



Onderwerp Prins Hendrikstraat 1: Ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van een hotel	
Nummer	2021/744577
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Er is een aanvraag ingediend voor het veranderen van het gebruik van het kantoorpand aan Prins Hendrikstraat 1 tot hotel en het realiseren van bijbehorende voorzieningen. De aanvraag is in overeenstemming met het ontwikkelkader voor nieuwe hotels in Haarlem en draagt bij aan de versterking van de aantrekkingskracht van de binnenstad van Haarlem. De monumentale waarden van het pand blijven bovendien behouden en er is sprake van een zorgvuldige inpassing van het bouwplan in de omgeving. Het college is daarom bereid een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.</p> <p>Voor de kosten die de gemeente moet maken voor het bouwplan, dient formeel een exploitatieplan te worden opgesteld. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als deze in strijd is met het exploitatieplan. Een exploitatieplan is niet nodig als er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. In dat geval wordt de procedure voor de vergunningverlening pas gestart nadat de anterieure overeenkomst is gesloten. Het college is bevoegd om anterieure overeenkomsten vast te stellen.</p>
Behandelaar voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Startnotitie "Prins Hendrikhof" (20200175137), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 23 april 2020
Besluit College d.d. 15 februari 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan voor Prins Hendrikstraat 1 te Haarlem;2. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het veranderen van het gebruik van het kantoorpand aan Prins Hendrikstraat 1 tot hotel en het realiseren van bijbehorende voorzieningen ter inzage;

	<p>3. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;</p> <p>4. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	---

Er is een aanvraag ingediend voor het veranderen van het gebruik van het kantoorpand aan Prins Hendrikstraat 1 tot hotel met 45 kamers en het realiseren van bijbehorende voorzieningen. Deze bijbehorende voorzieningen bestaan uit het realiseren van een terras aan de Leidsevaart en het realiseren van een terras op een steiger in de Leidsevaart. De aanvraag is in overeenstemming met het ontwikkelkader voor nieuwe hotels in Haarlem en draagt bij aan de versterking van de aantrekkingskracht van de binnenstad van Haarlem. De monumentale waarden van het pand blijven bovendien behouden en er is sprake van een zorgvuldige inpassing van het bouwplan in de omgeving. Het college is daarom bereid een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

Voor de kosten die de gemeente moet maken voor het bouwplan, dient formeel een exploitatieplan te worden opgesteld. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als deze in strijd is met het exploitatieplan. Een exploitatieplan is niet nodig als er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. In dat geval wordt de procedure voor de vergunningverlening pas gestart nadat de anterieure overeenkomst is gesloten. Het college is bevoegd om anterieure overeenkomsten vast te stellen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan voor Prins Hendrikstraat 1 te Haarlem;
2. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het veranderen van het gebruik van het kantoorpand aan Prins Hendrikstraat 1 tot hotel en het realiseren van bijbehorende voorzieningen ter inzage;
3. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
4. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.



3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het veranderen van het gebruik van het kantoorpand aan Prins Hendrikstraat 1 tot hotel en het realiseren van bijbehorende voorzieningen.

4. Argumenten

1. *De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening*

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De belangrijkste strijdigheid bestaat uit de functie: het bestemmingsplan laat op deze locatie geen hotel toe. Daarnaast wijzigt de gevelindeling enigszins en wijzigt de dakvorm door de realisatie van een dakopbouw.

Ten aanzien van de functie, overweegt het college het volgende. Het gemeentebestuur zoekt balans in de groei van nieuwe hotelontwikkelingen in Haarlem. Het realiseren van een extra hotel is op zichzelf mogelijk, omdat hiervoor nog marktruimte beschikbaar is, maar het is wel van belang dat het hotel een bijdrage levert aan de binnenstad. Het nu voorgestelde hotelconcept draagt bij aan de spreiding van hotelaccommodaties door de stad en is een versterking van de toeristische aantrekkingskracht van Haarlem. Het plan past daarom binnen de hotelvisie van Haarlem en binnen het Structuurplan.

Het bouwplan heeft vrijwel volledig betrekking op een wijziging van het bestaande pand om het geschikt te maken voor een hotelfunctie. Het bouwvolume neemt dan ook nauwelijks toe en alleen voor zover dit nodig is voor de nieuwe functie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan daarom eveneens geen bedenkingen tegen het bouwplan.

2. *Het bouwplan doet recht aan de monumentale waarden van het pand*

Het pand was oorspronkelijk in gebruik als meisjesschool. De oorspronkelijke schoolarchitectuur is zowel in hoofdopzet van het pand, de gevels en de indeling op een goede herkenbare wijze behouden. Vele onderdelen hebben nog een hoog monumentale waarde, zoals de centrale vide met ionische zuilen en omloop, de binnenkozijnen en -deuren, de twee centrale trappen, de lambrisering en de kapconstructie. De bestaande monumentale waarden van het pand dienen daarom te worden behouden en het bouwplan is dan ook zowel door de gemeentelijke architectuurhistoricus als door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed beoordeeld. Beiden oordelen dat het bouwplan voorziet in een zorgvuldige inpassing in de voormalige meisjesschool. Zowel de monumentale waarde als het karakter van het gebouw worden op een zorgvuldige wijze behouden. Ook vanuit het oogpunt van cultuurhistorie kan dan ook worden meegewerkt aan het bouwplan.

3. *Het bouwplan leidt niet tot een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving*

Het pand was laatstelijk in gebruik als kantoor. De parkeerbehoefte voor een kantoor doet zich vooral overdag voor. Er wordt nu gevraagd om het gebruik van het pand om te mogen zetten naar hotel. De parkeerbehoefte van een hotel doet zich vooral in de avonduren voor.

In de avonduren is de parkeerdruk in deze omgeving al boven de 85%. Het is daarom niet zonder meer mogelijk om een extra hotel toe te voegen, aangezien de parkeerdruk daardoor te hoog zou worden. De initiatiefnemer is bereid om af te zien van parkeerrechten voor deze locatie. Daarmee wordt voorkomen dat de parkeerdruk in dit gebied te hoog wordt, zodat kan worden afgeweken van de eis om op eigen terrein extra parkeerplaatsen aan te leggen.

5. *Het college is bevoegd tot het nemen van een beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning*

Op de aanvraag is om twee redenen de uitgebreide procedure van toepassing. Het wijzigen van het gebruik van een pand naar hotel geldt als een stedelijke ontwikkeling. De wet bepaalt dat op stedelijke ontwikkelingen altijd de uitgebreide procedure van toepassing is. Daarnaast is er sprake van het geven van een nieuwe bestemming aan een rijksmonument. Ook om deze reden is de uitgebreide procedure van toepassing.

Omdat de oppervlakte van het gebouw en het bijbehorende terrein minder dan 2500 m² bedraagt, is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Het college is daarom zelfstandig bevoegd om een beslissing op de aanvraag te nemen.

6. *De anterieure overeenkomst voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro)*

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal kan anderszins worden verzekerd door een anterieure overeenkomst aan te gaan. Met de afsluiting van de anterieure overeenkomst zijn de ambtelijke kosten afgehandeld en is geborgd dat de openbare ruimte wordt aangepast zoals is afgesproken. Het trottoir wordt vervangen en vergroend op kosten van de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente. De afvalbakken worden naar de overkant geplaatst (ondergronds). De kosten hiervoor worden voor 50% door de ontwikkelaar gefinancierd.

De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst en worden gedekt uit de bouwleges.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *De kademuur dient te worden versterkt voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd*

Door de uitvoering van de bouwwerkzaamheden wordt de kademuur tijdelijk extra belast. Voor deze extra belasting is noodzakelijk dat de kademuur wordt versterkt om de extra belasting op te vangen. De initiatiefnemer dient hiertoe een vergunning aan te vragen. Pas nadat deze vergunning is verleend en is uitgevoerd, kan gestart worden met de uitvoering van de vergunning tot het wijzigen



van het gebruik van het pand en de daarvoor benodigde werkzaamheden. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Volgens de regelgeving mag een initiatiefnemer vrijwel altijd zelf bepalen of hij alle benodigde vergunningen tegelijkertijd aanvraagt of dat hij ervoor kiest om deze los aan te vragen. Ook de volgorde waarin de vergunningen worden aangevraagd, mag door de aanvrager zelf worden bepaald. Dit geldt ook als er een samenhang bestaat tussen de verschillende vergunningen. Wij kunnen de aanvraag daarom niet aanhouden totdat de vergunning voor het versterken van de kademuur is aangevraagd en/of verleend. Dat neemt niet weg dat wij het belangrijk vinden dat de kademuur is versterkt voordat de bouwwerkzaamheden voor de verbouwing van het pand worden uitgevoerd. Wij verbinden daarom aan de omgevingsvergunning de voorwaarde dat pas met de werkzaamheden mag worden gestart nadat de kademuur overeenkomstig een daarvoor verleende vergunning is versterkt.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het Gemeenteblad van Haarlem. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

Binnen twee weken na totstandkoming van de anterieure overeenkomst wordt het besluit tot het aangaan van deze overeenkomst gepubliceerd in het gemeenteblad. Na het besluit wordt Cobraspen schriftelijk geïnformeerd over het besluit. De anterieure overeenkomst wordt door de partijen ondertekend.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Anterieure overeenkomst
2. Ontwerp-omgevingsvergunning
3. Goede ruimtelijke ordening