende bebouwingmogelijkheden en een ruime keuze aan functies. Daarmee is het mogelijk om volwaardige bouwplannen binnen de grenzen van het bestemmingsplan te ontwikkelen. Geadviseerd wordt het plan aan te passen zodat het past binnen het bestemmingsplan." De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wabo, dan ook worden geweigerd."

Ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar hetgeen daarover eerder al is aangevoerd. Cliënte is van mening dat u ten behoeve van het bouwplan gehouden bent om een binnenplanse ontheffing te verlenen. Dat is in het Bestreden besluit ten onrechte niet onderkend. Bovendien is in het Bestreden besluit ook niet deugdelijk gemotiveerd waarom geen medewerking zou kunnen/moeten worden verleend aan de binnenplanse ontheffing. Dit is in strijd met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur.

"De in het bestemmingsplan opgenomen "beleidsregels parkeernormen" verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages. Conform het bouwplan worden 75 appartementen gerealiseerd, waarvan 15 in de categorie goedkoop, 35 in de categorie midden en 25 in de categorie duur. De parkeervraag voor de woningen zonder dubbelgebruik is $(15 \cdot 1.0 + 35 \cdot 1.3 + 25 \cdot 1.5) = 98$ parkeerplaatsen. Waarbij in tegenstelling tot de aangeleverde parkeerbilans we uitgaan van woning goedkoop in plaats van sociale huur, aangezien in de aangeleverde stukken nergens aangetoond is dat het om sociale huur gaat. Verder gaan we uit van woningen rond 100m² dat dit woningen in de dure categorie zijn. Verder is aangegeven dat als er met zwerfabonnementen wordt gewerkt er met dubbelgebruik kan worden gerekend. Daar zijn we mee akkoord, alleen is nergens aangetoond dat hier daadwerkelijk voor gekozen wordt. De ontwikkelaar is voornemens een parkeergarage te plaatsen met plek voor 80 parkeerplaatsen. Dit is niet voldoende voor de parkeervraag van 98 parkeerplaatsen. Het plan voldoet niet. Het college mag geen medewerking verlenen."

Cliënte betwist dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan voor zover dat ziet op de te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan. Om de discussie hierover zuiver te houden heeft cliënte de eerder betrokken adviseur/deskundige op het gebied van parkeren en verkeer Goudappel, in aanvulling op haar eerdere rapportage die onderdeel is van de ingediende aanvraag, verzocht te reageren op de geconstateerde strijdigheden ten aanzien van het bestemmingsplan voor zover dat ziet op het aspect parkeren. Een kopie van de reactie van Goudappel wordt als **bijlage 11** bij dit bezwaar gevoegd en de inhoud daarvan dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd. Goudappel komt, na gedegen onderzoek, deugdelijk gemotiveerd tot de conclusie dat er ten behoeve van het bouwplan voorzien wordt in

voldoende parkeergelegenheid. Het overgrote deel van die parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden gerealiseerd terwijl een deel van het bezoekers parkeren op het bestaande parkeerterrein van Plaza West kan worden opgevangen. Hierover zijn bindende afspraken gemaakt met de eigenaar van dat terrein (bijlage 12). Deze parkeercapaciteit maakt overigens geen onderdeel uit van de parkeercapaciteit voor fase 1 van het project Plaza West. Voorgaande conclusie gaat ook op indien alle voorziene woningen worden gerealiseerd in het dure segment. Zoals dat ook wel uit het rapport van Goudappel blijkt, is dat echter niet de intentie van cliënte. Anders dan uw College is cliënte dan ook van mening dat van strijd met het bestemmingsplan voor zover dat ziet op het aspect parkeren geen sprake is. Dit is in het bestreden besluit ten onrechte niet onderkend.

"CONCLUSIE

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

Gelet op het voorgaande is cliënte van oordeel dat er ten behoeve van haar bouwplan/aanvraag medewerking moet worden verleend aan de verlening van een binnenplanse ontheffing ten behoeve van de balkons. Dit is volledig in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de bij het bouwplan betrokken belangen. Het bestreden besluit is dit evident niet. Daarmee wordt immers voorkomen dat er 75 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Woningen waar een enorme behoefte aan bestaat.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande en nog eventueel aan te vullen bezwaar komt cliënte tot de conclusie dat:

- o De woningnood in Haarlem nijpend is; en,
- o Haarlem afhankelijk is van private investeerders en ontwikkelaars om te kunnen voldoen aan de woningbouw doelstellingen; en,
- o De weigering in het Bestreden besluit feitelijk enkel gebaseerd is op de ondergeschikte strijdigheid van de balkons met het vigerende bestemmingsplan; en,
- o Die weigeringsgrond – als dragend argument - op geen enkele wijze te rechtvaardigen is; en,
- o Die weigering in het bestreden besluit derhalve onrechtmatig is en in strijd met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur is genomen; en,
- o Het voor cliënte gissen blijft naar de daadwerkelijke reden voor de weigering; en,
- o De onrechtmatige weigering tot gevolg heeft dat er aanzienlijke kosten (lees: schade) zijn en moeten worden gemaakt (lees: geleden) door cliënte; en,
- o De sanering van de grond inmiddels is afgerond, de werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken begin december zijn afgerond en de reeds lange tijd gecontracteerde aannemer gereed staat om de bouw aan te vangen waarmee een kwalitatief hoogwaardig plan met 75 woningen op korte termijn kan zijn gerealiseerd; en,
- o Die realisatie niet alleen goed is voor alle woningzoekenden maar ook sterk wordt toegejuicht door de bij het project Plaza West betrokken partijen.

Gelet daarop verzoekt cliënte u:

- Dit bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- Het Bestreden besluit te heroverwegen en te herroepen in die zin dat alsnog wordt besloten de door cliënte aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

een en ander onder vergoeding van de kosten die cliënte in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken als bedoeld in artikel 7:15 lid 2 Awb.

Hoogachtend,



Valentijn Leijh
Partner | Advocaat
Dentons Europe LLP



