



Onderwerp Harmenjansweg 95 (Drijfriemenfabriek): ontwerp-omgevingsvergunning voor het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw	
Nummer	2023/16137
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 restaureren, het aanpassen en het gebruiken van het pand aan Harmenjansweg 95 (plaatselijk bekend als de Drijfriemenfabriek). De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk als het college bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is vrijwel volledig in overeenstemming met de intenties van het bestemmingsplan en past binnen het ruimtelijk kader dat op 28 januari 2021 aan de gemeenteraad is voorgelegd. Het past bovendien binnen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het gebruik is in de afgelopen jaren al op basis van tijdelijke vergunningen toegestaan en functioneert naar behoren. Het bouwplan draagt bovendien bij aan het instandhouden en restaureren van het gemeentelijk monument. Het college is daarom bereid een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling De commissie Ontwikkeling is betrokken geweest bij de eerdere besluitvorming rondom dit pand. Het college informeert daarom de commissie over het vervolgtraject.
Relevante eerdere besluiten	Verkoop Drijfriemenfabriek Harmenjansweg 95 (2020/1078134), behandeld in de raadsvergadering van 28 januari 2021
Besluit College d.d. 17 januari 2023	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw ter inzage te leggen; 2. In te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;

	3. Het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen indien er tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,
--	---

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het restaureren, het aanpassen en het gebruiken van het pand aan Harmenjansweg 95 (plaatselijk bekend als de Drijfriemenfabriek). De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk als het college bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag is vrijwel volledig in overeenstemming met de intenties van het bestemmingsplan en past binnen het ruimtelijk kader dat op 28 januari 2021 aan de gemeenteraad is voorgelegd. Het past bovendien binnen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het gebruik is in de afgelopen jaren al op basis van tijdelijke vergunningen toegestaan en functioneert naar behoren. Het bouwplan draagt bovendien bij aan het in stand houden en restaureren van het gemeentelijk monument. Het college is daarom bereid een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw ter inzage te leggen;
2. In te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;
3. Het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen indien er tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het restaureren, aanpassen en gebruiken van het gebouw aan Harmenjansweg 95



4. Argumenten

1. *Het bouwplan past bijna volledig binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan en binnen het ruimtelijk kader dat bij de koopovereenkomst is vastgelegd*

Het bouwplan is gelegen binnen het uitwerkingsgebied van het bestemmingsplan Papentorenpolder. Dat houdt in dat het bouwplan ligt binnen een gebied, waarvoor de gemeenteraad de ruimtelijke randvoorwaarden heeft vastgesteld in het bestemmingsplan. Maar waar pas een omgevingsvergunning verleend mag worden nadat het bestemmingsplan daadwerkelijk door het college is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Het bouwplan is met name om die reden in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen de randvoorwaarden zijn onder andere maatschappelijke doeleinden, kantoren, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden en horeca tot maximaal categorie 3 toegestaan. Daarbij wordt voor het totale uitwerkingsgebied uitgegaan van minimaal 10.000 m² aan kantoorfuncties en/of maatschappelijke functies, minimaal 1000 m² aan bedrijvigheid en maximaal 1000 m² aan horeca 3. Het bouwplan blijft binnen deze randvoorwaarden. Verder is bepaald dat de monumentale waarden van de Drijfriemenfabriek behouden moeten blijven. Ook hier wordt aan voldaan.

Het bouwplan wijkt op twee onderdelen af van het bestemmingsplan. Er worden minder parkeerplaatsen voorzien dan waar volgens de parkeernormen in moet worden voorzien. Tegelijkertijd staat in de randvoorwaarden dat de automobiliteit in dit gebied beperkt moet worden en langzaam verkeer moet worden bevorderd. Hierop gaan wij in het onderstaande nader in.

Verder voorziet het bouwplan in culturele functies. Dergelijke functies zijn niet opgenomen in de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Het gaat hier volgens de ruimtelijke onderbouwing om een aantal ruimtes ten behoeve van het oefenen, produceren en opnemen van muziek en om een theaterpodium. De ruimtelijke impact van dergelijke functies is beperkt en het bouwplan voorziet in het aanbrengen van geluidsisolerende voorzieningen. Daarmee zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan beperkt, ook vanuit het oogpunt van de ruimtelijke impact, en naar het oordeel van het college aanvaardbaar. Dit wordt bevestigd door het feit dat deze functies al een aantal jaren op deze plek worden uitgeoefend en aantoonbaar naar behoren op deze locatie functioneren.

Aanvullend op het bestemmingsplan is in het kader van de verkoop van het gebouw een ruimtelijk kader vastgesteld. Dit maakt onderdeel uit van de stukken die op 28 januari 2021 door de gemeenteraad zijn besproken. Het nu ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit ruimtelijk kader.

2. Het bouwplan stimuleert het gebruik van de fiets en ontmoedigt autoverkeer

Zoals vermeld voorziet het bouwplan niet in het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de parkeernormen bij deze functie behoort te worden gerealiseerd. Wij merken echter op dat parkeernormen nooit absoluut zijn, maar dat in concrete situaties maatwerk mogelijk moet zijn.

De gevraagde functies zijn met name gericht op inwoners van de gemeente Haarlem en van de omliggende gemeenten, waarvoor Haarlem centrumgemeente is en op recreanten. Deze doelgroepen maken overwegend gebruik van de fiets. Het bouwplan voorziet in het aanbrengen van ruime fietsparkeervoorzieningen op het terrein. Daarmee draagt het bouwplan bij aan het beperken van autoverkeer en het stimuleren van fietsverkeer.

In de nabije omgeving is sprake van gereguleerd parkeren, zodat bezoekers en medewerkers geen gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Ongereguleerde parkeerplaatsen liggen op ruimere afstand van het gebouw, zodat het niet waarschijnlijk is dat deze een alternatief vormen voor de doelgroepen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen (drie) is naar het oordeel van het college dan ook toereikend.

3. De monumentale waarden van het pand worden behouden en het bouwplan is in overeenstemming met de welstandscriteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Drijfriemenfabriek is een gemeentelijk monument. Het is van belang dat de monumentale waarden van het pand behouden blijven. Dit is getoetst door de gemeentelijke architectuurhistoricus. Zijn advies is positief. De opname van de bouwkundige gebreken en het daarbij behorende restauratieplan zijn zorgvuldig uitgevoerd en erfgoed is content met het voorgenomen herstel en de aandacht voor de aanwezige detaillering. De interne ruimtelijke aanpassingen en ook de voorgenomen wanddoorbraken in het hoofdvolume zijn voor erfgoed denkbaar. Ook het aanbrengen van de vide tussen de eerste- en tweede verdieping is voor erfgoed denkbaar. Eerder waren enkele gevelopeningen dichtgezet en enkele hiervan worden heropend en voorzien van nieuwe gevelkozijnen volgens bestaande detaillering. Wel zal aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat team erfgoed betrokken dient te blijven bij de concrete uitvoering van de werkzaamheden.

Daarnaast is het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK heeft een positief advies uitgebracht, zodat het bouwplan naar ons oordeel voldoet aan redelijke eisen van welstand.



4. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin op alle ruimtelijk relevante aspecten wordt ingegaan. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze nota gevoegd en zal onderdeel uitmaken van de ontwerp-omgevingsvergunning.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwplan goed inpasbaar is in de omgeving en dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

5. *Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig*

Het bouwplan is slechts in beperkte mate in strijd met de randvoorwaarden die de gemeenteraad bij het bestemmingsplan voor dit gebied heeft vastgesteld. De culturele functie, welke niet in de randvoorwaarden is genoemd, bedraagt met circa 500 m² ruim minder dan 2500 m². Daarnaast blijft het bouwplan binnen het ruimtelijk kader dan op 28 januari 2021 door de gemeenteraad is besproken. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Omdat er in de jaren voorafgaand aan de verkoop meerdere malen met de gemeenteraad over deze locatie van gedachten is gewisseld, informeren wij wel actief de commissie Ontwikkeling over ons besluit tot het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning.

5. **Risico's en kanttekeningen**

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats. Er volgt dan nadere besluitvorming over de ingediende zienswijzen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, zal de omgevingsvergunning in mandaat door het hoofd en/of de teammanagers van de afdeling VTH worden verleend.

6. **Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt ter visie gelegd. Iedereen wordt hier via een kennisgeving in het elektronisch Gemeenteblad van Haarlem over geïnformeerd. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

Binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase:



7. Bijlage

De volgende bijlage is bijgevoegd:

1. Goede ruimtelijke onderbouwing