



Ruimtelijk advies

Aan 5.1.2.e
Van 5.1.2.e Ruimte en Duurzaamheid – Team Centrum
Kopie aan

Datum 6 juli 2022

Positief ruimtelijk advies Haarlemmerplein 2 (Z2022-C000478)

Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert om af te wijken van het bestemmingsplan (Wabo art. 2.12 lid 1 onder a, 2°) voor het realiseren van een dakopbouw met dakterras op het gebouw Haarlemmerplein 2, met bestemming daarvan tot winkel en woningen, gelet op het volgende:

Feiten

- Het pand Haarlemmerplein 2 bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' van kracht is;
- De aanvraag houdt in het realiseren van een dakopbouw met een dakpatio;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', waarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' primair is aan de bestemming 'Gemengd – 1';
- Tevens zijn de gronden voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – orde 3';
- De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, namelijk 13,5 respectievelijk 16 meter;
- Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing;
- De gronden aangewezen voor 'Waarde - cultuurhistorie' zijn bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden;
- In geval van ingrijpende verbouw van een orde 3-pand moet een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets worden uitgevoerd waarin bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden vastgelegd. Uitgangspunt is behoud. Ingrijpende verbouw is slechts mogelijk indien uit de kwaliteitstoets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouw niet hoeft te worden geweigerd;

- Er is sprake van een ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3';
- Voor het voorliggend plan is een kwaliteitstoets opgesteld. Conclusie van de kwaliteitstoets is dat de toevoeging van een enkele, niet prominent zichtbare bouwlaag, onder restauratieve aanpak van de buitenschil denkbaar is;

Nadere eisen

- Ter plaatse geldt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 13,5 en 16 meter. De goot- en bouwhoogte is gebaseerd op de bestaande bouw- en goothoogte in de betreffende gevelwand;
- In het voorliggend geval is er sprake van een bijzonder gebouw ontworpen door ^{5.1.2.e}, een bouwwerk dat de oude parcellering vertaald naar een modern gebouw met het hoekaccent in de vorm van een gecoupeerde halsgevel;
- Het toevoegen van meerdere bouwlagen tot een bouwhoogte van 16m zou ten koste gaan van de architectonische kwaliteit van het bestaande gebouw, vormt een grote aantasting van het stadsbeeld en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied;
- In het voorliggend ontwerp wordt uitgegaan van het toevoegen van 1 extra bouwlaag op het bestaand gebouw in vorm van een dakopbouw;
- Het toegevoegd volume van de dakopbouw is zorgvuldig ingepast in de bestaande architectuur en in de stedenbouwkundige situatie;
- De afstand tot de dakrand van de oorspronkelijke bebouwing en tot de buurpanden is voldoende groot, zodat er geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht en het woon- en leefklimaat van omwonende plaats vindt;
- De benodigde installaties zijn zo veel mogelijk inpandig opgelost, het realiseren van groene daken heeft een positief effect op de verduurzaming/vergroening van de stad;
- Het gebouw wordt in zijn geheel gerenoveerd en gerestaureerd waarbij aanwezige monumentale waarden worden hersteld;
- De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd;
- Het plan voldoet aan de te stellen nadere eis inhoudende de inpassing van de dakopbouw in de bestaande architectuur en in de stedenbouwkundige situatie;

Dakterrassen/dakpatio

- Dakterrassen zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' niet toegestaan;
- De buitenruimte is vormgegeven als een 'dakpatio' in het midden van het dakvlak van de dakopbouw;
- Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor dakterrassen tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw en mits het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- Het dakterras/de dakpatio voldoet niet aan de bepaling van de situering aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- De dakpatio is met een afstand van ca. 6,5 meter tot de dakranden van het hoofdgebouw terug gelegd, hierdoor is de dakpatio niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;

- De dakpatio is met ca. 8m² van beperkte omvang, deels verzonken in het dak en geïntegreerd in het ontwerp van de dakopbouw, het daklandschap wordt hierdoor niet onevenredig aangetast;
- De privacy van omwonden is voldoende gewaarborgd;
- Om deze reden is in deze specifieke situatie reden om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan voor het dakterras/da dakpatio;

Conclusie

- Het plan wordt gerealiseerd ingevolge de gestelde nadere eis en ter waarborging van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Tevens wordt met het plan voldaan aan de aanbeveling uit de kwaliteitstoets om slechts een enkele, niet prominent zichtbare bouwlaag toe te staan;
- Het belang van de aanvrager bij het realiseren van een dakopbouw met een dakpatio weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het bestemmingsplan.