



Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning Koninginneweg 111
BBV nr: 2016/325592

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het kantoorgebouw aan Koninginneweg 111, waarbij het gebruik zal worden veranderd van kantoor naar wonen. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Koninginnebuurt”, zodat medewerking aan de aanvraag alleen mogelijk is met toepassing en een Wabo-projectbesluit.

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het kantoorgebouw aan Koninginneweg 111 tot negen appartementen ter inzage nadat de planschade-overeenkomst is getekend;
2. Het college verbindt de goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling DVV/VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het publiekrechtelijk mogelijk maken van de verbouw en uitbreiding van het kantoorgebouw aan Koninginneweg 111 tot 9 appartementen.

4. Argumenten

1.1 *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

Bij het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat zich geen belemmeringen voordoen.

1.2 *Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar*

Er is sprake van hergebruik van een bestaand pand, waarbij het volume wordt uitgebreid. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag, terwijl daarnaast beperkte uitbreidingen van het bouwvolume plaatsvinden (zoals het plaatsen van vluchtrappen langs de buitengevel). Het pand heeft een vrije ligging, waardoor de strijdigheden met het bestemmingsplan geen, dan wel een zeer beperkte invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Het gebouw wordt georiënteerd aan de Langelaan, een laantje tussen de Koninginneweg en de Olieslagerslaan. Deze laan krijgt hierdoor weer een functie. Dergelijke laantjes zijn nog sporadisch aanwezig in het later aangelegde, gebogen stratenpatroon. Door het laantje weer

een functie te geven, wordt de historische gelaagdheid van het gebied beter zichtbaar gemaakt. Het bouwplan stuit daarom niet op stedenbouwkundig bezwaren.

1.3 Het bouwplan is vanuit planologisch oogpunt gewenst

Het bouwplan is gesitueerd in Koninginnebuurt. In deze wijk zijn meerdere kantoren aanwezig. Deze zijn gevestigd in grote, karakteristieke villa's langs doorgaande wegen. Het kantoorgebouw aan de Koninginneweg ligt echter niet langs de doorgaande route en is van een sobere, functionele architectuur. Dit vormt daarmee niet het type kantoorruimte waaraan in Haarlem-Zuid behoefte is. Omdat het pand bovendien is gelegen in een woonomgeving, sluit een woonfunctie van het pand hier goed op aan. Het bouwplan is daarom vanuit planologisch oogpunt gewenst.

1.4 Het bouwplan is vanuit het oogpunt van welstand aanvaardbaar

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd over het bouwplan. Omdat het advies deugdelijk is gemotiveerd en deugdelijk tot stand is gekomen, nemen wij het advies over, zodat het bouwplan naar ons oordeel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

1.5 In het bouwplan wordt voldoende aandacht besteed aan het groen

De regelgeving verplicht tot het realiseren van parkeerruimte op eigen terrein. Het bouwplan houdt hier rekening mee door zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Deze parkeerplaatsen worden gedeeltelijk aan de voor- en gedeeltelijk aan de achterzijde van de bebouwing gesitueerd, waardoor de groene uitstraling aan de voorzijde zoveel mogelijk behouden blijft.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Het plan is aangepast, omdat een eerder ingediend plan niet voldeed aan stedenbouwkundige en welstandelijke eisen

De oorspronkelijke aanvraag voor de verbouwing en uitbreiding van het pand, was naar ons oordeel vanuit stedenbouwkundig en welstandelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Wij zijn daarom een procedure tot weigering van de omgevingsvergunning gestart.

Het nu voorliggende bouwplan is een aangepast plan, waarin tegemoet is gekomen aan de stedenbouwkundige en welstandelijke bezwaren tegen het plan. Aan het aangepaste plan kan daarom wel medewerking worden verleend. De procedure dient daarvoor echter wel volledig opnieuw te worden doorlopen.

1.2 De woningen zijn bestemd voor het middensegment

In de Woonvisie 2012-2016 is aangegeven dat de gemeente Haarlem streeft naar duurzaam, toekomstig gebruik van de woningen. Dat wil onder meer zeggen dat de woningen zoveel mogelijk aansluiten op de diverse levensfasen van huishoudens. Het beleid is er daarom op gericht de komende jaren meer woningen in het middeldure huur- en koopsegment toe te voegen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Blijkens de aanvraag (bladzijde 11 van de ruimtelijke onderbouwing) zullen de appartementen geschikt zijn voor de middeninkomens, zodat het bouwplan daarmee in overeenstemming is met de Woonvisie.

Daarnaast streeft het gemeentebestuur naar tenminste 30 % sociale huur- of koopwoningen. Het bouwplan is hier niet mee in overeenstemming. Dit is, gelet op de specifieke

omstandigheden van het geval, waarbij rekening moet worden gehouden met inpassing in een bestaand gebouw en de noodzaak tot het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein met behoud van zoveel mogelijk groen hier niet goed te realiseren. Gelet hierop en gelet op het feit dat het bouwplan wel bijdraagt aan doorstroming op de woningmarkt, zijn wij bereid mee te werken aan het bouwplan.

1.3 De planschade-overeenkomst dient nog te worden getekend

Wij werken alleen mee aan een Wabo-projectbesluit als de aanvrager dan wel de eigenaar van het terrein bereid is om eventuele planschade voor eigen rekening te nemen en daartoe een planschade-overeenkomst tekent. De procedure wordt daarom pas gestart nadat de planschade-overeenkomst is getekend .

1.4 Er is geen ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig
De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van het bestaande pand. Het bestaande oppervlak wordt met minder dan 50 % uitgebreid, zodat geen ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is geen definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester