

Oplegvel Collegebesluit

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

Onderwerp

Omgevingsvergunning 'Het Houthof' (Claus Sluterweg 125)

DOEL: Besluiten

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

B&W

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

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (Claus Sluterweg 125)

Reg. Nummer: VVH/OV2012/211502

1. Inleiding

Omgevingsvergunningsaanvraag

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

Procedure

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

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

Besluitvorming

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

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

2. Besluitpunten college

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

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

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

3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

Rijk en provincie

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

1.4 De adviezen zijn positief.

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

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

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

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

5. Kanttekeningen

1.1 In de wijk ervaart men een verkeersprobleem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Financiële consequenties

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

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

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

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

7. Uitvoering

Bekendmaking

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

Ter inzage legging

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

Beroep

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

8. Bijlagen

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

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

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

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

BESLUIT

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

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

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

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

Onderdeel van het besluit vormt:

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

Procedure

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

Nog in te dienen gegevens

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

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

2. Bouwbesluit, bouwfysica
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische of installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten, wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.

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

4. Bouwbesluit, overig

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

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

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

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

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

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
Afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1 PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

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

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

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

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

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

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, artikel 2.4 eerste lid van de Wabo, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 februari 2011. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere

aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging en zienswijzen

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

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

Verklaring van geen bedenkingen

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

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

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

Besluit vaststelling hogere waarden geluidhinder

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

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

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

Crisis- en Herstelwet

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

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

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

Bouwveiligheidsplan

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

Een bouwveiligheidsplan bevat de volgende onderdelen en gegevens:

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

Bebouwingsgrenzen

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

Grondwaterstand

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

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

Bouwbesluit, constructie

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

Bouwbesluit, bouwfysica

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

Bouwbesluit, brandveiligheid

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

Bouwbesluit, overigen

12. Tekeningen en/of berekeningen van de hieronder genoemde onderdelen waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit dienen nog te worden ingediend. Uiterlijk drie weken voordat met de betreffende werkzaamheden wordt gestart kunnen deze stukken worden ingediend bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
 - Er mag niet met de werkzaamheden worden gestart voordat de gegevens zijn goedgekeurd.
 - Het ingedeelde kantoorgedeelte.
 - Het glas dat wordt gebruikt als vloerafscheiding.
 - Alle vloerafscheidingen langs de vloerranden dienen ten minste 1 meter hoog te zijn. Er mogen geen openingen aanwezig zijn die breder zijn dan 0,10meter, ook mogen er geen opstapmogelijkheid aanwezig zijn tussen 0,20 en 0,70 meter boven de aanliggende vloer.
13. De ramen en privacyschermen (min. 1,80m) grenzend aan de westzijde van het perceel (de westzijde van de meest westelijke toren), moeten worden uitgevoerd in ondoorzichtig glas.
14. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
15. De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
16. Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - 1 gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 - 2 kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 - 3 minerale wol;
 - 4 papier;
 - 5 overig afval.Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De

categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerb企业 dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

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

Activiteit planologisch strijdig gebruik

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

Activiteit sloop

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

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

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

Activiteit uitweg

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

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

Activiteit kappen

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

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

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

Activiteit brandveilig gebruik

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

BIJLAGE 3 OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag

Activiteit (ver)bouwen

INLEIDING

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

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

TOETSING

Bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

Welstand

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

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

Hieruit blijkt dat de activiteit niet in strijd is met de welstandscriteria zoals neergelegd in de Haarlemse Welstands- en Monumentennota.
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

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

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

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

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

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

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

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

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

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

TOETSING

Bestemmingsplan

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

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

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

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

‘Functioneel

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

Straatbeeld

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

Uitstraling

Ter beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Bezinning

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

Schaal

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

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

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

Privacy

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

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

Bebouwd onbebouwd oppervlak

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

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

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

Ruimtelijke randvoorwaarden

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

Zienswijzen

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

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

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

Verklaring van geen bedenkingen

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

Collegenota Omgevingsvergunning Het Houthof

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

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

CONCLUSIE / MOTIVERING

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

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

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

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

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

TOETSING

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

CONCLUSIE / MOTIVERING

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.

Activiteit uitweg

INLEIDING

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

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

TOETSING

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

CONCLUSIE / MOTIVERING

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

Activiteit kappen

INLEIDING

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

TOETSING

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

CONCLUSIE / MOTIVERING

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

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

TOETSING

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

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

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

CONCLUSIE / MOTIVERING

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

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

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

Besluitvorming

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

Ingediend door aanvrager

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

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

Ruimtelijke onderbouwing 'Het Houthof', te Haarlem

(omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo)

HBB Ontwikkeling



Ruimtelijke onderbouwing 'Het Houthof', te Haarlem

(omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo)

HBB Ontwikkeling

Rapportnummer:	211X04348.059670_4
Datum:	31 mei 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Rampen
Projectteam BRO:	Jochem Visser
Concept:	8 februari 2011
Trefwoorden:	Haarlem, woningbouw, kantoren, afwijking bestemmingsplan, omgevingsvergunning
Beknopte inhoud:	HBB ontwikkeling is voornemens het huidige kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem te vervangen door een nieuw gebouw met woon- en kantoorfuncties. In verband met de hiervoor benodigde Wabo-projectbesluit procedure is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING EN CONCLUSIE	3
1. INLEIDING	5
2. HET PROJECTGEBIED	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Algemeen	7
2.3 Ligging plangebied	7
2.4 Bestaande situatie	8
2.5 Toekomstige situatie	10
2.6 Planologische situatie	11
3. BELEIDSANALYSE	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21 ^e eeuw	14
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal en lokaal beleid	17
4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	23
4.1 Gestelde randvoorwaarden	23
4.2 Projectbeschrijving	26
4.3 Stedenbouwkundige onderbouwing	27
4.3.1 Binnentuin	31
4.3.2 Verkeer en parkeren	31
4.3.3 Bezonnig	31
4.4 Conclusie	31
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Bedrijven en milieuzonering	33
5.3 Bodem	34
5.4 Waterhuishouding	35
5.4.1 Waterhuishouding in de huidige situatie	35

5.4.2 Waterhuishouding in de toekomstige situatie	36
5.5 Geluid	37
5.5.1 Akoestisch onderzoek	37
5.6 Luchtkwaliteit	38
5.7 Kabels en leidingen	39
5.8 Externe veiligheid	39
5.9 Windhinder en windgevaar	41
5.10 Duurzaam Bouwen	42
5.11 Natuur	45
5.11.1 Natuurwetgeving	45
5.11.2 Onderzoek	45
5.12 Groenparagraaf	47
5.13 Archeologie	48
5.13.1 Bureauonderzoek	49
5.13.2 Booronderzoek	50
5.13.3 Conclusie	50
5.14 Verkeer en parkeren	50
5.15 Privacy en bezonning	52
6. PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	55
6.1 De procedure	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Wettelijk vooroverleg	55
6.2.2 Participatie	55
6.2.3 Inspraak	56
6.3 Economische uitvoerbaarheid	56
6.3.1 Kostenverhaal	56
Bijlagen	
Bijlage 1 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2 Bodemonderzoek	
Bijlage 3 Verkeersonderzoek	
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5 Flora en fauna	
Bijlage 6 Windhinder en windgevaar	
Bijlage 7 Groentoets	

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

HBB ontwikkeling is voornemens de het project Het Houthof te realiseren aan de Claus Sluterweg 125 in Haarlem. De ontwikkeling van 91 woningen, 1.500 m² bvo aan kantoor/ commerciële ruimte en een (halfverdiepte) stallinggarage past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat zij bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling, middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo, mits de aanvraag past binnen de voor deze locatie vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Bij de omgevingsvergunning behoort een ruimtelijke onderbouwing waarin de ontwikkeling wordt gemotiveerd. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing. De ontwikkeling is getoetst aan een groot aantal milieu- en waardeaspecten, aan de gestelde randvoorwaarden en er wordt omschreven op welke wijze de ontwikkeling ontwerptechnisch past binnen de omgeving.

Op grond van de ruimtelijke onderbouwing kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de gestelde kaders.

1. INLEIDING

HBB ontwikkeling is voornemens de locatie Het Houthof te herontwikkelen. Deze locatie is gelegen aan de Claus Sluterweg 125 (zie paragraaf 1.2.) in Haarlem. Het betreft een gemengde ontwikkeling. Op de locatie wordt één gebouw gerealiseerd met appartementen, een commerciële plint (ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie) en stallinggarage.

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo). Een dergelijke omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing (deze wordt gevormd door voorliggend rapport) en een verbeelding (kaartje met daarop het zogeheten besluitvlak). De omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd, indien er reacties binnenkomen zullen deze beantwoord worden. Indien daar aanleiding toe bestaat kunnen de reacties leiden tot een aanpassing van de omgevingsvergunning en/of de ruimtelijke onderbouwing.

Het project betreft het realiseren van nieuwbouwappartementen en commerciële ruimten (ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie) ter plaatse van te slopen kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem. Bij het ontwerp is rekening gehouden met 59 kleine appartementen, 32 grote appartementen op de verdiepingen en 149 parkeerplaatsen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het project.

HBB Ontwikkeling B.V. ontwikkelt het project aan de Claus Sluterweg. Het huidige kantoorpand staat vrijwel leeg en biedt daardoor mogelijkheden voor binnenstedelijke herontwikkeling. Om deze reden is HBB voornemens deze gronden te herontwikkelen door het realiseren van kwalitatief hoogstaande woningen en nader in te vullen commerciële ruimten.

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast de inleiding uit een aantal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: behandelt het projectgebied waar de ontwikkeling in plaats vindt.
- Hoofdstuk 3: hierin wordt de beleidsanalyse uitgevoerd.
- Hoofdstuk 4: in dit hoofdstuk worden de ruimtelijke randvoorwaarden behandeld en de stedenbouwkundige opzet.
- Hoofdstuk 5: in dit hoofdstuk vindt de milieu- en waardetoets plaats.
- Hoofdstuk 6: beschrijft de te volgen procedure, de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

2. HET PROJECTGEBIED

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft allereerst het projectgebied in de bestaande situatie. Eveneens wordt er ingegaan op de situatie na realisatie van het project.

2.2 Algemeen

Het projectgebied is van oorsprong gelegen aan de rand van de 'Haarlemmerhout'. Dit is een stadsbos dat al eeuwenoud is. Het bos diende in het begin als buitenplaats voor de welgestelde, zij recreëerden in het bos om de stad te ontvluchten. De Haarlemmerhout heeft nu nog steeds deze recreatiefunctie al zijn de bezoekers nu niet alleen welgestelde maar kan iedereen van het stadsbos gebruik maken.

De omgeving van de Haarlemmerhout is door de jaren heen veranderd. Van een open landelijke omgeving naar een bebouwde anno 2011. Deze verschuiving heeft te maken met de groei van de bevolking van Haarlem en omstreken. Ook het projectgebied is in gebruik genomen in de tijd dat Haarlem e.o. ruimte zocht voor uitbreiding van de woon- en werkfunctie.

2.3 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de Claus Sluterweg aan de noord- en de oostzijde, de achterzijde van de bestaande bebouwing die is gelegen aan het parkeerterrein behorend bij nummer 125 wordt begrensd door de Kinheim flat, en aan de westzijde door het hoge wooncomplex aan de Zandvoorter Allee nummer 1-119.

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door de functie wonen en maatschappelijke voorzieningen (Coornhert Lyceum, een zorgcentrum en seniorenappartementen in de Kinheim flat). Ten zuiden van het projectgebied is de Kinheim flat gelegen, met daarachter een woonwijk met veelal vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers (deze wijk maakt deel uit van de gemeente Heemstede). Ten oosten van het projectgebied, aan de overzijde van de Wagenweg, ligt een vergelijkbare woonwijk, deels uitmakend van de gemeente Haarlem. Ten westen van het projectgebied staat het hoge appartementengebouw van Elan Wonen met daarachter het Coornhert Lyceum. De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats

via de Zandvoorter Allee, Wagenweg, Herenweg, Zandvoortselaan/Lanckhorstlaan, Leidsevaart en Westelijke Randweg.

Op de volgende pagina is een afbeelding van het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 1. Globale ligging van het projectgebied (bron: © 2009 Google, Image © 2010 Digital Globe)

2.4 Bestaande situatie

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal structurerende kenmerken aan te wijzen. Deze kenmerken houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het projectgebied een beeld van de belangrijkste structurerende elementen. De volgende structurerende elemen-

ten zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening binnen het projectgebied:

- De omliggende bebouwing is gericht op de Westelijke Randweg dan wel Wagenweg.
- De omvang van de bebouwing ten westen van het projectgebied bepaalt een belangrijk deel van de ruimtelijke structuur.
- Het gegeven dat het projectgebied is gelegen in de oksel van de kruising Westelijke randweg en Wagenweg maakt de locatie markant.



Afbeelding 2. Het bestaande gebouw gezien vanaf de het kruispunt Westelijke rand weg met de Wagenweg

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. Ook hierin zijn kwaliteiten aan te wijzen:

- De verkeerstructuur vanaf het projectgebied bestaat uit twee wegen de Zandvoorter Allee en Claus Sluterweg. Deze wegen worden gekenmerkt als verkeerverblijfsgebied en zijn als zodanig gedimensioneerd.

- De ontsluiting vindt plaats via de Claus Sluterweg op de Wagenweg. De Wagenweg is een doorgaande route.
- De ontsluiting door de Wagenweg is niet bijzonder goed: men kan niet naar de oostelijke rijbaan, dus verkeer uit het zuiden en verkeer naar het noorden moet omrijden omdat op de nabijgelegen kruispunten er geen ruimte is voor het maken van een 180 graden draai.
- De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat er sprake zou zijn van sluipverkeer over beide genoemde verblijfswegen en er is aanzienlijk scholierenfietsverkeer naar de nabijgelegen scholengemeenschap.

Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woonmilieu. Water- en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie:

- Binnen het projectgebied zelf is geen water aanwezig.
- In de directe omgeving zijn appartementengebouwen aanwezig waarvan er één een tuin heeft. Ook zijn er woningen aanwezig, deze hebben grotendeels een tuin ingericht met privaat groen. Aan de westzijde is het Coornhert Lyceum gelegen met enkele groenvoorzieningen.
- Op korte afstand van het projectgebied is groen aanwezig in de vorm van een openbaar park.

Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor de leefbaarheid van een gebied. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningenniveau dat is afgestemd op de schaal van een gebied wordt als een belangrijk gegeven ervaren. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- Binnen het projectgebied is de hoofdfunctie op dit moment (voormalige) kantoorvoorzieningen
- Voorzieningen zijn niet in het projectgebied gelegen, wel zijn in de nabijheid (op wijkniveau) diverse voorzieningen als winkels en restaurants gelegen.
- Ook de historische binnenstad van Haarlem is op fietsafstand (een klein kwartier) gelegen. De voorzieningen in het centrum van Heemstede zijn van regionaal niveau en op korte afstand van het projectgebied gelegen.

2.5 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de situatie beschreven zoals deze ontstaat na realisatie van het project. Een nadere projectomschrijving en bijbehorende stedenbouwkundige motivatie zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Na realisatie van het project krijgt het projectgebied weer een levendige uitstraling en wordt de locatie gebruikt. Het vrijwel leegstaande kantoorpand biedt immers een verwaarloosde indruk en straalt in zijn geheel geen levendigheid uit. De combinatie van wonen en werken zorgt er voor dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt: het oude kantoorpand verdwijnt en er komt nieuwbouw voor terug. Het binnenterrein bovenop de half verdiepte stallinggarage zal een groene invulling krijgen. Dat wil zeggen begroeiing en (enkele) bomen.

De nu verwaarloosde en vrijwel ongebruikte locatie wordt bebouwd met één gebouw. Het gebouw is zo ontworpen dat het lijkt alsof er sprake is van drie torens. Deze zijn eigentijds vormgegeven en waarbij ruim aandacht is besteed aan inpassing in de directe omgeving. De nieuwbouw geeft ook een positieve impuls aan de sociale veiligheid. In de huidige situatie is er sprake van leegstand. Na de realisatie van de nieuwbouw zal er overdag (met name door mensen die in het kantoor) meer sociale controle zijn omdat er werknemers in het nieuwe pand aanwezig zullen zijn. Hierdoor is er overdag sprake van leven in het projectgebied. 's Avonds zal er ook meer sprake zijn van sociale veiligheid omdat het nieuwe pand ook gewoond wordt.

In hoofdstuk 4 wordt eveneens ingegaan op de situatie ten aanzien van verkeer en parkeren.

2.6 Planologische situatie

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven wijziging no. 2 gedeelten 1 en 2' uit 1958. De vigerende bestemming is 'Bestemming voor andere doeleinden' en als subbestemming 'Bijzondere gebouwen (gemarkt A en B) met daarbij behorende tuin of erf'. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling niet te realiseren. De ontwikkeling past niet binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen en (daarmee) past het qua functies ook niet.

Dit betekent dat het noodzakelijk is dat er een omgevingsvergunning wordt verleend om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op grond van relevant beleid een analyse uitgevoerd. Het doel is aan te tonen dat de ontwikkeling binnen de kaders van relevant (lokaal) beleid past.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het projectgebied behoort tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierin streeft het rijk in het algemeen naar méér dan basiskwaliteit. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, Vogel- en Habitatrictlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen.

Schiphol – Luchthavenindelingsbesluit 2003

Alle regels omtrent de luchthaven zijn vastgelegd in het Luchthaven Indelingsbesluit 2003. Het besluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. Tezamen met het luchthavenverkeerbesluit, dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenverkeer, is het besluit een uitwerking van het nieuwe hoofdstuk 8 van de Wet Luchtvaart, zoals dat in die wet is opgenomen door de wet van 27 juni 2002 tot wijziging van de Wet Luchtvaart inzake de inrichting en het gebruik van de luchthaven Schiphol (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2002). Op grond van het besluit zijn binnen het beperkingengebied verschillende regels gesteld aan de bestemming en gebruik van gronden. Dit is noodzakelijk in verband met de geluidsoverlast en de externe veiligheid van het aanwezige vliegverkeer.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied en de aanwezige waarden in en om het projectgebied worden gerespecteerd. De ontwikkeling van Het Houthof wordt niet beperkt door het Luchthavenindelingsbesluit.

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan

nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en - kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen teweeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 16 februari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende dertig jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. De drie hoofdbelangen waarmee zij deze ruimtelijke ambitie wil realiseren zijn 'Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik'.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie –naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten e.d.– diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals onder andere een provinciale ruimtelijke verordening.

De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.

De PRVS heeft vooral betrekking op ontwikkelingen in het buitengebied. Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Gemeenten zijn verplicht om voor het Bestaand Bebouwd Gebied bestemmingsplannen te maken en hebben daarbij een grote mate van beleidsvrijheid.

Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland "Ruimte voor mobiliteit"

Het Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland heeft als speerpunt het terugdringen van de verkeersonveiligheid. Ten opzichte van beleid in het verleden is de aandacht verschoven van ontmoedigen van automobiliteit naar het accommoderen van mobiliteit in haar algemeenheid. Daarnaast is infrastructuur niet langer meer volgend aan ruimtelijke ontwikkeling, maar heeft zij een sturende rol. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor bouwen van nieuwe woninglocaties en bedrijventerreinen. Naast de aanpak van een aantal notoire knelpunten in het wegennet, moet ruimte voor mobiliteit gezocht worden in de kwaliteit van netwerken en de verknoping daartussen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van het beleid van de provincie Noord-Holland. Het projectgebied is gelegen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en levert geen belemmeringen op het gebied van water of verkeer op.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015

Het nieuwe Provinciaal Waterplan Noord-Holland is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het ontwerp waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico. Daarnaast zorgt de provincie samen met waterschappen en de gemeenten dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Een ander belangrijk punt is dat deze partijen gezamenlijk voor schoon en voldoende water zorgen. Tot slot zorgen de partijen. Tot slot wordt gezorgd voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

3.4 Regionaal en lokaal beleid

Waterbeheersplan 4 (WBP4)

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 2010 tot en met 2015.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het hoogheemraadschap formuleert het kerndoel als volgt geformuleerd (vierledig):

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die de beschikking heeft over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Een van de uitgangspunten is dat water een ordenend principe is in de ruimtelijke inrichting. Middels de (verplichte) watertoets wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap afgestemd hoe met het aspect water wordt omgegaan bij een ruimtelijke ontwikkeling.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als uitgangspunt dat het landelijke gebied geen nadelige gevolgen mag ondervinden van de uitbereiding van het stedelijk gebied. Concreet houdt dit in dat voor uitbereiding van verhard oppervlak (verharding en bebouwing) compenserende maatregelen in de waterhuishouding getroffen moeten worden. In situaties waarin vroeger de overtollige neerslag geborgen werd in de grond en gedoseerd tot afstroming kwam, moeten ruime waterpartijen nu zorgen voor de tijdelijke opvang en berging van het overschot aan regenwater dat vanwege verharding niet langer in de grond kan infiltreren, maar versneld tot afvoer komt.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Integrale Keur

In de Keur van Rijnland worden de gebod- en verbodbepalingen voor water en waterkeringen uiteengezet. Er wordt aandacht besteed aan een aantal specifiek benoemde onderwerpen, waarvoor beleidsregels zijn opgesteld. Ontheffingen zijn mogelijk met het 'nee, tenzij' principe. Het beleid met betrekking tot de inrichting en het gebruik van watergangen is verwoord in 'Integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken'.

Het beleid ten aanzien van de voorwaarden waaronder verharding mag plaatsvinden als compenserende maatregelen die daarvoor moeten worden genomen is uitgewerkt in de nota 'Dempingen en verhard oppervlak'.

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het Hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de werkgroep Riolering West-Nederland. Daarnaast dient, conform de uitgangspunten uit de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen, de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair voorkomen te worden.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Dempingen en verhard oppervlak

In de nota 'Dempingen en verhard oppervlak' (2006) van het Hoogheemraadschap Holland-Rijnland wordt onder meer beschreven onder welke voorwaarden dempingen mogen plaatsvinden van open wateren welke compenserende maatregelen daarbij en bij de aanleg van verhard oppervlak moeten worden genomen is beschreven in deze nota.

Bij een vergroting van het verhardoppervlak dient binnen het projectgebied ter compensatie van de aanleg van verhard oppervlak 15 % extra open water te worden gegraven (de zogenaamde 15% regel). Voor projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:

- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
- het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvak (waarin betreffend verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat
- het betreffende peilvak de toename van de piekafvoer door uitbreidingen van het verhard oppervlak niet kan verwerken.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het structuurplan van de gemeente Haarlem legt voor lange periode (2005 tot 2020) de ambities en wensen op hoofdlijnen vast die te maken hebben met ruimte en de verdeling van deze ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Conclusie

Met de ontwikkeling van de appartementen aan de Claus Sluterweg wordt invulling gegeven aan de profilering van een duurzaam goed woonklimaat. Tevens wordt met het realiseren van kantoorruimte zonder baliefunctie invulling gegeven aan het versterken van de zakelijke dienstverlening.

Kantoorbeleid

De Claus Sluterweglocatie (Houthof) grenzend aan de Westelijke Randweg als hoofdonthoofding is een goede locatie voor een gebouw als Het Houthof waar sprake is van een multifunctionele invulling en kleinschalige kantoren. Maar het huidige kantoorgebouw van 6.700 m² bvo voldoet niet meer aan de huidige eisen van kantoorgebruikers waardoor leegstand is ontstaan. Door de sloop van het kantoorgebouw en de nieuwbouw met een menging van woon- en werkfuncties ontstaat een kwaliteitsimpuls op deze locatie. Met 1.500 m² aan nieuwe kantoor/commerciële ruimtes (in de plint; de begane grond en de eerste verdieping) kan de markt vraag naar duurzame, op het nieuwe werken afgestemde flexibele kantoorconcepten in een multifunctioneel gebied weer gefaciliteerd worden. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan het beleidsspeerpunt in het structuurplan om de zakelijke dienstverlening te versterken.

Conclusie

De ontwikkeling van Het Houthof past binnen het beleid van de gemeente Haarlem ten aanzien van kantoren.

Woonvisie Haarlem 2006 – 2012

In de Woonvisie wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad over de periode 2006-2012 geformuleerd. Kort samengevat kiest Haarlem voor: 'meer, beter, dynamisch en betaalbaar'. Samen vormen deze speerpunten de basis voor de uiteenlopende maatregelen die in de Woonvisie worden

opgesomd. Om hoofd te bieden aan het woningtekort zet Haarlem in op het opschroeven van de woningbouwproductie. Aandachtspunten hierbij zijn het ontwikkelen van een gedifferentieerd en duurzaam woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving. Gestreefd wordt naar een dynamische woningmarkt met een goede doorstroming. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties (sociaaleconomisch gemengde buurten) wordt hierbij gestimuleerd. Bij de uitbreiding van de woningvoorraad zal rekening gehouden worden met ontwikkelingen zoals vergrijzing en daling van de woningbezetting. Door onder andere meer betaalbare (huur)woningen te bouwen en meer koopwoningen te ontwikkelen wordt er gewerkt aan een zo compleet mogelijk woonaanbod.

Extra aandacht gaat uit naar de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben (denk aan ouderen of gehandicapten), maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen. Deze specifieke woningbehoefte vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen. De nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het bouwprogramma voor de ontwikkeling aan de Claus Sluterweg bestaat onder andere uit 91 appartementen: 59 appartementen in het starters segment en 32 in het duurdere segment, allen in de koopsector. Hiermee wordt invulling gegeven aan ambitie om meer koopwoningen te ontwikkelen. Ook wordt het woningaanbod kwalitatief uitgebreid.

Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. De huidige en toekomstige hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets worden nader toegelicht. Belangrijke pijlers zijn leefbaarheid en bereikbaarheid. Het plan beoogt het fiets- en ov-gebruik in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Op het Haarlemse wegennet wordt niet meer autoverkeer toegelaten dan de stad aan kan. Het wegennet wordt gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten. Onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedsontsluitingsweg 70 km/h, gebiedsontsluitingsweg type A, gebiedsontsluitingsweg type B en erftoegangswegen. Een stadsleefgebied bestaat uit een aantal verblijfsgebieden waar maximaal 30km/h gereden mag worden. Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via ontsluitingswegen type B zo direct mogelijk naar de randen van het gebied geleid. Op de buiten de stadsleefgebieden gelegen wegen van type A wordt het wijkvreemde en doorgaande verkeer afgewikkeld. Ook is het van be-

lang dat de gemeente streeft naar het terugdringen van het autoverkeer in het kader van leefbaarheid en veiligheid. In woonwijken hoeft in principe geen verkeer te komen dat daar niets heeft te zoeken. De woonwijken worden ingericht als stadsleefgebieden met daaromheen gebiedsontsluitingswegen.

Conclusie

De inrichting van het projectgebied voldoet aan de ambitie van de gemeente voor een leefbaar en veilige woonwijk. Het gebied is zodanig ingericht dat alleen bestemmingsverkeer gebruik zal maken van de Claus Sluterweg. Het gebied wordt ontsloten via de Zandvoorter Allee, Wagenweg, Herenweg, Zandvoortselaan/Lanckhorstlaan, Leidsevaart en Westelijke Randweg. Via deze routes verlaat men de stad Haarlem. Voor de herontwikkeling van de locatie Het Houthof wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Volgens onderzoek (paragraaf 4.2) voldoet de bestaande infrastructuur.

Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het projectgebied wordt geen nieuw water toegevoegd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezuur als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagt afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfilteerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkop-

pelen, saneren, overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de door de gemeente Haarlem gestelde randvoorwaarden kort beschreven en wordt aangegeven hoe aan de randvoorwaarde wordt voldaan. Daarna volgt een projectomschrijving en wordt de stedenbouwkundige onderbouw weergegeven (de ruimtelijke invulling van de randvoorwaarden). Er wordt onder meer ingegaan op bepaalde stedenbouwkundige keuzes die gemaakt zijn om het woningbouwproject in te passen in de bestaande omgeving.

4.1 Gestelde randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van Het Houthof heeft de gemeente Haarlem randvoorwaarden opgesteld in woord en beeld, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen in het omliggende gebied. In het navolgende de randvoorwaarden. HBB ontwikkeling heeft binnen de randvoorwaarden het project Het Houthof vormgegeven.

1. Binnen het perceel, momenteel in bezit van Kopal Beleggingsmaatschappij, wordt bij herontwikkeling een maximaal bouwvolume van 10.000 m² BVO toegestaan.

Er wordt binnen het maximaal toegestane bouwvolume van 10.000 m² Bvo gebleven. Hierbij wordt door HBB ontwikkeling de BVO definitie aangehouden zoals deze door de gemeente gesteld is.

2. Binnen het maximale bouwvolume van 10.000 m² BVO wordt een minimum van 1.500 m² BVO aan gemengde doeleinden (kantoren, dienstverlening, maatschappelijk) geëist. Deze gemengde doeleinden worden zoveel mogelijk in de plint geplaatst in het kader van de levendigheid op maaiveld niveau.

In het Houthof wordt 1.515 m² bvo vrijgemaakt voor de ontwikkeling van gemengde doeleinden. De plint is hiervoor gereserveerd.

3. De overige maximaal 8.500 m² BVO aan bouwvolume kan voor wonen worden bestemd.

Aan deze randvoorwaarde wordt met de ontwikkeling van Het Houthof invulling gegeven.

4. Minimaal 30% van het totale aantal m² BVO wonen krijgt een sociaal-maatschappelijke invulling.

De verdeling van de woningen in Het Houthof is zodanig dat minimaal 30% van het aantal woningen van de categorie sociaal-maatschappelijk zal zijn. De koopprijs van deze woningen zal onder de 230.000 euro. Het gaat om 59 woningen.

5. De bouwhoogte krijgt een gevarieerde opbouw die qua hoogte aansluit op enerzijds de hoogte van de woonflat van Elan Wonen ten westen van het perceel aan de Westelijke Randweg en anderzijds op de hoogte van de Kinheim flat ten zuiden van het perceel. De maximale bouwhoogte is 47 meter (hoofdmassa, exclusief technische installaties).

Aan deze randvoorwaarde wordt invulling gegeven door het ontwerp van Het Houthof (zie ook paragraaf 4.2 en 4.3).

6. De bebouwing in de voorgevel rooilijn kent een verspringend karakter, met als doel optische schaalverkleining in de west-oost richting van de Westelijke Randweg Zuid.

De voorgevellijn verspringt zoals gesteld in de randvoorwaarde (zie ook paragraaf 4.2 en 4.3).

7. Functies, in- en uitgangen en ramen op de begane grondlaag zijn georiënteerd naar de aangrenzende openbare ruimte.

Bij het ontwerp van Het Houthof zijn is hier rekening mee gehouden. De oriëntaties van genoemde onderdelen is richting de openbare ruimte.

8. Bijzondere aandacht is vereist voor de oriëntatie van de woningen en in/uitgangen van de meest oostelijke toren (hoek Wagenweg/Randweg). Zowel de uitstraling richting kruising als richting kopgevel Kinheimflat verdienen hier extra aandacht en dienen als 'voorgevel' te worden behandeld.

Bij het ontwerp van Het Houthof is met de oriëntatie rekening gehouden. Dit geldt ook voor de uistraling zoals omschreven in randvoorwaarde 8.

9. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.

Parkeren wordt mogelijk gemaakt in een stallinggarage die deels half verdiept is. Bij het parkeerprogramma is uitgegaan van de maximaal benodigde hoeveelheid parkeren.

10. Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 8 tot 15 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente bepaald.

De architect van Het Houthof maakt een herplantplan waarin de uitgangspunten worden verwerkt.

11. De hoogte van de parkeerlaag inclusief grondlaag mag de 2,5 m boven maaiveld niet overschrijden. De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd. Aan de zijde van de Kinheim flat dient voldoende ruimte voor de benadering van de nooduitgangen te blijven.

Bij het ontwerp van Het Houthof is rekening gehouden met de gestelde 2,5 meter. Hier wordt dan ook aan voldaan. De parkeerlaag is uit het zicht gerealiseerd

12. Duurzaamheid dient een belangrijke rol in te nemen bij de herontwikkeling van de locatie. In dit kader wordt een onderzoek voorgestaan naar het hergebruik van het gebouw als geheel, dan wel de draagstructuur, dan wel de materialen voortkomend uit sloop. Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in gebruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht. Een en ander wordt in de aanvraag opgenomen in een aparte paragraaf over duurzaamheid.

Ten aanzien van deze randvoorwaarde wordt verwezen naar hoofdstuk 5 voor wat betreft de toetsing aan milieueffecten en het aspect duurzaamheid.

13. De afwerking van de daken van de herontwikkeling maakt deel uit van het architectonisch ontwerp. Eventuele dakopbouwen, pijpen, kanalen en overige installaties worden opgenomen in het ontwerp op een wijze die onzichtbaar is vanaf maaiveld.

Bij het ontwerp van het pand is invulling gegeven aan deze randvoorwaarde.

14. Initiatiefnemer dient middels onderzoek, in samenspraak met gemeenten Haarlem en Heemstede, inzicht te geven in de verkeerskundige consequenties van de nieuwe ontwikkeling;
15. Aan- en afvoer van het verkeer van de Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast;
16. Hieruit voortkomende verkeersmaatregelen/kosten worden door de ontwikkelaar gedragen.

Ten aanzien van de bovenstaande punten 14 t/m 16 wordt opgemerkt dat uit een onderzoek¹ van de gemeente Heemstede blijkt dat de verwachte toename van verkeersintensiteit zo beperkt zal zijn, dat deze niet voor problemen op de bestaande infrastructuur zal zorgen. Derhalve wordt ook aan deze randvoorwaarden voldaan.

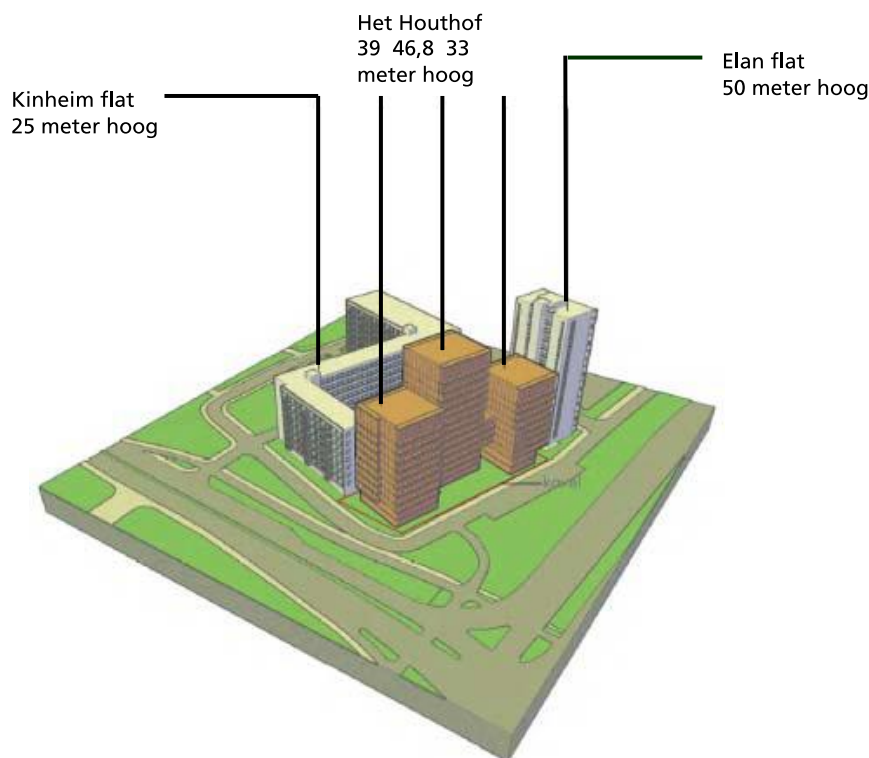
4.2 Projectbeschrijving

Zoals eerder vermeld in dit rapport krijgt de locatie Het Houthof een gemengde functie bestaande uit woningen (appartementen) en kantoorruimten. Het bouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 1.500 m² bvo kantoorruimte zonder baliefunctie;
- 59 kleine appartementen;
- 32 grote appartementen;
- 149 parkeerplaatsen die in een stallinggarage, welke gedeeltelijk verdiept is aangelegd, worden aangelegd).

¹ Dit is in te zien onderzoek via de link
<http://www.heemstede.nl/Smartsite.shtml?id=207205>

Het bouwprogramma wordt ingepast in één gebouw dat visueel gezien bestaat uit drie torens. Deze torens hebben elke een eigen hoogte. In onderstaande 3D-schets zijn de gebouwen met bijbehorende hoogtes weergegeven. Tevens zijn de hoogtes van de omringende bebouwing opgenomen. Duidelijk wordt dat er zoveel mogelijk



Afbeelding 3. 3-d impressie van Het Houthof

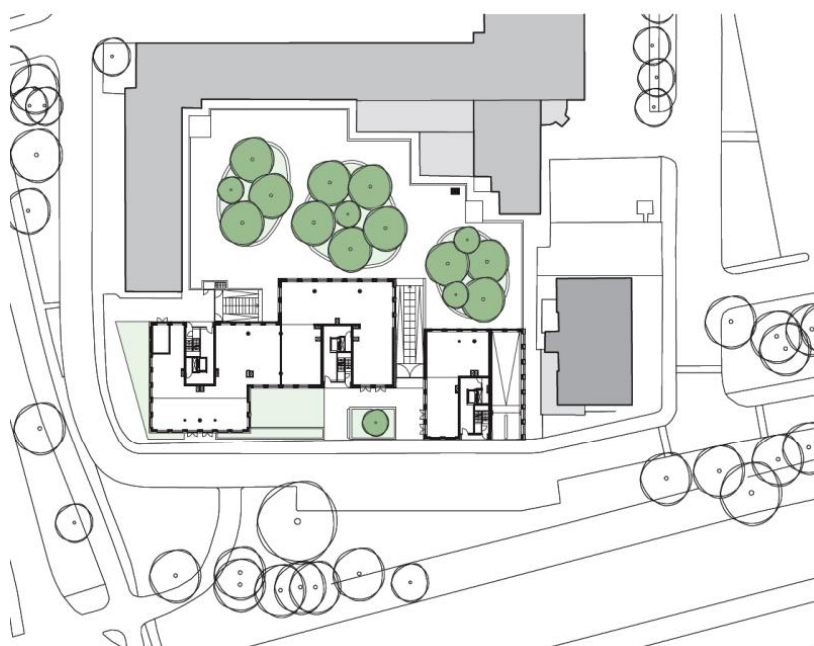
wordt aangesloten bij de hoogtes van de bestaande bebouwing. Eén van de randvoorwaarden die gesteld zijn is dat Het Houthof niet hoger mocht worden dan de Elanflat. Hier wordt aan voldaan. Het Houthof is wel hoger dan de Kinheimflat. Daarnaast blijkt dat uit een 'privacy en bezonning' toets (paragraaf 5.15) dat met het ontwerp en de situering van het gebouw nadrukkelijk rekening is gehouden met omwonenden.

4.3 Stedenbouwkundige onderbouwing

De nieuwe bebouwing aan Het Houthof vervangt het bestaande kantoorpand. Qua maat en schaal wordt de nieuwe bebouwing ingepast in de omgeving. Hiermee voegt de nieuwe bebouwing zich goed in de omgeving. Bij het ontwerp is ook rekening gehouden met de afstand van de bebouwing tot de omringende gebouwen. Dit uit zich door zoveel als mogelijk de afstanden aan te houden zoals deze zijn in de huidige situatie. Met andere woorden: de gebouwen komen niet of nauwelijks dichter bij de omringende gebouwen te staan dan in de huidige situatie het geval is.

Het gebouw wordt zodanig geplaatst dat het niet voor de zijramen van de Kinheim flat komt te staan. Na realisatie van Het Houthof zal er alleen vanuit de achterzijde van de Kinheim flat rechtstreeks uitzicht zijn op Het Houthof. In het geval van de meest oostelijk toren geldt dat er in vergelijking met de bestaande situatie extra bouwvolume bijkomt. Dit volume is echter zoveel als mogelijk van de bestaande bebouwing gelegen om zo min mogelijk hinder te vormen voor omwonenden.

Door het middelste (en hoogste) gebouw een aantal meter in te laten springen ten op zichten van de gevellijn van de gebouwen aan weerszijden is het aanzicht speels en afwisselend. In onderstaande afbeelding is dat duidelijk waar te nemen.



Afbeelding 4. Bovenaanzicht van Het Houthof (bron: Dam & Partners Architecten)

Ook het gebouw rechts van de nieuwe bebouwing ligt niet op één lijn met de twee voorste nieuwe gebouwen. Hiermee ontstaat een gemengd gevelbeeld gezien vanaf de Westelijke Randweg.

Doordat de locatie is gelegen op de hoek van de Wagenweg met de Westelijke Randweg kan de locatie worden gezien als een vorm van entree of landmark voor het achterliggende gebied. Een dergelijke locatie verdient een gebouw dat markant is qua vormgeving en opzet.

Houthof behelst vormt bij uitstek deze markante bebouwing. Het verschil in hoogten van de drie torens en de inspringende gevellijn maakt het geheel opvallend, maar valt niet uit de toon. De ontsluiting van het geheel geschiedt feitelijk via de

reeds bestaande ontsluitingswegen. In paragraaf 4.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

In onderstaande afbeelding is een schets opgenomen van de ontwikkeling. Daarna volgen twee artist impressions.



Afbeelding 5. Schets van Het Houthof (bron: Dam & Partners Architecten)



Afbeelding 6. Artist Impressions 'Het Houthof'

4.3.1 Binnentuin

Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 12 tot 20 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente bepaald.

4.3.2 Verkeer en parkeren

In paragraaf 5.14 wordt uitgebreid in gegaan op het aspect verkeer en parkeren. Tevens wordt het uitgevoerde parkeeronderzoek behandeld. De conclusie die uit die paragraaf volgt is dat er met de 149 nieuwe parkeerplaatsen voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Er blijkt ook dat er als gevolg van de ontwikkeling slechts sprake is van een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen.

Naar aanleiding van overleg met de afdeling OGV van de gemeente Haarlem is besloten een aantal maatregelen te nemen met betrekking tot de verkeersveiligheid. Ter plaatse van de in- uitrit zal in het ontwerp, door middel van paaltjes er voor gezorgd worden dat mensen ter plaatse van de uitrit niet langs de gevel kunnen lopen. Hierdoor worden automobilisten die vanuit de stallinggarage komen niet verrast. Het trottoir ter plaatse van de inrit zal minimaal 2 meter breed zijn

4.3.3 Bezonning

In paragraaf 5.15 wordt ingegaan op privacy en bezonning. Er wordt aangegeven dat er veel aandacht is besteed aan de privacy van omwonenden door de situering van het gebouw en het ontwerp. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de hoogtes van de bebouwing ten zuiden van de nieuwbouw. Er zal nog een nadere bezonningsstudie worden uitgevoerd welke deel zal uitmaken van de bij de tekeningenset behorende bij de bouwaanvraag.

4.4 Conclusie

Bij de stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk rekening gehouden met de inpasning van de nieuwbouw binnen de bestaande bebouwing. Dit blijkt uit de schaal van de gebouwen en het aantal bouwlagen. Binnen de bestaande bebouwing vormt het appartementengebouw een markante en heldere entree van de nieuwbouw. Er zijn, de genoemde maatregelen in acht genomen, geen bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid.

De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluidshinder, luchtkwaliteit, kabels/ leidingen, externe veiligheid, winhinder en wingevaar, duurzaam bouwen, natuur, groen, archeologie, verkeer en parkeren en tot slot bezonning.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'². De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het

² VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

aanbrengen van een zoneringsgrens tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

In het projectgebied is geen bedrijvigheid aanwezig. Ook zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven gelegen die enige vorm van milieuhinder kunnen vormen voor de nieuwe ontwikkeling van woningen. De combinatie van woningen en kantoren in één pand vormen vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzoneringsgrens geen probleem. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringsgrens' kunnen deze functies in een gebouw worden gerealiseerd zonder dat er sprake is van onevenredige overlast.

5.3 Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Er is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van beschikbare historische gegevens op basis van de NEN 5740 norm met als uitgangspunt een onverdachte locatie. De resultaten leveren de conclusie op dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdacht' in eerste instantie niet juist is.

Er is een sterke verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met PCB, kwik en zink aangetoond in de bovengrond. In de ondergrond zijn er geen verontreinigingen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met zink aangetoond. Laboratoriumonderzoek en nieuwe boringen hebben aangetoond dat er maximaal sprake is ervan een lichte verontreiniging met nikkel.

Conclusie

Blijkens het onderzoek is de hypothese 'niet verdachte locatie' formeel gezien nog steeds niet juist maar gezien de aangetroffen gehalten in de grond en het grondwater hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige dan wel toekomstige gebruik van de locatie.

³ Search, *Verkennend bodemonderzoek Claus sluterweg 125 te Haarlem*, projectnr 258535.1, 20 februari 2009

5.4 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het projectgebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland.

5.4.1 Waterhuishouding in de huidige situatie

In het projectgebied is geen water aanwezig. De locatie waar de nieuwe gebouwen zullen worden gerealiseerd is grotendeels verhard. Naast de verharding is ook nog sprake van een aantal groen- en plantsoenstroken met een totale oppervlakte van circa 500 m². Uit onderstaande afbeelding is dit duidelijk op te maken. In de huidige situatie is er reeds sprake van een parkeerkelder, deze is qua omvang gelijk aan de bovenbouw van de bestaande bebouwing.



Afbeelding 7. Roodomkaderd (globaal) het projectgebied (bron: (bron: © 2009 Google, Image © 2010 Digital Globe)

5.4.2 Waterhuishouding in de toekomstige situatie

Er is geen sprake van een toename van verharding. Dit betekent dus dat er geen open water hoeft te worden gecompenseerd. Aangezien er geen water in het projectgebied aanwezig is wordt er geen water gedempt. Met de ontwikkeling zal 50 m² aan (nieuw) groen worden gerealiseerd. Hiermee verdwijnt er (netto) minder dan 500 m² aan groen.

Er is wel sprake van een verdiepte kelder. Net als in de huidige situatie, de nieuwe stallinggarage is wel groter want deze komt ook ter plaatse van het bestaande achterterrein en kent drie niveaus: halfverdiept, volledig verdiept en anderhalfverdiept.

Op 25 mei jongstleden heeft Tjaden sonderingen gemaakt op de Houthof-locatie. Tijdens het nemen van de sonderingen is ook de hoogte van het grondwaterniveau gemeten op ongeveer 1.400 mm onder het huidige maaiveld.

De zorgen die gemeente Heemstede heeft geuit ten aanzien van het grondwater komen voort uit de gevolgen van de veranderde drinkwaterwinning in het duingebied binnen haar gemeentegrenzen. De omvang van de Houthof-locatie vormt met betrekking tot deze grondwaterhuishouding een zodanig klein element dat deze niet van enige betekenis zal zijn. Met Tjaden is contact geweest over het grondwaterniveau en de grondwaterstromen rondom de Houthof-locatie. Tjaden voert zeer regelmatig geotechnisch bodemonderzoek uit in de regio Haarlem en Heemstede en kent het gebied qua bodemopbouw en grondwaterhuishouding dus zeer goed. Tjaden bevestigde de stelling dat de Houthof-locatie een dermate kleine ontwikkeling is die naar verwachting en inzicht van de geohydroloog niet van betekenis zal zijn op de grondwaterstromen en/of het grondwaterniveau. Dit geeft vooralsnog geen aanleiding een geohydrologisch onderzoek uit te voeren.

Aansluitend op het voorgaande geeft ook de bodemgesteldheid van de locatie geen aanleiding om een geohydrologisch onderzoek uit te laten voeren. Verder kan worden opgemerkt dat het huidige gebouw, dat al een kelder heeft waarvan de aanlegdiepte op 3.200 mm onder het maaiveld ligt, ook niet tot verhoging van het grondwaterniveau leidt.

De binnentuin die zal worden aangelegd is verhoogd (want gelegen op de halfverdiepte stallinggarage) en zal dus zijn eigen oppervlak aan regenwater bufferen en (mogelijk) afvoeren aan het riool. Het pand krijgt een ten aanzien van de riolering een gescheiden afvoersysteem (vuilwater en hemelwater). Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool. Waar de hemelwaterafvoer aansluiting zal vinden is op het moment van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing nog niet bekend. De mogelijkheid bestaat dat hiervoor een drain-buis gebruikt wordt die loost op het openbaar water.

5.5 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder⁴ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het projectgebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien.

5.5.1 Akoestisch onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder is een onderzoek⁵ verricht naar wegverkeerslawaai in het jaar 2020. Uit dit onderzoek blijkt dat op de voorkeerswaarde van 48 dB bij wegverkeerslawaai wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt daarentegen niet overschreden. Tevens blijkt uit het onderzoek dat de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 66 dB (zonder aftrek) zal bedragen.

Blijkens is rapport is verlening van hogere waarden Wet geluidhinder mogelijk. Hiervoor dient een procedure hogere waarden Wet geluidhinder te worden gestart. De overwegingen om deze procedure zijn als volgt:

- Geluidmaatregelen als stil asfalt of geluidsschermen kunnen de geluidsbelasting niet beperken tot de voorkeerswaarde van 48 dB bij wegverkeerslawaai.
- Aan twee van de vier ontheffingsgevallen uit de Beleidsregel Hogere Waarden Wetgeluidhinder wordt voldaan.
- De geluidmaatregelen op gebouwniveau betreffen 1,2 meter hoge borstweringen en verdiepingshoge schotten die de gecumuleerde geluidsbelastingen met 1 – 9 dB verminderen. Naarmate de woonlaag hoger ligt, is de afname groter. De plafonds boven de balkons dienen geluidabsorberend bekleed te worden.
- Bij woningen zonder geluidsluw balkon zullen balkonbeglazingen worden geplaatst, die het balkon afsluitbaar maken en geluidsluw zal doen zijn.

Toepassing van artikel 17 van de beleidsregel is gewenst voor die woningen die géén geluidsluwe zijde hebben én voor die woningen, in de torens A en C, waar de slaapkamer niet grenst aan de geluidsluwe, c.q. geluidsluw te maken, zijde.

⁴ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

⁵ DHV, *Het Houthof in Haarlem, woongebouw Claus Sluterweg onderzoek verkeerslawaai*, projectnr. HL_AD2836.RO1, december 2010

5.6 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel, benzo(a)pyreen, stikstofdioxide en benzeen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM pro-

jecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteit in relatie tot het project

Er zijn bepaalde gevallen waarbij een (gecombineerde ontwikkeling van woningen en kantoren) als 'niet in betekende mate' bijdragend aan de luchtkwaliteit worden beschouwd. Bij de berekening wordt uitgegaan van de nieuwbouw: dus de realisatie van 91 woningen en 1.500 m² bvo kantoorruimte:

- $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ is kleiner of gelijk aan 1,2 (voorschrift 3A.3)

Als deze formule wordt toegepast op de ontwikkeling van het Houthof geeft dit het volgende resultaat:

- $0,0008 * 91 = \underline{0,0728} + 0,000012 * 1.500 \text{ m}^2 = \underline{0,018} = 0,0908$

Conclusie

Uit bovenstaande rekensom blijkt dat de ontwikkeling van het Houthof ruimschoots valt binnen de kaders van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.7 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen in het projectgebied gelegen die een beschermingszone vereisen die geregeld moet worden. HBB ontwikkeling heeft een KLIC-melding laten uitvoeren. Er loopt een laagspanningskabel door het projectgebied, deze behoeft geen beschermingszone. Daarnaast loopt aan de zijde van de Wagenweg een stuk gemeenteriool over het perceel. Deze zal in overleg met gemeente Haarlem, in de straat, worden omgelegd. Op het terrein bevindt zich (mogelijk) een gasdrukregel/meetstation. Tussen HBB ontwikkeling en de Nuon is overleg op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Productie en vervoer van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving, en leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen risicoafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt en kosteneffectief mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed op elkaar af te stemmen.

In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10-6).

Het groepsrisico (GR) drukt de berekende relatie uit tussen de kans op een bepaalde ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De grafiek met de f(N)curve geeft aan hoe groot de kans is op een specifiek ongeval waarbij bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde. Relevante veranderingen van het groepsrisico moet het College van B&W verantwoorden. Hierbij dient, afhankelijk van de ontwikkeling van het groepsrisico tov de oriënterende waarde (de bestaande positie van het gr en de toename die het gevolg is van de ontwikkeling) onder meer aandacht worden besteed aan de onderzochte mogelijkheden voor ontwikkelingen met een lagere groepsrisico, en de overwogen mogelijkheden voor risicoreductie nu en in de toekomst. Verder moet in elk geval de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden advies uit te brengen op de mogelijkheden voor de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden, alsmede de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een ongeluk.

Risicobronnen

Specifiek:

De risicobron in de nabijheid van het plan Houthof is de N208 (verder zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van de ontwikkeling gelegen). In november 2011 zijn op verzoek van de provincie Noord- Holland en Haarlem tellingen verricht om het actuele en toekomstige risico van de weg in beeld te brengen (Aviv: rapportnummer 101876). Daarbij is gebleken dat het groepsrisico ter plaatse, berekend op basis van de getelde transporten gs en de volgens de bestemmingsplannen aanwezige en geprojecteerde risico-ontvangers, onder de 0,1 tov de oriëntatiewaarde blijft. De planvorming Houthof voorziet, bekeken vanuit de in kaart gebrachte risicosituatie, in een afname van het aantal personen binnen het invloedsgebied. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een bezettingsgraad van ca 50 personen bij dag, en 220 personen bij nacht. Het groepsrisico op de locatie verandert daarmee in gunstige zin.

Advisering van de Veiligheidsregio

Omdat het groepsrisico laag is en zelfs in gunstige zin verandert door de voorgenomen ontwikkeling de Houthof, kan afgezien worden van een uitgebreide verantwoording. Wel is het conform de wet noodzakelijk de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen op de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ongeluk en op de zelfredzaamheid van de in het plangebied aanwezige personen. Deze informatie, samen met de bestaande en veranderende waarden van het groepsrisico, vormt voldoende informatie om het College in staat te stellen de ontwikkeling vanuit externe veiligheidsperspectief goed te verantwoorden.

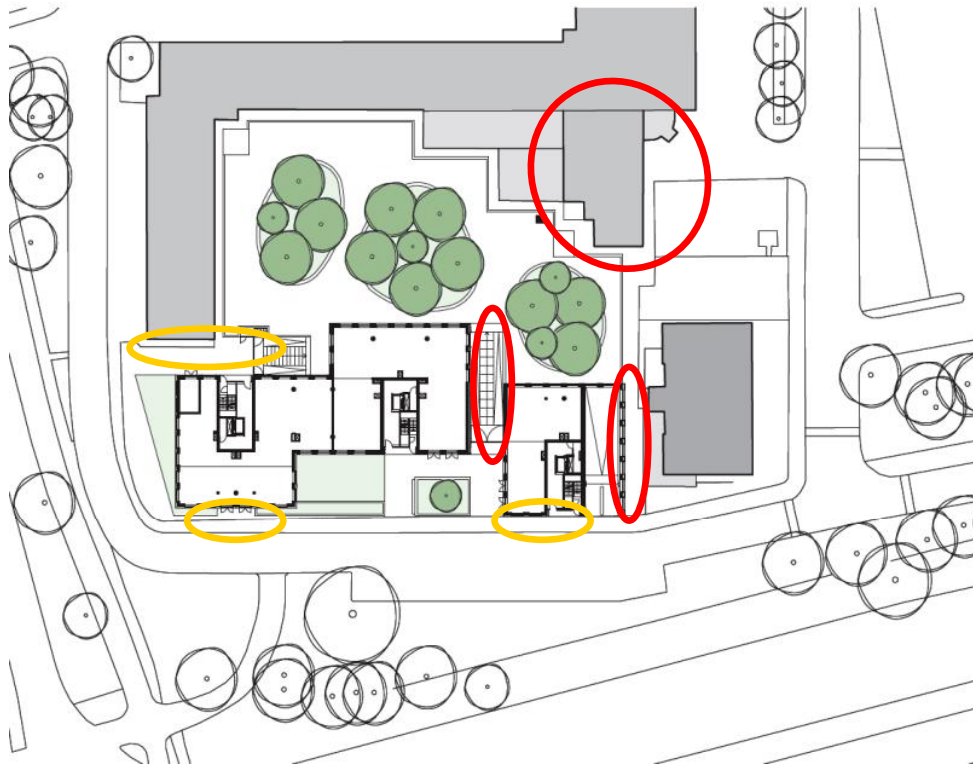
5.9 Windhinder en windgevaar

Voor de aspecten windhinder en windgevaar is geen wettelijk kader. Wel geldt een landelijke norm, de NEN 8100 'windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Het bouwplan is getoetst aan deze norm. In het navolgende een samenvatting en conclusie van het onderzoek⁶

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat in het lokale windklimaat op de locatie een beperkt risico op windgevaar op kan treden conform de NEN 8100. Deze situatie ontstaat door de hoge windsnelheden uit westelijke richting en het effect van de doorgang tussen de bestaande galerijflat en de bestaande woontoren.

Op het gebied van windhinder is gebleken dat het lokale windklimaat overwegend als goed wordt gekwalificeerd voor de activiteit 'doorlopen', met uitzondering van het windklimaat ter plaatsen van de gebieden aangeduid in de afbeelding op de volgende pagina (rode markeringen). De oranje markeringen geven de aandachtsgebieden voor 'slechteren' aan, het windklimaat voor deze activiteit wordt als matig gekwalificeerd. Voor de activiteit 'langdurig zitten' wordt het lokale windklimaat ter plaatse van het binnenterrein als matig tot slecht gekwalificeerd. Voornamelijk bij oostelijke en westelijke wind.

⁶ dGmR, Verkennend onderzoek windhinder en windgevaar het Houthof te Haarlem, rapportnr. B.2010.0838.01.R001, 20 september 2010



Afbeelding 8. Aandachtsgebieden conform het onderzoek (bron: dGmR)

5.10 Duurzaam Bouwen

Duurzaamheid dient een belangrijke rol in te nemen bij de herontwikkeling van de locatie. In dit kader heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om de bestaande panden her te gebruiken bestuurd en in overweging genomen. Uit de beoordeling is naar voren gekomen dat het niet haalbaar is om het huidige pand te behouden in relatie tot de functies die men voor ogen heeft. Daarnaast heeft in 2009 een onderzoek plaatsgevonden naar hergebruik van het huidige gebouw. Uit de constructieve gegevens is naar voren gekomen dat het gebouw voorgespannen vloeren heeft. Dit heeft tot gevolg dat er geen sparingen of schachten gemaakt kunnen worden in het huidige gebouw. Als men schachten of sparingen in de vloeren maakt zal de voorgespannen wapening haar kracht verliezen en kunnen de vloeren het gevraagde draagvermogen niet meer leveren. Hiermee kon het bestaande pand vanuit constructieve en veiligheidsoverwegingen niet gebruikt worden voor de gewenste invulling.

Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in ge-

bruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht. Een en ander wordt in de aanvraag opgenomen in een aparte paragraaf over duurzaamheid.

Op basis van de checklijst die onderdeel uitmaakt van de 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' van de gemeente Haarlem heeft HBB ontwikkeling de volgende duurzame maatregelen genomen (in deze maatregelen wordt door de gemeente telkens onderscheidt gemaakt tussen de basiskwaliteit (duurzame kwaliteit die minimaal gewenst is) en de streefkwaliteit (kwaliteit die gemeente als ambitie nastreeft)):

Intensief ruimtegebruik

Verdichten

Per ha. worden er meer dan 125 wooneenheden gerealiseerd, hiermee wordt de streefkwaliteit ruimschoots gehaald

Er worden op de locatie meer dan 7 bouwlagen gerealiseerd. De streefkwaliteit wordt hiermee overtroffen.

Meervoudig ruimtegebruik

Het parkeren geschiedt op eigen terrein in een halfverdiepte stallinggarage. De streefkwaliteit wordt gehaald.

De stallinggarage wordt dag en nacht gebruikt. Overdag door de kantoorfunctie (en deels woonfunctie) en 's nacht door de woonfunctie. De basiskwaliteit wordt hiermee gerealiseerd.

Lange levensduur van het plan

Voor de commerciële plint is een gemakkelijke functieverandering mogelijk door de vrije indeelbaarheid van de plattegronden. Hiermee wordt aan de basis kwaliteit voldaan.

Functiemenging

Er is sprake van functiemenging door wonen en werken te combineren waardoor aan de basiskwaliteit wordt voldaan.

Thema water

Voorkomen wateroverlast

In het plan wordt minder dan 15% verharding toegevoegd. Hier staat tegenover dat er groene daken worden gerealiseerd en een binnentuin boven op het dak van de stallinggarage. Door toevoeging van deze zaken worden vertragingmogelijkheden heden gecreëerd voor de afvoer van hemelwaterafvoer. Hierdoor wordt aan de basiskwaliteit voldaan.

Thema natuur

Ecologische natuur in de stad

Er wordt ruimte geboden aan nieuwe bomen. De basiskwaliteit wordt hiermee verkregen.

In de plaats van het huidige parkeerterrein wordt een complete binnentuin ingericht die toegankelijk is voor de bewoners. Hierdoor wordt de basiskwaliteit verkregen.

Aandacht voor ecologische verbindingen

In het plan wordt krijgt natuurontwikkeling een kans middels de binnentuin, hierdoor wordt de basiskwaliteit verkregen.

Thema verkeer

Bevorderen van openbaarvervoer

Het project met relatief hoge dichtheid (woningen/arbeidsplaatsen) ligt nabij een OV halte. De korte reistijden naar respectievelijk het centrum van Haarlem, Heemstede en stations van beide plaatsen zorgen voor een goed alternatief ten opzichte van de auto. Hiermee wordt aan de basiskwaliteit voldaan.

Regulier parkeren

Door de in het project opgenomen stallinggarage zullen minder auto's op straat worden geparkeerd. Tevens wordt er dubbel gebruik gemaakt van de ruimte door in de onderste lagen van het project te parkeren en de daar bovenliggende lagen voor de overige functies te gebruiken. Hiermee wordt aan de basiskwaliteit voldaan.

Thema energie

Verminder het gebruik van energie

Door toepassing van de laatste EPC normen en het stapelen van wooneenheden wordt het gebruik van energie teruggedrongen ten opzicht van een gelijk aantal wooneenheden die allen horizontaal ten opzichte van elkander worden geplaatst. De basiskwaliteit wordt hiermee bereikt.

Thema afvalinzameling

Inzamelpunten

In het project zal gebruik worden gemaakt van een centraal punt voor de afvalinzameling. Hiermee wordt de basiskwaliteit verkregen.

Daar waar mogelijk zal in dit project zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Tevens zal zorgvuldig met de bouwmaterialen worden omgegaan waardoor de streefkwaliiteit wordt verkregen.

5.11 Natuur

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, een zogenaamde quick-scan. Hierna volgen de resultaten van deze quick-scan.

5.11.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

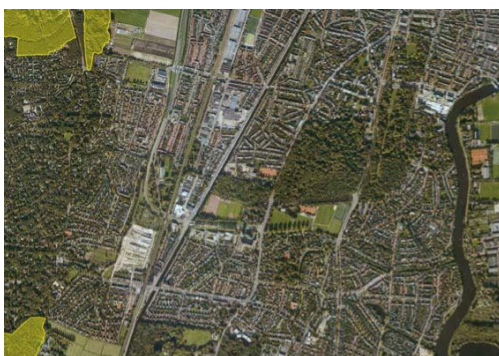
De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor soorten uit tabel 3 moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. De ontheffing kan alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigt en er geen alternatieven voorhanden zijn. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

5.11.2 Onderzoek

Initiatiefnemer heeft een quick-scan ecologie laten uitvoeren. In het navolgende een samenvatting van het rapport⁷.

⁷ Els & Linde, *Quick scan ecologie 'Het Houthof'*, projectnr. 10.059, augustus 2010

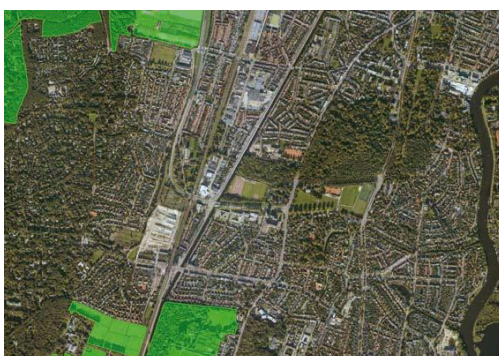
Op behoorlijke afstand van het projectgebied, buiten de bebouwde kom ligt het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. Dit gebied is tevens aangewezen als Beschermde Natuurmonument en valt tevens op het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Ten zuiden en ten westen liggen verschillende gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur. De Haarlemmer Hout en Eindehout vallen buiten deze ecologische hoofdstructuur. Tussen het projectgebied en de beschermde natuurgebieden ligt de bebouwde kom van Haarlem, resp. Heemstede en Aerdenhout. De planontwikkeling heeft geen invloed op het functioneren van de te onderscheiden natuurgebieden.



Ligging t.o.v. Natura 2000 (bron: Els & Linde)



Ligging t.o.v. Nationaal Park (bron: Els & Linde)



Afbeeldingen 9 t/m 11. Ligging to.v. de Ecologische Hoofdstructuur (bron: Els & Linde)

In het projectgebied is geen sprake van ontwikkelde vegetatie, hooguit van enkele fragmenten. De plantsoenen zijn intensief onderhouden waardoor er geen wilde planten aanwezig zijn onder of tussen de struiken. De wegberm langs de Westelijke Randweg is niet specifiek onderzocht: deze valt buiten het projectgebied en zal tijdens de bouw is er geen reden de berm te gebruiken voor opslag e.d.

Er zijn in het bestaande gebouw geen geschikte holten voor vleermuizen of vogels gevonden. De directe omgeving is niet geschikt als jacht- of leefgebied voor vleermuizen of vogels. De kans op beschermde vleermuizen of vogels met een vast verblijfplaats is nihil

Aquatische of amfibische dieren (en planten) zijn niet aanwezig gezien het feit dat er geen oppervlakte water aanwezig is in het projectgebied. Ook voor reptielen of andere beschermde dieren (insecten) is het projectgebied geen geschikte leefomgeving.

Conclusie

Op grond van het onderzoek kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.12 Groenparagraaf

Omdat in het de ontwikkeling van Het Houthof geen ruimte is voor de bestaande bomen dienen deze te worden gekapt. Voor de kapaanvraag moet worden voldaan aan de binnen de gemeente Haarlem uitgevoerde groentoets. HBB Ontwikkeling heeft om die reden een groentoets⁸ laten uitvoeren. Doelstelling is het inzichtelijk maken van de aanwezige bomen in het gebied, het berekenen van de globale boomwaarde voor alle bomen met een stamdiameter op 1,3 meter hoogte > 20 centimeter conform de richtlijnen NVTB 2010. In het navolgende een weergave van ruimtelijk relevante aspecten uit deze toets.

Binnen het projectgebied staan 13 bomen waarvan er 7 een stamdiameter op 1,3 meter hoogte hebben groter dan 20 centimeter. Een aantal van de bomen staat zeer dicht op de bebouwing waardoor deze zich niet kunnen ontwikkelen. Deze bomen zijn soms al fors ingenomen om overlast van de takken te beperken. In sommige gevallen zijn de bomen niet aangeplant maar lijkt het erop dat ze zich spontaan als zaaiing hebben ontwikkeld. In de begeleidingsfase zijn deze onvoldoende onderhouden waardoor eenzijdige bomen zijn ontstaan met een mechanische opbouw.

Het projectgebied wordt in de huidige staat gedomineerd door een kantoorgebouw dat een industriële uitstraling heeft. Aan de voorzijde heeft het gebouw een plantsoen met struiken en zijn enkele bomen aanwezig. De achterzijde van het gebouw wordt gekenmerkt door het parkeerterrein. Ook aan deze zijde van het gebouw staat een enkele (oudere) boom. Ten behoeve van het bouwplan zullen er 13 bomen plaats moeten maken (7 van deze bomen hebben een stamdiameter van meer dan 20 centimeter). Het betreft 9 bomen op gronden van de gemeente Haarlem en 4 bomen op de gronden van het bouwperceel.

De initiatiefnemer heeft een kapvergunning aangevraagd, deze maakt deel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning en zal worden aangevraagd voor de genoemde 13 te kappen bomen. Bij de te verlenen vergunning is een herplantplicht

⁸ Van Jaarsveld/ Van Scherpenzeel, *Groentoets Het Houthof Haarlem*, rapport 10A205 d.d. november 2010

opgelegd waarmee het groen op de locatie gewaarborgd blijft. Alle bomen worden volledig in en rondom het bouwplan, in de openbare ruimte en op het bouwperceel, gecompenseerd. In de openbare ruimte, waarvoor het ontwerp nog gemaakt dient te worden, zullen naast de compensatie van de bomen ook de groenvoorzieningen worden meegenomen.

De uitwerking van de openbare ruimte zal in overleg met de verschillende vakafdelingen van de gemeente Haarlem verder worden uitgewerkt. In het bouwplan zal meer groen terugkomen dan heden op de bestaande locatie aanwezig is. Hierdoor zal er ruimschoots compensatie met de bestaande situatie plaatsvinden waar weinig groen aanwezig is (overgrote deel is bebouwing en verharding). Zo wordt er in het nieuwbouwplan extra aandacht gegeven aan de groenstrook tussen de bestaande en nieuwe woningen door volwassen bomen toe te voegen zodat alle nieuwe bewoners en omwonenden een groen uitzicht krijgen. Ook het binnenterrein zal een groene uitstraling krijgen door een grote verscheidenheid aan lage bodembedekkers in grote plantvakken en de toepassing van volwassen bomen die in boombakken in het kelderdek worden opgenomen

Inmiddels is bekend geworden dat de architect een herplantplan maakt voor op het kelderdek. Dit kelderdek wordt overigens op grond van de gestelde randvoorwaarden reeds groen ingericht.

5.13 Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Facetbestemmingsplan archeologie

De gemeente Haarlem kent het facetbestemmingsplan archeologie. Dit is noodzakelijk om dat Wettelijk gezien alle bestemmingsplannen die vóór 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd aangepast dienen te worden om rekening te houden met archeologische waarden in de bodem.

Volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt de ontwikkelingslocatie in een gebied met het kenmerk Categorie 3. Gezien de aard van de archeologische waar-

den binnen deze categorie geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is. Voorafgaand dient aangetoond te worden wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling door middel van een archeologisch rapport

5.13.1 Bureauonderzoek

De initiatiefnemer heeft een bureauonderzoek⁹ uit laten voeren om de eventuele archeologische waarden in beeld te krijgen. Het onderzoek is terug vinden in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het navolgende volgt een samenvatting.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het projectgebied binnen een gebied van archeologische waarde valt. Vanuit landschappelijk oogpunt gezien ligt de locatie op een strandwal waarop zich vermoedelijk een enkeerdgrond heeft ontwikkeld. Voor zover bekend is gebleken dat tot 1981 het projectgebied onbebouwd is gebleven. De huidige bebouwing dateert uit de periode 1981 en 1989. Dit gebouw is onderkeldert en heeft de bodem verstoord tot 4,20 m-mv.

Voor de onderzoekslocatie geldt op grond van de IKAW een hoge verwachtingswaarde. Een booronderzoek zal moeten uitwijzen of de oorspronkelijke bodemopbouw tijdens de bouw van de huidige gebouwen zodanig is verstoord dat er geen kans meer is op het aantreffen van archeologische vondstlagen. Er kunnen sporen van bewoning worden verwacht die dateren vanaf het laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Deze sporen zijn volgens het onderzoek met name te verwachten ter plaatse van de onbebouwde delen.

⁹ Mug Ingenieursbureau, *Archeologisch bureauonderzoek Het Houthof, Claus Sluterweg 125 te Haarlem, gemeente Haarlem (NJH)*, projectnr. 91044710 d.d. 1 december 2010

Conclusie en aanbeveling

Uit het bureauonderzoek volgt de aanbeveling om een inventariserend archeologisch booronderzoek uit te laten voeren op het momenteel onbebouwde deel. Uit het onderzoek zal duidelijk moeten worden in hoeverre er sprake is van een duidelijke strandwal met mogelijke enkeerdgrond op de locatie en hoe groot de trefkans op archeologische resten is.

5.13.2 Booronderzoek

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is een booronderzoek¹⁰ uitgevoerd (dit onderzoek is nu nog een concept). Uit het booronderzoek blijkt dat de top van de bodem van de planlocatie bestaat uit opgebrachte grond waarin een bouwvoor te onderscheiden is. Hieronder ligt een egaal humeus pakket dat uit de voormalige bovengrond bestaat en vanwege de dikte als esgrond is geïnterpreteerd (dikker dan 50 cm). Deze bodemlaag blijkt recent verstoord te zijn gezien de aanwezigheid van recent puin en spaanplaat in de zeefmonsters. De top van de strandwal is verstoord. Het oude leefniveau op de strandwal is vermoedelijk opgenomen in de afdekkende humeuze bodemlaag. In de strandwal is in de boringen 5 en 6 zelfs recent bouwpuin gevonden. De overige monsters van de strandwal bevatten geen archeologische indicatoren.

5.13.3 Conclusie

Op grond van het booronderzoek wordt aanbevolen de projectlocatie vrij te geven. Dit betekent dat archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Mocht men tijdens de uitvoering van de toekomstige werkzaamheden alsnog op archeologische resten stuiten dan dient de bevoegde overheid, de gemeente Haarlem, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

5.14 Verkeer en parkeren

De initiatiefnemer heeft een onderzoek laten uitvoeren om het effect van de ontwikkeling op parkeren en inzichtelijk te maken. In het navolgende volgt een samenvatting plus conclusie van het onderzoek¹¹.

Parkeren volgens beleid gemeente Haarlem

Bij de ontwikkeling hoort de realisatie van een halfverdiepte stallinggarage. Hierin worden 149 parkeerplaatsen gerealiseerd.

¹⁰ Mug Ingenieursbureau, *Archeologisch booronderzoek Het Houthof, Claus Sluterweg 125 te Haarlem, gemeente Haarlem (NJH)*, projectnr. 92099810 d.d. 1 december 2010

¹¹ DHV, *Verkeerskundige effecten*, MO-AF20100962, 28 januari 2011

In het onderzoek is een parkeerbalans opgemaakt voor de toekomstige situatie, hier is uitgegaan van de normen die de gemeente Haarlem stelt aan parkeren. Hieruit blijkt dat de grootste parkeerbehoefte zich overdag voordoet. De conclusie luidt dan ook dat er in het plan voldoende parkeercapaciteit aanwezig is.

Verkeer

Doordat met de herontwikkeling er sprake is van wijzigingen in functies en oppervlakten wijzigt de hoeveelheid verkeer van en naar Het Houthof. Er is in het onderzoek bepaald wat de verkeersgeneratie per etmaal is voor de huidige en toekomstige situatie.

De geplande ontwikkelingen zorgen voor een toename van 76 verkeersbewegingen per gemiddeld werkdag/etmaal. Relatief gezien betekent dit een redelijke toename (15%), maar in absolute aantallen gaat het om een geringe toename. Om een inschatting te kunnen geven van de effecten op de verkeersafwikkeling zijn spitsintensiteiten benodigd.

Uit het onderzoek blijkt dat er per saldo een toename is van 3 tot 7 motorvoertuigen per spitsuur tussen de huidige en toekomstige situatie. Dit is een zeer geringe toename. Er is wel een omslag te zien in de aankomsten en vertrekken per spitsperiode. De toevoeging van woningen zorgt voor meer vertrekken in de ochtendspits en aankomsten in de avondspits dan voorheen.

Verkeersafwikkeling en verkeersdruk

Het kruispunt Claus Sluterweg – Wagenweg is de meest voor de hand liggende ontsluiting voor verkeer van en naar Het Houthof. Het kruispunt kent echter enkele beperkingen. De middenberm is ter hoogte van het kruispunt doorgetrokken, wat betekent dat de Sluterweg niet bereikbaar is vanaf de oostelijke rijbaan. Het is onbekend hoe verkeer uit zuidelijke richting naar Het Houthof rijdt en/of hoe verkeer vanaf Het Houthof in noordelijke richting haar weg vindt. Een mogelijkheid is dat het verkeer op de kruispunten Westelijke Randweg – Wagenweg of Herenweg – Zandvoortselaan een 180° draaibeweging maakt. Meest voor de hand liggend is echter een route via de Zandvoorter Allee door de wijk.

In het onderzoek is ook gekeken naar de verkeersdruk in de wijk. Blijkens het onderzoek genereert Het Houthof in de huidige situatie ca. 510 verkeersbewegingen (motorvoertuigen per etmaal). Het Houthof is in de huidige situatie voor ongeveer 50% in gebruik waardoor de maximale verkeersdruk kan oplopen tot 3.200 verkeersbewegingen, zo stelt het onderzoek.

Er zijn vuistregels opgesteld voor intensiteiten waarbij een functie van een weg redelijkerwijs tot zijn recht kan komen. Volgens het onderzoek is de verkeersdruk op de Zandvoorter Allee (de erftoegangsweg) acceptabel in de huidige situatie. Het

rapport gaat hierna in op de toekomstige situatie, na realisatie van Het Houthof is er sprake van een toename van ca. 75 verkeersbewegingen. Hiermee is er sprake van een maximale totale verkeersdruk van ca. 3.550 verkeersbewegingen. Uit het onderzoek blijkt dat er weliswaar sprake is van een toename van de intensiteit op de Zandvoorter Allee, doch dat de verkeersdruk nog steeds acceptabel is.

Verkeersveiligheid

Blijkens het onderzoek is het belangrijk dat de aansluiting van Het Houthof op de openbare weg op een verkeersveilige manier wordt vormgegeven. Ten aanzien van de inrit is belangrijk dat auto's die de stallinggarage uitrijden goed zicht hebben. De initiatiefnemers willen spiegels plaatsen zodat uitrijdend verkeer meer zicht krijgt op de Claus Sluterweg. Aandachtspunt is dat het voetgangers onmogelijk gemaakt moet worden om strak langs de gevel te lopen. Dit voorkomt dat voetgangers pas op het laatste moment in het zicht van automobilisten komen. De initiatiefnemer heeft plannen om ter hoogte van de uitrit paaltjes te plaatsen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er is als gevolg van de ontwikkeling slechts sprake van een geringe toename in verkeersbewegingen. Bij de inrichting van het gebied en aansluiting op de Claus Sluterweg zijn er een aantal aandachtspunten die ter hand zullen worden genomen.

Naar aanleiding van overleg met de afdeling OGV van de gemeente Haarlem is besloten een aantal maatregelen te nemen met betrekking tot de verkeersveiligheid. Ter plaatse van de in- uitrit zal in het ontwerp, door middel van paaltjes er voor gezorgd worden dat mensen ter plaatse van de uitrit niet langs de gevel kunnen lopen. Hierdoor worden automobilisten die vanuit de stallinggarage komen niet verrast kunnen worden) Het trottoir ter plaatse van de inrit zal minimaal 2 meter breed zijn.

5.15 Privacy en bezonning

Privacy

Bij het ontwerp van het Houthof is nadrukkelijk rekening gehouden met de directe (woon)omgeving waar het gaat om privacy. Overdag is er feitelijk geen verandering omdat (toen het kantoorgebouw nog volledig in gebruik was) mensen van het kantoorgebouw reeds zicht hadden op de omringende woningen. Nu er in het nieuwe gebouw naast commerciële voorzieningen ook woningen worden gerealiseerd wordt het gebouw ook na kantooruren en in het weekend gebruikt.

Er is veel rekening gehouden met de privacy van de omwonenden bij het ontwerpen van het gebouw en de situering daarvan. Men heeft er bewust voor gekozen het pand op zo'n groot mogelijke afstand van de omringende bebouwing te situeren

binnen de mogelijkheden van een gebouw met een hoge bebouwingsgraad. Uiteindelijk wordt door de situering van het gebouw zoveel mogelijk voorkomen dat omwonenden zich in hun privacy voelen aangetast

Bezonnig

De bestaande gebouwen zijn lager dan de nieuwe multifunctionele gebouwen die worden gerealiseerd. Het middelste gebouw van de drie nieuwe is het hoogste en vergelijkbaar met het bestaande pand ten westen van de nieuwbouw. De twee flankerende panden zijn vergelijk qua hoogte met de bebouwing ten zuiden van de nieuwbouw. Door zoveel mogelijk aan te sluiten op deze hoogtes is rekening gehouden met de bezonnig en schaduwwerking van de nieuwbouw.

De zon gaat in het oosten op en zal een schaduwwerking hebben over het westelijke bestaande gebouw. Gedurende de dag zal de schaduwwerking met name gericht zijn op de Westelijke Randweg, dit betekent dat de omringende bebouwing hier geen last van heeft. En bij zonsondergang zal de schaduwwerking van de nieuwbouw zich richten op de Herenweg, de omringende bebouwing heeft hier dan ook geen last van.

Er wordt een nadere bezonnigstudie uitgevoerd, deze studie zal onderdeel gaan uitmaken van de tekeningenset behorende bij de bouwaanvraag.

6. PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

6.1 De procedure

Voorheen was het afwijken van het geldende bestemmingsplan geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is echter de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden waarmee de planologische afwijkingmogelijkheden voortaan in de Wabo staan.

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 BRO is aan de volgende instanties om een reactie gevraagd: het Hoogheemraadschap Rijnland, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Heemstede. Nu het plan niet behoort tot het type plannen waarover ingevolge het schrijven van 14 juni 2010 van de VROM-Inspectie (aan alle gemeentes) verplicht overleg met de VROM-inspectie nodig is, was het niet noodzakelijk dit plan voor te leggen aan de VROM-inspectie.

De reacties van deze partijen zullen worden opgenomen in de nota ontwerp-omgevingsvergunning en kunnen aanleiding geven om de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen.

6.2.2 Participatie

De initiatiefnemer heeft in de tweede helft van 2010 een drietal participatieavonden georganiseerd. Deze avonden hadden als doel de buurt te betrekken bij het ontwikkelingstraject. De eerste avond heeft initiatiefnemer haar ideeën aan de buurt ken-

baar gemaakt, en hoe zij de locatie wilde gaan invullen. Gedurende deze avond is uitgebreid over de ontwikkeling met de bewoners gesproken. In de twee daaropvolgende avonden is de voortgang van het traject met de omwonenden besproken, steeds met het uitgangspunt hen te laten meedenken. Ook hebben de bewoners de gelegenheid gehad een digitale enquête in te vullen welke de bewoners van de Kinheim flat ook schriftelijk hebben kunnen invullen. De input van de bewoners is verwerkt en meegenomen in het ontwerp.

6.2.3 Inspraak

In de gemeente Haarlem bestaat de inspraak bij toepassing van de 3.4 Awb procedure uit de officiële inspraakronde met zienswijzen. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Van de ter inzage legging zal melding worden gemaakt in de Stadskrant, de lokale Heemstedste krant en de Staatscourant. De stukken worden zowel analoog (bij de Publieksdienst) als digitaal (ruimtelijkeplannen.nl) ter beschikking gesteld gedurende de termijn van ter inzage legging. Indien daar aanleiding toe bestaat, kan een hoorzitting georganiseerd worden. De ingediende zienswijzen worden opgenomen in een zienswijzenota bij het uiteindelijke besluit. De zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het wijzigen van het (ontwerp)besluit en/of de ruimtelijke onderbouwning.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

6.3.1 Kostenverhaal

Voorliggend project voorziet in de bouw van 91 woningen, maximaal 1.500 m² aan commerciële ruimten met halfverdiepte stallinggarage en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld (artikel 6.2.1 Bro). In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologisch besluit, geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

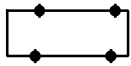
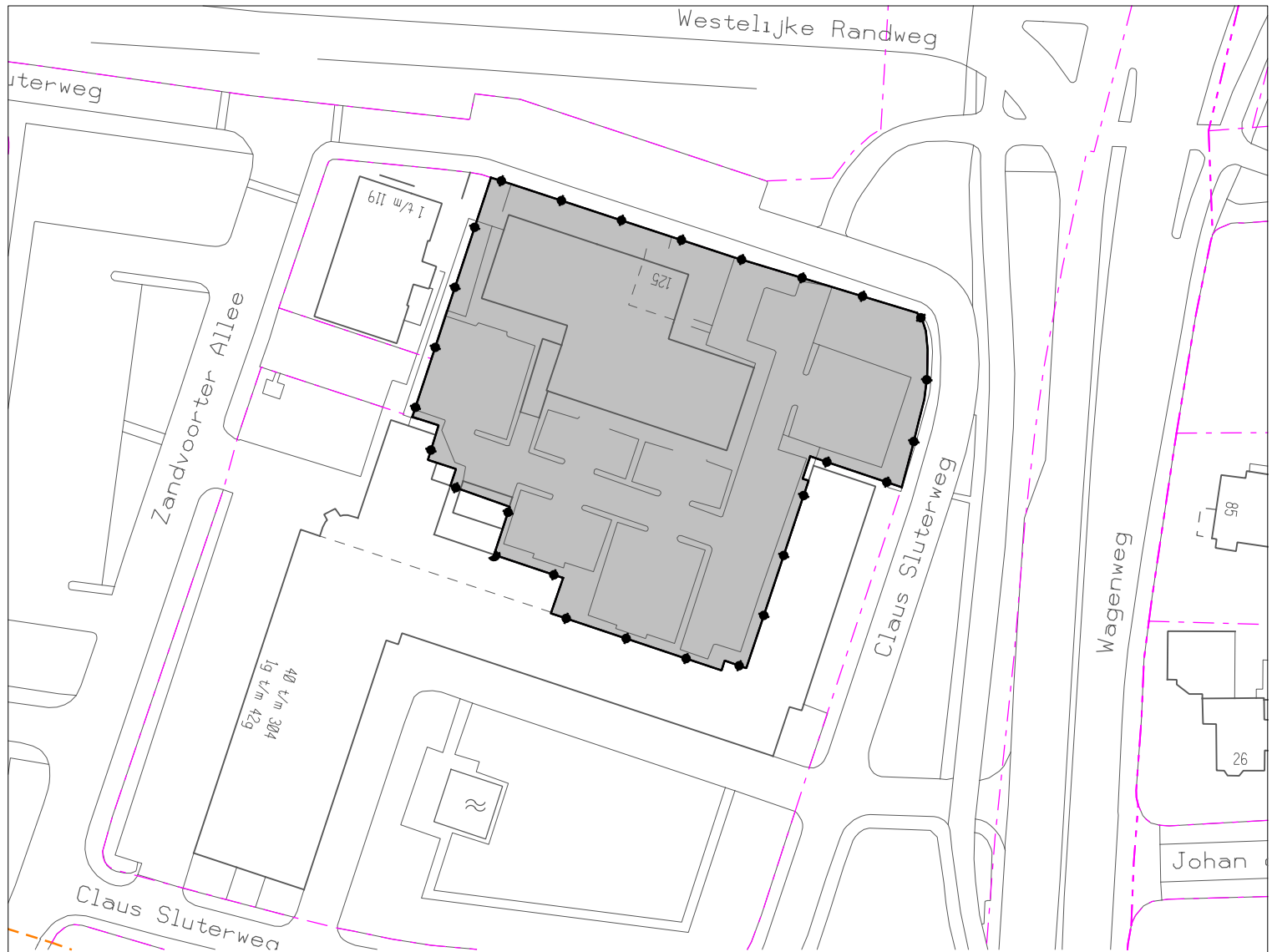
Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie is de afspraak dat de gemeente met HBB een (anterieure) exploitatieovereenkomst zal afsluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. In de exploita-

tieovereenkomst is tevens een tijdvak dan wel fasering bepaald en zijn nadere eisen en regels opgenomen ten aanzien van de uitwerking. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

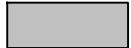
Errata Ruimtelijke onderbouwing 'Het Houthof', te Haarlem

BRO, Versie 31 mei 2011, rapportnr 211X04348.059670_4

- pagina 23: 'sociaal maatschappelijk' moet zijn 'sociale koop/huur'
- pagina 24: '230.000 euro' moet zijn '209.000 euro'
- pagina 47: 'het betreft 9 bomen op gronden van de gemeente Haarlem en 4 bomen op de gronden van het bouwperceel' moet zijn 'het betreft 13 bomen op eigen grond en 1 op een aangrenzend perceel'



Besluitgrens "Omgevingsvergunning Het Houthof"

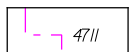


Besluitvlak

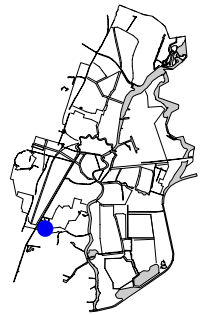
Topografie



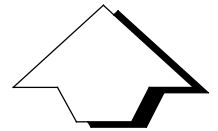
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



Beleg van het ondergrondse terrein
de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Het Houthof



Haarlem

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

datum :	31-01-2011	projectleider :	A.K.	IMRO-idn : NL.IMRO.0392.OV4080001-0001
schaal :	1 : 1000	getekend :	M.H.	
formaat :	A4	gecontroleerd :	E.L.	
IMRO-norm :	2008			

ZIENSWIJZENNOTA

OMGEVINGSVERGUNNING ‘HET HOUTHOF’

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

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

Inhoudsopgave zienswijzennota omgevingsvergunning ‘Het Houthof’

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

1. Inleiding

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

Leeswijzer

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

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

1.1 Verloop van de vergunningsprocedure tot nu toe

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

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

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

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

1.2 Overzicht ingediende zienswijzen

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

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

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

Overzicht ingediende zienswijzen

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

1.3 Het vervolg van de procedure

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

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

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

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

2. Zienswijzen

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

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

2.1 Algemeen

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

2.1.1 Vaststelling ruimtelijke randvoorwaarden en de omgevingsvergunningsprocedure

Voorgeschiedenis

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

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

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

Inspraak

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

Wabo-projectbesluit en (postzegel)bestemmingsplan

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

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

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

2.1.2 Het verkeer in de wijk en het bouwplan

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

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

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

2.1.3 De situatie tussen Het Houthof en de Serviceflat Kinheim

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

De Serviceflat Kinheim

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

Erfdienstbaarheden tussen Kinheim en de Claus Sluterweg 125

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

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

Gelet op het bovenstaande is het bouwplan in overeenstemming met deze erf dienstbaarheden.

Uitzicht

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

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

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

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

Bezonning en daglichttoetreding.

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

Vluchtgang (de 'goot')

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

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

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

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

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

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

Bereikbaarheid Kinheim voor de hulpdiensten

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

De vetput

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

Het Lianderhuisje

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

Het onderhoud/bewassing van de ramen van Kinheim

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

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

2.2 Zienswijze nr. 1

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Zienswijze nr 2

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

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

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

Conclusie

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

2.4 Zienswijze nr. 3

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

Conclusie

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

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

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

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

2.5 Zienswijze nr. 4

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

Conclusie

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

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

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

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

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

2.6 Zienswijze nr. 5

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

Conclusie

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

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

2.7 Zienswijze nr. 6

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

Reactie

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

Reactie

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

Conclusie

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

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

2.8 Zienswijze nr. 7

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven in

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

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

Reactie

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

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

Reactie

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

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

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

Conclusie

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

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

2.9 Zienswijze nr. 8

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

Reactie

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

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

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

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

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

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

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

Reactie

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

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

reactie

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

Conclusie

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

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

2.10 Zienswijze nr. 9

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

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

Reactie

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

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

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

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

Reactie

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

Conclusie

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

Bijlagen

1. Positie bebouwing Het Houthof – Serviceflat Kinheim – Elanflat

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

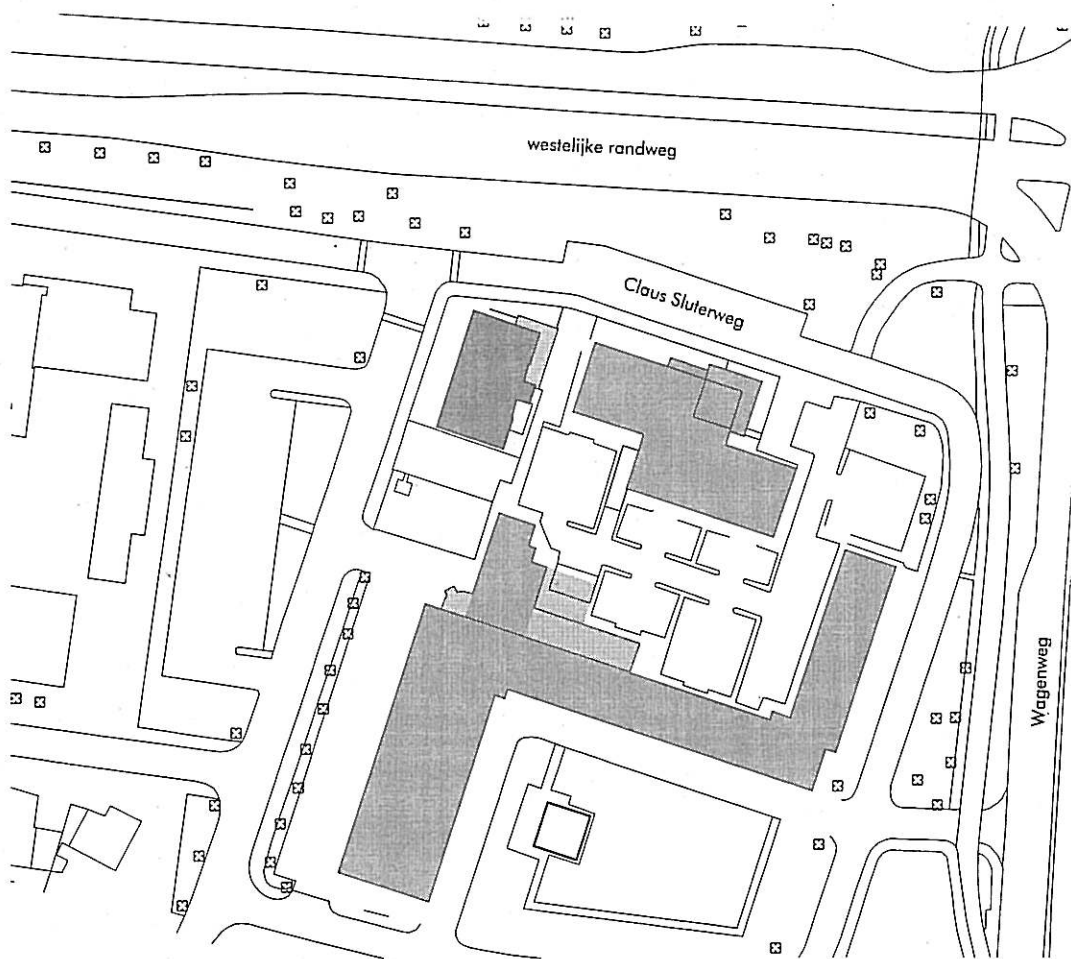
2. Situatie achterterrein Het Houthof t.o.v. Serviceflat Kinheim

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

HUDIGDE SITUATIE

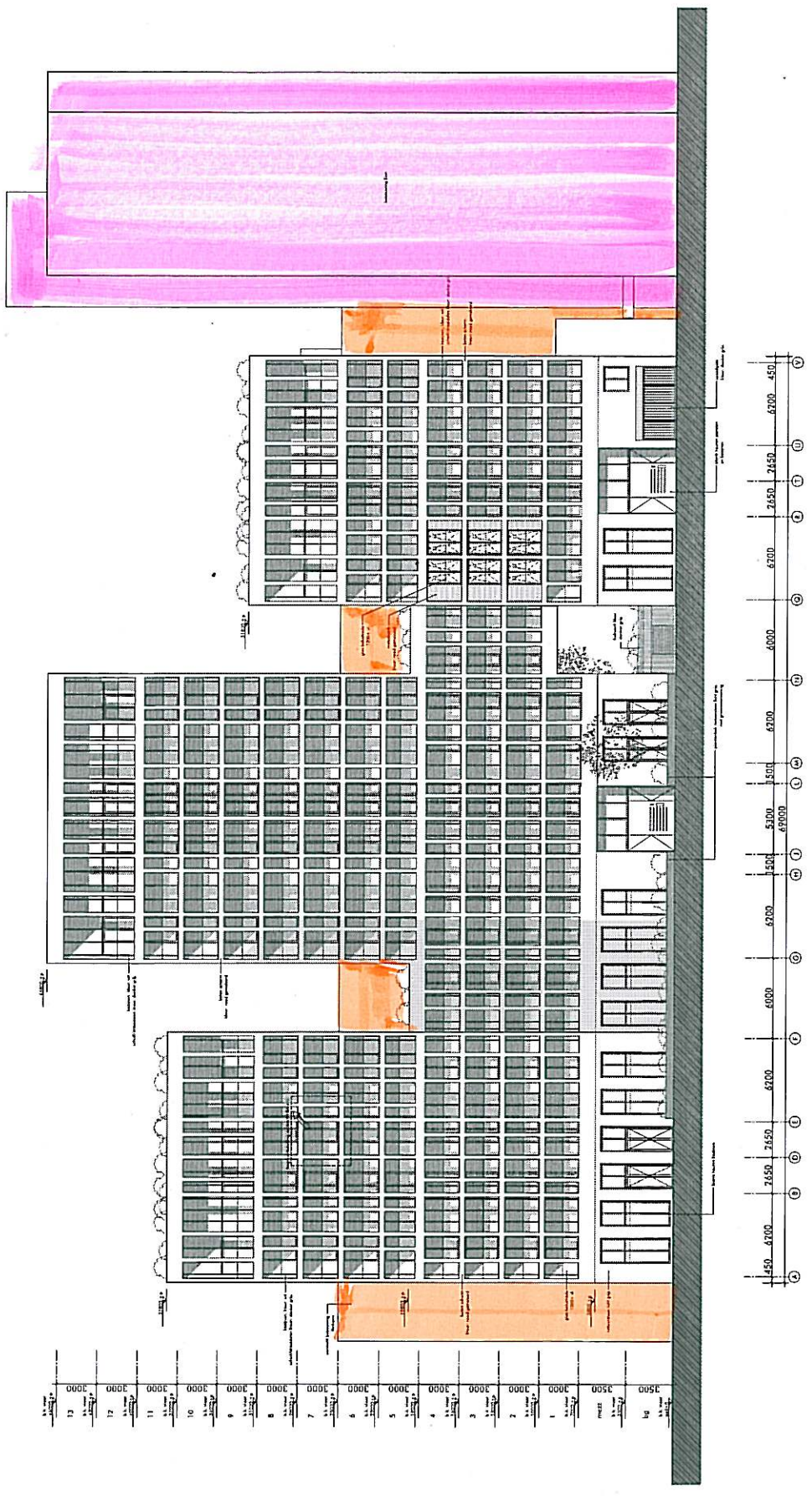
positie gebouwen I

12



TOEKOMSTIGE SITUATIE





13	3000
12	3000
11	3000
10	3000
9	3000
8	3000
7	3000
6	3000
5	3000
4	3000
3	3000
2	3000
1	3000
13000	3500
12000	3500
11000	3500
10000	3500
9000	3500
8000	3500
7000	3500
6000	3500
5000	3500
4000	3500
3000	3500
2000	3500
1000	3500


Woningen, bedrijfsruimten en parkeren
het hoofdgebouw
niveau
noordgevel


DAM & PARTNERS ARCHITECTEN

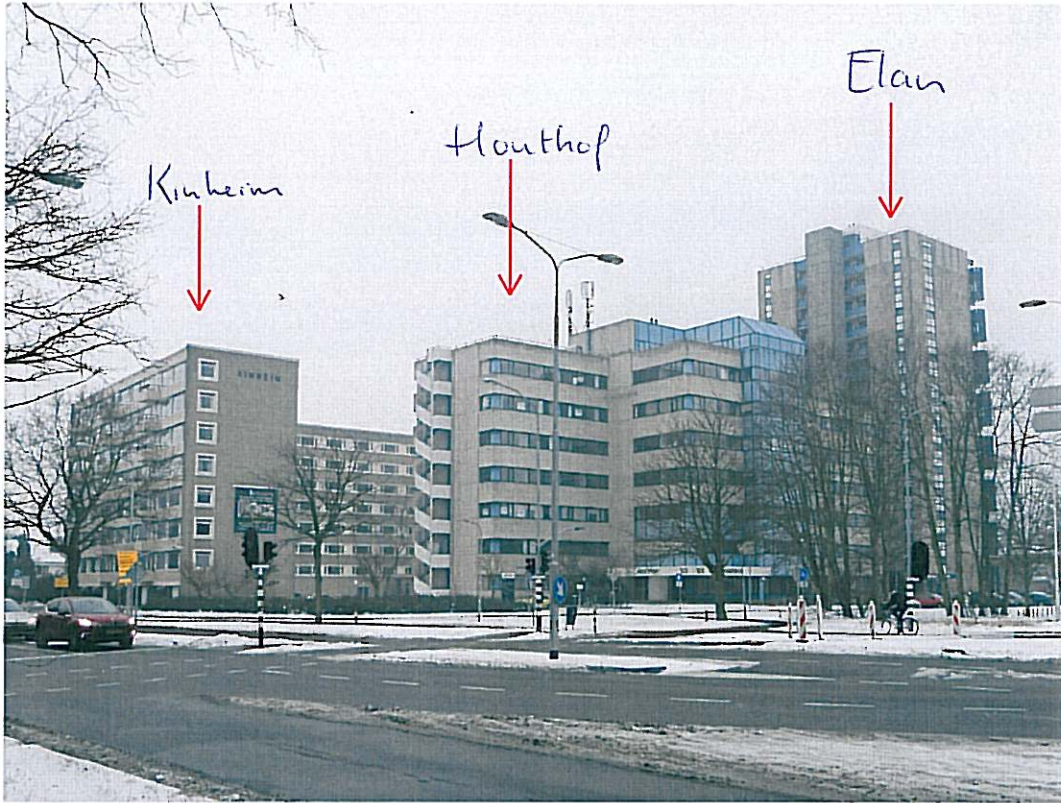
NWSH BA 2.01

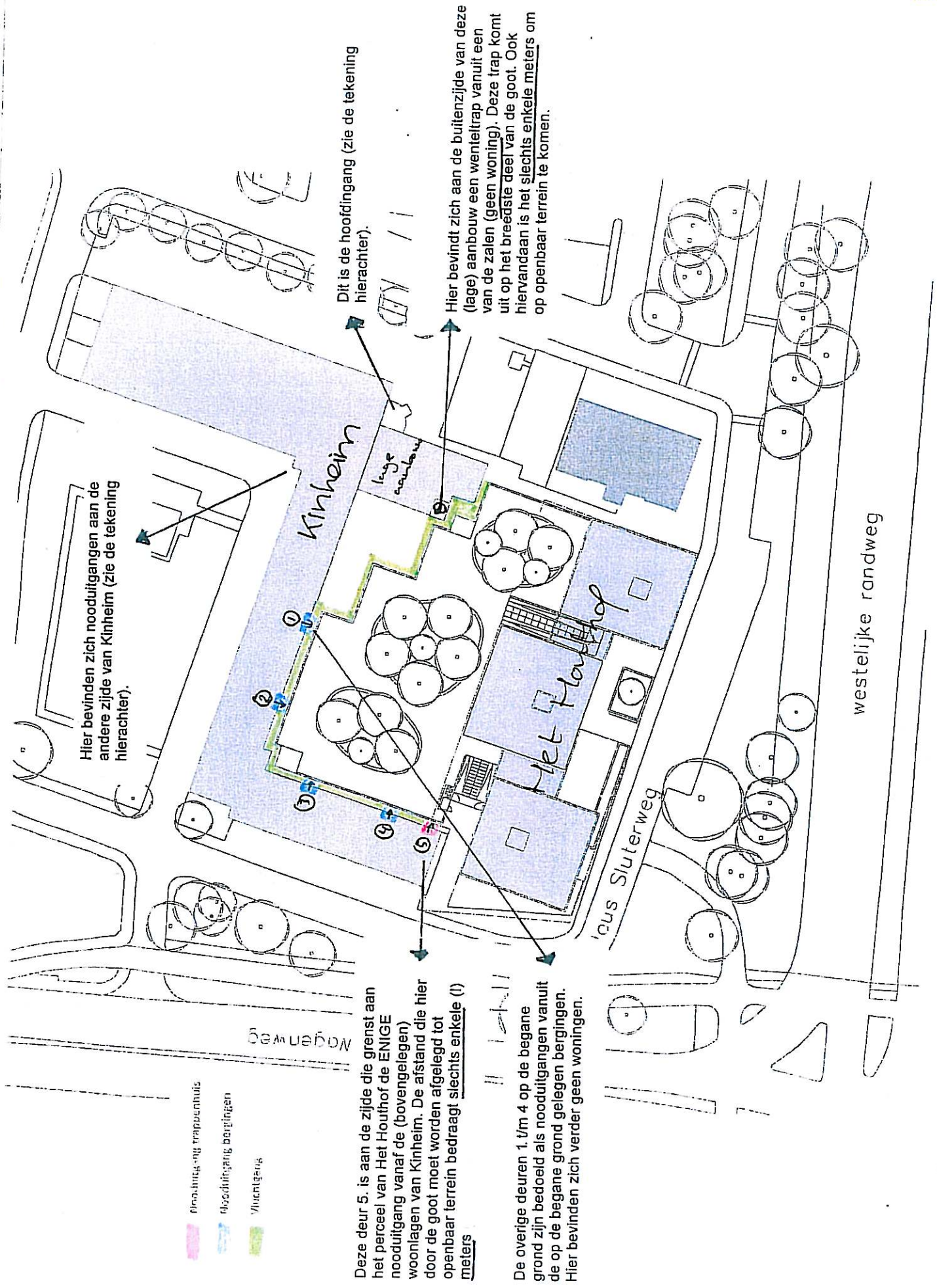
aanvraag bouwvergunning

1700
1700
1700
1700

 Kinheim

 Elan-flat





Hier bevinden zich nooduitgangen aan de andere zijde van Kinheim (zie de tekening hierachter).

Dit is de hoofdingang (zie de tekening hierachter).

Hier bevindt zich aan de buitenzijde van deze (lage) aanbouw een wenteltrap vanuit een van de zalen (geen woning). Deze trap komt uit op het breedste deel van de goot. Ook hiervandaan is het slechts enkele meters om op openbaar terrein te komen.

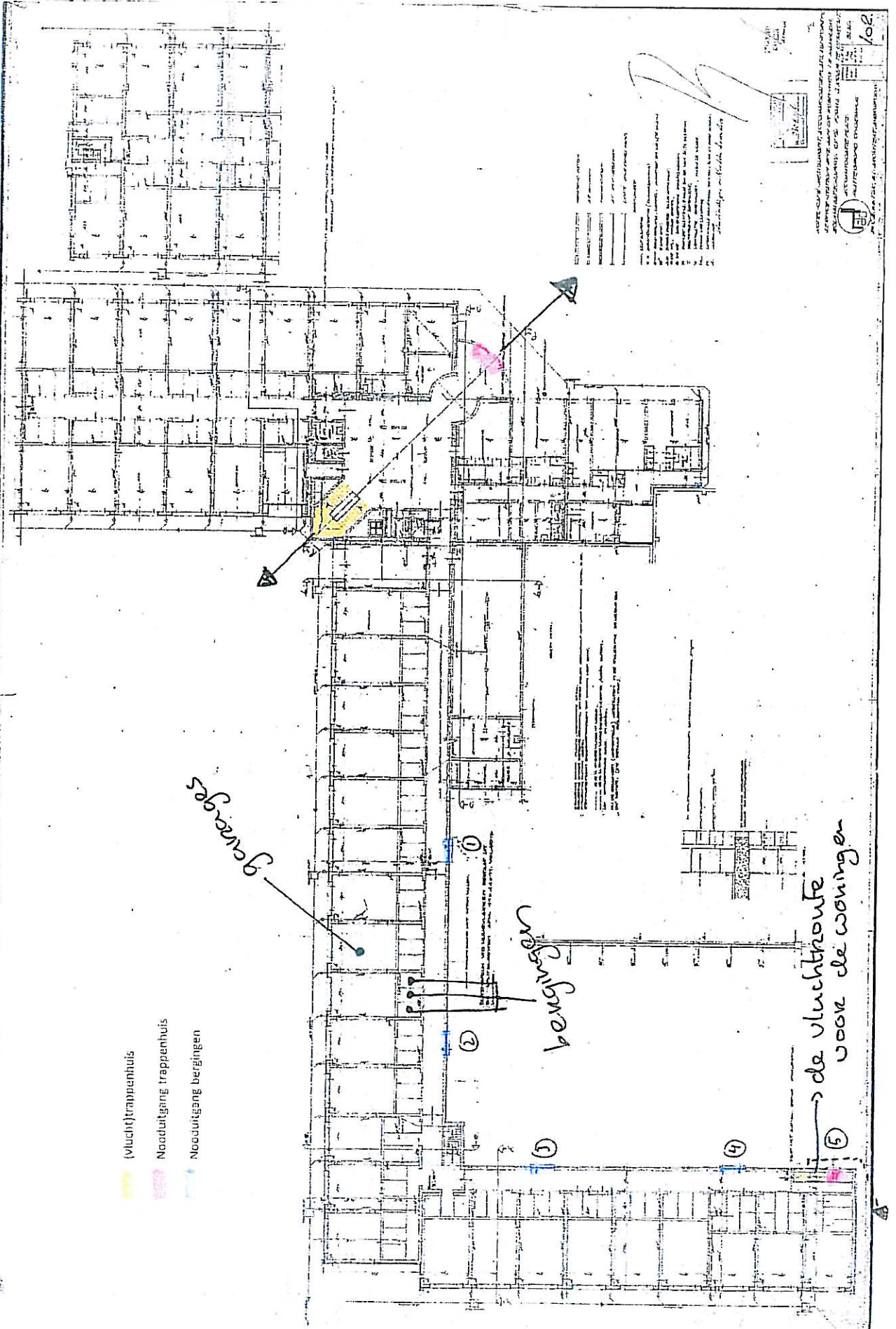
Deze deur 5. is aan de zijde die grenst aan het perceel van Het Houthof de ENIGE nooduitgang vanaf de (bovengelige) woonlagen van Kinheim. De afstand die hier door de goot moet worden afgelegd tot openbaar terrein bedraagt slechts enkele (1) meters.

De overige deuren 1 t/m 4 op de begane grond zijn bedoeld als nooduitgangen vanuit de op de begane grond gelegen bergingen. Hier bevinden zich verder geen woningen.

westelijke randweg

- Algemeentrappezuuis
- Nooduitgang bergingen
- Vluchtgang

Bouwtekening Kinheim
(aangeruigd en verkleerd)





nooduitgang trappenhuis

nooduitgangen bergingen



nooduitgang keuken

noodwenteltrap vanuit zaal

Raadsstuk

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

Reg.nummer: VVH/OV/2012/33134

1. Inleiding

Achtergrond

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

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

Wabo-procedure

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

Bevoegdheden college en raad

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

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (zienswijzen)

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

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

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

Afgeven definitieve ‘verklaring van geen bedenkingen’

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

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

2. Voorstel aan de raad

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

3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

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

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

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

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

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

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

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

Rijk en provincie

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Kanttekeningen

1.1 In de wijk ervaart men een verkeersprobleem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Financiële consequenties.

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

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

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

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

7. Uitvoering

Omgevingsvergunning

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

Bekendmaking

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

Ter inzage legging

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

7. Bijlagen

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

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

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

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

De griffier

De voorzitter

Kort verslag

Datum raadsvergadering 16 mei 2012

1. Vragenuur

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

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

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

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

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

2. Vaststelling van de agenda

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

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

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

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

3. Vaststelling ontwerpnotulen van de vergadering van

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

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

Na wijzigingen vastgesteld.

- donderdag 19 april 2012

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

4. Ingekomen stukken

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

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

5. Benoemingen

De benoemingen hebben plaatsgevonden

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

6. Benoeming externe leden Rekenkamercommissie (2012/189419)

Besluit: conform

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

(2012/191369)

Besluit: conform

8. Verkoop & herontwikkeling de Brinkmann

(2012/117120)

Besluit: conform

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

Fractie Actiepartij stemt tegen het voorstel.

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

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

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

(2012/33134)

Besluit: conform

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

10. Regionaal risicoprofiel Veiligheidsregio Kennemerland

(2012/151928)

Besluit: conform

10.1 Amendement Badwater en het Huisje bij het Schuurtje

Amendement ingediend door de fracties Actiepartij en CDA wordt verworpen.

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

11. Kredietaanvraag gemeentelijke huisvesting

(2012/146188)

Besluit: conform.

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

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

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

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

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

12. Strategische visie sportaccommodaties

(2011/430082)

Besluit: conform

12.1 Amendement Sportbudget nog niet vastgezet

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

13 Motie Veiliger Verspronckweg

De motie ingediend door de fractie Actiepartij wordt verworpen.

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

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

14 Motie Markt Niet Verkassen voor de Terrassen

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

De fracties Actiepartij en OPH stemmen voor de motie.

De fractie SP geeft een stemverklaring

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



GROENLINKS
HAARLEM

Amendement 'Sportbudget (nog) niet vastgezet'

De gemeenteraad van Haarlem, in vergadering bijeen op 16 mei 2012,

Constateerende dat

- In het Strategische visie sportaccommodaties 2012-2016 gesteld wordt dat 'de beschikbare budgetten kaderstellend zijn' en dat keuzes gemaakt moeten worden om 'binnen de beschikbare financiële middelen te blijven'.

Overwegende dat

- Na vaststelling van de strategische visie een uitvoeringsplan volgt, waarbij in de financiële paragraaf meer zicht komt op het benodigde budget,
- De vaststelling van budgetten doorgaans plaatsvindt bij begrotingen en kadernota's,
- Het niet gebruikelijk is om in strategische visies cq. beleidskaders het budget in te kaderen,
- Het nog niet geheel duidelijk is hoeveel geld voor sport beschikbaar komt vanuit de BTW-teruggave.

Besluit

De 'Financiële paragraaf' (p. 2 Raadsbesluit) als volgt vast te stellen:

Na vaststelling van de strategisch visie volgt bij het uitvoeringsplan een financiële paragraaf. In het uitvoeringsplan wordt rekening gehouden met de financiële positie van de gemeente Haarlem.

Hiermee vervalt te toevoeging:

waarbij de op dat moment beschikbare budgetten kaderstellend zijn en er, indien nodig, bestuurlijke keuzes in het uitvoeringsplan gemaakt moeten worden (om binnen de beschikbare financiële middelen te blijven).

En gaat over tot de orde van de dag.

D66
PvdA

C. J. Schriama
Haarlem Plus

AP

SP
A. Azannay
CDA