

tau. Griffie

Postbus 280
2000 AG HAARLEM

Nieuwe Gracht 124
2011 NM HAARLEM
T +31(0)23 553 02 30
F +31(0)23 553 02 60
www.potjonker.nl

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Aan de Gemeenteraad te Haarlem
t.a.v. het griffiebureau
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

 **KOPIE**

Kopie per e-mail: griffiebureau@haarlem.nl

Datum : 28 september 2011
Van : mr. A.M. van de Laar, advocaat
Onderwerp : Hazenberg/Advies
Onze ref. : LA/eg/90941
Tel. : +31(0)23 55 30 230
E-mail : vandelaar@potjonker.nl

Geachte leden van de Raad,

In vervolg op mijn brief aan u in bovengenoemde zaak van 27 september j.j., waarbij abusievelijk een verkeerd exemplaar van de zienswijze is toegevoegd, zend ik u hierbij alsnog het juiste exemplaar. Ik verzoek u vriendelijk deze bijlage te voegen bij de brief van 27 september 2011.

Met vriendelijke groet,


A.M. van de Laar

Nr. Reg. raadsst.:	Raadsst. verg. d.d.
voor kennisgeving nangen.:	
in h. b&w om preadvies	
in h. b&w ter afdoening	
in h. burg. ter afdoening	
art. 98 RVO, vragen raadslid	

Bijlage: Kopie zienswijze

Postbus 280
2000 AG HAARLEM

Nieuwe Gracht 124
2011 NM HAARLEM
T +31(0)23 553 02 30
F +31(0)23 553 02 60
www.potjonker.nl

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Aan de Gemeenteraad te Haarlem
t.a.v. het griffiebureau
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Kopie per e-mail: griffiebureau@haarlem.nl

KLACHT ART. 7 INSPRAAKVERORDENING HAARLEM

Datum : 27 september 2011
Van : mr. A.M. van de Laar, advocaat
Onderwerp : Hazenberg/Advies
Onze ref. : LA/eg/90941
Tel. : +31(0)23 55 30 230
E-mail : vandelaar@potjonker.nl

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënt, de heer M. Hazenberg te Haarlem, voor deze zaak woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, dien ik hierbij een klacht in als bedoeld in art. 7 van de Inspraakverordening Haarlem tegen het ten onrechte niet verlenen van inspraak voorafgaand aan de vaststelling van de Nota "ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof" door uw raad op 10 maart 2011.

Voor wat betreft de motivering van deze klacht, verwijs ik u naar de bijgevoegde zienswijze tegen bouwplan "Het Houthof", zoals die vandaag per gelijke post namens cliënt aan het College kenbaar is gemaakt. In het gestelde onder het kopje "ruimtelijke randvoorwaarden" (punt 6 t/m 15) is uiteengezet waarom cliënt van mening is dat voorafgaand aan de vaststelling van de randvoorwaarden inspraak had moeten worden verleend. Het gestelde onder punt 6 t/m 15 dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Met vriendelijke groet,


A.M. van de Laar

Bijlage: Kopie zienswijze

Postbus 280
2000 AG HAARLEM

Nieuwe Gracht 124
2011 NM HAARLEM
T +31(0)23 553 02 30
F +31(0)23 553 02 60
www.potjonker.nl

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

College van Burgemeester & Wethouders
Van Haarlem
t.a.v. de afdeling VVH/Omgevingsvergunning
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Kopie per fax: 023-5113459

ZIENSWIJZE BOUWPLAN "HET HOUTHOF"

Datum : 28 september 2011
Van : mr. A.M. van de Laar, advocaat
Onderwerp : Hazenberg/Advies
Onze ref. : LA/eg/90941
Uw ref. :
Tel. : +31(0)23 55 30 230
E-mail : vandelaar@potjonker.nl

Geacht College,

1. Namens cliënt, de heer M. Hazenberg te Haarlem, voor deze zaak woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken in verband met uw voornemen om een omgevingsvergunning (en een verklaring van geen bedenkingen) te verlenen aan HBB Ontwikkeling B.V. (HBB) voor het bouwplan "Het Houthof", Claus Sluterweg in Haarlem. Het bouwplan voorziet blijkens de ontwerp-omgevingsvergunning in de sloop van het huidige kantoorpand en de bouw van 91 woningen boven twee kantoorlagen en een half verdiepte parkeergarage.
2. Cliënt is eigenaar van een appartement in de serviceflat Kinheim (Kinheimflat) aan de Zandvoorterallee 144 te Haarlem. Cliënt woont op de 3^e verdieping van de Kinheimflat, welk appartement vanaf de noordzijde rechtstreeks uitzicht geeft op het huidige kantoorpand en de locatie voor het beoogde bouwplan.
3. Alvorens in te gaan op de bezwaren die cliënt heeft tegen het bouwplan, zal ik kort de (relevante) voorgeschiedenis schetsen.

Voorgeschiedenis

4.
 - Op 30 december 2010 heeft uw college een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van HBB voor bouwplan "Het Houthof".

- Op 22 september 2010 is door HBB een eerste inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden.
- Op 13 oktober 2010 is door HBB een informatieavond georganiseerd voor omwonenden.
- Op 23 november 2010 is door HBB in de De Houthof nogmaals een informatieavond georganiseerd, waarbij een aangepast bouwplan werd gepresenteerd. Zo was voor het eerst sprake van bouw tussen de torens.
- Op 6 januari 2011 heeft een aantal bewoners van de Kinheimflat ingesproken bij de Commissie Ontwikkeling ten aanzien van de aanvraag om omgevingsvergunning.
- Op 17 februari 2011 heeft een aantal bewoners van de Kinheimflat ingesproken bij de Commissie Ontwikkeling ten aanzien van de voorgestelde "Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof".
- Bij brief van 2 maart 2011 van een tweetal bewoners van de Kinheimflat aan de gemeenteraad (raad) waarbij 89 handtekeningen van bewoners van de Kinheimflat zijn gevoegd. In deze brief worden bezwaren tegen het bouwplan en de Ruimtelijke randvoorwaarden kenbaar gemaakt.
- Op 10 maart 2011 stelt de raad de nota "Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof" vast.
- Bij brief van 26 april 2011 reageert het College op de voornoemde brief aan de raad van 2 maart 2011.
- Bij brief van 11 mei 2011 reageren de twee bewoners van de Kinheimflat op de brief van het College van 26 april 2011. Daarop is tot op heden geen reactie ontvangen.
- Bij brief van 11 mei 2011 maakt een tweetal bewoners van de Kinheimflat bezwaar tegen een aantal verkeersbesluiten (waarbij o.a. het eenrichtingsverkeer richting het Coornhert Lyceum wordt opgeheven).
- Op 21 juni 2011 besluit het College over het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning en bijlagen.
- Op 4 juli 2011 wordt door de gemeente een eerste informatieavond georganiseerd voor omwonenden van het bouwplan.
- Op 7 juli 2011 spreken enkele bewoners van de Kinheimflat in bij de Commissie Ontwikkeling waar het onderwerp op de agenda staat in verband met het ter inzage leggen van de stukken inzake de vergunningsaanvraag.
- Op 21 juli 2011 gaat de raad akkoord met het ter inzage leggen van de stukken inzake de vergunningsaanvraag.
- Bij brief van 2 augustus 2011 reageert de gemeente naar aanleiding van toezeggingen gedaan op de informatiebijeenkomst van 4 juli 2011 richting omwonenden.
- Op 11 augustus 2011 verschijnt de kennisgeving van het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen in de Stadskrant en de Staatscourant.
- De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met bijlagen liggen van 12 augustus t/m 4 oktober 2011 ter inzage.
- Op 18 augustus 2011 verschijnt een rectificatie van de kennisgeving van 11 augustus 2011 in de Stadskrant en de Staatscourant.

Zienswijze

5. Cliënt meent dat de gevraagde omgevingsvergunning en bijbehorende verklaring van geen bedenkingen voor het onderhavige bouwplan dient te worden geweigerd om de navolgende redenen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

6. Al langere tijd bestaat binnen de gemeente Haarlem het voornemen om het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven – wijziging 2, gedeelten 1 en 2' uit 1958 te herzien. Zo is in 2005 een voorontwerp bestemmingsplan Bos en Vaart gepubliceerd, maar daar is vervolgens – zo lijkt het – niets meer mee gedaan. Ook bestaat al langere tijd het voornemen een gebiedsvisie "Westelijke Randweg Zuid" (als onderdeel van het vraagstuk van de Mariatunnel) te ontwikkelen. Blijkens de stukken is deze gebiedsvisie nog niet in ontwikkeling om diverse redenen. Om desondanks medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan van HBB, heeft de raad – na ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning van HBB – besloten tot vaststelling van ruimtelijke randvoorwaarden voor dit specifieke project.
7. In de randvoorwaarden wordt volledig naar het aangevraagde bouwplan toegeschreven. Uit het raadsvoorstel ten aanzien van de ruimtelijke randvoorwaarden blijkt dat Het Houthof met 47 meter hoogte één van de hogere bouwcomplexen van de stad wordt. In dat verband wordt gesteld: "Een stedelijk kader voor dergelijke gezichtsbepalende ontwikkelingen is echter nog niet aanwezig. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal hier in de toekomst in voorzien. De voorliggende randvoorwaarden sluiten daarom aan bij het gegeven dat er reeds hoogbouw in de directe omgeving is (Hoge Houtflat en Kinheimflat) en de opvatting dat dit belangrijke stedelijke knooppunt (Westelijke Randweg/Wagenweg) met forse begeleidende bebouwing mag worden geaccentueerd." In het "oplegvel raadsstuk" is gesteld: "De ruimtelijke randvoorwaarden vormen de basis voor de nieuwe bestemmingsplanregeling (op te nemen in bestemmingsplan Bos en Vaart)."
8. Cliënt is van mening dat ten aanzien van de ruimtelijke randvoorwaarden ten onrechte geen inspraakprocedure is gevolgd. Dit is in strijd met de Inspraakverordening van de gemeente Haarlem waarin in artikel 2, eerste lid, is bepaald dat op beleidsvoornemens in beginsel inspraak wordt verleend. Onder beleidsvoornemen wordt blijkens artikel 1 onder c, verstaan "een ontwerp-besluit van een bestuursorgaan met meer dan individuele strekking".
9. In het raadsvoorstel met betrekking tot de ruimtelijke randvoorwaarden is echter gesteld: "Ten aanzien van de uitwerking van deze randvoorwaarden (ontwerp-bouwplan) is een uitgebreid informatie- en participatietraject met omwonenden doorlopen. In het tweede halfjaar van 2010 heeft HBB Projectontwikkeling drie informatieavonden voor omwonenden georganiseerd. Bovendien is via Internet een inspraakmogelijkheid geboden. Opmerkingen hieruit zijn verwerkt in de voorliggende randvoorwaarden."
10. Klaarblijkelijk meent uw College dat terzake van de randvoorwaarden wel inspraak heeft plaatsgevonden, maar de hoofdzakelijk door HBB georganiseerde informatieavonden vallen niet aan te merken als 'inspraak' in de zin van de Inspraakverordening. Hetzelfde geldt voor de door de gemeente georganiseerde informatieavond en de door HBB gehouden (digitale) enquête. Ook het inspreken bij de Commissie Ontwikkeling valt niet onder het begrip 'inspraak' uit de inspraakverordening. Volstaan wordt met een verwijzing naar de toelichting op de Inspraakverordening. Overigens deelt cliënt niet het standpunt dat de opmerkingen zoals die tijdens de informatieavonden zijn georganiseerd door HBB zijn verwerkt in de randvoorwaarden.

11. Dat geen inspraak is verleend, klemt te meer nu de ruimtelijke randvoorwaarden zullen dienen als basis voor de nieuwe bestemmingsplanregeling (zie hiervoor onder punt 7). Gelet op het bepaalde in artikel 3.10 Wro kan cliënt 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. Met andere woorden, door het niet verlenen van inspraak, omzeilt de raad de waarborgen waarmee de totstandkoming van een bestemmingsplan in de Wro is omkleed. Dit is niet acceptabel. Cliënt heeft daarom per gelijke post bij de raad een klacht ingediend in de zin van artikel 7 van de Inspraakverordening.
12. Inhoudelijk kan cliënt zich in elk geval niet verenigen met het bepaalde in randvoorwaarde 2, 3, 5 en 9.
13. Op grond van de huidige formulering van randvoorwaarde 2 en 3 bestaat de mogelijkheid om in de toekomst een omgevingsvergunning aan te vragen voor het wijzigen van (de thans beoogde) 91 appartementen in kantoren (gemengde doeleinden). Ook bestaat de mogelijkheid om de 91 appartementen om te bouwen tot 150 of zelfs 200 appartementen. Dat dit niet ondenkbeeldig is, blijkt uit het feit dat deze mogelijkheid zelf door HBB tijdens een informatieavond is genoemd. Ook op de site www.nieuwbouw-haarlem.nl wordt vermeld dat bij het bouwplan "Het Houthof" sprake is van 150 tot 200 appartementen. Om de verwarring compleet te maken, staat op bladzijde 43 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning dat er per ha. meer dan 125 wooneenheden worden gerealiseerd.
14. In randvoorwaarde 5 is een maximale bouwhoogte van 47 meter opgenomen. Cliënt acht deze hoogte onacceptabel. Onder punt 25 en 26 zal hierop nader worden ingegaan.
15. Ten aanzien van randvoorwaarde 9 kan cliënt zich niet verenigen met de daarin geboden mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Onder punt 16 t/m 20 zal hierop worden ingegaan.

Veiligheid

16. Als gevolg van de bouw van een halfverdiepte parkeergarage verrijst er aan de noordzijde van de Kinheimflat, op slechts 1,25 meter afstand van de gevel, een muur van 2,8 meter hoogte. Dat is weliswaar inclusief de grondlaag voor de binnentuin, maar blijkbaar exclusief een daarop te plaatsen hek of andersoortige afzetting. Er zal immers voorkomen dienen te worden dat mensen van de binnentuin vallen. Door de situering van de parkeergarage tegen de erfgrans, ontstaat derhalve een 'steeg' direct achter de Kinheimflat. De nooduitgangen van de Kinheimflat komen uit op deze 'steeg' waardoor een de vluchtmogelijkheden beperkt dan wel gecompliceerd worden. Ook zijn de nooduitgangen straks niet meer toegankelijk voor voertuigen van hulpdiensten. Dit is voor cliënt, evenals voor de overige bewoners van de Kinheimflat, onacceptabel. Cliënt meent dat onvoldoende rekening is gehouden met het gegeven dat de gemiddelde bewoner van de Kinheimflat ouder is dan 80 jaar. Nu er geen verplichting bestaat tot medewerking aan het onderhavige bouwplan, maar sprake is van een bevoegdheid, bestaat wel degelijk de mogelijkheid om met deze specifieke feitelijke situatie rekening te houden. Het feit dat volgens de brandweer wordt voldaan aan de wettelijke normen doet daar niet aan af.

17. Voorts komt ook de keuken van de Kinheimflat op deze 'steeg' uit. Deze uitgang is overigens niet terug te vinden op de bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende tekeningen. Evenmin staat het ter plaatse aanwezige gebouwtje van Liander op de tekening. Er is derhalve sprake van een onjuiste weergave van de feitelijke situatie. Voor wat betreft het gebouwtje van Liander is ten onrechte niet nagegaan of er bepaalde afstandsnormen in acht dienen te worden genomen.
18. Niet alleen wordt door de positionering van de halfverdiepte parkeergarage de toegang voor hulpdiensten onmogelijk, ook andere activiteiten kunnen niet meer of enkel nog op uiterst complexe wijze plaatsvinden. Daarbij kan gedacht worden aan het leegzuigen van de vetput bij de keuken, welke is gelegen op omstreeks 3 meter afstand van de buitenmuur van de keuken (en daarmee straks in de parkeergarage?) maar ook aan de noodzakelijke plaatsing van een hoogwerker voor het wassen, repareren of schilderen van de ramen. Plaatsing aan deze zijde van de Kinheimflat is immers niet mogelijk tijdens de bouw en na de bouw zou enkel plaatsing op de te realiseren binnentuin een theoretische mogelijkheid zijn. De te plaatsen bomen zullen daar in de praktijk echter aan in de weg staan.
19. Tijdens de vergadering van de Commissie Ontwikkeling op 7 juli 2011 is namens één van de bewoners van de Kinheimflat onweersproken gesteld dat de 'steeg' tijdens de bouwwerkzaamheden noodzakelijkerwijs smaller zal zijn dan 1,25 meter. Gewezen is op de benodigde ruimte om de werkzaamheden uit te voeren en het plaatsen van een hek om de bouwput. De 'steeg' wordt door bewoners van de Kinheimflat dagelijks gebruikt bij de uitgang van het trappenhuis om naar garage, tuin, bushalte of Haarlemmerhout te gaan. Het gedurende langere tijd verder versmallen van de steeg is een – niet alleen uit het oogpunt van veiligheid en beperking van vluchtwegen – onacceptabele situatie.
20. Tot slot wijst cliënt er op dat de Commissie Ontwikkeling in het voorjaar van 2011 is toegezegd dat nog gekeken zal worden naar de afstand tussen Kinheim en de parkeergarage. Overigens zijn inmiddels een aantal raadsleden van verschillende fracties ter plaatse poolshoogte komen nemen en zij hebben aangegeven dat de parkeergarage volledig dient te worden verdiept.

Verkeer

21. Op meerdere plaatsen in de stukken valt te lezen dat de buurt een verkeersprobleem ervaart. Dit probleem wordt het meest ervaren op dagen met mooi weer. Er is in de wijk dan sprake van sluipverkeer via de Wagenweg, Zandvoorterallee, Zandvoortselaan. Ook is bij mooi weer vanaf de Kinheimflat het kruispunt Lankhorstlaan/Herenweg, Zandvoortselaan niet te benaderen. De inrit van de Wagenweg naar de Kinheimflat is op dergelijke zonnige dagen niet te bereiken. Het verbaast cliënt dan ook zeer dat het verkeersonderzoek op basis waarvan geconcludeerd wordt dat de toename van autoverkeer wel meevalt, is gehouden in de maand november. Niet alleen zijn er in november doorgaans geen stranddagen, ook de bewoners van de serviceflat zijn eerder geneigd binnen te blijven. Het lijkt of dit probleem ook door de gemeente is onderkend aangezien in het raadsvoorstel ruimtelijke randvoorwaarden is gesteld dat nog aanvullend verkeersonderzoek wordt gedaan om de "werkelijke situatie" in kaart te brengen. Geconcludeerd wordt in elk geval dat het verkeer "technisch gezien door de straten in de buurt zou kunnen worden verwerkt". Naar het oordeel van cliënt is echter niet voldaan aan randvoorwaarde 15 waarin is bepaald: "aan- en

afvoer van het verkeer van de Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast”.

22. Daarnaast is in het raadsvoorstel ruimtelijke randvoorwaarden onder het kopje “uitvoering” expliciet bepaald dat de omwonenden en Heemstede zullen worden betrokken bij het zoeken naar een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling. Dit lijkt een logisch vervolg op de eerder aangehaalde toezegging van de Commissie Ontwikkeling in het voorjaar van 2011 dat nog gekeken zal worden naar de verkeersafwikkeling in de wijk. In december 2010 is de dames Hoogland en Verhulst, beiden woonachtig in de Kinheimflat, door de gemeente toegezegd dat eind januari of februari 2011 een gesprek met ondermeer de dames zou worden aangegaan om de verkeersafwikkeling te bespreken. Tot op heden hebben noch de dames, noch de andere omwonenden, enige uitnodiging van de gemeente mogen ontvangen om de problematiek rond de verkeersafwikkeling te bespreken, laat staan dat er plannen zijn voorgelegd die de problematiek zouden verminderen. Desondanks staat in de ontwerp-omgevingsvergunning “Los van (de procedure inzake) het bouwplan Het Houthof, vindt overigens nog overleg plaats tussen de gemeente en buurtbewoners over eventueel mogelijke verkeersmaatregelen in de wijk”.
23. Cliënt concludeert dat het verkeersplan niet op orde is. Dit betekent dat evenmin wordt voldaan aan het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland. Speerpunt van dat plan is het terugdringen van verkeersonveiligheid. Infrastructuur is niet langer meer volgend aan ruimtelijke ontwikkeling, maar heeft een sturende rol. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor het bouwen van nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen, aldus het Verkeers- en Vervoersplan. Aan deze laatste voorwaarde is naar het oordeel van cliënt in elk geval niet voldaan.
24. Cliënt meent dan ook dat er derhalve eerst – in overleg met de omwonenden en Heemstede – afspraken dienen te worden gemaakt over de verbetering van de verkeerssituatie, alvorens tot verlening van de vergunning en de daarbij behorende verklaring van geen bedenkingen kan worden overgegaan.

Stedenbouwkundige aspecten

25. Cliënt meent dat het bouwplan te hoog en te massaal is. Mede door de tijdens de derde informatieavond voor het eerst gepresenteerde tussenbouw, verdwijnt vanuit het appartement van cliënt de doorkijkmogelijkheid naar het groen van de Haarlemmerhout, welke mogelijkheid thans wel aanwezig is. Ook zorgt het bouwplan voor een vermindering aan lichtinval in de woning van cliënt en zal vanwege de mogelijke inkijk vanuit Het Houthof zijn privacy afnemen. Dit alles leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. De motivering dat voor wat betreft de hoogte van het bouwplan wordt aangesloten op de omgeving, onderschrijft cliënt niet. De Kinheimflat is 22,5 meter hoog en sluit dus niet mooi aan bij de toren aan de zijde van de Wagenweg die een hoogte heeft van 39 meter. Datzelfde geldt voor de middelste toren die maar liefst 47 meter hoog wordt en in mindere mate voor de laatste toren van 33 meter hoog.
26. Cliënt heeft grote moeite met de - wat hij beschouwt als - misleidende artist impressions en tekeningen die in de (stukken behorende bij de) ontwerp-omgevingsvergunning zijn terug te vinden. De bedoelde artist impressions en tekeningen (afbeeldingen) doen geen recht aan de werkelijke situatie. Zo lijkt op de voorpagina van het onderzoek naar de ver-

keerskundige effecten de toren aan de Wagenwegzijde haast even hoog als de Kinheimflat. In werkelijkheid is die toren 17 meter hoger. Verder zijn op de afbeelding op de voorzijde van het rapport windonderzoek onjuiste hoogten opgenomen. Bij de afbeelding op de voorzijde van de ruimtelijke onderbouwing lijkt de middelste toren veel lager dan de Elanflat terwijl ze in werkelijkheid even hoog zullen worden. Het voorgaande is van belang nu de raad bij de besluitvorming over de ruimtelijke randvoorwaarden als gevolg van deze afbeeldingen mogelijk een verkeerd beeld over de toekomstige situatie voor ogen heeft gehad.

Akoestisch onderzoek

27. Op grond van artikel 110a, eerste lid, Wet geluidhinder (Wgh) en de notitie "Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder" van augustus 2009 kan uw College indien aan tenminste één van de criteria genoemd in artikel 4 van de beleidsregels is voldaan een ambtshalve procedure starten ter vaststelling van een hogere geluidswaarde. Blijkens het Collegevoorstel voor de vergadering van 21 juni 2011 is uw College voornemens om dit ontwerp-hogere waardebesluit op korte termijn te nemen. Sterker nog, gesteld wordt dat het ontwerp-hogere waardebesluit samen met de ontwerp-vergunning en het ontwerp-verklaring van geen bezwaar ter inzage zal worden gelegd. Een ontwerp-besluit hogere waarden is bij de ter inzage liggende stukken niet aangetroffen. Evenmin wordt van een dergelijk ontwerp-besluit melding gemaakt bij de inhoudsopgave van stukken die ter inzage zijn gelegd. Dit betekent dat het College alsnog eerst een ontwerp-hogere waardebesluit dient te nemen, waarna de mogelijkheid dient te worden gegeven tot het kenbaar maken van zienswijzen. Eerst daarna kan definitief tot vaststelling van een hogere waarde worden besloten. Op dit moment is het derhalve niet mogelijk om definitief te besluiten tot verlening van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen. Vast staat immers dat de voorkeurswaarden van 48 dB voor de nieuw te bouwen appartementen wordt overschreden.

Welstand

28. Volgens de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 3 Overwegingen) luidt het positieve advies van de ARK van 7 juni 2011 als volgt:

"Akkoord nu gelet op inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw en verschijningsvorm detaillering en voorlopige 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 definitieve materialisering en kleurstelling en een bescheiden gevelaanpassing van een iets meer open te werken hoekoplossing waardoor een consequentere doorwerking van gevelstructuur op de begane grond verkregen wordt van het meest westelijk gelegen bouwdeel."

Onduidelijk is of dit voorwaardelijke akkoord van de ARK inmiddels is omgezet in een onvoorwaardelijk akkoord. In dat verband wordt opgemerkt dat cliënt meent dat de kleur van de bakstenen waarin Het Houthof zal worden uitgevoerd (te weten gemêleerd rood) niet aansluit bij de omgeving. Zo zijn de stenen van de Kinheimflat gelig en is de Elanflat uitgevoerd in geel/blauw. Cliënt verzoekt om toepassing van een eveneens gelige kleurstelling van de bakstenen van het Houthof.

Wind

29. Het windonderzoek is uitgevoerd door dGmR in 2010. Uit het ter inzage gelegde onderzoek blijkt dat is uitgegaan van een oud bouwplan. Zo zijn de hoogten van de torens nadien gewijzigd, is de ingang van Het Houthof naar de andere zijde verplaatst en is de hiervoor al eerder genoemde tussenbouw tussen de torens gevoegd. Deze aanzienlijke wijzigingen brengen mee dat dit windonderzoek naar het oordeel van cliënt niet ten grondslag mag of kan worden gelegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
30. Daarbij komt dat de bewoners van de Kinheimflat regelmatig ervaren dat de wind aan de achterzijde van het gebouw op dit moment al stevig is. Volgens de conclusies van het (gedateerde) windrapport zal deze situatie na de realisatie van Het Houthof verslechteren. Bovendien blijkt uit het rapport expliciet dat deze verslechtering zal optreden ter hoogte van de ingang van de serviceflat. Deze ingang wordt dagelijks gebruikt door oude mensen, al dan niet in het bezit van rollators. Met deze onwenselijke consequentie is in de besluitvorming ten onrechte geen rekening gehouden.
31. Als doekje voor het bloeden wordt de bewoners van de Kinheimflat voorgehouden dat zij nu aankijken tegen een parkeerterrein maar straks uitkijken op een buitentuin waarvan zij tevens gebruik zouden mogen maken. Nu uit het (gedateerde) windonderzoek blijkt dat voor de activiteit "Langdurig zitten" het lokale windklimaat ter plaatse van het binnenterrein als matig tot slecht wordt gekwalificeerd, voornamelijk bij oostelijke en westelijke wind, is het de vraag of de bewoners van Kinheim in de praktijk gebruik zullen maken van de binnentuin.

Uitvoerbaarheid

32. Het is cliënt niet duidelijk of er inmiddels een anterieure overeenkomst met HBB is gesloten. In de stukken is enkel vermeld dat als een en ander is geregeld, de raad bij het voorstel tot vaststellen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen zal worden verzocht om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Cliënt wijst er op dat als de gemeente en HBB er niet in slagen om een anterieure overeenkomst te sluiten alsnog een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Dit exploitatieplan moet voor vaststelling zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende die periode kan niet besloten worden tot definitieve verlening van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen.

Grondwater

33. Cliënt is met de gemeente Heemstede van mening dat de gevolgen van de bouw van de half verdiepte parkeergarage voor de grondwaterstand en de grondwaterstromen onvoldoende zijn onderzocht. In het gebied is reeds sprake van een relatief hoge grondwaterstand, hetgeen zich manifesteert in relatieve natte tuinen en kruipruimtes. Dit geldt ook voor de garages/bergingen van de Kinheimflat. Nu een grondwaterstandverhoging ook voor Heemstede onaanvaardbaar is, dient nader onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van de bouw van de halfverdiepte parkeergarage. In de huidige vergunningvoorwaarden is onvoldoende gewaarborgd dat de grondwaterstand niet wordt verhoogd. Het nadere onderzoek, dat blijkens de ontwerp-omgevingsvergunning dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de uitvoering, biedt belanghebbenden, waaronder de bewoners van de Kinheimflat, onvoldoende gelegenheid om desgewenst daarop te reageren.

34. Voorts is in het uitgevoerde onderzoek onvoldoende onderkend dat het huidige parkeerterrein weliswaar is verhard, maar omdat de verharding bestaat uit bestrating, meer water kan afvoeren dan de toekomstige situatie waarbij sprake is van een betonnen parkeergarage. Dit brengt mee dat toch sprake is van een toename van de verharding met meer dan 15% waardoor niet is voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Parkeergarage

35. Cliënt wijst er op dat zowel in de publicatie in de Stadskrant op 11 als in de rectificatie op 18 augustus 2011 ten onrechte wordt gesproken van "een onder en achter het gebouw gelegen ondergrondse parkeergarage, respectievelijk ondergrondse parkeerlaag".

36. De nooduitgangen van de halfverdiepte parkeergarage komen – evenals de nooduitgangen van de Kinheimflat – uit in de 'steeg'. Zie hetgeen hierover is opgemerkt onder punt 16, 19 en 20.

37. Na de brand in de Appelaar vorig jaar, welke garage blijkens onderzoek voldeed aan de wet- en regelgeving, maakt cliënt zich zorgen over de veiligheid van de beoogde halfverdiepte parkeergarage. Blijkens het onderzoeksrapport van het NIFV naar aanleiding van de brand van de Appelaar verdient het aanbeveling om parkeergarages beter te ventileren en sprinklers te installeren. In de voorliggende ontwerpvergunning wordt daar ten onrechte niets over overwogen. Voorts wijst cliënt er op dat het blussen van steeds meer voorkomende hybride auto's zeer gecompliceerd en gevaarlijk is.

38. Uit de stukken blijkt dat met het oog op de veiligheid bij de uitgang van de parkeergarage een twee meter breed trottoir wordt gerealiseerd. Onduidelijk is hoe dit feitelijk vorm wordt gegeven. Dat lijkt namelijk alleen mogelijk indien een stuk van de Claus Sluterweg wordt 'afgesnoept' danwel de nieuwbouw richting de Kinheimflat wordt verplaatst. Daarnaast meent cliënt dat de veiligheid onvoldoende is gewaarborgd door het plaatsen van de paaltjes. Er is onvoldoende onderkend dat de bewoners van de Kinheimflat doorgaans niet meer goed ter been zijn.

Bomen

39. Voor het bouwplan dienen 13 bomen te wijken. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing staan van deze 13 bomen 9 bomen op het grondgebied van de gemeente Haarlem. Naar het oordeel van cliënt betekent dit – gelet op het bepaalde in artikel 3 van de Bomenverordening Haarlem – dat de aanvraag om omgevingsvergunning tot het vellen van deze 9 bomen niet door HBB kan worden gedaan, maar enkel door (of met toestemming van) de gemeente (rechthebbende). Van een dergelijke toestemming is cliënt niet gebleken, noch wordt daarvan melding gemaakt in de stukken.

40. Voorts meent cliënt dat aan de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit kappen ten onrechte niet de voorwaarde is verbonden dat van de omgevingsvergunning op dit punt eerst gebruik mag worden gemaakt als de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

41. Bij de ontwerp-omgevingsvergunning is een "herplantplan" ter inzage gelegd. Dit blijkt een kapplan te betreffen want daarin is gesteld dat het herplantplan nog moet worden opge-

steld. Dit is in strijd met voornoemde Bomenverordening. Daarnaast verzoek cliënt om de bewoners van de Kinheimflat te betrekken bij de totstandkoming van dit herplantplan. Blijkens de stukken zullen 13 bomen in de op te parkeergarage aan te leggen binnentuin worden herplant. Het is cliënt volstrekt onduidelijk hoe volwassen bomen kunnen worden geplant/overleven op een laag aarde van slechts 50 cm. Dit klemt des te meer nu uit het windonderzoek blijkt dat ter plaatse sprake zal zijn van een slecht windklimaat (stevige wind). Cliënt meent dan ook dat onvoldoende is onderzocht of de veiligheid van de omgeving voldoende is gewaarborgd.

Conclusie

42. Concluderend is cliënt van mening dat het plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woonklimaat van de bewoners van de Kinheimflat, zodat daaraan – althans in de huidige vorm – geen medewerking dient te worden verleend.
43. Uit het voorgaande blijkt dat geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding, noch van een draagkrachtige motivering (noch van een goede ruimtelijke onderbouwing) van de ontwerp-omgevingsvergunning en de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen. Cliënt verzoekt uw College respectievelijk de raad daarom niet over te gaan tot verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen.

Met vriendelijke groet,



A.M. van de Laar