

Onderwerp: Omgevingsvergunning Koninginneweg 111

BBV nr: 2017/99178

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het kantoorgebouw aan Koninginneweg 111. Het gebruik van het pand zal daarbij worden gewijzigd van kantoor naar wonen. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Koninginnebuurt”, zodat medewerking aan de aanvraag alleen mogelijk is met toepassing van een uitgebreide procedure.

Het ontwerp-besluit heeft in het kader van deze procedure zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ontvangen. Het college dient de zienswijzen nu te beoordelen en een definitieve beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een deel van de ingediende zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Het college besluit de aanvrager in de gelegenheid te stellen om zijn bouwplan als volgt aan te passen: de parkeerplaatsen van het achterterrein worden verplaatst naar het voorterrein waarbij het groene karakter van het voorterrein zoveel mogelijk behouden dient te blijven, de ingetekende maatvoering wordt aangepast aan de wijze van meten uit het bestemmingsplan, de situatietekening wordt aangepast aan de juiste kadastrale situatie in verband met de Langelaan en de ruimtelijke onderbouwing wordt geactualiseerd;
3. Het college verklaart de zienswijzen voor het overige ongegrond;
4. De aanpassingen van het bouwplan dienen ter goedkeuring aan het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving te worden voorgelegd;
5. Het hoofd wordt gemandateerd om de omgevingsvergunning te verlenen, met inachtnaam van besluitpunt 6;
6. Aan de omgevingsvergunning worden twee extra voorwaarden verbonden: de vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat elk appartement is gekoppeld aan een parkeerplaats op eigen terrein en de toekomstige bewoners van het complex komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning;
7. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
8. Het besluit wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant;
9. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het kantoorgebouw aan Koninginneweg 111 tot negen appartementen, met inachtnaam van het gestelde in deze nota.

4. Argumenten

1.1 De toekomstige bewoners kunnen parkeren op eigen terrein, zodat er slechts in beperkte mate een beroep op de openbare ruimte hoeft te worden gedaan

Het bouwplan voorziet in negen parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat er negen appartementen zullen worden gerealiseerd, is er voor elke woning een parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar. Alleen voor het bezoekersparkeren wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is.

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij wel geconstateerd, dat in het ontwerp-besluit nog onvoldoende is geborgd dat toekomstige bewoners niet in de openbare ruimte kunnen parkeren. Deze zienswijzen verklaren wij daarom gegrond. Wij zullen aan de omgevingsvergunning twee aanvullende voorwaarden verbinden: (1) de vergunninghouder dient er zorg voor te dragen dat elk appartement is gekoppeld aan een parkeerplaats op eigen terrein en (2) de toekomstige bewoners van het complex komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

1.2 Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het voorterrein, zodat het woongenot van de omwonenden niet wordt beperkt door parkeren op het achterterrein

In het ontwerp-besluit wordt uitgegaan van vier parkeerplaatsen op het voorterrein en vijf parkeerplaatsen op het achterterrein. Meerdere omwonenden hebben hiertegen zienswijzen ingediend, omdat zij door de parkeerplaatsen op het achterterrein te zeer in hun woongenot worden geraakt. De wijkraad heeft bij mail van 17 februari 2017 aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar voren. Men gaat ervan uit dat dit in stijl en met behoud van zoveel mogelijk groen zal gebeuren.

Vanuit stedenbouwkundig en welstandelijk oogpunt bestaan er bedenkingen tegen negen parkeerplaatsen op het voorterrein, omdat dit niet bijdraagt aan een versterking van de groene uitstraling van de buurt. Wij hebben echter geconstateerd dat er in de bestaande situatie al sprake is van een parkeerterrein waarop plaats is voor negen auto's. Deze bestaande situatie is blijkens het bouwarchief een legale situatie. Gelet hierop en gelet op de bedenkingen van de omwonenden tegen het parkeren op het achterterrein, hebben wij na afweging van alle belangen besloten dat alle negen parkeerplaatsen op het voorterrein dienen te worden gerealiseerd. De aanvrager dient daarom het bouwplan op dit punt aan te passen. Omdat het wel van belang is dat deze inpassing zo zorgvuldig mogelijk plaatsvindt, waarbij het groene karakter zo optimaal mogelijk behouden blijft, kan de omgevingsvergunning pas definitief worden verleend, nadat de aangepaste tekening is goedgekeurd. Wij mandateren hiertoe het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

1.3 De Langelaan wordt niet opengesteld

De entree/voordeur van het gebouw zal worden gesitueerd aan de Langelaan. Dit is vanuit welstandelijk en stedenbouwkundig oogpunt gewenst, omdat hiermee de historische gelaagdheid van het gebied beter zichtbaar gemaakt en het laantje (gedeeltelijk) weer een functie krijgt. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de aanvrager en/of ons college, om hiermee ook de Langelaan weer open te stellen en zo een verbinding tussen de Koninginneweg en de Olieslagerslaan te creëren.

Uit de zienswijzen is ons echter gebleken dat uit de combinatie van de tekst van de ontwerp-vergunning met de situatietekening de indruk kan ontstaan dat de Langelaan weer wordt opengesteld. De tekst van de ontwerp-vergunning is op zichzelf juist, maar de situatietekening is onvoldoende duidelijk. Wij verlenen de omgevingsvergunning daarom pas definitief, nadat de situatietekening conform de juiste situatie is aangepast en deze aangepaste tekening door het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving is goedgekeurd.

3.1 Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening

Het bouwplan heeft betrekking op de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar woningbouw. De transformatie van bestaande leegstaande panden past binnen een duurzame ontwikkeling van de stad. Het pand is gelegen in een woonomgeving, zodat het woongebruik goed past op deze locatie. Verder betreft het hier een vrijstaand gebouw, dat op ruime afstand van de omringende bebouwing is gelegen, zodat de effecten van het plan voor de omgeving beperkt zijn.

5. Risico's en kanttekeningen

3.1 Een deel van de zienswijzen wordt ongegrond verklaard. De omwonenden zullen daarom naar verwachting bedenkingen blijven houden bij het bouwplan

Zoals uit het bovenstaande blijkt, wordt een deel van de zienswijzen gegrond verklaard. Dat betekent dat het bouwplan op onderdelen moet worden aangepast, voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Een deel van de zienswijzen is naar het oordeel van ons college echter ongegrond. Daarbij is met name van belang dat het pand op ruime afstand van de omringende percelen ligt en dat de strijdigheden met het bestemmingsplan beperkt zijn. De gevolgen van het afwijken van het bestemmingsplan zijn voor de omgeving dan ook beperkt. Verder dient bij de uitvoering van het bouwplan een evenwicht te worden gevonden tussen het feit dat het hier een bestaand gebouw betreft en het feit dat dit pand ligt binnen beschermd stadsgezicht. Om deze reden dient de extra bouwlaag van een kap te worden voorzien. Gelet hierop en gelet op het belang van een duurzame ontwikkeling/transformatie van leegstaande panden in de gemeente Haarlem, zijn wij na afweging van alle betrokken belangen van mening dat de functiewijziging en de uitbreiding van het pand aanvaardbaar is. Dat betekent wel dat de omwonenden naar verwachting bedenkingen zullen blijven houden bij het bouwplan.

3.2 Een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop, is opgenomen in de bijlage

Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop, verwijzen wij naar bijgaande zienswijzennota. De zienswijzennota's werden in het verleden vanwege de bescherming van persoonsgegevens geanonimiseerd voordat zij op de besluitenlijst op Internet werden geplaatst. Omdat vanuit de commissie Ontwikkeling is aangegeven dat zwaarder gewicht wordt toegekend aan openbaarheid van de volledige zienswijzennota dan aan de bescherming van de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen, wordt de zienswijzennota nu niet meer voor plaatsing op Internet geanonimiseerd.

5.1 De tekst van de definitieve omgevingsvergunning is op dit moment nog niet beschikbaar, omdat het bouwplan nog moet worden aangepast

Omdat het bouwplan op een aantal onderdelen nog moet worden aangepast, is de tekst van de definitieve omgevingsvergunning op dit moment nog niet beschikbaar. Deze wordt opgesteld nadat de aanpassingen zijn ontvangen en goedgekeurd.

Bij deze nota is de tekst van de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegd, zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

6. Uitvoering

Nadat het bouwplan is aangepast en de aanpassingen zijn goedgekeurd, wordt de omgevingsvergunning verleend. De ondertekening en verdere afhandeling vindt plaats door het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn gevoegd:

- Zienswijzennota (bijlage A)
- Ontwerp-omgevingsvergunning zoals deze ter inzage is gelegd (bijlage B).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester