



Haarlem

Gemeente Haarlem, Wijkzaken

Beleid OGV

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Sauna van Egmond,
van Egmondstraat 4
2024 XM Haarlem
t.a.v. dhr. [REDACTED]

Datum 18 april 2013
Ons kenmerk WZ//2013/460316
Contactpersoon [REDACTED]
Doorkiesnummer 023-5113375
E-mail [REDACTED]@haarlem.nl

Geachte heer [REDACTED]

Op 28 februari jongstleden heeft een gesprek plaatsgevonden tussen uzelf, wethouder [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]. In dat gesprek zijn het bouwvolume, de parkeernorm en de toegestane ondergrondse bebouwing voor de nieuwbouw van de Sauna aan de Vergierdeweg besproken. De hoofdpunten en afspraken uit dat overleg zet ik in deze brief uiteen.

Toegestaan bouwvolume

De wijzigingsregels in het bestemmingsplan laten een bovengrondse bebouwing toe van maximaal 800 m². Het plan voor de sauna van augustus 2011 bevat meer bebouwing dan toegestaan. Voor de sauna-ontwikkeling aan de Vergierdeweg moet zoals u weet eerst een wijzigingsprocedure doorlopen worden. De maatvoeringen in het uiteindelijke wijzigingsplan moeten voldoen aan de wijzigingsregels, de eerder genoemde maximaal 800 m².

Het college is bereid bij de vergunningverlening gebruik te maken van haar bevoegdheid om tot 10% vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het wijzigingsplan. Pas in het uiteindelijke bouwplan kan deze 10 % worden verwerkt.

Hierbij vermeld ik voor de duidelijkheid dat de regels uit het bestemmingsplan voorschrijven dat de transparante verbindingen tussen gebouwen worden aangemerkt als bouwwerk. Daarmee telt het oppervlak van deze verbinding mee in het totale bouwvolume. Het uiteindelijke plan voor de sauna dient, inclusief deze transparante verbindingen, te passen binnen de genoemde 800 m² plus 10%.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Klein Heiligland 84, Haarlem
www.haarlem.nl

Parkeernorm

U bent sinds 2008 in overleg met de gemeente over het parkeren bij de nieuwbouw aan de Vergierdeweg. Destijds hebt u ambtelijk goedkeuring gekregen voor de aanleg van 80 parkeerplaatsen bij een maximaal BVO van 3.500 m², wat neerkomt op 2,2 parkeerplaats per 100 m² BVO. Inmiddels zijn nieuwe kencijfers gepubliceerd door het CROW, in de orde van grootte van 5 parkeerplaatsen per 100 m². Deze kencijfers worden in de regel door overheden gehanteerd als parkeernormen.

We beseffen dat het de planvorming zou frustreren om nu, na jaren van overleg en planvorming met 80 parkeerplaatsen, een fors hogere parkeernorm op te leggen. U wordt dan ook uitgenodigd om duidelijk te onderbouwen waarom 80 parkeerplaatsen voldoende zijn voor de sauna zoals u die aan de Vergierdeweg wilt realiseren.

Bij het behandelen van de omgevingsvergunning zullen wij aan de hand van uw onderbouwing het vertrouwen moeten hebben dat dit aantal parkeerplaatsen voldoende zal zijn, en dat dit niet zal leiden tot overlast in de omgeving. Ik wijs u er op dat een plan dat qua parkeren niet voldoet aan de CROW-kengetallen een groter risico loopt op bezwaar en beroep. Daarbij bestaat altijd de kans dat de gemeentelijke bezwarencommissie of de rechter een bezwaar of beroep honoreert, en het bouwplan niet kan worden uitgevoerd of moet worden aangepast. Voor de gevolgen hiervan aanvaardt de gemeente zoals u zult begrijpen geen enkele aansprakelijkheid.

Ondergronds bouwen

Het bestemmingsplan staat ondergrondse bebouwing toe met een oppervlakte van 1.400 m² en een maximale verdiepingshoogte van acht meter. We hebben afgesproken dat het gaat om één ondergrondse bouwlaag, zoals altijd het uitgangspunt is geweest in de sauna-plannen.

Intentie-overeenkomst

Tot slot hebben we het gehad over de intentie-overeenkomst die u nog steeds niet heeft ondertekend. We verwachten dat u spoedig zult overgaan tot ondertekening en tot betaling van de tot nu toe door de gemeente gemaakte kosten. Daarna kunnen wij overgaan tot het bespreken van uw nieuwste plannen voor de sauna aan de Vergierdeweg.

Hoogachtend,



Dhr. 