

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. AG Kamphuis
Telefoon 0235115072 E-mail: akamphuis@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2011/640341
Te kopiëren: C
B & W-vergadering van 31 januari 2012

Onderwerp

Omgevingsvergunning Kindertheater Spiegelstraat

DOEL: Besluiten

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wabo het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

B&W

1. Het college besluit ten behoeve van de realisatie van een Kindertheater achter de Spiegelstraat op grond van de artikelen 2.1 onder a en c en 2.12 lid 1 onder a sub 3 en Y van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen, zoals opgenomen in bijlage A.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B. en verbindt deze aan de omgevingsvergunning.
3. Het college verbindt het besluitvak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager ontvangt daags na besluitvorming informatie over het besluit.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning Kindertheater Spiegelstraat

Reg. Nummer: VVH/OV/2011/640341

1. Inleiding

Stadsherstel Haarlem B.V. bezit in Haarlem een complex van diverse panden en daar achter gelegen bebouwing op de hoek van de Spaarnwouderstraat met de Spiegelstraat in de wijk Burgwal te Haarlem en is bezig met het opknappen en geschikt maken van deze bebouwing voor diverse functies, waaronder woonruimte, winkelruimte, een restaurant, een kindertheater en een hostel. Stadsherstel heeft in dat kader een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de bestaande ruimtes gelegen achter Spiegelstraat en Spaarnwouderstraat tot een kindertheater (2011-0000705). De beoogde functie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat er daarnaast enige verbouwings-werkzaamheden aan de buitenzijde van het pand plaatsvinden, is de uitgebreide Wabo-procedure op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. 2.12. lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing ('Wabo-projectbesluit').

Het besluit over de omgevingsvergunning (bijlage A) moet voorzien zijn van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' (bijlage B) en een besluitvlak (bijlage A).

De vergunningsaanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van de omgevingsvergunning geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist is (VVH/OV/2011/194736).

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit ten behoeve van de realisatie van een Kindertheater achter de Spiegelstraat op grond van de artikelen 2.1 onder a en c en 2.12 lid 1 onder a sub 3 en Y van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen, zoals opgenomen in bijlage A.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B. en verbindt deze aan de omgevingsvergunning.
3. Het college verbindt het besluitvlak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager ontvangt daags na besluitvorming informatie over het besluit.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van het kindertheater achter de Spiegelstraat wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1 Realisatie van het kindertheater past in het geldende beleid

Het project past in het Structuurplan Haarlem 2020. Een van de opgaven betreft de uitbreiding van het aanbod culturele en toeristische voorzieningen voor Haarlemmers en bezoekers van de stad.

Het cultureel aanbod valt onder Programma 6. 'Economie, cultuur, toerisme en recreatie'. De programmadoelstelling is: behoud en versterking economisch, cultureel, toeristisch en recreatief klimaat. Het kindertheater (doelgroep: kinderen van 1 t/m 10 jaar) valt te scharen onder beleidsveld 6.2 Cultuur en Erfgoed uit de Programmabegroting 2009-2013 Haarlem. Twee van de doelstellingen onder dit beleidsveld zijn het bevorderen van (1) een gevarieerd basisaanbod en (2) deelname aan kunst en cultuur.

De realisatie van het kindertheater past dus binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuur.

1.2 Medewerking aan realisatie van het kindertheater is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Burgwal', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 4 augustus 1982 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 29 november 1983. De functie van het kindertheater is strijdig met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid de strijdigheid op te heffen middels een binnenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1. Wabo. Ook is het hier niet mogelijk de strijdigheid op te heffen middels de planologische kruimelregeling op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2. Wabo.

Realisatie van het project is dus alleen mogelijk door gebruik te maken van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure krachtens artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3 van de Wabo.

1.3 Er ligt een 'goede ruimtelijke onderbouwing' aan het besluit ten grondslag. Uit de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage B, blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

1.4 De gemeentelijke adviezen zijn positief.

De vergunningsaanvraag is ter advisering aan de diverse betrokken gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Zij hebben positief geadviseerd.

1.5 De uitkomsten van het wettelijk vooroverleg zijn positief.

De voorgenomen omgevingsvergunning en de ter inzage legging van het ontwerp-besluit is op de daarvoor voorgeschreven wijze gemeld aan de VROM-inspectie, de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Provincie Noord-Holland. Zij zagen in het project geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2.1 Realisatie van het kindertheater is maatschappelijk uitvoerbaar.

De aanvrager heeft in februari 2011 een informatieavond voor de buurt en de wijkraad gehouden. De reacties op het plan voor het kindertheater waren positief. Het ontwerp-besluit is op 18 november gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De wijkraad is hiervan op de hoogte gebracht. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

2.2 Realisatie van het kindertheater is financieel uitvoerbaar.

Het betreft hier een particulier initiatief, geheel gefinancierd door de aanvrager. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De financiële uitvoerbaarheid van de realisatie van het kindertheater is hiermee gewaarborgd.

Conclusie: het project is niet in strijd met de ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsvergunning kan verleend worden.

5. Kanttekeningen

1.6 Er is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling.

Er is inmiddels een nieuw bestemmingsplan Burgwal in ontwikkeling. Dit heeft nog niet de officiële status van ontwerp-bestemmingsplan. Er kan op dit moment dus alleen aan het geldende bestemmingsplan getoetst. De functie van het kindertheater wordt echter opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan – en is al meegenomen in het conceptontwerp-bestemmingsplan – nu dit als een gewenste ontwikkeling wordt gezien.

6. Uitvoering

Bekendmaking

De omgevingsvergunning wordt binnen twee weken gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg bekend gemaakt. De aanvrager wordt daags na besluitvorming geïnformeerd.

Beroepstermijn

De dag na het verschijnen van de publicatie wordt het besluit met relevante bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en wordt het besluit elektronisch ter beschikking gesteld. Gedurende deze periode kan tegen het besluit beroep worden aangetekend.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn afloopt, of, indien lopende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd: de dag na het besluit op de voorziening.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Besluitvlak

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure
--

Datum	
Ons kenmerk	2011-0000705
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning uitgebreid
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 5 mei 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de opslagruimte achter het gebouw Spiegelstraat 8 tot kindertheater met ondergeschikte detailhandel en het bouwen van een hellingbaan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0000705.

BESLUIT

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit horende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is tevens een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit slopen. Echter het sloopafval is minder dan 10m³. Hierdoor is op basis van de Haarlemse bouwverordening geen omgevingsvergunning nodig voor de sloopwerkzaamheden.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 1.11, lid 1 van het Bouwbesluit om af te wijken van artikel 5.2, lid 1 van het Bouwbesluit tot aan het op de vergunningsbescheiden aangegeven niveau.
- Toepassing van artikel 2.5.30, lid 4 sub a van de Haarlemse bouwverordening om af te wijken van artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse bouwverordening.
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van het de voorschriften van het bestemmingsplan "Burgwal".

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding en beroepsmogelijkheid

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

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. 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 indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wij wijzen u er wel op dat u griffierecht moet betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wijze van indienen

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

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1
PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 5 mei 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

STADSHERSTEL AMSTERDAM BV

A. Blommestijn

Amstelveld 10

1017 JD AMSTERDAM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

het veranderen van de opslagruimte achter het gebouw Spiegelstraat 8 tot kindertheater met ondergeschikte detailhandel en het bouwen van een hellingbaan en een luifel.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 18 mei 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 juni 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 5 weken en 6 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Vanaf 18 november 2011 tot en met 29 december 2011 heeft de aanvraag, de ontwerpbesikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit bouwen aan artikel 2.10 Wabo en voor activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

- In de theaterzaal mogen maximaal 63 personen gelijktijdig aanwezig zijn.
- De deur in de vluchtroute die uitkomt op de Spaarnwouderstraat moet in de vluchtrichting worden geopend:
 - a. door een lichte druk tegen de deur, of
 - b. met behulp van een ontsluitingsmechanisme dat voldoet aan NEN-EN 179: 1997, inclusief wijzigingsblad A1: 2001 en correctieblad C1: 2002, of aan NEN-EN 1125: 1997, inclusief wijzigingsblad A1: 2001 en correctieblad C1: 2002.
- Voor de hellingbaan en luifel dient voordat deze geplaatst worden contact worden opgenomen met afdeling Wijkzaken/DBT, bureau Dagelijks Beheer, van gemeente Haarlem. Dit omdat de hellingbaan en luifel gesitueerd zijn op gemeentegrond.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000705.
- Het bouwafval moet u scheiden 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 u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbe-drijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000705
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000705.
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
- Als bij de uitvoering van deze beschikking (eventueel na wijziging) blijkt dat u in de bodem komt en dit niet in de beschikking is opgenomen, dan moet u een bodemtoets verrichten. Uit deze toets kan een bodemonderzoek noodzakelijk blijken. Dit onderzoek moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter beoordeling aan de gemeente worden overlegd. Het adres is Meldpunt Bodem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

BIJLAGE 3 OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Burgwal" is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 augustus 1982 onder nummer 244 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 29 november 1983 onder nummer 498.

Het bouwplan is in dit bestemmingsplan gelegen op de gronden met de bestemmingen "GB-AIII", "Globale plangedeelte H", "GB-DIII" en "Erf".

Uit de voorschriften van het bestemmingsplan volgt dat op de bovengenoemde bestemmingen het gebruik als kindertheater met ondergeschikte detailhandel en de luifel en hellingbaan niet zijn toegestaan. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Samengevat luidt het advies als volgt:

Ontwerp bestemmingsplan

Er is een nieuw Bestemmingsplan 'Burgwal' in ontwikkeling. Een kindertheater is een gewenste ontwikkeling binnen het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Burgwal. De hellingsbaan en de luifel zijn maatwerk en worden met een ontheffing toegestaan en niet in de standaardregels van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan opgenomen.

Straatbeeld

Door het plaatsen van een luifel, hellingsbaan en uithangbord wordt het theater zichtbaar. De nieuwe entree heeft een positieve werking op de levendigheid en sociale controle in de steeg.

Functioneel

Deze nieuwe invulling voor de panden aan de Spiegelstraat draagt bij aan een economische impuls voor de Spaarnwouderstraat en zorgt voor levendigheid.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

Er is een "goede ruimtelijke ordening" aanwezig. Hieruit blijkt vooralsnog dat de activiteit in relatie tot zijn omgeving verantwoord is.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit (ver)bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Burgwal" is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 augustus 1982 onder nummer 244 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 29 november 1983 onder nummer 498.

Het bouwplan is in dit bestemmingsplan gelegen op de gronden met de bestemmingen "GB-AIII", "Globale plangedeelte H", "GB-DIII" en "Erf".

Uit de voorschriften van het bestemmingsplan volgt dat op de bovengenoemde bestemmingen het gebruik als kindertheater met ondergeschikte detailhandel en de luifel en hellingbaan niet zijn toegestaan. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

Wij zijn bereid om voor het bouwplan af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de redenen om af te wijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de overwegingen van de activiteit planologisch strijdig gebruik.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft een positief advies gegeven. Het advies luidt als volgt: Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad de open-gesloten relatie in de respectievelijke gevelvlakken niet verstoord wordt en sprake is van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig en fijnzinnig ontworpen detaillering. Gelet op dit advies, voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Volgens artikel 5.2, lid 1 van het Bouwbesluit heeft een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste $2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

De buitengevel van het theater heeft een warmteweerstand van $1,95 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ en is hierdoor in strijd met het bovengenoemd voorschrift.

Artikel 1.11, lid 1 van het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid om af te wijken van het betreffende voorschrift tot het niveau van het desbetreffende voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk.

De warmteweerstand van de buitengevel van het kindertheater onderschrijdt niet de waarde van de warmteweerstand die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk.

Wij zijn bereid om mee te werken met de afwijkingsmogelijkheid krachtens artikel 1.11, lid 1 van het Bouwbesluit voor de warmteweerstand omdat het hier een bestaand gebouw betreft.

Voor het overige gedeelte van het bouwplan maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens, met inachtneming van de bij de vergunning behorende voorschriften, aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Uit artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening volgt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Uit de Haarlemse bouwverordening volgt dat op basis van de ingediende gegevens voor het kindertheater een parkeerbehoefte bestaat van 9 parkeerplaatsen. Op de bij de theater behorende terrein wordt niet voorzien in deze parkeerplaatsen. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het betreffende artikel van de Haarlemse Bouwverordening.

Artikel 2.5.30, lid 4 sub a van de Haarlemse Bouwverordening geeft de mogelijkheid om af te wijken van het hiervoor genoemde eerste lid van het artikel voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte kan worden voorzien.

Wij zijn bereid om mee te werken met artikel 2.5.30, lid 4 sub a van de Haarlemse Bouwverordening om de volgende redenen:

Het kindertheater ligt binnen de parkeervergunningzone "Oost". Dit houdt in dat bezoekers van buiten de zone niet op straat mogen parkeren. Hierdoor zal door het kindertheater de parkeerduk in de omgeving niet toenemen. De bezoekers zijn dan ook aangewezen op de openbare parkeergarage de Appelaar die de benodigde parkeerbehoefte van het theater kan opvangen. Via de Gravestenebrug is het kindertheater vanaf de parkeergarage te voet bereikbaar.

Verder voldoet de aanvraag aan de overige voorschriften van de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)bouwen voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- 5 tekeningen;
- Begeleidende brief;
- Document Rc waarde;
- Installatietekeningen;
- Rapport geluidwering.
- Ruimtelijke onderbouwing "Kindertheater Spiegelstraat";
- Besluitvlak "Kindertheater Spiegelstraat", NL.IMRO.0392.BP1080001.
- Beoordeling luchtkwaliteit.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BEHOREND BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING EX ARTIKEL 2.1 EERSTE LID ONDER C JO. 2.12 LID
1 ONDER A SUB 3 VOOR HET MAKEN VAN EEN

KINDER THEATER

IN DE RUIMTE ACHTER DE SPIEGELSTRAAT EN DE SPAARNWOUDERSTRAAT

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding	3
2. Projectgebied	4
2.1 Beschrijving projectgebied en omgeving	4
2.2 Bestemmingsplan.....	4
3. Project.....	6
3.1 beschrijving project	6
4. Onderzoek	8
4.1 Beleidskaders.....	8
4.2 Planologie en stedenbouw	9
4.3 Milieu- en omgevingsaspecten	9
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	12
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. Conclusie	13

1. Aanleiding

Stadsherstel Amsterdam N.V. verwerft, restaureert, onderhoudt en beheert voor het stadsbeeld karakteristieke panden. Stadsherstel Amsterdam heeft eind 2009 Stadsherstel Haarlem B.V. overgenomen. De vier belangrijkste doelen van Stadsherstel zijn:

- het kopen en restaureren van de meest bedreigde panden die karakteristiek zijn voor de stad;
- het zoeken naar een goed gebruik van deze panden;
- het verzorgen van het onderhoud aan deze panden zodat zij in de staat blijven die zij na restauratie verkregen;
- het toegankelijk maken van bijzondere gebouwen of van een deel daarvan.

Stadsherstel bezit in Haarlem een complex van diverse panden en daar achter gelegen bebouwing op de hoek van de Spaarnwouderstraat met de Spiegelstraat in de wijk Burgwal te Haarlem. Op dit moment is Stadsherstel druk bezig met het opknappen en geschikt maken van deze (deels monumentale) panden en de daarachter gelegen bebouwing voor diverse functies, waaronder woonruimte, winkelruimte, een restaurant, een kindertheater en een hostel.

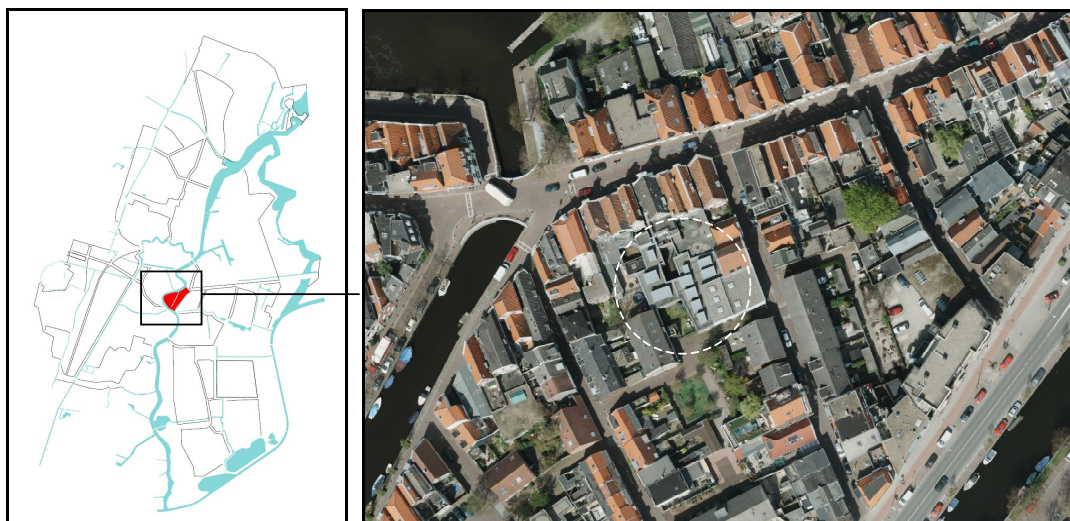
Stadsherstel heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de bestaande ruimtes gelegen achter Spiegelstraat en Spaarnwouderstraat tot een **kindertheater** (2011-0000705). Het beoogde kindertheater past als functie niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat er daarnaast verbouwingswerkzaamheden aan de buitenzijde van het pand plaatsvinden, is de uitgebreide Wabo-procedure op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. 2.12. lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing ('Wabo-projectbesluit').

De Wabo vereist dat aan een dergelijk besluit een zogeheten 'goede ruimtelijke onderbouwing' ten grondslag ligt. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u hierachter aan.

2. Projectgebied

2.1 Beschrijving projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt achter de Spiegelstraat 4/6/8 respectievelijk de Spaarnwouderstraat 72 en is gelegen in de Haarlemse wijk 'Burgwal'. De wijk ligt direct ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 15,6 ha. De wijk wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de noordzijde door de Koralensteeg, aan de oostzijde door Lange Herenvest en aan de zuidzijde door Schalkwijkerstraat. De wijk ligt binnen het beschermde stadsgezicht. Binnen de wijk Burgwal komt van oudsher zowel de woon- als de bedrijfsfunctie (inclusief detailhandel) voor.



Figuur 1 Ligging van het projectgebied in Haarlem

2.2 Bestemmingsplan

Huidig bestemmingsplan

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Burgwal', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 4 augustus 1982 onder nummer 422 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 29 november 1983 onder nummer 498.

Het kindertheater en de bijbehorende hellingbaan en luifel zijn voorzien op gronden met de bestemming:

- GB-AIII: wonen, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf;
- GB-DIII: idem + opslag, magazijn;
- Globale plangedeelte H: bebouwing overeenkomstig de uitwerking van het betreffende plangedeelte door burgemeester en wethouders;
- Erf: aan- en bijgebouwen gebouwd ten dienste van de in de hoofdbebouwing toegestane bestemmingen.

De functie van het kindertheater is strijdig met de bovengenoemde bestemmingen en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid de strijdigheid op te heffen middels een binnenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1. Wabo. Ook is het hier niet mogelijk de strijdigheid op te heffen middels de planologische kruimelregeling op grond van

artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2. Wabo, nu er bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde van het pand plaatsvinden. Realisatie van het project is hier derhalve alleen mogelijk door gebruik te maken van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure krachtens artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3 van de Wabo. Voorwaarden hierbij zijn dat het project niet in strijd is met de ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Toekomstig bestemmingsplan

Er is inmiddels een nieuw bestemmingsplan Burgwal in ontwikkeling. Dit heeft echter nog niet de officiële status van ontwerp-bestemmingsplan. Er is derhalve alleen aan het geldende bestemmingsplan getoetst. De functie van het kindertheater zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, nu de gemeente Haarlem dit als een gewenste ontwikkeling ziet (zie verderop onder hoofdstuk 4.).

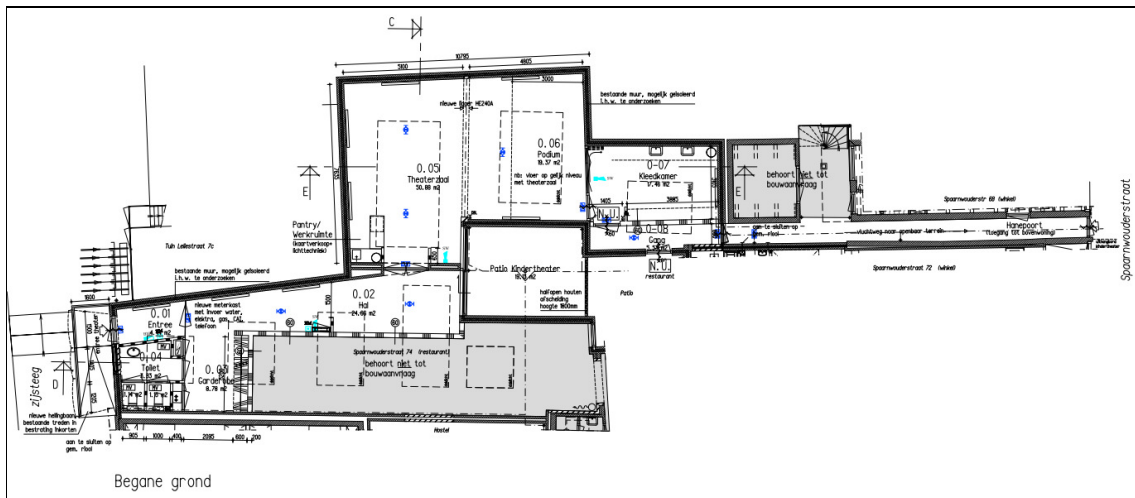
3. Project

3.1 beschrijving project

Verbouwing

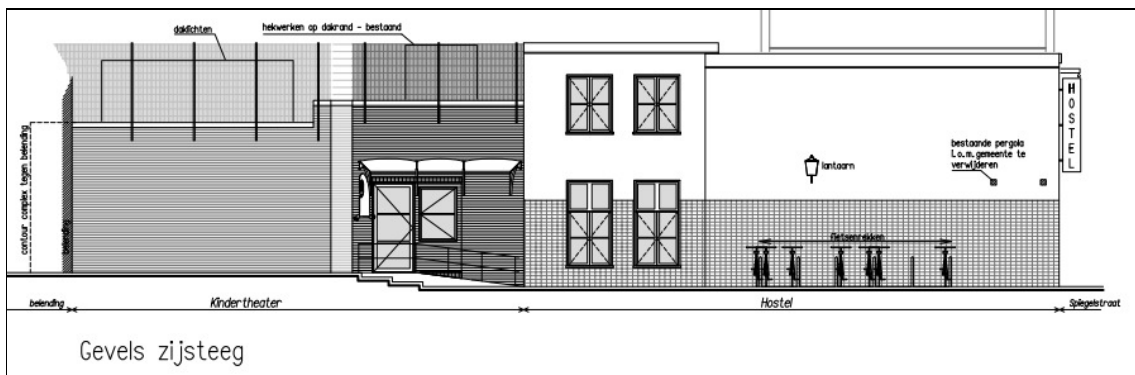
Stadsherstel bezit in Haarlem een complex van diverse panden en daar achter gelegen bebouwing op de hoek van de Spaarnwouderstraat met de Spiegelstraat in de wijk Burgwal te Haarlem. Op dit moment is Stadsherstel druk bezig met het opknappen en geschikt maken van deze (deels monumentale) panden en de daarachter gelegen bebouwing voor diverse functies, waaronder woonruimte, winkelruimte, een restaurant, een kindertheater en een hostel.

Stadsherstel heeft op 5 mei 2011 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het verbouwen van de bestaande ruimte (panden) gelegen achter Spiegelstraat en Spaarnwouderstraat tot een kindertheater. Het betreft geen monumentaal pand. De verbouwing vindt voornamelijk inpandig plaats. De bestaande draagconstructie blijft hierbij grotendeels gehandhaafd.



Figuur 2 plattegrond kindertheater

Aan de buitenzijde wordt in de verbindingsteeg tussen de Spiegelstraat en de Leliestraat wordt de bestaande entree aangepast ten behoeve van de theaterruimte. Daarnaast komt er bij de entree een luifel en een hellingbaan. De hellingbaan houdt verband met de in de straat ter plaatse aanwezige stenen trap. Zo is het kindertheater straks goed bereikbaar voor kinderwagens en rolstoelen.



Figuur 3 Toegang kindertheater en hellingbaan in de zijsteeg

Functies

De ruimte zal in hoofdzaak als kindertheater gebruikt worden. De doelgroep zijn kinderen in de leeftijdscategorie van 1 tot 10 jaar. Hierbij zullen ook ouders en/of begeleiders aanwezig zijn. Het theater heeft een maximale capaciteit van 80 personen. De voorstellingen van het theater vinden zowel door de week als in het weekend plaats, overdag en 's avonds. Er zijn voorstellingen voor de kinderen van 1 tot en met 4 jaar en van 5 tot en met 9 jaar.

Ten behoeve van de administratie en de productie van de theatervoorstellingen zal een deel van het theater daarnaast als kantoor gebruikt worden.

Tot slot zal er sprake zijn van ondergeschikte detailhandel – gerelateerd aan het kindertheater – in de vorm van verkoop van bijvoorbeeld kostuums en kinderkleding. De verkoop van deze producten gebeurt op momenten dat het kindertheater open is voor voorstellingen.

4. Onderzoek

4.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Ten aanzien van de steden stimuleert het rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinatie van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Het realiseren van het kindertheater past binnen deze doelstellingen.

Provinciaal beleid

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en 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.

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.

De realisatie van het kindertheater past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie. Het plangebied is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied.

Gemeentelijk beleid

Het Structuurplan Haarlem (2005) legt voor de periode 2005-2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. In het structuurplan zijn onder andere ruimtelijke ontwikkelingswensen opgenomen. De ruimtelijke bijdrage aan de doelstelling voor de ontwikkeling van de toeristische en culturele sector ligt ingevolge het structuurplan samengevat in diverse opgaven. Een van de opgaven betreft de uitbreiding van het aanbod culturele en toeristische voorzieningen voor Haarlemmers en bezoekers van de stad.

Het cultureel aanbod valt onder Programma 6. ‘Economie, cultuur, toerisme en recreatie’. De programmadoelstelling is: behoud en versterking economisch, cultureel, toeristisch en recreatief klimaat. Het kindertheater valt te scharen onder beleidsveld 6.2 Cultuur en Erfgoed uit de Programmabegroting 2009-2013 Haarlem. Twee van de doelstellingen onder dit beleidsveld zijn het bevorderen van (1) een gevarieerd basisaanbod en (2) deelname aan kunst en cultuur.

De realisatie van het kindertheater past derhalve binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuur. Het initiatief vormt een goede aanvulling op het culturele aanbod in Haarlem. Cultureel ondernemerschap wordt gewaardeerd.

4.2 Planologie en stedenbouw

Zoals onder 2.2. aangegeven, past het kindertheater niet in het huidige bestemmingsplan Burgwal, maar wordt het van de zijde van de gemeente wel als een gewenste ontwikkeling gezien. Het kindertheater wordt als functie in dat verband ook meegenomen in het inmiddels in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplan Burgwal.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de realisatie van het kindertheater. De veranderingen zijn grotendeels inpassend en hebben in dat opzicht geen stedenbouwkundig relevante uitstraling naar buiten toe. Aan de buitenzijde wordt de bestaande entree aangepast. Door het plaatsen van een luifel en uithangbord en het maken van de hellingbaan wordt het nieuwe theater zichtbaar voor de omgeving. De nieuwe entree heeft een positieve werking op de levendigheid en sociale controle in de steeg.

4.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Bodem

De doelstelling van het bodembeleid is te voorkomen dat er als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De verbouwing van het pand vindt plaats op de bestaande betonnen vloer. Er wordt niet in de bodem gewerkt. Ook is er geen sprake van een gebouw waarin voortdurend mensen aanwezig zijn. Er is derhalve geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk

Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Deze wijziging is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden. De definitie van 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in een AMVB: projecten die de concentratie NO₂ of fijnstof met niet meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Luchtkwaliteit verslechtert voornamelijk door toename van o.a. wegverkeer. Daarnaast kunnen ook scheepvaartverkeer, activiteiten van inwoners en industriële activiteiten oorzaak zijn van luchtverontreiniging.

Het kindertheater is relatief kleinschalig. Een deel van de bezoekers zal per fiets of voet komen. Een deel met de auto. De auto moet in een van de parkeergarages in het centrum geplaatst worden. De verkeersintensiteit in de wijk neemt derhalve door de komst van het kindertheater niet in beduidende mate toe. Het is evident dat het project zelf niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter controle is een indicatieve inschatting gemaakt van deze invloed met behulp van het NIBM-rekentool, beschikbaar gesteld door het voormalig ministerie van VROM (inmiddels I en M) (versie 12-05-2010).

Uit de berekening met het NIBM-rekentool volgt dat dit zou leiden tot een zeer geringe concentratieverhoging, die veel lager dan de NIBM grens van 1,2 ug/m³.

Nu voldaan wordt aan de criteria voor NIBM zijn er voor de realisatie van het kindertheater geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Geluid

De Wet geluidshinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In de Wgh zijn ook de geluidsgevoelige bestemmingen benoemd. Het kindertheater is geen geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidshinder. Akoestisch onderzoek of een toets aan de voorkeursgrenswaarden van de Wgh is in dit geval dan ook niet aan de orde.

Het Activiteitenbesluit bij de Wet milieubeheer bevat algemene voorschriften ter voorkoming of beperking van allerlei vormen van gevaar, schade of hinder voor de omgeving door de activiteiten van allerhande typen van inrichtingen. Dit betreft onder andere geluidsoverlast. Het door het kindertheater naar de omgeving uitgestraalde geluid zal moeten voldoen aan het gestelde in het Activiteitenbesluit.

Bij de aanvraag is een advies meegezonden met betrekking tot geluidsisolatie. De aanvrager zal dit hanteren bij de uitvoering.

Waterhuishouding

Het projectgebied is zowel in de huidige als toekomstige situatie volledig verhard. Het hemelwater en afvalwater worden via het bestaande gemengde stelsel afgevoerd. Het project heeft geen invloed op de grondwaterstand.

Bedrijven en milieuzonering

Bij planontwikkeling moet rekening worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven. Er bevinden zich in de omgeving van het projectgebied geen bedrijven die een belemmering vormen voor het plan.

Ecologie

In Nederland is de natuurbescherming geregeld in enerzijds de bescherming van soorten (Flora- en faunawet) en anderzijds de bescherming van gebieden (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur, Provinciale programma's). Het projectgebied heeft geen enkele relatie met een Natura 2000 gebied of een ander natuurreservaat, noch maakt het deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op (de huidige functie van) het pand en de uit te voeren werkzaamheden, bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van ecologisch onderzoek.

Groen

In het projectgebied zijn geen bomen of andere vormen van 'groen' aanwezig.

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied.

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Holland, bevindt de wijk Burgwal zich in een archeologievlak van waarde. Het projectgebied valt hier binnen.

Volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Haarlem maakt het projectgebied deel uit van een zone (categorie 1b) waar bij alle bodemversturende activiteiten van meer dan 0 m² en dieper reikend dan 0,30 meter –mv archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. De werkzaamheden vinden op de bestaande vloer plaats. Er vinden geen werkzaamheden dieper dan 0,30 meter –mv plaats. Voor de realisatie van het kindertheater is derhalve geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

Welstand

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het project. Het project is in overeenstemming met de welstandscriteria voor het gebiedsdeel Binnenstad. De open-gesloten-relatie in de respectievelijke gevelvlakken wordt niet verstoord en er is sprake van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig en fijnzinnig ontworpen detaillering.

Verkeer en parkeren

Het projectgebied is gelegen binnen de parkeervergunningszone Oost. Dit houdt in dat bezoekers die buiten deze zone woonachtig zijn niet in deze zone mogen parkeren. De bezoekers van het kindertheater moeten dus, als zij al met de auto komen, hun auto parkeren in een van de openbare parkeergarages in het centrum; bijvoorbeeld parkeergarage De Appelaar of De Kamp. Vanaf daar kan het kindertheater te voet bereikt worden. De toekomstige exploitant zal de bezoekers er op wijzen dat er bij het kindertheater zelf geen parkeergelegenheid is. De aanvrager is daarnaast voornemens om – in overleg met de gemeente – in de verbindingsteeg een voorziening te treffen voor het stallen van fietsen ('fietsnietjes').

De entree van het kindertheater is gelegen in een autovrije straat, namelijk de verbindingsteeg tussen de Spiegelstraat en de Leliestraat. Deze steeg is halverwege 'geknipt', waardoor er geen doorgaand autoverkeer mogelijk is. Na het aanleggen van de hellingbaan blijft er nog voldoende ruimte over in de steeg voor het overige (langzame) verkeer.

Externe veiligheid

Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal AMvB's relevant, te weten het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron, zo blijkt uit de gemeentelijke en de provinciale risicokaart. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

Kabels en leidingen

Voordat ergens gegraven kan worden is het van belang te weten wat de situatie onder de grond is. Hiervoor dient een KLIC-melding te worden uitgevoerd. In verband met de realisatie van het kindertheater, heeft de melding inmiddels plaatsgevonden. Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande kabels en leidingen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief, geheel gefinancierd door de aanvrager Stadsherstel Haarlem B.V.. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hier niet aan de orde.

De financiële uitvoerbaarheid van de realisatie van het kindertheater is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De aanvrager heeft in februari 2011 een informatieavond voor de buurt en de wijkraad gehouden. De reacties op het plan voor het kindertheater waren positief.

Wettelijk vooroverleg

Gelet op artikel 3.1.1 van het Bro en artikel 6.18 van het Bor is de gemeente bij een dergelijke omgevingsvergunningsprocedure (Wabo-projectbesluit) verplicht vooroverleg over het project te plegen met de betrokken diensten van het Rijk, de provincie en het waterschap.

De VROM-Inspectie heeft bij schrijven van 14 juni 2010 (2010016274-MW-NW) en 26 mei 2009 (2009035863-Tdl-O) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro vereist is. Het realiseren van het kindertheater betreft geen nationaal belang waarbij vooroverleg vereist is. De VROM-Inspectie heeft daarnaast bij e-mail van 8 november 2011 laten weten dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Omdat het projectgebied gelegen is in het beschermde stads- en dorpsgezicht, is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) om een reactie gevraagd. De RCE heeft bij e-mail van 1 november 2011 laten weten dat zij geen bijzondere opmerkingen hebben in het kader van het beschermde stadsgezicht en instemmen met het plan.

De Provincie Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2010 (2010-48396) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro met de provincie meer vereist is. Het realiseren van het kindertheater behoort echter niet tot deze gevallen, nu het plangebied gelegen is in een zone die op de provinciale cultuurhistorische kaart is aangegeven als 'gebied met archeologische waarde'. Van de zijde van de provincie zijn echter geen opmerkingen ontvangen.

Het project is op 1 november 2011 tijdens het maandelijks spreekuur met vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap Rijnland doorgesproken. Zij hebben tijdens dit overleg laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Zienswijzen

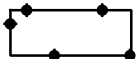
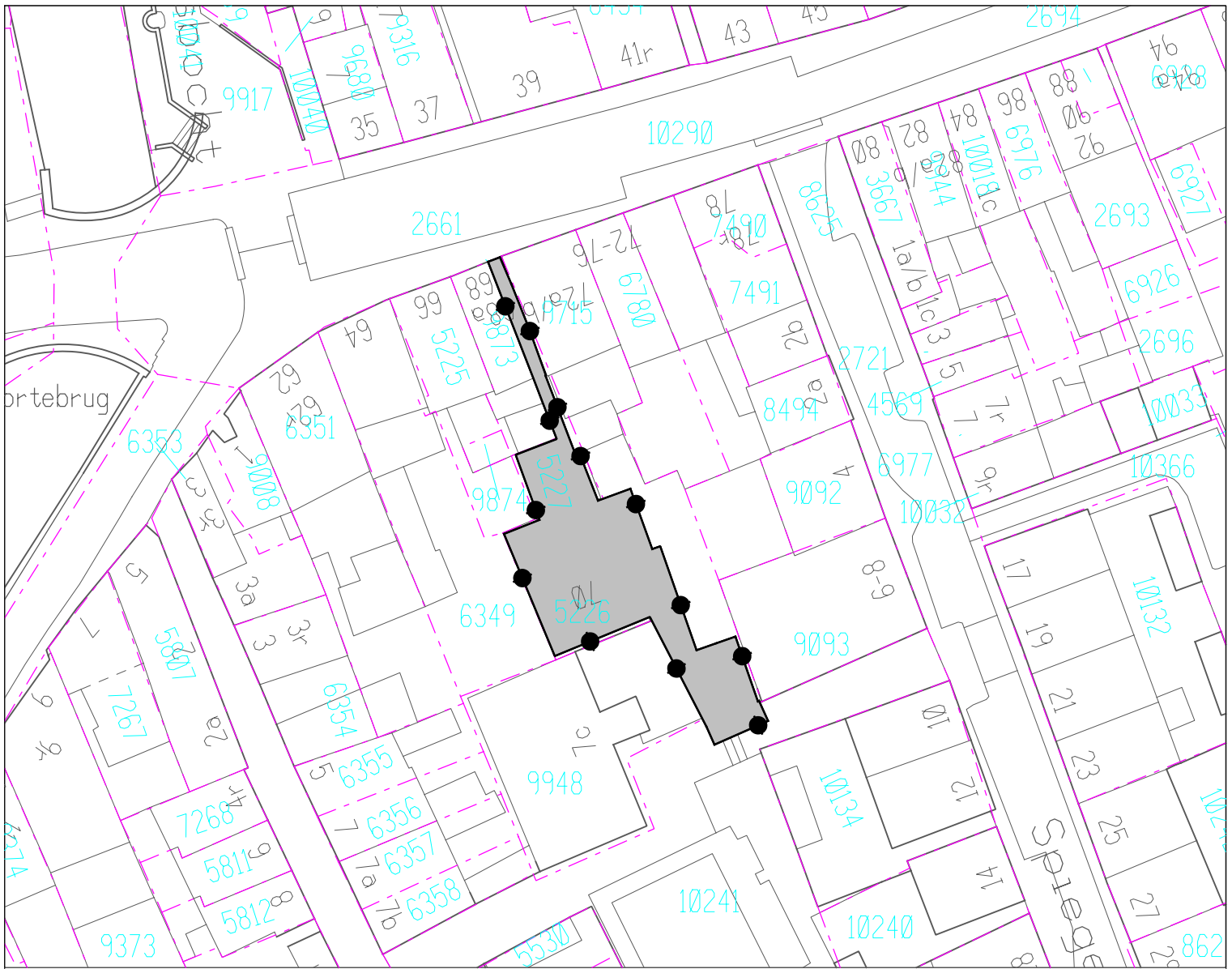
Het ontwerp-besluit is op 17 november 2011 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft in de periode van vrijdag 18 november 2011 tot en met donderdag 29 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing, kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het project past binnen de belangrijkste beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem.
- Vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt is het project niet bezwaarlijk.
- Het project is ook in overeenstemming met de in Haarlem geldende welstandscriteria.
- Het uitvoeren van het project heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied/Haarlem.
- Het voorgenomen project voldoet aan de geldende normen voor geluid, lucht- en bodemkwaliteit, archeologie en flora en fauna. Ook met de overige relevante omgevingsaspecten wordt in voldoende mate rekening gehouden. De genoemde aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het project.
- Met betrekking tot archeologie wordt opgemerkt dat er geen onderzoek nodig is voor de realisatie van het kindertheater.
- De uitkomst van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde vooroverleg is positief.
- De aanvrager heeft een informatieavond gehouden voor de omwonenden en de wijkraad. Daarnaast heeft het ontwerp-besluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het projectbesluit is maatschappelijk uitvoerbaar.
- Nu het project gefinancierd wordt door de aanvrager en er tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst is afgesloten, wordt het projectbesluit economisch uitvoerbaar geacht.

Gelet op de bovenstaande punten kan worden gesteld dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk *wel/niet* verantwoord is.

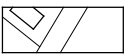


Omgevingsvergunning kindertheater Spiegelstraat



Besluitvlak

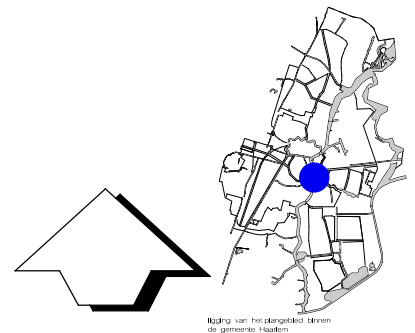
Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Kindertheater Spiegelstraat



Haarlem

planfase :	Ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
datum :	11-11-2011	projectleider :	IMRO-idn :
schaal :	1 : 500	A.K.	NL.IMRO.0392.BP1080001-0002
formaat :	A4	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm :	2008	E.W.	H.S.