

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 7 mei 2012
Ons kenmerk VVH//2012/183089
Contactpersoon mevr. A.G. Kamphuis / dhr. G. Korten
Doorkiesnummer 0235115072 / 023 5115251
E-mail akamphuis@haarlem.nl
Bijlage(n) 1
Onderwerp Het Houthof, Claus Sluterweg 125

Geachte leden,

In de commissievergadering van 15 maart 2012 is gesproken over het raadsstuk inzake de afgifte van een 'Verklaring Van Geen Bedenkingen' ten behoeve van de omgevingsvergunning voor 'Het Houthof' (Claus Sluterweg 125). Tijdens de inspreekmogelijkheid heeft de aanvrager (HBB) aangegeven dat zij na overleg met Kinheim, bereidt is de halfverdiepte parkeerlaag uit te voeren als parkeerterrein op maaiveld. Kinheim heeft aangegeven daar positief tegenover te staan.

In verband hiermee heb ik met u afgesproken de behandeling van het raadsstuk over de verklaring uit te stellen, om eerst inzicht te krijgen in de volgende zaken:

1. de consequenties van het maken van een parkeerterrein op maaiveldniveau in plaats van een halfverdiepte parkeerlaag;
2. de mogelijkheid van het inzetten van de kostenbesparing van de planwijziging voor het verplaatsen cq. verkleinen van het bouwplan in verband met het uitzicht van de Serviceflat Kinheim;
3. de vraag of de VVE van de Serviceflat Kinheim akkoord is met deze wijziging(en) en in ruil daarvoor bereidt is haar overige bezwaren tegen het bouwplan te laten vallen;
4. de vraag of Elan Wonen akkoord is met de wijziging(en).

Verder heb ik met u afgesproken dat als het een goed voorstel blijkt te zijn en alle betrokken partijen instemmen met een eventueel gewijzigd voorstel, wij een aangepast plan naar de raad zenden. Als aan één of meerdere van de voorwaarden niet voldaan wordt, dan wordt het oorspronkelijke ingediende plan naar de raad gezonden.

In de bijlage bij deze brief ga ik nader in op de antwoorden op bovenstaande punten. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:



Haarlem

2

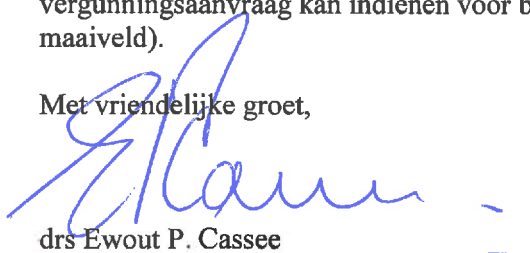
- Stedenbouw: het voorstel is een afwijking van twee door de raad eerder vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden, nl. maximaal halfverdiept parkeren en een 70% groene invulling van het binnenterrein (tuin). Het voorstel leidt vanuit stedenbouwkundig oogpunt tot een verslechtering qua toekomstbestendigheid en de uitstraling van het binnenterrein.
- Verkeer/parkeren: het voorstel brengt geen verandering in parkeerbehoefte of het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het voorstel wijkt af van de parkeernorm (2 plaatsen tekort). Een gewijzigde toerit naar het parkeerterrein op maaiveld moet goed gecommuniceerd worden met de buurt, zeker gelet op het feit dat de verkeersafwikkeling in het voortraject in de wijk een gevoelig onderwerp was.
- Proceduureel: het voorstel kan niet gezien worden als een 'ondergeschikte wijziging' en kan daarom niet meegenomen worden als wijziging in de lopende procedure. Mocht HBB de wijziging willen doorzetten, dan moet daarvoor een aparte vergunningsprocedure gevolgd worden, inclusief de daarbij behorende inspraak.
- Reactie HBB: HBB is bereidt de halfverdiepte parkeerlaag op maaiveldniveau uit te voeren; HBB ziet geen mogelijkheid om een eventuele kostenbesparing in te zetten voor het verkleinen van het volume (of verplaatsen) van het nieuwe gebouw.
- Reactie VVE Kinheim: uit een schriftelijke raadpleging onder de leden blijkt dat een meerderheid voorstander is van het voorstel voor het parkeerterrein op maaiveldniveau; de VVE zal, indien het voorstel zo wordt uitgevoerd, geen procedure voeren tegen de bouw. De VVE wijst er wel op dat zij niet kunnen voorkomen dat individuele leden eventueel toch een beroepsprocedure voeren.
- Reactie Elan Wonen: Elan geeft aan niet gelukkig te zijn met het voorstel en dat het niet op hun instemming hoeft te rekenen. Het voorstel betekent een hele grote beperking van de kwaliteit van het terrein en het uitzicht. Elan verzet zich er ook tegen dat de toerit naar het parkeerterrein langs de plint van de Elan flat komt te lopen.

Op grond van het bovenstaande is mijn conclusie dat er niet aan alle voorwaarden wordt voldaan en dat er te veel haken en ogen aan het wijzigingsvoorstel zitten om nu een gewijzigd plan naar de raad te sturen voor het afgeven van een Verklaring Van Geen Bedenkingen.

Het voorstel is dan ook om de gevraagde Verklaring Van Geen Bedenkingen voor het oorspronkelijke plan af te geven. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning voldoet aan de door u op 10 maart 2011 vastgestelde randvoorwaarden en is niet in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening' (zie 2012/33134).

Een en ander laat onverlet dat de aanvrager op een later moment alsnog een vergunningsaanvraag kan indienen voor bovengenoemde wijziging (parkeren op maaiveld).

Met vriendelijke groet,



drs Ewout P. Cassee

Bijlage: uitkomsten onderzoek inzake ‘Het Houthof’

Ad 1. Consequenties parkeerterrein op maaiveldniveau

Achtergrond

In het aangevraagde bouwplan ligt op het achterterrein van het nieuwe Houthof een volledig ondergrondse parkeerlaag en een halfverdiepte parkeerlaag, met daarop een binnentuin. Deze aanvraag is conform de ruimtelijke randvoorwaarden zoals door de raad vastgesteld voor de herontwikkeling van het perceel (2011/2746). Tussen de halfverdiepte parkeerlaag (1,80 m Mv) en de achtergevel van de Serviceflat Kinheim blijft een ruimte over van minimaal 1,25 meter breed. Een en ander voldoet aan de hiervoor geldende normen en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening (zie 2012/33134, onder punt 5. kanttekeningen punt 1.2 en hoofdstuk 2.1.3 van de zienswijzennota). De bewoners van de Serviceflat Kinheim hebben grote zorgen over deze ‘gang’.

HBB heeft in dat verband aangegeven dat de halfverdiepte parkeerlaag ook op maaiveldniveau kan worden uitgevoerd. De volledig verdiepte parkeerlaag onder het achterterrein hoeft dan 1,18 meter minder diep te worden aangelegd (onderkant vloer ondergrondse parkeerlaag op 3,42 m. diep in plaats van 4,60 m.).

In **bijlage A** treft u het voorstel van HBB aan. Uit een door de architect van HBB uitgevoerde studie blijkt dat het technisch mogelijk is de nu geplande anderhalf-verdiepte parkeergarage uit te voeren als een enkellaags (ondergrondse) parkeergarage met daarop een parkeerterrein op maaiveldniveau. Gevolg is wel dat voor de toegang tot dit parkeerterrein een extra ontsluiting nodig is, te weten via de Zandvoorter Allee. De binnentuin komt in deze situatie te vervallen. Het parkeerterrein op maaiveldniveau wordt bestemd voor de bezoekers van de bewoners/kantoren van Het Houthof en de ondergrondse laag voor de bewoners en gebruikers van de kantoren zelf.

Het voorstel wijkt af van twee van de eerder op 10 maart 2011 door de raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor deze locatie.

Stedenbouwkundige consequenties

De afdeling Ruimtelijk Beleid, Stedenbouw & Planologie heeft een reactie gegeven op het voorstel. Samengevat komt hun reactie op het volgende neer:

Het voorstel houdt een **afwijking in van randvoorwaarden 9** (maximaal halfverdiept parkeren) **en 10** (minimaal 70% groene inrichting binnenterrein) van de voor deze herontwikkeling vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Dergelijke randvoorwaarden vinden hun basis in het streven van Haarlem om in 2030 klimaatneutraal te zijn.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt betekent een parkeerterrein op maaiveldniveau in plaats van een binnentuin een verslechtering voor wat betreft de toekomstbestendigheid en de uitstraling. De betreffende randvoorwaarden zijn opgenomen vanuit enerzijds de gedachte om de bewoners van het nieuwe Houthof en de bewoners van Kinheim en van de

Elan flat een veraangenaming van het uitzicht vanuit de woning/galerijen te bieden, ten opzichte van het huidige parkeerterrein. Anderzijds vanuit de gedachte van stadsbrede duurzaamheid (Haarlem klimaatneutraal 2030). Het 'vergroenen' van Haarlem is daar een belangrijk onderdeel van. In het nieuwe voorstel met parkeren op maaiveld wordt het terrein grotendeels verhard en kan de 70% groene invulling van het oorspronkelijke plan niet worden gehaald, wat in strijd is met de uitgangspunten.

Het straatbeeld van buitenaf wordt niet wezenlijk aangetast door de wijziging, aangezien het terrein nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg. De uitstraling van het binnenterrein verslechtert echter ten opzichte van het aangevraagde plan voor alle (toekomstige) direct omwonenden (Houthof, Elan, Kinheim). Er vindt feitelijk ook een functieverandering plaats, van daktuin bestemd voor privé-gebruik door bewoners naar een parkeerterrein. Nu de uitstraling en de functieverandering vooral de direct omwonenden betreffen, bestaat er bereidheid om hier aan mee te werken, mits alle betrokken partijen akkoord zijn.

Als er een parkeerterrein op maaiveld komt, dan moet door een zo groen mogelijke invulling van het terrein de verslechtering van de situatie ten opzichte van het nu aangevraagde bouwplan worden beperkt. De toevoeging van bomen blijft een vereiste. Het aantal, de locaties en de grootte van de bomen zijn daarbij van belang.

Verkeerskundige consequenties

De afdeling Wijkzaken, Openbare Ruimte Groen en Verkeer heeft een reactie gegeven op het voorstel. Samengevat komt de reactie op het volgende neer:

Een parkeerlaag op maaiveld in plaats van een halfverdiepte parkeerlaag leidt niet tot een verandering in de parkeerbehoefte (parkeernorm). Het nieuwe plan moet blijven voldoen aan de parkeernorm. De parkeeroplossing op maaiveldniveau is goed bruikbaar voor bezoekers, zolang het terrein niet met een (ingewikkeld) toegangssysteem wordt afgesloten.

De wijziging van het bouwplan leidt niet tot een verandering in verkeersaantrekkende werking. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk ten opzichte van het reeds aangevraagde bouwplan. Wel komt de ingang naar het parkeerterrein op maaiveldniveau op een andere plek te liggen (Zandvoorter Allee, naast de Elan-flat) dan de ingang naar de ondergrondse parkeerlaag (Claus Sluterweg). Omdat het verkeersaspect gevoelig ligt in de wijk, is het belangrijk deze eventuele wijziging van tevoren duidelijk te communiceren met de buurt.

In praktische zin vraagt de toegang tot het parkeerterrein nadere uitwerking: het maken van de doorgang op gemeentelijke grondgebied – langs de flat van Elan Wonen – naar het terrein van de aanvrager, de wijze van toegang tot parkeerterrein, het fietsenrek, het al dan niet verplaatsen stroomkasten etc..

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat uit de door HBB inmiddels aangeleverde bouwtekeningen bij het voorstel blijkt dat met het voorstel twee parkeerplaatsen verloren gaan. Hiermee wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Het voorstel zal hierop moeten worden aangepast, indien het wordt doorgevoerd.

Juridische consequenties

Tijdens de bespreking in de raadscommissie van 15 maart jl. was de eerste inschatting dat de wijziging – als aan alle voorwaarden zou worden voldaan – mee kon worden genomen in de huidige omgevingsvergunningsprocedure. Nadere bestudering van het gedane voorstel en de jurisprudentie van de Raad van State laat echter zien dat dit niet kan. Het voorstel kan namelijk niet als een zogeheten ‘ondergeschikte wijziging’ worden aangemerkt. Dat betekent dat voor een dergelijke aanpassing een aparte omgevingsvergunningsprocedure (voor die aanpassing) moet worden gevoerd.

De enige andere mogelijkheid is de omgevingsvergunningsprocedure volledig opnieuw te voeren, wat voor de aanvrager zeer grote nadelige gevolgen heeft, zowel financieel als qua tijdsverlies. Ook het bestemmingsplan afwachten is geen goede optie, omdat dit uiteindelijk tot nog meer vertraging leidt.

De vergunningsaanvraag om het bouwplan te wijzigen kan pas worden gedaan op het moment dat de oorspronkelijk aangevraagde omgevingsvergunning is verleend. Op de nieuwe aanvraag is overigens ook weer de uitgebreide procedure van toepassing. Het ontwerp-besluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij iedereen zienswijzen kan indienen (niet op het hele bouwplan voor Het Houthof, maar alleen op het aanleggen van parkeren op maaiveld, toegang tot het parkeerterrein e.d.).

De VVE Kinheim is van het bovenstaande op de hoogte. Het betekent voor hen dat zij tegen een positief besluit over de nu lopende omgevingsvergunningsaanvraag toch beroep zullen aantekenen om hun rechten te behouden. Op het moment dat een wijziging via een aparte omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden, kunnen zij dan het beroep weer intrekken.

Ad 2. Inzetten kostenbesparing voor oplossing gevel

Achtergrond

De achterzijde van Serviceflat Kinheim grenst letterlijk aan de perceelsgrens met de Claus Sluterweg 125. Aan deze achterzijde van Kinheim bevinden zich de galerijen. Vanuit deze galerijen bestaat straks uitzicht op Het Houthof, net zoals nu uitzicht bestaat op het huidige kantoorpand. Zie **bijlage B**. Vanuit de woonkamer en slaapkamer(s) van de appartementen bestaat geen uitzicht op Het Houthof. De enige uitzondering hierop betreft een **zijraam** in de woonkamers van de 7 hoekappartementen op de noordkop-kant van Kinheim. Het zijraam bevindt zich op de hoek met de voorzijde, waardoor eventuele inblik vanuit de hoekappartementen van het nieuwe Houthof zeer beperkt zal zijn.

In de ruimtelijke randvoorwaarden is vastgelegd dat het nieuw te bouwen Houthof minimaal 1,50 meter uit dit zijraamkozijn vandaan moet blijven. De aanvraag is conform deze eis gedaan. Hierdoor blijft het merendeel van het bestaande uitzicht vanuit dit zijraam bestaan (rechtstreeks en naar rechts). Een deel van het uitzicht

(naar links) verdwijnt. Het verlies van een deel van het uitzicht vanuit dit zijraam van de 7 woonkamers en vanuit (een gering deel van) de galerijen van Kinheim is – gelet op alle belangen en omstandigheden en jurisprudentie van de Raad van State – acceptabel.

Het verlies van een deel van het uitzicht stuit echter op bezwaren bij een deel van de bewoners van Kinheim. In de raadscommissie is daarom een oproep gedaan richting HBB om te bekijken of de kostenbesparing, die de parkeren op maaiveld-variant hen oplevert, kan worden ingezet voor het verplaatsen/verkleinen van Het Houthof om dit bezwaarpunt weg te nemen.

De reactie van HBB

HBB heeft gekeken naar de mogelijkheid van het inzetten van de besparing voor een oplossing voor het verlies aan uitzicht vanuit de Serviceflat Kinheim. Samengevat komt de reactie van HBB op het volgende neer:

De bouwkosten zullen inderdaad lager uitvallen bij de parkeren op maaiveld-variant. Echter, hier tegenover staat tegenover dat de kwaliteit van het leefmilieu dat het binnenterrein zou bieden achteruit gaat. Een deel van de woningen die straks uit zouden kijken op een binnentuin, kijken dan uit op een parkeerplaats. Voor de eenzijdig op het binnenterrein georiënteerde appartementen op de onderste verdiepingen van Het Houthof is dit extra nadelig. Het enige uitzicht dat deze appartementen hadden was de binnentuin; dat wordt een parkeerplaats. Dit heeft ook gevolgen voor de verkoopprijs.

Daarnaast staat de financiële meevaller in geen verhouding tot de gevolgen van de gevraagde aanpassing van het gebouw. Het is te simpel te stellen dat het hele gebouw anders van vorm zou kunnen worden uitgevoerd. Stedenbouwkundig is hier zorgvuldig naar gekeken. Het is ook niet zomaar mogelijk om de oostelijke toren met een meter te versmallen. Het smaller maken van de toren betekent dat deze woningen nog kleiner worden, waardoor de woonkwaliteit afneemt.

Feitelijk komt de gevraagde aanpassing er op neer dat het hele gebouw opnieuw ontworpen zou moeten worden. Inclusief alle onderzoeken e.d.. De vergunningsprocedure moet daarna vervolgens van voren af aan opnieuw worden doorlopen.

HBB heeft in verband hiermee aan de VVE Kinheim (in de brief bij het voorstel) en de gemeente laten weten dat zij dan ook niet bereid zijn het volume van het aangevraagde gebouw te verkleinen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt hierbij opgemerkt dat de relatief kleine winst in uitzicht, indien de oostelijke toren een of twee meter wordt ingekort, in geen verhouding staat tot de hiervoor noodzakelijke aanpassingen van het gebouw en alle gevolgen van dien.

Ad 3. Reacties betrokken partijen: Serviceflat Kinheim

VVE Kinheim

De VVE Kinheim heeft op basis van het voorstel van HBB een schriftelijke raadpleging gehouden onder haar leden. De VVE heeft per brief het volgende laten weten:

De leden hebben zich uitgesproken en gaan met grote meerderheid akkoord met het voorstel van HBB, waarbij in plaats van een halfverdiepte parkeerlaag een parkeerlaag op maaiveld wordt aangelegd. Indien de bouw zo wordt uitgevoerd als in het voorstel van HBB weergegeven, zal de VVE geen beroepsprocedure voeren.

De VVE merkt daarbij op dat zij niet kunnen voorkomen dat individuele leden zelf alsnog een procedure voeren tegen het bouwplan.

Ad 4. Reacties betrokken partijen: Elan Wonen*Elan Wonen*

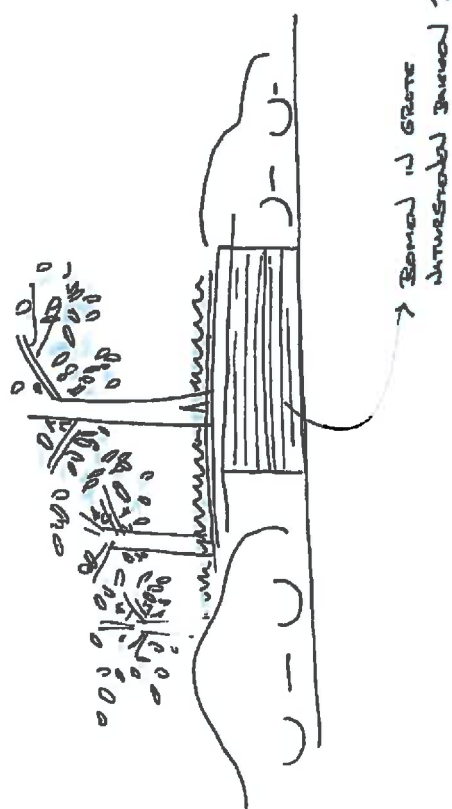
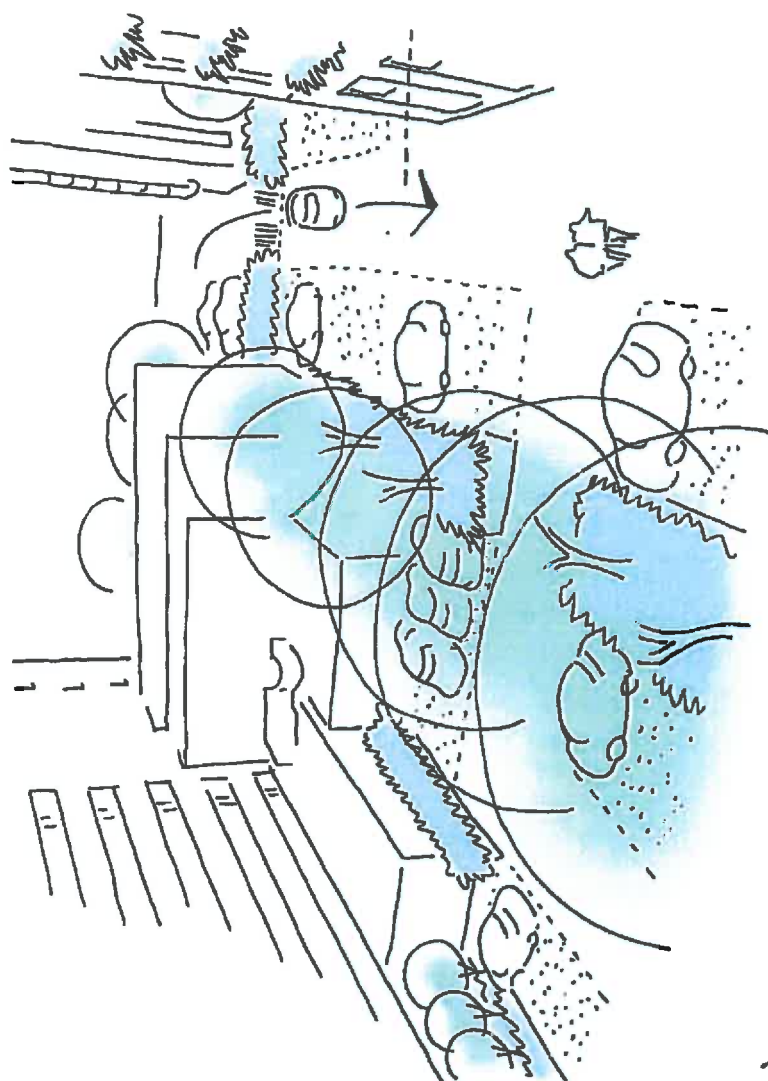
Het voorstel is ook voorgelegd aan Elan Wonen, als eigenaar van de woontoren direct gelegen naast Het Houthof. Hun reactie luidt samengevat:

Elan is niet gelukkig met het voorstel. Het voorstel hoeft niet op hun instemming te rekenen.

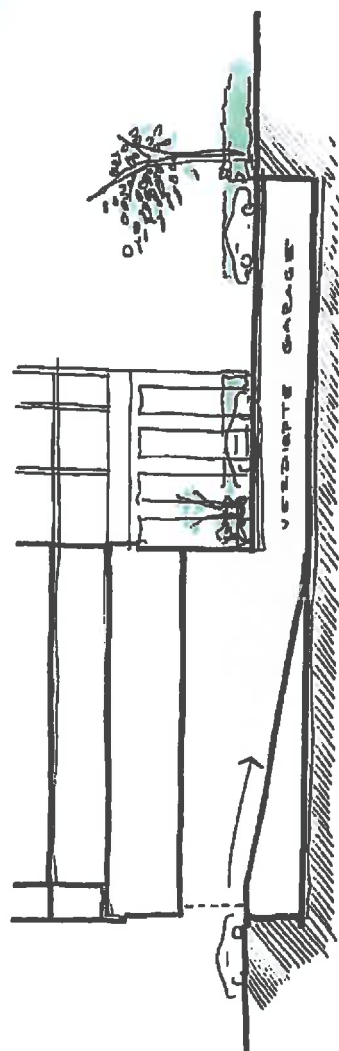
Het voorstel houdt een hele grote beperking in van kwaliteit. Het toch al krappe terrein oogt straks hard en onpersoonlijk. Het plaatsen van een aantal bomen en plantenbakken lost dit niet op. De mogelijkheid om het binnenterrein als tuin te gebruiken is hiermee verkeken. De kwaliteit van het uitzicht wordt flink belemmerd. Elan vraagt zich dan ook af of de bewoners van Kinheim hier wel verstandig aan doen.

Het parkeerterrein komt bovendien 'opgesloten' tussen drie gebouwen te liggen. Als tussen die gebouwen auto's gaan starten, rijden e.d., zal dat geluid weerkaatsen, want niet bijdraagt aan het leefklimaat.

Het derde en wellicht belangrijkste bezwaar is gelegen in de toerit naar het parkeerterrein. Elan zal zich er tegen verzetten als dit langs de plint van hun flat gaat lopen. De vorige oplossing was vele malen beter.



→ Bomen in grote
inversenabel inhaal



zicht vanuit de kinheim flat op het nieuwe binnenhof



HBB ONTWIKKELING

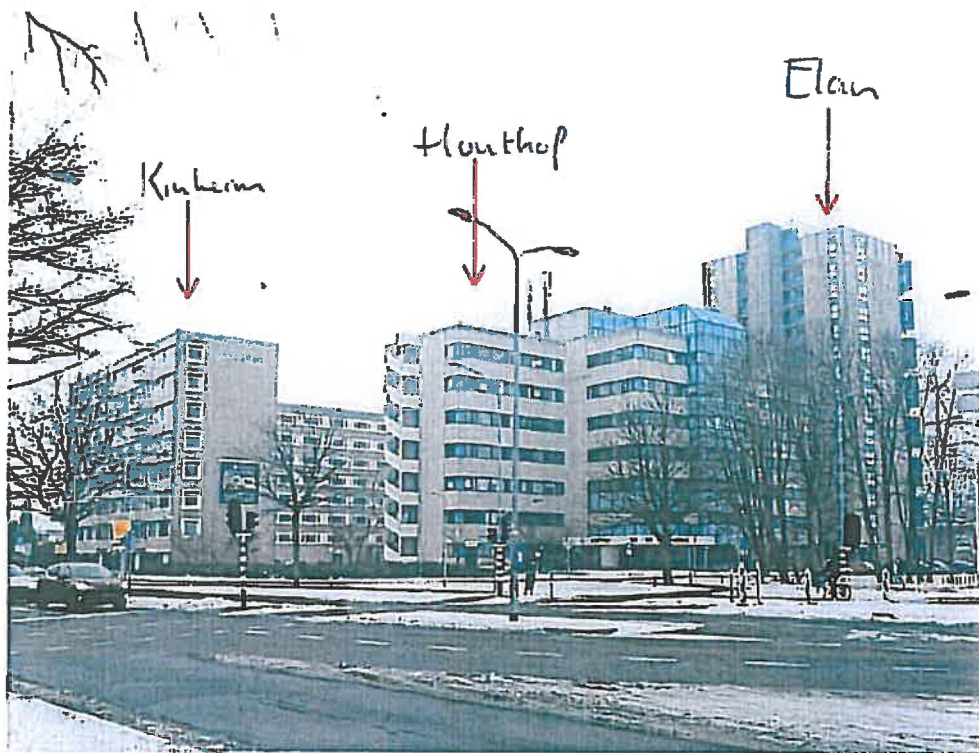
DAM
&
PARTNERS
ARCHITECTEN

A₂

CLAUS SLUTERWEG HAARLEM
HET HOUTHOF
29 MAART 2012

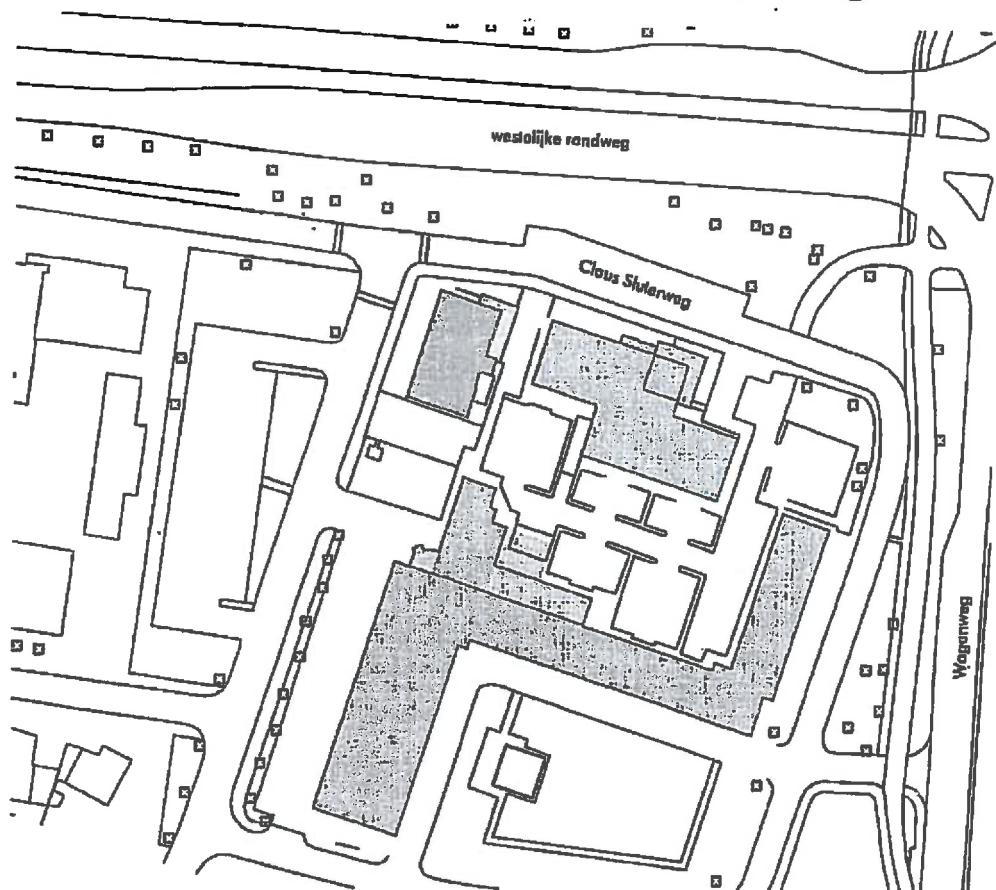
positie gebouwen III

B.



HUDDIGE SITUATIE

positie gebouwen I



TOEKOMSTIGE SITUATIE

