

Ontwerp-omgevingsvergunning Harmenjansweg 95 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.OV1120027-on01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2021-10137 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herstellen van de fundering, het restaureren, uitbreiden en gebruiken van de Drijfriemenfabriek op het perceel Harmenjansweg 95 te Haarlem voor cultuur, waaronder begrepen het opnemen en uitvoeren van muziek en een theaterpodium en een horeca met terras. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en monument.

Ter inzage

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf donderdag 2 februari 2023 tot en met woensdag 15 maart 2023 ter inzage.

U kunt 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.

Bent u 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. De ontwerp-omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 1 februari 2023 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage legging indienen, dus vanaf 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023. 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. Het is niet mogelijk om een zienswijze per e-mail in te dienen.

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.



Onderwerp Harmenjansweg 95 (Drijfriemenfabriek): ontwerp-omgevingsvergunning voor het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw	
Nummer	2023/16137
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 restaureren, het aanpassen en het gebruiken van het pand aan Harmenjansweg 95 (plaatselijk bekend als de Drijfriemenfabriek). De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk als het college bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is vrijwel volledig in overeenstemming met de intenties van het bestemmingsplan en past binnen het ruimtelijk kader dat op 28 januari 2021 aan de gemeenteraad is voorgelegd. Het past bovendien binnen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het gebruik is in de afgelopen jaren al op basis van tijdelijke vergunningen toegestaan en functioneert naar behoren. Het bouwplan draagt bovendien bij aan het instandhouden en restaureren van het gemeentelijk monument. Het college is daarom bereid een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling De commissie Ontwikkeling is betrokken geweest bij de eerdere besluitvorming rondom dit pand. Het college informeert daarom de commissie over het vervolgtraject.
Relevante eerdere besluiten	Verkoop Drijfriemenfabriek Harmenjansweg 95 (2020/1078134), behandeld in de raadsvergadering van 28 januari 2021
Besluit College d.d. 17 januari 2023	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw ter inzage te leggen; 2. In te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;

	3. Het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen indien er tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,
--	---

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het restaureren, het aanpassen en het gebruiken van het pand aan Harmenjansweg 95 (plaatselijk bekend als de Drijfriemenfabriek). De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk als het college bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag is vrijwel volledig in overeenstemming met de intenties van het bestemmingsplan en past binnen het ruimtelijk kader dat op 28 januari 2021 aan de gemeenteraad is voorgelegd. Het past bovendien binnen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het gebruik is in de afgelopen jaren al op basis van tijdelijke vergunningen toegestaan en functioneert naar behoren. Het bouwplan draagt bovendien bij aan het in stand houden en restaureren van het gemeentelijk monument. Het college is daarom bereid een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw ter inzage te leggen;
2. In te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;
3. Het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen indien er tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw aan Harmenjansweg 95



4. Argumenten

1. *Het bouwplan past bijna volledig binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan en binnen het ruimtelijk kader dat bij de koopovereenkomst is vastgelegd*

Het bouwplan is gelegen binnen het uitwerkingsgebied van het bestemmingsplan Papentorenpolder. Dat houdt in dat het bouwplan ligt binnen een gebied, waarvoor de gemeenteraad de ruimtelijke randvoorwaarden heeft vastgesteld in het bestemmingsplan. Maar waar pas een omgevingsvergunning verleend mag worden nadat het bestemmingsplan daadwerkelijk door het college is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Het bouwplan is met name om die reden in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen de randvoorwaarden zijn onder andere maatschappelijke doeleinden, kantoren, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden en horeca tot maximaal categorie 3 toegestaan. Daarbij wordt voor het totale uitwerkingsgebied uitgegaan van minimaal 10.000 m² aan kantoorfuncties en/of maatschappelijke functies, minimaal 1000 m² aan bedrijvigheid en maximaal 1000 m² aan horeca 3. Het bouwplan blijft binnen deze randvoorwaarden. Verder is bepaald dat de monumentale waarden van de Drijfriemenfabriek behouden moeten blijven. Ook hier wordt aan voldaan.

Het bouwplan wijkt op twee onderdelen af van het bestemmingsplan. Er worden minder parkeerplaatsen voorzien dan waar volgens de parkeernormen in moet worden voorzien. Tegelijkertijd staat in de randvoorwaarden dat de automobiliteit in dit gebied beperkt moet worden en langzaam verkeer moet worden bevorderd. Hierop gaan wij in het onderstaande nader in.

Verder voorziet het bouwplan in culturele functies. Dergelijke functies zijn niet opgenomen in de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Het gaat hier volgens de ruimtelijke onderbouwing om een aantal ruimtes ten behoeve van het oefenen, produceren en opnemen van muziek en om een theaterpodium. De ruimtelijke impact van dergelijke functies is beperkt en het bouwplan voorziet in het aanbrengen van geluidsisolerende voorzieningen. Daarmee zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan beperkt, ook vanuit het oogpunt van de ruimtelijke impact, en naar het oordeel van het college aanvaardbaar. Dit wordt bevestigd door het feit dat deze functies al een aantal jaren op deze plek worden uitgeoefend en aantoonbaar naar behoren op deze locatie functioneren.

Aanvullend op het bestemmingsplan is in het kader van de verkoop van het gebouw een ruimtelijk kader vastgesteld. Dit maakt onderdeel uit van de stukken die op 28 januari 2021 door de gemeenteraad zijn besproken. Het nu ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit ruimtelijk kader.

2. Het bouwplan stimuleert het gebruik van de fiets en ontmoedigt autoverkeer

Zoals vermeld voorziet het bouwplan niet in het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de parkeernormen bij deze functie behoort te worden gerealiseerd. Wij merken echter op dat parkeernormen nooit absoluut zijn, maar dat in concrete situaties maatwerk mogelijk moet zijn.

De gevraagde functies zijn met name gericht op inwoners van de gemeente Haarlem en van de omliggende gemeenten, waarvoor Haarlem centrumgemeente is en op recreanten. Deze doelgroepen maken overwegend gebruik van de fiets. Het bouwplan voorziet in het aanbrengen van ruime fietsparkeervoorzieningen op het terrein. Daarmee draagt het bouwplan bij aan het beperken van autoverkeer en het stimuleren van fietsverkeer.

In de nabije omgeving is sprake van gereguleerd parkeren, zodat bezoekers en medewerkers geen gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Ongereguleerde parkeerplaatsen liggen op ruimere afstand van het gebouw, zodat het niet waarschijnlijk is dat deze een alternatief vormen voor de doelgroepen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen (drie) is naar het oordeel van het college dan ook toereikend.

3. De monumentale waarden van het pand worden behouden en het bouwplan is in overeenstemming met de welstandscriteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Drijfriemenfabriek is een gemeentelijk monument. Het is van belang dat de monumentale waarden van het pand behouden blijven. Dit is getoetst door de gemeentelijke architectuurhistoricus. Zijn advies is positief. De opname van de bouwkundige gebreken en het daarbij behorende restauratieplan zijn zorgvuldig uitgevoerd en erfgoed is content met het voorgenomen herstel en de aandacht voor de aanwezige detaillering. De interne ruimtelijke aanpassingen en ook de voorgenomen wanddoorbraken in het hoofdvolume zijn voor erfgoed denkbaar. Ook het aanbrengen van de vide tussen de eerste- en tweede verdieping is voor erfgoed denkbaar. Eerder waren enkele gevelopeningen dichtgezet en enkele hiervan worden heropend en voorzien van nieuwe gevelkozijnen volgens bestaande detaillering. Wel zal aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat team erfgoed betrokken dient te blijven bij de concrete uitvoering van de werkzaamheden.

Daarnaast is het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK heeft een positief advies uitgebracht, zodat het bouwplan naar ons oordeel voldoet aan redelijke eisen van welstand.



4. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin op alle ruimtelijk relevante aspecten wordt ingegaan. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze nota gevoegd en zal onderdeel uitmaken van de ontwerp-omgevingsvergunning.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwplan goed inpasbaar is in de omgeving en dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

5. *Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig*

Het bouwplan is slechts in beperkte mate in strijd met de randvoorwaarden die de gemeenteraad bij het bestemmingsplan voor dit gebied heeft vastgesteld. De culturele functie, welke niet in de randvoorwaarden is genoemd, bedraagt met circa 500 m² ruim minder dan 2500 m². Daarnaast blijft het bouwplan binnen het ruimtelijk kader dan op 28 januari 2021 door de gemeenteraad is besproken. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Omdat er in de jaren voorafgaand aan de verkoop meerdere malen met de gemeenteraad over deze locatie van gedachten is gewisseld, informeren wij wel actief de commissie Ontwikkeling over ons besluit tot het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning.

5. **Risico's en kanttekeningen**

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats. Er volgt dan nadere besluitvorming over de ingediende zienswijzen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, zal de omgevingsvergunning in mandaat door het hoofd en/of de teammanagers van de afdeling VTH worden verleend.

6. **Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt ter visie gelegd. Iedereen wordt hier via een kennisgeving in het elektronisch Gemeenteblad van Haarlem over geïnformeerd. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

Binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase:



7. Bijlage

De volgende bijlage is bijgevoegd:

1. Goede ruimtelijke onderbouwing



Datum

Ons kenmerk 2021-10137

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herstellen van de fundering, restaureren, uitbreiden en gebruiken van de voormalige “Drijfriemenfabriek” tot een gebouw voor cultuur, muziekopname, muziekuitlevering en horeca met terras op het perceel Harmenjansweg 95 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-10137.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18 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 slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen activiteit monument).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder b van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 20, lid 3 van de regels van het bestemmingsplan Papentorenvest en artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018.



Nog in te dienen gegevens

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

- Definitieve constructie (detail-) berekeningen en tekeningen van derden en of prefab ondertekend en voor zien van datum wordt geüpload via omgevingsloket. Berekeningen en tekeningen dienen conform bouwbesluit 2012 en de Mor worden ingediend;
- Er dient nog een nieuwe AERIUS-berekening te worden aangeleverd voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. Hierin moeten de noodzakelijke werkzaamheden en inzet van apparatuur of voertuigen te worden gespecificeerd met hun emissiekenarakteristiek (Stage of euronorm respectievelijk elektrisch) overeenkomstig de geactualiseerde AERIUS Calculator (nieuwe release datum gepland op 26 januari 2023);
- Als er meer dan 50 personen in het gebouw aanwezig zijn, moet een gebruiksmelding worden ingediend op grond van paragraaf 1.5, artikel 1.18 Bouwbesluit. De indieningsvereisten waar de melding aan moet voldoen zijn te vinden in dit artikel van het Bouwbesluit 2012.

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 2 februari 2023 tot en met woensdag 15 maart 2023 ter inzage gelegd.

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. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

Het indienen van zienswijzen per email is in de gemeente Haarlem niet mogelijk

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn vanaf 2 februari 2023 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.

Daarnaast 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.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 23 december 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het herstellen van de fundering, restaureren, uitbreiden en gebruiken van de voormalige “Drijfriemenfabriek” tot een gebouw voor cultuur, muziekopname, muziekuitvoering en horeca met terras op het perceel Harmenjansweg 95 in Haarlem.

De locatie met bijbehorende bebouwing is aangemerkt als gemeentelijk monument, geregistreerd onder nummer 59-0239.

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
- activiteit monument

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder b 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 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023 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 getoetst voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit (gemeentelijk) monument aan artikel 2.18, 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 van de 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 6.5 van het Bor, 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.

Het bouwplan is slechts in beperkte mate in strijd met de randvoorwaarden die de gemeenteraad bij het bestemmingsplan voor dit gebied heeft vastgesteld. De culturele functie, welke niet in de randvoorwaarden is genoemd, bedraagt met circa 500 m² ruim minder dan 2500 m². Daarnaast blijft het bouwplan binnen het ruimtelijk kader dan op 28 januari 2021 door de gemeenteraad is besproken.

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

- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf
 - b) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
 - c) een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding of regulier saneringsplan) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan) bij het Meldpunt Bodem van de Gemeente Haarlem meldpuntbodem@haarlem.nl

- 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 2021-10137;
- 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);
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- 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;

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- 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.
- Om dat de kans aanwezig is dat in de toekomst de gemeente wil overgaan naar scheiding van afval- en hemelwaterafvoer, dient het hemelwater van daken gescheiden te worden aangeleverd van afvalwater.
- 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 2021-10137;



- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem;

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- Het is niet toegestaan om levende muziek of mechanisch versterkte muziek van meer dan 70 dB(A) indien in- of aanpandig gelegen met een gevoelig gebouw, of 80 dB(A) ten gehore te brengen en/of muziek in de buitenlucht ten gehore te brengen. Bij de melding dient een akoestisch onderzoek gevoegd te worden waaruit blijkt dat de inrichting voldoet aan de grenswaarden uit artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.
- Voorafgaand aan de uitvoering van het project dient een aangepast geluidsrapport te worden aangeleverd waarin het onderdeel 'stemgeluid bezoekers terrassen' is opgenomen, aangezien een terras onderdeel is van de (milieu)inrichting;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- Indien het bouwplan en/of de bodemversturende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de bodemversturende werkzaamheden. Indien dit laatste van toepassing wordt, dan dient voorafgaand aan de archeologische begeleiding en/of opgraving een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van de archeologische begeleiding/opgraving aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de

Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (via telefoonnummer 023-5115030 of per e-mail: adviesarcheologie@haarlem.nl).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge, dhr. P. van Kempen. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (via telefoonnummer 023-5115030 of per e-mail: adviesarcheologie@haarlem.nl).

Activiteit monument

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de medewerker van Team Toezicht & Handhaving van de hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Dit kan door een e-mail te zenden naar vth@haarlem.nl met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2021-10137. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen;
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de medewerker van Team Toezicht & Handhaving, hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan;
- Vergunning treedt niet in werking totdat de beroepstermijn is verstreken;
- De werkzaamheden dienen te geschieden volgens de Monumenten Richtlijnen voor "Onderhoud en restauratie van monumenten en panden binnen het beschermd stadgezicht van Haarlem" <https://www.monumenten.nl/files/2021-01/Monumenten%20richtlijnen.pdf> Voordat met de werkzaamheden gestart mag worden, dient u een afspraak te maken met de medewerker van Team Toezicht & Handhaving, hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving om de werkzaamheden door te spreken;
- Tijdens de werkzaamheden moeten historisch waardevolle elementen afdoende beschermd worden tegen beschadigingen;



- Onderdelen die worden hergebruikt en tijdens de werkzaamheden tijdelijk worden verwijderd moeten goed beschermd tegen beschadigingen worden opgeslagen;
- Erfgoed blijft graag betrokken tijdens de uitvoering en de keuzes t.a.v. de verdere detaillering, de te vervangen onderdelen, het herstel en het uiteindelijke kleurgebruik. Erfgoed wil graag bij start uitvoeringswerkzaamheden met de architect in overleg om het plan van aanpak t.a.v. de restauratie verder af te stemmen. Pas na plaatsvinden van dit overleg, en na akkoord plan van aanpak, mag er begonnen worden met de restauratiewerkzaamheden;
- Erfgoed ontvangt graag voorafgaand aan de schilderwerkzaamheden een kleurplan op basis van (kleur historisch) onderzoek met NCS-kleurnummers. Bij goedkeuring proeven opzetten ter beoordeling Erfgoed.

Relatie met Wet natuurbescherming

- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- In verband met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Het is aan te raden voor de start van de werkzaamheden een schouw naar de aanwezigheid van broedende vogels uit te laten voeren door een deskundige. Indien er sprake is van bezette nesten van broedvogels, dient met de werkzaamheden die van invloed zijn op het broedgeval gewacht te worden tot alle jonge vogels zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is.
- Daarnaast geldt de zorgplicht:
Dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord en aangetroffen dieren dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden, indien zij niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen. Het verplaatsen van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.
- Vanwege de mogelijke aanwezigheid van foeragerende vleermuizen op de planlocatie, dient onnodige lichtverstrooiing voorkomen te worden. De werkzaamheden dienen daarom bij daglicht uitgevoerd te worden om te voorkomen dat kunstlicht gebruikt moet worden.
- Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van drie jaar. Het huidig onderzoek heeft dan ook een wettelijke geldigheid tot en met 18 juni 2023. Indien na deze datum wordt

gestart met de uitvoering van de werkzaamheden, is het noodzakelijk dat er opnieuw een onderzoek plaatsvindt voordat de werkzaamheden doorgang kunnen vinden.

- Het uitgangspunt voor de renovatie, is dat er groen- en natuurinclusief wordt gewerkt, bijvoorbeeld door het toepassen van dakgroen en gevelgroen (met geschikte beplanting voor o.a. huismus), verblijfplaatsen/nestplaatsen in de bebouwing voor vogels (huismus, gierzwaluw, spreeuw) en vleermuizen. Ook het toepassen van (inheems) groen rondom het gebouw levert een goede bijdrage aan de biodiversiteit en is aan te raden.
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens.



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

Geldende bestemmingsplannen

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de volgende bestemmingsplannen gelden:

- 'Papentorenvest' (NL.IMRO.03920000109bp005) onherroepelijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 november 2011, onder nummer 2010/123736;
- 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' (NL.IMRO.0392.BP0120001.va01) vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018, onder nummer 2018/74284;
- 'Reparatieplan B Haarlem 2019' (NL.IMRO.0392.BP012003-va01) vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2019, onder nummer 2019/673096;
- 'Reparatieplan C Haarlem 2020' (NL.IMRO.0392.BP0120005-va01), vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2021, onder nummer 2021/90336.

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

Toets aan Bestemmingsplan 'Papentorenvest'

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Papentorenvest' heeft het perceel Harmenjansweg 95 in Haarlem de aanduiding "Uitwerkingsgebied U1". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 20 van de planregels.

De op de plankaart voor "Uitwerkingsgebied 1" (U1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Woondoeleinden;
- b) Woonschepenligplaatsen;
- c) Maatschappelijke doeleinden;
- d) Kantoren;
- e) Bedrijfsdoeleinden;
- f) Detailhandel;
- g) Recreatieve doeleinden;
- h) Horeca, tot maximaal categorie 3;
- i) Verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- j) Railverkeer;
- k) Speelvoorzieningen;
- l) Water;

- m) Jachthaven;
- n) Erven en tuinen;
- o) Groenvoorzieningen.

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

A. Algemeen

Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:

- a) Inpasbaarheid in het beschermde stadsgezicht;
- b) Compacte dichtheid van bebouwing;
- c) Multifunctioneel karakter;
- d) Beperken van automobilititeit door het autovrij maken van het gebied en bevordering van langzaam verkeer;
- e) Parkeren oplossen op eigen terrein, bij voorkeur onder het maaiveld;
- f) Het stimuleren van het recreatief gebruik van de Spaarne-oever door een aantrekkelijke inrichting en het aanleggen van een voet/fietsverbinding langs het Spaarne;
- g) Het realiseren van een kleinschalige binnenstadshaven;
- h) Zicht op de Bavo vanaf de Harmenjansweg dient gerespecteerd te worden;
- i) Zicht op de Molen vanaf het Spaarne dient gerespecteerd te worden;
- j) Het realiseren van een openbare speelvoorziening.

Ruimtelijk kader

Voor het gebied is een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld waarin een aantal zaken zijn weergegeven die van belang zijn bij de verdere uitwerking van het gebied.

De rapportage stelt dat de Drijfriemenfabriek een monumentale waarde heeft en dan ook behouden dient te blijven. Het integreren van het gebouw in de nieuwe ontwikkeling is een belangrijk aandachtspunt. Verder zullen de woningen op de kop van de Harmenjansweg en de Papentorenvest behouden blijven. Bij uitwerking van het gebied dient deze rapportage betrokken te worden.

Verder dient bij de uitwerking van het gebied het “Stedenbouwkundig Programma van Eisen” voor het Scheepmakerskwartier betrokken te worden zoals vastgesteld in de B&W vergadering van 18 oktober 2005 onder nummer SO/BD/2005/906.

Op grond van artikel 3 mag bebouwing slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking. Voor dit gebied is nog geen goedgekeurd uitwerkingsplan aanwezig. Dit betekent dat het gevraagde project in strijd is met artikel 20, lid 3 van het bestemmingsplan ‘Papentorenvest’.

Toets aan Bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’

In artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor



parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 3.2.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2.

Uit de uitgevoerde toets blijkt dat de parkeervraag zal toenemen met 15 parkeerplaatsen. De aanvrager wil hiervoor een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. In de tekening is te zien dat er 3 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zijn te weinig om te voldoen aan de parkeervraag.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het project in strijd is met de planregels uit het 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

Toets aan Bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen de gebiedsaanduiding het juridisch-planologisch regime van de volgende bestemmingsplannen gelden:

- a. Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld, vastgesteld op 14-07-2016;
- b. Hekslootgebied/Spaarndam-West, onherroepelijk vanaf 06-05-2010;
- c. Spaarndamseweg e.o., vastgesteld op 06-06-2013; d. Indische Buurt, vastgesteld op 11-04-2013;
- e. Land in Zicht, vastgesteld op 20-04-2011;
- f. Indische Buurt Zuid en Transvaalbuurt, onherroepelijk vanaf 31-01-2011;
- g. Frans Hals/Patrimonium, onherroepelijk vanaf 16-10-2009; h. Sportheldenbuurt, vastgesteld op 06-06-2013;
- i. Nieuwstad, vastgesteld op 01-11-2012;
- j. Papentorenvest, onherroepelijk vanaf 11-11-2008;**
- k. Zomerzone Noord, vastgesteld op 20-06-2012.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidsgevoelige functie - niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidsgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op

de gevels van de nieuwe gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

In de ruimtelijke onderbouwing zoals opgesteld door Polderman, d.d. 22 december 2021, wordt in de eerste plaats verwezen naar een akoestisch onderzoek zoals uitgevoerd door “Het GeluidBuro” met betrekking tot fase 2B van het Scheepmakerskwartier, ten opzichte van de inrichting gezien gelegen aan de overzijde van het spoor. Uit de resultaten van dat onderzoek is gebleken dat voor de appartementen gelegen binnen het Scheepmakerskwartier hogere waarden vastgesteld moesten worden, hetgeen ook is gebeurd.

Met de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek worden echter geen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt, dus is het toetsen van de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer en industrielawaai op de gevels van de inrichting aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet nodig.

Op de verbeelding valt het betreffende perceel eveneens op de gebiedsaanduiding ‘overige zone – herziening planregels 1’ (artikel 6.2). Binnen de aanduiding ‘Overige zone - herziening planregels 1’ zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van alle bestemmingsplannen van Haarlem gelden die reeds zijn vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van Reparatieplan B.

Dit artikel heeft betrekking op de begripsbepaling ‘woonschip’ en ‘historisch woonschip’. Hiervan is in deze aanvraag geen sprake.

Er is geen strijd met het bestemmingplan ‘Reparatieplan B Haarlem 2019’.

Bestemmingsplan ‘Reparatieplan C Haarlem 2020’

Op de verbeelding ligt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding ‘overige zone – herziening planregels 7’. Ter plaatse van de aanduiding ‘Overige zone - herziening planregels 7’ zijn, in aanvulling op de specifieke gebruiksregels van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld voor een gebruik als woning naast de andere toegestane functies.

Op grond van artikel 25.2.3 van de planregels van het ‘Reparatieplan C Haarlem 2020’ wordt ter plaatse van de aanduiding ‘Overige zone - herziening planregels 7’ de bestemming ‘Groen’ van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen aangevuld met de volgende bepalingen:

1. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemming ‘Tuin - 1’ van toepassing verklaren, mits:
 - het gaat om snippergroen dat in eigendom over is gegaan van de gemeente op een derde en;
 - het snippergroen niet meer bedraagt dan 150 vierkante meter.



2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de privacy van omwonenden;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

De regels van de in de zone voorkomende bestemmingsplannen zijn voor het overige onverminderd van toepassing.

Er is geen strijd met het bestemmingplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'.

CONCLUSIE

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 20, lid 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Papentorenvest' als ook met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'. 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 gevraagde omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2, en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo, worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het advies luidt als volgt: "ARK advies 07-11-2022.

De architect en initiatiefnemer zijn aanwezig. Namens de gemeente zijn de procesmanager en stedenbouwkundige aanwezig.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en onderhoud aan de voormalige Drijfriemenfabriek.

Sinds de vorige behandeling is het plan op de volgende onderdelen aangevuld of gewijzigd:

- *Parkeeroplossing: De terreininrichtingstekening toont een opstellocatie voor het laden en lossen van vrachtwagens en een pad langs de noordzijde ten behoeve van de bevoorrading, waarvoor reeds toestemming is verleend. Er is onvoldoende parkeergelegenheid maar het college is bereid om mee te werken aan een afwijking van het beleid.*
- *Totaalbeeld: Er is een totaalbeeld aangeleverd van de bestaande en de nieuwe situatie, waarin de gevelopeningen zijn aangepast.*
- *Bouwfysica: Rondom de balkkoppen wordt de isolatie uitgespaard ter voorkoming van vochtdoorslag.*
- *Installaties: De lamellen maskeren de luchtkanalen van de installaties en ventilatieroosters*
- *Aanpassing monumentaal casco: Aan de zuidzijde blijft 1 m en aan de noordzijde 2,5 m balklaag over. De constructeur heeft hiervoor aanvullende voorzieningen getroffen.*
- *Zonnepanelen: Het legplan voor de zonnepanelen is ingetekend op het bovenste deel van het mansardedak.*
- *De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (historische kernen) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een beschermend regieniveau. Ook heeft de commissie de monumentale waarden meegewogen in haar beoordeling.*

Bevindingen

De commissie bedankt voor het beantwoorden van de openstaande vragen. Zij heeft behoefte aan meer informatie over de kopgevel aan het Spaarne. Mede omdat deze gevel in het stadsbeeld het meest zichtbaar is. Het gevelbeeld op één van de renders toont een aantal grote glasvlakken. Wordt het beeld daadwerkelijk zo? Daarnaast is de commissie nog niet overtuigd van de conceptuele uitwerking van de informele uitbreiding, technisch lijkt de uitbreiding in orde. De commissie adviseert om de houten bekleding, die zich lijkt te manifesteren als een soort mikado, precies uit te tekenen en zij vraagt daarbij om een overhoeks detail en details van de aansluiting van de aanbouw met het bestaande pand. Ter inspiratie verwijst de commissie naar het werk van de Japanse kunstenaar Kawamata.

De commissie besluit het plan aan te houden.”

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het advies luidt als volgt: “ARK advies 21-11-2022. De architect is aanwezig voor een toelichting op het aangepaste plan. Namens de gemeente zijn de procesmanager en stedenbouwkundige aanwezig.

Op verzoek van de ARK is een beeld van de nieuwe gevelindeling aan het Spaarne aangeleverd en de detaillering van de informele uitbreiding verder uitgewerkt. De verticale houten balken worden voor de kozijnen langs geplaatst en lopen om alle hoeken heen. De zijgevel van de nieuwbouw ligt 432 mm terug van de oudbouw.



Beoordelingskader

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (historische kernen) en de criteria voor zonne-energie in het beschermd stadsgezicht en op monumenten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een beschermend regieniveau. Ook heeft de commissie de monumentale waarden meegewogen in haar beoordeling.

Bevindingen

De commissie is positief over de doorgemaakte ontwikkeling van het plan. Zij vraagt nog de aandacht voor detail 18 en 19. Het cortenstalen boeiboord is kwetsbaar voor inwatering en vuilophoping.

De commissie heeft vertrouwen in de verdere uitwerking en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.“

Namens de ARK Haarlem uit te brengen advies d.d. 05-01-2023, naar aanleiding van een aantal later ingediende tekeningen: *“Het plan is aangepast aan de eerdere bezwaren van de commissie, de gemeente wordt geadviseerd akkoord te gaan met de aanvraag”.*

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

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“In het gebouw moet een brandslanghaspel aanwezig zijn op grond van artikel 6.28 Bouwbesluit.

In het gebouw moet een brandmeld en ontruimingsinstallatie worden aangebracht met gedeeltelijke bewaking volgens NEN 2535.

Als er meer dan 50 personen in het gebouw aanwezig zijn moet een gebruiksmelding worden ingediend op grond van paragraaf 1.5, artikel 1.18 Bouwbesluit. De indieningsvereisten waar de melding aan moet voldoen zijn te vinden in dit artikel van het Bouwbesluit 2012.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Constructieve veiligheid

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

Het advies luidt als volgt: *“De volgende stukken zijn voor akkoord gezien:*

- *Constructieve uitgangspunten Vianen Bouwadvies d.d. 25-02-2022*
- *Funderinsonderzoek Harmenjanseweg 95 Warenco d.d. 28-02-2019*
- *Nieuwe situatie tekening van buro Polderman beg. grond en 1e verd. blad 1/2 constructieprincipes d.d. 02-03-2022*
- *Nieuwe situatie tekening van buro Polderman beg. grond en 1e verd. blad 2/2 constructieprincipes d.d. 02-03-2022*
- *Toelichting op voortgang bureau Vianen d.d. 8-09-2022*
- *Gevel aanzicht en details tekeningen van buro Polderman d.d. 24-05-2022*

Constructie uitgangspunten constructeur en schetstekening zijn akkoord en ontvankelijk onder voorwaarden dat: Minimaal 3 weken voor start bouwconstructie tekeningen en berekening derden en of prefab ondertekend en voor zien van datum worden geüpload via omgevingsloket. Berekeningen en tekeningen conform bouwbesluit 2012 en de Mor wordt ingediend.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

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

Overige voorschriften

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

Bouwverordening

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.



Overige voorschriften

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk (**activiteit bouwen**) 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 de bestemmingsplannen 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 20, lid 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Papentorenvest' als ook met artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'.

Deze strijdigheden kunnen 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.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Onderdeel van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met de titel 'Ruimtelijke Onderbouwing Drijfriemenfabriek - De Oerkap - Haarlem' van Polderman d.d. 22 december 2021.

Stedenbouwkundig

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

"INLEIDING

De aanvraag betreft het herstellen van de fundering, restaureren en gebruiken van de voormalige Drijfriemenfabriek tot een gebouw voor cultuur, muziekopname, muziekkuitvoering en horeca met terras.

VIGEREND BELEID

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Papentorenvest" is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2008, onder nummer 2008/56536 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 november 2008, onder nummer 2008/64469.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Uitwerkingsgebied 1 (U1)'.

De op de verbeelding voor uitwerkingsgebied aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor "Recreatieve doeleinden, horeca tot maximaal categorie 3, speelvoorzieningen etc.".

Bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.

Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Beschermderegie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Historische kernen'.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

De vergunning heeft voor wat betreft het aspect cultuur blijkens de ruimtelijke onderbouwing betrekking op het oefenen, produceren en opnemen van muziek, het opnemen van videoclip en een theaterpodium. De vergunning heeft voor wat betreft cultuur dan ook uitsluitend betrekking op deze aspecten.

Het bouwplan is gelegen binnen het uitwerkingsgebied van het bestemmingsplan Papentorenvest. Dat houdt in dat het bouwplan ligt binnen een gebied, waarvoor de gemeenteraad de ruimtelijke randvoorwaarden heeft vastgesteld in het bestemmingsplan. Maar waar pas een omgevingsvergunning verleend mag worden nadat het bestemmingsplan daadwerkelijk door het college is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Het bouwplan is met name om die reden in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen de randvoorwaarden zijn onder andere maatschappelijke doeleinden, kantoren, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden en horeca tot maximaal categorie 3 toegestaan. Daarbij wordt voor het totale uitwerkingsgebied uitgegaan van minimaal 10.000 m² aan kantoorfuncties en/of maatschappelijke functies, minimaal 1000 m² aan bedrijvigheid en maximaal 1000 m² aan horeca 3. Het bouwplan blijft binnen deze randvoorwaarden. Verder is bepaald dat de monumentale waarden van de Drijfriemenfabriek behouden moeten blijven. Ook hier wordt aan voldaan.

Het bouwplan wijkt op twee onderdelen af van het bestemmingsplan. Er worden minder parkeerplaatsen voorzien dan waar volgens de parkeernormen in moet worden voorzien. Tegelijkertijd staat in de randvoorwaarden dat de automobiliteit in dit gebied beperkt moet worden en langzaam verkeer moet worden bevorderd. Hierop gaan wij in het onderstaande nader in.



Verder voorziet het bouwplan in culturele functies. Dergelijke functies zijn niet opgenomen in de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Het gaat hier volgens de ruimtelijke onderbouwing om een aantal ruimtes ten behoeve van het oefenen, produceren en opnemen van muziek.

De ruimtelijke impact van dergelijke functies is beperkt en het bouwplan voorziet in het aanbrengen van geluidsisolerende voorzieningen. Daarmee zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan beperkt, ook vanuit het oogpunt van de ruimtelijke impact, en naar het oordeel van het college aanvaardbaar. Dit wordt bevestigd door het feit dat deze functies al een aantal jaren op deze plek worden uitgeoefend en aantoonbaar naar behoren op deze locatie functioneren.

Aanvullend op het bestemmingsplan is in het kader van de verkoop van het gebouw een ruimtelijk kader vastgesteld. Dit maakt onderdeel uit van de stukken die op 28 januari 2021 door de gemeenteraad zijn besproken. Het nu ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit ruimtelijk kader.

De afmeting en ligging van de aanbouw van de drijfriemenfabriek vormt geen belemmering voor de eventuele toekomstige ontwikkelingen. Tegen deze achtergrond heeft het bouwwerk ruimtelijk gezien weinig bezwaarlijke invloed heeft op de directe omgeving. Derhalve is dit advies positief.

Parkeren - Verkeer

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.1 van het 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2."

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, inzake parkeren. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

"ADVIES Parkeren - Negatief

BEOORDELING PARKEREN

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 bouwplan ligt in het schilgebied van Haarlem (parkeerzone C oost). Bij het bouwplan wordt er 455 m2 bedrijfsverzamelgebouw en 292 m2 café gerealiseerd op de kavel. De parkeervraag zal hierdoor toenemen met 15 parkeerplaatsen.

De indiener wil hiervoor een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. In de tekening is te zien dat er 3 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zijn te weinig om te voldoen aan de parkeervraag. De indiener heeft daarvoor aangegeven gebruik te willen maken van de parkeerplaatsen bij de Koepel. Voor het gebruik maken van een parkeerterrein moeten de parkeerplaatsen gekocht of gehuurd worden. Voor het gebruik maken van openbare parkeerplaatsen moet er een parkeeronderzoek plaats vinden.

Er wordt negatief geadviseerd.”

Ten aanzien van de laad- en losplaats wordt als volgt geadviseerd:

“ADVIES - Negatief

Het college kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;*
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;*
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of*
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.*

De afmetingen van de 3 parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde eisen. Echter zijn de afmetingen voor de laad- en losplaats nog niet aangegeven. Ook is nog niet aangegeven wat de minimale breedte van het trottoir wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen alsook ter hoogte van de laad- en losplaats. Voor het trottoir wordt een minimale breedte van 1,5 meter aangehouden.

Gevraagd wordt deze maten aan te geven in de tekeningen.

Verder zijn er zorgen over de locatie van de laad- en losplaats. Bevoorradend verkeer zal vanwege het eenrichtingsregime op de Harmenjansweg onder het spoorviaduct door moeten rijden. Hier geldt een hoogtebeperking van 3,7 meter. Dat betekent dat er enkel met klein materieel bevoorrad kan worden. Voertuigen hoger dan 3,7 meter zullen hier niet voor gebruikt kunnen worden. Er zal een plan gepresenteerd moeten worden voor hoe de bevoorrading veilig plaats zal vinden.

Er wordt negatief geadviseerd.”

Het college overweegt naar aanleiding van de advisering vanuit Verkeer – Parkeren het volgende:
“Het bouwplan voorziet niet in het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de parkeernormen bij deze functie behoort te worden gerealiseerd. Wij merken echter op dat parkeernormen nooit absoluut zijn, maar dat in concrete situaties maatwerk mogelijk moet zijn. Bovendien staat in de randvoorwaarden voor dit gebied in het bestemmingsplan Papentorenvest dat de automobiliteit in dit gebied beperkt moet worden en langzaam verkeer moet worden bevorderd. De gevraagde functies zijn met name gericht op inwoners van de gemeente Haarlem en van de omringende gemeenten,



waarvoor Haarlem centrumgemeente is en op recreanten. Deze doelgroepen maken overwegend gebruik van de fiets. Het bouwplan voorziet in het aanbrengen van ruime fietsparkeervoorzieningen op het terrein. Daarmee draagt het bouwplan bij aan het beperken van autoverkeer en het stimuleren van fietsverkeer. In de nabije omgeving is sprake van gereguleerd parkeren, zodat bezoekers en medewerkers geen gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Ongereguleerde parkeerplaatsen liggen op ruimere afstand van het gebouw, zodat het niet waarschijnlijk is dat deze een alternatief vormen voor de doelgroepen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen (drie) is naar het oordeel van het college dan ook toereikend.

Verder toont de terreininrichtingstekening een opstellocatie voor het laden en lossen van vrachtwagens en een pad langs de noordzijde ten behoeve van de bevoorrading, waarvoor reeds toestemming is verleend. De bevoorrading gebeurt door vrachtwagens die lager zijn dan 3,7 meter en daarmee onder het spoorviaduct door kunnen."

Het college is daarom bereid om af te wijken van het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018.

Archeologie

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 3962). Geadviseerd wordt geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling kunnen wij instemmen met dit advies. De geplande bodemverstorende werkzaamheden kunnen daarom zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Wel gelden nog enkele archeologische voorschriften voor het geval de plannen nog wijzigen ten opzichte van de aanvraag en voor zogeheten 'toevalsvondsten'. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Geluid

Uitgaande van de situatie dat er in pandig geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd (zoals ook het voornemen is), dient de melding in het kader van het Activiteitenbesluit voorzien te worden van een akoestisch onderzoek naar de geluiduitstraling van de inrichting naar de omgeving, wanneer uit de melding blijkt dat het aannemelijk is dat het gemiddelde geluidniveau veroorzaakt door de in de inrichting ten gehore gebrachte muziek meer dan 80 dB(A) bedraagt. Met het akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de nabijgelegen woningen voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

In de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgesteld door Polderman, d.d. 22 december 2021, wordt in de eerste plaats verwezen naar een akoestisch onderzoek zoals uitgevoerd door 'Het GeluidBuro' met betrekking tot fase 2B van het Scheepmakerskwartier, ten opzichte van de inrichting gezien gelegen aan de overzijde van het spoor. Uit de resultaten van dat onderzoek is gebleken dat voor de appartementen gelegen binnen het Scheepmakerskwartier hogere waarden vastgesteld moesten worden, hetgeen ook is gebeurd.

Met de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek worden echter geen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt, dus is het toetsen van de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer en industrielawaai op de gevels van de inrichting aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet nodig.

Relatie met Wet natuurbescherming

Een benodigde toestemming uit hoofde van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) kan bestaan uit een vergunning- en een ontheffingsplicht. Een dergelijke toestemming is nodig als een activiteit mogelijk negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied of op beschermde planten- en diersoorten. De natuurtoestemming verloopt via artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wabo, juncto artikel 2.2aa van het Bor.

Artikel 2.2aa van het Bor bepaalt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wabo nodig is als sprake is van:

- Een project waarvoor een vergunning ingevolge artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb (gebiedsbescherming) nodig is, maar deze vergunning niet is aangevraagd of verleend;
- Een handeling waarvoor toestemming ingevolge de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid, van de Wnb (soortenbescherming) nodig is, maar deze niet is aangevraagd of verleend.

Deze aspecten zijn opgenomen in het rapport met de titel 'Ruimtelijke Onderbouwing Drijfriemenfabriek - De Oerkaap - Haarlem' van Polderman d.d. 22 december 2021 en de daarop aanvullende 'Quickscan flora en fauna – Harmenjansweg 95 te Haarlem' van BK Bouw & Milieuadvies d.d. 11 maart 2022 en 'Rapport nader onderzoek vleermuizen, Harmenjansweg 95 te Haarlem' van Kwinfra B.V. d.d. 21 oktober 2021 en beoordeeld door onze adviseurs Ecologie. Het advies luidt als volgt:

"Op de planlocatie zijn algemene broedvogels te verwachten. Concluderend uit vleermuisonderzoek conform het Vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus, kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten. Het pand heeft geen geschikte openingen voor de gierzwaluw doordat er slechts beperkte ruimte onder de openingen is. Ook biedt het gebouw geen geschikte verblijfplaatsen voor huismussen. De openingen die zijn ontstaan door missende dakpannen zijn ongeschikt voor de soort. Het zadeldak is direct afgesloten door panlatten en het dak aan de voorzijde is niet geïsoleerd, waardoor geschikte holtes voor huismussen zijn uitgesloten. Van overige beschermde flora en fauna in het plangebied is geen sprake.

Het plangebied is niet gelegen binnen beschermd natuurgebied (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). Middels een Aeriusberekening is daarnaast aangetoond dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op nabij gelegen natuurgebied groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Effecten op beschermde natuurgebieden zijn zodoende uit te sluiten."

Op grond hiervan is er geen weigeringsgrond of aanhaakverplichting met de Wnb.



De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwplan goed inpasbaar is in de omgeving en dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

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

Het college is bevoegd medewerking te verlenen aan het gevraagde project door toepassing te geven aan artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo,

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.

Activiteit monument (gemeentelijk monument)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder b van de Wabo niet voldoet aan het in de monumentenverordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Architectuurhistoricus

De aanvraag betreft het in enig opzicht wijzigen van een beschermd (gemeentelijk) monument als bedoeld in de genoemde monumentenverordening.

De aanvraag is voorgelegd aan de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op:

Beschrijving pand

De drijfriemenfabriek werd in 1801 opgericht als leerlooierij en was gevestigd tussen de spoorlijn Haarlem-Amsterdam en het Spaarne. In 1900 ging het bedrijf over op de fabricage van lederen drijfriemen. De hoofdopzet bestaat uit een achterhuis met later aangebouwd voorhuis, beide opgetrokken in metselwerk met stalen gevelkozijnen en houten luiken. Het achterhuis wordt beëindigd met een zadeldak gedekt met dakpannen en het voorhuis is uitgevoerd met een mansardekap waarbij de laag gelegen dakschilden zijn gedekt met Lucas IJsbrandpannen en zinken gootbekleding. Als gevolg van vandalisme, achterstallig onderhoud, vochtintrede en constructieve gebreken verkeert het pand heden in een matig tot slechte bouwkundige staat.

Toelichting monumentwaarden

De Drijfriemenfabriek is representatief voor de kleinschalige industrie die zich vanaf het begin van de 19e eeuw ontwikkelde uit de nijverheid langs het Buiten Spaarne. De Drijfriemenfabriek is nu nog het enige kleine bedrijfsgebouw in het gebied en verkeerd in een relatief gave staat en hierom een belangrijk monument binnen de stad Haarlem. Hoewel als gevolg van o.a. achterstallig onderhoud de technische staat matig tot slecht is bezit het bedrijfspand nog vele originele details en is hierom van een hoge monumentale waarde. Er wordt veel waarde gehecht aan het behoudt van de detaillering en materialisering waaronder in het bijzonder de Lucas IJsbrandpannen met zinken gootbekleding.

Analyse plan

Voorliggend bouwplan voorziet in het groot onderhoud en restaureren van het casco en houten (kap)constructie met behoudt van de bestaande detaillering en materialisering.

Funderingsonderzoek heeft uitgewezen dat de bestaande fundering is aangetast en zijn draagkracht deels heeft verloren en zal hierom moeten worden hersteld. De bestaande aanbouw zal worden vernieuwd, verbeterd en verder verglaasd en binnen het hoofdgebouw wordt er een nieuwe ruimtelijke indeling aangebracht ten behoeve van zijn toekomstige gebruik als muziek-oefenlocatie met horeca. Tussen de eerste- en tweede verdieping wordt een deel van de bestaande houten vloerdelen verwijderd om hiermee een vide te creëren en de ruimtelijke relatie tussen de bouwlagen te vergroten. Het pand wordt energetisch verbeterd door o.a. het aanbrengen van voorzetwanden aan de binnenzijde van de gevels, het aanbrengen van een isolatie in de kap en het aanbrengen van een geïsoleerde (dragende) betonvloer.

Tussen de aanbouw en het hoofdgebouw worden op begane grond in de kopgevel (gevelkozijnen eerder al verwijderd) de gevelopeningen doorgezet tot aan de vloer, de verderop gelegen metselwerk binnenwanden wordt ook van enkele doorbraken voorzien om hiermee de verschillende ruimten met elkaar te verbinden. Nieuwe lichte scheidingswanden worden aangebracht om verschillende ruimten te creëren waaronder toiletten, een keuken en diverse studio's.

Impact op de monumentwaarden

De opname van de bouwkundige gebreken en het daarbij behorende restauratieplan zijn zorgvuldig uitgevoerd en erfgoed is content met het voorgenomen herstel en de aandacht voor de aanwezige detaillering. Wel blijft erfgoed graag betrokken tijdens de uitvoering en de keuzes t.a.v. de verdere detaillering, de te vervangen onderdelen, het herstel en het uiteindelijke kleurgebruik. Erfgoed wil graag bij start uitvoeringswerkzaamheden met de architect in overleg om het plan van aanpak t.a.v. de restauratie verder af te stemmen.

De interne ruimtelijke aanpassingen en ook de voorgenomen wanddoorbraken in het hoofdvolume zijn voor erfgoed denkbaar. Ook het aanbrengen van de vide tussen de eerste- en tweede verdieping is voor erfgoed denkbaar. Eerder waren enkele gevelopeningen dichtgezet en enkele hiervan worden heropend en voorzien van nieuwe gevelkozijnen volgens bestaande detaillering.



De voorgenomen aanbouw op de kopgevel is voor erfgoed denkbaar. De voorgenomen materialisatie en detaillering van de aanbouw, en ook de verdere herinrichting van het terrein is ter beoordeling van de ARK.

Hoewel erfgoed op hoofdlijnen akkoord is met het voorliggende plan en uitwerking ontvangt erfgoed graag nog van enkele onderdelen een verdere toelichting of onderbouwing:

- Erfgoed maakt zich zorgen over de voorgenomen na-isolatie en de kans op condensatie rondom de bestaande balklaag en t.p.v. de door een voorzetwand dichtgezette gevelopeningen (detail 11). Is er een bouwfysische onderbouwing van deze detaillering?
- Detail 3 toont een knikarm-zonneschermbalk die op de gevelaanzichten niet is aangegeven. Graag posities en aantal verwerken op tekening;
- Op de installatietekening is t.p.v. de nieuwe keuken een gevelrooster getekend, echter is deze niet zichtbaar op de geveltekening. Graag positie en detaillering aangegeven op tekening;
- Detail 4 wekt de indruk dat de isolatieplaten aan de binnenkant zichtbaar blijven. Waarom is er voor deze oplossing gekozen en is dit dan ook het gewenste eindbeeld? Erfgoed twijfelt aan deze keuze, graag verder toelichten;
- In de stukken wordt gesproken over een tijdelijke forse dak sparing t.b.v. inbreng LBK's. Erfgoed verkrijgt graag verder inzicht in deze aanpak en welke impact dit heeft op de aanwezige kapconstructie;

Conclusie.

Erfgoed adviseert negatief op het bouwplan.

Op 26 juli 2022 is na ontvangst van aangepaste gegevens en bescheiden het plan opnieuw voorgelegd aan de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem.

Het uitgebrachte advies luidt als volgt:

“De eerdere bezwaren zijn door de architect verder toegelicht of waar nodig verder uitgewerkt.

- *Bij de balklagen wordt het isolatiemateriaal rondom 200mm vrijgehouden volgens principe RCE, zodat de balkoplegging voldoende kan opwarmen;*
- *Positie knikarm- zonneschermbalk is op geveltekening aangegeven en de positie is hiermee nu bekend;*
- *Het gevelrooster t.p.v. de keuken is komen te vervallen;*
- *Detail 4 is aangepast, binnenzijde zadeldak wordt voorzien van staande grenen delen, hiermee wordt het isolatiemateriaal uit het zicht onttrokken.*

Conclusie.

Erfgoed adviseert positief op het bouwplan, onder de volgende specifieke voorwaarden:

- *Erfgoed blijft graag betrokken tijdens de uitvoering en de keuzes t.a.v. de verdere detaillering, de te vervangen onderdelen, het herstel en het uiteindelijke kleurgebruik.*
- *Erfgoed wil graag bij start uitvoeringswerkzaamheden met de architect in overleg om het plan van aanpak t.a.v. de restauratie verder af te stemmen. Pas na plaatsvinden van dit*

overleg, en na akkoord plan van aanpak, mag er begonnen worden met de restauratiewerkzaamheden;

- *Erfgoed ontvangt graag voorafgaand aan de schilderwerkzaamheden een kleurplan op basis van (kleur historisch) onderzoek met NCS-kleurnummers. Bij goedkeuring proeven opzetten ter beoordeling Erfgoed.”*

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Samengevat luidt het advies als volgt:

“De architect en initiatiefnemer zijn aanwezig. Namens de gemeente zijn de procesmanager en stedenbouwkundige aanwezig.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en onderhoud aan de voormalige Drijfriemenfabriek. Sinds de vorige behandeling is het plan op de volgende onderdelen aangevuld of gewijzigd:

- *Parkeeroplossing: De terreininrichtingstekening toont een opstellocatie voor het laden en lossen van vrachtwagens en een pad langs de noordzijde ten behoeve van de bevoorrading, waarvoor reeds toestemming is verleend. Er is onvoldoende parkeergelegenheid maar het college is bereid om mee te werken aan een afwijking van het beleid.*
- *Totaalbeeld: Er is een totaalbeeld aangeleverd van de bestaande en de nieuwe situatie, waarin de gevelopeningen zijn aangepast.*
- *Bouwfysica: Rondom de balkkoppen wordt de isolatie uitgespaard ter voorkoming van vochtdoorslag.*
- *Installaties: De lamellen maskeren de luchtkanalen van de installaties en ventilatieroosters.*
- *Aanpassing monumentaal casco: Aan de zuidzijde blijft 1 m en aan de noordzijde 2,5 m balklaag over. De constructeur heeft hiervoor aanvullende voorzieningen getroffen.*
- *Zonnepanelen: Het legplan voor de zonnepanelen is ingetekend op het bovenste deel van het mansardedak.*

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (historische kernen) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een beschermend regieniveau. Ook heeft de commissie de monumentale waarden meegewogen in haar beoordeling.

Bevindingen

De commissie bedankt voor het beantwoorden van de openstaande vragen. Zij heeft behoefte aan meer informatie over de kopgevel aan het Spaarne. Mede omdat deze gevel in het stadsbeeld het meest zichtbaar is. Het gevelbeeld op één van de renders toont een aantal grote glasvlakken. Wordt het beeld daadwerkelijk zo? Daarnaast is de commissie nog niet overtuigd van de conceptuele



uitwerking van de informele uitbreiding, technisch lijkt de uitbreiding in orde. De commissie adviseert om de houten bekleding, die zich lijkt te manifesteren als een soort mikado, precies uit te tekenen en zij vraagt daarbij om een overhoeks detail en details van de aansluiting van de aanbouw met het bestaande pand. Ter inspiratie verwijst de commissie naar het werk van de Japanse kunstenaar Kawamata.

De commissie besluit het plan aan te houden."

In navolging hierop zijn aangepaste gegevens ontvangen. De aanvraag is opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het uitgebrachte advies luidt als volgt:

"ARK advies 21-11-2022

De architect is aanwezig voor een toelichting op het aangepaste plan. Namens de gemeente zijn de procesmanager en stedenbouwkundige aanwezig.

Op verzoek van de ARK is een beeld van de nieuwe gevelindeling aan het Spaarne aangeleverd en de detaillering van de informele uitbreiding verder uitgewerkt. De verticale houten balken worden voor de kozijnen langs geplaatst en lopen om alle hoeken heen. De zijgevel van de nieuwbouw ligt 432 mm terug van de oudbouw.

Beoordelingskader

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (historische kernen) en de criteria voor zonne-energie in het beschermd stadsgezicht en op monumenten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een beschermend regieniveau. Ook heeft de commissie de monumentale waarden meegewogen in haar beoordeling.

Bevindingen

De commissie is positief over de doorgemaakte ontwikkeling van het plan. Zij vraagt nog de aandacht voor detail 18 en 19. Het cortenstalen boeiboord is kwetsbaar voor inwatering en vuilophoping.

De commissie heeft vertrouwen in de verdere uitwerking en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Aanvullend namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d. 05-01-2023, naar aanleiding van een aantal later ingediende tekeningen: *"Het plan is aangepast aan de eerdere bezwaren van de commissie, de gemeente wordt geadviseerd akkoord te gaan met de aanvraag."*

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in, op of aan een beschermd gemeentelijk monument zijn er ten aanzien van de aangevraagde **activiteit monument** 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, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening 346_B-05_geveltekening_nieuw_Kopgevels, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_ventilatie_BGG_en_1e_verdieping, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_04 Ambitie OR Drijfriemenfabriek, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_302SB002_Drijfriemenfabriek-bouwenvelop, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_346_G-02_Gebreken_2e_en_3e_verdieping, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_doorsneden_nieuw_B-03_346, ingekomen d.d. 30 januari 2023;
- Tekening_gebreken_gevels_G01_346, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Tekening_kabels en leidingen, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_locatie_laden en lossen, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Tekening_Situatie_Definitieveuitgifte_verkooptekening, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_situatie_bestaand_O-00_346, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Tekeningset_bestaand_plattegronden_doorsneden_en_gevels, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Constructietekening_plattegronden_BGG_en_1e verd_hoofdgebouw_B-01, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Constructietekening_plattegronden_BGG_en_1e verd_uitbreiding_B-01, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Details 8 t/m 14 - bestaand en nieuw, ingekomen d.d. 30 januari 2023;
- Details 15 t/m 20 - bestaand en nieuw, ingekomen d.d. 28 november 2022;
- Detail 21 - bestaand en nieuw, ingekomen d.d. 30 januari 2023;
- Details 22 t/m 25 - nieuw, ingekomen d.d. 28 november 2022;
- Details 1 t/m 7 - bestaand en nieuw D-01, ingekomen d.d. 8 juni 2022
- Document_346_kleur_en_materiaalstaat ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_AERIUS_projectberekening, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_fotos_bestaande_situatie, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_info_EveryLine_WTW-unit_2018, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_info_geluid_glass_SGG, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_info_Geluidsstudios, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_info_Isoglas_Geluid, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_info_lift_Kroon_GD_K5000, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_info_Remeha-Quinta-Ace-45-115KW_gasketel, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Document_Legenda_brandveiligheid ingekomen d.d. 7 maart 2022;
- Document_Notitie_Verduurzaming_Drijfriemenfabriek, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Document_Ruimtelijk kader_Drijfriemenfabriek, ingekomen d.d. 31 december 2021;
- Drijfriemenfabriek_foto impressie_aanbouw_en_terras, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Rapport 3962 - Archeologisch Bureauonderzoek - versie 1.1, ingekomen d.d. 29 maart 2022;
- Rapport_akoestisch_onderzoek_Harmenjansweg_GT100034, ingekomen d.d. 23 december 2021;



- Rapport_Bouwbesluit_Polderman, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Rapport_Constructieve uitgangspunten_Definitief_2021141, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Rapport_Cultuur_Historisch_Onderzoek_DOOK_2018, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Rapport_Funderingsonderzoek_Definitief, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Rapport_Nader_Onderzoek_Vleermuizen_KW_Infra_20221021, ingekomen d.d. 24 oktober 2022;
- Rapport_Opname en Restauratieplan_Polderman_definitief, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Rapport_Quickscan_flora_en_fauna_BK_Bouw_en_Milieuadvies, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Rapport_Stikstof_depositie_BK_Bouw_en_Milieuadvies, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Rapport_verkennend bodemonderzoek_versie 1.0_BK_ingenieurs, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Rapport_verkennend_en_nader_onderzoek_bodem, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing_2021_12_23, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Sloop_tekening_2e_en_3e_verd_S02_346, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Sloop_tekening_bgg_en_1e_verd_S01_346, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
- Tekening - nieuw - plattegrond - bgg en 1e verd, ingekomen 28 november 2022;
- Tekening - nieuw - kopgevels - Zuidoostgevel en Noordwestgevel, ingekomen 28 november 2022;
- Tekening - nieuw - langsgevels - Zuidwestgevel en Noordoostgevel, ingekomen 28 november 2022;
- Tekening - nieuw - situatie met terreininrichting, ingekomen 28 november 2022;
- Tekening - nieuw - zijgevels - Zuidwestgevel en Noordoostgevel, ingekomen 8 juni 2022;
- Tekening 346_B-01_Plattegrond_BGG_en_1e_verd_nieuw_, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening 346_B-02_plattegrond 2e_en_3e_verdieping_nieuw, ingekomen d.d. 23 december 2021;
- Tekening_plattegronden_nieuw_2e en 3e verd_Bouwbesluit, ingekomen d.d. 30 januari 2023;