

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Achtergrondinformatie	3
Feitelijke weerlegging advies BBA	4
Conclusie	8
Bijlage 1	9
Bijlage 2	11

Inleiding

In opdracht van de gemeente Haarlem heeft 'Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep', (verder: BBA) een advies geschreven met betrekking tot het realiseren van een entree in het Anton Pieckhofje aan de Venkelstraat, ten behoeve van de recent geplaatste doelgroep daklozen.

Van het BBA mag verwacht worden dat er een onafhankelijk, bouwkundig onderlegd advies uitgebracht wordt waarin op objectieve wijze aangegeven wordt hoe een andere ingang aan de Venkelstraat gerealiseerd kan worden, op basis van welke afwegingen keuzes worden gemaakt en welke kosten hiermee gemoeid gaan. Op basis hiervan kan dan besluitvorming plaatsvinden door de opdrachtgever, gemeente Haarlem.

Bewonersinitiatief APH en Bewonerscommissie APH hebben naar aanleiding van twijfels over de besluitvorming en het rapport, deskundigen ingeschakeld om een objectief oordeel uit te brengen over het advies. Tevens is er een realistisch plan opgesteld aan de hand van de plattegrond (verder: Plan Belanghebbenden APH) waaruit blijkt hoe, met minimale bouwkundige ingrepen en zeer beperkt budget de entree aan de Venkelstraat in gebruik kan worden genomen.

Dit plan bestaat uit de plattegrond, opgenomen in bijlage 2, gecombineerd met de werkzaamheden op p.6, 2a ('Technisch'). De onderbouwing van het Plan Belanghebbenden, gecombineerd met feitelijke weerlegging van het advies van BBA leest u in onderstaand rapport.

Achtergrondinformatie

Als Bewonersinitiatief en Bewonerscommissie van het Anton Pieckhofje hebben wij reeds meerdere malen argumenten aangedragen om de bestaande ingang aan de Venkelstraat te openen. Hieronder staan deze puntsgewijs samengevat (bronnen op verzoek beschikbaar, allen bekend bij de gemeente Haarlem):

- Een ingang aan de Venkelstraat voor de doelgroep brengt rust in de overbelaste Anijsstraat. Deze ontlast zo de smalle Anijsstraat en de smalle Dillestraat van extra verkeersbewegingen die de grote doelgroep beneden met zich meebrengt.
- Aan de Venkelstraat is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. In de Dillestraat zijn nu al te weinig openbare parkeerplaatsen; in de afgelopen weken is gebleken dat deze nu ook worden gebruikt door de nieuwe doelgroep in het hofje.
- De reguliere, inwonende huurders worden met een aparte ingang minder geconfronteerd met een continu wisselende groep onbekenden, waardoor veiligheid en privacy gewaarborgd wordt.
- Door het openen van een ingang aan de Venkelstraat ontstaat meer draagkracht voor het opvangen van daklozen in de buurt, waardoor de kans op slagen van het gehele project toeneemt
- De huidige entree is gerealiseerd in een speeltuin.
- Bij entree aan de Venkelstraat is er op enkele meters afstand een rookplek aan het water waardoor rookoverlast in de speeltuin en binnentuin voorkomen wordt

Feitelijke weerlegging advies BBA

“Mijn advies is om geen nieuwe entree te vervaardigen vanwege onderstaande redenen:

1. Functioneel

a. De kamer indeling zal moeten veranderen vanwege de aanwezige badkamers (en specifiek wasbakken) in de achterliggende badkamers en de hoekkast op de galerij. Hiervoor worden de badkamers van de woningen erg klein en zelfs té klein voor de gewenste installaties (twee douche's, toilet en dubbele wasbak)”

- Er hoeft geen entree vervaardigd te worden, er is reeds een goede mogelijkheid inclusief deur aanwezig.
- Indien dit plan, opgesteld in opdracht van Bewonerscommissie en Bewonersinitiatief (verder: Plan Belanghebbenden APH) wordt gebruikt, is er slechts sprake van het ‘aanpassen’ van één slaapkamer in een entreehalletje. Verdere verandering van de kamerindeling is derhalve niet nodig.
- Bij keuze voor het Plan Belanghebbenden APH is geen verandering nodig van de badkamers

“b. De kantoorruimte van het Leger Des Heils zit alsnog aan de andere zijde van het pand waardoor zij geen toezicht meer hebben op wie het pand betreedt en verlaat”

- Geen relevant argument voor een bouwkundige
- In het huidige plan van de gemeente is er geen begeleiding meer aanwezig en dus ook geen kantoor meer nodig.
- Indien er wel een kantoor nodig is, is dit makkelijk te realiseren door de naastgelegen kamer als kantoor in gebruik te nemen (schuin gearceerd op de plattegrond in bijlage 2)
- Het huidige kantoor kan dan weer in gebruik worden genomen als slaapkamer

“c. De interne vluchtrouten moeten worden aangepast voor beide verdiepingen. Hiervoor moet nieuwe bewegwijzering aangebracht worden, evenals calamiteitensysteem en communicatie met brandweer en veiligheidsdiensten”

- Feitelijk onjuist. Openen van de entree aan de Venkelstraat kan zonder aanpassingen voor de bovenverdieping, indien de deur aan de Venkelstraat geopend wordt conform het Plan Belanghebbenden APH. Het plan van BBA is niet realistisch voor de gewenste oplossing. Dit wordt verderop toegelicht.
- Een brandveiligheidscontroleur heeft de brandveiligheid van het Plan Belanghebbenden APH beoordeeld. Hieronder puntsgewijs zijn conclusie:
 - o Bij opening van de entree aan de Venkelstraat wordt de brandveiligheid van het pand verhoogd doordat er op de begane grond een officiële tweede

vluchtweg gecreëerd wordt. Vluchtweg 1 blijft bestaan, in de vorm van het hoofdtrappenhuis aan de Anijsstraat.

- De elektrische toegangsdeur aan de Anijsstraatzijde kan bij een calamiteit vanaf de begane grond vrijgegeven worden door simpelweg gebruik te maken van een groen ontgrendelingskastje en bij brand door de automatische ontgrendeling door de brandmeldinstallatie.
- Vluchtweg 2; de te realiseren ingang aan de Venkelstraat. Plaatsing van een mechanische panieksluiting tussen entreehal en gang zorgt voor een goedgekeurde vluchtroute
- Het calamiteitensysteem hoeft niet aangepast te worden (indien er nu sprake is van volledige bewaking). De rookmelders en brandmeldinstallatie hoeven niet aangepast te worden omdat er in de oplossing zoals getoond in bijlage 1 geen wanden verplaatst hoeven te worden. Alle ruimtes zijn reeds voorzien van rookdetectie aangesloten op de brandmeldinstallatie.
- Aanpassen van de bewegwijzering betreft slechts het monteren van drie vluchtwegverwijzingen en is niet ingrijpend; derhalve dus niet zo relevant.

“d. Het bellentableau zal aangepast moeten worden en een nieuwe moet aangelegd worden bij de nieuwe entree”

Correct; doch als argument niet relevant: het betreft hier de plaatsing van zes draadloze deurbellen.

“e. De postkasten zullen aangepast moeten worden en een nieuwe postkast moet geplaatst worden bij de nieuwe entree”

Correct; doch als argument niet relevant: de ruimte die men na de entree aan de Venkelstraat betreedt is reeds aanwezig en is hier uitermate geschikt voor. Er hoeven slechts zes postvakjes gemonteerd te worden.

“f. Er zal een adreswijziging doorgevoerd moeten worden voor de begane grondverdieping; de entree ligt dan immers niet meer aan de Anijsstraat maar aan de Venkelstraat.”

Correct; doch als argument tegen niet zwaarwegend: met deze administratieve handeling die door de gemeente zelf uitgevoerd kan worden zijn geen noemenswaardige kosten gemoeid.

2. Technisch

“a. In de hoek op de 45 graden stramienlijn staat een dragende betonwand vanaf onderkant trap tot aan de hoekkast galerij (de wand waar de wasbakken aan vast zitten). Het opvangen van de verdieping, slopen van deze wand en het plaatsen van twee nieuwe draagmuren is een omvangrijke ingreep; zowel technisch als financieel. Alles is mogelijk, maar dit vereist de nodige inspanningen, vooronderzoek en budget”

BBA heeft een zeer onlogische route uitgestippeld om aan te tonen dat een tweede ingang aan de Venkelstraat creëren niet wenselijk is:

- Het plan van BBA is veel te ingrijpend voor de gewenste oplossing en niet realistisch. In het Plan Belanghebbenden APH, ondersteund door de plattegrond in bijlage 2, hoeft de kamerindeling helemaal niet te veranderen. In deze plattegrond is te zien dat er een veel simpeler en goedkopere oplossing is, om zo een tweede ingang en een extra vluchtroute te realiseren.
- De (bouwkundige) aanpassingen die bij dit plan moeten gerealiseerd zijn zeer beperkt:
 - o Raam in de reserveslaapkamer vervangen voor een deurkozijn.
 - o Plaatsen van een luifel boven de bestaande deur om overlast voor bovenbewoners te voorkomen
 - o Aanbrengen van een deurbeslag en slot in de bestaande buitendeur aan de Venkelstraat en de deur van hal naar gang
 - o 6 draadloze bellen installeren
 - o 6 postvakjes ophangen
 - o Plaatsing 3 vluchtwegverwijzingen

b. In de hoekkast op de galerij zit een hoofdleiding voor het water met een aanwezige afsluiter. Waarschijnlijk is deze voor de eerste verdieping. Dit zal omgelegd moeten worden om een doorbraak mogelijk te maken.

Een doorbraak van dragende muren is niet noodzakelijk en overbodig. Het is een keuze die door BBA niet beargumenteerd is of (constructief) onderbouwd. De ingreep zoals door BBA omschreven is veel te ingrijpend voor de gewenste oplossing. Het is onduidelijk op basis waarvan dit geadviseerd wordt.

“3. Budget

a. Met inachtneming van bovenstaande punten wordt het vervaardigen van een entree op deze locatie een aanzienlijk drukkende post op het budget.”

- Geen relevant argument voor een bouwkundige; het afwegen van kosten en baten is niet de taak van BBA in deze opdracht
- Het budget voor uitvoering van de genoemde maatregelen bij 2a, het Plan Belanghebbenden APH, is zeer laag

“4a. De pandeigenaar (Ymere) zal toestemming moeten geven voor een dergelijke aanpassing omdat het de opstal betreft.”

Correct. Voor het Plan Belanghebbenden APH (zoals omschreven bij 2a en te zien op de plattegrond in de bijlage) is het enige waar Ymere toestemming voor moet verlenen het volgende:

- het openmaken met een sleutel van de bestaande deur in de buitenschil
- plaatsing van een mechanische panieksluiting in de tussendeur gang en entree
- ruit in de reservekamer vervangen door een deurkozijn.

“Gezien bovenstaande punten beoordeel ik deze ingreep buitenproportioneel voor de huidige interne renovatie. Een dergelijke ingreep lijkt beter te passen bij een grondige transformatie/herbestemming van het gehele pand door de pandeigenaar.”

- Het is volstrekt onduidelijk hoe BBA tot het advies is gekomen om draagmuren weg te breken, een trap te verplaatsen etcetera. Er is in het advies van BBA geen kosten/baten analyse opgenomen. Ook een pakket van eisen ontbreekt alsmede een gefundeerde afweging van de verschillende opties. Hieruit zou direct blijken dat het niet realistisch is om draagmuren weg te slopen en een trap te verplaatsen, wanneer hetzelfde resultaat kan worden bereikt door een ruit te vervangen door een kozijn.
- Het plan zoals voorgedragen door bewonerscommissie en bewonersinitiatief is realistisch, budgetvriendelijk en betreft een gedragen oplossing conform de aangenomen motie.

Conclusie

In dit rapport is overtuigend en gefundeerd aangetoond dat er in het advies van BBA gebruik is gemaakt van niet relevante argumentatie om het openen van de entree tegen te houden. In het advies van BBA is geen enkele bouwkundige onderbouwing aanwezig van de gemaakte keuzes. Tevens is er in het advies van BBA geen kosten/baten analyse opgenomen. Ook een pakket van eisen ontbreekt alsmede een gefundeerde afweging van de verschillende opties of constructieve onderbouwing.

Bewonersinitiatief en Bewonerscommissie vermoeden dat dit 'advies' is toegeschreven naar de conclusie die de opdrachtgever, de gemeente Haarlem, wenst. Zij hebben daarom twee andere deskundigen naar dit plan laten kijken en in overleg met hen een alternatief plan opgesteld.

Het Plan Belanghebbenden APH zoals voorgedragen door bewonerscommissie en bewonersinitiatief is realistisch, budgetvriendelijk en betreft een gedragen oplossing conform de aangenomen motie.

Tevens heeft dit plan toegevoegde waarde met betrekking tot de brandveiligheid van het gehele complex, die bij uitvoering van het Plan Belanghebbenden APH wordt verhoogd.

De constructieve aanpassingen zijn in dit plan niet ingrijpend en realistisch:

- Raam in de reserveslaapkamer vervangen voor een deurkozijn.
- Plaatsen van een luifel boven de bestaande deur om overlast voor bovenbewoners te voorkomen
- Aanbrengen van een deurbeslag en slot in de bestaande buitendeur aan de Venkelstraat en de deur van hal naar gang
- 6 draadloze bellen installeren
- 6 postvakjes ophangen
- Plaatsing 3 vluchtwegverwijzingen

Wanneer bovenstaande wordt afgewogen tegen de vele voordelen die dit met zich meebrengt voor in- en omwonenden, de verhoogde brandveiligheid en het preventief tegengaan van overlast, is het evident dat het Plan Belanghebbenden APH de voorkeur heeft boven het niet onderbouwde advies van BBA.

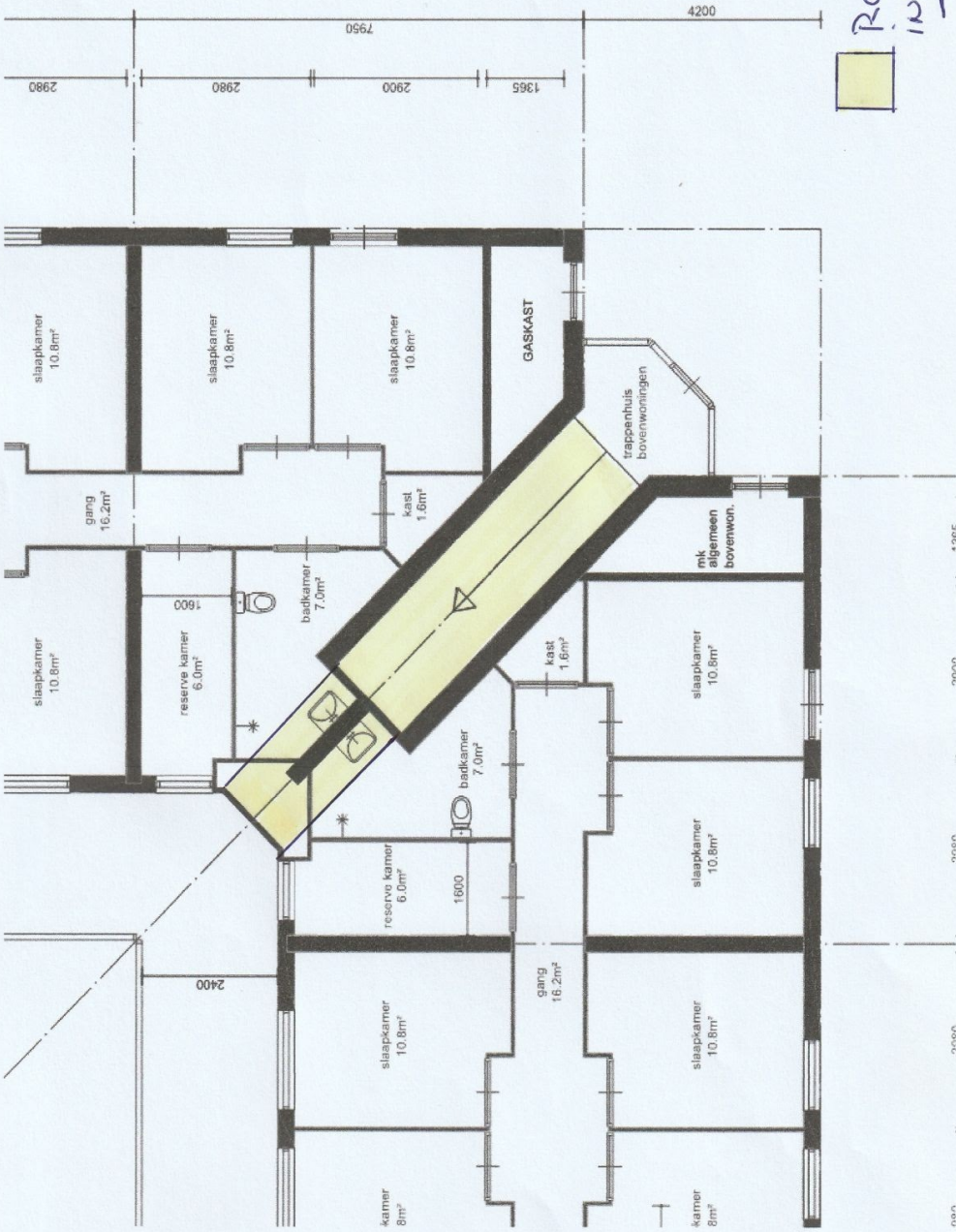
Haarlem, 23-9-2021

ing. 

dhr. 

Bijlage 1

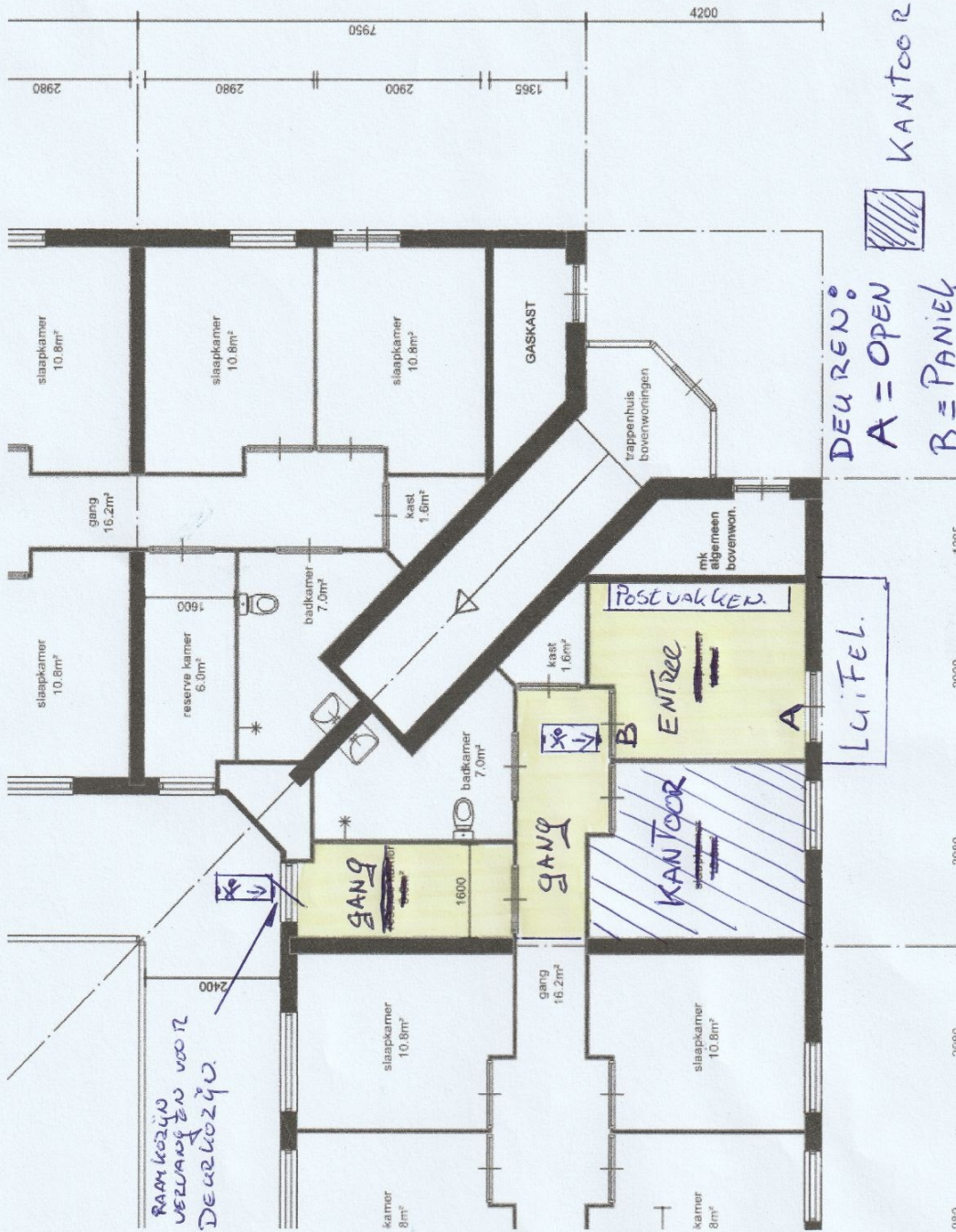
Suggestie BBA



Route Nieuwe Ingang?

Bijlage 2

Plan Belanghebbenden APH



RAAM KOZIJN
VERLAFEN EN VOOR
DEUR KOZIJN

KANTOOR L.D.H CEUT

DEUREN:
A = OPEN
B = PANIEK slot

Route nieuwe ingang

