

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2015-02594
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 1 mei 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-02594.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, 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 betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo om af te wijken van artikel 5 lid 1, onder d en artikel 9 lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Garenkokerskwartier".
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30 lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Installatie (ventilatie, riolering etc.) technische berekeningen en tekeningen.

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 de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht & Handhaving

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 1 mei 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, 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 29 januari 2016 tot 11 maart 2016 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting 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. 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 het hotel 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, 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 de gemeenteraad van Haarlem heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op 21 januari 2016 een (ontwerp)verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- 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 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer ;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de installaties (ventilatie, riolering etc.) waar technische berekeningen en tekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat het hoofd van team Vergunningverlening van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd;
- 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).

- 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, lid 1, 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 "Garenkokerskwartier" is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2005, onder nummer 36 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 oktober 2005, onder nummer 2005-17213.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Kantoordeleinden". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De voor kantoren aangewezen gronden zijn op alle verdiepingen uitsluitend bestemd voor kantoren.

Volgens artikel 5, lid 1 onder d van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan mogen de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd; de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.

Op de plankaart is een bouwhoogte van het betreffende onderdeel van het gebouw aangegeven van respectievelijk maximaal 20 meter, 15 meter en 4 meter. Op het gebouwdeel waar een maximale bouwhoogte van 15 meter staat aangegeven worden twee bouwlagen aan de bestaande bouw toegevoegd tot een bouwhoogte van ca. 18 meter.

De strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan zijn gelegen in het gebruik als hotel en in de overschrijding van de bouwhoogte met 3 meter.

Volgens artikel 4 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is de categorie indeling van de zoneringslijst voor de Zijlsingel maximaal categorie 3. Hotels met meer dan 50 bedden vallen in categorie 3.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 5 lid 1 onder d en 9 lid 1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Garenkokerskwartier". 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.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "categorie 5". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemverstorende activiteiten plaats, maar minder dan is toegestaan. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies:

"Het bouwplan is akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel "Eerste Stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht 1870-1920" ten aanzien van gevelwijzigingen, open-gesloten relatie in het gevelvlak, gevel ritmiek alsmede gelet op het hoofdvolume afgestemd materiaalgebruik met bijbehorende detaillering."

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. 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 uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits de volgende opmerkingen worden verwerkt in het programma van eisen:

Ontgrendelen vluchtdeuren met houdmagneet. Deze zijn voorzien van een groen bedienkasje/ handdrukker (24/7 directe sturing), en worden bij een automatische brandmelding na 240 seconden open gestuurd. Bij activeren van een handbrandmelder direct opensturen. Dit is om insluipen te voorkomen. De deuren moeten bij een brandmelding direct ontgrendeld worden.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Haarlemse bouwverordening

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Het advies luidt als volgt:

Het bouwplan betreft het veranderen van een kantoor met baliefunctie (2700m²) in een 3* hotel met 84 kamers. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. De ontwikkeling ligt in de schil aan de rand van het centrum. De grondslag voor de parkeerberekening dient te liggen in de Haarlemse bouwverordening of beleidsregels parkeernormen 2015.

Parkeren:

Artikel 2.5.30, lid 1 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(n) 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 van de Haarlemse bouwverordening.

De behoefte aan parkeerplaatsen van het huidige kantoor bedraagt (2700/100 m² x 2 pp =) 54 parkeerplaatsen. De behoefte aan parkeerplaatsen van een hotel bedraagt (84 kamers x 0,5pp=) 42 parkeerplaatsen. De functies zijn in parkeergedrag niet vergelijkbaar. In een kantoor wordt niet overnacht en in een hotel wel. Het complex is gelegen in de parkeerzone schil, waarbinnen alleen bij een parkeermeter geparkeerd kan worden tegen een hoog tarief. Dit tarief bevordert dat gasten gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen terrein of die van de openbare parkeergarage Raaks die is gelegen op een loopafstand van ca. 300 meter. Garage en hotel zijn zichtbaar ten opzichte van elkaar gelegen. Van de 25 parkeerplaatsen die aan de achterzijde resteren worden er 4 toegewezen aan de hotel-functie. Het hotel zegt toe haar gasten te willen faciliteren in de parkeergarage. Bewoners met een parkeervergunning kunnen al vanaf 18:00 u terecht op een parkeerplaats met parkeermeter. De verplichting tot betalen van parkeergeld voor de hotelgasten duurt tot 21:00 u en gaat 's-morgens om 9:00 u weer in. Dit beleid bevordert het parkeren door hotelgasten in de openbare parkeergarage Raaks doordat omwonenden in de avonduren als eerste recht op een parkeerplaats hebben.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.5.30 lid 5 Haarlemse bouwverordening vrijstelling verlenen.

Verkeersgeneratie:

Op basis van CROW-publicatie 317 bedraagt het aan mvt/etmaal voor het huidige kantoor 138 -203 ritten (2700m² x 5,1-7,5). Voor een 3* hotel bedraagt het aan mvt/etmaal 63 -87 ritten (84 kamers x 7,5-10,2 per 10 kamers). De verkeersgeneratie voor een 3* hotel is daarmee aanzienlijk minder dan voor de voormalige functie.

Expeditie verkeer:

Expeditie vindt plaats vanaf de achterzijde van het hotel vanaf het parkeerterrein.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening. Met gebruikmaking van de vrijstelling inzake parkeren 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, lid 1, 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 de artikelen 5, lid 1 onder d en 9, lid 1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Garenkokerskwartier".

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijkingen. De strijdigheid valt ook niet onder bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat burgemeester en wethouders 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. Het verzoek is planologisch verantwoord, m.u.v. de parkeeroplossing. De realisatie van een hotel en extended stay is functioneel inpasbaar, omdat het aansluit op het Haarlemse hotelbeleid om meer overnachtingsmogelijkheden te realiseren. De locatie ligt aan de rand van het centrum en is vlakbij alle centrumvoorzieningen gelegen.

Er is bij dit initiatief sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat het plan zowel stedenbouwkundig (zie hieronder), als milieutechnisch geen onacceptabele belemmeringen voor de omgeving oplevert. Uit het separate parkeeradvies blijkt echter dat de nieuwe functie qua parkeren nog niet voldoet wordt aan de eisen.

De hotelfunctie is een economische activiteit waarvoor het ontheffingscriterium kan worden aangewend, waarbij men wordt ontslagen van de aanlegplicht.

Als service kan het hotel voor zijn gasten uitrijkaarten aanschaffen voor de parkeergarage Raaks.

Het verzoek is stedenbouwkundig acceptabel
Het totaalplan voor het bouwblok Zijlsingel, Zijlweg, Ruychaverstraat omvat een plan voor het verhogen van de dwarsvleugel in twee lagen tegen het Patronaat aan. Daarnaast ligt er een ontwerp voor een appartementengebouw voor langer verblijf met de optie voor wonen. Nu het totaalplan voor het gehele bouwplan inzichtelijk is kan vanuit stedenbouw een advies gegeven worden over de totale ontwikkeling.

Optopping dwarsvleugel

Ten behoeve van de hotelontwikkeling is het wenselijk de huidige dwarsvleugel met twee lagen te verhogen. Het geldende bestemmingsplan heeft voorzien in de mogelijkheid om één extra laag te bouwen. Met twee lagen wordt hoger gebouwd dan toegestaan. De hoogteoverschrijding bedraagt 3 meter. In de in april 2010 opgestelde kaders is voor dit deel van het gebouw een zoekgebied aangegeven om, afhankelijk van het ontwerp en de invloed op de bezonning van het binnengebied en de gewenste bebouwing aan de Ruychaverstraat, een mogelijk hoogteaccent aan de Zijlsingel uit te breiden naar het westen.

Gezien de oriëntatie heeft een dergelijke volumevergroting invloed op de bezonning van het binnengebied. Door de optopping terugliggend aan te brengen wordt het nadelige effect op de bezonning teruggebracht tot een acceptabele situatie. Terugleggen van het volume heeft niet alleen een positief effect op de bezonning maar eveneens op de ruimtebeleving vanuit het binnengebied. Qua ontwerp en materialisering wordt aangesloten bij het bestaande gebouw.

Vanuit stedenbouw wordt positief geadviseerd op voorgestelde ontwikkelingen.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking. De omgevingsvergunning kan, gelet op het 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.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 1 mei 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing projectnr. 15080, d.d. 9-9-2015;
- Zienswijzennota;
- Zeven tekeningen nrs. OV100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 300B, allen d.d. 30-4-2015;
- Drie tekeningen nrs. OV201B, 202B, 203B, allen d.d. 18-6-2015;
- Vier tekeningen nrs. OV100S, 201S, 202S, 203S, allen d.d. 18-6-2015;
- Zes tekeningen nrs. OV 101S, 102S, 103S, 104S, 105S, 300S, allen d.d. 30-4-2015;
- Elf tekeningen nrs. OV001, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 201, 202, 203, 300, allen d.d. 18-6-2015;
- Set principedetails nr. OV700-2637, d.d. 18-6-2015;
- Set tekeningen nrs. B.OV510-2637, d.d. 30-4-2015; T01-2637, d.d.30-4-2015; 510.100-2637, 101-2637, 102-2637, 103-2637, 104-2637 allen d.d. 13-4-2015;
- Set tekeningen nrs. B.OV520-2637, T01-2637; 525.100-2637; 101-2637; 102-2637; 103-2637; 104-2637, allen d.d. 30-4-2015;
- Set tekeningen nrs. B.OV530-2637, d.d. 30-4-2015, T01-2637, d.d. 30-4-2015; 530.100-2637, 101-2637, 102-2637, 103-2637, 104-2637, allen d.d. 13-4-2015;
- Set tekeningen nrs. OV540-2637, d.d. 30-4-2015, T01-2637; 540.100-2637; 101-2637; 102-2637; 103-2637; 104-2637, allen d.d. 13-4-2015;
- Set tekeningen B.OV500-2637, d.d. 18-6-2015;
- Vijf detectiezonetekeningen nrs. OV100, 101, 102, 103, 104, allen d.d. 30-4-2015;
- Zeven tekeningen nrs. BA00, 01, 02, 03, 04, 05, BAL00, allen d.d. 28-5-2015;
- Constructieve omschrijving nr. 8827, d.d. 16-6-2015;
- Ventilatieberekening 01, d.d. 3-3-2015;
- Materiaal- en kleurenstaat nr. 2637-M01, d.d. 18-2-2014;
- PvE BMI, nr. 2015.357, d.d. 26-5-2015;
- Tekeningen en documentenlijst, nr 319, d.d. 28 mei 2015.