Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Omgevingsvergunning Zocherstraat 4 te Haarlem	
Nummer	2019/63406
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Eijkelboom-van de Geijn, M.J.J.
Telefoonnummer	023-5113768
Email	m.eijkelboom@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, voor het (ver)bouwen van zes appartementen boven een bestaande garage, op het adres Zocherstraat 4 te Haarlem. Daarbij wordt het gebruik gedeeltelijk gewijzigd van bedrijf naar wonen. Verder worden de regels in het bestemmingsplan voor wat betreft de goot-, bouwhoogte en dakkapellen overschreden. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. Er zijn 22 zienswijzen ingediend. Een deel van de zienswijzen is overgenomen en heeft tot aanpassingen van de ontwerp-omgevingsvergunning geleid. Voor het overige zijn de zienswijzen niet overgenomen. Het college besluit de omgevingsvergunning te verlenen.
Behandelvoorstel voor commissie	N.v.t.
Relevante eerdere besluiten	Ontwerp-omgevingsvergunning Zocherstraat 4 te Haarlem (2018/140323).
Besluit College d.d. 9 juli 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Een deel van de zienswijzen (13, 24, 26, 35, 43, 45, 51, 54, 77, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 96, 97 en 101) over te nemen en het ontwerp-besluit hierop aan te passen; 2. De overige zienswijzen niet over te nemen; 3. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding
Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, voor het (ver)bouwen van zes appartementen boven een bestaande garage, op het adres Zocherstraat 4 te Haarlem. Daarbij wordt het gebruik van het pand gedeeltelijk gewijzigd van bedrijf naar wonen. Verder worden de regels in het bestemmingsplan voor wat betreft de goot-, bouwhoogte en dakkapellen overschreden (bijlage D). De aanvraag is dus zowel voor wat betreft het gebruik als het bouwen in strijd met het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft in het kader van deze procedure zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn 22 zienswijzen van omwonenden en de wijkraad Patrimoniumbuurt ontvangen. De zienswijzen hebben met name betrekking op het (stedenbouwkundig) te grote bouwvolume, de (afwijkende) vorm van de (mansarde)kap, de aantasting van het beschermd stadsgezicht, de vermindering van de bezonning, privacy en het uitzicht, de brandonveilige situatie vanwege de aanwezigheid van de garage, de ongewenste aanwezigheid van een garage in een woongebied, de toename van de parkeerdruk en de informatieverstrekking vanuit de aanvrager. Het college dient deze zienswijzen te beoordelen en een definitieve beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen.

2. Besluitpunten college
Het college van burgemeester en wethouders
Besluit:
1. Een deel van de zienswijzen (13, 24, 26, 35, 43, 45, 51, 54, 77, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 96, 97 en 101) over te nemen en het ontwerp-besluit hierop aan te passen;
2. De overige zienswijzen niet over te nemen;
3. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen;

3. Beoogd resultaat
Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van zes appartementen boven een bestaande garage, op het adres Zocherstraat 4 te Haarlem.

4. Argumenten
4.1 Een deel van de zienswijzen hebben tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning geleid.
Een deel van de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Aangepast zijn:

a. de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B);
b. de bezonningsstudie (bijlage C) en
c. de bouwtekeningen.

In de (a) ***ruimtelijke onderbouwing*** bleken een aantal onjuistheden dan wel tegenstrijdigheden te zijn opgenomen. Deze zijn door de aanvrager gecorrigeerd. De (b) ***bezonningsstudie*** is uitgebreid met de bezonning van de aan de rechterzijde naastgelegen woning (Zocherstraat 2C) en tegenoverliggende woningen (in het gebouw Trompenburg). Verder is naast de lichte bezonningsnorm van TNO ook de strenge bezonningsnorm van TNO opgenomen en is de bezonningssituatie bij zowel de huidige, toekomstige en maximale bebouwing volgens het bestemmingsplan beoordeeld. En tot slot zijn de uitgangspunten aangepast in die zin dat duidelijk is gemaakt dat het een mansardekap betreft en de juiste goot- en bouwhoogte zijn weergeven. De (c) ***bouwtekeningen*** zijn zodanig aangepast dat hieruit blijkt dat er sprake is van een mansardekap. Verder is de dakkapel aan de rechterzijde (Zocherstraat 2C) teruggebracht naar de helft van het dakvlak.

4.2 De bezonningssituatie is acceptabel

Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningsstudie aangepast (zie bovenstaande tekst). Hieruit blijkt, dat de bezonningssituatie van de omliggende panden voldoet aan de lichte bezonningsnorm van TNO (van twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober). De strenge bezonningsnorm van TNO (van drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november) wordt niet overal gehaald maar dat is in de huidige situatie ook reeds het geval (de nieuwe situatie voldoet enkele dagen later). Het verschil tussen de bezonningssituatie bij benutting van de maximale bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan en de bebouwing die het bouwplan realiseert is zeer gering.

4.3 Het bouwvolume van de dakkapel aan de rechterzijde is teruggebracht/de vorm van het dak is verduidelijkt. Deze aanpassingen zijn stedenbouwkundig beoordeeld als passend en welstandelijk akkoord.

Naar aanleiding van de zienswijze van de bewoner van de aan de rechterzijde naastgelegen woning (Zocherstraat 2C) is het bouwvolume van de dakkapel aan de rechterzijde aangepast. De dakkapel is teruggebracht tot de helft van het dakvlak. Verder is duidelijk op de tekeningen aangegeven dat er sprake is van een mansardekap. Stedenbouwkundig gezien hebben de aanpassingen van de kap en de dakkapellen ertoe geleid dat het bouwplan qua volume stedenbouwkundig gezien passend in het straatbeeld en de schaal van de omgeving is. De dakkapel aan de rechterzijde is door de aanpassing ondergeschikt aan de kap. De plaatsing van de dakkapel in de dakvoet is passend in de mansardekap. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is akkoord met deze wijzigingen.

4.4 Het bouwvolume van de dakkapel aan de linkerzijde is ongewijzigd. Dit is stedenbouwkundig beoordeeld als passend en welstandelijk akkoord.

De dakkapel aan de linkerzijde is niet gewijzigd. Deze overschrijdt de maximale toegestane breedte en is eveneens geplaatst in de dakvoet. De bewoner van de naastgelegen woning (Zocherstraat 6) heeft verklaard dat hij hiervan op de hoogte is en heeft geen zienswijze ingediend.
Stedenbouwkundig gezien heeft de plaatsing van de dakkapel geen invloed op het straatbeeld en is deze passend in de schaal van de directe omgeving. Gezien de grootte van de mansardekap kan de dakkapel worden gezien als ondergeschikt. Ook hiermee is de ARK akkoord.

4.5 Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening en is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten en uitgangspunten van het bestemmingsplan

Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Uit de aangepaste ruimtelijke onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en er zich geen belemmeringen voordoen.
Het bouwplan is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten. In het bouwplan wordt voorzien in een juiste verdeling tussen werkfunctie en woonfunctie. Toevoegingen van woningen op deze plaats levert geen problemen op voor de leefbaarheid van het gebied. Ook komt het bouwplan tegemoet aan de grote woningvraag in de gemeente.
Het bouwplan in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan op het gebied van het creëren van gedifferentieerd woningaanbod en het intensiever gebruik maken van de beschikbare ruimte door te richten op functiemenging van wonen en werken. Het omzetten van een werkfunctie naar woonfunctie is volgens de toelichting denkbaar maar mag niet ten koste gaan van de spreiding van werkfuncties. Aangezien op de begane grond een autoverkoopbedrijf gevestigd is, dat past binnen de maximaal toegestane bedrijfscategorie B, en de woningen fysiek zijn gescheiden van de bedrijfsactiviteiten op de begane grond, is het bouwplan in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Een deel van de zienswijzen zijn niet overgenomen. De indieners van de zienswijzen kunnen hierdoor bedenkingen houden bij de definitieve omgevingsvergunning;

Aan een deel van de zienswijzen is tegemoet gekomen maar niet allemaal. Hierdoor kan het zijn dat de indieners van deze zienswijzen bedenkingen blijven houden tegen de definitieve omgevingsvergunning.

5.2 De zienswijzen en de reactie daarop zijn opgenomen in een zienswijzenota die behoort bij de definitieve omgevingsvergunning;

Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de zienswijzenota die behoort bij de bijgaande omgevingsvergunning.

5.3 Planschadecontract indirecte en directe planschade

Om de risico's voor wat betreft indirecte en directe planschade te ondervangen heeft de aanvrager twee planschadecontracten ondertekend.

5.4 Motie Volgende New Harlem met mobiliteit

Omdat het bouwplan reeds in vergevorderd stadium (na de terinzagelegging en verwerking hiervan) was toen deze motie werd aangenomen is hier geen toepassing aan gegeven. Overigens betreft het in dit geval een in de motie genoemde 'toelaatbare' vrijstelling voor minder dan 10 (namelijk 7,2) parkeerplaatsen.

6. Uitvoering

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het GVOP, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Bij dit voorstel zijn de volgende stukken gevoegd:

A. Omgevingsvergunning (inclusief zienswijzenota)
B. Ruimtelijke onderbouwing
C. Bezonningsstudie
D. Stedenbouwkundige afwijkingstekening
E. Kaartje besluitvlak