



Onderwerp	
Brinkmannpassage: ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw	
Nummer	2021/633999
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van een dakopbouw op het gebouw dat bekend staat als de Brinkmannpassage. In deze dakopbouw zullen vijf woningen worden gerealiseerd. De dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Omdat de dakopbouw is bedoeld om extra woningen te realiseren, is een uitgebreide procedure noodzakelijk. Omdat het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing, is het college bereid deze uitgebreide procedure te starten en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 14 december 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage ter inzage; 2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van een dakopbouw op het gebouw dat bekend staat als de Brinkmannpassage. In deze dakopbouw zullen vijf woningen worden gerealiseerd. De dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Omdat de dakopbouw is bedoeld om extra woningen te realiseren, is een uitgebreide procedure noodzakelijk. Omdat het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing, is het college bereid deze uitgebreide procedure te starten en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage ter inzage;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een dakopbouw met daarin vijf woningen op de Brinkmannpassage.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan redelijke eisen van welstand*

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter, terwijl het bouwplan uitgaat van een bouwhoogte van 25,2 meter. De dakopbouw is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

In het verleden heeft de toenmalige stadsbouwmeester een studie gedaan naar de mogelijkheden van een optopping van de Brinkmannpassage. De conclusie was dat een optopping kan bijdragen aan de identiteit en herkenbaarheid van de plek. De studie ging daarbij uit van het toevoegen van drie bouwlagen als één van de nieuwe blikvangers van de Grote Markt. Het voorliggende plan is weliswaar geïnspireerd door deze studie, maar gaat uit van een bescheidener aanpak. In plaats van een nieuwe blikvanger te creëren aan het plein, is de initiatiefnemer uitgegaan van een versmelting van de optopping in het daklandschap van de Haarlemse binnenstad.



In stedenbouwkundige zin leidt de bescheidenheid van het plan daardoor niet tot een wezenlijke of ingrijpende wijziging van de beleving van de omliggende openbare ruimte. Op sommige plekken zoals in het frontaalaanzicht vanuit de Grote Houtstraat ontstaat er zicht op de dakopbouwen, maar voor de meeste plekken geldt dit niet. Daarmee treedt voor die plekken geen wijziging op in de ruimtelijke beleving. Voor de plekken waar wel zicht ontstaat, is deze niet storend in die zin dat de vormgeving van de dakopbouwen past in de vormtaal van het daklandschap (afschuiningen), er gekozen is voor een materiaal dat opgaat in het daklandschap en er diversiteit in de opbouwen zit waardoor er geen complexmatige aanblik ontstaat. Dit laatste is belangrijk omdat het grootste deel van de bebouwing in de binnenstad een zichtbaar organische geschiedenis kent en niet als eenvormig complex is gerealiseerd. In lijn met het beschermd stadsgezicht kan voorts worden gesteld dat het toevoegen van de dakopbouwen leidt tot het versterken van de diversiteit van het daklandschap van de binnenstad: de platte daken van de Brinkmannpassage worden nu deels bekroond met een kap zoals gebruikelijk is bij bebouwing in de binnenstad.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het bouwplan. De ARK is van mening dat de kap een toevoeging kan zijn voor de stad. De vormgeving van het geheel geeft een rustig en eenduidig beeld en er is een goede oplossing van de installaties. Het bouwplan is daarmee naar het oordeel van de ARK in overeenstemming met redelijke eisen van welstand.

2. De initiatiefnemer ziet af van parkeerrechten, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toe zal nemen

De aanvrager is in beginsel verplicht om te voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. Het is in de binnenstad van Haarlem veelal echter niet mogelijk om extra parkeerruimte te realiseren. De parkeerdruk is echter ook al hoog, zodat het niet wenselijk is dat deze verder onder druk komt te staan.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zal worden afgezien van parkeerrechten voor deze locatie. Dat houdt in dat de toekomstige eigenaren en/of bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning, een bezoekersregeling of een bewonersabonnement voor de openbare parkeergarages. De toekomstige eigenaren en/of gebruikers zullen hier via de huur- en koopovereenkomsten over worden geïnformeerd, waarbij deze beperking in de vorm van een kettingbeding in de koopovereenkomsten zullen worden opgenomen. Als extra borg voor de kenbaarheid van deze beperking, zal op de website van de gemeente Haarlem worden vermeld dat voor deze adressen geen parkeerrechten zullen ontstaan. Daarmee is voldoende geborgd dat de parkeerdruk niet zal toenemen ten gevolge van dit bouwplan.

3. Het bouwplan berust voor het overige op een goede ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het bouwplan ook voor de overige aspecten aanvaardbaar is.

4. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen omdat de oppervlakte van het bouwplan minder dan 2500 m² bedraagt. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het ontwerp-besluit kan naar aanleiding van zienswijzen worden heroverwogen

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats. Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats.

Wij merken daarbij op dat een aantal horeca-ondernemers uit de Smedestraat bedenkingen heeft geuit tegen de realisatie van woningen in de Brinkmannpassage. Het bestemmingsplan laat binnen de bestaande bebouwing echter al woningbouw toe en hiervoor is dan ook al vergunning verleend. De realisatie van vijf extra wooneenheden zal naar ons oordeel geen extra negatieve gevolgen voor de betrokken horeca-ondernemers met zich meebrengen.

2. De extra wooneenheden zijn uitsluitend bestemd voor wonen

Het bouwplan heeft betrekking op het realiseren van vijf extra huurappartementen. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft daarmee uitsluitend betrekking op het realiseren van woningen. Shortstay of andere soortgelijke functies zijn daarmee niet toegestaan.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het GVOP. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Goede ruimtelijke ordening
3. Brinkmann de 5^e gevel (inclusief zichtlijnen)