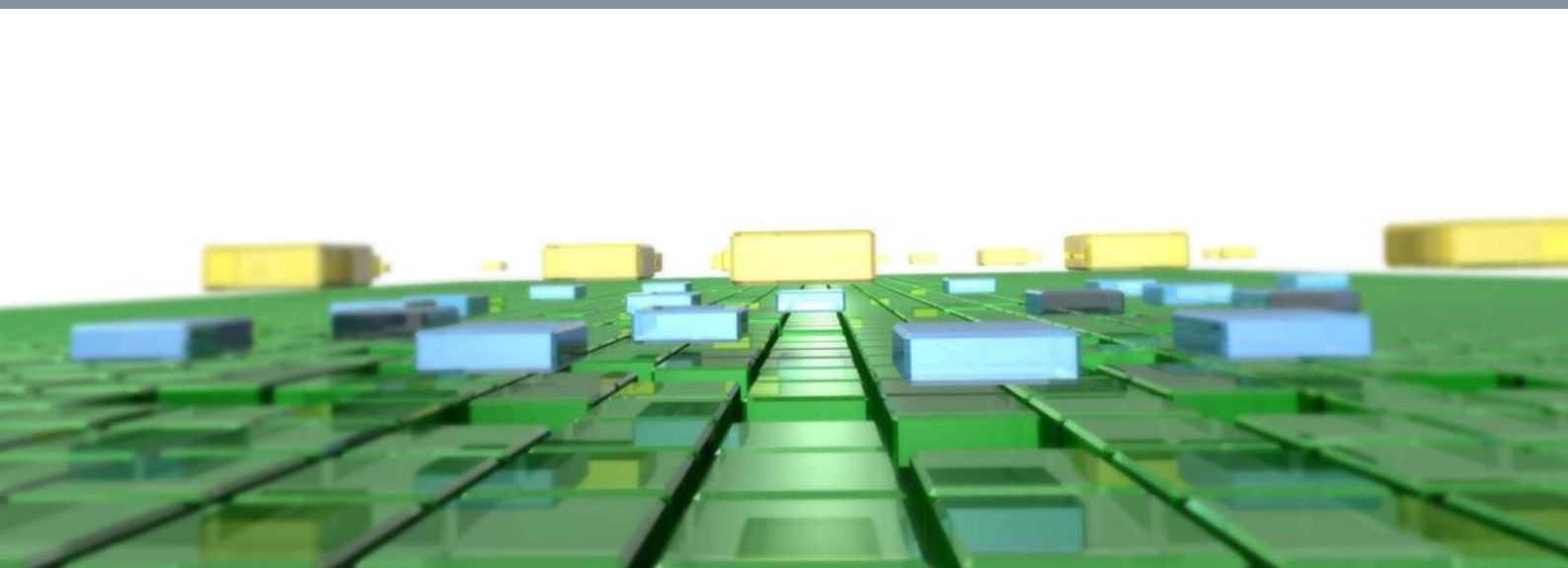


Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding café
Wapen van Bakenes, Korte Begijnestraat 21-23
Gemeente Haarlem



Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding café
Wapen van Bakenes, Korte Begijnestraat 21-23
Gemeente Haarlem

Rapportnummer: 211x08299.087269_4
Datum: 24 maart 2016
Contactpersoon opdrachtgever: Wapen van Bakenes, John van Raaij (Trees Konijn)
Projectteam BRO: Jasmijn van Tilburg
Trefwoorden: --
Bron foto kافت: BRO Abstract 3
Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

B | **RO**
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 2 |
| 1.1 Aanleiding | 2 |
| 1.2 Projectgebied | 2 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 3 |
| 1.4 Leeswijzer | 4 |
| | |
| 2. PROJECTBESCHRIJVING | 5 |
| | |
| 3. BELEIDSKADER | 11 |
| 3.1 Rijksbeleid | 11 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 12 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 13 |
| | |
| 4. MILIEU- EN OMGEVINGASPECTEN | 19 |
| 4.1 Inleiding | 19 |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering | 19 |
| 4.3 Externe veiligheid | 20 |
| 4.4 Bodem | 21 |
| 4.5 Waterparagraaf | 22 |
| 4.6 Flora en fauna | 22 |
| 4.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden | 24 |
| | |
| 5. UITVOERBAARHEID | 28 |
| 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 28 |
| 5.2 Economische uitvoerbaarheid | 28 |
| 5.3 Privaatrechtelijke belemmeringen | 29 |

BIJLAGEN

Bijlage 1: Cultuurhistorisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer J. van Raaij (hierna: initiatiefnemer) heeft het café Wapen van Bakenes aan de Korte Begijnestraat 21 te Haarlem uitgebreid met een biljartruimte en rookruimte door twee doorbraken te creëren naar het naastgelegen woon/winkelpand Korte Begijnestraat 23. Gemachtigde om namens hem op te treden is het bedrijf met de statutaire naam Bouwkundige 023, in de persoon van mevrouw T. Konijn (bouwkundige).

Het gedeeltelijk samenvoegen van de twee panden Korte Begijnestraat 21 en 23 alsmede het gebruik van het pand Korte Begijnestraat 23 voor horeca is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Teneinde deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken, wordt op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete project in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de percelen aan de Korte Begijnestraat 21 en 23 te Haarlem. Het café Wapen van Bakenes aan de Korte Begijnestraat 21 is uitgebreid naar het naastgelegen pand Korte Begijnestraat 23. Het plangebied betreft beide percelen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9368. In figuur 1 wordt de locatie globaal weergegeven.

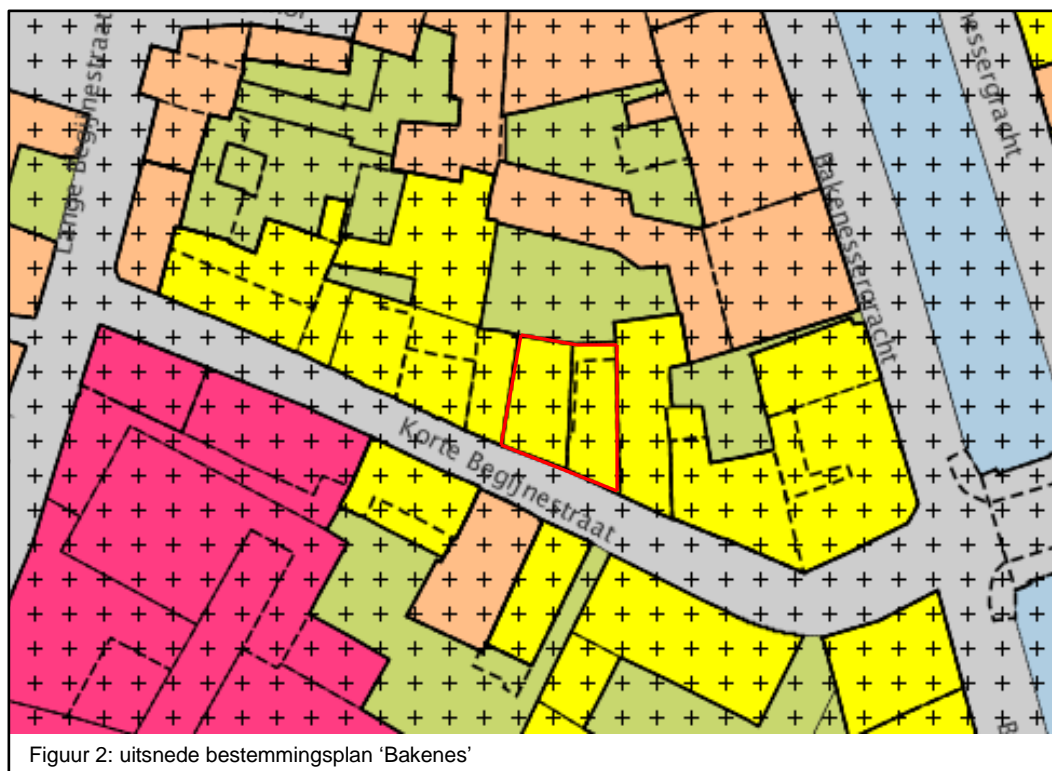


1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bakenes' dat op 6 juni 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie een woonbestemming. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – beschermd stadsgezicht'.

Ter plaatse van het pand Korte Begijnestraat 21 is de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' opgenomen, op basis waarvan het café Wapen van Bakenes is toegestaan. Aangezien het pand een rijksmonument betreft is ter plaatse bovendien de specifieke bouwaanduiding 'orde 1' opgenomen ter instandhouding en herstel van de monumentale waarden van het pand.

Het pand Korte Begijnestraat 23 is van 'orde 2', zijnde een beeldbepalend gebouw.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Bakenes'

Nu er ter plaatse van het pand Korte Begijnestraat 23 slechts een woonbestemming (artikel 17) geldt zonder functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' is het gedeeltelijk gebruiken van het pand Korte Begijnestraat 23 voor horeca niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Ook het gedeeltelijk samenvoegen van de twee panden Korte Begijnestraat 21 en 23 is vanwege cultuurhistorische belangen niet toegestaan omdat beide panden onderdeel uitmaken van een beschermd stadsgezicht (artikel 19.2

lid c). Een binnenplanse afwijking voor samenvoegen is niet mogelijk omdat het pand Korte Begijnestraat 21 een rijksmonument betreft.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. Hierbij wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie in het projectgebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd kan worden. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit.

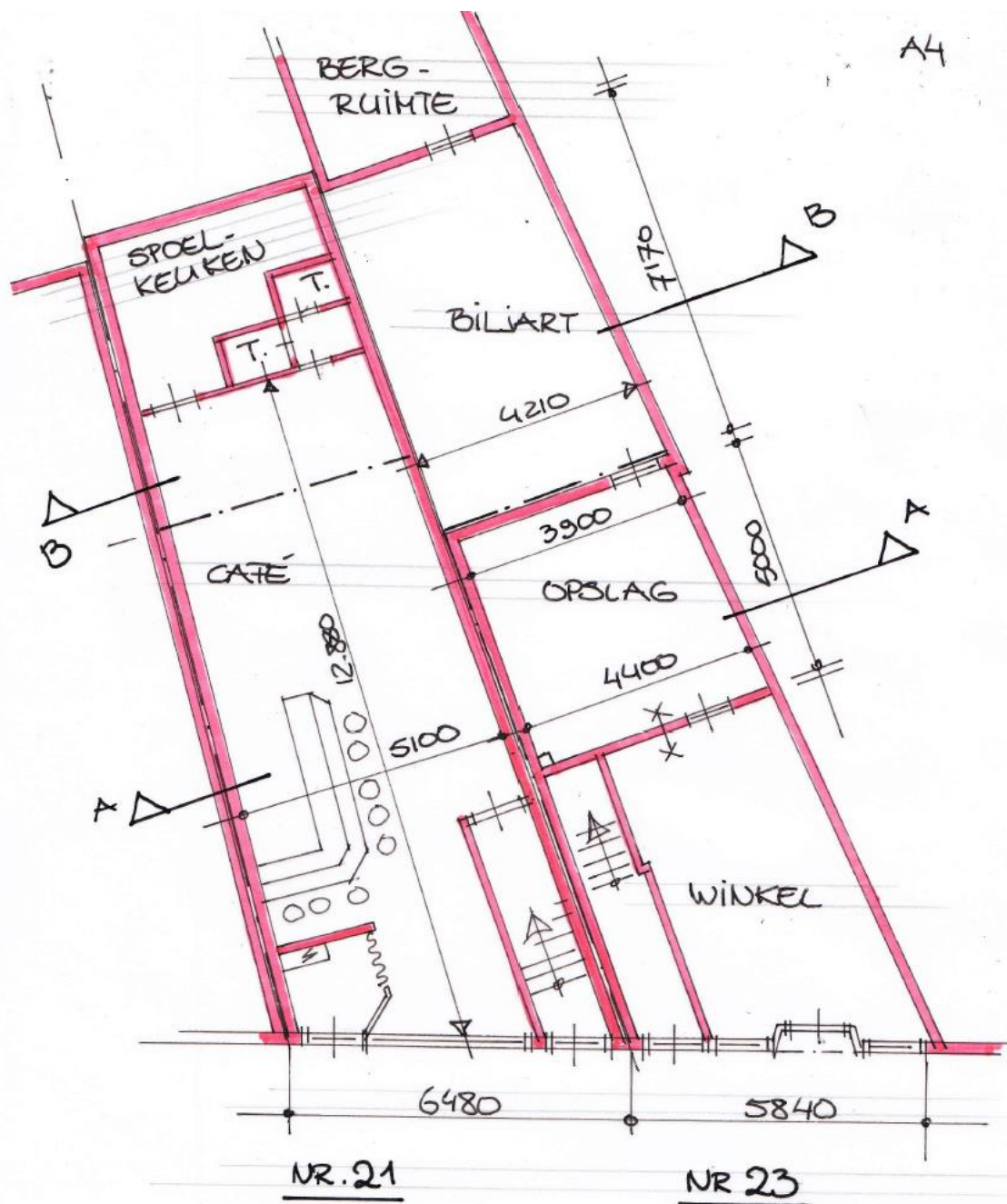
2. PROJECTBESCHRIJVING

Het pand Korte Begijnestraat 21 bestaat uit twee bouwlagen met kap. In het pand is het café Wapen van Bakenes gevestigd alsmede een bovenwoning. Het pand betreft een rijksmonument onder andere vanwege de 17^{de} eeuwse gepleisterde klokgevel.



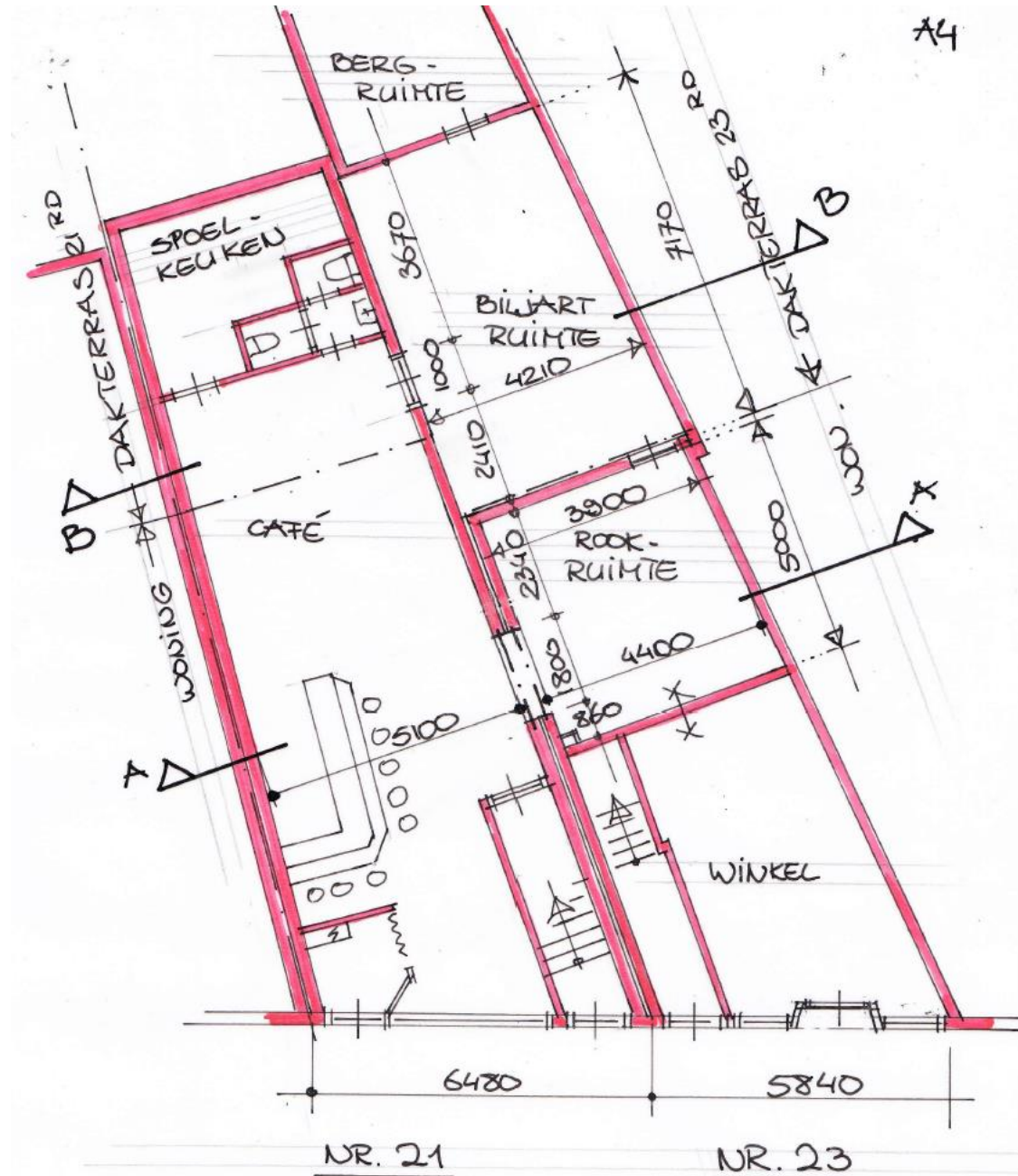
Figuur 3: straatbeeld Korte Begijnestraat aan de rechterzijde de panden Korte Begijnestraat 21 en 23

Het pand Korte Begijnestraat 23 bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Aan de straatkant is op de begane grond een winkel in antiek gevestigd waarachter voorheen opslag en –bergruimten aanwezig waren. Op de verdieping is een appartement gesitueerd.



Figuur 4: plattegrond Korte Begijnestraat 21 en 23 voor realisatie doorbraken

De opslag- en bergruimten achter de winkel zijn inmiddels bij het café Wapen van Bakenes getrokken door twee doorbraken te creëren. Direct achter de winkel is in oktober 2014 een brede doorbraak gerealiseerd waardoor het mogelijk is geworden een aparte rookruimte te creëren ten behoeve van het café. Daarachter is 35 jaar geleden reeds een doorbraak gerealiseerd naar de biljart ruimte.

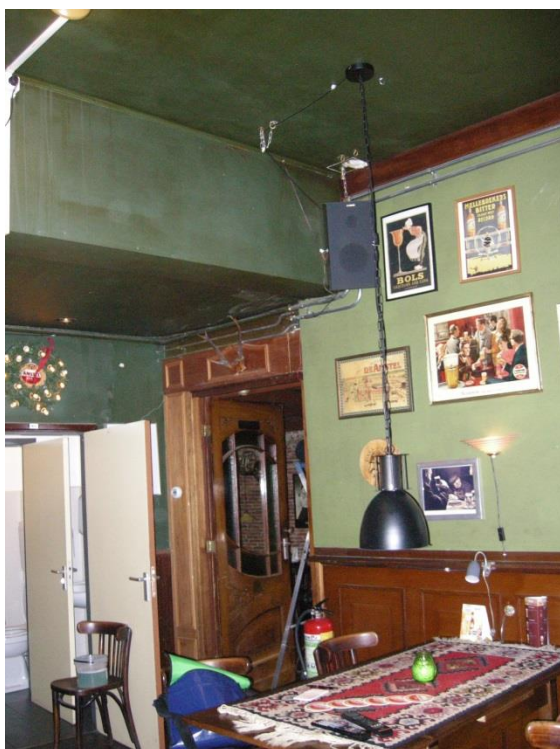


Figuur 5: plattegrond Korte Begijnestraat 21 en 23 na realisatie doorbraken

Op onderstaande foto's is de recent ingerichte biljartruimte zichtbaar.



Figuur 6: biljartruimte



Figuur 7: doorbraak naar de biljartruimte

Op onderstaande foto's is de recent ingerichte rookruimte zichtbaar.



Figuur 8: rookruimte



Figuur 9: doorbraak naar de rookruimte

De Korte Begijnestraat is niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk. De straat is met palen afgezet. Tussen 6.00 en 11.00 uur zijn de palen open voor bevoorrading van onder andere het café Wapen van Bakenes. Bevoorrading van het café vindt wekelijks plaats. De bewoners van woningen aan de Korte Begijnestraat zijn in bezit van een toegangspas.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is gezien de aard en omvang van de ontwikkeling sprake van een ontwikkeling waarmee geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR gemoeid zijn. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het café Wapen van Bakenes.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

In de SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'neen-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling waarin dit project voorziet, betreft geen ontwikkeling waarbij met de hiervoor genoemde in het Barro verankerde nationale belangen rekening gehouden moet worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht wordt aangegeven dat artikel 3.1.6 Bro van overeenkomstige toepassing is op een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. Dit betekent dat in de ruimtelijke onderbouwing hiervoor een verantwoording moet plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "Ladder voor duurzame verstedelijking"). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Doorwerking projectgebied

Uit jurisprudentie volgt dat een kleinschalige functiewijziging zonder dat de bebouwingmogelijkheden worden vergroot en geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt geen stedelijke ontwikkeling betreft (ABRvS 5 augustus 2015, TBR 2015/152). Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is derhalve niet van toepassing. Onderzoek is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en provinciale ruimtelijke verordening

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van het Rijk verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat

het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening en de provinciale structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit project is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

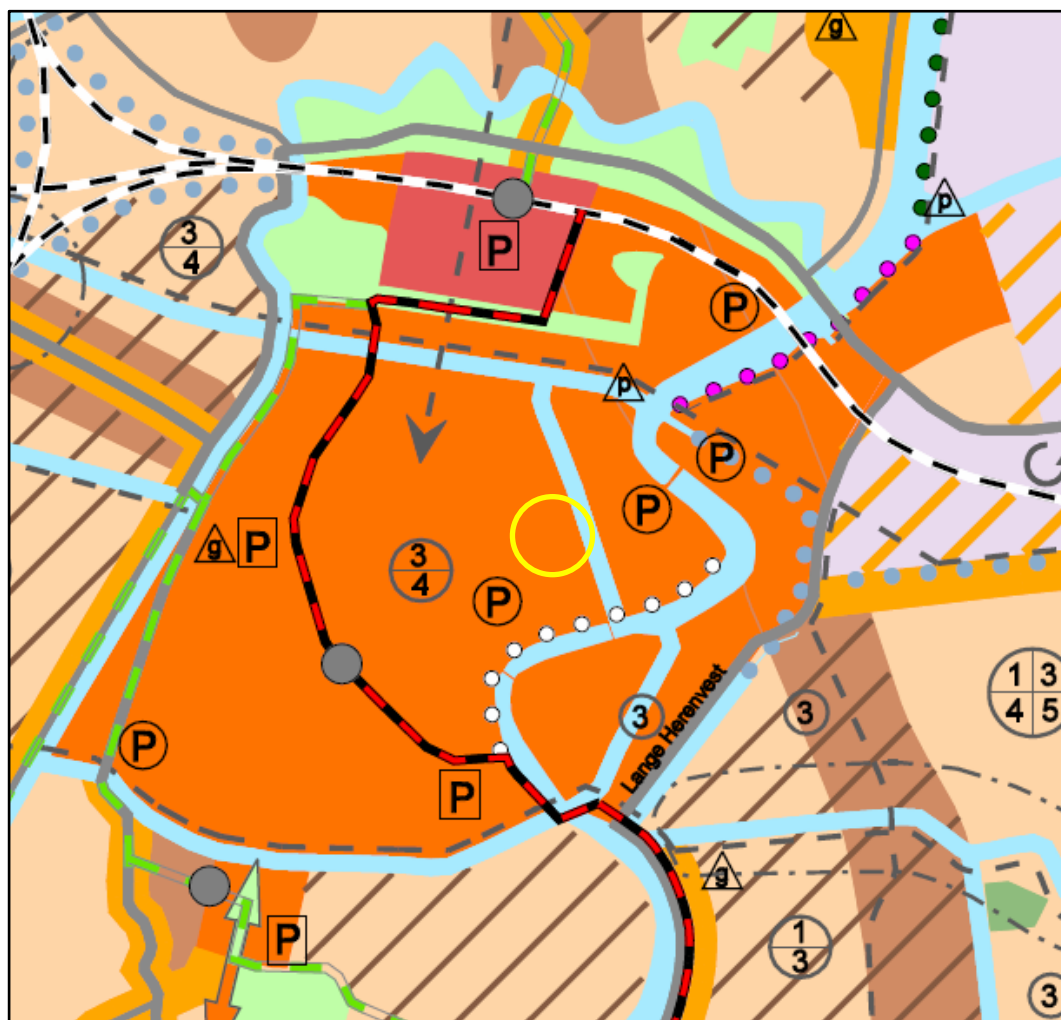
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de

komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen.

Op basis van de Hoofdkaart bij het Structuurplan Haarlem 2020 ligt het projectgebied binnen het centrumstedelijk gebied. Het centrumstedelijk gebied is bij uitstek multifunctioneel en omvat de Haarlemse binnenstad en aangrenzende gebieden waar gemiddeld een vergelijkbare intensiteit en mate van functiemenging wordt gestimuleerd. De bestemmingsplannen binnen het multifunctionele centrumgebied zullen aan moeten geven dat toename van overlast gevende binnenstadsactiviteiten (i.c. horeca) beperkt zullen blijven tot een beperkt aantal zones, waaronder de binnenstad waar het projectgebied is gelegen.



Figuur 10: uitsnede hoofdkaart structuurplan

Ruimte voor zowel wonen, werken als voorzieningen kan gevonden worden door deze functies te mengen. Bedrijven behorend tot de milieucategorie met indicatieve afstanden tot 50 meter zijn in principe geschikt voor vestiging in de stad. Functiemenging betekent een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte. Functiemenging levert een meerwaarde indien het bijdraagt aan het draagvlak van kleinschalige voorzieningen (bakker, sigarenboer, café, copyrette, etc.) en indien functiemenging mogelijkheden creëert voor werken aan huis.

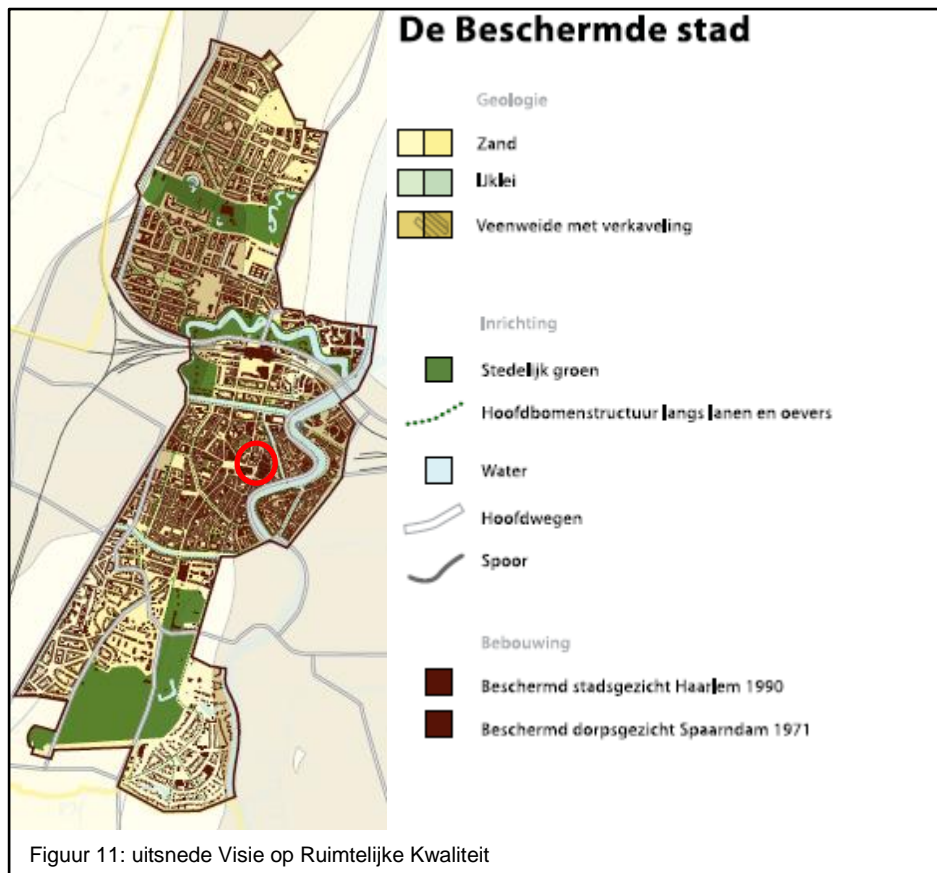
Functiemenging is niet altijd een wondermiddel en kan ook leiden tot (wederzijdse) verdringing en een negatief investeringsklimaat. Angst voor klagende omwonenden blijkt soms bij ondernemers te leiden tot uitstel van (noodzakelijke) investeringen. Dit is nadelig voor de economische positie van de stad. De functie wonen vormt een sterke factor. De (juridische) bescherming van de functie wonen is zo sterk dat zelfs bij een geringe aanwezigheid al sprake kan zijn van verdringing. Omgekeerd komt ook economische verdringing van de woonfunctie door werkfuncties nog steeds voor (m.n. kantoren, winkels, horeca). Wanneer wonen en werken niet goed samengaan zijn andere vormen van functiemenging wellicht nog wel haalbaar: bedrijfsruimten met kantoorfuncties, werkfuncties met recreatie-, sport-, of onderwijsfuncties.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de binnenstad waar binnenstadsactiviteiten zoals horeca worden toegestaan. Een café heeft een milieucategorie met een indicatieve afstand van 10 meter in een woongebied (0 meter in een gemengd gebied) en is derhalve in principe geschikt voor vestiging in de (binnen)stad. Met de inrichting van de rookruimte wordt bovendien zoveel als mogelijk beperkt dat klanten van het café op straat gaan roken vanwege het rookverbod in de horeca, dat in oktober 2014 van kracht is geworden. Om de peuken op straat, de glazen in de vensterbank en het rumoer van de rokende cafébezoekers in de Korte Begijnestraat maximaal te beperken, heeft de initiatiefnemer conform de geldende voorschriften deze aparte rookruimte gerealiseerd. Het Structuurplan Haarlem 2020 vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is vastgesteld op 28 juni 2012 en is tweeledig. Het eerste deel is de Visie op Ruimtelijke Kwaliteit. Deze visie is stadsbreed en is gebiedsgericht gedifferentieerd. Deze gebiedsdifferentiatie is op basis van de morfologie oftewel het stedelijk weefsel en de karakteristiek. Uit de visie zijn gouden regels gevormd. Deel twee is het Beoordelingskader voor Ruimtelijke Kwaliteit. De gouden regels van het eerste deel worden in deel twee vertaald in concrete toetsingscriteria.



Het projectgebied is onderdeel van de beschermd stad. Dit deel van Haarlem vormt het 'historische' gezicht van de stad. In de beschermd stad is er een zichtbare relatie tussen geschiedenis, architectuur, openbare ruimte (de inrichting van de straat) en functie. Die herkenbaarheid en vertrouwdheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken of om in te wonen. De kwaliteiten van de beschermd gebieden zijn sinds tientallen jaren onderkend en vastgelegd. In 1990 werd de Haarlemse binnenstad een beschermd stadsgezicht. Op het niveau van de grote lijnen van het stadslandschap zijn het behoud en het versterken van een aantal ruimtelijke ingrediënten essentieel. Op verschillende plekken in de stad zie je een contrast van dichte bebouwing met grote open gebieden of structuren. De contrasten maken het stedelijke gevoel en dienen behouden of versterkt te worden.



In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit krijgt de beschermde stad een 'beschermende regie', gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, openbare ruimte, architectuur en functie. De regie is behoudend en gedetailleerd. De beschermende regie is gericht op de gebieden die het historische 'gezicht' van Haarlem vormen. Het gaat om gebieden waarvan de structuur, de architectuur en de openbare ruimte van bijzondere kwaliteit en van (cultuur)historische waarde zijn. Die kwaliteiten zijn onderkend doordat de gebieden door het rijk zijn aangewezen tot of genomineerd als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het projectgebied is gelegen binnen het gebiedstype historische kern. Ligging van de kern en loop van de hoofdstraten hangt samen met de ondergrond en waterlopen. De historische kern wordt gekenmerkt door aaneengesloten straatwanden, bestaande uit onderling sterk verschillende individuele gebouwen, direct aan straat of dijk en stenige openbare ruimte met een harde overgang openbaar-privé. Er zijn veel historische en monumentale gebouwen met bijzondere detaillering.

Figuur 12: uitsnede kaart Beoordelingskader Ruimtelijke Kwaliteit

De relevante criteria voor ruimtelijke kwaliteit zijn als volgt:

- stedenbouwkundig patroon van bebouwing in aaneengesloten gevelwanden direct in de rooilijn handhaven;
- ieder pand heeft een eigen, individueel karakter, afwijkend van de buurpanden, maar passend binnen de gevelwand als geheel;
- pandsgewijze parcellering handhaven en aanbrengen, panden niet zichtbaar samenvoegen, met uitzondering van het samenvoegen van twee hoekpanden;
- bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte, heeft de voordeur op straatniveau en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving;
- een in greep in de bebouwing past binnen de maat- en schaalverhoudingen van de gevel en de gevelwand als geheel;
- oorspronkelijke architectuur en architectonische bijzonderheden bij verbouw respecteren;
- gevelwanden bestaan grotendeels uit individuele panden;

- installaties, pijpen en voorzieningen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is onderdeel van de beschermde stad. Dit deel van Haarlem vormt het 'historische' gezicht van de stad en is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het projectgebied is daarbij gelegen binnen het gebiedstype historische kern. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de ruimtelijke kwaliteit te beschermen.

Het project ziet op het samenvoegen van een gedeelte van de begane grond van de twee panden Korte Begijnenstraat 21 en 23 door twee doorbraken te creëren. De doorbraken hebben in pandig plaatsgevonden. Er hebben geen bouwkundige aanpassingen aan de voorgevel plaatsgevonden. Ook de functies direct achter de voorgevel – het café Begijnestraat 21 en de antiekwinkel Begijnestraat 23 op de begane grond en de appartementen op de verdiepingen – zijn behouden gebleven. Het samenvoegen van een gedeelte van de begane grond van de twee panden is derhalve niet zichtbaar vanaf de straat. De pandsgewijze parcellering blijft in principe gehandhaafd en uit de gevelwanden blijkt nog steeds de individuele, karakteristieke panden. Installaties zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4. MILIEU- EN OMGEVINGASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en omgevingsaspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit project relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringsomstandigheden om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (bijvoorbeeld rustig buitengebied). Het plangebied bevindt zich in de binnenstad van Haarlem waar een menging van functies aanwezig is. De omgeving kan derhalve worden gekenmerkt als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een café ingedeeld in de milieucategorie 1. Bij een café is in het kader van de milieuzonering met name het aspect geluid van belang. Dit aspect is ook maatgevend voor de richtafstand. Uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt deze richtafstand echter 0 meter. Naast en boven het café zijn reeds woningen gelegen. Dit zijn gevoelige functies waarbij rekening moet worden gehouden met de in de VNG-uitgave opgenomen richtafstanden. Gezien het feit dat er binnen de richtafstand van 0 meter geen milieugevoelige functies aanwezig zijn, wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van het café niet heeft geleid tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies. Binnen een gemengd gebied verdragen deze functies zich naast elkaar. Bovendien is sprake van een bestaande functie, die binnen bestaande bebouwing in beperkte mate is uitgebreid. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en Besluit externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Een café is geen (beperkt) kwetsbaar object. Ook zijn er geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van het projectgebied aanwezig. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

De uitbreiding van het café heeft plaatsgevonden binnen de bestaande bebouwing Korte Begijnestraat 23. Dit pand heeft reeds een woonbestemming. De functie wordt derhalve niet gevoeliger. Bovendien vinden er geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats. Derhalve vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het project.

¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.5 Waterparagraaf

4.5.1 Algemeen

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.5.2 Beoordeling en conclusie

De uitbreiding van het café heeft plaatsgevonden binnen het bestaande pand Korte Begijnestraat 23 te Haarlem. Er is dus geen sprake van een toename van bebouwing. Ook heeft er geen aanleg van nieuwe verhardingen plaatsgevonden. Er geldt derhalve geen compensatieplicht. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal uitgevoerd. De panden Korte Begijnestraat 21 en 23 zijn op dezelfde wijze als voorheen het geval was aangesloten gebleven op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Het projectgebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Voorts zijn in het projectgebied en de nabije omgeving geen leggerwatergangen aanwezig. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met keurstroken/ onderhoudspaden van watergangen.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het provinciale Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Beleidsmatige gebiedsbescherming

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland is ruimtelijk vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

4.6.2 Onderzoek en conclusies

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden en ligt ook buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbij gelegen beschermde natuurgebied betreft het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid op ruim 2 kilometer ten westen van het projectgebied. Gezien de afstand van het projectgebied tot beschermde gebieden en gezien de aard en omvang van het project, behoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de

praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten.

Voor het project zijn nauwelijks bouwwerkzaamheden of andere mogelijk verstorende ingrepen nodig geweest. Er is geen bestaande bebouwing gesloopt. Ook hebben er geen maatregelen aan de infrastructuur plaatsgevonden. Het project heeft dan ook geen verstorende effecten op beschermde soorten gehad.

Conclusie

Het project heeft niet tot gevolg dat er belangrijke of (strikt) beschermde natuurwaarden verloren zijn gegaan. Als gevolg van het plan zijn op basis van de Flora- en faunawet geen belemmeringen aanwezig.

4.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.7.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Besluit ruimtelijke ordening per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek beschermd stadsgezicht

Op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (zie ook paragraaf 3.3.1.) is het projectgebied onderdeel van de beschermde stad. Dit deel van Haarlem vormt het 'historische' gezicht van Haarlem en is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het projectgebied is daarbij gelegen binnen het gebiedstype historische kern. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de ruimtelijke kwaliteit te beschermen. Daarom is er in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – beschermd stadsgezicht' ter plaatse van het projectgebied opgenomen. Het pand Korte Begijnestraat 21 is daarbij nader aangeduid als 'orde 1' en het pand Korte Begijnestraat 23 als 'orde 2'.

Het doel van de dubbelbestemming is de essentiële waarden van dit beschermd stadsgezicht te beschermen. Ten behoeve van de bescherming van het beschermd stadsgezicht zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld;
- instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).

- bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- bij bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid als “orde 3” dient de schaal binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.

Het pand Korte Begijnestraat 21 (orde 1) betreft een rijksmonument onder andere vanwege de 17^{de} eeuwse gepleisterde klokgevel. De specifieke waarden van Korte Begijnestraat 23 (orde 2) zijn:

- winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een platdak;
- gevel in schoon metselwerk met winkelpui uit 1911 met neorenaissance kenmerken, waarvan de etalage in 1999 voor het laatst is gewijzigd;
- verdieping vermoedelijk in jaren '20 vervangen;
- twee vensterassen breed;
- nieuwe ramen;
- overstekende goot op klossen.

Het project ziet op het samenvoegen van een gedeelte van de begane grond van de twee panden Korte Begijnestraat 21 en 23 door twee doorbraken te creëren. De doorbraken hebben inpandig plaatsgevonden. De voorgevels van de twee panden zijn volledig behouden. Ook de functies direct achter de voorgevel – het café Begijnestraat 21 en de antiekwinkel Begijnestraat 23 op de begane grond en de appartementen op de verdiepingen – zijn behouden gebleven. Enkel de opslag- en bergruimten achter de winkel hebben een horecafunctie gekregen. Het samenvoegen van een gedeelte van de begane grond van de twee panden is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De pandsgewijze parcelering blijft in principe gehandhaafd en uit de gevelwanden blijken nog steeds de individuele, karakteristieke panden.

Onderzoek rijksmonument

Het pand Korte Begijnestraat 21 is onder Monumentnummer 19476 opgenomen in de (rijks)monumentenlijst en valt dus onder bescherming van de Erfgoedwet. In het monumentenregister beperkt de omschrijving van het monument zich tot enkel de verwijzing naar de 17^{de} eeuwse klokgevel.

De bescherming van het monument omvat de gehele onroerende zaak. Dus alle onderdelen (bestanddelen) van de onroerende zaak, zoals de fundering, gevel en gevelonderdelen (bijv. ook stoep, trap of bordes), draagconstructie, kap, vloeren, vloerafwerking en interieur (bijv. plafond, wandafwerking, trappen, deuren en schouwen), maken deel uit van het beschermd monument, ook al zijn deze onderdelen niet in de registeromschrijving genoemd. De bescherming heeft in principe niet alleen betrekking op de uiterlijke vorm, zoals wel eens gedacht wordt, maar ook op het authentieke materiaal.

Er heeft een cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden die als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Daaruit blijkt dat - doordat de doorbraken al geheel zijn afgewerkt en de muren in het café geheel betimmerd zijn – het onduidelijk is welke cultuurhistorische waarden exact in het geding zijn. Het doorgebroken muurwerk behoorde in ieder geval tot een beschermd monument. Waarschijnlijk was het muurwerk van de doorbraak naar de rookruimte meerdere eeuwen oud. Het bevatte echter twee verschillende baksteensoorten. Mogelijk was hier een oude muuropening dichtgemetseld. Het muurwerk van de doorbraak naar de biljartruimte is mogelijk van recentere datum, waarschijnlijk van na 1832. Uit het onderzoek volgen de volgende verzachtende omstandigheden:

- De doorbraken van een relatief beperkte oppervlakte zijn gezien de totale muuroppervlakte. Daardoor blijft er nog voldoende historisch materiaal over.
- De plattegrond/indeling van het rijksmonument afleesbaar blijft; de historische structuur van het monument is nog in tact.
- Er voor zover bekend geen bouwkundige details aanwezig waren ter plaatse van de doorbraken. Er zijn in dat opzicht geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Conclusie

Het project ziet op het samenvoegen van een gedeelte van de begane grond van de twee panden Korte Begijnenstraat 21 en 23 door twee doorbraken te creëren. Het doorgebroken muurwerk van het pand Korte Begijnenstraat 21 is onderdeel van het rijksmonument. Waarschijnlijk was het muurwerk van de doorbraak naar de rookruimte meerdere eeuwen oud maar was het muurwerk van de doorbraak naar de biljartruimte van recentere datum. Gezien de verzachtende omstandigheden, is er thans geen overwegende belemmering om de omgevingsvergunning te verlenen.

Het project heeft daarnaast geen invloed op de bestaande gevelindeling van de panden Korte Begijnenstraat 21 en 23, de parcellering en het straatbeeld. De monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht blijven dan ook behouden. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het project.

4.7.2 Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek en conclusie

Het projectgebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1b'. Daarvoor geldt een bijzonder archeologisch belang

voor de gemeente Haarlem op basis van de Archeologische Beleidskaart Haarlem en of is aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de RACM. Er is nader onderzoek nodig zodra bodemverstorende bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Ook is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden.

De uitbreiding van het café heeft plaatsgevonden binnen het bestaande pand Korte Begijnestraat 23 te Haarlem. Er is dus geen sprake geweest van bodemverstorende bouwactiviteiten. Ook vindt er geen aanleg van nieuwe verhardingen plaats. Derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het project.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de inrichting van de rookruimte wordt zoveel als mogelijk beperkt dat klanten van het café op straat gaan roken vanwege het (algehele) rookverbod in de horeca dat in oktober 2014 van kracht is geworden. Om de peuken op straat, de glazen in de vensterbank en het rumoer van de rokende cafébezoekers in de Korte Begijnestraat maximaal te beperken, heeft de initiatiefnemer conform de geldende voorschriften deze aparte rookruimte gerealiseerd.

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

5.1.1 Uitgebreide Wabo-procedure

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het besluit.

5.1.2 Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Kostenverhaal

De uitvoering van het project is in handen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit met de gemeente een planschadeovereenkomst. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in geval er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt echter geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Gelet hierop is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd en kan door het college van burgemeester en wethouders derhalve worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

5.2.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft reeds de middelen geïnvesteerd bij het realiseren van het project. De ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer heeft gemaakt, zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

5.3 Privaatrechtelijke belemmeringen

Initiatiefnemer van het project is huurder van het café Wapen van Bakenes op de begane grond van het pand Korte Begijnestraat 21 (zwart). Eigenaar van de panden Korte Begijnestraat 21 en 23 beneden, tevens bewoner van het appartement op de verdieping Korte Begijnestraat 21 (rood), is de heer F.B. Richters. Het appartement op de verdieping van het pand Korte Begijnestraat 23 (rood) is in eigendom van de heer B. van Kessel, gehuwd met mevrouw MJD van Kessel Meijs. Initiatiefnemer heeft met de eigenaar privaatrechtelijk overeenstemming bereikt over het project. Er zijn derhalve geen privaatrechtelijke belemmeringen.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Cultuurhistorisch onderzoek

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

MEMO

Aan : BRO
Contactpersoon: Jasmijn van Tilburg
Van : Jos Cuijpers
Betreft : Korte Begijnestraat 21 te Haarlem
Datum : 01 februari 2016

1. Inleiding

BRO heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de locatie Korte Begijnstraat 21 te Haarlem, waar het café Wapen van Bakenes is gevestigd. Het betreffende pand is een rijksmonument. De ondernemer heeft twee doorbraken laten maken naar het pand ernaast (geen monument). Beide panden zijn gelegen in het beschermde stadsgezicht Haarlem. Beide doorbraken zijn voorzien van deuren. De doorbraken zijn gepleegd en de deuren zijn aangebracht zonder dat de daarvoor benodigde omgevingsvergunning verleend was.

Het hierna volgende onderzoek is met name bedoeld om de aanvraag voor een omgevingsvergunning (monument) te kunnen motiveren. Daarnaast dient het onderzoek ook voor het motiveren van de afwijking van het bestemmingsplan, waartoe een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht te bepalen of het verantwoord is om de gepleegde doorbraken alsnog te vergunnen. Een onderdeel van dat onderzoek is het cultuurhistorisch onderzoek in verband met het feit dat het gebouw een rijksmonument is.

2. Monumentenlijst

Het pand Korte Begijnstraat 21 te Haarlem is onder Monumentnummer: 19476 opgenomen in de (rijks)monumentenlijst en valt dus onder bescherming van de Erfgoedwet. In het monumentenregister beperkt de omschrijving van het monument zich tot enkel de verwijzing naar de 17^{de} eeuwse klokgevel.

De bescherming van het monument omvat de gehele onroerende zaak. Dus alle onderdelen (bestanddelen) van de onroerende zaak, zoals de fundering, gevel en gevelonderdelen (bijv. ook stoep, trap of bordes), draagconstructie, kap, vloeren, vloerafwerking en interieur (bijv. plafond, wandafwerking, trappen, deuren en schouwen), maken deel uit van het beschermd monument, ook al zijn deze onderdelen niet in de registeromschrijving genoemd. De bescherming heeft in principe niet alleen betrekking op de uiterlijke vorm, zoals wel eens gedacht wordt, maar ook op het authentieke materiaal.

3. Het monument

Het pand Korte Begijnstraat 21 staat in het historisch centrum van Haarlem (beschermd stadsgezicht). De naam is afgeleid van het feit dat deze straat vanaf de

Baknessergracht in de richting van de Begijnhof¹ voerde, dat was gebouwd rondom de Waalse kerk, gebouwd in 1348. Deze omgeving was al in de middeleeuwen relatief dicht bebouwd.



<< Afbeelding 1 - situatie omstreeks 1560; de locatie is dan al geheel aansluitend bebouwd.

Blijkens kopie van een "inventarisatiekaart" uit 1623 waren er in deze omgeving weinig verwoestingen als gevolg van de belegering en de grote brand van 1576. Op een gedetailleerde kaart uit 1646 is de omgeving gedetailleerd aangegeven en dan blijkt de locatie en de omgeving nog steeds dicht bebouwd (zie afbeelding 2). Hetzelfde geldt voor de situatie in 1832 bij de opstelling van het eerste kadastrale minuutplan (afbeelding 3). Het pand nummer 21 is op het kadastrale minuutplan korter dan tegenwoordig. Dat betekent dat de achterzijde van het pand hoogstwaarschijnlijk jonger is dan 1832.

Het pand heeft, zoals de monumentenlijst al aangeeft, een voorgevel (in de vorm van een klokgevel) uit de zeventiende eeuw. Dat wil niet automatisch zeggen dat ook de rest van het pand uit die tijd stamt. Het kwam vaak voor, dat een ouder pand, bijvoorbeeld met een houten voorgevel, later werd voorzien van een nieuwe voorgevel, waarbij uiteraard de mode van die tijd werd gevolgd. In de negentiende eeuw gebeurde dat heel vaak, maar ook van vroeger tijden zijn voorbeelden bekend. De brandmuren die moesten voorkomen dat vuur oversloeg naar de belendende panden, zijn vaak de oudste delen van historische stadswoningen. Of dat hier ook het geval is, is moeilijk te zeggen. De typische rij muurankers aan de zijkanten van de voorgevel zou wel eens daarop kunnen duiden (afbeelding 4 en 5).

De voorgevel is geheel gepleisterd en sporadisch voorzien van natuursteenimitatie. Overigens zijn de oorspronkelijke ramen op de eerste verdieping vervangen door T-vensters.

¹ Een begijnhof is een verzameling van individuele en/of gemeenschappelijke woningen van begijnen meestal in de nabijheid van een kapel of kerk en al dan niet omgeven door een muur met een of meerdere toegangspoorten.



Afbeelding 2 - Situatie in 1646 (Atlas van Loon - Harlemum - Haerlem - Haarlem) - detail; het noorden is links.



Afbeelding 3 - Kadastraal minuutplan 1832; het noorden is rechtsboven.

Pagina: 3
Datum: 01 februari 2016
Projectnummer : 12120

Gouverneur Hultmanstraat 2 • 5224 CJ 's-Hertogenbosch • T. 06 51 46 11 15 • mail: info@posd.eu • KvK 17191691 • BTW: NL817757971B01 • Cuijpers Advies is een handelsnaam van Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.



Afbeelding 4 - Voorgevel Korte Begijnstraat 21 Haarlem

Pagina: 4
Datum: 01 februari 2016
Projectnummer : 12120

Gouverneur Hultmanstraat 2 • 5224 CJ 's-Hertogenbosch • T. 06 51 46 11 15 • mail: info@posd.eu • KvK 17191691 • BTW: NL817757971B01 • Cuijpers Advies is een handelsnaam van Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.



Afbeelding 5 - detail voorgevel - de voorgevel lijkt met muurankers (blauwe pijlen) vast te zitten aan de achterbouw; het bovenste muuranker is via een stang (rode pijl) aan de achterbouw verankerd.

4. De gepleegde werkzaamheden

Vanuit het café aan de Korte Begijnstraat 21 is volgens de eigenaar al lang gelden een doorbraak gemaakt naar Korte Begijnstraat 23, waar een biljartruimte is ingericht. Het betreft een doorbraak met een breedte van ongeveer 1 m, die voorzien is van een antieke deur in Jugendstil (afbeelding 6).

De andere doorgang is breder (1,80 m) en omstreeks september 2014 gemaakt (afbeelding 7). De aannemer deelde mede dat het ging om twee steens muren. Opvallend was, dat de muur aan de zijde van het café twee verschillende baksteensoorten bevatte. Mogelijk was hier een oude muuropening dichtgemetseld.



Afbeelding 6 - Op de achtergrond de doorbraak naar de biljartkamer.



Afbeelding 7 - De doorbraak naar de rookkamer.

5. Cultuurhistorische waarden

Het is vooralsnog onduidelijk welke cultuurhistorische waarden exact in het geding zijn. Het doorgebroken muurwerk behoorde in ieder geval tot een beschermd monument. Waarschijnlijk/mogelijk was het muurwerk van de doorbraak naar de rookruimte meerdere eeuwen oud. Het muurwerk van de doorbraak naar de biljartruimte is mogelijk wat jonger, waarschijnlijk van na 1832. Doordat de doorbraken al geheel zijn afgewerkt en de muren in het café geheel betimmerd zijn, is het onmogelijk hier op dit moment meer over te zeggen.

Als betrokkene tevoren een omgevingsvergunning had aangevraagd, zou hoogstwaarschijnlijk een bouwhistorisch onderzoek en documentatie verplicht zijn gesteld. Ondergetekende acht het (zonder op de stoel van de verantwoordelijke ambtenaar of commissie te willen gaan zitten) niet onwaarschijnlijk dat de vergunning vervolgens verleend had kunnen worden, eventueel onder nadere voorwaarden. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- a. De doorbraken zijn van een relatief beperkte oppervlakte (in totaal ± 5 m²); op een totale muuroppervlakte van ± 45 m² is dit net iets meer dan 11%. Daardoor blijft er nog voldoende historisch materiaal over.
- b. De plattegrond/indeling van het rijksmonument blijft afleesbaar; de historische structuur van het monument is nog in tact.
- c. Volgens de eigenaar, de bouwkundig adviseur en de aannemer waren er geen bouwkundige details aanwezig ter plaatse van de doorbraken.

6. Conclusies

Het pand Korte Begijnstraat 21 is een rijksmonument. De bescherming heeft niet alleen betrekking op de voorgevel (die op de monumentenlijst vermeld staat), maar op het gehele pand, dus ook op de zijmuur waarin de doorbraken zijn gepleegd.

De ouderdom van de zijmuur is thans, op basis van dit beperkte onderzoek, niet te bepalen. Niet uitgesloten is dat deze, net als de voorgevel, uit de 17e eeuw stamt of wellicht nog ouder is.

Waarschijnlijk zou een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de doorbraak op het punt van de monumentenregelgeving, onder voorwaarden, zijn gehonoreerd. Het werk is inmiddels gedaan en het is kostbaar en bezwaarlijk om alsnog de vragen te beantwoorden die vóór en tijdens de doorbraken gemakkelijk te beantwoorden waren geweest.

Hoewel het jammer is dat destijds niet de geijkte procedure voor de doorbraken is gevolgd, is er naar de professionele mening van ondergetekende, thans geen overwegende belemmering om de doorbraken alsnog te vergunnen.

's-Hertogenbosch, januari/februari 2016
ir. J.J. Cuijpers

Cuijpers Advies

Pagina: 7
Datum: 01 februari 2016
Projectnummer : 12120

Gouverneur Hultmanstraat 2 • 5224 CJ 's-Hertogenbosch • T. 06 51 46 11 15 • mail: info@posd.eu • KvK 17191691 • BTW: NL817757971B01 • Cuijpers Advies is een handelsnaam van Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.

