

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning Zijlsingel 1 (extended stay en wonen)
BBV nr: 2016/169098

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een voorziening ten behoeve van extended stay en twee appartementen aan Zijlsingel 1 (zijde Ruychaverstraat). De voorziening ten behoeve van extended stay bestaat uit 18 appartementen en is bedoeld voor een verblijf van drie tot zes maanden met een mogelijke uitloop naar een jaar. Een dergelijke voorziening wordt aangemerkt als een hotel. De twee appartementen vormen geen onderdeel van het hotel, maar zijn bedoeld voor permanente bewoning.

Voor het perceel Zijlsingel 1 is een verkoopovereenkomst gesloten. De aanvraag om omgevingsvergunning is niet getoetst aan deze verkoopovereenkomst. Dit is ook niet toegestaan, omdat een verkoopovereenkomst geen toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning vormt.

Wel gaat de gemeente na of de aangevraagde vergunning past binnen de verkoopovereenkomst. Als dat niet het geval is, zal de gemeente privaatrechtelijk met de wederpartij in gesprek gaan over de naleving van een overeenkomst en zo nodig handelend optreden. Deze situatie doet zich hier echter niet voor. De ontwerp-omgevingsvergunning voorziet in een intensivering van het gebied, hetgeen past binnen de verkoopovereenkomst.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met 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 realiseren van een voorziening ten behoeve van extended stay en twee appartementen aan Zijlsingel 1 (zijde Ruychaverstraat) ter inzage;
2. 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;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het besluit wordt bekend gemaakt door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant;
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de realisatie van een hotelvoorziening ten behoeve van extended stay en twee appartementen aan Zijlsingel 1 (zijde Ruychaverstraat)

4. Argumenten

1.1 De hotelvoorziening ten behoeve van extended stay past in het hotelbeleid van de gemeente Haarlem

In de Nota Hotelbeleid is opgenomen dat er ruimte is voor extra hotelkamers in de gemeente. Het gewenste aantal extra kamers (400) is tot op heden nog niet bereikt: uit de evaluatie van het hotelbeleid blijkt dan ook dat er nog steeds ruimte is voor extra hotelkamers.

Het bouwplan voorziet in extra kamers in een categorie die in Haarlem nog niet bestaat, te weten extended stay. Er is bovendien sprake van een locatie aan de rand van het centrum, die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer en op loopafstand van de Raaks-parkeergarage ligt.

Het nieuwe hotel grenst daarnaast ook aan een woonstraat. Extended stay ligt dicht tegen de woonfunctie aan en past daarmee ook goed bij de al bestaande woningen. Het bouwplan past daarmee zowel qua functie als qua locatie in het hotelbeleid.

1.2 Het bouwplan is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt in de buurt van de parkeergarage Raaks, zodat de toekomstige gebruikers en bezoekers geen gebruik hoeven te maken van de parkeerplaatsen in de buurt

De locatie ligt in het overloopgebied tussen het centrum van Haarlem en de woonwijk Garenkokerskwartier en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast ligt de openbare parkeergarage Raaks op loopafstand. De gebruikers van het pand kunnen daarom voor zover zij over een auto beschikken gebruik maken van deze parkeergarage. Zij hoeven de auto niet in de omliggende woonstraten te parkeren.

Aan de vergunning zal de voorwaarde worden verbonden dat de toekomstige eigenaren, gebruikers en bezoekers van het gebouw niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Daardoor is het op grote delen van de dag ook niet mogelijk om onbetaald in het vergunninghoudersgebied te parkeren. De tarieven voor het parkeren op straat liggen beduidend hoger dan de tarieven van de parkeergarage, terwijl het voor deze garage bovendien mogelijk is om een maandabonnement aan te schaffen. Het gebruik maken van de parkeergarage is daarom goedkoper en eenvoudiger dan het betaald parkeren op straat, zodat de toename van de parkeerdruk in de aangrenzende woonstraten zoveel mogelijk wordt voorkomen.

1.3 Er is geen verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad nodig

De omvang van het bouwplan bedraagt minder dan 2500 m². Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Wel zal het collegebesluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling worden gestuurd.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Er bestaan zorgen bij de buurt over een mogelijke verhoging van de parkeerdruk

De omwonenden maken zich zorgen over de verhoging van de parkeerdruk in de wijk door de komst van deze voorziening. In het bovenstaande is aangegeven dat in verband hiermee geen parkeervergunningen aan de eigenaren, gebruikers en bezoekers van het gebouw zullen worden verstrekt. Toename van de parkeerdruk wordt daarmee zoveel mogelijk voorkomen.

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 wordt gevoegd;

Bijlage A ontwerp-omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester