

ZIENSWIJZENNOTA REALISEREN EXTRA BOUWLAAG BRINKMANNPASSAGE

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbeschiikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 6 januari 2022 tot en met woensdag 16 februari 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbeschiikking indienen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn heeft Bond Heemschut per mailadres van een lid van de Bond op 16 februari 2022 een zienswijze ingediend.

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

- De extra bouwlaag komt in de zichtlijnen van de Grote Houtstraat, de Lepelstraat en de Riviervischmarkt. Daarmee wordt het historische stads- en gevelbeeld verstoord door een nieuwe daklijn. Deze daklijn komt te liggen achter de historische gevelwand van de Grote Markt, het historische middelpunt van de binnenstad;
- Het bouwplan voorziet in vijf extra woningen in het dure segment, waar de wooncrisis niet over gaat. De noodzaak van het bouwplan is daarom onduidelijk.
- Het bouwplan voegt niets toe aan het historische daklandschap. Het huidige, platte, daklandschap, dat volgens de gemeente niet passend is in het historisch landschap, is beter dan het zichtbare nieuwe daklandschap met moderne materialen en moderne vormgeving.
- De mogelijkheden voor het realiseren van zonnepanelen op het gebouw worden beperkt.
- Er is sprake van een forse overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. Dit is volgens de wet alleen mogelijk als er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiervan is onvoldoende sprake.
- Door de sloop van de historische paden in de jaren zeventig en de bouw van het huidige gebouw is sprake van een ernstige misvorming en verloedering van het gebied. De gemeente kan dit met de huidige renovatie rechtzetten. Het nu voorliggende bouwplan gaat echter de confrontatie aan met het historisch stads- en gevelbeeld.
- Het is merkwaardig dat de afdeling Erfgoed niet om advies is gevraagd over de aanvraag. Dit is wel wenselijk.

Reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft bij brief van 16 maart 2022 van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De brief is afkomstig van de gemachtigde van de aanvrager.

De reactie van de aanvrager berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- De Gebiedsvisie Brinkmann uit 2009 stelt aandacht voor het historisch landschap als randvoorwaarde. Het bouwplan voldoet hieraan.
- De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft een positief advies uitgebracht. In het advies is ingegaan op het daklandschap.

- Er is een uitgebreide studie gedaan naar alle zichtlijnen vanuit de diverse punten en vanaf diverse hoogtes. De indiener van de zienswijze gaat niet op deze studie in en heeft dit niet bij de zienswijze betrokken. De indruk bestaat dat de indiener van de zienswijze tegen elke optopping is. Deze benadering doet afbreuk aan een zorgvuldige (ruimtelijke) aanpak en een afweging.
- De gemeente heeft blijkens de oorspronkelijke visie ruimte gezien voor een optopping met meerdere bouwlagen. Het nu voorliggende plan is minder ingrijpend dan deze oorspronkelijke visie en kan steunen op een positief advies van de ARK.
- Door de extra bouwlaag worden de installaties op het dak beter geïntegreerd en gaan deze op in het geheel.
- Het bouwplan leidt tot de terugkeer van enkele kenmerken van de oude binnenstad van voor de bouw van de Brinkmannpassage.
- De aanvrager zal in gesprek gaan met de indiener van de zienswijze om het plan verder toe te lichten.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Algemene overwegingen

Voordat wij ingaan op de zienswijzen, merken wij in algemene zin het volgende op.

Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Haarlem is op 5 december 1990 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit heeft betrekking op meerdere gebieden in Haarlem, zodat, zoals ook in het aanwijzingsbesluit is vermeld, niet het gehele besluit op elk gebied van toepassing is. In het onderstaande zijn de meest relevante passages voor het nu voorliggende bouwplan overgenomen.

Het Sant, de huidige Grote Markt, vormt het centrale plein waarop de stad is georiënteerd. Het stadhuis en de Sint Bavo, de oudste en belangrijkste kerk, zijn daar gelegen. Tien straten komen er op uit. Zowel ten noorden als ten zuiden van het plein heeft de oude noord-zuidroute een extra aftakking daarheen in de vorm van de Smedestraat en de Grote Houtstraat, wat de centrale ligging van het belang van het Sant illustreert . (...)

Bij de vele veranderingen in gebruik en vormgeving van open ruimte en bebouwing sinds het midden van de zeventiende eeuw is de ruimtelijke structuur in het binnenstadsgebied van voor 1760 zeer stabiel gebleven. (...) De stad is te onderscheiden in een stadsgedeelte rond het oudste stedelijke gebied op de westelijke Spaarneoever, waarvan de structuur in hoofdzaak bepaald wordt door de noord-zuid lopende wegen over de strandwal, een eveneens voornamelijk op de westelijke Spaarneoever gelegen in oorsprong zeventiende-eeuwse stadsuitbreiding en een van de oude stad afwijkende opbouw en een vrij klein stadsgedeelte aan de oostzijde van het Spaarne, waarvan de structuur in sterke mate samenhangt met het beloop van de rivier. Het Spaarne zelf is een belangrijk element in de stedelijke structuur. (...) Het stedelijk gebied is dichtbebouwd. Door de aaneengesloten wijze van bouwen vormen grachten, straten en pleinen, duidelijke begrensde ruimten. Het beeld van de openbare ruimte is door de veranderde gebruikseisen gedurende de laatste eeuw duidelijk beïnvloed. Het bebouwingsbeeld in de binnenstad is zeer afwisselend, maar heeft zich grotendeels ontwikkeld binnen de oorspronkelijke bebouwingsschaal. (...)

Het beschermde stadsgezicht Haarlem omvat nagenoeg de gehele oude stad binnen de zeventiende-eeuwse begrenzing. Tevens zijn de Haarlemmerhout, het gebied tussen stad en Hout en het Frans

Halsplein met de singelbebouwing langs de Schotersingel in het besluit tot aanwijzing begrepen. De ruimtelijke samenhang binnen dit gebied is nog zeer hecht. (...). Binnen een zo gevarieerd gebied als in dit aanwijzingsbesluit aan de orde is, zijn de belangen waarop de beschermende maatregel is gericht zeker niet voor het hele gebied gelijk. (...)

Centraal element in de oude stad westelijk van het Spaarne is de stedelijke ruimte, die gevormd wordt door Grote Markt, Riviervismarkt, Klokhuisplein en Oude Groenmarkt. Een aantal belangrijke functies op het terrein van bestuur, handel en kerk vonden en vinden deels nog hun plaats op of aan deze ruimte (Stadhuis, hoofdwacht, vleeshal, vishal, St. Bavo). Het karakter van de Grote Markt als het belangrijkste stadsplein wordt versterkt door de inrichting ervan als voetgangersgebied. De noord-zuid structuur van het stratenet is vooral ten zuiden van de Grote Markt zeer manifest. Ten noorden van de Grote Markt is de onderlinge afstand van de noord-zuidroutes groter. De ertussen en ernaast gelegen gebieden zijn vrij complex verkaveld, zonder duidelijke rol voor de straten en stegen erin als verbinding binnen het stedelijk stratenet. (...) Markante punten in de centrale noord-zuidroute zijn de plekken waar de Smedestraat en de Grote Houtstraat zich afsplitsen. De betekenis van de Grote Markt wordt benadrukt door de over de noord-zuidroute heengeschoven positie van het stadhuis, waardoor ook de route naar het plein afbuigt.

Overwegingen ten aanzien van het beschermd stadsgezicht

In het bovenstaande zijn de meest relevante aspecten uit het aanwijzingsbesluit ten aanzien van de Grote Markt vermeld. In het aanwijzingsbesluit wordt niet ingegaan op het destijds al bestaande Brinkmanncomplex. Het belang van de Grote Markt is blijkens het aanwijzingsbesluit met name gelegen in het feit dat het hier gaat om het belangrijkste stadsplein, de inrichting van de openbare ruimte van het terrein en de relatie tussen het plein en de straten eromheen. En in zijn algemeenheid de structuur van de straten (waaronder de noord-zuidroutes) van en naar de Grote Markt. Het bouwplan doet aan deze waarden geen afbreuk.

Dat neemt niet weg dat vanzelfsprekend ook de schaal van de bebouwing en het daklandschap in het beschermd stadsgezicht van belang zijn. Hetgeen hierover is opgemerkt in het aanwijzingsbesluit, kan echter niet één op één worden vertaald voor de Brinkmannpassage, omdat deze afwijkt van de bebouwingstypologie waarnaar in het aanwijzingsbesluit wordt verwezen. Zoals vermeld, wordt in het geheel niet ingegaan op dit gebouw. Bij aanpassingen aan dit gebouw, dient daarom op basis van maatwerk te worden nagegaan of er sprake is van een bouwplan dat past binnen de waarden van het beschermd stadsgezicht.

In zijn algemeenheid geldt het volgende. Het beschermd stadsgezicht van Haarlem heeft zich in de loop van de eeuwen gevormd. De ontwikkeling van het stadsgezicht is niet stil komen te staan in 1990, ook daarna hebben zich ontwikkelingen voorgedaan. Dit kan ook niet anders in een dergelijk dynamisch stedelijk gebied. En dit is op zichzelf ook weer passend. Het bijzondere van het stadsgezicht is immers dat de ontwikkeling van het gebied “leesbaar” is in de aanwezige bebouwing. Om die reden vinden wij het van belang dat nieuwe toevoegingen aan het stadsgezicht ook duidelijk zichtbaar zijn als nieuwe toevoegingen. Uitgangspunt in Haarlem is dan ook niet historiserend bouwen, maar bouwen met inachtnaam van het tijdsbeeld en passend binnen de huidige inzichten. Dat wat nu als “modern” wordt gezien, zal over een eeuw als historisch en relevant voor het huidige tijdsbeeld worden beschouwd.

Aspecten die wij bij de beoordeling betrekken, is het feit dat er in het stadsgezicht van Haarlem van oudsher sprake is van een gevarieerde bebouwing. Dit is zowel herkenbaar in de gevels als in het daklandschap. Bij nieuwe toevoegingen zijn dit aspecten die relevant zijn voor de beoordeling. In het onderstaande zullen wij hier bij de reactie op de concrete zienswijzen nog nader op ingaan.

Wettelijk kader

Voordat wij ingaan op de zienswijzen, merken wij in zijn algemeenheid nog het volgende op. In de huidige systematiek van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan niet worden gesteld dat op kleinere afwijkingen van het bestemmingsplan de reguliere (kortere) procedure van toepassing is en op grotere afwijkingen de uitgebreide (langere) procedure.

Omvangrijke plannen kunnen vallen onder de kruimelregeling, terwijl kleine plannen onder de uitgebreide regeling kunnen vallen. Voor de daadwerkelijke beoordeling van de aanvraag maakt dit echter weinig uit. In alle gevallen dient te worden voldaan aan het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” en zal worden beoordeeld of het bouwplan op inhoudelijke gronden voor vergunningverlening in aanmerking komt.

Zienswijze over de verstoring van de Grote Markt door de ligging van het bouwplan binnen de zichtlijnen

In zijn algemeenheid zijn wij in het bovenstaande al ingegaan op het belang van de Grote Markt. Zoals daaruit blijkt, doet het bouwplan naar ons oordeel geen afbreuk aan de waarden van de Grote Markt. Aanvullend merken wij daarover het volgende op over de zichtbaarheid van de extra bouwlaag vanuit de omringende straten.

Tijdens de planbehandelingen van de ARK vergadering zijn er renders getoond (vanuit het Hofje van Oorschot, Koningstraat, Grote Houtstraat, Lepelstraat en Riviervismarkt) en hebben de leden van de ARK een goed beeld gekregen van de zichtbaarheid van het bouwplan op het straatbeeld. De locatie van de renders is tot stand gekomen op nadrukkelijk verzoek van de afdeling Omgevingsbeleid en de ARK om een goede inschatting te kunnen maken van het effect van de opbouw op de omliggende stedelijke ruimte. In de eerste planbehandeling op 15-03-2021 werd er een opbouw gepresenteerd van hoogten variërend van 5,6 m, 5,1 m, 4,2 m tot 3,2 meter. De vormtaal van de opbouw is toen goed ontvangen, maar de voorgestelde kleur en materialisering zou meer differentiatie en nuance moeten krijgen. De ARK was ook van mening dat de voorgestelde hoogte te fors was en dat er ontwerpslag gemaakt moest worden. De commissie vroeg ook aandacht voor het plaatsen van installaties op het dak.

Het plan is naar aanleiding van deze punten aangepast: de opbouw werd verlaagd, er werd meer variatie aangebracht en de installaties waren weggewerkt in het nieuwe daklandschap. Er is gehoor gegeven aan de opmerkingen van de ARK en dat heeft geleid tot een opbouw welke passend is bevonden in het Haarlemse daklandschap. De renders gemaakt op ooghoogte vanuit de straat hebben goed geholpen bij het beoordelen van het bouwplan. Met het plan is er een fijnmazigheid in de optopping van de opbouw aangebracht welke zich goed voegt in het bestaande Haarlemse daklandschap. Met het bouwplan heeft de Brinkman ontwikkeling, dus de woonblokken binnen het stedelijk blok, een duidelijke beëindiging gekregen. Het optoppen vormt een goede beëindiging van de ontwikkeling van het Brinkmanncomplex en draagt daarbij ook weer bij aan de herkenbaarheid van de ontwikkelingen binnen het gebied.

Zienswijze over de noodzaak van het bouwplan

De indiener van de zienswijze merkt terecht op, dat het bouwplan niet voorziet in woningbouw in het sociale of het middeldure segment. Het is echter niet zo, dat er geen behoefte is aan woningen in het dure segment. Het is ook niet zo dat de gemeente het bouwen van woningen in het dure segment tegen gaat of tegen wil gaan. Dit is ook niet opgenomen in het gemeentelijk beleid. Daar waar een

kleinschalige ontwikkeling is, waarbij de dure woningbouw niet ten koste gaat van mogelijkheden voor sociale of middeldure woningbouw, zien wij geen aanleiding om de vergunning te weigeren alleen vanwege het feit dat het bouwplan voorziet in dure woningbouw. Zoals vermeld is ook hieraan behoefte en draagt ook dit bij aan de bruikbaarheid en de leefbaarheid van de stad.

Zienswijze over het daklandschap

Hierop zijn wij in het bovenstaande al ingegaan. Het is naar ons oordeel wenselijk dat een nieuwe toevoeging aan het gebouw ook herkenbaar is als nieuwe toevoeging. Wij vinden dit ook passend binnen de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht. Het feit dat er meer variatie komt in het daklandschap van de Brinkmannpassage, vinden wij ook passend binnen het beschermd stadsgezicht, dat juist door variatie gekenmerkt wordt.

Zienswijze over zonnepanelen

Het dak van de Brinkmannpassage is en blijft bruikbaar voor zonnepanelen. Ook op de toegevoegde daken kunnen zonnepanelen worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend binnen de mogelijkheden van het vastgestelde beleid 'Zonne-energie in het beschermd stadsgezicht en op monumenten' uit februari 2022.

Zienswijze over de overschrijding van de bouwhoogte

Zoals in zijn algemeenheid al is opgemerkt, wordt bij elke overschrijding van het bestemmingsplan getoetst of het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In deze situatie moet op de eerste plaats worden opgemerkt dat er geen omwonenden zijn die rechtstreeks door de overschrijding van het bestemmingsplan in hun belangen worden geraakt. De indiener van de zienswijze is het om andere redenen niet eens met de overschrijding van de bouwhoogte. Hierover merken wij aanvullend op het bovenstaande het volgende op.

Het overschrijden van de bouwhoogte is acceptabel als deze zich voegt in de ruimtelijke opbouw van de gebouwde omgeving. Hoogteaccenten zijn mogelijk, waarbij deze natuurlijk zorgvuldig moeten worden ingepast in de omgeving. Bij de beoordeling van het plan is gekeken hoe het voorgestelde bebouwingsbeeld zich verhoudt tot de bestaande situatie. Er is gestuurd op het zo beperkt mogelijk zichtbaar maken vanaf de openbare weg en het creëren van een interessant daklandschap dat meer recht doet aan de bijzondere plek in de stad.

Wij hebben het plan naar aanleiding van de zienswijze opnieuw beoordeeld. Wij blijven van mening dat het bouwplan aanvaardbaar is. Hierbij heeft de studie naar het effect van de optopping op het straatbeeld bijgedragen aan het beoordelen van het plan. Bij deze studie is goed te zien hoe glimpen van de optopping te zien zijn vanaf ooghoogte vanaf een paar plekken in de omliggende openbare ruimte, zoals ook het geval was bij de installaties van het bestaande Brinkmann complex. De optopping heeft, in tegenstelling tot de installaties van de jaren 70 Brinkmann complex, ontwerp kwaliteit en voegt zich op een relatief terughoudende wijze in het Haarlemse daklandschap. Er ontstaat daarmee geen storend zicht. De zichtbaarheid vanaf de beperkte plekken rondom de Grote Markt is naar ons oordeel aanvaardbaar.

Zienswijze over het rechtzetten van de verloedering van het gebied

Voorop moet worden gesteld dat de termen misvorming en verloedering kwalificaties van de Bond Heemschut zijn. Wij delen deze kwalificaties niet. De Brinkmannpassage geeft een tijdsbeeld van de jaren zeventig, waarbij dit complex destijds als passend werd beschouwd. Dat de indiener van de zienswijze daar met de ogen van nu anders naar kijkt, is vanzelfsprekend mogelijk, maar dat brengt

niet met zich mee dat het gebouw ook misvormend en verloederend is. Wel zijn wij het eens met de indiener van de zienswijze dat het pand tijdens de periode van (gedeeltelijke) leegstand niet heeft bijgedragen aan het aanzien van de Grote Markt. Aan deze periode van leegstand komt echter een einde met de renovatie van het pand, waarna het weer een goede rol kan vervullen op de huidige plek. Inclusief de nu voorgelegde uitbreiding van het pand met vijf woningen.

Zienswijze over de betrokkenheid van de afdeling Erfgoed

Deze zienswijze berust waarschijnlijk op een misverstand. De gemeente Haarlem heeft een team Erfgoed. Het team Erfgoed maakt onderdeel uit van de afdeling Omgevingsbeleid. Zoals uit de stukken blijkt, heeft deze afdeling advies uitgebracht over de aanvraag. Dit advies is een integraal advies van deze afdeling, dus het team Erfgoed is bij deze advisering betrokken en heeft ook positief geadviseerd. Ware dit anders geweest, dan was dat uitdrukkelijk vermeld in het advies van de afdeling Omgevingsbeleid.

Conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen en na de beoordeling van de ingediende zienswijzen, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.