

**Van:** Peter Koppen

**Verzonden:** vrijdag 29 juli 2022 00:12

**Aan:** Griffiebureau <griffiebureau@haarlem.nl>

**Onderwerp:** Bouwplan optopping met zichtbare extra bouwlaag Brinkmanncomplex: penthouses krijgen voorrang van het college boven het beschermde historische stadsbeeld Grote Markt RS 54

Beste Griffie,

Wilt u deze e-mail met onderstaande tekst en de bijlagen zo snel mogelijk doorsturen naar de raadsleden van de commissie Ontwikkeling. Wilt u ons het doorsturen a.u.b. bevestigen. Alvast veel dank.

## **Geachte raadsleden van de commissie Ontwikkeling,**

Het college van B&W heeft tot groot verdriet van Heemschut een omgevingsvergunning verleend voor het bouwplan van een extra bouwlaag met penthouses van moderne vormen en materialen bovenop het Brinkmanncomplex, die zichtbaar wordt vanuit de aanliggende straten naar de Grote Markt.

Heemschut wil uw commissie specifiek informeren over hoe wij denken over dit bouwplan en het besluit van het college. In de bijlage sturen wij u daartoe ons persbericht dat vandaag is verstuurd.

Op pagina 2 van ons persbericht en hieronder staat de link naar de documenten behorende tot het beslisdossier van het college van B&W over de verleende vergunning. Daarin zijn opgenomen naast de verleende omgevingsvergunning zelf, de nota 'Collegebesluit' en de zienswijzenota met de beantwoording door B&W van de door Heemschut ingediende maar door het college naast zich neergelegde zienswijze van 16 februari 2022.

### **Zienswijze Heemschut**

In de bijlage voegen wij ook bij onze voornoemde volledige zienswijze. Omdat die helaas niet behoort tot het beslisdossier van het college, en onze zienswijze slechts zichtbaar is met een korte samenvatting van 7 bullets in de voornoemde zienswijzenota, opgesteld door en in de woorden van het college van B&W, waardoor de context en onderbouwing van onze zienswijze in de openbare stukken ontbreekt.

[Besluitenlijst BenW 12 juli 2022 10:00:00, Gemeente Haarlem](#), onder agendapunt 9.

Als u meer informatie wenst, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende van Heemschut.

Wij sturen deze e-mail en de bijlagen in de c.c. aan het college van B&W/de wethouder Floor Roduner, en aan de afdelingen Erfgoed en VTH.

Met vriendelijke groet,

### **Erfgoedvereniging Bond Heemschut**

Commissie Noord-Holland



Peter Koppen

W [www.heemschut.nl](http://www.heemschut.nl)

**PERSBERICHT**

Haarlem, 27 juli 2022

## **Penthouses krijgen voorrang van de gemeente boven het beschermde historische stadsbeeld op de Grote Markt**

**Het bouwplan voor optopping van het Brinkmanncomplex met een extra bouwlaag waarin vijf dure penthouses van moderne vorm en materialen, heeft de goedkeuring van het college van B&W. Omdat die extra bouwlaag zichtbaar wordt vanuit omringende straten komt hiermee het monumentale en historische stadsbeeld van de Grote Markt in het gedrang.**

Erfgoedvereniging Bond Heemschut heeft met zijn zienswijze bezwaar gemaakt tegen dit bouwplan. Met name omdat de extra bouwlaag met de moderne penthouses zichtbaar zal zijn vanuit de belangrijke zichtlijnen van de omringende straten Grote Houtstraat, Lepelstraat en Riviervischmarkt. Vanuit die straten kunnen dagelijks de vele duizenden inwoners, bezoekers en (dag)toeristen straks delen van de modern vormgegeven penthouses gaan zien tussen de monumentale trap-, klok- en lijstgevels van de historische noordelijke gevelwand van de Grote Markt. De noodzaak van een nieuw en eigentijds daklandschap dat de ontwikkelaar en de gemeente voorstaan, ontgaat Heemschut. Waarom moet juist op deze monumentale en historische plek die de Grote Markt bij uitstek is, de confrontatie worden aangegaan met een modern, eigentijds nieuw daklandschap? Waarom moeten de oude Baaf, het stadhuis en de Hoofdwacht hiermee wedijveren? Waarom gaat de gemeente opnieuw een 'experiment' aan, juist nu het de mogelijkheid heeft iets recht te zetten met de huidige sloop/nieuwbouw van het mislukte jaren-70 nieuwbouw Brinkmanncomplex. Laat nu het belangrijkste erfgoed van de stad leidend zijn!

Het bouwplan voor de extra bouwlaag is bovendien strijdig met het bestemmingplan omdat de maximaal toegestane bouwhoogte met maar liefst 25% wordt overschreden (waardoor de penthouses in genoemde zichtlijnen te zien zullen zijn). Omdat het college deze strijdigheid wil faciliteren met een ontheffing, moet het een allerlaatst mogelijk (wettelijk) 'redmiddel' uit de kast halen (een buitenplanse ontheffing volgens de WABO). Voorwaarde daarvoor is dat het bouwplan voldoet aan een '*goede ruimtelijke ordening*'. Heemschut meent dat daarvan geen sprake is, met name vanwege de zichtbaarheid van de extra bouwlaag en het voorgestane moderne eigentijdse daklandschap dat juist hier ongepast is in deze hoog monumentale en hoog historische omgeving. Het college van B&W heeft de in de zienswijze van Heemschut aangevoerde bezwaren naast zich neergelegd. Het meent dat Heemschut zijn bezwaar tegen het ontbreken van een '*goede ruimtelijke ordening*' niet heeft onderbouwd. Onze bovenstaande context en argumentatie, die ook in onze zienswijze zijn opgenomen, zijn echter wel degelijk een (toereikende) onderbouwing! Onze volledige zienswijze is echter niet in het besluitdossier van B&W opgenomen. Slechts is daarvan een samenvatting van het college zichtbaar, in eigen bewoordingen en waarbij voornoemde context en onderbouwing uit onze zienswijze ontbreekt.

**Het erfgoed delft in ieder geval weer het onderspit, zoals te vaak. Hier is dat des te schrijnender omdat een bouwplan met dure, financieel aantrekkelijke penthouses de doorslag lijkt te geven.**

**Einde persbericht** (bijlage, nadere documenten en introductie Heemschut op volgende pagina)

Bijlage - volledige zienswijze Heemschut van 16 februari 2022

De drie documenten waaruit het besluitdossier van het college van B&W bestaat – het ‘Collegebesluit’, de verleende omgevingsvergunning en de zienswijzebeantwoording van het college, zijn achter de volgende link te zien/te downloaden: [Besluitenlijst BenW 12 juli 2022 10:00:00, Gemeente Haarlem](#), onder agendapunt 9.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Peter Koppen van de Commissie Noord-Holland van Heemschut op [peterkoppen@xs4all.nl](mailto:peterkoppen@xs4all.nl) of 06-29010389.

### **Introductie Heemschut**

De Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Vereniging tot Bescherming van Cultuurmonumenten in Nederland, bestaat sinds 1911 en zet zich al meer dan 110 jaar onafgebroken in voor het behoud van cultureel erfgoed. Heemschut betekent letterlijk het schutten (beschermen) van het heem (de eigen omgeving). Als erfgoedvereniging zetten we ons in voor de bescherming van waardevolle erfgoedobjecten en -gebieden in brede zin. Indachtig deze doelstelling wordt Heemschut als belanghebbend bij erfgoed aangemerkt. Dit werk doen we met de inzet van vrijwilligers. Alle provincies en de stad Amsterdam hebben een eigen onafhankelijke Heemschut-commissie. Voor meer informatie zie [www.heemschut.nl](http://www.heemschut.nl)

Per e-mail aan [bestuurssecretariaat@haarlem.nl](mailto:bestuurssecretariaat@haarlem.nl) en [a.v.heusden@haarlem.nl](mailto:a.v.heusden@haarlem.nl)

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Haarlem, 16 februari 2022

Betreft: zienswijze op ontwerp Omgevingsvergunning nummer 2020-07001 voor het optoppen van een extra en 5<sup>e</sup> verdieping (dakopbouw/kap) voor het realiseren van 5 woningen/penthouses.

Geacht college,

Onderstaand de zienswijze van Erfgoedvereniging Heemschut.

Heemschut is tegen de optopping met een extra en 6<sup>e</sup> bouwlaag bovenop het Brinkmanncomplex.

Het is Heemschut niet duidelijk waarom het college zo nodig een 'nieuw' daklandschap wil creëren. De huidige reeds eerder vergunde en in uitvoering zijnde omvangrijke renovatie van het complex resulteert net als de huidige situatie in een platte dakstructuur die niet in het zicht ligt. De optopping met een extra 6<sup>e</sup> bouwlaag – een serie dakopbouwen met afgeschuinde structuur en dakkapellen uitgevoerd in moderne materialen en vormgeving – komt in de zichtlijnen te liggen komende vanaf de Grote Houtstraat, de Lepelstraat en de Riviervischmarkt. Waarom moet juist hier – de historische Grote Markt, hét onbetwiste eeuwenoude middelpunt van de oude binnenstad – het historische stads- en gevelbeeld verstoord worden door een nieuwe daklijn die komt te liggen achter de historische gevelwand van de Grote Markt?

De noodzaak van een 'nieuw' daklandschap ontgaat ons dus. Die noodzaak kan in ieder geval niet zijn de extra woningen in het kader van het bouwbeleid. Want het zijn er slechts 5, die bovendien vallen in het ultrahoge segment waar de wooncrisis in het geheel niet over gaat. Wij twijfelen aan de ambitie van de ontwikkelaar/aanvrager om *'iets toe te voegen aan het daklandschap'*. Want het huidige platte, volgens de gemeente niet in het historische beeld passende daklandschap, is slechts zichtbaar voor een handjevol omwonenden/gebruikers. En dat is nog altijd veel beter dan de zichtbaarheid van een beoogde nieuw achterliggend daklandschap met moderne materialen en vormgeving voor de vele bezoekers van de binnenstad op het maaiveld van de genoemde zichtlijnstraten. Het lijkt ons dat de 'noodzaak' mede en eerder ligt bij de financiële belangen van de ontwikkelaar/aanvrager.

Voorts:

- Het grote oppervlakte van het volgens de huidige vergunde situatie beoogde platte dak kan niet meer worden gebruikt voor het leggen van een omvangrijk pakket aan zonnepanelen, waar het college en de raad zozeer aan hechten.
- De extra bouwlaag resulteert in een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte uit het vigerende bestemmingplan van maar liefst 25% (ruim 25 meter tegen de 20 meter uit het bestemmingsplan). Voor een dergelijke forse strijdigheid kan een binnenplanse ontheffing uiteraard niet worden verleend. Zelfs de Bor biedt geen uitkomst. Als allerlaatste 'redmiddel' moet de gemeente een beroep doen op een buitenplanse ontheffing volgens de Wabo. Daarvoor is een *'goede ruimtelijke ordening'* voorwaarde. Met onze bovengenoemde redenering zijn wij, in tegenstelling tot uw college, van mening dat dit **niet** in voldoende mate het geval is.

- De gemeente heeft in de jaren 70 van de vorige eeuw de vorige omvangrijke renovatie van dit gebied met grootschalige sloop van historische panden en nieuwbouw toegestaan. Dit heeft geleid tot de huidige ernstige misvorming en verloedering van het gebied. Met de huidige renovatie heeft de gemeente de mogelijkheid om hier iets recht te zetten. Daarbij past het niet om met de deels in zicht liggende 'moderne' en contrasterende extra bouwlaag, opnieuw de confrontatie aan te gaan met het historische stads- en gevelbeeld.
- Heemschut vindt het merkwaardig dat de afdeling Erfgoed niet is geconsulteerd bij de analyses van de aangevraagde omgevingsvergunning. Dit lijkt ons gewenst en noodzakelijk gezien de zichtbaarheid van de extra bouwlaag en daarmee de impact op het historische beeld en -beleving op deze zeer kwetsbare plek in het beschermde stadsgezicht.

Tot slot nog een verzoek van 'huishoudelijke' aard. Graag wil Heemschut met naam en toenaam worden genoemd in de nog door de gemeente op te stellen Nota van Beantwoording, en niet anoniem zoals wij onlangs hebben meegemaakt. Waarschijnlijk is die anonimiteit voorgeschreven in een privacy- of andere wet, maar Heemschut geeft de gemeente hierbij nadrukkelijk toestemming tot bedoelde publicatie van de naam Heemschut.

Wilt u de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk aan ons bevestigen a.u.b.

Wij zijn graag bereid tot nadere toelichting en overleg. Met vriendelijke groet,



Erfgoedvereniging Bond Heemschut

Commissie Noord-Holland

Contact: Peter Koppen E [peterkoppen@xs4all.nl](mailto:peterkoppen@xs4all.nl) T 06-29010389

- c.c.
- de wethouder Erfgoed Floor Roduner
  - Afdeling Erfgoed / Angeli Poulssen en Hugo Alefs
  - t.z.t. media