

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2014-00092
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 13 januari 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel op het perceel Ripperdastraat 13a te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-00092.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, 2.13, en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten 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 (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- 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**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder b, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Haarlemse bouwverordening.
- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 13.1 en artikel 15.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad”.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 13 januari 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

A.R. Beumer
Vijverlaan 1
2012 RC Haarlem
lexbeumer@gmail.com

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel op het perceel Ripperdastraat 13a

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 brandveilig gebruik;
- activiteit monument.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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 het paragraaf 4.2 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 en heroverweging

Van 18 april 2014 tot en met 29 mei 2014 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en de beoordeling daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in een hotelontwikkeling in combinatie met het leerwerkbedrijf. Gezien de goede ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag, de positieve adviezen van de vakafdelingen en de heroverweging van de belangen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, zijn wij van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van hotel in combinatie met het leerwerkbedrijf zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Het Wabo projectbesluit levert ook niet een zodanige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies op dat daarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 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 brandveilig gebruik aan artikel 2.13, voor de activiteit (gemeentelijk) monument aan artikel 2.18, Wabo.

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

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

5

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- 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 bureau Noord/Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-00092; 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 moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem;
Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- 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 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord/Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-00092;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- De brandmeldinstallatie dient te worden ontworpen en aangelegd volgens de NEN 2535 en te zijn gebaseerd op een door bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- De ontruimingsalarminstallatie dient te worden ontworpen en aangelegd volgens NEN2575 en te zijn gebaseerd op een door bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

Activiteit brandveilig gebruik

- Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken;
- Met het oog op brandveilig gebruik van het bouwwerk moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012;
- In het bouwwerk mogen niet meer dan 100 personen tegelijkertijd aanwezig zijn;
- Het is niet toegestaan om het restaurant/ hotel voor een ander soort gebruik te gebruiken.

Activiteit monument

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen;
- De detaillering van monumentale onderdelen dient ter goedkeuring aan de gemeente Haarlem te worden voorgelegd
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. In overleg zal dan worden bezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan;
- De vergunning treedt niet in werking totdat de beroepstermijn is verstreken of, als daarvan sprake is, op het beroep is beslist;
- Tijdens de aangevraagde werkzaamheden moet een supervisor aanwezig zijn die toezicht houdt op en zorg draagt voor het behoud van de monumentale onderdelen van het pand;
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.

Voor monumentenrichtlijnen voor onderhoud en restauratie zie www.haarlem.nl

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 bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Nieuwstad" is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2012 onder nummer 2012/336388

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2", "Tuin 2" en waarde "Archeologie categorie 2". Voorts heeft het perceel de specifieke bouwaanduiding orde 2, voor wat betreft het bouwdeel aan de Ripperdastraat. Hiervoor in de plaats dient orde 1 gelezen te worden daar het betreffende perceel aan de Ripperdastraat 13a in zijn geheel gemeentelijk monument is.

De bestemmingen vinden hun weerslag in de artikel 13 (Maatschappelijk), artikel 15 (Tuin 2), artikel 21 (Waarde-Archeologie) en artikel 22 (Waarde-Beschermd stadsgezicht).

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: Het bouwplan betreft een bestemmingswijziging van kantoor in hotel. De werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit een interne verbouwing en enkele gevelwijzigingen.

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen, uitvaartcentrum, bij de bestemming behorende andere bouwwerken, bijbehorende voorzieningen en vanwege de aanduiding horeca tot en met horecacategorie 2. Onder horeca 2 vallen o.a. restaurants, eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven, waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden. De gevraagde bestemming hotel valt ook onder de bestemming "Maatschappelijk" echter uitsluitend bij de aanduiding "horeca van categorie 4", hetgeen bij dit perceel niet van toepassing is.

De voor "Tuin 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouw, aan-, uit en bijgebouwen ten dienste van het hoofdbouw en bijbehorende voorzieningen. Het bouwplan is in strijd met artikel 13.1 (Maatschappelijk) en daar uitvloeiend met artikel 15.1 (Tuin 2).

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel "Waarde Archeologie 2". Op grond van artikel 21, lid 1 onder b is bepaald dat binnen deze bestemming voor

bodemversturende activiteiten van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm minus maaiveld een archeologisch rapport moet worden overlegd

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemversturende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan toegestaan. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd.

Medewerking is mogelijk met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 13.1 en 15.1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Nieuwstad”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het bouwplan is akkoord daar het voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel “Binnenstad” ten aanzien van traditioneel materiaalgebruik en geen monumentale waarden aangetast worden.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer Kennemerland getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft onder voorwaarden uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het bouwvoornemen. Voorts dient op grond van artikel 1.13 – monumenten – voor wat betreft het niveau van de warmteweerstand van de gevels en begane grondvloer lager te bedragen dan de vereiste weerstand van minimaal 1,3 m².K/W.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening verlangt dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

In paragraaf 4.6.3 van de ruimtelijke onderbouwing is het programma doorgerekend op de behoefte aan parkeerplaatsen. De restaurantfunctie blijft in omvang even groot ten opzicht van het huidige gebruik en komt tevens ten dienste te staan voor het gebruik als hotel 1333 m² kantoorruimte heeft een parkeerbehoefte van 1333/100 m² x 0,8 pp = 10,6 parkeerplaatsen en wordt omgevormd tot 21 hotelkamers met een parkeerbehoefte van 21 x 0,5 pp/kamer = 10,5 parkeerplaatsen. De behoefte aan parkeerplaatsen blijft na functie wijziging gelijk.

I.v.m. de status van het pand van gemeentelijke monument is het niet wenselijk om opstallen te slopen om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Aan de zijkant van het perceel loopt een smal achterpad dat ongeschikt is om als ontsluiting te kunnen dienen. De behoefte aan parkeerplaatsen blijft ongeveer gelijk. Daarmee verslechtert de situatie na uitvoering van het bouwplan niet. Uit de onderbouwing blijkt dat er een stedenbouwkundig belang is ten aanzien van de wens de hotelcapaciteit in Haarlem uit te breiden. De regio kent een overschot aan kantoorruimte. Op loopafstand bevindt zich een openbare parkeergarage aan het Stationsplein waar niet-vergunninghouders kunnen parkeren als de parkeergelegenheid op straat onvoldoende is.

In geval van een stedenbouwkundig belang is het college van B&W bevoegd ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening te verlenen. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking, merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 13.1 (Maatschappelijk) en daar uitvloeiend met artikel 15.1 (Tuin 2) van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Nieuwstad".

De gevraagde bestemming hotel valt onder de bestemming "Maatschappelijk" echter uitsluitend bij de aanduiding "horeca van categorie 4", hetgeen bij dit perceel niet van toepassing is.

De voor "Tuin 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouw, aan-, uit en bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw en bijbehorende voorzieningen.

Deze strijdigheden kunnen niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheden vallen ook niet onder bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en Planologie.

De combinatie van voorgestelde functies (hotel, leerwerkbedrijf) past binnen het beleid van de gemeente Haarlem. Het hotelbeleid van de gemeente Haarlem is gericht op een toename van het aantal hotelbedden. Locaties in de binnenstad, waarbij geen overlast wordt verwacht op de omliggende functies komen in aanmerking.

Een hotelontwikkeling op deze locatie heeft geen onevenredige invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies.

Het pand heeft een maatschappelijke bestemming. Door de combinatie met het leerwerkbedrijf behoudt het pand een maatschappelijke invulling.

Deze hotelontwikkeling in combinatie met het leerwerkbedrijf is passend in het markante monumentale gebouw in de binnenstad.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op de bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

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 brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk is door de Veiligheidsregio Kennemerland getoets aan de Landelijke toetsmatrix Bouwbesluit 2012, Scoop C Brandveiligheid. Aanvullend op Scoop C zijn de afdelingen 2.2 t/m 2.7 en 6.1 van het Bouwbesluit 2012 getoetst op brandveiligheidsaspecten uit de betreffende afdeling is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gebleken is dat de activiteit, onder voorwaarden niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving.

Gelet hierop achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit monument (gemeentelijk monument)

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan het in de monumentenverordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Architectuurhistoricus

De aanvraag betreft het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel op het perceel Ripperdastraat 13a van een beschermd monument als bedoeld in de genoemde monumentenverordening.

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:

Het betreft een verbouwplan van een voormalig schoolgebouw aan de Ripperdastraat 13a. In opdracht van de verenigde Doopsgezinde Gemeente werd het gebouwd in 1892 naar ontwerp van P. Kleiweg Dyserinck in de stijl van de neorenaissance. Opvallend is opbouw van het pand, met aan de straatzijde een lager bouwdeel van één bouwlaag met een kap met daarachter twee hogere bouwvolumes van elk twee bouwlagen en een kap, gescheiden door een binnenplaats.

Het pand is in hoofdopzet goed bewaard gebleven, de voorgevel is grotendeels oorspronkelijk en ook de interne structuur van gangen en lokalen is weinig veranderd. De historische binnenafwerking daarentegen is in de loop der tijd grotendeels verdwenen.

Het pand heeft al langere tijd niet meer de oorspronkelijke functie van school. Waar eerst de gymzaal was is momenteel een restaurant gevestigd. Dit restaurant zal bij de nieuwe plannen blijven bestaan.

Het voorliggende bouwplan betreft een functiewijziging naar hotel. Hierbij zullen de wijzigingen met name inpandig plaatvinden. De karakteristieke hoofdstructuur van lange gangen en lokalen wordt intact gelaten. Wel worden lokalen opgesplitst voor telkens twee hotelkamers.

Er is voorafgaand aan de aanvraag een uitgebreid bezoek ter plaatse geweest om beter te kunnen beoordelen wat de gevolgen zijn van de functiewijziging naar hotel. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- op de begane grond een deel van de oorspronkelijke scheidingsmuur van de gymzaal slopen. Dit betreft een structuraantasting die alleen kan worden toegestaan mits deze wordt opgevat als een opening in de muur zodat de oorspronkelijke ruimtes herkenbaar blijven.

- Ook het verlengen van een raamkozijn in een lokaal grenzend aan de binnenplaats is een ingreep die het monument aantast, maar die wel acceptabel is. Verder is er sprake van een groot aantal kleine ingrepen die niet van wezenlijke invloed zijn. De tekeningen, maar vooral ook het bezoek ter plaatse bevestigen het beeld dat er op een zorgvuldige wijze met het monument wordt omgesprongen. Concluderend kan gesteld worden dat er met dit bouwplan geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. De bouwplannen zijn nog niet zo gedetailleerd dat er over uitwerking van de diverse onderdelen uitspraak kan worden gedaan.

Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het bouwvoornemen is akkoord nu geen monumentale waarden aangetast worden en sprake is van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig ontworpen detaillering.

Het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel "Binnenstad" ten aanzien van traditioneel materiaalgebruik en geen monumentale waarden aangetast worden.

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

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in, op of aan een beschermd gemeentelijk monument 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.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 13 januari 2014;
- Zeven tekeningen DO-10 (d.d. 13-02-2014), DO-11 (d.d. 13-02-2014), DO-20 (d.d. 10-02-2014), DO-30 (d.d. 13-01-2014), DO-31 (d.d. 13-01-2014), DO-40 (d.d. 13-01-2014) en DO-50 (d.d. 13-02-2014);
- Zes tekeningen BE-00, BE-10, BE-11, BE-20, BE-30 en BE-31 allen d.d. 13-01-2014;
- Twee tekeningen, blad 1/2 en 2/2, d.d. 3-2-2014;
- Ruimtelijke onderbouwing januari 2014;
- Zienswijzennota;
- Statische berekening nr. R-001, d.d. 02-01-2014;
- Programma van Eisen, nr.CIBV-7535-119-13-01368 V1, d.d. 02-03-2014.