

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 29 juli 2016 tot en met donderdag 15 september 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn is een zienswijze ontvangen van de Bewonersgroep Ruychaverstraat. De zienswijze is ondertekend door de bewoners/gebruikers van Ruychaverstraat x, x, x, x, x, x, x, x en x.

De zienswijze berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

1. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan dat net door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeenteraad wordt gepasseerd doordat deze procedure buiten het net vastgestelde bestemmingsplan om is gegaan.
2. De omwonenden zijn niet gekend in het bouwplan.
3. In het bouwplan wordt aangegeven dat er sprake is van een sociaal aspect, omdat de extended stay is bedoeld voor mensen die in een scheidingsprocedure zijn verwickeld of net zijn gescheiden en tijdelijk huisvesting nodig hebben. De extended stay is voor een groot deel van de doelgroep echter niet aantrekkelijk vanwege de prijsstelling, de tijdelijkheid van de huisvesting en het ontbreken van eigen parkeerfaciliteiten. Het is daarom waarschijnlijk dat de voorziening gebruikt zal gaan worden voor zakelijke (expats) of toeristische doeleinden. Van een sociaal aspect is daarom geen sprake.
4. Het hotelbeleid is in korte tijd sterk verouderd: door de sterke groei van Airbnb zijn er voldoende overnachtingsplaatsen in de stad. Dit blijkt ook uit het feit dat banken niet de geplande hotelprojecten willen financieren.
5. Er worden 600 huurappartementen gerealiseerd bij Plaza-West met parkeerfaciliteiten.
6. Er zijn alternatieven beschikbaar. Zo kunnen bijvoorbeeld leegstaande panden worden verbouwd. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de duurzaamheid.
7. De omwonenden vrezen voor schade aan de panden door het zware bouwverkeer dat van de straat gebruik zal maken tijdens de bouwwerkzaamheden.
8. De bewoners tegenover de nieuwbouw krijgen te maken met een vermindering van de lichtinval 's morgens. Ook 's avonds is er sprake van vermindering van licht, omdat er geen reflectie meer vanuit de ramen van de Publiekshal zal plaatsvinden.
9. De Ruychaverstraat wordt donkerder.
10. De omwonenden behouden zich het recht voor om planschade te claimen.
11. De Ruychaverstraat wordt drukker door de bouwwerkzaamheden, de bevoorrading van het hotel en de verhuisbewegingen ten gevolge van de extended stay, naar verwachting circa 70 per jaar.
12. De omwonenden denken graag na over de invulling van het huidige gat. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan uitbreiding van het groen, een speelruimte voor de kinderen in de straat en uitbreiding van de parkeermogelijkheden voor de buurt.

De reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De reactie houdt, kort samengevat, het volgende in:

- a. De bewoners zijn middels bijeenkomsten en huis-aan-huisbrieven geïnformeerd over het plan. Er is bovendien een projectgroep openbare inrichting opgericht om de wensen te inventariseren.
- b. De voorgestelde bebouwing past in het straatbeeld en sluit aan bij de criteria ruimtelijke kwaliteit.
- c. Het gebouw maakt het gat in de gevelwand dicht en schermt het parkeerterrein en het achterliggende pand voor een groot gedeelte af van de Ruychaverstraat. Deze straat krijgt daardoor meer het karakter van een woonstraat.
- d. De extended stay richt zich op mensen die door een scheiding op zoek zijn naar een tijdelijke verblijfsruimte van waaruit men orde op zaken kan stellen. Het is geen sociale voorziening, maar wel sociaal in die zin dat iedereen in principe welkom is en dat wordt voorzien in een behoefte die Haarlem op dit moment ontbeert.
- e. De toekomstige gebruikers hebben geen recht op een parkeervergunning, Fietsgebruik en parkeren in de Raaks parkeergarage zullen worden gestimuleerd. In het gebouw zijn voldoende stallingplaatsen voor fietsen aanwezig en daarnaast wordt het gebruik van een deelauto op eigen terrein mogelijk gemaakt.
- f. Het hotelbeleid is het meest actuele beleid en is nog steeds geldend. Er is bovendien op regionaal niveau regelmatig overleg over de behoefte aan hotelkamers. Er is daarnaast geen sprake van een regulier hotel, maar van een hotel met een bijzonder karakter, waaraan in Haarlem juist behoefte aan is.
- g. De omwonenden worden geïnformeerd over de start van de bouw en kunnen nulmetingen laten uitvoeren. Ook HBB kan nulmetingen laten uitvoeren om te monitoren of schade ontstaat door trillingen vanwege bouwverkeer/bouwwerkzaamheden.
- h. Uit de bezonningstudies blijkt dat er geen sprake is van een significante verslechtering van het aantal zonuren per dag bij de woningen tegenover de nieuwbouw. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat eventuele afname van zonuren zal leiden tot (vergoedbare) planschade.
- i. De bouwwerkzaamheden geven per definitie een vorm van overlast.
- j. De bevoorrading en het verhuizen vinden in de nieuwe situatie buiten het zicht van de omwonenden plaats. Bovendien gaat het om kortstondige huisvesting en worden de meeste verblijven volledig afgewerkt en gemeubileerd waardoor de omvang van een verhuizing minimaal zal zijn.
- k. De wensen van de omwonenden hebben betrekking op het openbaar gebied en kunnen niet worden ingepast in het plan dat nu voorligt.
- l. Het is niet gewenst om in het bestuursrechtelijke traject beperkingen toe te kennen aan het type bewoner dat straks gehuisvest wordt. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst ook expats of de zakelijke toeristenmarkt gebruik gaat maken van de appartementen. Wel spant de aanvrager zich in om een nieuwe vorm van logies te realiseren dat zich richt op een bijzondere doelgroep van wensen die in scheiding liggen en tijdelijk woonruimte nodig hebben.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende.

Algemene overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van twee appartementen en een voorziening voor extended stay. De voorziening voor extended stay heeft betrekking op een relatief korte verblijfsduur (naar verwachting gemiddeld van drie tot zes maanden, maar de termijn kan variëren van een week tot een jaar) in een zelfstandig appartement, waarbij geen sprake zal zijn van verhuur van woonruimte. Een dergelijke voorziening is voor meerdere doelgroepen geschikt: daarbij kan gedacht worden aan mensen die, bijvoorbeeld door een scheiding, op zoek zijn naar een tijdelijke verblijfslocatie in afwachting van nieuwe woonruimte, maar ook aan toeristen en zakelijke expats. Een dergelijke voorziening wordt in beginsel geschaard onder de noemer “hotel”, maar brengt, daar waar het gaat om een tijdelijke overbrugging naar een nieuwe woonruimte, ook elementen van “wonen” met zich mee.

Het hotelbeleid is vastgesteld op 29 maart 2012. Het hotelbeleid is recent geëvalueerd en op basis van deze evaluatie wordt het hotelbeleid voortgezet. Uit het hotelbeleid (waaronder begrepen de evaluatie) blijkt dat er ruimte is voor uitbreiding van hotelcapaciteit in Haarlem. Daarbij is het aan de markt om vraag en aanbod zelf te reguleren, de gemeente heeft hierin alleen een faciliterende rol. Daarbij zal de gemeente enerzijds de markt goed informeren over de hotelontwikkelingen in de gemeente Haarlem en de mogelijke marktruimte voor nieuwe initiatieven en anderzijds goed toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.

In zijn algemeenheid geldt dat een evenwichtige uitbreiding van het hotelaanbod in de gemeente Haarlem (waarbij niet alleen wordt ingezet op een uitbreiding van het aantal hotelkamers, maar ook op het vergroten van de diversiteit in het aanbod) positieve effecten voor de stad met zich meebrengt. Het draagt direct en indirect bij aan de werkgelegenheid, het vergroot de aantrekkingskracht voor de stad en het verstrekt de economie binnen de gemeente. Dit geldt zowel voor het gebruik van de extended stay door toeristen als door zakelijke klanten.

Bij de toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid spelen diverse factoren een rol. Er wordt onder meer gekeken naar de bereikbaarheid van de locatie, de (betaalde) parkeermogelijkheden in de omgeving, het karakter van het gebied en de gevolgen van het hotelinitiatief voor de omgeving.

In deze situatie is sprake van een initiatief in een omgeving met een gemengd karakter. Aan de ene zijde van de Ruychaverstraat zijn woningen gesitueerd, terwijl er aan de andere zijde sprake is van verschillende niet-woonfuncties, waaronder een kantoor met een publieksfunctie en een poppodium. Daarnaast is er een (nog niet onherroepelijke) omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hotel in een gedeelte van de voormalige publieksdienst van de gemeente Haarlem. Er is dan ook sprake van een overloopgebied tussen de binnenstad van de gemeente Haarlem enerzijds en de woonwijk Garenkokerskwartier anderzijds.

De locatie ligt in de onmiddellijke nabijheid van doorgaande wegen en is goed met het openbaar vervoer bereikbaar. Bovendien ligt de parkeergarage Raaks op loopafstand.

Wat betreft het gebruik van de extended stay als tijdelijke overbrugging naar een nieuwe woonruimte overwegen wij het volgende. De druk op de woningmarkt is groot in de gemeente Haarlem. Indien iemand op korte termijn woonruimte nodig heeft, bestaan hiervoor weinig mogelijkheden. Urgentie is slechts in zeer beperkte gevallen mogelijk, in het merendeel van de gevallen dient men zelf een

voorziening te vinden. De extended stay voorziet in deze gevallen in een behoefte die in Haarlem wel bestaat, maar waarvoor nog weinig voorzieningen beschikbaar zijn.

Ten aanzien van de twee woningen geldt het volgende. Er is behoefte aan extra woningen in de gemeente Haarlem. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2014-2020. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in de bestaande plannen in de regio achterblijft bij de toenemende vraag. Elke toevoeging van woningen draagt daarom, hoe beperkt ook, bij aan het vergroten van de woningvoorraad.

Er is sprake van een kleinschalige voorziening (in totaal 18 appartementen en 2 woningen), waarbij er op een beperkt aantal momenten sprake zal zijn van wisseling van gebruikers. Het gebruik van de 18 appartementen ligt ook op andere onderdelen dicht tegen de woonfunctie aan, zodat deze functie naar ons oordeel goed past in dit gebied tussen binnenstad en woonwijk.

Overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Ad 1 Procedurele aspecten

Het college is bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor een aantal vergunningen opgenomen dat hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht (Bro) categorieën van gevallen aanwijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2011 categorieën van gevallen aangewezen. Daarbij is onder meer bepaald dat voor het oprichten van een hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, als de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2500 m². Het nu voorliggende bouwplan voldoet aan deze eis, zodat geen verklaring van bedenkingen is vereist. De procedure is daarmee conform de regels verlopen.

Los van de procedurele aspecten geldt dat er ook inhoudelijk geen sprake is van het passeren van de gemeenteraad. In nieuwe bestemmingsplannen worden toekomstige ontwikkelingen opgenomen waarvan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid is onderzocht en vastgesteld. Op het moment dat de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan werd gestart, was de aanvraag voor de omgevingsvergunning wel al ingediend, maar nog niet volledig beoordeeld. Daarmee stonden de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan nog onvoldoende vast om deze op te nemen in het bestemmingsplan. Wel is in hoofdstuk 5.4.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan Garenkokerskwartier aandacht wordt besteed aan deze ontwikkeling. Daarbij is eveneens vermeld waarom het bouwplan niet is opgenomen in het bestemmingsplan.

5.4.3.2 Ruychaverstraat

Aan de Ruychaverstraat is een plan ontwikkeld voor het realiseren van 18 zogenaamde extended stay appartementen en 2 appartementen met een reguliere woonfunctie. Hiervoor is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend bij het bevoegd gezag. Extended stay is het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor een kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf of vaste woon- of verblijfplaats hebben. Voor deze functies wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Dat gebouw komt in de rooilijn van de Ruychaverstraat te staan en bestaat uit drie bouwlagen met een kap met dakkapellen. Daarmee sluit het gebouw voor wat betreft massa en hoogte aan op de direct naastgelegen bebouwing. Het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de bebouwing aan de Ruychaverstraat. De aangevraagde bebouwing wordt passend geacht in het straatbeeld.

Er is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan al een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de hier genoemde ontwikkeling. De procedure van deze aanvraag is echter nog niet ver genoeg gevorderd om de ontwikkeling direct op te nemen in het bestemmingsplan.

Ad 2 De omwonenden zijn niet gekend in het bouwplan

Er bestaat geen verplichting tot het voeren van vooroverleg met de omwonenden over een bouwplan. In de praktijk gebeurt dat veelal wel. Bij particuliere initiatieven zal vooroverleg meestal de vorm hebben van informatieverstrekking en overleg over bijvoorbeeld de wijze van uitvoering van de werkzaamheden. In dit geval is dat ook gebeurd.

Ad 3 Het gebruik van de extended stay

Bij de beoordeling van de aanvraag zijn wij uitgegaan van het gebruik van het pand ten behoeve van extended stay. Daarbij kan een ruime groep hiervan gebruik maken. De aanvrager geeft aan zich te willen richten op mensen die in een scheidingsprocedure zijn verwickeld. Wij hebben hier kennis van genomen, maar wij hebben dit niet betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. De doelgroep van de voorziening kan immers in de loop van de tijd wijzigen, zo kunnen ook toeristen en expats geïnteresseerd zijn in een dergelijke voorziening. Wij gaan daarom niet uit van de gebruiker van de extended stay, maar van de vorm van de voorziening en de effecten die dit met zich mee kan brengen voor de omgeving. Belangrijk daarbij is dat de voorziening bedoeld is voor een langer verblijf dan in een gemiddeld hotel, maar niet voor langdurige bewoning door de gebruiker.

Ad 4 Actualiteit van het hotelbeleid

Het hotelbeleid is van redelijk recente datum en is recent geëvalueerd. Hieruit blijkt dat er geen redenen bestaan om het hotelbeleid bij te sturen. In het beleid is rekening gehouden met voorzieningen als Airbnb. Airbnb vormt overigens geen alternatief voor de nu gevraagde vorm van extended stay.

Ad 5 Appartementen bij Plaza-West

Het is mogelijk dat er bij Plaza-West extra woningen zullen worden gerealiseerd. Gelet op de grote woningbehoefte in Haarlem, is de verwachting dat deze woningen permanent zullen worden bewoond en daarom niet beschikbaar zullen komen voor de vorm van extended stay waarvoor de nu voorliggende aanvraag is bedoeld.

Ad 6 Er zijn alternatieven beschikbaar

Het ontwikkelen van hotelinitiatieven wordt overgelaten aan de markt. De gemeente zoekt geen locaties voor deze initiatieven, maar toetst de locaties die door initiatiefnemers ter beoordeling aan ons worden voorgelegd. Dit gezegd hebbende, is het niet zo dat elk leegstaand pand voor ontwikkeling tot hotel in aanmerking komt. Dit hangt naast de ruimtelijke factoren ook af van de staat en indeling van het pand en van de mogelijkheden om deze daadwerkelijk geschikt te maken voor hotelgebruik. Daarnaast is het niet zo dat het verbouwen van bestaande panden tot hotel met aanmerkelijk minder bezwaren gepaard gaan dan de bouw van een nieuw pand, zie hiervoor onder meer het hotel aan de Ripperdastraat en het hotel aan Zijlsingel 1.

Ad 7 Mogelijke schade door de bouwwerkzaamheden

Eventuele schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden maakt geen onderdeel uit van de toetsing en kan in zoverre geen rol spelen bij de beoordeling van de aanvraag. Wel merken wij hier in algemene zin het volgende over op. Er wordt, zowel in Haarlem als in de rest van Nederland, regelmatig in stedelijk gebied gebouwd en er zijn voldoende technieken beschikbaar waarmee dit op een verantwoorde wijze kan gebeuren zodat schade kan worden voorkomen. Dat neemt niet weg dat schade op voorhand nooit is uit te sluiten. Partijen doen er daarom verstandig om, bij voorkeur in gezamenlijk overleg, een nulmeting uit te voeren om de huidige staat van de panden vast te leggen. De opdrachtgever is en blijft verantwoordelijk voor de schade die als gevolg van de bouwwerkzaamheden ontstaat. Dit volgt uit het privaatrecht en wordt daarom niet in de omgevingsvergunning geregeld. Overigens zal aan de omgevingsvergunning wel de voorwaarde worden verbonden dat er voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan moet worden opgesteld en dat niet met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart, voordat dit plan is goedgekeurd.

Ad 8 en 9 Invloed op de bezonning en het licht in de straat

HBB heeft naar aanleiding van de zienswijzen een bezonningsstudie uitgevoerd . Wij hebben deze bezonningsstudie getoetst en zijn van mening dat deze aan de eisen voldoet. Uit het onderzoek blijkt dat er slechts een geringe afname van de bezonning plaatsvindt. Deze afname vinden wij, zeker in een stedelijke omgeving, aanvaardbaar. De straat, die globaal van noord naar zuid loopt, heeft door de gunstige oriëntatie bovendien veel bezonningsuren, hetgeen in de nieuwe situatie ook zo blijft.

Ad 10 Planschade

Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend, staat het de omwonenden vanzelfsprekend vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

Ad 11 Toename van het aantal verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat, zowel tijdelijk als permanent

Het is onvermijdelijk dat er tijdens de bouwwerkzaamheden tijdelijk sprake zal zijn van extra verkeersbewegingen en van overlast in de straat. Zodra de bouw en de inrichting is afgerond, zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting beduidend verminderen. Het gaat hier 18 appartementen in het kader van extended stay, die gestoffeerd en gemeubileerd zullen worden opgeleverd. De appartementen beschikken over een badkamer en een kookgelegenheid. Er is geen sprake van een gedeelde keuken of een gedeelde eetgelegenheid in het pand. Deze appartementen zullen gedurende langere termijn bij dezelfde gast(en) in gebruik zijn, zodat het aantal verhuisbewegingen beperkt zal zijn.

Ad 12 Alternatieven voor de invulling van het gat

Eventuele andere invullingen van het terrein behoren niet tot de aanvraag en kunnen daarom niet bij de beoordeling worden betrokken.

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn wij van mening dat medewerking aan het bouwplan kan worden verleend. De ingediende zienswijze is naar ons oordeel ongegrond. Wij hebben daarom besloten de procedure te vervolgen en de omgevingsvergunning te verlenen.