

POSTADRES Postbus 2888
3000 CW ROTTERDAM
KANTOORADRES Blaak 31
3011 GA ROTTERDAM
TELEFOON +31 (0)10 224 66 17
FAX +31 (0)10 224 65 26
E-MAIL remco.backer@loyensloeff.com
INTERNET www.loyensloeff.com

AANTEKENEN (14679202-VEGA-70089506)

ALSMEDIE PER FAX: 023 511 3440 / 023 511 3448

Gemeenteraad van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Beste auteur, denkt u aan het
afschrift van het antwoord!

s.v.p. sturen aan de Griffie

Nr. Reg. raadsst.:	Raadsst. verg. d.d.
voor kennisgeving aangen.:	
in h. b&w om preadvies	
in h. b&w ter afdoening	
in h. burg. ter afdoening	
art. 38 RVO, vragen raadslid	

VAN mr. R.J.G. Bäcker - advocaat
REFERENTIE 14679202 - RB/AV - 70089506
DATUM 4 november 2013

BETREFT Bestemmingsplan "Oude Stad"
Verzoek ex artikel 3.9 Wro

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten LCG Real Estate 15 B.V., LCG Commercial B.V. en Cerentino B.V. ("Cliënten") bericht ik u als volgt.

Cliënten hebben kennisgenomen van het besluit van uw Raad d.d. 4 juli 2013 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Stad" te Haarlem. Cliënten kunnen zich in grote lijnen vinden in het - mede naar aanleiding van hun zienswijzen - vastgestelde bestemmingsplan. Cliënten kunnen zich echter niet erin vinden dat twee door hen naar voren gebrachte zienswijzen niet zijn overgenomen. Om die reden hebben zij tegen het vaststellingsbesluit bij brief d.d. 2 oktober jl. pro forma beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling").

Cliënten achten het echter onnodig een volledige beroepsprocedure te voeren. Zij verzoeken uw Raad hierbij medewerking te verlenen aan een spoedige en effectieve *buitengerechtelijke* oplossing, opdat een onnodige vertraging in de realisatie van de plannen van Cliënten wordt voorkomen.

1 Vergroting bouwhoogte

1.1 De eerste zienswijze waarvan Cliënten van mening zijn dat deze ten onrechte niet is overgenomen, is de door hen gesuggereerde mogelijkheid tot vergroting van de maximale bouwhoogte ter plaatse van de percelen aan de Bartelorisstraat 35 en de Brinkmannpassage 101 tot 37 meter.

1.2 In de beantwoording van de zienswijzen overweegt uw Raad dat de plannen van Cliënten

om in het Brinkmanncomplex woningen op zeven tot acht woonlagen en/of een hotel te realiseren niet zodanig concreet zouden zijn dat deze kunnen worden omgevormd tot een concreet bouwplan. Gelet hierop heeft uw Raad het verzoek van Cliënten ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, niet overgenomen. Cliënten kunnen zich hierin niet vinden.

- 1.3 Cliënten stellen voorop dat hun plannen met betrekking tot de realisatie van woningen op zeven tot acht woonlagen en/of een hotel deel uitmaken van de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex. In lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling kwalificeren de herontwikkelingsplannen van het Brinkmanncomplex, waaronder de plannen met betrekking tot de te realiseren woningen en/of hotel, wel degelijk als concrete bouwplannen waarmee rekening moet worden gehouden bij de vaststelling van een bestemmingsplan.¹ Uw Raad is deze mening kennelijk eveneens toegedaan. Uw Raad heeft het bestemmingsplan immers gewijzigd vastgesteld (onder meer) naar aanleiding van (andere onderdelen van) de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex.
- 1.4 Zoals Cliënten in hun zienswijze naar voren hebben gebracht, is het doorgang vinden van dit gedeelte van de herontwikkeling (nagenoeg) uitsluitend afhankelijk van de privaatrechtelijke uitvoerbaarheid daarvan. Dit doet echter niet af aan de mate van concreetheid van hun plannen. Overigens zijn Cliënten van mening dat het opnemen van een wijzigingsgebied conform de in hun zienswijze voorgestelde bewoording voldoende waarborgt dat ter plaatse geen andere dan de door hen beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Indien en voor zover deze plannen geen doorgang zouden vinden, dan kan door de zinsnede dat “op de derde tot en met de tiende bouwlaag uitsluitend de functie(s) ‘horeca = 4’ en/of ‘wonen’ is/zijn toegestaan” daarvoor in de plaats immers geen andere bebouwing tot de voorgestelde bouwhoogte van 37 meter worden gerealiseerd.
- 1.5 Gelet op het voorgaande zien Cliënten dan ook alsnog graag dat de door hen verzochte wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

2 Samenvoegen van gebouwen

- 2.1 Daarnaast kunnen zich Cliënten (nog steeds) niet vinden in de (aangepaste) formulering van artikel 22.4, sub h van de planregels. Dit artikel luidt thans als volgt.

[Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van] het bepaalde in lid 2 onder c en toestaan dat gebouwen worden samengevoegd, mits:

- *het de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3 betreft;*

¹ Vgl. ABRvS 25 juli 2012, nr. 201107570/5/T1/R1; ABRvS 16 november 2011, nr. 201004147/1/R1; ABRvS 17 augustus 2011, nr. 201008938/1/R1 en ABRvS 17 augustus 2011, nr. 200906463/1/R1.

- *bij de overige bestemmingen niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd, waarbij de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 m is;*
- *de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;*
- *de samenvoeging omkeerbaar is;*
- *door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.*

2.2 In hun zienswijze hebben Cliënten naar voren gebracht dat de oude formulering van dit artikel vatbaar was voor meerderlei uitleg. De huidige formulering van artikel 22.4, sub h van de planregels is dat echter nog steeds. Cliënten begrijpen de huidige formulering aldus dat de voorwaarden dat de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven, de samenvoeging omkeerbaar is en door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt, uitsluitend van toepassing zijn op de samenvoeging van panden bij andere bestemmingen dan Centrum 1, 2 en 3. Het artikel kan echter ook aldus worden uitgelegd dat deze voorwaarden ook betrekking hebben op de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3.

2.3 Voor zover uw Raad de laatste uitleg voor ogen staat, herhalen Cliënten hetgeen zij in hun zienswijze naar voren hebben gebracht over de voorwaarde dat de samenvoeging omkeerbaar moet zijn. Het is Cliënten in de eerste plaats niet duidelijk wat de Raad onder deze voorwaarde verstaat. Daarnaast is Cliënten niet duidelijk waarom deze voorwaarde noodzakelijk zou zijn. In beginsel is namelijk elke samenvoeging omkeerbaar. Dit zal afhankelijk van het geval alleen gemoeid gaan met de nodige kosten. Kort en goed zijn Cliënten van mening dat deze voorwaarde overbodig is, doch in elk geval niet van toepassing dient te zijn op de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3. In het licht hiervan verzoeken Cliënten uw Raad dan ook deze voorwaarde te schrappen uit de planregels.

3 Aanvraag om planherziening

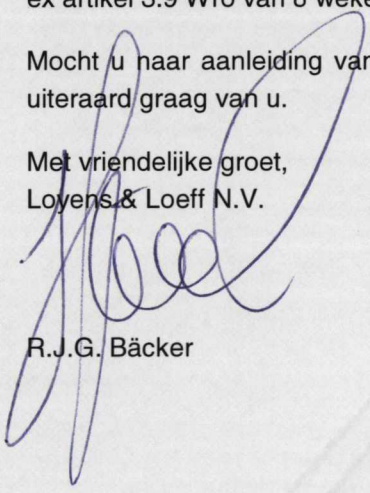
3.1 Hierbij doen Cliënten een aanvraag om wijziging van het vastgestelde bestemmingsplan ex artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening ("Wro") in samenhang met artikel 6:18 van de Algemene wet bestuursrecht ("Awb").² Cliënten verzoeken uw Raad op korte termijn het bestemmingsplan in dier voege gewijzigd vast te stellen dat (i) de wijzigingsbevoegdheid waarom zij in hun zienswijze hebben verzocht alsnog in het bestemmingsplan wordt opgenomen c.q. de maximale bouwhoogte ter plaatse wordt vergroot tot 37 meter en (ii) de toepasselijkheid van de hiervoor genoemde voorwaarden uit artikel 22.4, sub h expliciet wordt uitgesloten van de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3,

² Bij nota van wijziging (Kamerstukken, 28 916, nr. 9) is voorzien in de procedure voor een aanvraag om een (gewijzigd) bestemmingsplan vast te stellen.

dan wel dat in elk geval de voorwaarde dat de samenvoeging omkeerbaar moet zijn, wordt geschrapt.

- 3.2 Cliënten verzoeken uw Raad het besluit tot gewijzigde vaststelling te nemen met buiten toepassing lating van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Awb. Dit is in lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling, op grond waarvan een afwijking van de wettelijke regeling ten aanzien van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure mogelijk is indien de voorgestelde aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld.³
- 3.3 De voorgestelde aanpassing met betrekking tot artikel 22.4, sub h is van beperkte aard: zij (i) ziet op een miniem deel van een groot plangebied, (ii) betreft een geringe aanpassing in de planregels en (iii) brengt geen dan wel slechts een geringe verandering in de feitelijke uitvoering van het bestemmingsplan.
- 3.4 Cliënten verzoeken uw Raad vriendelijk zo spoedig mogelijk een besluit te nemen op voornoemde aanvraag, doch in ieder geval binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn ex artikel 3.9 Wro van 8 weken na ontvangst van deze aanvraag.
- 3.5 Mocht u naar aanleiding van bovenstaand verzoek vragen hebben, dan verneem ik dat uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,
Loyens & Loeff N.V.


R.J.G. Bäcker

³ ABRvS 30 mei 2012, zaaknummer 201113194; ABRvS 16 mei 2012, zaaknummer 201004925; ABRvS 22 februari 2012, zaaknummer 201012762.

NL - 3000 CW ROTTERDAM

Afz. 3000CW2888

NEDERLAND

04.11.13

NetSet PB 880380

[illegible] R_{NL} 

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

3SRRC04649249