



Datum

Ons kenmerk 0392-2023-0135142

Bijlage(n)

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

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 3 gebouwen en verbouwen bewaarderswoningen op het Koepelterrein ten behoeve van 74 woningen, 22 studentenwoningen en 2 BOG (bedrijfs)ruimtes op het perceel ter hoogte van De Koepel, Papentorenvest, Oostvest 16 - 18 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0392-2023-0135142.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.15 en 2.16 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**);
- slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht (verder te noemen **activiteit slopen in beschermd stadsgezicht**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, f en h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wabo om af te wijken van artikel 3.1, sub b, artikel 5.2, sub d en artikel 5.2, sub f van het bestemmingsplan 'De Koepel' met gebruikmaking van respectievelijk artikel 3.4, onder a, artikel 5.4, lid 1 en artikel 10.1, sub a van hetzelfde plan;



- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo, op grond van artikel 2.7 van het Bor en artikel 4, onderdelen 1 en 3, van de bijlage II van het Bor om af te wijken van artikel 5.2, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan 'De Koepel';
- Toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 in verband met de volgende in het bouwplan opgenomen gelijkwaardige oplossing:
Artikel 2.104, lid 2: Een gelijkwaardige oplossing in blok C in verband met het vluchten langs woningstoegangsdeuren.

Nog in te dienen gegevens

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

- Definitieve constructieve tekeningen en berekeningen;
- Constructieve stukken derden met controlestempel van de hoofdconstructeur;
- Paalberekening van de nieuw aan te brengen palen met controlestempel van de hoofdconstructeur;
- Definitieve berekeningen van de bewaarderswoningen waarin:
 - Controle van het bestaande dak is meegenomen na aanleiding van de nog uit te voeren onderzoeken;
 - Herberekening van de balklaag is uitgevoerd met daarin meegenomen scheidingswanden van minimaal 0,5 kN/m² in de gebruikersbelasting bij verblijfsruimtes.
- Geattendeerd wordt op de volgende onderdelen in het constructief ontwerp van blok C:
 - Bij de stabiliteitsbeschouwing wordt in de richting van de cijfer-as gebruik gemaakt van een wand en liftschacht die niet ondersteund zijn door een versterkte strook of direct afdragen op de fundering;
 - De wanden op as C-A en C-G staan midden op een vloerveld van het parkeerdek;
 - De stabiliserende wand op as C-B wordt bij de kop van de wand (ter hoogte van as C-6) niet ondersteund in de parkeergarage;
 - Ter plaatse van de oplegging van de wandligger op begane grondniveau van wand as C-D zit een sparing.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 7 april 2025 tot en met 19 mei 2025 ter inzage gelegd.

U kunt de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 09.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 09.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.



Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage legging indienen, dus vanaf 7 april 2025 tot en met 19 mei 2025. 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 Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB te 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. Wij wijzen u erop dat het hierbij uitsluitend gaat om het schriftelijk vastleggen van uw mondelinge zienswijze.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 21 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het oprichten van 3 gebouwen en verbouwen bewaarderswoningen op het Koepelterrein ten behoeve van 74 woningen, 22 studentenwoningen en 2 BOG (bedrijfs)ruimtes.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect(en):

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit monument;
- activiteit slopen in beschermd stadsgezicht.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, f en h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 is 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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschiikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 7 april tot en met 19 mei 2025 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschiikking 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 monument aan artikel 2.15 en voor de activiteit sloop binnen beschermd stadsgezicht aan artikel 2.16 van de Wabo.

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



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning zijn de volgen de voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

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

- Definitieve constructieve tekeningen en berekeningen;
- Constructieve stukken derden met controlestempel van de hoofdconstructeur;
- Paalberekening van de nieuw aan te brengen palen met controlestempel van de hoofdconstructeur;
- Definitieve berekeningen van de Bewaarderswoningen waarin:
 - Controle van het bestaande dak is meegenomen na aanleiding van de nog uit te voeren onderzoeken;
 - Herberekening van de balklaag is uitgevoerd met daarin meegenomen scheidingswanden van minimaal $0,5 \text{ kN/m}^2$ in de gebruikersbelasting bij verblijfsruimtes.
- Geattendeerd wordt op de volgende onderdelen in het constructief ontwerp van blok C:
 - Bij de stabiliteitsbeschouwing wordt in de richting van de cijfer-as gebruik gemaakt van een wand en liftschaft die niet ondersteund zijn door een versterkte strook of direct afdragen op de fundering;
 - De wanden op as C-A en C-G staan midden op een vloerveld van het parkeerdek;
 - De stabiliserende wand op as C-B wordt bij de kop van de wand (ter hoogte van as C-6) niet ondersteund in de parkeergarage;
 - Ter plaatse van de oplegging van de wandligger op begane grondniveau van wand as C-D zit een sparing.
- Binnen het project wordt volledig voorzien in de benodigde autoparkeerplaatsen. De bewoners, bezoekers en overige gebruikers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

Welstand, voorwaarden m.b.t. blok C

- Er dient tijdig een nieuwe olielaag te worden aangebracht op de gevel zodat de lichte glans en sculpturale uitstraling van het gebouw zo goed mogelijk behouden blijft, hiervoor wordt gevraagd uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw een onderhoudsplan te overleggen;
- Materialisatie en kleurstelling dient d.m.v. bemonstering op locatie uiterlijk 3 weken ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemandateerde van de AOK.

Voorwaardelijk verplichting o.g.v. het bestemmingsplan

- Binnen twee jaar na het gebruik van woningen dan wel studentenhuisvesting dient een inrichtingsplan buitenruimte te worden gemaakt, vastgesteld door burgemeester en wethouders;
- Het bouwen van woningen en studentenhuisvesting is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na vaststelling van het voornoemde inrichtingsplan, de gronden zijn ingericht en ingericht blijven.



Archeologie

- Indien bij bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Omgevingswet (afdeling 19.2) en Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

Bodem

- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij de meldpuntbodem@haarlem.nl;
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Algemeen

- 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 0392-2023-0135142;
- 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 bouwlawaaï, 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 van het 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 0392-2023-0135142.

Activiteit monument

- De precieze uitwerking van de ingrepen aan de ringmuur, (steen, voeg, kleur etc) moet in het werk worden afgestemd, eveneens zoals besproken. Het eindbeeld waarin de ringmuur beleefbaar blijft als ringmuur en niet uiteenvalt in aparte delen, blijft het uitgangspunt.

Ten aanzien van Flora en Fauna

- Alvorens de werkzaamheden aan de twee-onder-één-kapwoning (bewaarderwoningen) plaats mogen vinden, dient een soortgericht ecologisch onderzoek naar de huismus plaats te vinden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden door een deskundig ecooloog, volgens het geldende soortinventarisatieprotocol van het Netwerk Groene Bureaus. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat de huismus gebruik maakt van de planlocatie als nestplaats, is het nodig om een vergunning aan te vragen voor de desbetreffende Flora en Fauna-activiteit bij de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord. Ter begeleiding bij de aanvraag dient een Activiteitenplan te worden opgesteld, waarin de compenserende maatregelen en de werkwijze worden toegelicht. Vóórdat het ecologisch onderzoek naar de huismus compleet is, en indien nodig een vergunning is verkregen, mogen werkzaamheden aan de twee-onder-één-kapwoning niet plaatsvinden.
- Daarnaast geldt de zorgplicht. Dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen aanwezige dieren de gelegenheid te krijgen om te vluchten. Aangetroffen dieren die niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden. Het verplaatsen van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.
- Ecologisch onderzoek kent een geldigheidsduur van drie jaar. Indien deze termijn verstreken is voor de uitvoering van de werkzaamheden, is het noodzakelijk dat er opnieuw een onderzoek plaatsvindt voordat de werkzaamheden doorgang kunnen vinden.



- Voor de nieuw te realiseren bebouwing geldt dat er groen- en natuurinclusief gewerkt dient te worden. Dit omvat bijvoorbeeld het toepassen van faunavoorzieningen zoals (inbouw)kasten/neststenen voor vogels (huismus, gierzwaluw, spreeuw), vleermuizen en insecten aan de nieuwe bebouwing en door het realiseren van groene daken en groen aan de gevels en het creëren van zo veel mogelijk (gevarieerde) groene ruimte rondom de bebouwing. Het is aan te bevelen om, bij het realiseren van groene daken, te kiezen voor een vegetatie die niet alleen uit sedum bestaat, maar bij voorkeur uit een mengsel van inheemse kruiden. Ook gevelgroen is bij voorkeur (deels) inheems.



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 genoemd in artikel 2.1, eerste lid, 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 'De Koepel' is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2021.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen 'Gemengd' (artikel 3), 'Waarde – Archeologie 4' (artikel 4) en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' (artikel 5) en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' (artikel 8.1) en gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2' (artikel 11.2.2).

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

Ten aanzien van het op grond van het bestemmingsplan gevraagde waardestellend archeologisch onderzoek geldt ten aanzien van blok B4 en C dat hier voor de te graven parkeerkelder al een archeologisch onderzoek gepland staat. Voor het verbouwen van de bewaarderswoningen zijn geen ingrepen dieper dan de bestaande fundering gepland. Alleen voor de bouw van Blok A2 geldt dat over een beperkt oppervlak ter hoogte van de liftput dieper gegraven wordt dan het niveau waarop archeologische resten verwacht kunnen worden. Omdat het over een zeer beperkte oppervlakte gaat (<10m²), wordt nader archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk geacht.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaarde verplichting 2' ziet op de verplichting tot het indienen van een inrichtingsplan van het binnenterrein. Deze verplichting is als voorschrift in dit besluit opgenomen.

Voor de blokken B4 en C is de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 3' van toepassing. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat de gebouwen niet eerder in gebruik mogen worden genomen voordat een ondergrondse parkeergarage is gerealiseerd. Voor de ondergrondse parkeergarage is op 1 augustus 2024 een omgevingsvergunning verleend. Blok B4 en C worden bovenop deze garage gerealiseerd.

Voor het bestemmingsplan 'De Koepel' zijn hogere waarden vastgesteld. De geluidbelasting op de gevels is niet hoger dan de verkregen hogere grenswaarde.



Hiermee wordt voldaan aan de bouwregels die ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' in de planvoorschriften zijn opgenomen.

Blok A2

Op de begane grond wordt een bedrijfsruimte gerealiseerd, op de verdiepingen worden 24 woningen gerealiseerd.

Ter plaatse van dit bouwblok zijn tevens de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'wonen' van toepassing. Er geldt een maximum bouwhoogte van 13,5 m. De in het bouwplan opgenomen bouwhoogte bedraagt 13,4 m. Het gebouw wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd.

De toegangstrap valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Het bouwplan is op dit onderdeel in strijd met artikel 5.2, sub a van de planvoorschriften.

Blok B4

In dit bouwblok worden 15 woningen gerealiseerd.

Ter plaatse van dit bouwblok zijn tevens de functieaanduiding 'wonen' en gedeeltelijk de functieaanduiding 'studentenhuisvesting' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 4' (artikel 11.2.4) van toepassing. Er geldt gedeeltelijk een maximum bouwhoogte van 9 m. De in het bouwplan opgenomen bouwhoogte bedraagt 9,66 m. Het bouwplan is op dit onderdeel in strijd met artikel 5.2, sub f van de planvoorschriften..

Aan de voorzijde steekt de langsgevel 0,03 m door de grens van het bouwvlak. Het bouwplan is op dit onderdeel in strijd met artikel 5.2, sub a van de planvoorschriften.

Aan de achterzijde is een maximale bouwhoogte van 4 m toegestaan. Op grond van de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 4' moet ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' (in dit geval 4 m) boven de goot worden afgedekt met een overkapping (privacy-geluidscherm) die voor minimaal 90% gesloten is. De dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen. Aan de maximaal toegestane dakhelling wordt voldaan.

De 90% geslotenheid moet worden bepaald in samenhang met het bouwplan dat grenst aan blok B4.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan dat grenst aan blok B4 is nog niet ingediend.

In dat bouwplan zal een overkapping moeten worden opgenomen waarbij, tezamen met blok B4, sprake is van een 90% gesloten overkapping. Voor wat betreft de realisatie van blok B4 wordt op dit onderdeel aan het bestemmingsplan voldaan.

Blok C

In dit bouwblok worden 53 woningen gerealiseerd, waarvan 22 studentenwoningen. Op de begane grond wordt tevens een bedrijfsruimte gerealiseerd.

Ter plaatse van dit bouwblok zijn de functieaanduidingen 'dienstverlening', 'wonen' en 'bedrijf' van toepassing.

Studentenhuisvesting mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting' worden gerealiseerd. Op de plankaart is deze aanduiding niet aangegeven zodat het realiseren van 22 studentenwoningen in strijd is met artikel 3.1, sub b van de planvoorschriften.



Het bouwblok steekt aan de noord- en oostzijde respectievelijk 0,70 en 1,36 m buiten het bouwvlak. Het bouwplan is op dit onderdeel in strijd met artikel 5.2, sub a van de planvoorschriften. Er geldt een maximum bouwhoogte van 16 m. De in het bouwplan opgenomen bouwhoogte bedraagt 17,5 m. Het bouwplan is op dit onderdeel in strijd met artikel 5.2, sub f van de planvoorschriften.

Bewaarderswoningen

De voormalige bewaarderswoningen wordt verbouwd tot 4 woningen. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel tevens de bestemming 'Waarde – Bouwhistorie' (artikel 6.1), de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' en de functieaanduiding 'wonen'.

Er vindt geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaats. De bestaande goot- en bouwhoogte blijven gehandhaafd.

In artikel 5.2, sub d is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' de bestaande gevelindeling gehandhaafd dient te blijven. In het bouwplan wordt de bestaande gevelindeling gewijzigd. Het bouwplan is op dit onderdeel in strijd met de planvoorschriften.

Muur

De monumentale ringmuur wordt gedeeltelijke herbouwd en gewijzigd, waarbij de bestaande bouwhoogte gehandhaafd blijft.

Ten aanzien van het parkeren

In artikel 11.1 van de planvoorschriften is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte. Het advies luidt als volgt:

"Op 15 oktober en 8 november heeft er onder de voorzitterschap van de procesmanager overleggen plaats gevonden met de initiatiefnemer. Op basis van deze gesprekken heeft initiatiefnemer een geüpdatet memo parkeerbalans aangeleverd. Bij het opstellen van deze memo is rekening gehouden met de punten in het vorige advies en besproken punten.

Fiets parkeerbehoefte:

Toegepaste normen in de laatste versie memo zijn conform de nota parkeernormen van gemeente Haarlem. Met uitzondering van de norm voor de kleinere woningen. Voor deze categorie is er geen specifiek norm, waardoor meest passende norm in verband met omvang van de woning en doelgroep gekozen is voor een passendere norm. Hiervoor is een uitgebreide onderbouwing in de memo opgenomen.

De totale ontwikkeling "De Koepel" creëert een behoefte van 354 fiets parkeerplaatsen (hierna, fpp) voor de doelgroep bewoners en een behoefte van 547 fpp voor de resterende doelgroepen (personeel, bezoekers) op maatgevend moment zaterdagavond.



De 354 fpp ten behoeve van de bewoners word in pandig in de woonblokken door middel van gezamenlijke stalling opgelost. Vervolgens zijn er openbaar toegankelijke fietsenstallingen op het buitenterrein binnen de contouren van de ontwikkeling opgenomen in het plein. In de voortuin staat er een stalling opgenomen voor 335 fpp, op het binnen terrein is verspreid op verschillende punten in totaal 212 fpp opgenomen op de situatie tekening. In totaal maakt dit 547 fpp. Echter is op tekening geen maatvoering opgenomen van de fietsparkeervoorzieningen. Wel is in de onderbouwing van de parkeerbalans aangegeven dat er rekening dient gehouden te worden met verschillende soorten fietsmaten. Gezien de situatietekening is er in de binnentuin bij de fietsenstalling voldoende ruimte om eventueel sterk afwijkende fietsmaten te kunnen stallen. Hiermee voldoet dit onderdeel aan de nota parkeernormen

Auto parkeerbehoefte:

In vorige advies is aangegeven om de eerder vergunde delen binnen de ontwikkeling op basis van de oude nota te corrigeren naar de juiste normen. In de huidige memo is een verdeling van de onderdelen gemaakt die onder de oude nota vergund zijn en delen die onder de nieuwe nota aangevraagd zijn of aangevraagd worden.

De normen die in huidige memo parkeerbalans toegepast zijn, zijn correct en conform de oude en nieuwe nota parkeernormen.

De totale ontwikkeling creëert een parkeerbehoefte van 163 auto parkeerplaatsen (hierna, app) op maatgevend moment werkdagavond. Dit is inclusief de 20 tijdelijk parkeerplaatsen op het voorterrein die tijdelijk aangelegd zijn ten behoeve van de delen binnen de ontwikkeling die gerealiseerd zijn. Voor het oplossen van de parkeerbehoefte is er binnen de ontwikkelingen het realiseren van een garage opgenomen. De garage heeft een volume van 192 app. Daarnaast is in het plan opgenomen dat er 4 app(miva) in de voortuin gerealiseerd worden. In totaal zijn dit 196 app. Hiermee ontstaat er een overcapaciteit van 33 app.

Ook dit onderdeel voldoet aan het beleid van de gemeente Haarlem.

Verwachting is dat er openbare parkeerplaatsen door middel van een keerlus ten behoeve van de ontsluiting van de garage komen te vervallen. Deze dienen elders gecompenseerd te worden.

Overcapaciteit 33 app binnen de garage geeft hiervoor de mogelijkheid.

Zodoende wordt er vanuit verkeer & mobiliteit positief geadviseerd."

Op grond van dit advies is het bouwplan voor wat betreft het onderdeel parkeren niet in strijd met het bestemmingsplan.

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

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



Welstand

De aanvraag is, na te zijn aangepast, voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). Samengevat luidt het advies d.d. 29 juli 2024 als volgt:

“De architecten zijn aanwezig voor een toelichting. Namens de gemeente zijn de stedenbouwkundige en casemanager aanwezig.

De architect geeft een toelichting op de aandachtspunten uit de vorige behandeling:

De informele entree aan de Papentorenvest is uitgewerkt en de kleurstelling van de stalen lamellen is antraciet.

Bewaarderswoning: In overleg met de afdeling erfgoed is besloten om de voordeuren te voorzien van een onderdorpel. De kolommen van de dubbele toegangspoort kunnen niet breder worden maar hebben minimaal vier koppen diepte nodig.

Blok B4: De neggen zijn verdiept met twee strekken, conform de entree, en de bankjes liggen in lijn met de penanten. Ook zijn de plantenbakken vervangen door plantstroken.

Blok C: Het nieuwe gevelmateriaal is Bamboe N-durance met een afwerking van Trans-Savannah, die lichter van kleur is (caramel). De gemetselde plint is verhoogd en heeft een meer gele kleurstelling, overeenkomstig de kleur van de bestrating. In de kopgevels zijn extra ramen toegevoegd en op een aantal plekken komen klimdraden langs de gevels. In overleg met de landschapsarchitect worden drie soorten klimplanten toegepast: klimhortensia, wilde kamperfoelie en Toscaanse Jasmijn.

Er worden enkele gerealiseerde projecten getoond van demontabele kunststof kozijnen van het type K-Vision trend met hout-lookprofilering (zonder verstekhoeken).

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Koepelterrein Haarlem (2019).

Bevindingen

De commissie is akkoord met de uitwerking van de Bewaarderswoningen, de informele entree aan de Papentorenvest en de Blokken A2 en B4.

Zij heeft ook waardering voor de kleurstelling van de plint waardoor blok C meer oprijst vanuit de grond, maar is van mening dat haar eerdere bezwaren niet zijn weggenomen. Het geheel oogt nog te weinig passend op zijn bijzondere locatie, o.a. vanwege de platte dakvorm, houten gevelbekleding en de ringen in de gevel die tezamen afbreuk doen aan de beoogde sculpturale vormtaal.

De commissie adviseert op enkele strategische plekken bovenin de gevel een goede afschuining te maken voor meer daglichttoetreding in de smalle straten en het dak een afschuining te geven om het geheel de benodigde en de in het BKP voorgeschreven sculpturaliteit te geven. Ook heeft de commissie behoefte aan een paar openingen in- of op de overgang naar de schuine gevelvlakken, conform de referenties in het BKP.

Verder vindt de commissie de voorgestelde bamboe een verbetering maar is ze nog niet overtuigd van de kleurstelling in combinatie met zijn bijzondere omgeving. Ook wordt aandacht gevraagd voor de kwetsbaarheid van de houten gevel voor vervuiling door de klimplanten en adviseert ze op dit blok



sowieso geen groen toe te passen omdat dit de sculpturaliteit aantast en de tussenruimten nog smaller maakt.

Voor wat betreft de kozijnen kan de commissie zich vinden in de voorgestelde detaillering in kunststof, maar kan zij, gezien het beleid van de gemeente geen kunststof accorderen. Gezien de ongewenste precedentvorming voor het beschermde kwetsbare stadsgezicht ziet de commissie geen reden tot afwijken.

Het niet doorzetten van de natuurlijke invulling ter plekke van het metselwerk aan de achterzijde van blok B4 is akkoord.

De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van een aangepast ontwerp voor blok C.”

Voor blok C is op 4 september 2024 een aangepast plan ingediend dat op 9 september 2024 aan de AOK is voorgelegd. Samengevat luidt het advies als volgt:

“De architecten zijn aanwezig om de plannen toe te lichten. Namens de gemeente zijn een stedenbouwkundige en de casemanager aanwezig.

Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.

- *De kleur van de gevelbekleding (van tot planken geperst bamboe) is gewijzigd naar een lichtere kleur. Ter plaatse van de afgeschuinde vlakken hebben de geveldelen een fijnere ribbelstructuur.*
- *De smalle horizontale banden in de gevel worden achterwege gelaten.*
- *In de dakrand zijn hoogteverschillen aangebracht, voor een variërende daklijn.*
- *De kozijnindeling is gewijzigd, waarbij de positie van de Franse balkons op verschillende plaatsen is gespiegeld. De kozijnen worden uitgevoerd in kunststof.*
- *Er zijn sprongen in de hoogte van de gemetselde plint aangebracht.*

Bevindingen

De commissie ziet de aanpassingen in hoofdlijnen als verbeteringen. De sculpturaliteit met knikken en vouwen in de massa maken het geheel minder massief en zo ontstaat een bijzondere sculptuur. De lichtere kleur is een verbetering. Ook is er waardering voor de open HWA, hoewel dit concept sterker zou worden wanneer dit zou worden doorgezet met open goten langs de gevel.

Wel heeft de commissie nog zorgen over het gekozen gevelmateriaal. De commissie benadrukt het belang van het plan nabij een bijzonder Rijksmonument. Deze omgeving is krap en schaduwwijk. De geveldelen zullen binnen afzienbare tijd vergrijzen en verarmen, hetgeen een somber en armoedig beeld oplevert. Het beeld van de renders zal dan ook slechts voor een korte periode reëel zijn. De commissie adviseert daarom voor een op langere termijn duurzamer materiaal te kiezen, waarbij keramische gevelplaten als voorbeeld worden genoemd. Deze hebben als bijkomende voordelen dat het materiaal tot aan het maaiveld kan worden doorgezet en dat het eveneens circulair is. Mogelijk kan hierbij de subtiele overgang van smalle naar brede structuur in de geveldelen behouden blijven, aangezien dit een positief levendig beeld oplevert. Ook zou behandeld hout een optie kunnen zijn.



In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om op dit moment nog niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet."

Het plan is voor blok C opnieuw besproken in de vergadering van de AOK van 9 september 2024. Samengevat luidt het advies als volgt:

"De architecten zijn aanwezig voor een toelichting. Namens de gemeente is de casemanager aanwezig.

Naar aanleiding van de vorige behandeling is er nader onderzoek gedaan naar het definitieve gevelmateriaal. De suggestie van de commissie om een keramisch gevelmateriaal toe te passen blijkt te kostbaar en ingewikkeld qua detaillering. Ook is er gekeken naar metalen felsbanen maar het volledig opnieuw detailleren levert te veel vertraging op. Het voorstel is daarom een lichte soort bamboe toe te passen en deze te behandelen met Savanna olie. De architect heeft een aantal monsters meegenomen van het materiaal met en zonder behandeling. Door de samenstelling van het materiaal met lijm zal het bamboe niet vergrijzen en de zandachtige kleur ca. 25 jaar behouden blijven. Indien nodig is de opdrachtgever bereid om de gevel te onderhouden.

Bevindingen

De commissie constateert dat de monsters voldoende overeenkomen met de eerder getoonde visualisaties en de uitgangspunten in het BKP. Zij verzoekt nog om een impressie aan te leveren van het bamboe naast het metselwerk van de plint om te kunnen beoordelen of de materialen niet teveel gaan contrasteren. De commissie adviseert de opdrachtgever om tijdig een nieuwe olielaag aan te brengen zodat de lichte glans en sculpturale uitstraling van het gebouw zo goed mogelijk behouden blijft. Zij verwacht dat met name de noordgevel kwetsbaar zal zijn voor weersinvloeden.

Voor wat betreft de kozijnen kan de commissie zich vinden in de voorgestelde detaillering in kunststof, maar kan zij, gezien het huidige beleid van de gemeente voor het beschermd stadsgesicht, geen kunststof accorderen.

Gezien de vrijstaande positie van het gebouw, de moderne architectuur waarbij de donkere kozijnen beter wegvallen in de gevel en de toepassing van kunststof in de kozijnen op de verdiepingen kan zij zich een afwijking van het huidige beleid op deze specifieke plek in het beschermd stadsgezicht en voor dit specifieke gebouw voorstellen.

De commissie is in haar advisering echter gebonden aan de huidige beleidskaders en een eventuele afwijking, op basis van het nieuw te vormen beleid, is ter afweging aan de gemeente.

De afdeling erfgoed gaat misschien binnenkort onderzoek doen naar de bevindingen met duurzaamheid in beschermd stadsgezicht. In dat kader zal ook gekeken worden naar de eventuele toepassing van kunststofkozijnen.

De commissie besluit het plan aan te houden. De impressie van het bamboe naast het metselwerk van de plint en de aangepaste detaillering van de HWA kan worden voorgelegd aan de gemandateerde architect."



Op 20 december 2024 zijn de door de AOK gevraagde gegevens ingediend. Op basis van deze gegevens is het volgende advies uitgebracht:

“Namens de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Haarlem (AOK) uit te brengen advies d.d. 11-03-2025. Het ontwerp voor Blok C is aangepast op de volgende punten:

- *Kunststof kozijnen zijn vervangen voor aluminium kozijnen, voorstel is dit in de kleur RAL 7016 uit te voeren.*
- *Er is een foto aangeleverd van de gevelbekleding van Bamboe, voorzien van een gevelolie (kleur savanna) en van de lichtrood/gele metselwerk plintsteen.*
- *Metselwerk wordt voorzien van een antraciet kleurige plint, ook hwa's verticaal zijn antracietkleurig.*
- *Aangepaste detaillering van de beeldbepalende delen van het gebouw, inclusief de HWA zijn aangeleverd.*

Bevindingen

De commissie kan zich vinden in de voorgestelde detaillering van de HWA's en kozijnen en de wijziging van kunststof naar aluminium kozijnen, deze sluiten qua vormgeving aan bij de kozijnen van de blokken A en B.

Ze is echter nog niet geheel overtuigd van voorgestelde antraciet kleur (RAL 7016) voor voegwerk, hwa's en kozijnen van Blok C. In de renders ogen deze onderdelen minder contrasterend t.o.v. de kleur van de gevel. Ze vraagt om die reden bemonstering van zowel materialisatie als kleuren ter goedkeuring te overleggen, dit kan tot uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw op de bouwplaats aan de gemandateerde van de commissie. Dit geldt als voorwaarde en komt bij de reeds bestaande voorwaarde dat tijdig een nieuwe olielaag wordt aangebracht op de bamboe - delen zodat de lichte glans en sculpturale uitstraling van het gebouw zo goed mogelijk behouden blijft en het gebouw zich voldoende voegt in zijn bijzondere context zo dicht bij de monumentale Koepelgebouw.

Conclusie

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie akkoord te gaan, onder voorwaarden m.b.t. blok C:

- *Er dient tijdig een nieuwe olielaag te worden aangebracht op de gevel zodat de lichte glans en sculpturale uitstraling van het gebouw zo goed mogelijk behouden blijft, hiervoor wordt gevraagd uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw een onderhoudsplan te overleggen.*
- *Materialisatie en kleurstelling dient d.m.v. bemonstering op locatie uiterlijk 3 weken ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemandateerde van de AOK.”*

Wij hebben dit advies opgenomen. De door de AOK gestelde voorwaarden zijn als voorschrift in dit besluit opgenomen.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.



Bouwbesluit

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 onder voorwaarden afgeven van de omgevingsvergunning.

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 het afgeven van de omgevingsvergunning. De in het bouwplan opgenomen gelijkwaardige oplossing ten aanzien van het vluchten in blok C is akkoord bevonden en maakt onderdeel uit van dit besluit

Bouwfysica

De activiteit is door de adviseur bouwfysica van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de desbetreffende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar 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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

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.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de bouwverordening gemeente Haarlem 2020.

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 'De Koepel' die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aanvraagde bouwactiviteit in strijd is met de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.



Voor wat betreft de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse van de blokken B4 en C is in artikel 10.1, onder a van de planvoorschriften een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van o.a. de voorgeschreven maten ten aanzien bouwhoogten met ten hoogste 10%. Het bouwplan past binnen deze afwijkingsmogelijkheid.

Voor wat betreft het realiseren van studentenwoningen is in artikel 3.4, onder a van de planvoorschriften een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het bouwplan past binnen deze afwijkingsmogelijkheid.

Voor het wijzigen van de bestaande gevelindeling van de orde- 2 panden (bewaarderwoningen) is in artikel 5.4, lid 1 van de planvoorschriften een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het bouwplan past binnen deze afwijkingsmogelijkheid.

Voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak is in het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Medewerking kan worden verleend, met uitzondering van de toegangstrap bij blok A, op grond van artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het Bor met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo. De toegangstrap bij blok A betreft een geval als bedoeld in artikel 4, onderdeel 3 van bijlage II van het Bor.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag betreft het oprichten van drie gebouwen en verbouwen bewaarderswoning op het Koepelterrein tbv 74 jongeren woningen, 22 studenten (sociale) huurwoningen, 2 BOG-ruimtes en het realiseren van een nieuwe poort. De woningen worden gerealiseerd in vier verschillende gebouwwolumes (op verschillende percelen): Blok A2, Blok B4, Blok C (nieuwbouw) en de voormalige Bewaarderswoning (verbouw). Op de begane grond van Blok A2 en Blok C zullen BOG-ruimten worden gerealiseerd. Het VO buitenruimte is de stand van zaken, geen onderdeel van deze aanvraag. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan:

VERANDEREND PROGRAMMA

22 sociale huurwoningen worden jongerenwoningen. Deze zijn kleiner dan minimaal is vastgesteld. De woningen voldoen wel aan de minimale eisen van een studentenwoning, maar worden verhuurd aan zowel studenten als werkende jongeren.

BOUWBLOK A2

Blok A2 maakt deel uit van een reeks van vier blokken langs de Papentorenvest. De verhoogde route loopt ‘over de muur’ langs bouwblok A2. Hiermee springt het bouwblok terug ten opzichte van de andere bouwblokken. De trap steekt uit het bouwvlak. De verhoogde route draagt bij aan de toegankelijkheid van het binnenterrein. De opgang van de trap is op deze manier ook zichtbaarder



waardoor men de route sneller zal vinden.

Aan het binnenterrein is de gevel vrij gesloten. Meer dan destijds in het voorlopig ontwerp was opgenomen. Installaties zijn grotendeels weggewerkt. De liftschacht steekt minimaal uit ten opzichte van de gevelranden. De schacht bevindt zich midden op het gebouw en blijft meer dan 4 meter uit de gevels. Hiermee is de schacht niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

BOUWBLOK B4

De bouwhoogte van blok B4, de verdikking van de muur aan de noordzijde, overschrijdt met 0,66 meter. Ter plaatse is de afstand aan de achterzijde tot bestaande woningen minder dan 10 meter. Met oog op de toekomstige bouwblok B3 in het verlengde (de verdikking van de muur) komen deze bouwblokken ook binnen 10 meter van de bestaande woningen aan de Damaststraat. De woningen met overdekte fietsenstalling worden afgedekt met een dichte schuine, begroeide kap met beplanting. Nog nader uit te werken en af te stemmen met REA/DUWO hoe de beplanting aangebracht wordt. De verschuiving van het gebouw heeft naar de omgeving toe geen verdere nadelige invloed op de veranderende bezonning (ten opzichte van de algemene impact met de komst van blok B4). De impact van de overschrijding blijft hiermee beperkt (Nota Dak). De installaties zijn weggewerkt achter de dakrand.

De verschillende bouwblokken maken onderdeel uit van één campus. Als vanzelfsprekend dienen de blokken B op elkaar aan te sluiten ondanks de verspringende bouwdelen en verschillende bouwdelen. Door de verspringing van rooilijnen wordt de ruimte van het binnenterrein getailleerd. Ook worden zijgevels zichtbaar naar het binnenterrein toe. De bankjes met plantenbakken schuiven in het volume. Er ontstaan negen van 30cm waar voordeur en bankje in vallen: de overgangszone tussen openbaar en privé (beeldkwaliteitsplan Koepelterrein Haarlem).

BOUWBLOK C

Het bouwblok staat net als de Koepel midden op het terrein en bestaat uit vijf bouwlagen. Het gebouw onderscheidt zich in vorm en materiaal van de Koepel en de andere gebouwen op het terrein. Het gebouw hoort noch bij de bebouwing noch bij het binnenterrein. Zo ook is het bouwblok afwijkend in vorm en materiaal in het silhouet van de stad.

Door de verschuiving van het bouwblok worden de doorgangen aan Koepel- en Veste-zijde groter en aan de noordzijde smaller. Bezoekers worden meer vanzelfsprekend via de 'publieke' route geleid. De grootte van het bouwblok vult het binnenterrein dusdanig dat de tussenruimten kleine binnenplaatsjes zijn. Allen verbonden met smalle doorgangen. De verschuiving van het bouwblok is niet negatief van invloed op het ruimtelijke principe. De verschuiving van het gebouw heeft naar de omgeving toe geen verdere nadelige invloed op de veranderende bezonning (ten opzichte van de algemene impact met de komst van blok C). De installaties zijn weggewerkt achter de dakrand.

BEWAARDERSWONINGEN (ERFGOED)

De bewaarderswoningen aan de Oostvest maken onderdeel uit van de voormalige koepelgevangenis te Haarlem. De woningen zijn aangewezen als orde 2 beeldbepalend met bouwhistorische waarden. De bewaarders woningen vormen een beeldbepalend ensemble met de Vest. Deze ensemblewaarde



dient te worden geborgd in de uiteindelijke uitwerking en omgang met gevelopeningen, raamindeling, materialisatie en kleur. De gebouwen dienen in hun samenhang afleesbaar en herkenbaar te blijven, zeker ook op gevel- en afwerkingsniveau.

De nieuwe gevelopeningen en toegangsdeuren zijn in positie en afmeting aangepast waardoor er nu een betere balans in de gevelcompositie ontstaat en is daarmee akkoord;

- Een groot deel van het geveltimmerwerk tezamen met het aanwezige lood/zinkwerk verkeerd in een slechte staat en zal hierom naar oorspronkelijke model worden vervangen en is daarmee akkoord;*
- De gevels zullen worden gereinigd overeenkomstig reinigingstechniek als toegepast bij de Koepelgevangenissen en is daarmee akkoord;*
- Het nabehandelen van de gevels met een bijenwas als toegepast bij de Koepelgevangenissen is akkoord;*
- De nieuwe buitendeuren worden uitgevoerd naar model bewaarders woningen Harmenjansweg wat als positief wordt gezien;*
- Voor de kleurstelling van het buitenschilderwerk wordt uitgegaan van de kleurstelling overeenkomstig de Vest wat als positief wordt gezien en is daarmee akkoord;*
- Er is een overzicht gemaakt met de voorgenomen aanpak van de bestaande binnen- en buitenkozijnen. Een groot deel van de bestaande buitenkozijnen zijn later aangebracht en worden hierom vervangen, de bestaande oorspronkelijke binnen kozijnen worden waar mogelijk in situ behouden en/of ontmanteld en hergebruikt en is daarmee akkoord;*
- Voorgestelde na-isolatie aan de binnenzijde van de gevels, vloer en het dak is als principe akkoord onder de voorwaarde dat de bouwfysicus van de gemeente Haarlem ook instemt met de voorgenomen aanpak;*

MUUR

De voorliggende wijzigingen en gedeeltelijke herbouw van de monumentale ringmuur zijn conform de uitgangspunten zoals in een eerder stadium besproken. Het betreft dan de 'conceptuele' entree langs de Papentorenvest en de boogdoorgangen in de ringmuur tussen De Vest en de bewaarderswoningen. De precieze uitwerking (steen, voeg, etc) dient in het werk te worden afgestemd, eveneens zoals besproken. Het eindbeeld waarin de ringmuur beleefbaar blijft als ringmuur en niet uiteenvalt in aparte delen, blijft het uitgangspunt.

Geadviseerd wordt om stedenbouwkundig akkoord te gaan met de vergunningsaanvraag."

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



Activiteit monument (rijksmonument)

TOETSING

De aanvraag betreft het wijzigen 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:

“Voorliggend bouwplan betreft de bouw van 96 woningen en bedrijfsruimtes op het terrein van de voormalige koepelgevangenis te Haarlem met Rijksmonumentnummer 513315. Het betreft nieuwbouw, behalve de bewaarderswoningen aan de Oostvest. De monumentale ringmuur zal op een aantal plekken doorbroken worden om toegang te bieden tot het terrein. Het totaalplan is omvangrijk en bestaat hoofdzakelijk uit nieuwbouw en is onderdeel van de herbestemming en gebiedsontwikkeling van het gevangeniscomplex. Onderstaand advies heeft betrekking op de ringmuur en de bewaarderswoningen langs de Oostvest.

Bewaarderswoningen:

Het betreft een ensemble van Orde 2 panden (beeldbepalend) met bouwhistorische waarden (bescherming vanuit de regeling Bouwhistorie). Voorliggend bouwplan laat onvoldoende zien dat er rekening wordt gehouden met de beschermde bouwhistorische waarden en grijpt ook in op de gevelindeling van het pand, waarmee de beeldbepalende waarde wordt aangetast. Deze renovatie wijkt daarin af van de algemene restauratieve aanpak van de historische gebouwen op dit Koepelterrein. Graag nadere afstemming om tot planaanpassing te komen waarin de aanwezige cultuurhistorische waarden voldoende in beeld en voldoende geborgd zijn. De bewaarderswoningen vormen bovendien een beeldbepalend ensemble met de Vest. Deze ensemblewaarde dient te worden geborgd in de uiteindelijke uitwerking en omgang met gevelopeningen, raamindeling, materialisering en kleur. De gebouwen dienen in hun samenhang afleesbaar en herkenbaar te blijven, zeker ook op gevel- en afwerkingsniveau.

Muur:

De voorliggende wijzigingen en gedeeltelijke herbouw van de monumentale ringmuur zijn conform de eerder positief beoordeelde uitgangspunten. Het betreft dan de ‘conceptuele’ entree langs de Papentorenvest en de boogdoorgangen in de ringmuur tussen De Vest en de bewaarderswoningen. De precieze uitwerking (steen, voeg, kleur etc) dient in het werk te worden afgestemd, eveneens zoals besproken. Het eindbeeld waarin de ringmuur beleefbaar blijft als ringmuur en niet uiteenvalt in aparte delen, blijft het uitgangspunt.

De signalering en belettering, alsook de benodigde borden, verlichting etc voor de parkeergarage in- en uitgang zullen ook impact hebben op de beeldkwaliteit. Het effect daarvan is nu nog onvoldoende in beeld.



Conclusie:

Het bouwplan wordt door erfgoed op dit moment negatief beoordeeld op basis van het bouwplan voor de bewaarderswoningen.

De overige planonderdelen voor zover betrekking hebbende op het monument worden positief beoordeeld, onder de voorwaarde dat de precieze uitwerking van de ingrepen aan de ringmuur, (steen, voeg, kleur etc) in het werk worden afgestemd, eveneens zoals besproken. Het eindbeeld waarin de ringmuur beleefbaar blijft als ringmuur en niet uiteenvalt in aparte delen, blijft het uitgangspunt.”

Het bouwplan is naar aanleiding van dit advies aangepast. Het advies van de architectuurhistoricus op het aangepaste plan voor de bewaarderwoningen maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig advies wat is opgenomen in dit besluit onder de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Rijksdienst

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen per brief van 13 juni 2024 advies uitgebracht . Het advies luidt samengevat als volgt: *“Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de bouw van 96 woningen en twee bedrijfsonroerend goed ruimtes op het terrein van de voormalige koepelgevangenis te Haarlem. De woningen zullen voor het overgrote deel in nieuw te bouwen volumes gerealiseerd worden. De bewaarderswoningen aan de Oostvest zullen verbouwd worden tot nieuwe woningen. De monumentale ringmuur zal op een aantal plekken doorbroken worden om toegang te bieden tot het terrein.*

Het totaalplan is omvangrijk en bestaat hoofdzakelijk uit nieuwbouw en is onderdeel van de herbestemming en gebiedsontwikkeling van het gevangeniscomplex. Mijn advies zal daarom een advies op hoofdlijnen zijn en slechts betrekking hebben op de historisch waardevolle objecten in relatie tot het ensemble van het historische complex van de 1540872 koepelgevangenis.

Motivering

Het gevangeniscomplex te Haarlem betreft een ommuurd terrein bestaande uit onder andere een rond overkoepeld cellengebouw, een rechthoekig cellengebouw, een administratiegebouw, een directeurswoning, een adjunct-directeurswoning en een buiten de ommuring staand blok bewaarderswoningen en een ringmuur. Het complex, ontworpen door de rijksbouwmeester W.C. Metzelaar, is gebouwd in de jaren 1899-1901. Het ronde overkoepelde cellengebouw is in navolging van Breda (1886) en Arnhem (1886) ontworpen via het panopticum-principe. Alle gebouwen zijn opgetrokken in baksteen en uitgevoerd in overgangsarchitectuur. Het Haarlemse gevangeniscomplex is uit cultuurhistorisch en architectuurhistorisch oogpunt van algemeen belang als overwegend gaaf bewaard en representatief voorbeeld van een rond 1900 gebouwde penitentiaire inrichting en vanwege de typologische waarde van het ronde cellengebouw.



Plannen totaal

Voorliggende plannen zijn ingrijpend voor de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het voorheen gesloten complex wordt geopend en krijgt uiteenlopende functies. Het binnenterrein wordt stevig bebouwd, waardoor een nieuwe ruimtelijke beleving van en rondom de monumentale objecten ontstaat. Dit sluit echter aan bij de stedenbouwkundige visie van een beoogd hoog-stedelijke omgeving. Vanuit cultuurhistorie valt het te betreuren dat het zicht op de monumentale koepel vanuit de nieuwe entrees naar het terrein grotendeels geblokkeerd wordt. Er bestaan echter op hoofdlijnen geen bezwaren tegen voorliggend plan, waarmee de monumentale gevangeniscomplex door middel van ontwikkeling behouden blijft en opengesteld wordt voor Haarlem.

Ringmuur

De ringmuur betreft een zelfstandig rijksmonument (RM: 513320), dat deel uitmaakt van het complex 'Koepelgevangenis Haarlem'. In voorliggend plan worden in de betreffende ringmuur diverse openingen gemaakt welke zullen functioneren als entrees tot het koepelterrein. Ook zal de muur gedeeltelijk hersteld en herbouwd worden. Dit is conform de gemaakte afspraken met Erfgoed Haarlem. Hiertegen bestaat dan ook geen bezwaar. Wel adviseer ik u om als voorschrift in de omgevingsvergunning op te nemen dat specifiek herstel van het muurwerk (stenen, voeg, kleur) in het werk beoordeeld wordt in aanwezigheid van in ieder geval Erfgoed Haarlem, de ARK en de RCE.

De vormgeving van de entrees aan de Papentorenvest en Oostvest zijn mijn inziens goed ontworpen en passend bij de verschillende benaderingen van het gevangeniscomplex. De ringmuur blijft daarbij voldoende als zodanig herkenbaar. De ontwerpen voor de entrees stuiten niet op bezwaren vanuit cultuurhistorie. Wel heb ik mijn vraagtekens bij de voorgestelde goudgele kleur van de 'tralies' bij de entree aan de Papentorenvest. Deze kleur acht ik niet passend voor een referentie aan 1540872 traliwerk en komt ook niet overeen met het historische en huidige beeld en kleurstelling van de monumentale bebouwing. Ik adviseer u om de ontwerper van de entrees de kleuren van de 'traliepoort' te doen herzien en meer in lijn te brengen met de kleurstelling van de (tralies van de) historische gebouwen.

Bewaarderswoningen

Er worden ingrijpende wijzigingen voorgesteld aan de bewaarderswoningen aan de Oostvest. Het betreft een Orde 2 pand en het object is onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Haarlem. Hoewel gebruik als woning van dit object natuurlijk goed aansluit bij het historische gebruik, worden de voorgestelde ingrepen niet onderbouwd vanuit cultuurhistorie. Zo ontbreekt een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling. Er worden onder andere ingrepen voorgesteld die het aanzien en daarmee de herkenbaarheid van de bewaarderswoningen aantasten zonder dat deze onderbouwd zijn vanuit cultuurhistorie of dat de noodzaak daarvan aangetoond is. Voorliggend bouwplan houdt mijn inziens dan ook onvoldoende rekening met de beschermde bouwhistorische waarden.



De bewaarderswoningen vormen samen met de Vest een ensemble. De ensemblewaarde, alsook de zorgvuldige restauratieaanpak van de Vest dienen als uitgangspunt (mee)genomen te worden in het herziene voorstel.

Ik adviseer daarom negatief op dit planonderdeel en adviseer u om de ontwerper dit planonderdeel te doen herzien en meer vanuit de cultuur- en bouwhistorische waarden en in samenhang met de Vest, tot een nieuw voorstel te komen. Ik zie een nader uitgewerkt plan graag tegemoet."

Het plan is op diverse onderdelen gewijzigd. Het gewijzigde plan is voor advies toegestuurd aan de RCE. Het advies van 7 augustus 2024 op het gewijzigde plan luidt samengevat als volgt:

"Ik heb de gewijzigde stukken m.b.t. de bewaarderswoningen en muur rondom de Koepel ontvangen en bekeken. Er wordt gevraagd of ik daarover wil adviseren.

Mij lijkt dat echter niet nodig, om de volgende redenen;

- 1. De bewaarderswoningen zijn geen rijksmonument, dus formeel gezien hoeft de RCE niet te adviseren;*
- 2. De gevangensmuur is natuurlijk wel een rijksmonument, over de vormgeving van de doorbraak heb ik reeds positief geadviseerd. Nu duidelijk is dat de kleur antraciet is, en geen 'goud', bestaan er geen bezwaren of bedenkingen meer vanuit cultuurhistorie. Ik adviseer hierover dus positief.*

Wat betreft de bewaarderswoningen ben ik ook positief over de aangebrachte wijzigingen zoals behoud van de borstwerkingen aan de noord-west gevel.

Kortom: Er bestaan geen bezwaren meer vanuit de RCE en de (gewijzigde) impact op rijksmonumenten is dermate beperkt dat Erfgoed Haarlem dit prima zelf kan afhandelen."

In aanvulling op dit advies is vanuit de RCE aangegeven dat Erfgoed Haarlem dit verder met welstand/AOK kan afhandelen.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Voor het advies, waarin tevens de welstandelijke aspecten zijn meegenomen, wordt verwezen naar het advies dat is opgenomen bij de overwegingen van de activiteit bouwen.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit positief.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

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.



In deze beschikking zijn voor de activiteit monument voorschriften opgenomen.

Activiteit slopen in beschermd stadsgezicht

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Erfgoedwet.

De gevraagde sloopwerkzaamheden zien op interne sloopwerkzaamheden bij de bewaarderswoningen. Ook worden diverse kozijnen vervangen.

Er hoeft daarom niet aannemelijk gemaakt te worden dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit slopen in beschermd stadsgezicht geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

0_Tekeningen blok_C (gevels en details zijn vervallen), d.d. 15-12-2023	10-05-2024
0_Tekeningen blok A2 (details zijn vervallen), d.d. 15-12-2023	10-05-2024
0_Tekening, W91 installaties bewaarderwoningen, d.d. 22-07-2024	29-07-2024
0_Tekening, poort Papetorenvest, d.d. 15-12-2023	29-07-2024
0_Tekening, BW-G-03. Bewaarderswoningen gevels (nieuw), d.d. 18-12-2024	20-12-2024
0_Tekening, Blok C gevels en details, wijziging d.d. 18-12-2024	20-12-2024
0_Tekening, Blok B4 plattegronden, gevels, doorsneden en details (m.u.v. detail V3.03), wijziging d.d. 18-12-2024	20-12-2024
0_Tekening, Blok B4 detail V3.03, d.d. 15-12-2023	26-03-2025
0_Tekening, Blok A2 details, wijziging d.d. 18-12-2024	20-12-2024
0_Tekening, bestemmingsplanvlakken	05-04-2024
0_Tekening_ woonmatjes (Bouwbesluit)	05-04-2024
0_TEK voorlopig ontwerp terrein, d.d. 24-11-2023	22-12-2023
0_TEK situatie bestaand en nieuw, impressies, d.d. 15-12-2023	10-05-2024
0_TEK blok_B4 (plattegronden, gevels, doorsneden en details zijn vervallen), d.d. 15-12-2023	10-05-2024
0_TEK bestaand en nieuw bewaarderswoningen (gevels nieuw zijn vervallen), d.d. 15-12-2023	10-05-2024
0_Rapport, Quicksan natuurwetgeving, d.d. 07-11-2024	12-11-2024
0_rapport 25VED.0030 bezonningsstudie, d.d. 31-01-2025	18-02-2025
0_RAP Wnb AERIUS_Stikstofdepositie_onderzoek, d.d. 15-12-2023	22-12-2023
0_RAP Milieuprestatieberekening, d.d. 11-12-2023	22-12-2023
0_RAP brandveiligheid, d.d. 15-12-2023	22-12-2023
0_RAP bouwfysica en akoestiek, d.d. 15-12-2023	22-12-2023
0_RAP bouwfysica BlokC-installaties_en_ventilatieberekeningen, d.d. 07-10-2022	16-05-2024
0_RAP bouwfysica BlokB4-installaties_en_ventilatieberekeningen, d.d. 07-10-2022	16-05-2024
0_RAP bouwfysica BlokA2-installaties_en_ventilatieberekeningen, d.d. 07-10-2022	16-05-2024



0_RAP bouwfysica Bew.won.-installaties_en_ventilatieberekeningen (tek. W91 en ventilatiestaat zijn vervallen), d.d. 03-11-2022	16-05-2024
0_RAP bouwfysica BENG berekening Blok_C utiliteitsgebouw, d.d. 05-07-2024	29-07-2024
0_RAP bouwfysica BENG berekening Blok_C appartementengebouw, d.d. 06-05-2024	15-05-2024
0_RAP bouwfysica BENG berekening Blok_B4, d.d. 06-05-2024	15-05-2024
0_RAP bouwfysica BENG berekening Blok_A2 utiliteitsgebouw, d.d. 05-07-2024	29-07-2024
0_RAP bouwfysica BENG berekening Blok_A2 appartementengebouw, d.d. 06-05-2024	15-05-2024
0_RAP bodem_Tauw_notitie_bodemkwaliteit, d.d. 23-07-2019	22-12-2023
0_RAP bodem_Tauw_bodemonderzoek, d.d. 19-05-2026	22-12-2023
0_RAP archeologie_IDDS-Hamaland_Archeologie, d.d. 17-06-2019	22-12-2023
0_Notitie, reactie op verzoek aanvullende gegevens, d.d. 03-04-2024	05-04-2024
0_Notitie GE 18095-13-NO, geluidemissie warmtepompen bewaarderswoningen, d.d. 05-07-2024	29-07-2024
0_foto-overzicht binnendeuren bewaarderswoningen, d.d. 08-02-2022	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto04)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto23)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto22)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto08)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto07)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto06)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto05)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto03)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto02)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 18 (foto01)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto21)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto20)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto19)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto18)	01-08-2024



0_Foto Oostvest 16 (foto17)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto16)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto15)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto14)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto13)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto12)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto11)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto10)	01-08-2024
0_Foto Oostvest 16 (foto09)	01-08-2024
0_Foto bewaarderswoningen	01-08-2024
0_Document, ventilatiestaat bewaarderswoningen, d.d. 22-07-2024	29-07-2024
0_Document, parkeerbalans en fietsenstallingen, d.d. 19-11-2024	20-11-2024
0_Document, notitie onderbouwing en aanpassingen, d.d. 20-12-2024	20-12-2024
0_Document, kleur- en materiaalstaat, wijziging d.d. 18-12-2024	20-12-2024
0_Document, bouwkundige opname bewaarderswoningen, d.d. 08-02-2022	01-08-2024
0_Document, blok C - foto van de plintsteen i.c.m. Bamboe (N-Durance/Savanna)	14-03-2025
0_Document, bijlage bij opname bewaarderswoningen	01-08-2024
0_DOC_oppervlakten woningen (incl. opsomming fietsenstalling), d.d. 15-12-2023	22-12-2023
0_DOC uitgangspunten BENG berekeningen, d.d. 07-05-2024	15-05-2024
0_CON tekeningen_constructieve_tekeningen, d.d. 15-12-2023	22-12-2023
0_CON Berekening_UPD, d.d. 15-12-2023	22-12-2023
0_CON Berekening_Funderingsadvies_blok_A2, d.d. 14-03-2022	22-12-2023
0_Aanvraagformulier_publiceerbareaanvraag.pdf	22-12-2023
0_240722-notitie reactie opmerkingen omgevingsvergunning Elan woningen, d.d. 22-07-2024	29-07-2024