

Ruimtelijke onderbouwing



Gierstraat 60, 62 & 64 te Haarlem

Projectnummer: 13P0020
Datum: 10 maart 2014
Versie: 1.1 - 15-07-2014

Inhoudsopgave

Inleiding

| | | |
|----------|--|----|
| 1.1 | Gegevens aanvrager | 3 |
| 1.2 | Gegevens gemachtigde | 3 |
| 1.3 | Aanleiding | 3 |
| 1.4 | Plangebied | 3 |
| 1.5 | Vigerend bestemmingsplan | 3 |
| 1 | Planomschrijving | |
| 1.1 | Bestaande situatie | 4 |
| 1.2 | Initiatief | 5 |
| 1.3 | Nieuwe situatie | 5 |
| 2 | Beleid | |
| 3 | Omgevingsaspecten | |
| 3.1 | Bodem, Kabels, leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen | 10 |
| 3.2 | Archeologie | 10 |
| 3.3 | Water | 10 |
| 3.4 | Ecologie | 10 |
| 3.5 | Geluid | 10 |
| 3.6 | Luchtkwaliteit | 10 |
| 3.7 | Externe veiligheid | 10 |
| 3.8 | Verkeer en parkeren | 11 |
| 3.9 | Bezonningsstudie | 11 |
| 3.10 | Monument | 11 |
| 4 | Uitvoerbaarheid | |
| 4.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 12 |
| 4.2 | Economische uitvoerbaarheid | 12 |

Bijlagen

Inleiding

1.1 Gegevens aanvrager

Naam en voorletters: Mevr. L. Leurs
Bedrijf/Organisatie: Bea's Dierenboetiek
Straat en huisnummer: Gierstraat 60 - 64
Postcode en woonplaats: 2011 GG
Telefoonnummer: 0629038238
E-mail: linette-rl@hotmail.com

1.2 Gegevens gemachtigde

Naam en voorletters: Dhr. Ing. J. Castien
Bedrijf/Organisatie: Zuiver Ingenieurs, onderdeel van Zuiver Bouwgroep B.V.
Adres: Gedempte Oude Gracht 92
Postcode/plaats: 2011 GV Haarlem
Telefoonnummer: 023 302 17 08
E-mail: j.castien@zuiverbouwgroep.nl

1.3 Aanleiding

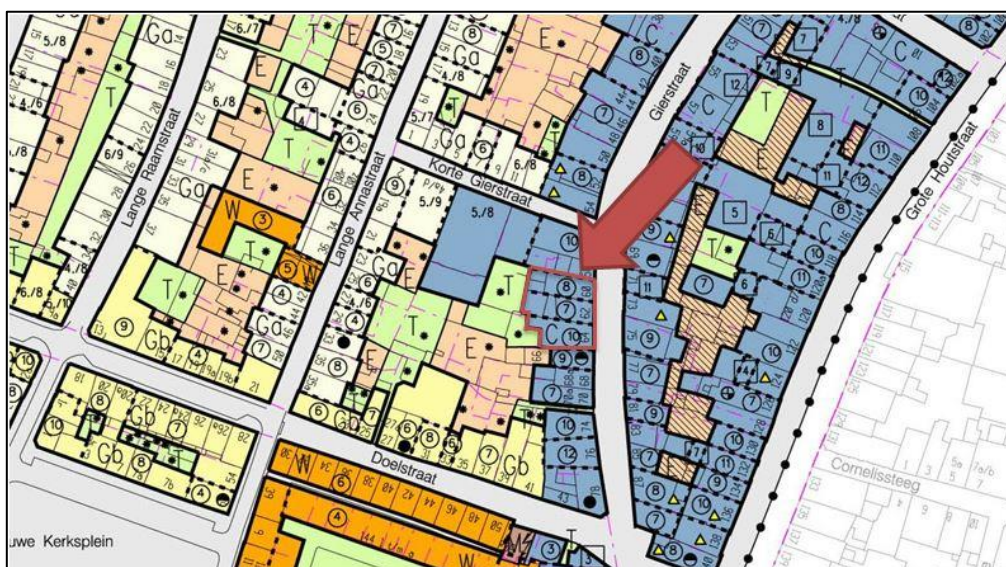
Bea's Dierenboetiek, gevestigd aan de Gierstraat 60 t/m 64 in Haarlem wenst haar winkel uit te breiden op de huidige locatie doormiddel van een wanddoorbraak. Er dient een trap van de begane grond naar de 1^e verdieping in Gierstraat 60 gelegaliseerd te worden. Tevens dient er een reeds geplaatste opslag gelegaliseerd te worden, die in het verleden door de vorige eigenaar van het pand zonder vergunning is gebouwd.

1.4 Plangebied

De panden betreffende voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn gelegen in "De Vijfhoek" in het historische centrum van Haarlem.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Nummer: 114bp002
Naam: Vijfhoek (deels gew. door projectbesluit bergbezinkbassin)
Raadsbesluit: Datum: 27-4-2006 Nummer: 76/2006
Gedeputeerde staten: Datum: 19-12-2006 Nummer: 2006-63200



Figuur 1 - Plankaart "De Vijfhoek"

1 Planomschrijving

1.1 Bestaande situatie

De familie Leurs exploiteert al sinds 1989 een dierenwinkel in de Gierstraat te Haarlem genaamd Bea's Dierenboetiek. De winkel bestrijkt momenteel drie naaste elkaar gelegen percelen, namelijk Gierstraat 60, 62 en 64. De winkel is gelegen op de begane grond, waarbij pand 60 en 62 reeds met elkaar verbonden zijn. Ter plaatse van Gierstraat 64 is de hoofdtoetreding van de winkel gesitueerd.



Figuur 2 Situatie

1.2 Initiatief

Op 23 augustus 2013 heeft de mevrouw Leurs een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen (samenvoegen) van de winkels op het perceel Gierstraat 60-62 en 64 te Haarlem. De gegevens van deze aanvraag waren echter incompleet. Er ontbraken er een aantal activiteiten in de omgevingsvergunning en er bleken een aantal elementen zonder vergunning aanwezig.

In de brief van de heer van C. A. Van Rossum, d.d. 4 oktober 2013 (zie document: 01 - Verzoek aanvullende gegevens) als reactie op de aanvraag omgevingsvergunning, wordt verzocht om aanvullende gegevens te verstrekken. Hierbij werd aangegeven dat een aantal elementen afweken van de situatie zoals deze bekend zijn bij de gemeente Haarlem.

Om voldoende duidelijkheid te verschaffen aan de afdeling Plantoetsing van de gemeente Haarlem over de wijzigingen is er voor gekozen om deze aanvraag te laten verlopen en opnieuw een complete aanvraag in te dienen, voorzien van de juiste activiteiten, gegevens en documenten.

1.3 Nieuwe situatie

In de huidige aanvraag omgevingsvergunning zijn de volgende punten opgenomen:

- Het legaliseren van de opslag ter plaatse van de achtergevel Gierstraat 64;
- Het legaliseren van de reeds aanwezige rechte steektrap van de begane grond naar de 1^e verdieping t.p.v. Gierstraat 60;
- De wanddoorbraak tussen Gierstraat 62 en 64;
(zie tekeningen B01 t/m B08)

De complete aanvraag omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Activiteit bouwen;
- Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Activiteit monument;
- Activiteit slopen;

Binnen de bestaande bebouwing blijven de functies onveranderd. De bestaande winkelfunctie op de begane grond van de panden wordt in stand gehouden, alleen de oppervlaktes worden samengevoegd doormiddel van een doorbraak tussen Gierstraat 62 en 64.

2 Beleid

De gewenste in pandige doorbraak tussen de percelen Gierstraat 64 en 62 wijken af van de bestaande voorschriften in het bestemmingsplan "De Vijfhoek". Voor deze bewerking is dan ook de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" aangevraagd.

Op de plankaart staan de betreffende percelen Gierstraat 60, 62 en 64 vermeld als Centrumvoorzieningen (C). Onderstaand artikel is deels overgenomen uit de voorschriften van het bestemmingsplan. Hierbij zijn alleen de relevante onderdelen vermeld die betrekking hebben op deze ingreep.

Voorschriften bestemmingsplan, Artikel 13 – Centrumvoorzieningen (C) (pag. 44)

3 *bebouwingsvoorschriften – op gronden met de bestemming "Centrumvoorzieningen (C)" mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:*

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. *De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij tegen belendende gebouwen moet worden aangebouwd en panden niet mogen worden samengevoegd;*
- b. *Gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de bebouwing op binnenterreinen;*

parcelleringsregeling

- h. *in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub a, kunnen ten behoeve van een detailhandelfunctie op de begane grond, twee panden worden samengevoegd tot een maximum van 150,0m² netto verkoopvloeroppervlakte, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 1. *de individuele voorgevels van de panden, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien, blijven intact;*
 2. *de samenvoeging is omkeerbaar;*
 3. *door het samenvoegen van de panden nemen de opgangen naar de woningen in iedergeval niet af;*

4 *Vrijstellingen*

Samenvoegen panden

- k. *Burgemeester en wethouders kunnen, in geval van het samenvoegen van panden en behoefte van een centrumvoorziening, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub h ten aanzien van de maximum netto vloeroppervlakte van 150,0m². De overige voorwaarden uit lid 3, sub h, blijven hierbij van kracht en tevens dient de meerwaarde van het initiatief voor de bestaande winkelstructuur te worden onderbouwd.*

Bron: https://www.haarlem.nl/ruimtelijkeplannen/43054BF6-31F9-48E8-822A-13AFAA603109/v_NL.IMRO.03920000114bp002-.pdf

De doorbraak tussen de panden zorgt ervoor dat het maximaal netto verkoopvloeroppervlak per winkel van 150,0m² wordt overschreden, waardoor alleen van lid 3, sub h. gebruikt gemaakt kan worden in combinatie met lid 4, sub k. Het netto verkoopvloeroppervlak van Gierstraat 60-62 bedraagt 94,0m². Voor Gierstraat 64 bedraagt dit 93,0m². Na de wijziging (samenvoegen) komt het netto vloeroppervlak op 187,0m². (zie tekening B04). Voor deze overschrijding is de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening aangevraagd.

De voorwaarden genoemd in lid 3, sub h. worden gehandhaafd. De individuele voorgevels van de panden inclusief aanwezige winkelpuien blijven intact. De doorbraak geeft alleen een interne wijziging, waardoor het netto verkoopvloeroppervlak van perceel 60-62 en 64 wordt samengevoegd. Deze samenvoeging blijft omkeerbaar, want het blijft mogelijk om de panden achteraf weer van elkaar te gescheiden door de doorbraak dicht te zetten. Tevens nemen opgangen naar de bovenliggende woningen niet af.

Projectnummer: 13P0020
Adres Gierstraat 60, 62 & 64

De meerwaarde van het initiatief voor de bestaande winkelstructuur wordt onderbouwd in de brief van de Familie Leurs met daarin hun motivatie (zie pagina 8).

Projectnummer: 13P0020
Adres Gierstraat 60, 62 & 64

*Bea's Dierenboetiek
Mw. J. Leurs-Schutter & Mw. L.R. Leurs
Gierstraat 60-62-64
2011 GG Haarlem*

Haarlem, januari 2014

*Gemeente Haarlem
Afdeling: Omgevingsvergunning
Kenmerk: 2013-00622
Planbeoordelaar: de heer C.A. van Rossum*

Betreft: Motivering aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer C.A. van Rossum,

Naar aanleiding van uw schriftelijke reactie van 4 oktober 2013 betreffende uw verzoek aanvullende gegevens (evt. planaanpassing) Wabo, motiveren wij hierbij de door ons ingediende vierde aanvraag omgevingsvergunning.

Sinds 1981 is onze winkel 'Bea's Dierenboetiek' gevestigd in de Gierstraat, een van de leukste winkelstraten in onze bruisende stad Haarlem. Bea's Dierenboetiek is voortgekomen uit 'Voederhuis De Concurrent' ontstaan in 1933. Deze onderneming was gelegen in De Vijfhoek van Haarlem, de winkel in de Wolstraat en het pakhuis in de Drappenierstraat. Door de jaren heen telde deze onderneming drie generaties Leurs, in 1975 nam A.J. Leurs jr. (Arnold) samen met zijn vrouw J. Leurs-Schutter (Bea) de zaak over van zijn vader en opa.

In 1980 werd het economisch een zware tijd ook voor het ondernemersduo, mede dat De Vijfhoek autoluw werd gemaakt waardoor de winkel aanzienlijk moeilijk te bereiken werd voor klanten. In 1981 hebben zij dan ook geïnvesteerd in het pand Gierstraat 60 & Arnold noemde de winkel naar zijn grote liefde Bea. In december 1987 besloot het echtpaar zich volledig op de Gierstraat te richten, ze breidden het pand uit met Gierstraat 62. In De Vijfhoek werd ten behoeve hiervan de winkel verkocht & het pakhuis werd behouden. Na enkele succesvolle jaren is Arnold in 1997 op veel te jonge leeftijd overleden, maar Bea heeft de unieke dierenboetiek draaiende gehouden met hulp van haar dochters Nicole & Linette. Tegenwoordig is Linette samen met haar moeder werkzaam in de onderneming.

In maart 2008 werden we benaderd door de heer R. Hoevens, toenmalige eigenaar van Gierstraat 64. Hij bood haar het naastgelegen pand te koop aan, de winkelruimte met & zonder bovengelegen woning. Bea werd met deze kennisgeving zodanig enthousiast dat serieus werd overwogen om dit pand aan te kopen. Om het gehele proces omtrent het uiteindelijke besluit tot aankoop van het naastgelegen pand Gierstraat 64 volledig geïnformeerd en goed te laten verlopen, is de heer A.J. van der Schaaf van Bedrijfslocatie.nl aangesteld. In november 2008 heeft hij er onder andere voor gezorgd dat er een taxatierapport betreft Gierstraat 60-62-64 werd opgesteld door de heer E.J. Weijers van Spaarneduin Makelaardij o.g. (zie bijlage).

Ondermeer zijn wij mondeling geïnformeerd door de makelaar en schriftelijk geïnformeerd door de taxateur dat door de koop van nummer 64 een winkel te creëren is door de samenvoegbaarheid van 3 winkels als een geheel. Op basis van deze feitelijke informatie is de winkelruimte zonder

bovenwoning van Gierstraat 64 in december 2008 aangekocht. In het achterliggende gedeelte van de winkel heeft de voorgaande eigenaar een serre geplaatst, het was dus ook mogelijk om daar de voorraad te houden. Wij zijn uit gegaan van de kennis en kunde van betrokken partijen inzake de mogelijkheden die de aankoop van het nieuwe pand ons kon bieden te aanzien van onze bedrijfsvoering.

In maart 2009 werd dan ook het pakhuis met bovenwoning in De Vijfhoek verkocht. Sindsdien is de huidige situatie ontstaan dat Bea's Dierenboetiek geheel is gevestigd in het winkelhuis Gierstraat 60 met de bovenwoning (60rd) van Bea, in het winkelhuis van Gierstraat 62 met de bovenwoning (62rd) van Linette & in de winkelruimte van Gierstraat 64. In maart 2009 hebben wij ook de heer F. Hellingman van Bouwbedrijf Hellingman benaderd voor de (ver)bouwwerkzaamheden van het samenvoegen van de 3 winkels als een geheel. Hij heeft ons geïnformeerd dat er eerst een goedgekeurde beoordeling van de gemeente nodig is om dat te kunnen realiseren. Inmiddels is dit de vierde aanvraag vanaf 2009 omdat de verzochte aanvullende informatie van de voorgaande drie aanvragen buiten het gestelde termijn compleet waren.

De huidige situatie betreft een situatie die vanaf het moment dat Gierstraat 64 werd betrokken niet is veranderd. Dat houdt in dat we de inrichting van de winkel en de routing die wij voor ogen hadden nog niet hebben kunnen realiseren. De huidige omstandigheden leiden steeds meer naar een situatie waarbij de omzet en marge stagneert (zie bijlage). Wij zijn ervan overtuigd dat realisatie van de verbouwing (met goedkeuring van de gemeente) wezenlijk zal bijdragen aan de continuïteit en groei van Bea's dierenboetiek. Wij zijn destijds uitgegaan van juistheid van informatie op basis waarvan Gierstraat 64 is aangekocht. Mede gezien de professionele partners die bij de aankoop betrokken waren, zijn wij ervan uitgegaan dat een verbouwing snel te realiseren zou zijn. Uit de feiten na aankoop bleek dat het e.a. niet op korte termijn gerealiseerd kon worden en dit heeft een wezenlijke invloed gehad op onze ambities en groei doelstellingen als ook financiële zekerheid. Dat neemt niet weg dat wij nog steeds erg graag onze ambitie willen waarmaken en Bea's dierenboetiek ook voor de volgende generaties (zowel klanten als de familie Leurs) laten bestaan. Wij zijn als familie Leurs trots op onze dierenboetiek en zien voor ons een mooie toekomst tegemoet in Haarlem met één van Haarlems oudste winkels, Bea's Dierenboetiek. Wij vertrouwen erop de aanvraag hiermee te hebben gemotiveerd en zien uit naar een positieve afloop. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer Ing. J. Castien (Jimmy) van Zuiverbouwgroep. Graag geven wij u ook een persoonlijke toelichting in een bespreking, indien u dat wenselijk acht.

Vertrouwende op positieve reactie.

Met vriendelijke groet,

Bea & Linette, Bea's Dierenboetiek

Bron: Brief L.S. Leurs motivering aanvraag.

3 Omgevingsaspecten

3.1 *Bodem, Kabels, leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen*

Er worden geen graafwerkzaamheden en/of werkzaamheden beneden maaiveld verricht.

Wij hebben contact gehad met de heer G. van Dungen van de afdeling Bodeminformatie van Gemeente Haarlem, die aangaf dat er geen informatie beschikbaar was van het perceel.

De familie Leurs heeft aangegeven dat er vroeger een olietank aanwezig is geweest, maar dat deze in het verleden reeds is afgevuld met zand (hiervan zijn geen documenten aanwezig).

3.2 *Archeologie*

De ondergrond van het object wordt niet verstoord bij de activiteiten van de omgevingsvergunning. Een verdere onderbouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek is derhalve niet van toepassing.

3.3 *Water*

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de waterhuishouding en het wateroppervlak. Er is geen toename van verharde oppervlak en er wordt geen ondergrondse bebouwing gerealiseerd. Een overleg met de waterbeheerder is dan ook niet van toepassing.

3.4 *Ecologie*

De projectlocatie is gelegen binnen het stadscentrum en niet gelegen in de hoofdgroenstructuur. Een verdere onderbouwing ten behoeve van de ecologie is derhalve niet van toepassing.

3.5 *Geluid*

Het project betreft geen geluidgevoelige functie dichtbij een weg, spoorweg, industrie en/of vliegroutes. De wet geluidhinder of het uitvoeren van akoestisch onderzoek is dan ook niet van toepassing en is derhalve niet uitgevoerd.

3.6 *Luchtkwaliteit*

Het project heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de Wet milieubeheer is derhalve niet van toepassing.

3.7 *Externe veiligheid*

Het project heeft geen invloed op de externe veiligheid. Het uitvoeren van een onderzoek ten behoeve van dit onderwerp is derhalve niet van toepassing.

3.8 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is het niet mogelijk om in de Gierstraat te parkeren. Het betreft hier een voetgangersgebied waar ook fietsers worden toegelaten. Het samenvoegen van de winkelruimtes zorgt niet voor een grotere vraag naar parkeren vergeleken met de huidige situatie.

Op het verzoek om aanvullende gegevens is contact opgenomen met Wijkzaken, afdeling Openbare ruimte, Groen en Verkeer. De situatie is telefonisch besproken met de heer F. Kool op 22-04-2014.

Er werd gewezen op *artikel 2.5.30, lid 4a* van de Haarlemse bouwverordening. Deze is van toepassing omdat het winkeloppervlak voor de samenvoeging niet afwijkt van het winkeloppervlak na de samenvoeging. De ruimtes die samengevoegd worden hebben beiden reeds een winkelbestemming.

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

4 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;

Bron: <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Haarlem/59132.html>

3.9 Bezonningsstudie

Het object verandert niet van bouwvolume. De bezonning gaat ten opzichte van de bestaande planologische situatie niet afwijken.

3.10 Monument

De bouwhistoricus mevrouw M. van Schaik van de Gemeente Haarlem heeft na onderzoek en een bezoek op de locatie een email toegestuurd met daarin "geen bezwaar op monumentaal gebied" tegen de verbouwingsplannen.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Bea's Dierenboetiek is voor veel mensen al jaren een begrip in het centrum van Haarlem. De realisatie van de verbouwing zal eraan bijdragen dat dit ook in de toekomst zo zal blijven.

Er is overleg met bewoners/omwonenden geweest door de familie Leurs:

"We hebben dit met verschillende omwonenden, ondernemers & klanten gesproken en alle reacties zijn positief met betrekking tot het uitbreiden van de winkel".

4.2 *Economische uitvoerbaarheid*

De verbouwing leidt niet tot kosten in openbaar gebied. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst af te sluiten met het stadsdeel.

De kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden worden geheel door de aanvrager gedragen. Zij zal ook zorg dragen voor het afsluiten van een plandschadeovereenkomst.

Echter is het risico dat een derde hinder ondervindt van de inpandige doorbraak tussen Gierstraat 64 en 62 minimaal. Het betreft hier een kleine ingreep aan een pand dat volledig in eigen beheer is.

Bijlagen

Voor een overzicht zie document 00 - Tekening- en bescheidenlijst.