



Onderwerp Brinkmannpassage: omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw	
Nummer	2022/852575
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 het bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. De Bond Heemschut heeft een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. De indiener van de zienswijze spreekt zijn zorgen uit over het ingediende bouwplan, met name vanwege de invloed van het bouwplan op het beschermd stadsgezicht. Het college heeft begrip voor deze zorgen, aangezien de bouwlaag beperkt zichtbaar zal zijn. Tegelijkertijd is het college van oordeel dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de waarden van het beschermd stadsgezicht op deze locatie. Het bouwplan voorziet weliswaar niet in sociale woningbouw, maar in de gemeente is ook aan duurdere woningen behoefte. Weliswaar is deze behoefte beperkter, maar dat neemt niet weg dat deze behoefte er wel is. Na afweging van alle belangen kent het college daarom een zwaarder gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Besluit van het college van 21 december 2021 (2021/633999) tot het tervisie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning

Besluit College d.d. 12 juli 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage verlenen; 2. Het college verbindt de zienswijzennota aan de omgevingsvergunning. 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 het bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. De Bond Heemschut heeft een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Het college heeft de ingediende zienswijze beoordeeld. Na afweging van de zienswijzen en alle betrokken belangen, kent het college een zwaarder gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan. Het college is daarom bereid de omgevingsvergunning te verlenen.

2. Besluitpunten college

1. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw en daarmee voor het realiseren van vijf woningen op de Brinkmannpassage verlenen;
2. Het college verbindt de zienswijzennota aan de omgevingsvergunning.



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 niet in strijd met de relevante waarden van het beschermd stadsgezicht

Bond Heemschut maakt zich zorgen over de gevolgen van het bouwplan voor het beschermd stadsgezicht, omdat de bouwlaag in de zichtlijnen van een aantal straten komt te liggen. Daarnaast vindt de Bond Heemschut het bouwplan niets toevoegen aan het daklandschap.

De waarden van dit gedeelte van het beschermd stadsgezicht en van de Grote Markt staan beschreven in het besluit van 5 december 1990, waarbij de binnenstad van Haarlem is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Uit de omschrijving blijkt dat met name de oriëntatie van het plein, de historische gebouwen en functies die daaraan zijn gesitueerd en het stratenpatroon relevant zijn voor de bepaling van de waarde van de Grote Markt.

Het bouwplan, dat beperkt zichtbaar is, doet aan deze waarden geen afbreuk. De nieuwe bouwlaag is niet historiserend. Dit past in de gemeentelijke gedachte dat nieuwe toevoegingen in het beschermd stadsgezicht ook zichtbaar horen te zijn als nieuwe toevoeging, zodat de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht door de tijden heen ook kenbaar is.

Het feit dat het bouwplan niet in strijd is met de waarden van het beschermd stadsgezicht, wordt bekrachtigd door het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het college neemt deze zienswijze daarom niet over.

2. Het bouwplan dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bond Heemschut merkt op dat het bouwplan volgens de regelgeving dient te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Naar het oordeel van de Bond is hiervan geen sprake. Het college deelt dit standpunt niet. Bij het bouwplan behoort een goede ruimtelijke onderbouwing, waarop op alle relevante onderdelen is ingegaan. De Bond onderbouwt niet, waarom deze ruimtelijke onderbouwing niet toereikend zou zijn. Het college is van mening dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen en merkt deze daarom aan als goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor zover Bond Heemschut van mening is dat het bouwplan geen toegevoegde waarde heeft omdat deze alleen voorziet in duurdere woningen, merken wij het volgende op. In de gemeente Haarlem zijn op dit moment in relatie tot het aantal woningzoekenden te weinig woningen beschikbaar. Dit tekort doet zich voor in alle categorieën, maar met name in het sociale, goedkope en middeldure segment. Dat neemt niet weg dat er ook behoefte is aan woningen in het dure segment. Er is geen aanleiding om de realisatie van dergelijke woningen niet toe te staan. Aangezien het gaat om een

bouwplan voor een beperkt aantal woningen, is geen sprake van een substantiële uitbreiding van de woningvoorraad. We zien in dit geval dan ook geen aanleiding om voorwaarden op te leggen ten aanzien van de prijscategorie van de te bouwen woningen. Wij nemen deze zienswijze daarom ook niet over.

3. Ook voor het overige is het college van mening dat de omgevingsvergunning verleend kan worden

Voor een volledig inzicht in de zienswijzen en de reactie van de aanvrager daarop, verwijzen wij naar de bovengenoemde zienswijzennota. In deze zienswijzennota, hebben wij de zienswijze beoordeeld. Voor een goed inzicht in onze volledige afweging, verwijzen we daarom eveneens naar deze nota. Zoals uit deze nota blijkt, zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning ondanks de ingediende zienswijze kan worden verleend.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kan beroep tegen de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland. Op basis van gewijzigde jurisprudentie kan dat ook door anderen dan alleen de indieners van de zienswijzen.

6. Uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt middels een publicatie in het elektronisch Gemeenteblad. Daarnaast wordt de aanvrager van de vergunning geïnformeerd.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Zienswijzennota