

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2015-01483
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 4 maart 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 23 appartementen in een voormalig schoolgebouw op het perceel Garenkokerskade 81 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-01483.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, 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 behorende 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, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder b van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”;
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepsschrift 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.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

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 de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht & Handhaving

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 4 maart 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 23 appartementen in een voormalig schoolgebouw.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit monument;

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder b van de 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. 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 het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 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 hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. 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

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 29-01-2016 tot en met 10-03-2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Zienswijze

Tijdens de zienswijzetermijn is een zienswijze ontvangen van de bewoners/gebruikers van Burgemeester Boreelstraat x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x en x, Garenkokerskade x, x, x, x, x en x en Pijntorenstraat x.

Voor de beoordeling van de ingediende zienswijze wordt verwezen naar bijlage 3.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit (gemeentelijk) monument aan artikel 2.18, Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

De gemeenteraad van Haarlem heeft bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

Dit bouwplan valt niet binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft op 21-01-2016 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- 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 sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer ;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd;
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de

omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.

Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;
- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf
 - op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
 - een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken;
- De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding of regulier saneringsplan) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het meldingsformulier aanvang bodemsanering op het Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen –anders dan beschreven in het bodemonderzoekrapport– moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl;

- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen –anders dan verwacht op basis van de bodemtoets- moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl;
- Op basis van het Bouwbesluit 2012 artikel 2.12 en 2.14 moet de bouwconstructie, in verband met een functiewijziging en dus op basis van het niveau Bestaande bouw, ten minste 30 minuten brandwerend met betrekking tot bezwijken worden uitgevoerd. In verband met het in stand houden van de aanwezige 60 minuten brandscheidingen moet deze waarde worden verhoogd tot 60 minuten brandwerendheid met betrekking tot bezwijken.
(het rechte verkregen niveau van de bestaande situatie (onderwijsfunctie), conform bouwvergunning 656B/91 van 5 november 1991, is overigens ook 60 minuten brandwerendheid met betrekking tot bezwijken.)
- Op basis van het Bouwbesluit 2012 artikel 2.85 moeten de deurconstructies van alle woningtoegangsdeuren ten minste 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd.
- Op basis van het Bouwbesluit 2012 artikel 6.21 moeten de rookmelders voldoen aan en worden geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in de NEN 2555.

Activiteit monument

- Deze vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlage moeten altijd op het werk aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- De architect dient voor het dak van de opbouw op het lage bouwdeel alsnog een ontwerp met een platte afdekking ter beoordeling voor te leggen voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart, voordat door of namens het college de benodigde goedkeuring is gegeven.
- De te plaatsen lift dient volledig in glas te worden uitgevoerd.
- De dakopbouw zoals die is getekend op blad: BA.21.12 is **niet akkoord**. Dit onderdeel zal voor de start van de bouwwerkzaamheden door de architect ter goedkeuring moeten worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart, voordat door of namens het college de benodigde goedkeuring is gegeven.
- De transparantie van de glazen luchtbrug over de Garenkokersvaart dient maximaal gehandhaafd te blijven. Het plan is akkoord mits de scheiding tussen de twee buitenruimtes in mat glas wordt uitgevoerd en mits de scheiding tussen buitenruimte en woning ter plaatse van de gevel wordt geplaatst en niet in de luchtbrug.
- Omdat een volledige vervanging in hout of aluminium een zeer ongewenste vergroving betekent van het profiel wordt uitdrukkelijk alleen positief geadviseerd over het restauratieprofiel.
- Herstel van de gevels dient terughoudend te worden uitgevoerd waarbij het metselwerk, in overleg met de gemeentelijk bouwinspecteur en de RCE, voorzichtig wordt gereinigd en het voegwerk, ter beoordeling van voornoemde inspecteur, alleen daar vervangen wordt als dit technisch onontkoombaar is.
- De aanpak van de dakranden die in slechte staat zijn mag alleen uitgevoerd worden na akkoord van de inspecteur HBO van de gemeente en de RCE.
- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de medewerker van Team Toezicht & Handhaving van de hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen.
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de medewerker van Team Toezicht & Handhaving, hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. In overleg zal dan

worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan.

- Tijdens de aangevraagde werkzaamheden moet een supervisor aanwezig zijn die toezicht houdt op en zorg draagt voor het behoud van de monumentale onderdelen van het pand.
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, 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 “Garenkokerskwartier” is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2005, onder nummer 36 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 oktober 2005, onder nummer 2005-17213. Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: “Het plan is gelegen op gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinde”. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor bestemd voor verenigingsgebouw/ sociëteit, scholen, (para,- en sociaal) medische voorzieningen, religie en culturele voorzieningen, peuterspeelzalen of kinderdagverblijf. Het beoogd gebruik van onderhavig plan is wonen, en daarmee in strijd met het vigerend bestemming. Tevens overschrijdt het bouwplan ter plaatse van de nieuw te realiseren opbouw met een bouwhoogte van 14,85 meter de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte van 12 meter.”

De aangevraagde activiteit is in strijd met de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“Het plan is vijf keer besproken en beoordeeld in de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

De commissie adviseert in hoofdopzet positief over het plan met inachtneming van de door de gemeentelijke architectuurhistoricus gemaakte opmerkingen in het

algemeen en in het bijzonder dat **niet akkoord** gegaan wordt met de schuine vormgeving van het dak van de opbouw op het lage bouwdeel nu een schuin dak atypisch is voor dit in Bossche-school stijl opgetrokken voormalige schoolgebouw dat zich kenmerkt door een platte afdekking van alle bouwdelen.

De architect dient voor deze opbouw alsnog een ontwerp met een platte afdekking ter beoordeling voor te leggen.

Omdat er onduidelijkheid bestaat over de exacte uitwerking op detailniveau rond de transparantie van de glazen luchtbrug, geldt nadrukkelijk als uitgangspunt maximale transparantie van deze luchtbrug, uitvoering uitsluitend in matglas van de in het midden aan te brengen scheidingswand en dat de scheiding tussen buitenruimte en de respectievelijke twee woningen ter plaats van de gevelrooilijn wordt aangebracht en niet in de luchtbrug zelf.

Ten aanzien van te vervangen ramen geldt het akkoord nadrukkelijk uitsluitend het restauratieprofiel en niet vervanging in hout of aluminium nu dat leidt tot een niet-gewenste vergroving.

De te plaatsen lift dient volledig in glas te worden uitgevoerd.

Herstel van de gevels dient terughoudend te worden uitgevoerd waarbij het metselwerk, in overleg met de gemeentelijk bouwinspecteur en de RCE, voorzichtig wordt gereinigd en het voegwerk, ter beoordeling van voornoemde inspecteur, alleen daar vervangen wordt als dit technisch onontkoombaar is. Uitvoering aanpak van de in slechte staat verkerende dakranden is alleen akkoord na goedkeuring door de gemeentelijk bouwinspecteur en de RCE.”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet voor wat betreft de bouwfysische aspecten aan het verbouw-niveau van het Bouwbesluit 2012”

Overige

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

BouwverordeningParkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening. Het bouwplan kan niet aan deze vereisten voldoen.

Het bouwplan betreft het verbouwen van een schoolgebouw tot 23 appartementen. De behoefte aan parkeerplaatsen bedraagt 35 parkeerplaatsen.

Bestaande situatie

Het schoolgebouw beschikt in de huidige situatie over 34 (deels) op eigen grond gelegen parkeerhavens. Voor 19 van deze parkeerhavens (gelegen aan de zijde van Burg. Boreelstraat) is een wegsleepregeling van kracht en hebben hierdoor geen openbaar karakter. De 19 parkeerplaatsen langs de Boreelstraat en de 8 parkeerplaatsen langs de Nicolaas van der Laanstraat liggen feitelijk zowel op gemeentelijke grond als op grond in eigendom van de ontwikkelaar. 7 parkeerplaatsen liggen geheel op eigen terrein aan de oostzijde van de noordelijke vleugel. De vleugel gelegen ten zuiden van de Garenkokerskade beschikt in de huidige situatie niet over parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. Onderdeel van de onderbouwing is een door Rho opgestelde parkeerbalans met een onderzoek naar de parkeerdruk (30 sept, 2014; proj.nr 400289.19120.00). Hierin zijn de gebouwdelen ten noorden en ten zuiden van de Garenkokersgracht apart beschouwd.

Bouwplan:

In de noordelijke vleugel worden 18 woningen gerealiseerd. De behoefte aan parkeerplaatsen van deze woningen bedraagt $(7 \times 1,4pp + 11 \times 1,5pp =)$ 26,3 parkeerplaatsen. 24 parkeerplaatsen blijven beschikbaar langs de openbare weg en 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

In zuidelijke vleugel worden 5 woningen gerealiseerd. De behoefte aan parkeerplaatsen van deze woningen bedraagt $(5 \times 1,5pp =)$ 7,5 parkeerplaatsen. Dit

aantal is niet beschikbaar op eigen terrein, Ter compensatie hiervan wordt voorgesteld om 5 parkeerplaatsen te realiseren langs de oostelijke gevel van dit gebouwdeel en 1 extra parkeerplaats te realiseren (nr. 35) op de hoek van de Burg. Sandbergstraat en de Pijntoprenstraat (niet op tekening; bestaande parkeerstrook kan worden verlengd).

Het bouwplan kan niet voldoen aan het vereiste gesteld in artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening, maar kan wel voldoen aan de ontheffings- en vrijstellingscriteria. Waar mogelijk worden parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (nr. 25 t/m 29), extra aangelegd in de openbare ruimte (nr. 30 t/m 33 en nr. 35). Met parkeeronderzoek wordt aangetoond dat de parkeerdruk na uitvoering van het bouwplan onder de 85% blijft. Deze waarde is van belang omdat een hoger percentage in de jurisprudentie als overlast gevend wordt aangemerkt.

Voor een maximaal gebruiksrendement van de parkeerplaatsen is een goede gebruikersuitwisseling met de buurt van belang. Daarom moeten de parkeerplaatsen langs de Burg. Boreelstraat, de Nicolaas van der Laanstraat (nr. 1 t/m 24) openbaar toegankelijk zijn voor de buurt en het bezoek aan de nieuwe woningen. Dit houdt in dat aanduidingen naar privéterrein en/of een wegsleepregeling verwijderd en/of verwijderd gehouden moeten worden. De parkeerplaatsen liggen nu ten dele op gemeentelijke grond en ten dele op privé eigendom. Met het openbaar maken en houden van de parkeercapaciteit wordt voorkomen dat het bezoekersaandeel in de norm wordt afgewenteld op de omgeving.”

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van bij gemeente Haarlem beschikbare onderzoeksgegevens hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Afdeling Bodem is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit 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.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

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.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

Planologisch advies:

Door het vertrek van het Novacollege is de school aan de Garenkokerskade leeg komen te staan. Aangezien er geen andere school de mogelijkheden of interesse heeft om zich te vestigen op deze locatie, komt de locatie voor herbestemming in aanmerking. Wonen sluit als nieuwe functie goed aan bij de omgeving.

Aandachtspunten zijn handhaving van de monumentale waarden enerzijds en parkeren plus verkeersstromen anderzijds. Over deze aspecten zijn aparte quickscan adviezen uitgebracht.

Het plan omvat 23 appartementen voor diverse doelgroepen en in diverse prijscategorieën.

Vanuit de afdeling Wonen is positief gereageerd op het feit dat er een woonprogramma gerealiseerd wordt. De woningen worden aangeboden als middel dure- en duurdere koopwoningen. Er wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd (e.e.a. blijkt uit het parkeerverhaal van Rho adviseurs), terwijl de Woonvisie voor 30% sociale woningbouw gaat. Hierover zijn aparte afspraken gemaakt, waarbij is vastgelegd dat op andere locaties een hoger percentage sociaal gebouwd wordt.

Stedenbouwkundig advies

Naast de functionele strijdigheid is de bouwaanvraag ook strijdig ten aanzien van een toename in bouwvolume. De bouwhoogte wordt met 2.85 meter overschreden ter hoogte van de nieuw te realiseren serre op het dak.

De serre voorziet in een toegang naar de te realiseren dakterrassen op het dak. De wanden van de serre liggen zover van de dakrand dat het toegevoegde volume beperkt zichtbaar is.

Tevens wordt door de ruime afstanden tot de dakrand de invloed op de privacy en bezonning acceptabel geacht.

Extra aandacht verdient de noordelijke aansluiting op de van der Laanstraat. Op de tekening “Situatie nieuwe toestand” van 07-05-2015 wordt een privéstrook omrand met een haag. Hierdoor blijft er slechts een stook van twee tegels beschikbaar voor voetgangers. Verkeerstechnisch is dit niet wenselijk. Daarnaast heeft de gekozen oplossing invloed op de ruimtelijke kwaliteit vanwege de gesegmenteerde aanpak en de aantasting van de harde en duidelijke overgang tussen openbaar en privé. Om verkeerstechnische redenen is een strook van minimaal 90 cm vereist. Dit is haalbaar door het parkeervak te versmallen en/of de tuinstrook minder diep te maken. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit heeft het de voorkeur om de huidige harde overgang van openbaar naar privé te handhaven. Indien dit niet mogelijk is ligt hier een ontwerpopgave waarbij het een randvoorwaarde is om rondom het gebouw voor eenzelfde oplossing te kiezen en de oplossing over een gehele zijde toe te passen tenzij het gebouw een aanleiding geeft om dit niet te doen.

De gekozen oplossing waarbij langs de Pijntorenstraat een deel van de monumentale muur wordt gesloopt om toegang te verschaffen tot 6 parkeerplaatsen op eigen terrein vraagt omwille van de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische een andere oplossing.

Vanuit verkeer gezien is het onwenselijk om over zo’n brede strook het trottoir te kruisen. Vanuit cultuurhistorie is het slopen van de muur niet gewenst vanwege de monumentale waarde. Ook is het slopen van de bijbehorende muur en het parkeren van auto’s in de zichtlijn vanuit beeldkwaliteit geen fraaie oplossing.

Een oplossing waarbij de muur en de huidige inrit behouden blijft, waarbij er aan weerszijden drie haakse parkeerplaatsen worden gerealiseerd gaat ten koste van een smalle tuinstrook maar lijkt een oplossing waarmee de bovenbeschreven bezwaren zijn weggenomen.

De fietsenstalling is dan bereikbaar via een kleine doorgang in de muur en de extra restructuur die voor die entree ontstaat kan worden gebruikt om bovengronds fietsen te stallen.

Parkeren

Strijdigheid is er niet met het bestemmingsplan ten aanzien van de parkeerplaatsen. Wel zijn er over de parkeeroplossing afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. In tegenstelling tot wat de situatietekening aangeeft die bij de bouwaanvraag is ingediend zijn enkel parkeerplaatsen op eigen terrein op het voormalige schoolplein.

In dit advies wordt er uitgegaan van de parkeeroplossing die is ingetekend op de tekening “Situatie nieuwe toestand” van 07-05-2015.

Conclusie

- Functiewijziging en Serre op het dak zijn niet bezwaarlijk.
- Voor een positief advies wordt er aan de Nicolaas van der Laanstraat een andere oplossing verwacht voor de overgang openbaar privé en de trottoirruimte.

- Ander ontwerp voor de parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij de muur behouden blijft.

Aanpassing 21-09-2015

- Door Hosper is een ontwerp gemaakt voor een afscheiding openbaar privé. De oplossing met het muurtje en het hekwerk heeft de voorkeur. Indien dit type afscheiding aan de gehele noordzijde en aan de westzijde wordt toegepast is op dit punt het advies positief.
- Op de situatietekening nieuwe toestand van 11-09-2015 zijn de 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aangepast. De monumentale muur wordt nu behouden. De toegang wordt iets verbreed en er wordt een kleine opening gemaakt om bij de fietsenstalling te komen. Ook op dit punt is het advies na deze aanpassingen positief.”

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 29 januari 2016 tot en met donderdag 10 maart 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn is een zienswijze ontvangen van de bewoners/gebruikers van Burgemeester Boreelstraat x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x en x, Garenkokerskade x, x, x, x, x en x en Pijntorenstraat x.

De zienswijze berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- Het gebied waarop het bouwplan betrekking heeft, wordt in tweeën gedeeld door de Garenkokersvaart. De bewoners en bezoekers van het noordelijke deel zullen hun auto niet parkeren in het zuidelijke deel en andersom. Daardoor ontstaat in het zuidelijke deel een parkeerprobleem, omdat hier maar vijf parkeerplaatsen voor vijf woningen worden gecreëerd. Dat zijn er op basis van de geldende parkeernorm drie te weinig. Het gebied kent al parkeeroverlast door de evenementen bij de sociëteit en het Patronaat. Er wordt geen adequate oplossing geboden voor de toename van de parkeerdruk ten gevolge van dit bouwplan in het zuidelijke deel.
- In het gebouw aan de Garenkokerskade 81 bevindt zich een belangrijke wijkvoorziening, te weten een transformatorruimte. Deze ruimte moet door het bouwplan worden verplaatst, maar het is nog niet bekend waar deze nu moet komen. De omwonenden willen niet geconfronteerd worden met een nieuw, stedenbouwkundig ongewenst gebouw dat het straatbeeld verstoort of ten koste gaat van openbaar groen. Binnen de contouren van het project zal dan ook naar een plaats voor deze voorziening moeten worden gezocht.

De reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De reactie houdt, kort samengevat, het volgende in:

- Bij het Zuidgebouw worden zes parkeerplaatsen aangelegd. In het ontwerp-besluit wordt ten onrechte gemeld dat het om vijf parkeerplaatsen gaat. De twee ontbrekende parkeerplaatsen worden aan de noordzijde gerealiseerd.
- Voor het project wordt in zijn totaliteit in voldoende parkeerplaatsen voorzien.
- Uit het parkeerbezettingsonderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende ruimte is om de twee plekken op te vangen, nog los van de twee extra plekken bij het Noordgebouw.
- Binnen een loopafstand van 150 tot 200 meter zijn de parkeerplaatsen bij het Noordgebouw bereikbaar.
- Omdat er minder entrees zullen worden gesitueerd aan de Burgemeester Boreelstraat, zullen daar minder zoekende parkeerders zijn dan aan de zijde van de Pijntorenstraat.
- De gemeente kan aanvullende maatregelen, zoals het invoeren van betaald parkeren en vergunninghoudersparkeren, nemen als dit toch nodig blijkt zijn.
- De aanvrager heeft de overeenkomst met Liander voor de transformatorruimte beëindigd. Liander dient in overleg met de gemeente een oplossing voor de transformatorruimte te vinden. De aanvrager is hier niet voor verantwoordelijk.
- Het nu voorliggende besluit heeft alleen betrekking op de planologische toelaatbaarheid van de functies binnen het projectgebied en kan verplichting inhouden om een transformatorruimte te handhaven of de realiseren. Deze ruimte maakt dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende project.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende. Het pand aan de Garenkokerskade 81 is aangewezen als rijksmonument en was tot 2014 in gebruik voor onderwijsdoeleinden. Sindsdien staat het pand leeg. Bij de herbestemming van het pand is rekening gehouden met de monumentale waarden van het pand, het karakter van de omgeving en de ruimtelijke effecten van het nieuwe gebruik voor de omgeving. Dit heeft geresulteerd in een herbestemming van het pand tot een woonfunctie. Een dergelijke functie sluit goed aan bij de omgeving en is te realiseren met behoud van de monumentale waarden.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat het bouwplan leidt of kan leiden tot overlast voor de buurt, omdat er aan de zuidzijde onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en omdat de nieuwe locatie van de transformatorruimte nog niet bekend is. Naar aanleiding hiervan overwegen wij het volgende.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in 23 appartementen, waarvan zeven in het middeldure en zestien in het dure segment. De parkeernorm voor het middeldure segment bedraagt 1,4 parkeerplaats per woning en voor het dure segment 1,5 parkeerplaats per woning. In beide gevallen geldt dat hierbij wordt uitgegaan van 1,00 parkeerplaats voor de bewoners en 0,4 c.q. 0,5 parkeerplaats voor gemengd gebruik (bezoekers en bewoners).

Deze parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het college heeft de bevoegdheid om daar in het belang van de stedelijke ontwikkeling van af te wijken. Het behoud van het monument is een dergelijk belang. In de afgelopen jaren is bovendien gebleken dat het soms de voorkeur verdient om de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te brengen. Op deze manier wordt meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen gestimuleerd. Aan particuliere parkeerplaatsen kleefde het nadeel dat ze door toegankelijkheidsbeperkingen niet te gebruiken zijn door anderen. Andersom is het voor bewoners met eigen parkeerplaatsen niet verboden om op de openbare weg te parkeren, zodat het aanbrengen van parkeerplaatsen op eigen terrein niet garandeert dat de bewoners uitsluitend op eigen terrein parkeren. Een hoge uitwisselbaarheid van de parkeercapaciteit is gunstig voor de uiteindelijke parkeerdruk op de omliggende openbare straten.

In het nu voorliggende bouwplan is daarom uitgegaan van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de bestaande situatie waren 34 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan er 19 niet openbaar waren. De vleugel aan de zuidzijde beschikte in de bestaande situatie niet over parkeerruimte. In de nieuwe situatie wordt voorzien in 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 5 op eigen terrein. Daarmee is het grootste deel van de parkeercapaciteit door iedereen te gebruiken. Niet alleen voor de toekomstige gebruikers en bezoekers van het pand, maar ook de huidige wijkbewoners. Van de 35 parkeerplaatsen worden 6 parkeerplaatsen aangebracht aan de zuidzijde en 29 aan de noordzijde van de vaart.

Voor woningen gaan wij volgens bijlage 15 bij de Haarlemse Bouwverordening uit van een aanvaardbare loopafstand van 500 meter. De aanvrager van de vergunning verwijst weliswaar naar de CROW, maar de CROW bevat geen landelijk geldende normen. Gemeenten kunnen hierin hun eigen beleid voeren. Er liggen op zichzelf meer dan 7,5 parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 500 meter van de woningen aan de zuidzijde, ook wanneer ervan uit wordt gegaan dat er “om” moet worden gelopen om de parkeerplaatsen aan de noordzijde te gebruiken. Dat neemt niet weg dat er 6 parkeerplaatsen aan de zuidzijde worden aangebracht (naast de vijf die zijn ingetekend, komt er ook een parkeerplaats extra op de hoek van de Pijntorenstraat en Burgemeester Sandbergstraat, zie hiervoor de tekst links onderaan de situatietekening). Daarmee wordt dat deel van de parkeernorm dat is bedoeld voor de opvang van de parkeerbehoefte van de bewoners, volledig gerealiseerd aan de zuidzijde. De zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Om te mogen parkeren in de wijk waarin de Garenkokerskade ligt is een parkeervergunning vereist tussen 9:00 en 21:00. Bezoekers woonachtig buiten deze parkeervergunningszone hebben geen recht op een parkeervergunning. Met dit parkeerbeleid wordt wijkvreemd verkeer geweerd. De meeste evenementen (ca. 80%) beginnen ruim voor de eindtijd van het vergunningparkeren. Het Patronaat kent incidenteel evenementen die rond 23:00 beginnen. Op dat tijdstip zijn de meeste bewoners al thuis of zal bezoek vertrekken. De beschreven overlast is een bestaande overlast die niet ten gevolge van het bouwplan ontstaat. Wanneer hiervoor in de wijk draagvlak bestaat kan de eindtijd van de parkeervergunningsplicht worden verlengd. Dit geldt ook voor de zondag die nu

niet in het parkeerregime valt. Dit staat echter los van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Transformatorruimte

De transformatorruimte bevindt zich in het huidige gebouw. De aanvrager geeft aan de overeenkomst met Liander te hebben ontbonden, zodat Liander blijkbaar ook heeft ingestemd met het verwijderen van de transformatorruimte van deze locatie. Het is de verantwoordelijkheid van Liander om voor de transformatorruimte een nieuwe locatie te vinden.

Op zichzelf maakt de transformatorruimte naar ons oordeel geen onderdeel uit van het voorliggende project, zodat deze zienswijze niet bij de beoordeling kunnen worden betrokken. Ten overvloede merken wij echter het volgende op.

Als voor de nieuwe locatie een omgevingsvergunning nodig is, kunnen belanghebbenden hier in het kader van die procedure zienswijzen of bezwaar tegen indienen. Als voor de nieuwe locatie geen omgevingsvergunning nodig is (hetgeen het meest waarschijnlijk is), kunnen belanghebbenden geen bezwaar of beroep indienen. Dat had echter ook gegolden als de nieuwe locatie nu al bepaald was. De rechtspositie van de omwonenden wijzigt dan ook niet doordat de nieuwe locatie van de traforuimte op dit moment nog niet bekend is.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening eveneens ongegrond.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen ongegrond zijn. Na afweging van alle betrokken belangen en met inachtnaam van alle relevante ruimtelijke factoren, zijn wij bereid om de omgevingsvergunning te verlenen.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit monument (gemeentelijk monument)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan het in de monumentenverordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Advies Rijksdienst:

Het advies is positief met uitzondering van het nieuw te maken vierkante venster in de oostgevel ter plaatse van woning R.

Overwegingen:

Bij de beoordeling zijn de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, geregistreerd onder nummer CIK-2015-441.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het verbouwen van het voormalige schoolgebouw tot appartementengebouw.

Gelet op het moment en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- Aanvullende waarde stelling /bevindingen naar aanleiding van diverse bezoeken ter plaatse;
- Bouwkundige/bouwhistorische aspecten;
- Architectuurhistorische/architectonische aspecten.

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Ten aanzien van het schetsplan voor het verbouwen van het schoolgebouw tot appartementengebouw heb ik u op 5 juni 2014 een positief preadvies gegeven. Het plan is vervolgens verder uitgewerkt.

Tevens is er een bouwhistorische opname op hoofdlijnen met waarde stelling gemaakt die een goed inzicht geeft in de bouwgeschiedenis van de school, een goede beschrijving van het pand geeft en inzicht geeft in de monumentale waarde van de verschillende onderdelen.

Bij de verdere uitwerking is het plan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het schetsplan. Dit betreft echter met name ondergeschikte wijzigingen. De uitgangspunten zijn hetzelfde als in het schetsplan: het volledige schoolgebouw zal worden opgedeeld in appartementen, de bestaande hoofdstructuur met gangzones en trappenhuisen zal herkenbaar blijven, Op de platte daken zullen dakterrassen en opbouwen met dakkamers om de dakterrassen bereikbaar te maken gerealiseerd worden. Bij de uitwerking is er voor gekozen om het bestaande raamhout en de bestaande stalen draaiende delen van bestaande vensters te vervangen. Er is gezocht naar een oplossing die de oorspronkelijke ranke profielen benadert. Ik ben positief over deze keuze omdat juist bij dit type gebouwen dit soort details zeer bepalend zijn voor de verschijningsvorm van het monument. Wel adviseer ik u om er op toe te zien dat bij de uitvoering van het plan daadwerkelijk deze ranke profielen toegepast zullen worden. Ik ben positief over de uitwerking van het plan en adviseer u dan ook positief.

Hierbij maak ik echter één uitzondering en dat betreft het nieuw toe te voegen vierkante venster dat voorzien is in de oostgevel ter plaatse van woning R. Dit venster is toegevoegd vanwege het uitzicht vanuit de woning richting de

Nieuwe Gracht. Het venster is niet noodzakelijk voor de daglichttoetreding in de achterliggende ruimte omdat deze ruimte reeds daglicht krijgt door de diverse andere vensters. De oostgevel heeft een gesloten karakter met een beperkt aantal asymmetrisch geplaatste vensters. Al in het schetsontwerp uit 1954 van architect Van der Laan was voorzien dat de oostgevel van dit bouwdeel grotendeels gesloten zou zijn met dergelijk asymmetrisch geplaatste vensters. En vervolgens is dit bij de bouw ook zo uitgevoerd. Ik ben van mening dat het nieuwe venster afbreuk doet aan de zorgvuldige compositie van deze gevel. Zeker gezien het feit dat het nieuwe venster niet noodzakelijk is voor de daglichttoetreding in de achterliggende ruimte heb ik bezwaar tegen deze ingreep.

In het preadvies had ik enkele aandachtspunten meegegeven voor de uitwerking van de plannen. Dit betrof de glazen luchtbrug over de Garenkokersvaart. In het uitgewerkte plan is de luchtbrug verdeeld over twee appartementen en is voorzien dat deze gebruikt zal worden als wintertuin en balkon. Hiermee blijft de transparantie van de luchtbrug gehandhaafd die vanwege het doorzicht over de Garenkokersvaart van stedenbouwkundig belang is. Ik ben positief over deze uitwerking.

Verder heb ik aandacht gevraagd voor de afwerking van het exterieur en het interieur en de monumentale kunst.

In het overleg met de architect is gebleken dat er voor deze beide aspecten aandacht is. Tevens heeft er overleg plaatsgevonden met de bouwkundige van de RCE over de aanpak van de schade aan de gevelafwerking. Ik adviseer u om bij de uitvoering van het plan er op toe te zien dat er zorgvuldig met de afwerking en monumentale kunst wordt omgegaan. Indien nodig is de RCE bereid nader specialistisch advies te geven.

Advies Architectuurhistoricus

De aanvraag is voorgelegd aan de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op:

Het gebouw

Net buiten het centrum, aan weerszijden van de Garenkokersvaart ligt de voormalige R.K. Industrie- en huishoudschool Mons Aurea.

Het ontwerp voor de school schoolgebouw dateert uit 1956 en werd geleverd door het Leidse architectenbureau van Jan A. van der Laan (1896-1966). De Mons Aurea-school was een laat ontwerp binnen het oeuvre van Van der Laan, een typische vertegenwoordiger van de katholieke bouwkunst. De met een betonskelet opgezette school werd vormgegeven in Bossche Schoolstijl, met de nadruk op blokvormen, rechte lijnen en platte daken. Karakteristiek zijn onder meer de in schoonmetselwerk uitgevoerde gevels (geelbruine baksteen) met speklagen (wit geglaazuurde steen), waardoor een levendig totaalbeeld ontstond.

Het vrijstaand gelegen schoolcomplex heeft een opmerkelijke opzet met de aan weerskanten van de Garenkokersvaart gelegen bouwdelen die met elkaar worden verbonden door een overdekte glazen loopbrug op betonpijlers. Het zuidelijk deel met gymnastiekzaal en overblijflokaal annex aula is vormgegeven als een gesloten hof terwijl het hoofdgebouw op zich weer bestaat uit verschillende bouwdelen. Dit markante gebouw was al een gemeentelijk monument en is onlangs in 2015

aangewezen als rijksmonument. Ook de toegepaste kunst en de tuinaanleg zijn hierbij monumentwaardig.

proces

Het voorliggende bouwplan betreft een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het voormalige schoolgebouw tot appartementengebouw.

Om te komen tot dit advies is er intensief vooroverleg geweest met de architect, de aanvrager de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeente. Hiervoor is het pand een aantal maal uitgebreid bezocht.

Tevens is er door bureau BBA een bouwhistorische rapport gemaakt dat inzicht verschaft in de bouwgeschiedenis van de school, een goede beschrijving van het pand geeft en inzicht geeft in de monumentale waarde van de verschillende onderdelen.

Tenslotte is er door de architect een visiedocument gemaakt op 26 oktober 2015. Uitvoering van het bouwplan mag niet in strijd zijn met de voorwaarden zoals die zijn geformuleerd in dit visiedocument.

Het bouwplan

Uitgangspunt van het bouwplan is dat het volledige schoolgebouw zal worden opgedeeld in appartementen. Hiervoor zijn een groot aantal grote en minder grote ingrepen nodig.

- De bestaande hoofdstructuur met karakteristieke brede gangzones en trappenhuisen zal herkenbaar blijven. Vanuit de woningen springt de plattegrond telkens naar binnen, de gang in. Hierdoor blijft de gangstructuur goed herkenbaar terwijl de woningen profiteren van de extra ruimte.
- Op de platte daken zullen dakterrassen en opbouwen met dakkamers om de dakterrassen bereikbaar te maken gerealiseerd worden. Dit betekent een forse ingreep die de oorspronkelijke hoofdstructuur aanzienlijk wijzigt. De platte daken lenen zich echter wel voor het maken van dakterrassen en geven de woningen een goede buitenruimte. De opbouwen zijn zorgvuldig ontworpen en betekenen geen onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. Onduidelijkheid bestaat vooralsnog over de vormgeving van de dakopbouw op het lage bouwdeel. Uitvoering met een schuin dak is niet akkoord omdat schuine vormen niet passend zijn binnen dit gebouw en de vormtaal van de Bossche School. En ook de dakopbouw zoals die is getekend op blad: BA.21.12 is niet akkoord. Dit onderdeel zal op een nader moment door de architect ter goedkeuring worden voorgelegd.
- Gevelaanpassingen: De kenmerkende architectuur van de Bossche School, uit zich in enerzijds heel gesloten baksteen gevels gecombineerd met meer transparante gevels. De meer transparante Oostgevel wordt in detail aanzienlijk gewijzigd. De strakke ritmiek van de muurdammen blijft bestaan maar de puien en balkons worden gedeeltelijk gewijzigd. Er worden inpandige loggia's en nieuwe balkons gemaakt om de woningen te voorzien van buitenruimtes. Omdat juist de muurdammen het karakter bepalen van de gevel, zijn de ingrepen verdedigbaar en betekenen ze geen onaanvaardbare aantasting van het monument.
- De glazen luchtbrug over de Garenkokersvaart is in het plan verdeeld over twee appartementen en zal gebruikt worden als wintertuin en balkon. Hiermee blijft de transparantie van de luchtbrug gehandhaafd die vanwege het doorzicht over

de Garenkokersvaart van stedenbouwkundig belang is. Er bestaat echter nog wel onduidelijkheid over de exacte uitwerking van dit onderdeel. Belangrijk is dat de transparantie maximaal gehandhaafd blijft. Het plan is akkoord mits de scheiding tussen de twee buitenruimtes in mat glas wordt uitgevoerd en mits de scheiding tussen buitenruimte en woning ter plaatse van de gevel wordt geplaatst en niet in de luchtbrug.

- Een moeilijk onderdeel bij de herbestemming van een pand dat oorspronkelijk geen woonfunctie had is de gewenste thermische verbetering van de ramen. De bestaande ramen kennen een bijzondere detaillering. De vaste delen zijn uitgevoerd in hout terwijl de draaiende delen een slanke staalprofiel hebben. Bij de uitwerking is er voor gekozen om het bestaande raamhout en de bestaande stalen draaiende delen van bestaande vensters te vervangen. Er is gezocht naar een oplossing die de oorspronkelijke ranke profielen benadert. Omdat een volledige vervanging in hout of aluminium een zeer ongewenste vergroving betekent van het profiel wordt uitdrukkelijk alleen positief geadviseerd over het restauratieprofiel.
- Om de verdiepingen goed te kunnen ontsluiten wordt er voorgesteld om een lift te plaatsen. Deze zal een plaats krijgen in de gang. Omdat de karakteristieke brede gangen toch al aanzienlijk worden gewijzigd door de inbouwen is een ingreep die een grote impact heeft op de monumentale waarde van het gebouw. Deze ingreep is alleen acceptabel wanneer de lift wordt uitgevoerd in glas, zoals besproken tijdens het vooroverleg.
- De gymzaal die nog in vrijwel oorspronkelijke staat verkeerd zal ingrijpend worden gewijzigd om het geschikt te maken voor bewoning. De gymzaal heeft door zijn functie een afwijkende hoogte en is, uitgevoerd in schoon metselwerk met nissen voor de radiatoren. Vrijwel al deze karakteristieken zullen verdwijnen. Dit is echter inherent aan de herbestemming van het pand. Want alleen als het een schoolgebouw blijft is het mogelijk om dit in stand te houden.
- Tenslotte wordt er aandacht gevraagd voor het technisch herstel van de gevels. Uitgangspunt is een terughoudende aanpak, waarbij het metselwerk in overleg met de inspecteur HBO van de gemeente en de RCE voorzichtig wordt gereinigd en het voegwerk alleen daar waar het nodig is wordt vervangen. Wat betreft de aanpak van de dakranden die in slechte staat zijn. De uitvoering alleen na akkoord van de inspecteur HBO van de gemeente en de RCE.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning; d.d. 4-3-2015;
- Constructieve Berekeningen R -114 234 - BA01; Rapport constructieve uitgangspunten; d.d. 27-2-2015;
- Rapport 20141480-03; akoestisch onderzoek Wet geluidhinder; d.d. 12-6-2015;
- Rapport BBR GKK81; Rapportage bouwbesluit; d.d. 12-5-2015;
- Rapport Bijlage Ruimtelijke Onderbouwing; Bijlage behorend bij de Ruimtelijk onderbouwing; d.d. 25-2-2015;
- Rapport Bouwhistorische rapport van BBA; Bouwhistorisch rapport en waardestelling; d.d. 2-2-2017;
- Rapport Landschapsinrichting Hosper GKK81; Inrichting openbaar gebied t.p.v. koekoek, definitieve versie 10-09-2015; d.d. 10-9-2015;
- Rapport Ruimtelijke onderbouwing; Ruimtelijke Onderbouwing (V3); d.d. 29-4-2015;
- Tekening 2013059 blad 2 wijziging 1; Installaties beganeground noordvleugel; d.d. 17-3-2015;
- Tekening 2014076 blad 1 wijziging 1; Installaties kelder noordvleugel; d.d. 12-3-2015;
- Tekening 2014076 blad 3 wijziging 1; Installaties 1ste verdieping noordvleugel; d.d. 17-3-2015;
- Tekening 2014076 blad 4 wijziging 1; Installaties 2de verdieping noordvleugel; d.d. 17-3-2015;
- Tekening 2014076 blad 5; Installaties 3de verdieping / dak noordvleugel; d.d. 19-2-2015;
- Tekening 2014076 blad 8 wijziging 1; Installaties beganeground zuidvleugel; d.d. 19-3-2015;
- Tekening 2014076 blad 9 wijziging 1; Installaties tussenverdieping zuidvleugel; d.d. 19-3-2015;
- Tekening B5.000 wijziging H; Situatietekening nieuwe toestand; d.d. 23-11-2015;
- Document BA 2014-1206; Aanvullend renvooi; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.01; Plattegrond kelder Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.02; Plattegrond begane grond Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.03; Plattegrond eerste verdieping Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.04; Plattegrond tweede verdieping Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.05; Dak aanzicht Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.06; Plattegrond begane grond Zuidvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.07; Plattegrond tussen verdieping Zuidvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.01.08; Dak aanzicht Zuidvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015
- Tekening BA 01-11 wijziging D; Plattegrond Souterrain Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;

- Tekening BA 01-12 wijziging E; Plattegrond Begane grond Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA 01-13 wijziging D; Plattegrond 1e Verdieping Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA 01-13A wijziging F; Plattegrond Tussenverdieping Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA 01-14 wijziging D; Plattegrond 2de verdieping Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA 01-15 wijziging D; Plattegrond Serre en Dakoverzicht Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA 01-17 wijziging C; Plattegrond zuidvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA 01-18 wijziging C; Plattegrond 1ste verd. zuidvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA.01.30; Overzicht gebruiksoppervlakte en verblijfsgebied nieuw; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA 21-11; wijziging E; Gevelaanzichten Noord en Oost Noordvleugel nieuw; d.d. 16-12-2015;
- Tekening BA 21-12; wijziging C; Gevelaanzichten Zuid en West, Noordvleugel nieuw; d.d. 16-12-2015;
- Tekening BA 21-14 wijziging C; Gevelaanzichten Zuidvleugel nieuw; d.d. 16-12-2015;
- Tekening BA 21-15 wijziging C; Doorsneden; Gevelaanzichten binnentuin Zuidvleugel nieuw; d.d. 16-12-2015;
- Tekening BA 22-11; wijziging D; Doorsneden A-A en B-B, Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA 22-12; Wijziging D; Doorsneden C-C en D-D, Noordvleugel nieuw; d.d. 2-10-2015;
- Tekening BA.21.01; Gevelaanzichten noord en oost, Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.21.02; Gevelaanzichten west en zuid, Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.21.21; Gevelaanzichten Restauratie Noord en Oost; Noordvleugel (22-10-2015); d.d. 22-10-2015;
- Tekening BA.21.22; Gevelaanzichten Restauratie West en Zuid; Noordvleugel (22-10-2015); d.d. 22-10-2015;
- Tekening BA.21.23; Gevelaanzichten Restauratie Zuidvleugel (22-10-2015); d.d. 22-10-2015;
- Tekening BA.22.01; Doorsneden A-A en B-B, Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.22.02; Doorsneden C-C en D-D, Noordvleugel bestaand; d.d. 3-3-2015;
- Tekening BA.29.00; Principe details nieuw; d.d. 3-3-2015;