

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. M.J.J. Eijkelboom - van de Geijn
Telefoon 5113768
E-mail: m.eijkelboom@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2011/399734
Bijlage 1,2
B & W-vergadering van 1 november 2011

Onderwerp

Projectbesluit Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeeg 8

DOEL: Besluiten

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit berust op grond van artikel 3.10 Wro bij de gemeenteraad. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college. Dit is op 3 september 2009 gebeurd. De raad heeft daarbij bepaald dat de commissie Ontwikkeling moet worden geïnformeerd over de vastgestelde projectbesluiten.

B&W

1. Het college besluit een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro te nemen voor het besluitgebied zoals aangegeven op bijlage 1 bij dit besluit;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit besluit en verbindt deze aan het projectbesluit;
3. Het college mandateert de verdere uitvoering van dit besluit inclusief de ondertekening aan het hoofd van de afdeling VVH/OV;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
6. Het besluit wordt ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

Collegebesluit

Onderwerp: Projectbesluit Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8

Reg. Nummer: 2011/399734

1. Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het oprichten van 7 appartementen met parkeergarage en bergingen aan het Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8. Het bouwplan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen “stadsvernieuwingsplan Oude Stad” en “stadvernieuwingsplan Oude Stad 2^e partiële herziening”. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (projectbesluit).

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro te nemen voor het besluitgebied zoals aangegeven op bijlage 1 bij dit besluit;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit en verbindt deze aan het projectbesluit;
3. Het college mandateert de verdere uitvoering van dit besluit inclusief de ondertekening aan het hoofd van de afdeling VVH/OV;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
6. Het besluit wordt ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Nadat het projectbesluit is genomen kan medewerking worden verleend aan de ingediende aanvraag om bouwvergunning.

4. Argumenten

Met uitzondering van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hebben alle betrokken instanties geen opmerkingen.

Voordat een projectbesluit wordt genomen, moet overleg worden gevoerd met de betrokken diensten van het rijk en de provincie. Dit is gebeurd.

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd.

De massaopbouw, uiterlijke verschijningsvorm, inpassing in de straatwand, bebouwingstypologie, het traditionele materiaalgebruik en de zorgvuldige, expliciet ontworpen, fijnzinnige detaillering zijn in overeenstemming met de welstandscriteria voor het gebiedsdeel Binnenstad.

De architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem heeft naar aanleiding van het negatieve advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed positief geadviseerd.

De architectuurhistorici geven aan dat:

- De onderbreking van de kap en het aaneensmeden van de kappen zich maar in beperkte mate zal manifesteren doordat deze naar achteren zijn geplaatst;
- Het belang van de parcellering door de architectuurhistorici wordt onderschreven daarom volgt het gevelbeeld zowel aan de straat als tuinzijde de oorspronkelijke parcellering.

Er zijn geen zienwijzen ingediend.

Het besluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen kenbaar maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Het plan past binnen het beleid van de gemeente Haarlem.

Het bouwplan past binnen het beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en duurzaamheid, het faciliteren van verstedelijking in de bestaande stad met behoud van ruimtelijke kwaliteit en levert een bijdrage aan de vergroening. Er komen meer woningen dan voorheen met behoud van de historische structuur van een gesloten bouwblok. Het bouwplan loopt vooruit op de nota Daklandschappen waarin het gebruik van daken voor groen en terrassen wordt toegejuicht.

Het plan leidt tot spoedig herstel van de panden.

Al lange tijd verkeren de panden in een slechte staat van onderhoud terwijl een van de panden op de nominatie staat gemeentelijk monument te worden. Het bouwplan leidt tot een spoedig herstel van de gevelwand en het stedelijk woonmilieu.

5. Kanttekeningen

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft negatief geadviseerd.

De Rijksdienst vindt de afwijking van het bestemmingsplan bezwaarlijk. Dit met name vanwege:

- de verstoring van het dakenlandschap door de samensmeding van kappen, de afwijkende dakvorm en het dakterras;
- de samenvoeging van oorspronkelijke panden op meerdere bouwlagen. (Voor een blijvende herkenbaarheid van de historische parcellering en opbouw van de stad is het van belang de samenvoeging van panden te beperken tot maximaal twee).

Alle adviezen/belangen afwegende wordt er een zwaarder gewicht toegekend aan het advies van de architectuurhistorici, ARK en het belang van een spoedig herstel van de gevelwand.

6. Uitvoering

Het vastgestelde projectbesluit wordt gepubliceerd en daarnaast langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

7. Bijlagen

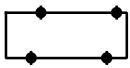
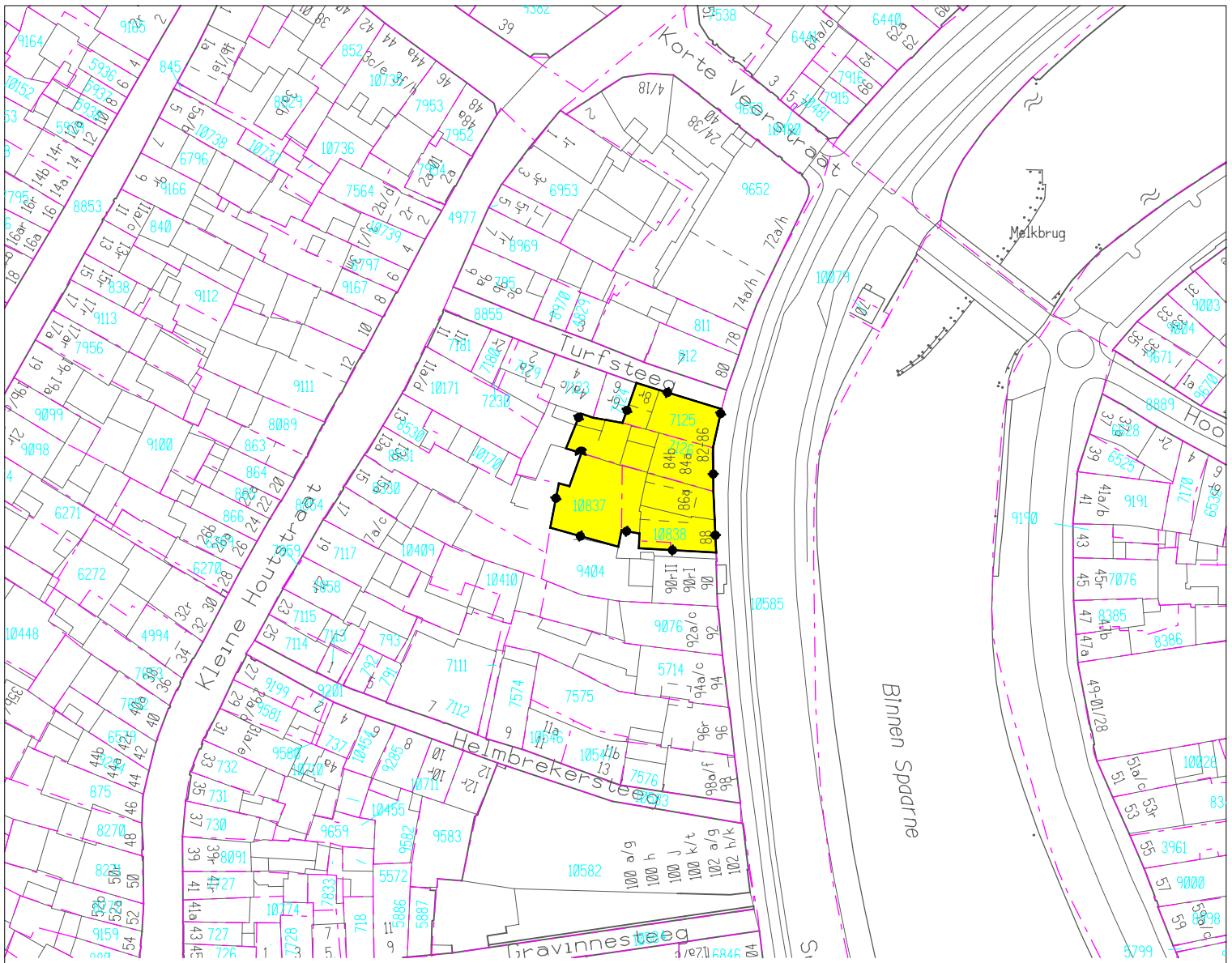
Bij deze nota zijn de volgende bijlagen gevoegd:

- de verbeelding (bijlage 1)
- de goede ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2)

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

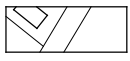


Projectbesluitgebied Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8

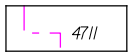


Wonen

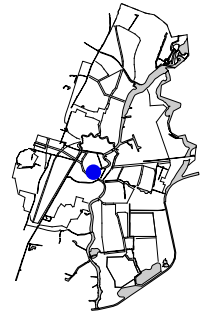
Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



Plaats van het gebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Projectbesluit :

Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8



Haarlem

planfase : vastgesteld besluitdatum : besluitnummer :

datum : 31-10-2011

projectleider :

IMRO-idn :

schaal : 1 : 1000

M. E.

NL.IMRO.0392.PB1080008-0003

formaat : A4

getekend :

gecontroleerd :

IMRO-norm : 2008

M. H.

E. L.

BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2010/1839/22

Bouwkosten: € 2.558.500,00

Op 28 juli 2010 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam: Slotereind B.V.
adres: Boekanierlaan 27
postcode en woonplaats: 2132 TB HOOFDORP

De aanvraag betreft het oprichten van 7 appartementen met parkeergarage en bergingen, aan het Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de vergunning te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn en aan welke voorwaarden het besluit gebonden is.

WETSBEPALING

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww), het Bouwbesluit (Bb), het Gebruiksbesluit (Gb) en de Haarlemse bouwverordening (HBV).

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" en het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad 2^e partiële herziening", vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 13 december 2000, onder nummer 322 en 28 augustus 2008 onder nummer 139 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op respectievelijk 3 juli 2001, onder nummer 2001-1788 en 28 november 2008, onder nummer 2008-61940.

Het bouwplan is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. In artikel 5, lid 3, onder b van de planvoorschriften van bovengenoemde bestemmingsplannen wordt bepaald dat in het verband met het streven naar handhaving van de ruimtelijke structuur maximaal 2 panden mogen worden samengevoegd. Uit de overlegde tekeningen blijkt dat in de bestaande toestand op de begane grond de panden Spaarne 82 tot en met 88 en Turfsteeg 8 voor opslag en garagedoeleinden zijn samengevoegd. Op de verdiepingen, zijn de nu leegstaande bovenwoningen Spaarne 82 en Turfsteeg 8 en Spaarne 86 en 88, samengevoegd.

Na uitvoering van het bouwplan wordt de strijdigheid met betrekking tot de parcellering vergroot aangezien op de eerste en derde verdieping Spaarne 84, 86 en 88 worden samengevoegd en Spaarne 82 en Turfsteeg 8 worden samengevoegd. Op de tweede verdieping vindt een samenvoeging plaats van Spaarne 84, 86 en 88 en op de vierde verdieping een samenvoeging van Spaarne 82, 84, 86 en 88.

De gronden waarop het plan wordt uitgevoerd hebben de bestemmingen "Gemengde doeleinden", "Erf I" en "Tuin". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 66, 73 en 74 van de voorschriften.

In de gebruiksvoorschriften wordt met betrekking tot de bestemming "Gemengde doeleinden" (artikel 66) bepaald dat deze gronden uitsluitend op de begane grond bestemd zijn voor winkel en/of ambachtelijk bedrijf, dienstverlening, alsmede wonen. De verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor woondoeleinden. In de bij deze bestemming behorende bebouwingsvoorschriften wordt onder meer bepaald dat gebouwen binnen de bebouwingsgrenzen dienen te worden gebouwd, de toegestane goothoogte maximaal 7 meter mag bedragen en de dakhelling mag worden onderbroken voor één dakkapel (artikel 7).

In de gebruiksvoorschriften wordt met betrekking tot de bestemming "Erf I" (artikel 73) bepaald dat deze gronden bestemd zijn voor erven ten dienste van de in de hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

Nr. 2010/1839/22

Op deze gronden zijn toegestaan, bijgebouwen, al dan niet aangebouwd aan het hoofdgebouw, andere bouwwerken, verhardingen en paden en bijbehorende voorzieningen.

Verder wordt in de bij deze bestemming behorende bebouwingsvoorschriften bepaald dat het maximale bebouwde oppervlak per bouwperceel niet meer dan 50 % mag bedragen met een maximum van 40m² en de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

In de gebruiksvoorschriften wordt met betrekking tot de bestemming "Tuin" (artikel 74) bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen toegestaan. In de bij deze bestemming behorende bebouwingsvoorschriften wordt bepaald dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2 meter.

Het bouwplan is hiermee op een aantal punten in strijd:

- Achter de panden Spaarne 86 en 88 zijn de voor "Erf I" en "Tuin" bestemde gronden, in de bestaande toestand, volledig bebouwd op de begane grondlaag. In de nieuwe toestand wordt de bebouwing gehandhaafd (dak en fundering worden vernieuwd). Verder wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden.

In de overgangsbepalingen (artikel 77) wordt bepaald dat een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestond en dat afwijkt van het in het plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbare bebouwing gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd mits dit geen gehele vernieuwing of verandering tot gevolg heeft. Verder mag tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte worden uitgebreid.

Echter de strijdigheid met de voorschriften behorende bij de bestemming "Tuin" wordt vergroot door het gebruik van dakterras en de aanwezige bouwwerken geen gebouw zijnde zoals onder andere een pergola met een hoogte van ca. 6,80 m boven het maaiveld.

- De balkons aan de achtergevel van het pand Spaarne 86 overschrijden deels de bebouwingsgrens. Op grond van artikel 75, lid 1, onder e is het mogelijk hiervoor een binnenplanse ontheffing te verlenen.
- Het deels platte dak van het pand Turfsteege 8 is voorzien van een dakterras op circa 10,00 m boven maaiveld. De vloer van het dakterras geeft een overschrijding van 3 m met de maximaal toegestane goothoogte van 7,00 m.
- De dakhelling mag volgens artikel 7, lid 1.1, onder h onderbroken worden door één dakkapel. Het zijgeveldakvlak van Spaarne 82 heeft twee dakkapellen. Op grond van artikel 7, lid 4.1, onder d is het mogelijk hiervoor een binnenplanse ontheffing te verlenen.

Kortom voor het overschrijden van de bebouwingsgrens met betrekking tot de balkons en het bouwen van twee dakkapellen kan een binnenplanse ontheffing worden verleend (artikel 7 en 75). Verder valt een gedeelte van de strijdigheden onder het overgangsrecht (artikel 77). Voor de overige strijdigheden kan de bouwvergunning slechts worden verleend nadat een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro is genomen.

Archeologisch bestemmingsplan

Verder geldt ter plaatse het "Facet bestemmingsplan archeologie", vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646. Op de verbeelding hebben de betreffende percelen de bestemming "Waarde-Archeologie 1B". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin wordt bepaald dat binnen de bestemming "Waarde-Archeologie 1B" voor bodemverstorende activiteiten van 0 m² en dieper dan 30 cm minus maaiveld een archeologisch rapport moet worden overlegd. Dit rapport is overlegd en op basis hiervan is op 10 november 2010 een selectiebesluit genomen (zie bijlagen).

Nr. 2010/1839/22

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het bouwplan is in overeenstemming met het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Het valt binnen de rode contour/het bestaand bebouwd gebied zoals aangegeven in het Streekplan/de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van de provincie Noord-Holland.

2. Adviezen

Stedenbouwkundig advies

Het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en Planologie is positief en luidt als volgt:

De panden bevinden zich op een strategische locatie in de binnenstad, direct aan het Spaarne, naast het rijksmonument op nummer 90 en tegenover de net gerenoveerde monumentale Melkbrug. Al lange tijd verkeren de panden in een slechte staat van onderhoud, terwijl èèn van de panden op de nominatie staat gemeentelijk monument te worden. Het onderliggende plan leidt tot een spoedig herstel van de gevelwand en het stedelijk woonmilieu.

Dit plan past binnen het beleid van Haarlem op het gebied van ruimtelijke ordening en duurzaamheid, het faciliteren van verstedelijking in de bestaande stad met behoud van ruimtelijke kwaliteit en levert een bijdrage aan de vergroening. Op deze plek komen meer woningen dan voorheen zonder dat de historische structuur van gesloten bouwblok en pandsgewijze invulling verloren gaat. Het toepassen van verschillende daken en een topgevel benadrukt het afwisselend gevelbeeld.

Met het oprichten van gebruik van dakterrassen wordt een bijdrage geleverd aan de vergroening van de binnenhoven. Het plan loopt in deze vooruit op de in ontwikkeling zijnde nota daklandschappen. Hierin wordt onder andere het gebruik van daken voor groen en terrassen toegejuicht. Het opnemen van een boom in de bouwaanvraag geeft een groen accent aan het versteende binnengebied en draagt zo bij aan een visuele afscheiding, natuurlijke koeling en de algemene ruimtelijke kwaliteit. De uitwerking en materialisering worden ter beoordeling aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) voorgelegd.

Advies ruimtelijke kwaliteit

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15 maart 2011 een positief advies afgegeven. Dit advies luidt als volgt:

Het bouwplan is akkoord daar de massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, inpassing in de straatwand, bebouwingstypologie, traditioneel materiaalgebruik en de zorgvuldige, expliciet ontworpen, fijnzinnige detaillering, in overeenstemming is met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad. Dit advies is op deugdelijke wijze tot stand gekomen. Het college conformeert zich aan dit advies.

Brandveiligheidsadvies

Het bouwplan is door de Brandweer Kennemerland getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit. De brandweer heeft behoudens een aantal voorwaarden uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de vergunning. De voorwaarden zijn in dit besluit opgenomen.

Verkeerstechnisch advies

De afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer geeft in haar advies aan dat uit de parkeerberekening volgt dat voor de 7 appartementen 8,4 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op de aangeleverde tekeningen staat aangegeven dat er 10 inpandige parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerruimtes zijn afgesloten door middel van een roldeur en daarmee niet toegankelijk voor het bezoek. Het bezoek kan tegen betaling gebruik maken van de openbare parkeergarages in de omgeving (de Kamp/ de Appelaar). Het bouwplan voldoet aan de eis uit de Haarlemse bouwverordening (artikel 2.5.30, lid 1) om de parkeerbehoefte die het plan oproept onder te brengen op eigen terrein, waarbij het bezoekersparkeren terecht kan in de openbare parkeergarage.

Nr. 2010/1839/22

Bodemkundig advies

Het verkennend bodemonderzoek is voor advies voorgelegd aan bureau Bodem van de afdeling Milieu. Het advies van deze afdeling luidt dat de bouwvergunning voor de betreffende locatie op het facet bodemgesteldheid verleend kan worden.

Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Verder is het bouwplan voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Op 23 februari 2011 bericht de Rijksdienst als volgt:

Het bouwplan is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Haarlem. Conform de beschermingsvereiste uit artikel 36 Monumentenwet is destijds door de gemeente voor het betreffende gebied een op bescherming gericht bestemmingsplan gemaakt. Afwijken van het bestemmingsplan is juridisch mogelijk mits daartoe een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid bestaat of een projectbesluit of een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is. Daarnaast is het belang dat bij veranderingen in de bebouwingsstructuur de historische gelaagdheid van de stad herkenbaar blijft. Op dit moment is (nog) geen sprake van bovengenoemde mogelijkheden, evenmin van behoud of versterking van de historische structuur.

Genoemd bouwplan wijkt op een aantal onderdelen af van de regels uit het vigerende bestemmingsplan "Oude Stad". Enkele belangrijke voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan zijn genoemd onder artikel 5.3 waarbij onder a is aangegeven dat vervanging of verandering van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar is met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand op zodanige wijze dat aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving. Onder b is aangegeven dat maximaal twee panden mogen worden samengevoegd. Het bouwplan wijkt vanwege de afwijkende dakvorm in beperkte mate af van het genoemde onder a. Op de bovenste laag van het perceel op nr. 88 is een dakterras voorzien waardoor de nieuwe kap op een verstorende manier wordt onderbroken. Tevens worden alle kappen van de betreffende percelen door middel van koppeldelen aan elkaar "gesmeed" hetgeen eveneens tot een verstoring van het bebouwingsbeeld (dakenlandschap) leidt. Vanaf de overzijde van het Spaarne zullen deze verstoringen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Bezwaarlijk is ook de afwijking van de regeling genoemd onder b waarbij in het bouwplan de oorspronkelijke panden op meerdere bouwlagen over meerdere (oorspronkelijke) percelen worden samengevoegd. Voor een blijvende herkenbaarheid van de historische parcellering en de historische opbouw van de stad bestaande uit individuele, van elkaar onderscheidende panden, is het van belang om vast te houden aan de bestaande regeling uit het vigerende bestemmingsplan waarbij samenvoeging van panden/percelen beperkt blijft tot maximaal twee. Deze regeling voorziet reeds in voldoende flexibiliteit om enerzijds tegemoet te komen aan vernieuwing van de in verval geraakte panden en anderzijds om de herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur in stand te houden.

Vanwege het bovenstaande ziet de Rijksdienst om instrumentele redenen (afwijking bestaand planologisch kader) als om inhoudelijke redenen geen aanleiding om positief te adviseren over bovengenoemd bouwplan.

Reactie architectuurhistoricus gemeente Haarlem

Naar aanleiding van het bovengenoemde advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem het volgende advies uitgebracht:

In haar advies voor de bouw- en verbouwplannen van de panden Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8 stelt de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed dat het bouwplan afwijkt op een aantal onderdelen van de regels van het vigerende bestemmingsplan "Oude Stad", waarbij onder a wordt aangegeven dat vervanging of verandering van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar is met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand op zodanige wijze dat aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving, en dat onder b wordt aangegeven dat maximaal twee panden worden samengevoegd.

De rijksdienst stelt dat het bouwplan vanwege de afwijkende dakvorm in beperkte mate afwijkt doordat op de bovenste laag van nr. 88 een dakterras is voorzien waardoor de nieuwe kap op verstorende wijze wordt onderbroken en dat alle kappen door koppeldelen aan elkaar worden gesmeed.

Nr. 2010/1839/22

Reactie architectuurhistoricus gemeente Haarlem:

Het onderbreken van de kap van Spaarne 88 zal zich in werkelijkheid in beperkte mate manifesteren doordat de onderbreking aanzienlijk naar achteren is geplaatst met de hoger opgaande kap op een afstand van gemiddeld 7,50 meter van de voorgevel.

Wat het aaneensmeden van de kappen betreft is ook die oplossing zodanig naar achteren geplaatst – op een afstand van 2,50 van de voorgevel - dat die zich beperkt zal manifesteren. Bovendien is in de materialisering van de nieuwe doorgangen een contrast gezocht met de bestaande kappen zodat die – voor zover zichtbaar – duidelijk herkenbaar blijven.

De rijksdienst vindt het tevens bezwaarlijk dat in het bouwplan de oorspronkelijke panden op meerdere lagen over meerdere (oorspronkelijke) percelen worden samengevoegd. Zij onderstreept het belang hiervan en wijst op de mogelijkheid van het samenvoegen van maximaal twee panden.

Reactie architectuurhistoricus gemeente Haarlem:

Het belang van de herkenbaarheid van de parcellering wordt door architectuurhistorie van de gemeente Haarlem onderschreven. In dit bouwplan is daarbij de nadruk komen te liggen op het gevelbeeld, zowel aan de straat- als de tuinzijde, dat de oorspronkelijke parcellering volgt waarbij het hoekpand als toekomstig gemeentelijk monument gehandhaafd wordt en de nieuwbouwpanden de plaatsen van de oude panden invullen. Dat vervolgens binnen dit plan het gebruik van de panden afwijkt was voor architectuurhistorie minder belangrijk. Vooral ook omdat in het bestemmingsplan wordt gesteld dat het om de structuur van de gevelwand gaat. Tevens is de bouwhistorie van de panden aan een onderzoek onderworpen waarbij is gebleken dat, met uitzondering van het als gemeentelijk monument aan te wijzen pand, de panden geen bijzondere waarden vertegenwoordigen waardoor het niet langer bezwaarlijk was om ze door nieuwbouw te vervangen.

3. Projectbesluit

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om een projectbesluit te nemen. De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Gezien het bovengestelde hebben wij besloten een projectbesluit te nemen en aansluitend de gevraagde bouwvergunning te verlenen.

4. Publicatie

Het verzoek om bouwvergunning is gepubliceerd op 12 augustus 2010 in de Stadskrant als ingekomen aanvraag overeenkomstig artikel 41 van de Woningwet.

5. Ter visie

Het bouwplan heeft van 29 juli 2011 tot en met 8 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Verder is het bouwplan in het kader van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en de VROM-inspectie. Gedeputeerde Staten en de VROM-inspectie hadden geen opmerkingen.

6. Bouwbesluit

Het verzoek om vergunning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit mits op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit op een tweetal onderdelen qua bruikbaarheid de onderdelen als gelijkwaardig worden gezien:

- 4.59 lid 1- gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval, op grond van artikel 1.5 (bergingen op de begane grond en in de openbare ruimte ondergrondse afvalcontainers);
- 4.75 – liftmachinekamer, op grond van artikel 1.5 (machinekamerloze lift).

Nr. 2010/1839/22

7. Inhoudelijke beoordeling/ruimtelijke onderbouwning

Het bouwplan is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Deze bieden met betrekking tot de parcellering en de dakterrassen inclusief de gedachte afscheidingen geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden. Het bouwplan valt in zijn geheel evenmin onder één van de categorieën als bedoeld in artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening op basis waarvan ontheffing kan worden verleend.

Medewerking aan het bouwplan is daarom uitsluitend mogelijk door gebruik te maken van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, het zogenaamde projectbesluit. De toepassing van deze procedure vergt een goede ruimtelijke onderbouwning. De ruimtelijke onderbouwning is als gewaarmerkt stuk toegevoegd en dient hier, voor zover nodig, als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In de ruimtelijke onderbouwning wordt op alle overige ruimtelijk relevante aspecten ingegaan.

Alle ingewonnen adviezen zijn positief met uitzondering van het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Rijksdienst geeft in haar brief aan dat het pand Spaarne 88 op de bovenste laag is voorzien van een dakterras waardoor de nieuwe kap op een verstorende manier wordt onderbroken. Tevens worden alle kappen van de betreffende percelen door middel van koppeldelen aan elkaar “gesmeed” hetgeen eveneens tot een verstoring van het bebouwingsbeeld (dakenlandschap) leidt. Bezwaarlijk is ook de afwijking van de regeling waarbij in het bouwplan de oorspronkelijke panden op meerdere bouwlagen over meerdere percelen worden samengevoegd.

Het college onderkent en waardeert het standpunt van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het college conformeert zich echter aan het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, de afdeling Ruimtelijk Beleid en het tegenadvies van de architectuur-historici van de gemeente Haarlem. Het onderliggende plan leidt tot een spoedig herstel van de gevelwand en stedelijk woonmilieu. De historische structuur van het gesloten bouwblok en het pandsgewijze invulling gaan niet verloren en worden teruggebracht. Het toepassen van de verschillende daken en een topgevel benadrukken het afwisselend gevelbeeld. Verder wordt in artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan in verband met het streven naar handhaving van de ruimtelijke structuur gestreefd naar de instandhouding en/of herstel van de karakteristieke panden en naar het voorkomen van langdurige leegstand van bebouwing. De bestaande panden staan langdurig leeg en zijn inmiddels in een zeer slechte staat van onderhoud. Tot slot wordt in het Structuurplan Haarlem 2020 vermeld dat er een tekort is aan woningen in de middeldure en dure prijsklasse. Het bouwplan levert een bijdrage aan het verminderen van dit tekort.

Op grond van het vorenstaande is het college van oordeel dat het in redelijkheid tot het besluit kan komen om af te wijken van het advies.

Gezien het bovengestelde en alle belangen afwegende hebben wij besloten een projectbesluit te nemen om de bouw van zeven appartementen met parkeergarage en bergingen aan het Spaarne 82 t/m 88 en de Turfsteeg 8 mogelijk te maken. Aansluitend kan de bouwvergunning worden verleend.

BESLUIT

Wij hebben besloten:

1. ontheffing te verlenen van de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
2. ontheffing te verlenen van de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen met gebruikmaking van artikel 75, lid 1, onder e (binnenplanse ontheffingsbevoegdheid);
3. ontheffing te verlenen van de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen met gebruikmaking van artikel 7, lid 4.1, onder d (binnenplanse ontheffingsbevoegdheid);
4. ontheffing te verlenen van de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen met gebruikmaking van artikel 77 (binnenplanse ontheffingsbevoegdheid);

Nr. 2010/1839/22

5. ontheffing te verlenen op grond van artikel 1.5 Bouwbesluit – gelijkwaardigheid- voor de onderdelen:
4.59 lid 1- gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval;
4.75 – liftmachinekamer.
6. de gevraagde vergunning te verlenen, op voorwaarde dat de bepalingen van het Bouwbesluit en de HBV worden nageleefd en dat er gebouwd wordt overeenkomstig de voorwaarden en de gewaarmerkte stukken die bij dit besluit horen, te weten:
 - het aanvraagformulier bouwvergunning d.d. 28-7-2010;
 - een situatietekening, schaal 1:500, d.d. 28-07-2010 en een renvooi nr. 1002-00, d.d. 6-10-2010;
 - driementig tekeningen, nrs. 1002-BA01 t/m. BA12, d.d. 30-3-2011; 1002-16, d.d. 16-9-2010; 1002-BA17 t/m BA23, d.d. 30-3-2011; 1002-24, d.d. 6-10-2010; 1002-BA25 en BA26, d.d. 30-3-2011;
 - vijf tekeningen nrs. 1002-30 t/m 34, d.d. 16-9-2010;
 - twee tekeningen bestaande toestand zijgevel en voorgevel Spaarne 82, d.d. 23-1-2010;
 - een set details nr. 1002-BA, d.d. 30-3-2011;
 - een set tekeningen bestaande toestand
 - twee rapporten indicatief verkennend bodemonderzoek nr. 750039, d.d. 17-8-2007/18-01-2010;
 - een U-waarde berekening d.d. 16-09-2010;
 - constructieve uitgangspunten nr. R-02, d.d.6-8-2010;
 - een rapport m.b.t. gebruiksoppervlakte, daglichtberekening, ventilatieberekening en EPC-berekening, d.d. 26-7-2010 en een bijlage m.b.t. verwarmde zone/gebruiksoppervlakte, verblijfsruimte, verblijfsgebieden, brand en subbrandcompartimentering, ventilatievoorzieningen en eigendomsgrenzen aanduiding d.d. 16-9-2010;
 - een akoestisch onderzoek geluidwering gevels d.d. 2-9-2010;
 - een nagalmberekening van het trappenhuis d.d. 2-9-2010;
 - een set fotobladen;
 - twee fotobladen (voorgevels en achterbebouwing);
 - een materiaalblad entree deur;
 - het projectbesluit, inclusief de ruimtelijke onderbouwing projectbesluit, d.d. 28-04-2011.

VOORWAARDEN

1. Voorafgaand aan de bouw dient een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving te zijn ingediend.
2. Met de uitvoering van de fundering, de beton-, staal- en houtconstructie, mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en Advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard geen bezwaar te hebben. Voor elk constructieonderdeel moet u daarom steeds drie weken van tevoren (detail)tekeningen en berekeningen in 3-voud inleveren bij de medewerker constructie.
3. Met de uitvoering van de installaties (o.a. riolering, luchtverversing, verwarming etc.), mag niet worden begonnen, alvorens het hoofd van bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard, tegen de op die delen betrekking hebbende tekeningen en berekeningen (in 4-voud) geen bezwaar te hebben.
4. Tijdens de bouw moet het bouwterrein zijn omgeven door een afscheiding met een hoogte van minste 1,80 meter.

TOELICHTINGEN

- De aanvrager moet rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).

Nr. 2010/1839/22

- De aanvang van de werkzaamheden moet vijf dagen van tevoren worden aangemeld bij bureau zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving, hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. U kunt hiervoor gebruikmaken van de groene kaart die is bijgevoegd.
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit ook gemeld worden door gebruikmaking van de bijgevoegde oranje kaart (artikel 4.12 van de HBV).
- Tevens wijzen wij u erop dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende bouwvergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving, hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn (artikel 4.2 van de HBV).
- Het bouwafval moet gescheiden worden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet worden afgevoerd naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden meegegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling OCR de bebouwinggrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen van tevoren een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling OCR, bureau GEO-informatie en Basisregistratie, Zijlsingel 1, postbus 511, 2003 PB Haarlem, telefoon 023 511 4661.
- De vergunninghouder moet indien van toepassing ook een vergunning aanvragen voor:
 - het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.;
 - het openbreken van de openbare weg;
 - het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg;
 - het maken van een inrit;
 - de aansluiting op het gemeenteriool.

U kunt deze vergunning(en) aanvragen bij de afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1, Haarlem telefoon (023)511 5115.

- het vaststellen van huisnummers;

Een huisnummer kunt u aanvragen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau/GIB, postbus 511, 2003 PB Haarlem. De leges verbonden aan deze aanvraag zijn € 68,95 (leges 2010).

De legeskosten zijn	€ 69.591,20
Procedure	€ 3.200,00
Leges totaal	€ 72.791,20

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2010/1839/22

Beroepsmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u beroep aantekenen bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het beroep moet binnen zijn, zes weken na de eerste dag van ter visie legging.

Dit beroep moet ten minste de volgende gegevens bevatten

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

Het beroep schorst de werking van het besluit niet op. Hiertoe dient u een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. U kunt hiervoor een verzoek indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U moet griffierecht betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Bezwaarmogelijkheid leges

Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij de heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de reden voor uw bezwaar
- uw handtekening en datum

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.

Het bezwaar schorst de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT

SPAARNE 82 T/M 88 EN TURFSTEEG 8

HAARLEM

V.V.H./O.V.

2 MEI 2011

INGEKOMEN

Nr. 1839/22/10



Nieuwbouwcomplex "Spaarnekroon"

Aanvrager:
Slotercind B.V.
Boekanieerlaan 27
2132 TB Hoofddorp

28.04.2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vigerend planologisch regime	3
1.2.1. Samenvoegen van panden	4
1.2.2. Bestaande achterbouw achter Spaarne 86 en 88	5
1.2.3. Dakterras Turfsteeg 8	5
1.3. Projectbesluit	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1. Huidige situatie	6
2.2. Nieuwe situatie	7
2.3. Functionele aspecten van het bouwplan	7
2.3. Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve projectbesluit	8
2.3.1. Parcellering	8
2.3.2. Renovatie achterbouw en aangepast gebruik	9
2.3.3. Dakterras Turfsteeg 8	13
3. Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	15
4.1. Verkeerskundige aspecten	15
5. Uitvoerbaarheid	16
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2. Economische uitvoerbaarheid	16

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2009 heeft Slotereind B.V. de panden Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8 in de gemeente Haarlem gekocht van de heer J. van der Tak. De panden staan al jaren leeg en zijn ook gedurende enige tijd gekraakt geweest. De panden verkeren in zeer slechte staat van onderhoud en zijn niet in stand te houden. De panden zullen dan ook gesloopt worden, behoudens de achterbouw van Spaarne nrs. 86 en 88. Deze achterbouw zal worden gerenoveerd en voorzien worden van een nieuw dak.

De Afdeling monumentenzorg heeft aangegeven dat men – hoewel niet formeel als monument aangewezen – de monumentale voorgevel van Spaarne 82 het liefst zou willen behouden. Slotereind B.V. heeft toegezegd hier aan mee te willen werken en heeft bij het ontwerp hiermee rekening gehouden. De voorgevel zal gerenoveerd worden. De handgeschilderde tegelplateaus zullen eveneens hersteld worden door middel van handgeschilderde tegels. Ook zal de zijgevel gerenoveerd en aangepast worden.

In opdracht van Slotereind B.V. heeft architect Martien Horsman een ontwerp gemaakt voor een nieuw te bouwen appartementencomplex waarin is opgenomen het te renoveren pand Spaarne 82 en de te handhaven achterbouw van Spaarne nrs. 86 en 88. In het ontwerp is uitgegaan van een uitwendige vormgeving en parcellering die passen in het bestaande straatbeeld.

Op 28 juli 2010 is door Slotereind B.V. een bouwvergunning aangevraagd en op 10 augustus 2010 is een sloopvergunning aangevraagd voor de panden Spaarne 84 – 86 – 88 en Turfsteeg 8.

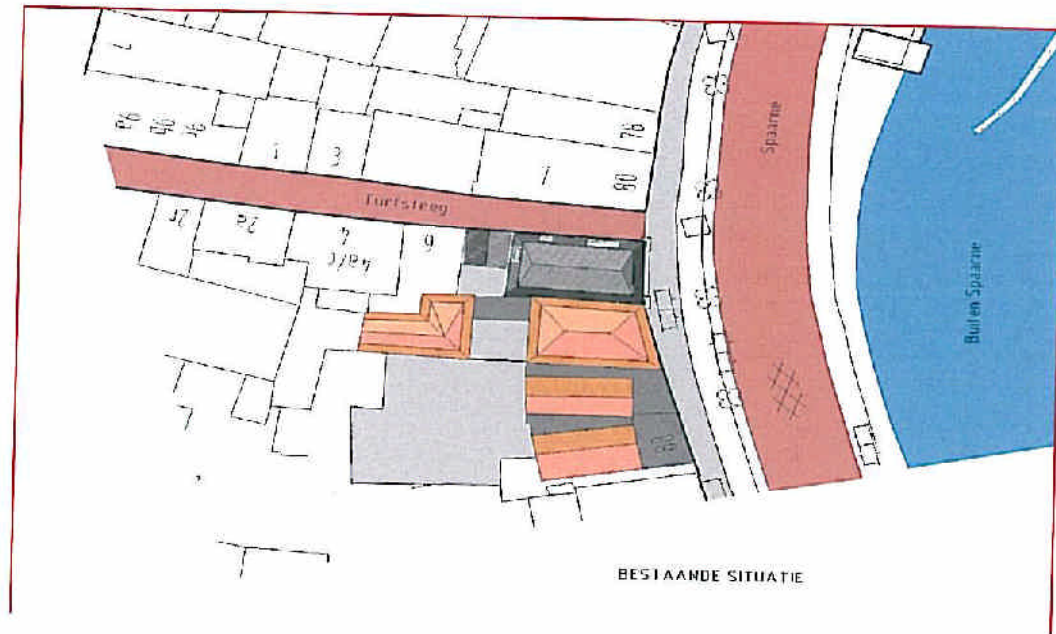
Het bouwplan is op een aantal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan “Oude Stad” en het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 2^e herziening”. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening¹.

1.2. Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Oude stad” (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2000 onder nummer 322 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland op 3 juli 2001 onder nummer 1788). In dit bestemmingsplan maakt het projectgebied deel uit van Bouwblok 112-09 en blijkens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart heeft dit bouwblok de bestemmingen, te weten, Gemengde Doeleinden (G), Erf (E) en Tuin (T).

In 2008 is door de gemeenteraad het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 2^e herziening” vastgesteld (28-08-2008, nr. 139) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland op 28-11-2008 onder nr. 200861940. Deze 2^e herziening is van belang voor nadere voorschriften m.b.t. de bouwhoogte ten behoeve van platte afdekking en het gebruik van erf en tuin.

¹ Omdat de bouwaanvraag van voor 1 oktober 2010 dateert, is de “oude” regelgeving nog van toepassing en niet de Wabo.



Het nieuw te bouwen appartementencomplex richt zich qua gebruik op de bestemming wonen en is daarmee niet in strijd met het bestemmingsplan. Op de hieronder genoemde onderdelen is het bouwplan echter in strijd met het bestemmingsplan.

1.2.1 Samenvoegen van panden

Zoals hiervoor in § 1.2 is vermeld, wijzigt de bestemming niet. Op dit bouwblok is echter via artikel 61, tweede lid van het bestemmingsplan tevens artikel 5 van toepassing. Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot het "beschermd stadsgezicht".

In artikel 5, derde lid is bepaald dat:

In verband met het streven naar handhaving van de ruimtelijke structuur:

- a.....
- b. mogen panden worden samengevoegd (maximaal 2), maar mag het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven)woningen niet onevenredig aangetast worden, tenzij er op andere wijze in de toegankelijkheid van buitenaf wordt voorzien;
- c....

Hoewel Spaarne 86 en 88 zijn gebouwd als één pand en Spaarne 82 en Turfsteeg 8 geheel zijn samengevoegd voor het van kracht worden van het vigerend bestemmingsplan en alle panden op de begane grond met elkaar zijn verbonden (eveneens voor het van kracht worden van het vigerend bestemmingsplan), is het bouwplan in strijd met het bepaalde in artikel 5, derde lid sub b.

1.2.2. Bestaande achterbouw Spaarne nrs. 86 en 88

Het bestaande complex heeft op Spaarne nrs. 86 en 88 aan de achterzijde een aanbouw voorzien van een plat dak op de bestemming erf en tuin. Deze aanbouw wordt gerenoveerd en wordt voorzien van een nieuw dak. Het dak zal in de gewijzigde toestand verlaagd worden en voorzien worden van niet verplaatsbare plantenbakken met pergola en een sedumdak. Het dak

werd gebruikt als buitenruimte. In de nieuwe situatie wordt het dak gebruikt als terras en buitenruimte.

Deze aanbouw inclusief (gedeeltelijk) gebruik als terras is weliswaar in strijd met de bestemming tuin, maar omdat deze aanbouw al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, kan deze aanbouw – gelet op het bepaalde in artikel 77 (overgangsbepalingen) in het vigerende bestemmingsplan - ook in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven. De strijdigheid met het bestemmingsplan wordt echter vergroot omdat het platte dak voorzien wordt van niet verplaatsbare plantenbakken met pergola en gebruikt wordt als buitenruimte.

Hierdoor is het bepaalde in artikel 77 van het bestemmingsplan niet langer van toepassing en worden de aanpassingen op het dak alsmede het (gedeeltelijk gewijzigd) gebruik van het dak meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

1.2.3. Dakterras Turfsteeg 8

Het bouwplan voorziet in een (gedeeltelijk) verlaagd aangebracht plat dak aan de achterzijde van Turfsteeg 8. Dit plat dak zal gebruikt worden als dakterras. Het bestemmingsplan, in onderlinge relatie gelezen met de 2^e herziening maakt dat qua hoogte en qua realiseren van een dakterras het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Dit onderdeel van het bouwplan wordt daarom meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

1.3. Projectbesluit

Artikel 3.10 Wro bepaalt dat ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit genomen kan worden, mits voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In artikel 5.1.3. Besluit ruimtelijke ordening is nader uitgewerkt welke onderdelen in de ruimtelijke onderbouwing nader uitgewerkt moeten worden.

Bij brief van 31 januari 2011 heeft de gemeente nader gespecificeerd en aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing de volgende onderdelen dient te bevatten:

- Stedenbouwkundige onderbouwing;
- Belang van de aanvrager;
- Verkeerskundige aspecten;
- Economische uitvoerbaarheid;

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het project. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van die onderdelen van het bouwplan die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op een aantal omgevingsaspecten ingegaan. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid van het project.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Huidige situatie

Het projectgebied maakt zoals in § 1.2 is aangegeven, onderdeel uit van het Bouwblok 112-09. Blijkens de plankaart heeft het bouwblok de bestemmingen Gemengde Doeleinden (G), Erf (E) en Tuin (T).

Het aangekochte complex is gelegen op de hoek Spaarne en Turfsteeg. Het complex bestaat uit Spaarne 84, Spaarne 86 en 88 dat gebouwd is als één pand en uit Spaarne 82 en Turfsteeg 8. Deze twee laatste panden samengevoegd voor het van kracht worden van het vigerend bestemmingsplan.

Op de begane grond zijn alle panden met elkaar verbonden en samengevoegd voor het van kracht worden van het vigerend bestemmingsplan.

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, verkeren de panden thans in zeer slechte staat en omdat het complex niet wind- en waterdicht is, verslechtert de staat van het complex snel.



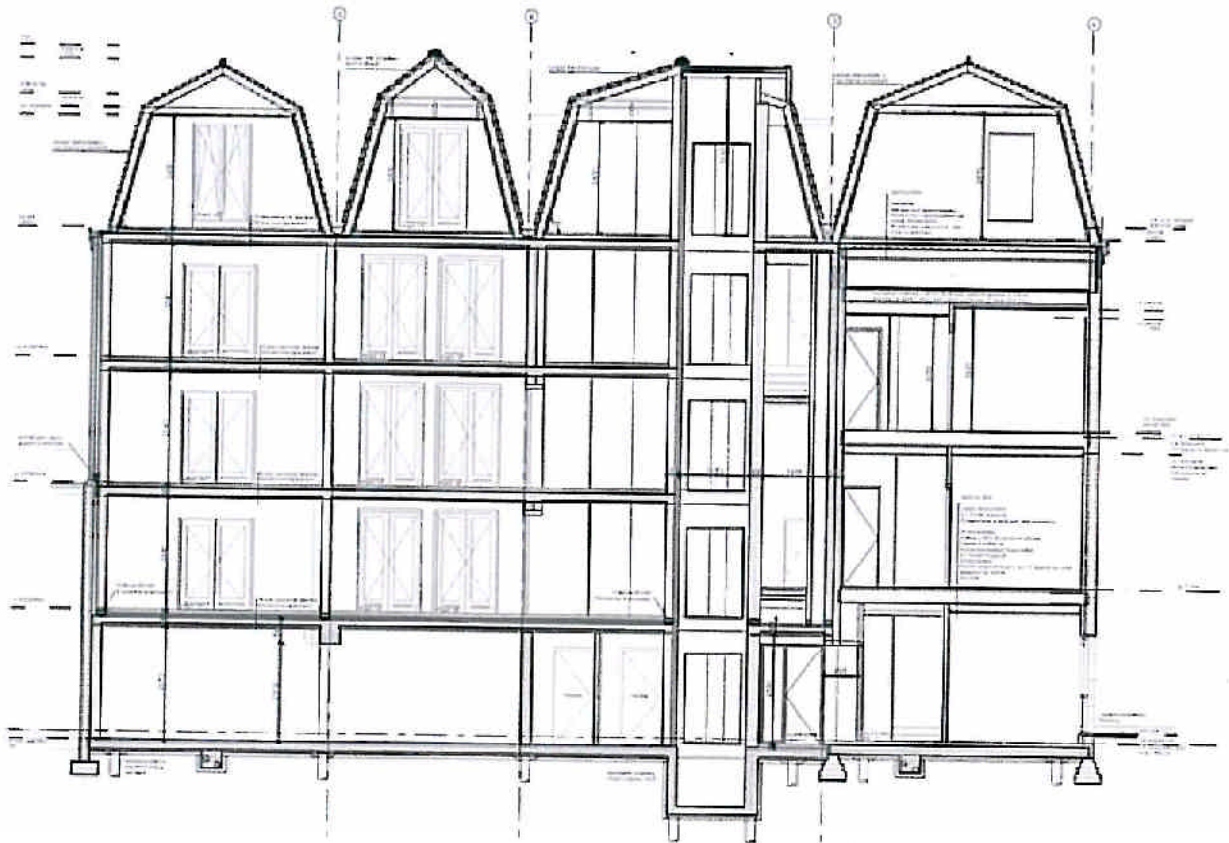
I
Spa

Turfsteeg

2.2. Nieuwe situatie

Het nieuwe complex telt zeven appartementen met parkeergarage en bergingen. Het bestaande complex heeft ter plaats van Spaarne 84 een achterhuis, waardoor het bouwvlak een L-vorm heeft. Deze L-vorm is in de nieuwbouw gehandhaafd in verband met de ideale ligging ten opzichte van de zon. Deze L-vorm maakt het tevens mogelijk om vier ruimte appartementen te realiseren op één vloerniveau. Tezamen met de drie te realiseren appartementen in het hoekpand levert dit een wooncomplex op dat past in het beleid van de gemeente en een bijdrage levert aan het bestand duurdere woningen in een centraal stedelijk milieu. Zie voor een nadere toelichting op het beleid hoofdstuk 3!

Doorsnede van het te realiseren wooncomplex Spaarnekring



2.2. Functionele aspecten van het bouwplan

Uitgangspunt voor het nieuw te bouwen appartementencomplex is het realiseren van een bouwblok dat in alle opzichten voldoet aan de functionele bestemming "wonen" van het vigerend bestemmingsplan.

2.3. Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van projectbesluit

2.3.1. Parcellering

Het complex ligt in het gebied dat aangewezen is als beschermd stadsgezicht.

Blijkens de toelichting in artikel 5 van het vigerende bestemmingsplan, ligt hierbij het accent op het behoud van de ruimtelijke en functionele kwaliteit, waarbij de kwaliteit voornamelijk bepaald wordt door de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing, de schaal en verscheidenheid van de bebouwing.

Vervanging of verandering van de bestaande bebouwing is hierbij slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogtedifferentiatie en silhouetvorming aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving. Verder wordt gestreefd naar de instandhouding en/of herstel van de monumenten en karakteristieke panden.



Aanzicht van de nieuwe situatie

Het ontwerp beantwoordt aan de in artikel 5 gestelde criteria voor vervanging of verandering, zoals uit de afbeelding hierboven blijkt. Er is rekening gehouden met de wens van de gemeente om het karakteristieke van het hoekpand te behouden. Verder is het complex zo ontworpen dat de gevelgeleding/parcellering terug komt in het straatbeeld en in verbeterde mate aansluit op de bestaande omgeving. Het samenvoegen van de panden is door deze wijze van bouwen niet van invloed op de ruimtelijke kwaliteit!

Het ontwerp is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit en deze commissie heeft een positief advies uitgebracht.

Er zijn geen ingrijpende ruimtelijke effecten van dit onderdeel van het bouwplan voor de omgeving te verwachten. Het bouwplan heeft betrekking op het realiseren van een

appartementencomplex binnen een stedelijke omgeving. Qua bouwoppervlak en bouwvolume zijn er geen noemenswaardig wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie. Er is geen invloed te verwachten op de bezonning van de naastliggende panden.

2.3.2. Renovatie achterbouw en aangepast gebruik

Van de bestaande aanbouw achter Spaarne nrs. 86 en 88 is het platte dak in slechte staat en zal derhalve vernieuwd worden. Het nieuwe, platte dak zal ten opzichte van de bestaande en te handhaven buitengevels van deze aanbouw, ca. 1 m verlaagd worden aangebracht.

Langs de bestaande buitengevels ontstaat ten gevolge van het verlaagd aanbrengen van het nieuwe dak een borstwering van ca. 1 meter. (Zie tekening 2).

Indien het ingediende bouwplan zich hiertoe zou beperken, zou de overgangsbepaling van artikel 77 van toepassing zijn.

De inrichting en het gebruik van het dak wijzigen echter ten opzichte van de bestaande situatie. Op het platte dak komt een terras (met een oppervlak die gelijk is aan de daarboven gelegen balkons van de 2^e en 3^e verdieping en zal gebruikt worden door de bewoners van de 1^e verdieping.

In verband met het uitzicht op het dak vanaf de bovenliggende verdiepingen, wordt het overige deel van het platte dak verfraaid met houten vlonders en wordt het middendeel voorzien van een sedumbepanting. Deze buitenruimte zal alleen gebruikt worden door de bewoners van de 1^e verdieping.

De herinrichting en het (gedeeltelijk gewijzigd) gebruik van het platte dak worden daarom meegenomen in de vereiste ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectbesluit.

Het dak wordt ter plaatse van de te handhaven zijgevel langs de tuin van Spaarne 90 voorzien van niet verplaatsbare plantenbakken met pergola die op een afstand van ca. 2,50 m vanaf de zijgevel geplaatst worden. Deze plantenbakken krijgen hierdoor de functie van een "tweede zijgevel", waardoor de gebruikers (alleen bewoners van de 1^e verdieping) van de buitenruimte op voldoende afstand van de zijgevel (moeten) blijven en voldaan wordt (bij "normaal" gebruik) aan het gestelde in het Burgerlijk Wetboek.

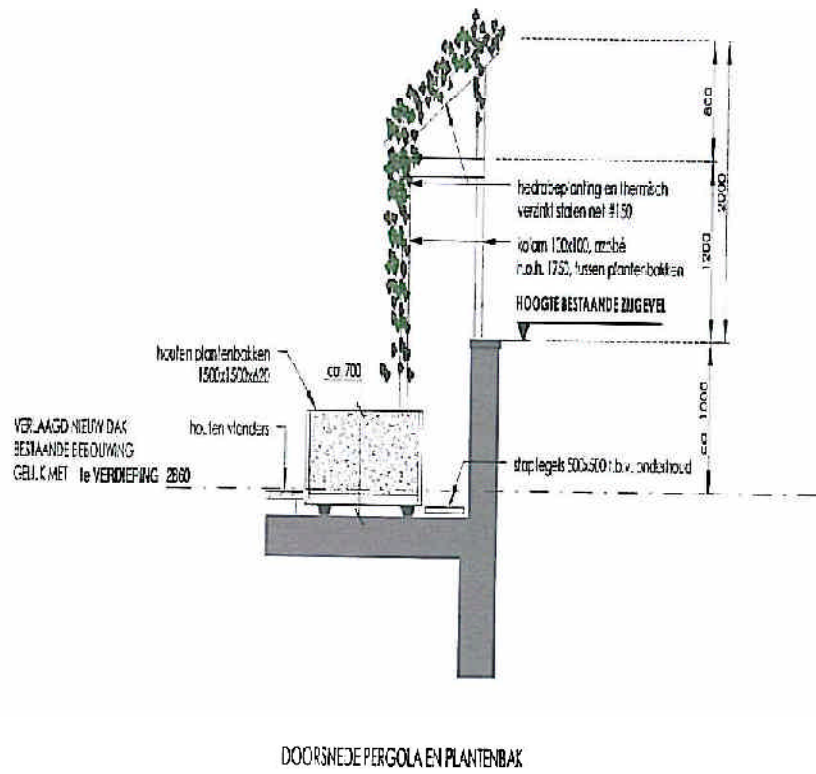
Deze plantenbakken zullen niet hoven deze borstwering uit komen.

In combinatie met deze plantenbakken wordt een pergola aangebracht met een rasterwerk met hydra-begroeiing. Hierdoor ontstaat een groenscherm dat tevens dienst zal doen als afscheidings- en privacyscherm (zie tekening 1 en 2) en ontstaat er een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie zowel op dakkniveau als vanuit de hoger gelegen verdiepingen.

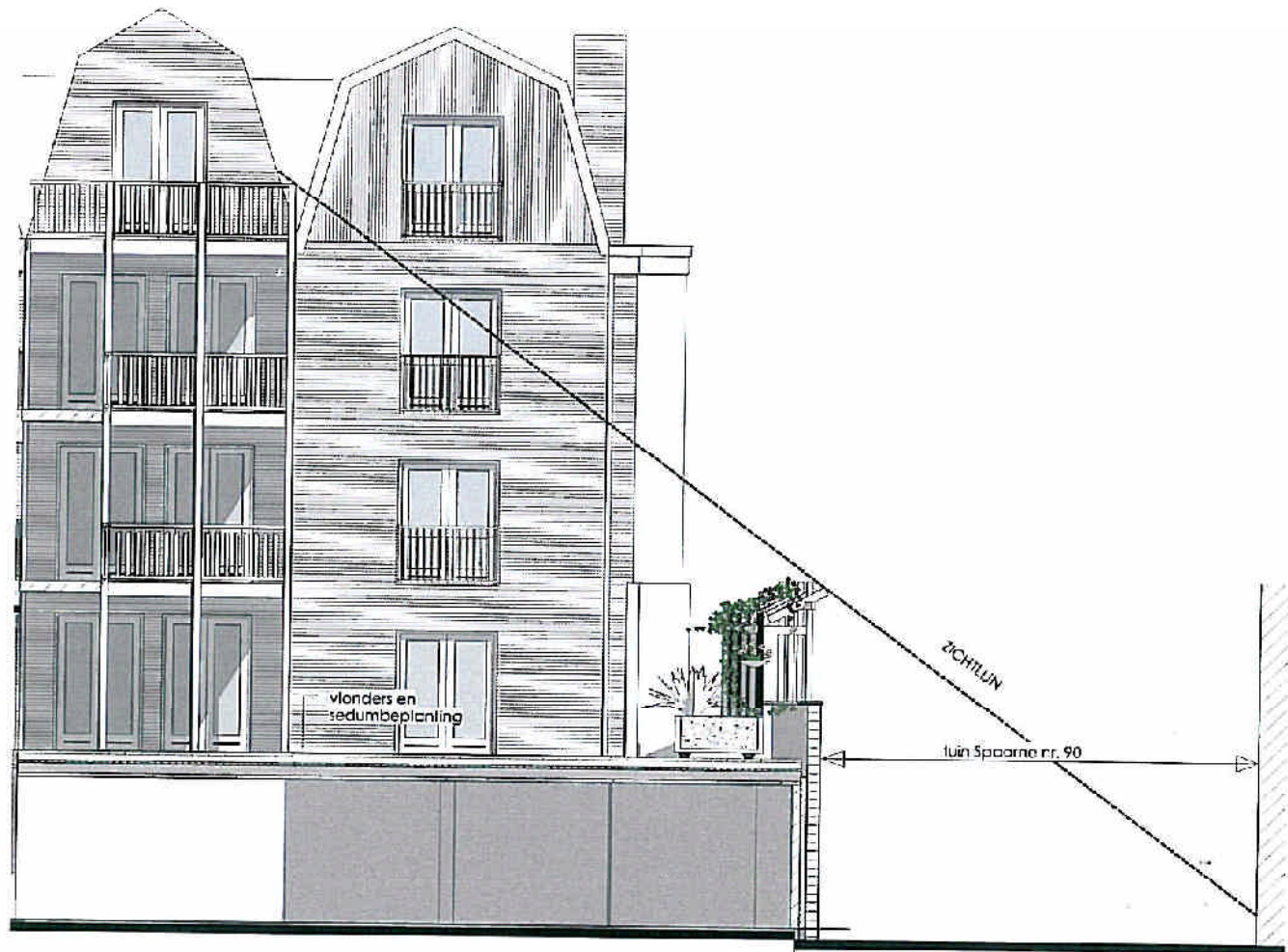
Dit blijkt uit foto B (bestaande zijgevel Spaarne 84 en achtergevel Spaarne 86 met toegangsdeuren naar het dak c.q. buitenruimte), van waaruit (foto C) zicht op tuin van het belendende perceel bestaat. Tekening 3 geeft een impressie van de nieuwe achtergevel met bijbehorende zichtlijn richting tuin van het belendende perceel en toont de verbetering aan ten opzichte van de bestaande situatie. Foto D is als vergelijk opgenomen en toont Spaarne 92 met balkons en dakterras.



Tekening 1: Zijgevel met pergola/groenscherm



Tekening 2: Plantenbakken met pergola



AANZICHT ACHTERGEVEL

Tekening 3 Het aanbrengen van plantenbakken met pergola beperkt het zicht naar de naastgelegen belending aanzienlijk; ook ten opzichte van de bestaande situatie.

In de bestaande situatie (foto B) hebben de bewoners op de 1^e verdieping van zowel Spaarne 84 als 86 toegang tot het bestaande platte dak van de achterbouw.



Foto B: Zijgevel van Spaarne 84 met toegangsdeur en achtergevel Spaarne 86 met toegangsdeur naar platte dak van de achterbouw.

In de nieuwe situatie behoudt het platte dak de functie van dakterras en krijgt het verder de functie als buitenruimte. Alleen de bewoners van de 1^e verdieping hebben hier echter toegang toe.



Foto C: Zicht op bestaand plat dak en op tuin belendende perceel in bestaande situatie



Foto D: Ter vergelijking: balkons en dakterras Spaarne 92 met direct zicht op belendende percelen.

Met de belangen van de buren voor wat betreft de aantasting van het woongenot (privacy) wordt door de voorgestelde maatregelen voldoende rekening gehouden.

2.3.3. Dakterras Turfsteeg 8

Aan de achterzijde van het dakvlak van Turfsteeg 8 is een verlaagd plat dak aangebracht dat gebruikt zal worden als dakterras. Qua bouwhoogte en indeling (platte afdekking) is dit onderdeel van het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan en het stadsvernieuwingsplan. Het dak wordt aan de achterzijde aangebracht en ter plaatse verlaagd aangebracht, waardoor een borstwering ontstaat met een hoogte van ca. 1 m. Hierdoor is geen balkonhek nodig. Het dakterras is te bereiken via een inklaphare toegangstrap. Het dakterras is niet zichtbaar van de openbare weg en heeft hierdoor geen ruimtelijke effect op de omgeving.

3. Gemeentelijk beleid

Op 20 april 2005 heeft de gemeenteraad van Haarlem het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Het plan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in de stad.

Door middel van een lagenbenadering, is de ruimtelijke hoofdstructuur bepaald voor alle gebruiksfuncties en bebouwde functies. Ten aanzien van wonen, werken & economische voorzieningen wordt ingezet op meer (passende) woningen voor de inwoners van Haarlem en omstreken, van de ambitie duurzaam goed wonen. Hierbij wil de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingen met respect voor de historische omgeving laten plaatsvinden.

Op blz. 31 e.v. van het Structuurplan Haarlem 2020 wordt melding gemaakt van het kwantitatieve tekort aan woningen in de middeldure en dure prijsklasse. Dit tekort wordt tegengegaan door het bouwen van ruime en kwalitatief goede huizen. Vooral stedelijke woonvormen als appartementen en gezinswoningen met een beperkt grondoppervlak, maar groot volume, passen in de Haarlemse setting.

Het bouwinitiatief van Slotereind B.V. past prima binnen de Structuurvisie. Het ontwerp houdt rekening met de historische omgeving; het complex, waarin vier ruime en drie kleinere appartementen gerealiseerd worden, levert een bijdrage aan het bestand duurdere woningen; past binnen het uitgangspunt van duurzame stedenbouw en is in het centrum van de stad gesitueerd. Blijkens de Nota mensen, wensen, wonen van VROM, dec. 2000) is er een groeiemarkt voor wonen in centraal stedelijke milieus en blijkt de woonomgeving van groot belang bij de woningkeuze.

Het gedeeltelijk behoud en herstel van Spaarne 82 past in de doelstelling om historische elementen te behouden of te herstellen.

Het gehele complex is een versterking van de bestaande structuren en vergroot de beleving en herkenbaarheid van dit gedeelte langs het Spaarne.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via een centrale entree/hal ter hoogte van Spaarne nr. 84. De appartementen zijn bereikbaar via de entree met lift en een trappenhuis. Het trappenhuis en de lift zijn ook rechtstreeks bereikbaar vanuit de garage.

Het appartementencomplex heeft inpandige parkeervoorzieningen, waarbij gebruik gemaakt wordt van een inrit ter hoogte van Spaarne nr. 86.

In het appartementencomplex worden op de begane grond 10 inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm, zoals deze opgenomen zijn in de Haarlemse bouwverordening. Voor woningen in het centrum wordt uitgegaan van 1,2 parkeerplaatsen per woning en voor 7 woningen zijn 9 parkeerplaatsen vereist. De tiende parkeerplaats wordt aan het appartement op de 4^e verdieping toegewezen.

Bezoekers kunnen gebruik maken van de nabij gelegen parkeergarages De Kamp en De Appelaar die in de nabijheid van van de te bouwen appartementen zijn gelegen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan het uitgangspunt van de in januari 2011 gepubliceerde discussienota "Parkeervisie Haarlem", waarin gesteld wordt om straatparkeren omlaag te willen brengen.



Inpressie van de inpandige parkeerplaatsen

5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om in de ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het projectbesluit. Dit betreft zowel de financieel-economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het betreft hier een initiatief van Slotereind B.V. De bouwplannen zijn in het vooroverleg uitvoerig besproken en beoordeeld, o.a. door de stadsbouwmeester, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en is door hen als een waardevolle bijdrage gezien aan de doelstelling van de gemeente om dit gedeelte van het beschermd stadsgezicht een nieuw aanzicht te geven. Het bouwplan versterkt de bestaande structuren en levert zo een bijdrage aan de vergroting van de beleving en herkenbaarheid. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het bouwplan niet uitvoerbaar is.

Na aankoop van de panden is er contact opgenomen met de bewoners van Spaarne 90, Turfsteeg 4 en 6 en is met hen het bouwplan besproken en is het bouwplan getoond. De bewoonster van Turfsteeg 4 had geen op- of aanmerkingen op het bouwplan. De bewoonster Turfsteeg 6 was bang voor verlies van daglicht. Er is overeengekomen om het dakraam in het zijdakvlak van haar woning wat hoger in het dak te plaatsen. Daarnaast zal aan de achterzijde een klein dakterrasje vanuit haar woning bereikbaar worden gemaakt. Met deze voorzieningen is het verlies van daglicht weggenomen en gaat zij akkoord met het bouwplan.

De bewoners van Spaarne 90 hebben gevraagd om zoveel mogelijk rekening te houden met het eventuele verlies aan privacy. Zoals in § 2.3.2. is toegelicht, is met dit verzoek rekening gehouden. Het bouwplan is zo ontworpen dat zicht in de tuin van het perceel Spaarne 90 (en daarmee aantasting van de privacy) ten opzichte van de bestaande situatie aanzienlijk is beperkt c.q. tot een aanvaardbaar niveau is teruggebracht. Deze voorzieningen en aanpassingen in het bouwplan zijn opnieuw besproken met en getoond aan de bewoners van Spaarne 90 en zijn niet negatief ontvangen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een relatief kleinschalige ontwikkeling. Het complex leent zich bij uitstek voor het realiseren van ruimte appartementen in de middeldure en dure prijsklasse. De verwachting is dat de appartementen snel verkocht zullen worden. Op verzoek van Slotereind B.V. hebben plaatselijke makelaars hier onderzoek naar gedaan en bevestigden het gestelde in het Structuurplan dat hiervoor markt is. De heer A. Rutte, eigenaar van Slotereind B.V., zal zelf een appartement aankopen en in het complex gaan wonen.