



Datum

Ons kenmerk 2020-07756

Bijlage(n)

1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 2 oktober 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de functie naar een hotel met 45 kamers, het realiseren van een terras op de kade aan de Leidsevaart en het realiseren van een steiger met terras in de Leidsevaart op het perceel Prins Hendrikstraat 1 in HAARLEM. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-07756.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1 en 2.10, 2.12, 2.15, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens 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, c en f van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 10 en 22.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oude Stad".



Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf XXXXXXXX tot en met XXXXXXXX ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 2 oktober 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het veranderen van de functie naar een hotel met 45 kamers, het realiseren van een terras op de kade aan de Leidsevaart en het realiseren van een steiger met terras in de Leidsevaart.

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, c, f van de Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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 paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (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 ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van [XXXXXXXXXX] tot [XXXXXXXXXX] ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de 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 (rijks)monument aan artikel 2.15, van de Wabo.

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

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-07756;
- 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 bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- 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 (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-07756;



- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd;

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

- a) 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
- b) 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
- c) 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) bij het Meldpunt Bodem van de Gemeente Haarlem meldpuntbodem@haarlem.nl

verder geldt dat:

- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, hierbij moet worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
 - Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - de vergunninghouder dit direct moet melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl
 - Uit de aanvraagstukken is op te maken dat het dak voorzien zal worden van een EPDM dakbedekking.
- Om te kunnen voldoen aan artikel 2.71 van het Bouwbesluit wordt geadviseerd, in dit geval, gebruik te maken van vliegvuurbestendig EPDM;
- Uit de wijzigingen is op te maken dat een groot aantal kamerdeuren en deuren van het voorportaal uitgevoerd worden in de brandwerende kwaliteit van 30 minuten wbdbo.
- Alle deuren (incl. kozijn) met een brandwerende functie moeten aantoonbaar de vereiste brandwerende eigenschappen hebben;

- De vluchtwegaanduiding in de ganggebieden en het restaurant naar de vluchtrappenhuizen is, zoals weergegeven op de tekeningen, mogelijk onvoldoende. De uitvoerder moet rekening houden dat mogelijk meer vluchtwegpictogrammen gemonteerd moeten worden om te zorgen dat vanuit diverse plaatsen de te nemen vluchtroute duidelijk is;
 - De deur van het voorportaal van kamers 02-04-06 met het restaurant en die van het voorportaal van kamers 14-16 met het restaurant moeten eveneens als 30 minuten wdbdo uitgevoerd worden. Dit staat niet op de gewijzigde tekening van de begane grond vermeld;
 - In de ganggebieden op de 2e verdieping is op de betreffende tekening niet voorzien in een brandslanghaspel. Om te kunnen voldoen aan artikel 6.28 van het Bouwbesluit moet in de ganggebieden 2.09 en 2.10 een brandslanghaspel geplaatst worden.
 - Het pand wordt voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een ontruimingsalarminstallatie.
- Om na te kunnen gaan of het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van artikel 6.20 van het Bouwbesluit en de normen NEN-2535 en NEN-2575 adviseer ik de aanvrager een (concept) programma van eisen (PvE) te dienen bij de gemeente ter beoordeling. Het is geen bezwaar dat een PvE na vergunningverlening ingediend wordt.

Activiteit monument

- 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;
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld;
- De werkzaamheden dienen te geschieden volgens de Monumenten Richtlijnen voor "Onderhoud en restauratie van monumenten en panden binnen het beschermd stadgezicht van Haarlem"

<https://www.haarlem.nl/monumentenvergunning/>



- Voordat met de werkzaamheden gestart mag worden, dient u een afspraak te maken met de medewerker van Team Toezicht & Handhaving, hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving om de werkzaamheden door te spreken;
- Tijdens de werkzaamheden moeten historisch waardevolle elementen afdoende beschermd worden tegen beschadigingen;
- Onderdelen die worden hergebruikt en tijdens de werkzaamheden tijdelijk worden verwijderd moeten goed beschermd tegen beschadigingen worden opgeslagen;
- Tijdens de werkzaamheden moeten monumentale onderdelen in het interieur worden beschermd. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan.
Monumentale onderdelen in het interieur zijn onder andere: houten vloeren, niet-dragende wanden, stucplafonds, deuren en omlijstingen, historisch beslag, lambriseringen, vaste inbouwkasten en trappen incl. de blokjes op de leuningen;
- De commissie gaat akkoord op voorwaarde dat niet eerder met de bouw mag worden gestart voordat een aangepast ontwerp zonder de luiken is voorgelegd aan de gemandateerd architect.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag bovendien niet worden begonnen voordat de omgevingsvergunning voor het herstel van de kademuur is verleend en deze omgevingsvergunning volledig is uitgevoerd;
- Middels een schriftelijke verklaring is afgezien van zowel het recht op parkeervergunning alsmede het recht op de bezoekersregeling, hoe ook genaamd, voor nu en in de toekomst voor. De aanvrager heeft aangegeven af te zien van parkeervergunningen voor de medewerkers en bezoekers van het hotelplan aan de Prins Hendrikstraat 1. Dat betekent dat men ook niet in aanmerking komt voor een abonnement in de parkeergarages.

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 van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Oude Stad” is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Gemengd - 4”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 10 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Daarnaast is ook de “specifieke bouwaanduiding orde-1” en de dubbelbestemming “waarde-beschermd stadsgezicht” aanwezig. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 22 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Er is een goothoogte toegestaan van maximaal 14 meter.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

“Artikel 10 Gemengd - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

10.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor;
- c. praktijkruimte;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca t/m categorie 2;
- e. tevens horeca 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 4';
- f. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

10.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed& breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor zonder loketfunctie;
- c. praktijkruimte.

-> e functie hotel is niet passend binnen de voorschriften.



Artikel 22 Waarde - beschermd stadsgezicht

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

22.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

-> De gevelindeling wijzigt aan de achtergevel, de glazen pui is smaller gemaakt en er verplaatst 1 deur in de achtergevel, daarnaast is er een liftopbouw en aansluitend daarop een opbouw met gang naar de reeds bestaande wenteltrapopbouw bedacht.

-> Daarnaast wijzigt ook gevelindeling van de zijgevel, er komen openslaande deuren inclusief een stenen trap, waar nu een raam in de zijgevel aanwezig is.

Op beide punten is er strijdigheid ontstaan met lid e.

kap / nokrichting / vorm

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

-> Ook hier ontstaat strijdigheid omdat er een liftaanbouw is bedacht op het dak."

"De locatie van het terras ten behoeve van het hotel op de kade aan de zijde van de Leidsevaart heeft de bestemming "Tuin-1" en de dubbelbestemming "waarde-beschermd stadsgezicht". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 15 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Artikel 15.1 lid a geeft aan dat de voor 'Tuin-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing.

-> Het terras is passend omdat deze behoort tot het hotel."

“De steiger in de Leidsevaart, waarop een terras ten behoeve van het hotel bedacht is, heeft de bestemming “Water” en de dubbelbestemming “waarde-beschermd stadsgezicht”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 19 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De steiger heeft een afmeting van 10x2 meter. De breedte van de Leisdevaart is 20 meter en de oppervlakte van de steiger is 20m².

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b) waterlopen en waterpartijen;
- c) verkeer te water;
- d) tevens brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e) waterstaatkundige voorzieningen, zoals, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- f) bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.

19.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a) de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b) de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- c) de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 5 m bedragen;
- d) de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e) de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f) de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 m, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m
- g) de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

-> de steiger is strijdig met lid d en f.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d tot en met f en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden.”



De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

Bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’

Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’ dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’ en de toets luidt als volgt:

“In artikel 3.2.1. van de voorschriften is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. De aanvraag is hiermee in strijd.

Volgens artikel 3.2.4 is het mogelijk om hiervan af te wijken volgens de afwijkmogelijkheden die vastliggen in de bovengenoemde beleidsregels.”

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 10 en 22.2 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Oude Stad” en in strijd met artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”. 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, sub a, onder 3 van de Wabo, op deze grond wel 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:

“Aanwezig zijn de initiatiefnemer, architecten, adviseur erfgoed en planbeoordelaar van de gemeente.

De architect concentreert zich op de openstaande opmerkingen van de vorige keer:

- *In het nieuwe ontwerp blijven alle 18 bestaande deuren gehandhaafd en worden er 8 (in plaats van 16) nieuwe deuren toegevoegd door middel van een gedeeld portaal. De nieuwe deuren krijgen dezelfde uitstraling als bestaande brandwerende paneeldeuren;*
- *De vogelkooi is komen te vervallen waardoor het oorspronkelijke atrium weer intact is;*
- *De opbouw voor de liftvoorziening aan de achterzijde is versoerd en volgt de hellingshoek van het bestaande trappenhuis waardoor deze minder goed zichtbaar is vanaf de openbare weg.*
- *De bogen boven de ramen zorgen ervoor dat de luiken niet helemaal open kunnen. Het precieze raakpunt van de luiken moet nog onderzocht worden. De architect geeft aan dat het de wens is om de luiken zover mogelijk naar buiten te kunnen openen zonder dat deze gaan conflicteren met de ornamenten (verlengd scharnier).*

Commissie

De commissie spreekt haar waardering uit voor de slimme oplossing die is gevonden voor de deuren en de dakopbouw. Een grote verbetering is het witte boeideel dat is komen te vervallen. Zij vraagt nog aandacht voor de uitvoering van het zink en de aanhechting van het metselwerk. Wellicht is het mogelijk om een kleine verkenning toe te passen.

De commissie heeft haar bedenkingen bij de nagestuurde detaillering van de luiken. Zij is geen voorstander van gekunstelde oplossingen als verlengde scharnieren, waarbij de luiken niet tegelijkertijd open en dicht kunnen en het voor de hand ligt dat de luiken dag en nacht open blijven staan. Daarmee blijft er voldoende ruimte vrij voor de voetgangers op het trottoir maar worden de decoratieve raamomlijstingen grotendeels uit het zicht onttrokken. Dit overwegende adviseert de commissie de luiken te doen laten vervallen.

De commissie gaat akkoord op voorwaarde dat niet eerder met de bouw mag worden gestart voordat een aangepast ontwerp zonder de luiken is voorgelegd aan de gemandateerd architect.”



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. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag is getoetst op het niveau van bestaande bouw, verbouw en nieuwbouw.

Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Evengoed adviseer ik u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven indien kan worden voldaan aan de voorwaarde die ik hierna heb beschreven.

Onderstaand vindt u de belangrijkste opmerkingen en voorwaarden:

Uit de aanvraagstukken is op te maken dat het dak voorzien zal worden van een EPDM dakbedekking. Om te kunnen voldoen aan artikel 2.71 van het Bouwbesluit adviseer ik de uitvoerder, in dit geval, gebruik te maken van vliegvuurbestendig EPDM.

Uit de details is op te maken dat de kamerdeuren uitgevoerd worden in de brandwerende kwaliteit van 30 minuten wbdbo.

Gelet op het type deur (paneeldeur) moet de uitvoerder (achteraf) kunnen aantonen dat de combinatie paneeldeur en kozijn de vereiste brandwerende kwaliteit heeft.

De vluchtwegaanduiding in de ganggebieden en het restaurant naar de vluchtrappenhuizen is, zoals weergegeven op de tekeningen, mogelijk onvoldoende. De uitvoerder moet rekening houden dat mogelijk meer vluchtwegpictogrammen gemonteerd moeten worden om te zorgen dat vanuit diverse plaatsen de te nemen vluchtroute duidelijk is.

In de ganggebieden op de 2e verdieping is op de betreffende tekening niet voorzien in een brandslanghaspel. Om te kunnen voldoen aan artikel 6.28 van het Bouwbesluit moet in de ganggebieden 2.09 en 2.10 een brandslanghaspel geplaatst worden.

Het pand wordt voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een ontruimingsalarminstallatie.

Om na te kunnen gaan of het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van artikel 6.20 van het Bouwbesluit en de normen NEN-2535 en NEN-2575 adviseer ik de aanvrager een (concept) programma van eisen (PvE) te dienen bij de gemeente ter beoordeling. Ik heb er geen bezwaar tegen dat een PvE na vergunningverlening ingediend wordt.

Ik wil u vragen de aanvrager hierover te informeren. Aangepaste en/of aanvullende stukken kunt u ter beoordeling sturen naar Brandweer Kennemerland.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

De aanvrager heeft de plattegronden gewijzigd naar aanleiding van de adviezen, waardoor deze opnieuw aan de adviseur brandveiligheid is voorgelegd:

“De aanvraag betreft het verbouwen van een kantoor tot logiesgebouw (hotel). Deze is door mij getoetst op het niveau van bestaande bouw, verbouw en nieuwbouw.

Ik heb een 2-tal tekeningen ontvangen ter beoordeling: tekening PH1 I-00 van K+P architecten van 24-09-2021 en tekening PH1 I-01 van K+P architecten van 24-09-2021.

Op de begane grond worden 15 kamers per 2 of 3 kamers voorzien van een “voorportaal” en blijven 2 kamers rechtstreeks uitkomen op het restaurant.

Op de 1e verdieping worden 15 kamers per 2 of 3 kamers voorzien van een “voorportaal” en blijven 3 kamers rechtstreeks verbonden met de verkeersruimte.

Uit de gewijzigde tekeningen blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Evengoed adviseer ik u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven indien kan worden voldaan aan de voorwaarde die ik hierna heb beschreven.

Onderstaand vindt u de belangrijkste opmerkingen en voorwaarde:

- Uit de wijzigingen is op te maken dat een groot aantal kamerdeuren en deuren van het voorportaal uitgevoerd worden in de brandwerende kwaliteit van 30 minuten wbdbo. Alle deuren (incl. kozijn) met een brandwerende functie moeten aantoonbaar de vereiste brandwerende eigenschappen hebben.*
- De deur van het voorportaal van kamers 02-04-06 met het restaurant en die van het voorportaal van kamers 14-16 met het restaurant moeten eveneens als 30 minuten wbdbo uitgevoerd worden. Dit staat niet op de gewijzigde tekening van de begane grond vermeld.*
- De eerder gemaakte opmerkingen in mijn brief van 12 februari 2021 (nr. 20201574) blijven van kracht.”*

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.

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.

Overige voorschriften

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.



Parkeren

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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt: "12-02-2021.

De in het bestemmingsplan opgenomen 'Beleidsregels parkeernormen' 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in het centrum (parkeerzone B). In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt een kantoor omgebouwd tot hotel met 45 hotelkamers. Hierdoor neemt met name 's nachts de parkeerdruk toe met 22,5 parkeerplaatsen, rekeninghoudend met aanwezigheidspercentages

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein, kan er beroep gedaan worden doen op de vrijstellingsregeling (lid 5). Hierbij dient duidelijk te zijn dat er een (niet-openbare) parkeerplaats gehuurd of gekocht is en dat dit aangetoond kan worden met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar, of dat er afgezien wordt van het recht op een parkeervergunning door de vergunning-aanvrager (mits het bouwplan in een gebied ligt waar een parkeervergunning verplicht is). Deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is dan ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is tevens een extra mogelijkheid.

De aanvrager heeft aangegeven geen parkeervergunningen te willen voor de bezoekers, automatisch gebeurt dit al doordat bezoekers geen recht hebben op een parkeervergunning. Tegelijkertijd heeft de aanvrager aangegeven de parkeervergunningen van het huidige bedrijf te willen behouden voor het hotel, zodat personeel hiervan gebruik kan maken. Dit is echter niet toegestaan aangezien hierdoor ook de parkeerdruk 's nachts toeneemt. Een hotel heeft 's nachts namelijk ook personeel die in het hotel aanwezig is terwijl een kantoor dit niet heeft. Hierdoor bestaat niet de mogelijkheid om de parkeervraag met elkaar te verrekenen. Ook niet door parkeervergunningen door te schuiven.

In de aanvraag is tevens aangetoond dat de parkeerdruk 's nachts boven de 85% uitkomt. Hierdoor bestaat niet de mogelijkheid om de parkeerdruk 's nachts te verhogen. De parkeeroplossing voldoet dus niet. Geadviseerd wordt om af te zien van parkeervergunningen, hiervoor dient ook het stappenplan parkeren aantoonbaar doorlopen te zijn. Het college wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen.

De aanvrager heeft nieuwe gegevens aangeleverd naar aanleiding van bovenstaand advies en opnieuw voorgelegd aan de adviseur parkeervoorzieningen:

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:

“11-06-2021.

De in het bestemmingsplan opgenomen ‘Beleidsregels parkeernormen’ 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in het centrum (parkeerzone B). In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt een kantoor omgebouwd tot hotel met 45 hotelkamers. Hierdoor neemt met name ‘s nachts de parkeerdruk toe met 22,5 parkeerplaatsen, rekeninghoudend met aanwezigheidspercentages

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein, kan er beroep gedaan worden doen op de vrijstellingsregeling (lid 5). Hierbij dient duidelijk te zijn dat er een (niet-openbare) parkeerplaats gehuurd of gekocht is en dat dit aangetoond kan worden met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar, of dat er afgezien wordt van het recht op een parkeervergunning door de vergunning-aanvrager (mits het bouwplan in een gebied ligt waar een parkeervergunning verplicht is). Deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is dan ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is tevens een extra mogelijkheid.

De aanvrager heeft aangegeven geen parkeervergunningen te willen voor de bezoekers, automatisch gebeurt dit al doordat bezoekers geen recht hebben op een parkeervergunning. De aanvrager heeft ook aangegeven af te willen zien van parkeervergunningen voor de medewerkers. Dat is een parkeeroplossing waar medewerking aan kan worden gegeven, mits de verklaring met stappenplan is ingediend. Dit is aantoonbaar uitgevoerd. Het college is bevoegd om vrijstelling verlenen.”



De aanvrager heeft aanvullende gegevens aangeleverd naar aanleiding van bovenstaand advies en opnieuw voorgelegd aan de adviseur parkeervoorzieningen:

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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt: "28-07-2021.

De in het bestemmingsplan opgenomen 'Beleidsregels parkeernormen' 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in het centrum (parkeerzone B). In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt een kantoor omgebouwd tot hotel met 45 hotelkamers. Hierdoor neemt met name 's nachts de parkeerdruk toe met 22,5 parkeerplaatsen, rekeninghoudend met aanwezigheidspercentages

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein, kan er beroep gedaan worden doen op de vrijstellingsregeling (lid 5). Hierbij dient duidelijk te zijn dat er een (niet-openbare) parkeerplaats gehuurd of gekocht is en dat dit aangetoond kan worden met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar, of dat er afgezien wordt van het recht op een parkeervergunning door de vergunning-aanvrager (mits het bouwplan in een gebied ligt waar een parkeervergunning verplicht is). Deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is dan ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is tevens een extra mogelijkheid.

De aanvrager heeft aangegeven geen parkeervergunningen te willen voor de bezoekers, automatisch gebeurt dit al doordat bezoekers geen recht hebben op een parkeervergunning. De aanvrager heeft ook aangegeven af te willen zien van parkeervergunningen voor de medewerkers. Dat is een parkeeroplossing waar medewerking aan kan worden gegeven, mits de verklaring met stappenplan is ingediend. Dit is helaas niet het geval waardoor er (nog) geen vrijstelling kan worden verleend. Het college is mag dus geen vrijstelling verlenen."

De aanvrager heeft aanvullende gegevens aangeleverd naar aanleiding van bovenstaand advies en opnieuw voorgelegd aan de adviseur parkeervoorzieningen:

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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt: "17-09-2021.

De in het bestemmingsplan opgenomen 'Beleidsregels parkeernormen' 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in het centrum (parkeerzone B). In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt een kantoor omgebouwd tot hotel met 45 hotelkamers. Hierdoor neemt met name 's nachts de parkeerdruk toe met 22,5 parkeerplaatsen, rekeninghoudend met aanwezigheidspercentages

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein, kan er beroep gedaan worden doen op de vrijstellingsregeling (lid 5). Hierbij dient duidelijk te zijn dat er een (niet-openbare) parkeerplaats gehuurd of gekocht is en dat dit aangetoond kan worden met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar, of dat er afgezien wordt van het recht op een parkeervergunning door de vergunning-aanvrager (mits het bouwplan in een gebied ligt waar een parkeervergunning verplicht is). Deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is dan ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is tevens een extra mogelijkheid.

De aanvrager heeft aangegeven geen parkeervergunningen te willen voor de bezoekers, automatisch gebeurt dit al doordat bezoekers geen recht hebben op een parkeervergunning. De aanvrager heeft ook aangegeven af te willen zien van parkeervergunningen voor de medewerkers. Dat is een parkeeroplossing waar medewerking aan kan worden gegeven, mits de verklaring met stappenplan is ingediend. Dit is aantoonbaar uitgevoerd. Het college is bevoegd om vrijstelling verlenen."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden. Het college voegt daaraan toe dat men evenmin in aanmerking komt voor een abonnement in de parkeergarages.



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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Met betrekking tot de ingebruikname van het terras geldt dat op basis van bij gemeente Haarlem bekende bodemkwaliteitsgegevens wij het vermoeden hebben 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. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Oude Stad" die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 10 en 22.4 van 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 Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

"Bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014) omdat:

- 1. De logiesfunctie (Horeca-4) niet is toegestaan binnen de huidige bestemming Gemengd-4;*
- 2. De opbouw hoger is dan de bestaande goothoogte (goothoogte = 14 meter);*
- 3. Bij een orde-1 aanduiding de bestaande dakvorm gehandhaafd dient te blijven m.u.v. ondergeschikte delen zoals dakkapellen en dakdoorbrekingen;*
- 4. De gevels worden aangepast van het monument.*

Daarnaast is zijn de dubbelbestemmingen:

- 1. Waarde archeologie-5;*
- 2. Waarde beschermd stadsgezicht;*

Het pand heeft een orde-1 (rijksmonument) aanduiding.

Ook is het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 van toepassing. Hotels hebben een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per kamer. Verder is het niet duidelijk of er een restaurant komt die een parkeernorm heeft van 8,0 parkeerplaatsen per 100m².



OVERWEGINGEN

Planologie

Hotelbeleid

Haarlem zoekt 'balans in de groei' van nieuwe hotelontwikkelingen. Haarlem staat open voor nieuwe, duurzame hotels maar wil dat die voldoende waarde aan Haarlem toevoegen en gaat onder andere via het hotelbeleid beter grip houden op de groei van de omvang, kwaliteit en spreiding van hotelaccommodaties in de stad (zowel nieuw als uitbreiding). Op basis van verschillende uitgangspunten is een ontwikkelkader uitgewerkt, dat als toetsingskader dient voor nieuwe en/of uitbreiding van bestaande hotelinitiatieven.

Kijkend naar het hotelbeleid kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er is nog marktruimte voor een nieuw hotel/hoteluitbreiding.
- Er worden geen woningen onttrokken met dit plan.
- Zover bekend is dit een hoogwaardig hotelconcept en past het goed bij de kernwaarden van Haarlem. Een hoogwaardig hotel trekt naar verwachting de 'kwaliteitstoerist' aan die veel geld besteedt in Haarlem. Dit is iets waar we als Gemeente Haarlem op inzetten.

Op basis van de prognose is er nog voldoende marktruimte aanwezig voor het realiseren van hotelkamers. In het plan wordt uitgegaan van een toevoeging van 45 kamers.

Dit plan is inpasbaar binnen het bestaande Hotelbeleid van Haarlem.

Structuurplan

Het Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Relevante speerpunten van beleid voor de binnenstad zijn versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging van wonen en werken en toegankelijkheid. Het initiatief sluit aan op de wens van gemeente Haarlem om recreatie, toerisme en cultuur in de binnenstad door te laten groeien tot belangrijke ontwikkelingspijler van de stad.

Het pand aan de Prins Hendrikstraat 1 is in het verleden in gebruik geweest als callcenter (kantoorlocatie). De beoogde logiesfunctie zal de omgeving naar verwachting niet overmatig schaden bij een regulier gebruik. De initiatiefnemer heeft tevens aangegeven af te zien van het recht op een parkeervergunning. Gasten kunnen parkeren in de nabijgelegen Raaks parkeergarage.

Gelet op het bovenstaande is deze ontwikkeling positief.

Stedenbouw

Aan de noordzijde van het gebouw wordt er een lift geplaatst. Deze komt uit als opbouw op het platte dak. Er is hier al een opbouw aanwezig t.b.v. van een wenteltrap. De bestaande trap en lift zal worden verbonden met een gang. Vanuit hier is er een toegang naar het dakterras.

De ingreep op het dak is strijdig omdat kappen van orde-1 panden niet mogen worden veranderd tenzij het een herstel of verbetering betreft en omdat hier een maximale goothoogte geldt van 14 meter.

In dit geval wordt de opbouw in de voorgestelde vorm nog niet passend bevonden. Het principe om bouwvolume toe te staan op deze plek ten behoeve van een personeelslift is al een vooroverleg akkoord bevonden. De voorgestelde vorm is echter nog niet akkoord. In de huidige vorm zijn dit duidelijk drie volumes; de trap met schuine afdekking, een transparante gang en een dichte lift die hier bovenuit torent aangezet met een prominente daklijst. Door de hoogte en dichte positie op de achtergevel lijkt deze ook zichtbaar te worden vanaf de Rollandstraat.

Het advies is één bouwvolume te maken en de lift terug te brengen naar de hoogte van de trap. Dit kan betekenen dat er gekozen moet worden een andere type lift, maar dit zorgt wel voor een rustiger straatbeeld. Deze gevel is zichtbaar vanaf de Leidsevaart, een lange lijn waar ingrepen aan het bebouwingsbeeld zorgvuldig uitgevoerd dienen te worden. Het huidige voorstel oogt te rommelig en er wordt geadviseerd de opbouw terughoudend en ondergeschikt aan de kap te maken. Het doel is een enkel gebaar te maken van de opbouw. Dit kan betekenen dat er wellicht ook mogelijk aanpassingen nodig zijn aan het bestaande volume waar de wenteltrap zich in bevindt. De opbouw dient het zicht op de gevel vanuit de Rollandsstraat niet te verstoren. De indeling van de onderliggende gevel, de grote glaspui, wordt tevens ook aangepast. Erfgoed en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zullen toetsen hoe de nieuwe opbouw zich verhoudt tot de nieuwe onderliggende gevel. De aanpassingen aan de overige gevels, zoals het toevoegen van de deur aan de zijde van de Leidsevaart en het plaatsen van luiken ligt ter beoordeling bij de gemeentelijke architectuurhistorici. Dit advies is doorslaggevend.

Er wordt geadviseerd het plan aan te passen.”

Het bouwplan is aangepast en voldoet nu aan bovenstaand advies.

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 de omgevingsvergunning te weigeren.



Activiteit monument (rijksmonument)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag betreft het veranderen van een beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet.

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:

"4-6-2021

De aanvraag betreft het verbouwen van de voormalige meisjesschool ten behoeve van de nieuwe bestemming van hotel. De oorspronkelijke schoolarchitectuur is zowel in hoofdpzets van het pand, de gevels en de indeling op een goede herkenbare wijze behouden. Vele onderdelen hebben nog een hoog monumentale waarde, zoals de centrale vide met ionische zuilen en omloop, de binnenkozijnen en -deuren, de twee centrale trappen, de lambrisering en de kapconstructie.

Ten behoeve van het nieuwe hotel worden meerdere onderdelen gewijzigd, zowel intern- als extern. Extern worden er nieuwe luiken aangebracht aan de zijgevels, er komt een nieuwe deur met trap in een van de zijgevels, de opbouw aan de achterzijde wordt aangepast en er worden installaties op het dak geplaatst. Intern worden er meerdere kamers gerealiseerd door het opsplitsen van de klaslokalen, het atrium wordt heringericht waaronder door het aanbrengen van een grote vogelkooi. Ten behoeve van de nieuwe hotelkamers worden binnenwanden aangebracht, in elke kamer komt een vide en er komen meerdere deuren bij.

De basis van het bouwplan is prima, echter is het betreffende bouwplan een te grote aantasting van de hoog monumentale waarde en oorspronkelijke schoolontwerp.

Karakteristiek voor het schoolontwerp is het open atrium in het midden en de daarop uitkomende zes klaslokalen. De ruimten zijn groot en hoog. Door het opsplitsen van de klaslokalen wordt een gedeelte van die grootsheid weggenomen, al is dat een geringe aantasting het zal de ruimtelijke beleving inperken. Des te belangrijker wordt het om het open karakter van het atrium te behouden. Voor het behoud van de huidige beleving van het atrium en de overloop op de verdieping vormen de nieuwe hoeveelheid deuren en de vogelkooi een belemmering en aantasting van het schoolkarakter. Een vermeerdering van deuren is denkbaar in de ruimte, maar niet in de voorgestelde omvang.

Het invoegen van de hotelkamers hebben een grote impact op de bestaande structuur van het pand, naast de toevoeging van nieuwe deuren. De nieuwe kamers onder de kap worden zorgvuldig aangebracht zonder impact op de bestaande kapconstructie. De impact op de begane grond en eerste

verdieping is groter. De wanden gaan hier dwars door de lambrisering onder de ramen in de lokalen en de constructie moet bevestigd worden in de bestaande binnen- en buitenmuren. Het werkplan voor het behoud van de lambrisering en bouwhistorische materialen is akkoord. De wijze waarop de nieuwe draagconstructie wordt aangebracht geeft nog wat vraagtekens over de daadwerkelijke impact op de bestaande situatie. Het doel moet zijn, zo min mogelijk breekwerk in de bestaande wanden en gevels.

De voorgestelde wijzigingen aan de zijgevels zijn akkoord. Het terugbrengen van de luiken gebeurt op een zorgvuldige manier waardoor er monumentale waarde aan het pand wordt toegevoegd. Het maken van de nieuwe deur is eigenlijk een verstoring in de symmetrie van de gevel. Echter de wijze waarop de wijziging wordt uitgevoerd zorgt er voor dat de wijziging ondergeschikt blijft en daarmee acceptabel. Ook het hergebruiken van de monumentale trap, van een andere locatie, zorgt voor een positieve aanvulling op het pand.

De wijziging van de achterzijde op de tweede verdieping is akkoord. Er is inmiddels een aangepast ingediend voor die deel van het pand. In het aangepaste plan wordt de nieuwe laag voorzien van een schuine kap. Dit is akkoord, net als de voorgestelde aanpassingen van de achtergevel op de eerste verdieping. De wijze waarop de kap wordt beëindigd is echter niet akkoord. Het bovenste boeideel is niet passend. Er is al een goot aanwezig, de schuine kap zal op een andere en meer ondergeschikte manier beëindigd moeten worden.

In de werkbeschrijving is aangegeven welke aanpassingen er plaats vinden, ook de kleinere onderhoudszaken. Daarnaast is aangegeven dat tijdens de bouw waardevolle elementen worden beschermd tegen stoten ed. Toch zijn nog enkele zaken onduidelijk of niet voldoende beschermd. Hoe wordt omgegaan met het bestaande houtwerk (kozijnen, deuren, wandpanelen, lambrisering, trappen en kapconstructie), wordt dit overal op nieuw geschilderd of helemaal niet? Een hoog monumentaal element in het pand zijn de blokjes op de trapleuningen van de twee oorspronkelijke trappen, hoe wordt voorkomen dat de blokjes op de leuningen beschadigd of verwijderd worden? Aangegeven is dat het een en ander wordt beschermd tegen schade tijdens de bouw. De wijze waarop dit vermeld is in de werkbeschrijving worden niet alle bestaande en monumentale elementen beschermd. Dit zal tijdens de uitvoering wel moeten gebeuren.

Vanuit Erfgoed kan er niet ingestemd worden met het voorgelegd bouwplan.”



Naar aanleiding van eerdere adviezen is het bouwplan aangepast en opnieuw aan de architectuurhistoricus voorgelegd:

"17-9-2021

De aanvraag betreft het verbouwen van de voormalige meisjesschool ten behoeve van de nieuwe bestemming van hotel. De oorspronkelijke schoolarchitectuur is zowel in hoofdopzet van het pand, de gevels en de indeling op een goede herkenbare wijze behouden. Vele onderdelen hebben nog een hoog monumentale waarde, zoals de centrale vide met ionische zuilen en omloop, de binnenkozijnen en -deuren, de twee centrale trappen, de lambrisering en de kapconstructie.

In het gewijzigde bouwplan d.d. 26-8-2021 zijn de meeste onderdelen die in het vorige advies negatief getoetst waren aangepast naar een wijze die geen negatieve impact hebben op de hoog monumentale waarde van het pand.

Echter één onderdeel blijft een onwenselijke aanpassing en dat is het nog steeds grote aantal nieuwe openingen in de muur tussen het atrium en de klaslokalen. De lange gesloten wanden met daarin een enkele deur is karakteristiek en verwijst naar de daar achter liggende ruime klaslokalen. Daarnaast zijn deze wanden een zeer gesloten element tussen het open atrium en de achter gelegen ruimten. Het hebben van openingen zonder deuren doorbreekt dit gesloten karakter in negatieve zin. In het geval van een enkele nieuwe opening in deze scheiding zal deze ook gesloten moeten blijven doormiddel van het toevoegen van een deur.

In het gewijzigde bouwplan is niets veranderd aan de werkbeschrijving. Toch zal hier nog extra informatie over aangeleverd moeten worden.

In de werkbeschrijving is aangegeven welke aanpassingen er plaats vinden, ook de kleinere onderhoudszaken. Daarnaast is aangegeven dat tijdens de bouw waardevolle elementen worden beschermd tegen stoten ed. Toch zijn nog enkele zaken onduidelijk of niet voldoende beschermd. Hoe wordt omgegaan met het bestaande houtwerk (kozijnen, deuren, wandpanelen, lambrisering, trappen en kapconstructie), wordt dit overal op nieuw geschilderd of helemaal niet? Een hoog monumentaal element in het pand zijn de blokjes op de trapleuningen van de twee oorspronkelijke trappen, hoe wordt voorkomen dat de blokjes op de leuningen beschadigd of verwijderd worden? Aangegeven is dat het een en ander wordt beschermd tegen schade tijdens de bouw. De wijze waarop dit vermeld is in de werkbeschrijving worden niet alle bestaande en monumentale elementen beschermd. Dit zal tijdens de uitvoering wel moeten gebeuren.

Vanuit Erfgoed kan er niet ingestemd worden met het voorgelegd gewijzigde bouwplan."

Naar aanleiding van eerdere adviezen is het bouwplan aangepast en opnieuw aan de architectuurhistoricus voorgelegd:

“18-10-2021

Naar aanleiding van het tweede advies is het bouwplan aangepast op het onderdeel dat nog niet akkoord was. Uit dit aangepaste plan d.d. 24-9-2021 blijkt dat het aantal toe te voegen deuren in het atrium is teruggebracht. Daarnaast is het plaatsen van de luiken aan de zijgevel uit het plan gehaald.

De nieuwe indeling van de hotelkamers wordt op de voorgestelde wijze met respect voor het karakteristiek van het atrium uitgevoerd. De toevoeging van de enkele deuren doet geen afbreuk aan de geslotenheid van de wanden tussen het atrium en de voormalige lokalen.

Het niet aanbrengen van de luiken heeft geen impact op de monumentale waarde van het pand.

Gezien het bovenstaande is het aangepaste plan een zorgvuldige inpassing in de voormalige meisjesschool en worden de monumentale waarde en het karakter van het schoolgebouw op een zorgvuldige wijze behouden. Er kan daarmee vanuit Erfgoed ingestemd worden met het betreffende aangepaste plan.”

Rijksdienst

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen per brief van 7 mei 2021 onder nummer 1133230 een negatief advies afgegeven. Samengevat luidt het advies als volgt:

“Op 1 april 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de herbestemming van de voormalige meisjesschool tot hotel met 45 kamers. Daartoe worden enkele wijzigingen aan het interieur en exterieur voorzien.

Motivering

De voormalige meisjesschool, gebouwd in 1883 naar ontwerp van de stadsarchitect Jacques Leijh, is een rechthoekig pand met eclectisch neo-renaissance kenmerken. De forse natuurstenen middenrisaliet in de gevel aan de Prins Hendrikstraat markeert de noord-zuid oriëntatie van het gebouw. De ingangspartij wordt architectonisch benadrukt met Toscaanse half zuilen en een



fronton. De parterre wordt van de verdieping gescheiden door een geprofileerde, 1133230 natuurstenen waterlijst.

In de architectuur en bouwmassa werd de school afgestemd op de toen ook verrijzende woningbouw in de omgeving. Door de situering van de school op een hoekperceel, met een gevel aan de Leidsevaart, kreeg het gebouw een prominente positie in de nieuwe wijk met een daarbij passende architectuur en uitstraling. Het complex maakt dus in hoge mate deel uit van de stedenbouwkundige opzet van de wijk en vormt met de omliggende bebouwing een gaaf historisch ensemble.

Het schoolgebouw is te kenschetsen als een gangschool met atrium en diende vanaf 1883 tot 1988 als meisjesschool. Het pand kreeg in 1898, vijftien jaar na de oplevering, al een uitbreiding aan de noordgevel met 4 nieuwe leslokalen. Hierbij is de architectuur en gevelritmiek doorgezet. In 1989 werd het pand grondig gerestaureerd en op onderdelen in oude luister hersteld bij de herbestemming tot kantoor. De laatste ingrijpende wijzigingen aan het pand vonden plaats in 2003-2005, waarbij onder andere de achterste binnenplaats is overdekt. De school markeert als type een belangrijke fase in de ontwikkeling van onderwijsgebouwen. De oorspronkelijke karakteristiek, die de uitwerking is van de denkbeelden van die tijd, is vrij goed herkenbaar gebleven. Hierin is hoge cultuurhistorische waarde gelegen. Met name het atrium met de daaromheen gelegen galerijen/gangen en de beide trappenhuisen bezitten nog hun oorspronkelijke allure. Ook het exterieur van de school is nog in grote mate gaaf bewaard gebleven. Het grote aantal leerlingen dat van 1881 tot 1988 dit gebouw heeft bevolkt maakt ook dat in het gebouw een hoge herinneringswaarde ligt besloten. Het pand is de afgelopen decennia als kantoor gebruikt en staat sinds 2018 leeg.

In voorliggend plan worden op de begane grond en de verdiepingen lichte scheidingswanden geplaatst om de voormalige leslokalen onder te verdelen in hotelkamers. Ook komen er meerdere deuren bij om de hotelkamers vanuit de gang te ontsluiten. Op de begane grond wordt de huidige scheidingswand tussen het atrium en de achterliggende ruimte verwijderd. Hiermee wordt de indeling aan de noordzijde van de begane grond hersteld. Op de begane grond wordt tevens een opening gerealiseerd naar de buitenruimte aan de Leidsevaart door het doorzagen van de borstwering en het vervangen van een raam door een deur. De kamers op de tweede verdieping worden ontsloten door een gang aan de buitenzijde van de kap, waardoor nieuwe doorbraken in de kap niet nodig zijn.

Het plan kan in hooflijnen op instemming rekenen vanuit cultuurhistorie. De hotelfunctie lijkt goed aan te sluiten bij de architectuur en centrale ligging van het gebouw. Dit komt ook terug in de plannen, waarin geen grootscheepse wijzigingen zijn voorzien in de ruimtelijke opzet van het gebouw. Wel zullen de herkenbare grote ruimtes van de schoollokalen verloren gaan. Een grote fysieke ingreep betreft het aanbrengen van nieuwe deuren op de begane grond en eerste verdieping om de hotelkamers te ontsluiten. Zoals tijdens het overleg in januari 2020 is aangegeven, is het mogelijk om nieuwe deuren toe te voegen, mits dit in verhouding is met de bestaande situatie.

Het aantal nieuwe deuren, 18 stuks, overtreft in aantal ruimschoots de 12 oorspronkelijke deuren. Hierdoor is er geen sprake meer van een goede verhouding. Met de vele doorbraken in de monumentale wanden rondom het atrium, straks restaurant, wordt de karakteristieke indeling van het schoolgebouw op onwenselijke wijze verstoord. Ik adviseer daarom negatief op dit onderdeel. Voorts adviseer ik om in een gewijzigde aanvraag de hotelkamers middels achterliggende gangen, waarin met de ruimtes 0.11 en 1.07 reeds wordt voorzien, te ontsluiten via de bestaande deuren. Voor de kamers 08 en 16 is een nieuwe deur wel akkoord. Ten aanzien van de nieuwe gang (0.10 buffet) op de begane grond tussen het atrium en het terras adviseer ik om de bestaande binnendeur te handhaven, om daarmee de oude structuur van de ruimte zo min mogelijk aan te tasten. In de praktijk kan deze binnendeur open gezet worden, zodat de ruimte alsnog als gang functioneert. Tevens adviseer ik om ieder geval de bestaande muur als muurdam op deze plek herkenbaar te houden.

In de nieuwe situatie moet de lambrisering worden onderbroken ter hoogte van de kamerscheidende wanden en worden nieuwe vaste panelen bijgemaakt ter vervanging van de bestaande panelen. Bij demontage in 2006 bleek dat de bestaande lambrisering grotendeels niet origineel meer is. Dit biedt ruimte voor de voorgestelde oplossing. Op de plekken waar de lambrisering nog wel oorspronkelijk is, worden de kamerscheidende wanden middels een contramal ingepast. Hiertegen bestaan geen bezwaren vanuit cultuurhistorie.

Op de zolderverdieping wordt ten behoeve van de nieuwe hotelfunctie een gangpad gerealiseerd in de kap. Daardoor is de zolderruimte en de dakconstructie niet meer als geheel te ervaren. Vanuit de gang zijn van de dakconstructie alleen nog aan een zijde de voeten van de dakspanten zichtbaar, de rest van de dakconstructie bevindt zich in toekomstige hotelkamers. Er vinden geen aanpassingen bij de gevel en de ramen plaats. Hoewel dit een ingrijpende wijziging betreft, bestaan er geen bezwaren tegen dit voornemen omdat de zolderruimte oorspronkelijk niet als verblijfsruimte werd gebruikt en voor gebruikers slechts beperkt toegankelijk was. Ook is het een positief gegeven dat er door de geplande gang geen nieuwe doorbraken nodig zijn in de kap.

De herbestemming wordt ook aangegrepen om het pand te verduurzamen. Zo worden alle hotelkamers voor verwarming en koeling voorzien van een VRF unit. Ook worden de oorspronkelijke Franse luiken aan de buitengevel terug gebracht. Voor verwarming en koeling wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. Voor het warme tapwater blijven voorsnog de bestaande gasgestookte HR ketels in gebruik. De bestaande binnenvoorzetramen blijven behouden.

Ten aanzien van de luchtbehandelingskasten op het dak adviseer ik deze zo veel mogelijk uit het zicht te plaatsen. Zichtbare installaties op het dak betekenen een visuele verstoring van het monument. De koelunits voor de luchtbehandelingsinstallatie die reeds op het dak aanwezig zijn, zijn 1700 mm hoog en worden vervangen door meerdere nieuwe kasten, waarvan enkele 1858 mm hoog zijn. Het moment waarop de installaties vervangen worden, moet worden aangegrepen om ook de visuele



kwaliteit te verbeteren. Ik adviseer daarom de kasten zo mogelijk verder naar achter en uit het zicht de plaatsten. De overige voorgestelde ingrepen ten behoeve van de verduurzaming hebben geen onacceptabele gevolgen voor het monument en zijn akkoord.

Een opvallend voorstel is om van één van de vensters op de begane grond in de oostgevel aan de Leidsevaart een deur te maken en tevens een monumentale trap, afkomstig van en ander monument, te plaatsen als toegang tot het nieuwe terras. Hiermee krijgt het pand voor het eerst een opening aan de oostzijde. De strook grond aan de Leidsevaart wordt momenteel gebruikt om fietsen, scooters en containers op te slaan en geeft een rommelige indruk. Door de ruimte aan de Leidsevaart in te richten als terras, qua gebruik een verlengde van het restaurant in het atrium, kan de uitstraling van het pand en de directe omgeving aan kwaliteit winnen. Tegen het doorzagen van de borstwering en het plaatsen van een deur alsook het plaatsen van de zandstenen trap, bestaan geen bezwaren vanuit cultuurhistorie.

In het atrium wordt een vogelkooi voorgesteld als nieuw element. De vogelkooi heeft een diameter van ca. 4.5 meter en is ruim 6.5 meter hoog. Daarmee is het een fors en nieuw object dat in het atrium wordt geplaatst. Zoals de impressie al aangeeft, blokkeert de vogelkooi het zicht in het atrium. Het atrium functioneert als de centrale ruimte binnen het voormalige schoolgebouw en vertegenwoordigt niet alleen hoge monumentale waarden als kenmerk van de 19e eeuwse schoolarchitectuur, maar kent ook een belangrijke gebruikersfunctie. Hier worden de verdiepingen visueel met elkaar verbonden middels een gedeelde open ruimte. Het atrium vormt het hart van het gebouw en ontleent zijn waarde mede aan de openheid en alom aanwezige architectonische orde. De vogelkooi is een wezensvreemd en niet noodzakelijk object, dat deze zorgvuldig ontworpen en functionele ruimte vult en het zicht blokkeert. De toevoeging van de vogelkooi doet dan ook afbreuk aan het ontwerp en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke gebruik als schoolgebouw. Op dit onderdeel adviseer ik daarom negatief.

Conclusie

Ik ben op dit moment genooddaakt om negatief te adviseren op voorliggend plan. De vele doorbraken ten behoeve van de deuren voor de hotelkamers en in mindere mate ook de geplande vogelkooi in het atrium betekenen een te grote aantasting van het monument. Indien het aantal nieuwe deuren drastisch kan worden teruggebracht, bijvoorbeeld middels achterliggende ontsluitingsgangen en de ruimtelijke kwaliteit van het atrium beter behouden blijft, kan een positief advies worden gegeven over de beoogde wijzigingen en herbestemming tot hotel.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Naar aanleiding van bovenstaand advies is het bouwplan gewijzigd en opnieuw voor advies aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voorgelegd.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen per brief van 7 mei 2021 onder nummer 1133230 een negatief advies afgegeven. Samengevat luidt het advies als volgt:

“Op 12 oktober 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de herbestemming van de voormalige meisjesschool tot hotel met vijfenveertig kamers. Daartoe worden enkele wijzigingen aan het interieur en exterieur voorzien.

Motivering

Het plan is in het afgelopen jaar tweemaal eerder ter advisering voorgelegd. Daarbij zijn de adviezen grotendeels verwerkt in de plannen. In voorgaande advies (15 september 2021) is negatief geadviseerd vanwege het realiseren van openingen zonder deuren in de bestaande wanden ten behoeve van de ontsluiting van de geplande hotelkamers. Dit onderdeel is opnieuw verbeterd in de gewijzigde en thans voorliggende tekeningen. Voorliggend advies gaat daarom alleen in op dit onderdeel, daar andere wijzigingen reeds akkoord bevonden zijn.

Onze referentie

Voor het volledige advies met betrekking tot de herbestemming verwijs ik daarom naar de adviezen van 7 mei 2021 en 15 september 2021.

In voorliggend plan wordt op de begane grond 1 deur toegevoegd en op de verdieping 2 deuren. Daarmee is voldaan aan het uitgangspunt dat het aantal nieuwe deuren beperkt blijft en dat de bestaande deuren optimaal benut worden. Ook liggen de deuren in voorliggend plan vergenoege uit elkaar om de geslotenheid van de wand te behouden. Daarmee is ook op dit onderdeel het reeds gegeven advies opgevolgd en wordt er voldaan aan de uitgangspunten voor het aanpassen van rijksmonumenten. Daarmee bestaan er momenteel geen bezwaren meer vanuit cultuurhistorie voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de herbestemming van de voormalige meisjesschool. Ik adviseer daarom positief.”

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning 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. Zie hiervoor het advies van de Adviescommissie zoals dat eerder in deze omgevingsvergunning op is genomen.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in, op of aan een beschermd rijksmonument zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit monument geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 2 oktober 2020;