

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, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV1120026-va01 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 omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 22 juli 2022 tot en met vrijdag 2 september 2022 ter inzage.

U kunt de 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.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u de omgevingsvergunning 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.

De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 22 juli 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen zowel belanghebbenden, als diegenen die zienswijzen op het ontwerpbesluit hebben ingediend, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. 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.



Onderwerp Brinkmannpassage: omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw	
Nummer	2022/852575
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 het bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. De Bond Heemschut heeft een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. De indiener van de zienswijze spreekt zijn zorgen uit over het ingediende bouwplan, met name vanwege de invloed van het bouwplan op het beschermd stadsgezicht. Het college heeft begrip voor deze zorgen, aangezien de bouwlaag beperkt zichtbaar zal zijn. Tegelijkertijd is het college van oordeel dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de waarden van het beschermd stadsgezicht op deze locatie. Het bouwplan voorziet weliswaar niet in sociale woningbouw, maar in de gemeente is ook aan duurdere woningen behoefte. Weliswaar is deze behoefte beperkter, maar dat neemt niet weg dat deze behoefte er wel is. Na afweging van alle belangen kent het college daarom een zwaarder gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Besluit van het college van 21 december 2021 (2021/633999) tot het tervisie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning

Besluit College d.d. 12 juli 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage verlenen; 2. Het college verbindt de zienswijzennota aan de omgevingsvergunning. 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 het bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. De Bond Heemschut heeft een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Het college heeft de ingediende zienswijze beoordeeld. Na afweging van de zienswijzen en alle betrokken belangen, kent het college een zwaarder gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan. Het college is daarom bereid de omgevingsvergunning te verlenen.

2. Besluitpunten college

1. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage verlenen;
2. Het college verbindt de zienswijzennota aan de omgevingsvergunning.



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 niet in strijd met de relevante waarden van het beschermd stadsgezicht

Bond Heemschut maakt zich zorgen over de gevolgen van het bouwplan voor het beschermd stadsgezicht, omdat de bouwlaag in de zichtlijnen van een aantal straten komt te liggen. Daarnaast vindt de Bond Heemschut het bouwplan niets toevoegen aan het daklandschap.

De waarden van dit gedeelte van het beschermd stadsgezicht en van de Grote Markt staan beschreven in het besluit van 5 december 1990, waarbij de binnenstad van Haarlem is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Uit de omschrijving blijkt dat met name de oriëntatie van het plein, de historische gebouwen en functies die daaraan zijn gesitueerd en het stratenpatroon relevant zijn voor de bepaling van de waarde van de Grote Markt.

Het bouwplan, dat beperkt zichtbaar is, doet aan deze waarden geen afbreuk. De nieuwe bouwlaag is niet historiserend. Dit past in de gemeentelijke gedachte dat nieuwe toevoegingen in het beschermd stadsgezicht ook zichtbaar horen te zijn als nieuwe toevoeging, zodat de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht door de tijden heen ook kenbaar is.

Het feit dat het bouwplan niet in strijd is met de waarden van het beschermd stadsgezicht, wordt bekrachtigd door het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het college neemt deze zienswijze daarom niet over.

2. Het bouwplan dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bond Heemschut merkt op dat het bouwplan volgens de regelgeving dient te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Naar het oordeel van de Bond is hiervan geen sprake. Het college deelt dit standpunt niet. Bij het bouwplan behoort een goede ruimtelijke onderbouwing, waarop op alle relevante onderdelen is ingegaan. De Bond onderbouwt niet, waarom deze ruimtelijke onderbouwing niet toereikend zou zijn. Het college is van mening dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen en merkt deze daarom aan als goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor zover Bond Heemschut van mening is dat het bouwplan geen toegevoegde waarde heeft omdat deze alleen voorziet in duurdere woningen, merken wij het volgende op. In de gemeente Haarlem zijn op dit moment in relatie tot het aantal woningzoekenden te weinig woningen beschikbaar. Dit tekort doet zich voor in alle categorieën, maar met name in het sociale, goedkope en middeldure segment. Dat neemt niet weg dat er ook behoefte is aan woningen in het dure segment. Er is geen aanleiding om de realisatie van dergelijke woningen niet toe te staan. Aangezien het gaat om een

bouwplan voor een beperkt aantal woningen, is geen sprake van een substantiële uitbreiding van de woningvoorraad. We zien in dit geval dan ook geen aanleiding om voorwaarden op te leggen ten aanzien van de prijscategorie van de te bouwen woningen. Wij nemen deze zienswijze daarom ook niet over.

3. Ook voor het overige is het college van mening dat de omgevingsvergunning verleend kan worden

Voor een volledig inzicht in de zienswijzen en de reactie van de aanvrager daarop, verwijzen wij naar de bovengenoemde zienswijzennota. In deze zienswijzennota, hebben wij de zienswijze beoordeeld. Voor een goed inzicht in onze volledige afweging, verwijzen we daarom eveneens naar deze nota. Zoals uit deze nota blijkt, zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning ondanks de ingediende zienswijze kan worden verleend.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kan beroep tegen de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland. Op basis van gewijzigde jurisprudentie kan dat ook door anderen dan alleen de indieners van de zienswijzen.

6. Uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt middels een publicatie in het elektronisch Gemeenteblad. Daarnaast wordt de aanvrager van de vergunning geïnformeerd.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Zienswijzennota



Datum

Ons kenmerk 2020-07001

Bijlage(n)

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

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.

BESLUIT

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

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.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.



Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



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.



Zienswijzen en heroverweging

Van 6 januari 2022 tot en met 17 februari 2022 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de 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. In bijlage 3 en in de zienswijzennota wordt hier nader op ingegaan.

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 bewonersabonnement 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 van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de 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 hoofdbouw 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 nogmaals 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 dakkapellen 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 onderbouwing 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.

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door Bond Heemschut. De indiener van de aanvraag heeft op deze zienswijzen gereageerd.

Wij hebben de ingediende zienswijzen beoordeeld. Na afweging van alle betrokken belangen en na deze beoordeling, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.

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 Drinkwateraansluiting 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, Ventilatie-debiet 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;
- Zienswijzennota.

ZIENSWIJZENNOTA REALISEREN EXTRA BOUWLAAG BRINKMANNPASSAGE

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 6 januari 2022 tot en met woensdag 16 februari 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn heeft Bond Heemschut per mailadres van een lid van de Bond op 16 februari 2022 een zienswijze ingediend.

De zienswijze berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- De extra bouwlaag komt in de zichtlijnen van de Grote Houtstraat, de Lepelstraat en de Riviervischmarkt. Daarmee wordt het historische stads- en gevelbeeld verstoord door een nieuwe daklijn. Deze daklijn komt te liggen achter de historische gevelwand van de Grote Markt, het historische middelpunt van de binnenstad;
- Het bouwplan voorziet in vijf extra woningen in het dure segment, waar de wooncrisis niet over gaat. De noodzaak van het bouwplan is daarom onduidelijk.
- Het bouwplan voegt niets toe aan het historische daklandschap. Het huidige, platte, daklandschap, dat volgens de gemeente niet passend is in het historisch landschap, is beter dan het zichtbare nieuwe daklandschap met moderne materialen en moderne vormgeving.
- De mogelijkheden voor het realiseren van zonnepanelen op het gebouw worden beperkt.
- Er is sprake van een forse overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. Dit is volgens de wet alleen mogelijk als er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiervan is onvoldoende sprake.
- Door de sloop van de historische paden in de jaren zeventig en de bouw van het huidige gebouw is sprake van een ernstige misvorming en verloedering van het gebied. De gemeente kan dit met de huidige renovatie rechtzetten. Het nu voorliggende bouwplan gaat echter de confrontatie aan met het historisch stads- en gevelbeeld.
- Het is merkwaardig dat de afdeling Erfgoed niet om advies is gevraagd over de aanvraag. Dit is wel wenselijk.

Reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft bij brief van 16 maart 2022 van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De brief is afkomstig van de gemachtigde van de aanvrager.

De reactie van de aanvrager berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- De Gebiedsvisie Brinkmann uit 2009 stelt aandacht voor het historisch landschap als randvoorwaarde. Het bouwplan voldoet hieraan.
- De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft een positief advies uitgebracht. In het advies is ingegaan op het daklandschap.

- Er is een uitgebreide studie gedaan naar alle zichtlijnen vanuit de diverse punten en vanaf diverse hoogtes. De indiener van de zienswijze gaat niet op deze studie in en heeft dit niet bij de zienswijze betrokken. De indruk bestaat dat de indiener van de zienswijze tegen elke optopping is. Deze benadering doet afbreuk aan een zorgvuldige (ruimtelijke) aanpak en een afweging.
- De gemeente heeft blijkens de oorspronkelijke visie ruimte gezien voor een optopping met meerdere bouwlagen. Het nu voorliggende plan is minder ingrijpend dan deze oorspronkelijke visie en kan steunen op een positief advies van de ARK.
- Door de extra bouwlaag worden de installaties op het dak beter geïntegreerd en gaan deze op in het geheel.
- Het bouwplan leidt tot de terugkeer van enkele kenmerken van de oude binnenstad van voor de bouw van de Brinkmannpassage.
- De aanvrager zal in gesprek gaan met de indiener van de zienswijze om het plan verder toe te lichten.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Algemene overwegingen

Voordat wij ingaan op de zienswijzen, merken wij in algemene zin het volgende op.

Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Haarlem is op 5 december 1990 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit heeft betrekking op meerdere gebieden in Haarlem, zodat, zoals ook in het aanwijzingsbesluit is vermeld, niet het gehele besluit op elk gebied van toepassing is. In het onderstaande zijn de meest relevante passages voor het nu voorliggende bouwplan overgenomen.

Het Sant, de huidige Grote Markt, vormt het centrale plein waarop de stad is georiënteerd. Het stadhuis en de Sint Bavo, de oudste en belangrijkste kerk, zijn daar gelegen. Tien straten komen er op uit. Zowel ten noorden als ten zuiden van het plein heeft de oude noord-zuidroute een extra aftakking daarheen in de vorm van de Smedestraat en de Grote Houtstraat, wat de centrale ligging van het belang van het Sant illustreert . (...)

Bij de vele veranderingen in gebruik en vormgeving van open ruimte en bebouwing sinds het midden van de zeventiende eeuw is de ruimtelijke structuur in het binnenstadsgebied van voor 1760 zeer stabiel gebleven. (...) De stad is te onderscheiden in een stadsgedeelte rond het oudste stedelijke gebied op de westelijke Spaarneoever, waarvan de structuur in hoofdzaak bepaald wordt door de noord-zuid lopende wegen over de strandwal, een eveneens voornamelijk op de westelijke Spaarneoever gelegen in oorsprong zeventiende-eeuwse stadsuitbreiding en een van de oude stad afwijkende opbouw en een vrij klein stadsgedeelte aan de oostzijde van het Spaarne, waarvan de structuur in sterke mate samenhangt met het beloop van de rivier. Het Spaarne zelf is een belangrijk element in de stedelijke structuur. (...) Het stedelijk gebied is dichtbebouwd. Door de aaneengesloten wijze van bouwen vormen grachten, straten en pleinen, duidelijke begrensde ruimten. Het beeld van de openbare ruimte is door de veranderde gebruikseisen gedurende de laatste eeuw duidelijk beïnvloed. Het bebouwingsbeeld in de binnenstad is zeer afwisselend, maar heeft zich grotendeels ontwikkeld binnen de oorspronkelijke bebouwingsschaal. (...)

Het beschermde stadsgezicht Haarlem omvat nagenoeg de gehele oude stad binnen de zeventiende-eeuwse begrenzing. Tevens zijn de Haarlemmerhout, het gebied tussen stad en Hout en het Frans

Halsplein met de singelbebouwing langs de Schotersingel in het besluit tot aanwijzing begrepen. De ruimtelijke samenhang binnen dit gebied is nog zeer hecht. (...). Binnen een zo gevarieerd gebied als in dit aanwijzingsbesluit aan de orde is, zijn de belangen waarop de beschermende maatregel is gericht zeker niet voor het hele gebied gelijk. (...)

Centraal element in de oude stad westelijk van het Spaarne is de stedelijke ruimte, die gevormd wordt door Grote Markt, Riviervismarkt, Klokhuisplein en Oude Groenmarkt. Een aantal belangrijke functies op het terrein van bestuur, handel en kerk vonden en vinden deels nog hun plaats op of aan deze ruimte (Stadhuis, hoofdwachter, vleeshal, vishal, St. Bavo). Het karakter van de Grote Markt als het belangrijkste stadsplein wordt versterkt door de inrichting ervan als voetgangersgebied. De noord-zuid structuur van het stratenet is vooral ten zuiden van de Grote Markt zeer manifest. Ten noorden van de Grote Markt is de onderlinge afstand van de noord-zuidroutes groter. De ertussen en ernaast gelegen gebieden zijn vrij complex verkaveld, zonder duidelijke rol voor de straten en stegen erin als verbinding binnen het stedelijk stratenet. (...) Markante punten in de centrale noord-zuidroute zijn de plekken waar de Smedestraat en de Grote Houtstraat zich afsplitsen. De betekenis van de Grote Markt wordt benadrukt door de over de noord-zuidroute heengeschoven positie van het stadhuis, waardoor ook de route naar het plein afbuigt.

Overwegingen ten aanzien van het beschermd stadsgezicht

In het bovenstaande zijn de meest relevante aspecten uit het aanwijzingsbesluit ten aanzien van de Grote Markt vermeld. In het aanwijzingsbesluit wordt niet ingegaan op het destijds al bestaande Brinkmanncomplex. Het belang van de Grote Markt is blijken uit het aanwijzingsbesluit met name gelegen in het feit dat het hier gaat om het belangrijkste stadsplein, de inrichting van de openbare ruimte van het terrein en de relatie tussen het plein en de straten eromheen. En in zijn algemeenheid de structuur van de straten (waaronder de noord-zuidroutes) van en naar de Grote Markt. Het bouwplan doet aan deze waarden geen afbreuk.

Dat neemt niet weg dat vanzelfsprekend ook de schaal van de bebouwing en het daklandschap in het beschermd stadsgezicht van belang zijn. Hetgeen hierover is opgemerkt in het aanwijzingsbesluit, kan echter niet één op één worden vertaald voor de Brinkmannpassage, omdat deze afwijkt van de bebouwingstypologie waarnaar in het aanwijzingsbesluit wordt verwezen. Zoals vermeld, wordt in het geheel niet ingegaan op dit gebouw. Bij aanpassingen aan dit gebouw, dient daarom op basis van maatwerk te worden nagegaan of er sprake is van een bouwplan dat past binnen de waarden van het beschermd stadsgezicht.

In zijn algemeenheid geldt het volgende. Het beschermd stadsgezicht van Haarlem heeft zich in de loop van de eeuwen gevormd. De ontwikkeling van het stadsgezicht is niet stil komen te staan in 1990, ook daarna hebben zich ontwikkelingen voorgedaan. Dit kan ook niet anders in een dergelijk dynamisch stedelijk gebied. En dit is op zichzelf ook weer passend. Het bijzondere van het stadsgezicht is immers dat de ontwikkeling van het gebied “leesbaar” is in de aanwezige bebouwing. Om die reden vinden wij het van belang dat nieuwe toevoegingen aan het stadsgezicht ook duidelijk zichtbaar zijn als nieuwe toevoegingen. Uitgangspunt in Haarlem is dan ook niet historiserend bouwen, maar bouwen met inachtneming van het tijdsbeeld en passend binnen de huidige inzichten. Dat wat nu als “modern” wordt gezien, zal over een eeuw als historisch en relevant voor het huidige tijdsbeeld worden beschouwd.

Aspecten die wij bij de beoordeling betrekken, is het feit dat er in het stadsgezicht van Haarlem van oudsher sprake is van een gevarieerde bebouwing. Dit is zowel herkenbaar in de gevels als in het daklandschap. Bij nieuwe toevoegingen zijn dit aspecten die relevant zijn voor de beoordeling. In het onderstaande zullen wij hier bij de reactie op de concrete zienswijzen nog nader op ingaan.

Wettelijk kader

Voordat wij ingaan op de zienswijzen, merken wij in zijn algemeenheid nog het volgende op. In de huidige systematiek van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan niet worden gesteld dat op kleinere afwijkingen van het bestemmingsplan de reguliere (kortere) procedure van toepassing is en op grotere afwijkingen de uitgebreide (langere) procedure.

Omvangrijke plannen kunnen vallen onder de kruimelregeling, terwijl kleine plannen onder de uitgebreide regeling kunnen vallen. Voor de daadwerkelijke beoordeling van de aanvraag maakt dit echter weinig uit. In alle gevallen dient te worden voldaan aan het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” en zal worden beoordeeld of het bouwplan op inhoudelijke gronden voor vergunningverlening in aanmerking komt.

Zienswijze over de verstoring van de Grote Markt door de ligging van het bouwplan binnen de zichtlijnen

In zijn algemeenheid zijn wij in het bovenstaande al ingegaan op het belang van de Grote Markt. Zoals daaruit blijkt, doet het bouwplan naar ons oordeel geen afbreuk aan de waarden van de Grote Markt. Aanvullend merken wij daarover het volgende op over de zichtbaarheid van de extra bouwlaag vanuit de omringende straten.

Tijdens de planbehandelingen van de ARK vergadering zijn er renders getoond (vanuit het Hofje van Oorschot, Koningstraat, Grote Houtstraat, Lepelstraat en Riviervismarkt) en hebben de leden van de ARK een goed beeld gekregen van de zichtbaarheid van het bouwplan op het straatbeeld. De locatie van de renders is tot stand gekomen op nadrukkelijk verzoek van de afdeling Omgevingsbeleid en de ARK om een goede inschatting te kunnen maken van het effect van de opbouw op de omliggende stedelijke ruimte. In de eerste planbehandeling op 15-03-2021 werd er een opbouw gepresenteerd van hoogten variërend van 5,6 m, 5,1 m, 4,2 m tot 3,2 meter. De vormtaal van de opbouw is toen goed ontvangen, maar de voorgestelde kleur en materialisering zou meer differentiatie en nuance moeten krijgen. De ARK was ook van mening dat de voorgestelde hoogte te fors was en dat er ontwerpslag gemaakt moest worden. De commissie vroeg ook aandacht voor het plaatsen van installaties op het dak.

Het plan is naar aanleiding van deze punten aangepast: de opbouw werd verlaagd, er werd meer variatie aangebracht en de installaties waren weggewerkt in het nieuwe daklandschap. Er is gehoor gegeven aan de opmerkingen van de ARK en dat heeft geleid tot een opbouw welke passend is bevonden in het Haarlemse daklandschap. De renders gemaakt op ooghoogte vanuit de straat hebben goed geholpen bij het beoordelen van het bouwplan. Met het plan is er een fijnmazigheid in de optopping van de opbouw aangebracht welke zich goed voegt in het bestaande Haarlemse daklandschap. Met het bouwplan heeft de Brinkman ontwikkeling, dus de woonblokken binnen het stedelijk blok, een duidelijke beëindiging gekregen. Het optoppen vormt een goede beëindiging van de ontwikkeling van het Brinkmanncomplex en draagt daarbij ook weer bij aan de herkenbaarheid van de ontwikkelingen binnen het gebied.

Zienswijze over de noodzaak van het bouwplan

De indiener van de zienswijze merkt terecht op, dat het bouwplan niet voorziet in woningbouw in het sociale of het middeldure segment. Het is echter niet zo, dat er geen behoefte is aan woningen in het dure segment. Het is ook niet zo dat de gemeente het bouwen van woningen in het dure segment tegen gaat of tegen wil gaan. Dit is ook niet opgenomen in het gemeentelijk beleid. Daar waar een

kleinschalige ontwikkeling is, waarbij de dure woningbouw niet ten koste gaat van mogelijkheden voor sociale of middeldure woningbouw, zien wij geen aanleiding om de vergunning te weigeren alleen vanwege het feit dat het bouwplan voorziet in dure woningbouw. Zoals vermeld is ook hieraan behoefte en draagt ook dit bij aan de bruikbaarheid en de leefbaarheid van de stad.

Zienswijze over het daklandschap

Hierop zijn wij in het bovenstaande al ingegaan. Het is naar ons oordeel wenselijk dat een nieuwe toevoeging aan het gebouw ook herkenbaar is als nieuwe toevoeging. Wij vinden dit ook passend binnen de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht. Het feit dat er meer variatie komt in het daklandschap van de Brinkmannpassage, vinden wij ook passend binnen het beschermd stadsgezicht, dat juist door variatie gekenmerkt wordt.

Zienswijze over zonnepanelen

Het dak van de Brinkmannpassage is en blijft bruikbaar voor zonnepanelen. Ook op de toegevoegde daken kunnen zonnepanelen worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend binnen de mogelijkheden van het vastgestelde beleid 'Zonne-energie in het beschermd stadsgezicht en op monumenten' uit februari 2022.

Zienswijze over de overschrijding van de bouwhoogte

Zoals in zijn algemeenheid al is opgemerkt, wordt bij elke overschrijding van het bestemmingsplan getoetst of het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In deze situatie moet op de eerste plaats worden opgemerkt dat er geen omwonenden zijn die rechtstreeks door de overschrijding van het bestemmingsplan in hun belangen worden geraakt. De indiener van de zienswijze is het om andere redenen niet eens met de overschrijding van de bouwhoogte. Hierover merken wij aanvullend op het bovenstaande het volgende op.

Het overschrijden van de bouwhoogte is acceptabel als deze zich voegt in de ruimtelijke opbouw van de gebouwde omgeving. Hoogteaccenten zijn mogelijk, waarbij deze natuurlijk zorgvuldig moeten worden ingepast in de omgeving. Bij de beoordeling van het plan is gekeken hoe het voorgestelde bebouwingsbeeld zich verhoudt tot de bestaande situatie. Er is gestuurd op het zo beperkt mogelijk zichtbaar maken vanaf de openbare weg en het creëren van een interessant daklandschap dat meer recht doet aan de bijzondere plek in de stad.

Wij hebben het plan naar aanleiding van de zienswijze opnieuw beoordeeld. Wij blijven van mening dat het bouwplan aanvaardbaar is. Hierbij heeft de studie naar het effect van de optopping op het straatbeeld bijgedragen aan het beoordelen van het plan. Bij deze studie is goed te zien hoe glimpen van de optopping te zien zijn vanaf ooghoogte vanaf een paar plekken in de omliggende openbare ruimte, zoals ook het geval was bij de installaties van het bestaande Brinkmann complex. De optopping heeft, in tegenstelling tot de installaties van de jaren 70 Brinkmann complex, ontwerpqualiteit en voegt zich op een relatief terughoudende wijze in het Haarlemse daklandschap. Er ontstaat daarmee geen storend zicht. De zichtbaarheid vanaf de beperkte plekken rondom de Grote Markt is naar ons oordeel aanvaardbaar.

Zienswijze over het rechtzetten van de verloedering van het gebied

Voorop moet worden gesteld dat de termen misvorming en verloedering kwalificaties van de Bond Heemschut zijn. Wij delen deze kwalificaties niet. De Brinkmannpassage geeft een tijdsbeeld van de jaren zeventig, waarbij dit complex destijds als passend werd beschouwd. Dat de indiener van de zienswijze daar met de ogen van nu anders naar kijkt, is vanzelfsprekend mogelijk, maar dat brengt

niet met zich mee dat het gebouw ook misvormend en verloederend is. Wel zijn wij het eens met de indiener van de zienswijze dat het pand tijdens de periode van (gedeeltelijke) leegstand niet heeft bijgedragen aan het aanzien van de Grote Markt. Aan deze periode van leegstand komt echter een einde met de renovatie van het pand, waarna het weer een goede rol kan vervullen op de huidige plek. Inclusief de nu voorgelegde uitbreiding van het pand met vijf woningen.

Zienswijze over de betrokkenheid van de afdeling Erfgoed

Deze zienswijze berust waarschijnlijk op een misverstand. De gemeente Haarlem heeft een team Erfgoed. Het team Erfgoed maakt onderdeel uit van de afdeling Omgevingsbeleid. Zoals uit de stukken blijkt, heeft deze afdeling advies uitgebracht over de aanvraag. Dit advies is een integraal advies van deze afdeling, dus het team Erfgoed is bij deze advisering betrokken en heeft ook positief geadviseerd. Ware dit anders geweest, dan was dat uitdrukkelijk vermeld in het advies van de afdeling Omgevingsbeleid.

Conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen en na de beoordeling van de ingediende zienswijzen, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.