

Ontwerp-omgevingsvergunning Brinkmannpassage (Schoutensteeg, Smedestraat, Grote Markt, Barteljorisstraat) te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voornemens zijn een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV1120026-on01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-07001 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een extra verdieping ten behoeve van het realiseren van vijf woningen op het perceel Brinkmannpassage te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf donderdag 6 januari 2022 tot en met woensdag 16 februari 2022 ter inzage.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn vanaf 6 januari 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast kunt u de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

In verband met de maatregelen rondom Covid-19 raden wij u ten eerste aan om van bovengenoemde mogelijkheden gebruik te maken. Bent u niet hiertoe niet in staat, dan kunt u het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage legging indienen, dus vanaf 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen telefonisch en op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene nummer van de gemeente Haarlem : 14023.

De beantwoording van de zienswijzen wordt als onderdeel van het besluit gepubliceerd op internet, inclusief de namen van de indieners. Mocht u bezwaar hebben tegen het publiceren van uw naam dan kunt u dit vermelden bij het indienen van de zienswijze.



Datum

Ons kenmerk 2020-07001

Bijlage(n)

1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 3 september 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een extra verdieping (dakopbouw / kap) ten behoeve van het realiseren van 5 woningen op het perceel voorheen de 'Brinkmann-passage' op het perceel Brinkmann-passage in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-07001.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 22.2, onder j van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oude Stad";
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3, lid 2, sub 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' met gebruikmaking van artikel 3, lid 2, sub 4 van de voorschriften van hetzelfde plan.



Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
 - o Definitieve berekenen en tekenen moeten minimaal 3 weken voor start bouw, ter beoordeling en goedkeuring worden aangeboden;
 - o Berekening en tekeningen van prefab onderdelen en of derden moeten voorzien van paraaf via de hoofdconstructeur geüpload worden.
- bouwfysica;
 - o tekeningen en/of bouwfysische berekeningen.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf donderdag 6 januari 2022 tot en met woensdag 16 februari 2022 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak en per telefoon. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 3 september 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een extra verdieping (dakopbouw / kap) ten behoeve van het realiseren van 5 woningen op het perceel voorheen de 'Brinkmann-passage'.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (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 de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. 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 volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 6 januari 2022 tot en met woensdag 16 februari 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen 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 2.12, lid 1, onder a, juncto 3 wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten". Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25, lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-07001;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25, lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25, lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-07001;



- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'
- Middels een schriftelijke verklaring is afgezien van zowel het recht op bewonersparkeervergunning alsmede het recht op de bezoekersregeling, hoe ook genaamd, voor nu en in de toekomst voor de volgende appartementen:
 - alle 5 de appartementen in deze aanvraag. (in optopping, bovenste nieuw ter realiseren verdieping.)

Deze bepaling zal worden opgenomen in de huur en/of koopovereenkomsten voor deze woningen. Als gevolg van het afzien van het parkeerrecht bestaat er ook geen recht op een bewoners-abonnement tegen gereduceerd tarief in een parkeergarage.

- De woningen mogen uitsluitend voor de functie wonen worden gebruikt. Shortstay of andere soortgelijke functies zijn dan ook niet toegestaan;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;

- Met de uitvoering van werkzaamheden, waar aanvullende tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van Team Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de aan bouwfysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en (detail)tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.

- Een aantal gegevens (installaties) zijn (naar ons idee) nog niet aangeleverd en derhalve nog niet inhoudelijk te toetsen.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Oude Stad” (BP1080005) is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014, onder nummer 2014/130673.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Centrum-1”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 4 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

“Het bouwplan betreft het realiseren van 5 extra woningen door het bouwen van een extra bouwlaag.

De voor 'Centrum-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;*
- b. [...]*

Het gebruik is passend binnen de bestemming.

4.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 22.

22.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

gothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- f. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd; (12 meter)*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;*
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;*

- i. *ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;*
- j. *ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd; (20 meter is toegestaan. De bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 24,90 m. (hier moet dakrand nog bij worden opgeteld.) Het hoogste punt van de nieuwe bouwhoogte is 25,9 meter) Ten opzichte van de toegestane maximale bouwhoogte is dit 5,9 meter te hoog;*
- k. *ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten te worden gebouwd;*
- l. *ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte - maximale bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;*
- m. *ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;*
- n. *de verticale bouwdiepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven;*

kap / nokrichting / vorm

- o. *ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.*
- p. *ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 3' en nieuwbouw mag boven de (maximale) goothoogte uitsluitend gebouwd worden binnen de contouren van een kap waarvan:*
 - 1. *de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de (maximale) goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;*
 - 2. *de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;*

dakterras

- s. *een dakterras is toegestaan, mits:*
 - 1. *gesitueerd op een aan- of uitbouw (al dan niet in meerdere lagen);*
 - 2. *het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;*
 - 3. *privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;*
 - 4. *de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;*
 - 5. *de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;*
 - 6. *voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;*
 - 7. *er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.*



*De goothoogte en bouwhoogte van het bouwplan overschrijdt de maximale hoogte die aangegeven is in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd; Een maximale bouwhoogte van 20 meter is toegestaan. De bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 24,90 m. (hier moet dakrand nog bij worden opgeteld.) De nieuwe bouwhoogte zal +/- 25,2 m. zijn. Ten opzichte van de toegestane maximale bouwhoogte is dit 5,2 meter te hoog
Er zijn geen mogelijkheden binnen de afwijkmogelijkheden in het bestemmingsplan om medewerking te verlenen aan deze afwijkingen."*

De activiteit vindt tevens plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018' vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Toename van de parkeerbehoefte dient te voldoen aan de regels in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018'. Bij de overwegingen van de activiteit van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 3.2.1 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels in artikel 3.2.4 inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 22.2, onder j van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Oude Stad". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond wel worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies d.d. 15 maart 2021 luidt als volgt:

"De architecten, technisch projectmanager en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig bij de planbehandeling. De aanvraag betreft het optoppen van het Brinkmanncomplex met een zesde bouwlaag bestemd voor vijf appartementen. Het plangebied is gelegen tussen de Grote Markt,

Schoutensteeg, de Barteljorisstraat en de Smedestraat.

Een deel van het bouwplan (het Brinkmannbouwblok) is reeds vergund en in uitvoering. Het Brinkmancomplex heeft nu een plat dak. De ambitie van de aanvrager is om iets toe te voegen aan het daklandschap met meer variatie en kleine korrelgrootte. In het voorgestelde ontwerp staan alle gevels onder een hoek, afgezien van een aantal hogedakopbouwen met rechte gevels. De maximale hoogte varieert van 5,6m, 5,1 m en 4,2 m tot 3,2 meter. De architect toont de zichtlijnen vanuit het hofje van Oorschot, Koningstraat, Grote Houtstraat, Lepelstraat en Riviervismarkt.

N.B. De gemeente heeft aandacht voor het historisch daklandschap benoemd als randvoorwaarde voor beeldkwaliteit in de Gebiedsvisie Brinkmann (2009).

De commissie waardeert het onderzoek en complimenteert de aanvrager met de wijze waarop het plan met de voorgestelde optopping in beeld is gebracht. De kap en de gekozen vormtaal zijn voorstelbaar maar de voorgestelde kleur en materialisering behoeft meer differentiatie en nuance.

De commissie is van mening dat de kap een toevoeging kan zijn voor de stad en begrijpt dat de hoogte nodig is om een ook van de straat af zichtbaar daklandschap met schuine daken waar te maken. Echter, de verticale dakopbouwen zijn op dit moment als rechtstandige gevels nog te hoog en prominent aanwezig en vragen om een ontwerpslag. De aanvraag wordt daarom voorlopig aangehouden. Tot slot vraagt de commissie extra aandacht voor het wegwerken van installaties. Deze mogen niet ten koste gaan van het daklandschap.

Advies : Aanhouden"

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo, dan ook worden geweigerd.

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies d.d. 7 juni 2021 luidt als volgt:

"De architecten en technisch projectmanager zijn aanwezig bij de planbehandeling. Het ontwerp is aangepast conform de opmerkingen van de commissie van d.d. 15-3-2021:

- De maximale hoogte van de dakkapellen is teruggebracht tot 3,8 m (minimale hoogte inpandig 2,7 m) waardoor deze minder zichtbaar is vanaf het maaiveld.*
- Er is meer variatie aangebracht in de kleurtinten van het zink en detaillering (felssysteem en roefensysteem).*
- De installaties van zowel de commerciële ruimtes in de plint als de appartementen daarboven zijn weggewerkt in het nieuwe daklandschap.*



Commissie

De commissie is onder de indruk van de presentatie. Alle vragen van de vorige keer zijn beantwoord en gevisualiseerd. De vormgeving van het geheel geeft nu een rustig en eenduidig beeld. Ook is er een goede oplossing voor de installaties.

Wat betreft de detaillering kan de commissie zich voldoende vinden in de opzet ervan.

Concluderend is er voldoende tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de vorige keer waardoor de commissie de gemeente adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Als suggestie ten overvloede geeft de commissie nog mee om de kozijnen uit te voeren in aluminium vanwege de slanke detaillering en minder onderhoud. Ook vraagt ze aandacht voor het wegwerken van ontluchtingspijpjes in de dakkappen en de geluidsbelasting van de installaties op de gevels. Ze gaat er bij de beoordeling vanuit dat aangegeven omkadering ervan door eventuele eisen niet zal worden verhoogd."

Bouwbesluit

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

"Definitieve berekenen en tekenen moeten minimaal 3 weken voor start bouw, ter beoordeling en goedkeuring worden aangeboden.

Berekening en tekeningen van prefab onderdelen en of derden moeten voorzien van paraaf via de hoofdconstructeur geüpload worden."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

Overige voorschriften

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Oude Stad” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 22.2, onder j van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

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.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Het plan heeft betrekking op het plaatsen van een serie dakopbouwen als extra bouwlaag op het bestaande en in ontwikkeling zijnde complex. In het verleden is een studie gemaakt door de toenmalig Haarlems stadsbouwmeester naar mogelijkheden voor het optoppen van het complex. De conclusie toen was dat een optopping zou kunnen bijdragen aan de identiteit en herkenbaarheid van de plek. De studie ging toen uit van het toevoegen van drie bouwlagen als een van de nieuwe blikvangers van de Grote Markt. Het voorliggende plan is weliswaar geïnspireerd op deze studie, maar gaat uit van een bescheidener aanpak. In plaats van een nieuwe blikvanger te creëren aan het plein, is het uitgangspunt veel meer de kunst van het versmelten geworden waarbij het concept valt te omschrijven als integratie van het complex in het rijke daklandschap van de Haarlemse binnenstad.

In stedenbouwkundige zin leidt de bescheidenheid van het plan niet tot een wezenlijke of ingrijpende wijziging van de beleving van de omliggende openbare ruimte. Op verzoek van Team Stedenbouw



heeft de architect voor een aantal belangrijke zichtpunten uit de omgeving meer inzicht gegeven in wat het ruimtelijk effect van de opbouwen is. De conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat op sommige plekken zoals in het frontaalaanzicht vanuit de Grote Houtstraat er zicht ontstaat op de dakopbouwen, maar dat vanuit de meeste plekken er geen zichtrelatie tot stand wordt gebracht. Daarmee treedt voor die plekken geen wijziging op in de ruimtelijke beleving. Voor de plekken waar wel zicht ontstaat, is deze niet storend in die zin dat de vormgeving van de dakopbouwen past in de vormtaal van het daklandschap (afschuiningen), er gekozen is voor een materiaal dat opgaat in het daklandschap en er diversiteit in de opbouwen zit waardoor er geen complexmatige aanblik ontstaat. Dit laatste is belangrijk omdat het grootste deel van de bebouwing in de binnenstad een zichtbaar organische geschiedenis kent en niet als eenvormig complex is gerealiseerd. In lijn met het beschermd stadsgezicht kan voorts worden gesteld dat het toevoegen van de dakopbouwen leidt tot het versterken van de diversiteit van het daklandschap van de binnenstad: de platte daken van het Brinkmanncomplex worden nu deels bekroond met een kap zoals gebruikelijk is bij bebouwing in de binnenstad.

De precieze wijze van vormgeven hangt in dit geval nauw samen met de architectuur. Daarom sluit het stedenbouwkundig advies verder aan op het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor wat betreft de uitgangspunten van de architectuur.

De conclusie vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dan ook dat het plaatsen van de dakopbouwen niet leidt tot een onwenselijke situatie van de ruimtelijke beleving op en rond de Grote Markt. Hieruit volgt een positief stedenbouwkundig advies.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

De integrale ruimtelijke onderbouw is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

De in het bestemmingsplan opgenomen ‘beleidsregels parkeernormen’ verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in de parkeerzone B centrum. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn beperkt parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer

beperkt mogelijkheden heeft om te parkeren in de openbare ruimte. In de optopping van het pand ontstaan 5 nieuwe appartementen door uitvoering van het bouwplan. De oppervlaktes van de appartementen liggen tussen de 130 en 165 m² gebruiksoppervlakte. Bij de ontwikkelingen zijn 7.0 (5x 1.2 = 6.0) parkeerplaatsen benodigd. Er worden geen parkeerplaatsen voor de auto gerealiseerd bij de ontwikkeling.

Op basis van de het 'Bouwbesluit 2012' en de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018' zijn er fietsparkeerplaatsen en extra stallingsruimte voor fietsen benodigd. Het 'Bouwbesluit 2012' en de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018' zijn echter alleen van toepassing op nieuwbouw en niet op verbouw.

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein kan zij een beroep doen op de vrijstellingsregeling (lid 5), indien zij een (niet-openbare) parkeerplaats huurt of koopt en dit kan aantonen met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar of dat wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning (mits het bouwplan ligt in een gebied waar een parkeervergunning verplicht is) door de vergunning-aanvrager, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is ook een mogelijkheid.

In de door de gemachtigde ondertekende verklaring van 22 oktober 2021 wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven voor de 5 nieuwe woningen. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen. Er kan medewerking met het bouwplan verleend worden.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 3-9-2020;
- Tekening BA.21.11, Gevelaanzicht Zuid – Grote Markt Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.21.12, Gevelaanzicht West – Barteljorisstraat Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.21.13, Gevelaanzicht Noord – Schoutensteeg Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.21.14, Gevelaanzicht West Smedestraat Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.21.15, Gevelaanzicht Barteljorisstraat binnengevel Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.21.16, Gevelaanzicht Smede hof Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.21.17, Gevelaanzicht Grote markt hof Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.21.19, Gevelaanzicht Smede hof Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.22.11, Doorsnede A1 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.12, Doorsnede A2 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.13, Doorsnede B1 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.14, Doorsnede B2 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.16, Doorsnede D1 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.16, Doorsnede E0 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.17, Doorsnede E1 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.18, Doorsnede E2 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021
- Tekening BA.22.19, Doorsnede E3 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.22.20, Doorsnede E4 Bestaand + nieuw, d.d. 24-11-2021;
- Tekening BA.01.08, bestaand Plattegrond Verdieping 5, d.d. 3-9-2021;
- Tekening BA.01.09, bestaand Plattegrond Verdieping 6, d.d. 3-9-2021;
- Tekening BA.01.18, nieuw Plattegrond Verdieping 5, d.d. 16-11-2021;
- Tekening BA.01.19, nieuw Plattegrond Verdieping 6, d.d. 16-11-2021;
- Tekening BA.01.20, nieuw Plattegrond Verdieping 7, d.d. 12-5-2021;
- Tekening BA29.00, nieuw Plattegrond Verdieping 5, d.d. 12-5-2021;
- Tekening AO.E.203, Elektrotechnische installatie Principeschema woningaansluitingen Elektradistributie ten behoeve van optopping, d.d. 19-11-2021;
- Tekening AO.W.204, Principeschema woningaansluitingen Drinkwaternaansluiting ten behoeve van optopping, d.d. 19-11-2021;
- Tekening AO.W.205, Principeschema woningaansluitingen Gasdistributie ten behoeve van optopping, d.d. 19-11-2021;
- Tekening AO.W.006, Werktuigkundige installaties Zevende verdieping - optop, d.d. 19-11-2021;
- Tekening AO.W.007, Werktuigkundige installaties Zevende verdieping - optop Dakniveau, d.d. 19-11-2021;
- Tekening AO.W.304, Werktuigkundige installaties Principe indeling woning optopping, d.d. 19-11-2021;
- Tekening, schets constructie plattegrond 6^e verdieping, d.d. 24-3-2021;
- Document Brinkmann De 5^{de} Gevel, Ruimtelijke onderbouwing, presentatie, d.d. 12-05-2021;

- Document 7347-05 / BA-002, Constructieve omschrijving t.b.v. Omgevingsvergunning, d.d. 5-8-2021;
- Rapport 375552 / SWBL0268728, Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 12-5-2021;
- Rapport B.2017.1033.11.R001, versie 004, DO brandveiligheid, d.d. 2-11-2020;
- Rapport B.2017.1033.10.R001, versie 003, bouwfysica, d.d. 28-09-2020
- Document, ventilatieberekening Woning K101, d.d. 19-11-2020;
- Document, ventilatieberekening Woning K102, d.d. 19-11-2020;
- Document, ventilatieberekening Woning K103, d.d. 19-11-2020;
- Document, ventilatieberekening Woning K104, d.d. 19-11-2020;
- Document, ventilatieberekening Woning K105, d.d. 19-11-2020;
- Document 1082-00, Documentenlijst hori, d.d. 19-11-2020;
- Document 1082-01, Ventilatiedebit per woning, d.d. 19-11-2020;
- Document 1082-01, Ventilatieberekening optopping, d.d. 19-11-2020;
- Document 1082-02, Capaciteitsberekening hemelwaterafvoer, d.d. 19-11-2020;
- Document 1082-03, Verdunningssberekening, d.d. 19-11-2020;
- Document 1082-04, Capaciteitsberekening vuilwaterafvoer, d.d. 19-11-2020;
- Document, tekeningenlijst, d.d. 24-11-2020;
- Document, afzien parkeerrecht, d.d. 22-10-2021;
- Impressies en foto's.



Onderwerp Brinkmannpassage: ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw	
Nummer	2021/633999
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van een dakopbouw op het gebouw dat bekend staat als de Brinkmannpassage. In deze dakopbouw zullen vijf woningen worden gerealiseerd. De dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Omdat de dakopbouw is bedoeld om extra woningen te realiseren, is een uitgebreide procedure noodzakelijk. Omdat het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing, is het college bereid deze uitgebreide procedure te starten en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 14 december 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage ter inzage; 2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van een dakopbouw op het gebouw dat bekend staat als de Brinkmannpassage. In deze dakopbouw zullen vijf woningen worden gerealiseerd. De dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Omdat de dakopbouw is bedoeld om extra woningen te realiseren, is een uitgebreide procedure noodzakelijk. Omdat het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing, is het college bereid deze uitgebreide procedure te starten en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage ter inzage;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een dakopbouw met daarin vijf woningen op de Brinkmannpassage.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan redelijke eisen van welstand*

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter, terwijl het bouwplan uitgaat van een bouwhoogte van 25,2 meter. De dakopbouw is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

In het verleden heeft de toenmalige stadsbouwmeester een studie gedaan naar de mogelijkheden van een optopping van de Brinkmannpassage. De conclusie was dat een optopping kan bijdragen aan de identiteit en herkenbaarheid van de plek. De studie ging daarbij uit van het toevoegen van drie bouwlagen als één van de nieuwe blikvangers van de Grote Markt. Het voorliggende plan is weliswaar geïnspireerd door deze studie, maar gaat uit van een bescheidener aanpak. In plaats van een nieuwe blikvanger te creëren aan het plein, is de initiatiefnemer uitgegaan van een versmelting van de optopping in het daklandschap van de Haarlemse binnenstad.



In stedenbouwkundige zin leidt de bescheidenheid van het plan daardoor niet tot een wezenlijke of ingrijpende wijziging van de beleving van de omliggende openbare ruimte. Op sommige plekken zoals in het frontaalaanzicht vanuit de Grote Houtstraat ontstaat er zicht op de dakopbouwen, maar voor de meeste plekken geldt dit niet. Daarmee treedt voor die plekken geen wijziging op in de ruimtelijke beleving. Voor de plekken waar wel zicht ontstaat, is deze niet storend in die zin dat de vormgeving van de dakopbouwen past in de vormtaal van het daklandschap (afschuiningen), er gekozen is voor een materiaal dat opgaat in het daklandschap en er diversiteit in de opbouwen zit waardoor er geen complexmatige aanblik ontstaat. Dit laatste is belangrijk omdat het grootste deel van de bebouwing in de binnenstad een zichtbaar organische geschiedenis kent en niet als eenvormig complex is gerealiseerd. In lijn met het beschermd stadsgezicht kan voorts worden gesteld dat het toevoegen van de dakopbouwen leidt tot het versterken van de diversiteit van het daklandschap van de binnenstad: de platte daken van de Brinkmannpassage worden nu deels bekroond met een kap zoals gebruikelijk is bij bebouwing in de binnenstad.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het bouwplan. De ARK is van mening dat de kap een toevoeging kan zijn voor de stad. De vormgeving van het geheel geeft een rustig en eenduidig beeld en er is een goede oplossing van de installaties. Het bouwplan is daarmee naar het oordeel van de ARK in overeenstemming met redelijke eisen van welstand.

2. De initiatiefnemer ziet af van parkeerrechten, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toe zal nemen

De aanvrager is in beginsel verplicht om te voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. Het is in de binnenstad van Haarlem veelal echter niet mogelijk om extra parkeerruimte te realiseren. De parkeerdruk is echter ook al hoog, zodat het niet wenselijk is dat deze verder onder druk komt te staan.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zal worden afgezien van parkeerrechten voor deze locatie. Dat houdt in dat de toekomstige eigenaren en/of bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning, een bezoekersregeling of een bewonersabonnement voor de openbare parkeergarages. De toekomstige eigenaren en/of gebruikers zullen hier via de huur- en koopovereenkomsten over worden geïnformeerd, waarbij deze beperking in de vorm van een kettingbeding in de koopovereenkomsten zullen worden opgenomen. Als extra borg voor de kenbaarheid van deze beperking, zal op de website van de gemeente Haarlem worden vermeld dat voor deze adressen geen parkeerrechten zullen ontstaan. Daarmee is voldoende geborgd dat de parkeerdruk niet zal toenemen ten gevolge van dit bouwplan.

3. Het bouwplan berust voor het overige op een goede ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het bouwplan ook voor de overige aspecten aanvaardbaar is.

4. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen omdat de oppervlakte van het bouwplan minder dan 2500 m² bedraagt. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het ontwerp-besluit kan naar aanleiding van zienswijzen worden heroverwogen

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats. Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats.

Wij merken daarbij op dat een aantal horeca-ondernemers uit de Smedestraat bedenkingen heeft geuit tegen de realisatie van woningen in de Brinkmannpassage. Het bestemmingsplan laat binnen de bestaande bebouwing echter al woningbouw toe en hiervoor is dan ook al vergunning verleend. De realisatie van vijf extra wooneenheden zal naar ons oordeel geen extra negatieve gevolgen voor de betrokken horeca-ondernemers met zich meebrengen.

2. De extra wooneenheden zijn uitsluitend bestemd voor wonen

Het bouwplan heeft betrekking op het realiseren van vijf extra huurappartementen. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft daarmee uitsluitend betrekking op het realiseren van woningen. Shortstay of andere soortgelijke functies zijn daarmee niet toegestaan.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het GVOP. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Goede ruimtelijke ordening
3. Brinkmann de 5^e gevel (inclusief zichtlijnen)

Zichtlijn - Grote Houtstraat



Foto - Huidige Situatie



Visualisatie volgens nieuwe Foto