

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning Rozenstraat 11-15

BBV nr: 2015/179817

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een garage (Carfit) naar woningen aan Rozenstraat 11-15. Het bestemmingsplan laat woningen op deze locatie toe, maar het bouwplan is op onderdelen in strijd met de bebouwingsvoorschriften uit het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit.

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage naar woningen aan Rozenstraat 11-15 voor een ieder ter inzage;
2. Het college verbindt de ingediende onderzoeken aan de omgevingsvergunning als onderdeel van de goede ruimtelijke onderbouwing van het plan;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VVH/OV 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 juridisch mogelijk maken van het voorgenomen bouwplan.

4. Argumenten

1.1 Het bouwplan is overwegend in overeenstemming met het bestemmingsplan

Het nu voorliggende bouwplan past vrijwel volledig binnen het bestemmingsplan. De functie wonen is hier zonder meer toegestaan, terwijl de strijdigheden met de bebouwingsvoorschriften beperkt zijn tot bijvoorbeeld om het overschrijden van de hoogte om een trappenhuis te realiseren. Doordat de panden aan de ene zijde zijn gesitueerd aan het spoor en aan de andere zijde tegenover garageboxen, hebben deze strijdigheden bovendien geen invloed op het woongenot van omwonenden. Door de beperkte strijdigheden wordt het pand beter bruikbaar voor de gewenste woonfunctie.

1.2 Het bouwplan maakt een einde aan de langdurige leegstand van het pand

Het pand aan de Rozenstraat 11-15 staat al langdurig leeg. Vanuit de omgeving bestaan zorgen omtrent de huidige situatie (achterstallig onderbouw, instortgevaar en brandveiligheid). De omwonenden hebben bij ons college dan ook schriftelijk aandacht gevraagd voor deze situatie en hun zorgen kenbaar gemaakt. Ook wij achten de huidige situatie ongewenst.

1.3 De aanvraag berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag zijn de onderzoeken ingediend die in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing nodig zijn. Deze onderzoeken voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen en uit de onderzoeken blijkt dat zich geen juridische belemmeringen voordoen, terwijl

bovendien sprake is van een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan in de omgeving. De onderzoeken zullen voor een ieder ter inzage worden gelegd.

1.4 Het bouwplan draagt bij aan de toevoeging van kleine woningen aan de woningvoorraad en voorziet daarmee in een maatschappelijke behoefte

Het bouwplan voorziet in de toevoeging van kleine wooneenheden. In de afgelopen jaren is gebleken dat hieraan behoefte bestaat in Haarlem, aangezien het merendeel van de aanvragen van particulieren betrekking heeft op kleine wooneenheden en deze wooneenheden na gereedkoming ondanks de economische situatie ook worden verhuurd en/of verkocht. Het bouwplan voorziet daarmee in een maatschappelijke behoefte.

1.5 Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig

Zoals vermeld zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan beperkt. Het bouwplan heeft betrekking op het uitbreiden van een bestaand gebouw, waarbij de bestaande vloeroppervlakte met minder dan 50 % wordt uitgebreid. Het aantal woningen blijft ruim onder de 75. Er is dan ook geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een hoge geluidbelasting vanwege de nabijheid van het spoor

Omdat het bouwplan direct langs het spoor is gesitueerd, is sprake van een hoge geluidsbelasting in de appartementen die aan deze zijde van het pand worden gesitueerd. Dit achten wij aanvaardbaar, omdat de geluidsbelasting onder de maximaal toegestane waarde blijft en omdat het spoor duidelijk aanwezig is. Voor potentiële bewoners van het pand is dan ook duidelijk dat hier sprake is van geluidsbelasting door het spoor. De potentiële bewoners kunnen hun eigen afweging maken of zij op deze locatie willen wonen of dat zij de geluidsbelasting te hoog vinden.

Daarnaast kan de hoge geluidsbelasting slechts in zeer beperkte mate een rol spelen bij de afweging omtrent het bouwplan, omdat het bestemmingsplan op deze locatie al woningen toestaat. Het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder is daarom voor dit plan ook niet nodig, omdat de woonbestemming al ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan en het realiseren van woningen op deze gronden dus op zichzelf al is toegestaan.

1.2 Er worden geen eisen gesteld aan de prijscategorie van de nieuwe woningen

Het bestemmingsplan laat op deze locatie zonder meer woningen toe. Er is geen beperking gesteld aan het aantal woningen. Er zijn bovendien geen voorwaarden als bedoeld in artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Het is daarom niet mogelijk om voor het nu voorliggende bouwplan alsnog voorwaarden op te nemen omtrent het aantal sociale huur- en/of koopwoningen.

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 is de volgende bijlage gevoegd:
Bijlage A ontwerp-omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester