

Onderwerp: besluit tot verlening van de omgevingsvergunning Ripperdastraat 13A
BBV nr: 2014/410414

1. Inleiding

In januari 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel voor 21 kamers in het bestaande pand op het perceel Ripperdastraat 13A te Haarlem. Met het plan wordt beoogd een specifiek concept op de markt te brengen in de vorm van een 'boutique-hotel'.

Het betreft het pand dat voorheen jaren in gebruik was door opleidingsrestaurant De Ripper. Enkele kantoorgedeelten waren in gebruik door Stichting Perspectief en de rest was in gebruik door de Stichting Jeugdzorg. In verband met het vertrek van de Stichting Jeugdzorg is een plan ontwikkeld voor een hotel, aansluitend op de bestaande leer-werkformule van restaurant De Ripper.

Het ontwerp-besluit heeft vanaf 18 april tot en met 29 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om hun zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, er zijn 9 stuks (brieven) zienswijzen binnengekomen.

Daarna leken belanghebbenden gezamenlijk tot een oplossing in deze te komen, hetgeen uiteraard het vergunningenproces zou vergemakkelijken. Toen dit na de zomer niet meer mogelijk bleek, is alsnog de procedure verder in behandeling genomen.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in de zienswijzennota die bij deze nota onder bijlage A is bijgevoegd. De zienswijzen zijn voorzien van een ambtelijke reactie.

Hiermee is de aanvraag gereed voor besluitvorming.

2. Besluitpunten college

- a. Het college besluit de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de aangevoerde gronden ongegrond te verklaren;
- b. Het college besluit de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 3.10, eerste lid, sub b en artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo, onder voorbehoud van een positief advies van de commissie Ontwikkeling;
- c. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om daarbij alle benodigde uitvoeringshandelingen te verrichten nadat en indien de commissie Ontwikkeling positief advies over het voorgenomen besluit heeft genomen;
- d. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- e. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.
- f. Het besluit wordt gemaakt door publicatie in het GVOP, de Staatscourant en de Stadskrant en wordt daarnaast langs elektronische weg beschikbaar gesteld;

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van het voorgenomen plan voor het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel voor 21 kamers op het perceel Ripperdastraat 13A.

4. Argumenten

1. *Alhoewel de aanvraag hoofdzakelijk betrekking heeft op in pandige wijzigingen aan het gebouw, is een uitgebreide procedure gevolgd*

De wijzigingen zijn voornamelijk in pandig. Volgens het nieuwe Besluit omgevingsrecht bijlage II, dat per 1 november 2014 is ingegaan, vallen deze wijzigingen zelfs nu in een lichtere categorie van gevallen waarop een reguliere procedure van toepassing is. Echter, omdat het hier ook gaat om het onderdeel brandveilig gebruik, is een uitgebreide procedure van toepassing. Het besluit is dan ook voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure. Een ieder had hierbij de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken.

2. *Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing*

De aanvrager heeft bij de aanvang een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing is door verschillende ambtelijke disciplines getoetst. Dit heeft geresulteerd in positieve adviezen.

3. *De omwonenden waren reeds vóór de aanvraag geïnformeerd over het plan*

Op 25 november 2013 is in het restaurant De Ripper een bijeenkomst georganiseerd met de buurtbewoners. Tijdens deze avond heeft Perspectief een toelichting gegeven op de maatschappelijke rol en het samenwerkingsverband met de hotelexploitant. Na een rondleiding is een toelichting gegeven over de uitbreidingsmogelijkheden van het leerwerkbedrijf bij deze hotelfunctie.

4. *Tussen de hotelexploitant, het leerwerkbedrijf en de belegger zijn afspraken vastgelegd over de maatschappelijk doelstelling van het hotel en de doelgroep*

De restaurantfunctie is een bestaande functie. Nieuwe functie betreft het boutique-hotel met in totaal 21 kamers. Tussen de hotelexploitant, het leerwerkbedrijf en de belegger zijn afspraken vastgelegd over de maatschappelijk doelstelling van het hotel en de doelgroep. De overlast van dit boutique hotel op de woon- en leefomgeving wordt door de kleinschaligheid en de doelgroep als beperkt ingeschat en toevoeging van de hotelfunctie met maatschappelijke doelstelling wordt gezien als een passende functie op deze locatie.

5. *Het plan past binnen het Structuurplan 2020*

In het Structuurplan Haarlem 2020 is de locatie gelegen in het Centrum-stedelijk gebied. Een van de doelstellingen van het Structuurplan voor het centrum-stedelijk gebied is functiemenging. Het gedeelte waar het plan is voorzien, ligt in de vlek van “functiemenging” in het Structuurplan.

Het versterken van de culturele en toeristische wervingskracht is speerpunt van beleid; binnen Nieuwstad wordt functiemenging nagestreefd. Een hotel met deze omvang en op deze locatie doet niet af aan het karakter van het gebied. Sterker nog, een kleinschalig hotel als deze zou goed passen binnen het karakter van een gemengd gebied als deze.

6. *Het plan past bij het ingezet hotelbeleid 2012-2020*

De gemeente Haarlem heeft op 20 februari 2012 het Haarlemse hotelbeleid vastgesteld. Een van de beslispunten is om marktinitiatieven goed te faciliteren en te toetsen op de ruimtelijke inpasbaarheid. De voorgestane hotelontwikkeling sluit naadloos aan op het Haarlemse hotelbeleid op de regionale hotelstrategie 2016-2022. In het Haarlemse hotelbeleid is het gehele centrum (binnenstad) aangewezen als een van de kansrijke gebieden voor hotelontwikkelingen.

5. Kanttekeningen

1.1. Het bouwplan valt binnen de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist.

Volgens de nieuwe regelgeving die vanaf 1 november 2014 geldt, valt het bouwplan qua gebruik onder de kruimel-ontheffingen met de reguliere procedure. Omdat er ook sprake is van de toetsing aan het aspect brandveilig gebruik, is hier een uitgebreide procedure voor gevolgd. Dit betekent dat een verklaring van geen bedenkingen in dit geval niet vereist is.

Echter, omdat het bouwplan is ingediend vóór 1 november 2014, viel het bouwplan qua gebruik niet onder de kruimelonthefing maar onder uitgebreide procedure. Ook vanuit deze optiek bezien, is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist, omdat het bouwplan zowel qua gebruik, als qua het bouwen valt onder de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist.

1.2 Om de besluitvorming niet onnodig te verlengen, wordt het hoofd van de afdeling VVH/OV gemandateerd om de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning verder af te handelen

In het kader van de vergunningsprocedure dient nog een aantal uitvoeringshandelingen te worden verricht, waaronder de plaatsing van de vergunning op RO plannen.nl en het sluiten van een planschade-overeenkomst. Om de procedure niet onnodig te vertragen, wordt het hoofd van de afdeling VVH/OV gemandateerd om de benodigde uitvoeringshandelingen te verrichten en daarna de omgevingsvergunning te verlenen.

6. Uitvoering

Nadat het definitieve besluit is genomen, wordt deze bekend gemaakt door publicatie in het GVOP, Staatscourant, en de Haarlemmer. Daarnaast wordt het besluit langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De aanvrager en de indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

7. Bijlagen

Bijlage A; de zienswijzennota

Bijlage B; omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester