

Collegebesluit

Onderwerp Ontwerp-omgevingsvergunning Kruisweg 34-36	
Nummer	2017-06112
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	P. Bos
Telefoonnummer	023-511 3704
Email	p.bos@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers op het perceel Kruisweg 34-36. Het bouwplan ligt voor een deel op de bestemming Centrum 2, voor een deel op de bestemming Gemengd 2, en voor een deel op de bestemming Tuin 3. De uitbreiding is in strijd met de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het college besluit daarom de ontwerp-omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers op het perceel Kruisweg 34-36 ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	A. N.v.t. (kennisname commissie Ontwikkeling d.m.v. besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 24 april 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers op het perceel Kruisweg 34-36 ter inzage; 2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers op het perceel Kruisweg 34-36. Daarbij wordt het gebruik van het pand gedeeltelijk gewijzigd naar horeca 4 bestemming. Ook wordt de maximale goot en bouwhoogte overschreden. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan “Nieuwstad”. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van een uitgebreide procedure.

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers op het perceel Kruisweg 34-36 ter inzage;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers op het perceel Kruisweg 34-36.

4. Argumenten

- Het initiatief voldoet aan het Hotelbeleid en sluit aan op functies in de omgeving:

Gemeente Haarlem streeft naar een gemengde binnenstad waar ruimte is voor hotellocaties. Het initiatief valt binnen het in het hotelbeleid afgebakende Binnenstad-gebied en past bij het gemengde karakter van de Kruisweg. De naastgelegen panden zijn bestemd als Gemengd-2 en Centrum-2, waardoor andere functies dan wonen mogelijk worden gemaakt. Het initiatief betreft een uitbreiding van het bestaande hotel in de Kruisweg en sluit aan op het gemengde karakter en de menselijke maat van de binnenstad.

- Het initiatief valt buiten de hoofdwinkelstructuur:

De Kruisweg ligt weliswaar in de binnenstad maar is geen hoofdwinkelstraat. Het is beleidsmatig dan ook niet het uitgangspunt om in deze straat het winkelaanbod te behouden en/of te versterken. Een logiesfunctie zal dan ook geen negatieve impact hebben op de hoofdwinkelstructuur.

- De beoogde uitbreiding van het hotel doet geen afbreuk aan de geldende gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en sluit vanuit milieuoogpunt niet op onoverkomelijke belemmeringen:

Het gebied waar het initiatief in valt is aan te duiden als een gebied met functiemenging als bedoeld in de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’, editie 2009. Een hotel is in deze brochure aangeduid als een categorie A activiteit. Deze activiteit is zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen in een dergelijk gebied kan worden uitgevoerd. Verder sluit een hotel voor wat betreft milieubelasting aan bij de nu al toegestane functies in het geldende bestemmingsplan. Ook is een hotelfunctie geen geluidsgevoelige bestemming. In dat verband is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

- Parkeren:

Op basis van de Haarlemse parkeernormen heeft de initiatiefnemer een stappenplan opgesteld om mogelijke parkeeroverlast in de omgeving van het initiatief te voorkomen. (Bijlage D)
Bovendien kunnen bezoekers parkeren in de parkeergarages die in het centrum gelegen zijn.

- Er is rekening gehouden met mogelijke overlast voor omwonenden:

De initiatiefnemer heeft aangegeven de buurt op de hoogte te stellen van het initiatief. De logiesfunctie zal de omgeving niet overmatig schaden bij een regulier gebruik.

-Het plan is vanuit stedenbouwkundige overwegingen aanvaardbaar

De uitbreiding van het hotel is gesitueerd op de hoek van de Korte Rozenstraat en de Kenastraat. Het bestaande bouwvolume (3 lagen en een dakopbouw die schuin afgedekt is) aan de Kruisweg wordt doorgetrokken langs de Kenastraat en Korte Rozenstraat met uitzondering van een pand die een gemengd-2 bestemming heeft aan de Korte Rozenstraat.

Het voorgestelde volume is in strijd met het bestemmingsplan omdat de uitbreiding op de hoek hoger is dan het bestemmingsplan toestaat. Hier is de maximale goot- en bouwhoogte 7 m. Op deze hoek wordt er een hoogte van 13,6 m voorgesteld. Omdat de bouwhoogte aan de Kruisweg en aan de Rozenstraat overwegend 4 lagen zijn (3 lagen met een dakopbouw), past het voorgestelde volume in het bouwblok. De voorgestelde gevel van de uitbreiding sluit aan op de bestaande gevel van het hotel en met de verspringende gevelijsten wordt er een uitbreiding op pandniveau gesuggereerd. Het ontwerp transformeert de huidige achterkanten van het bouwblok, naar een alzijdig bouwblok en geeft de Kenastraat en Korte Rozenstraat kwaliteit. De schaalvergroting is passend in het stationsgebied.

De uitbreiding ligt direct op de hoek van het bouwblok en omdat het bouwblok overwegend 4 lagen is, wordt de voorgestelde uitbreiding en invloed op het binnengebied als acceptabel gezien. De ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld weegt in dit geval zwaarder dan de bezonning van het binnengebied van het bouwblok. De voorgestelde buitenruimtes leveren kwaliteit aan het binnengebied van het bouwblok. Voorwaarde voor afwijken van het bestemmingsplan is het schuin afdekken van de achtergevel van de vierde laag om het bouwblok van meer lucht te voorzien.

De dakopbouw t.b.v. een trappenhuis aan de Korte Rozenstraat is strijdig met het bestemmingsplan. Deze opbouw is echter nauwelijks zichtbaar vanaf de straat omdat deze voldoende naar achteren is gelegen. Daarom gaat het college akkoord met deze dakopbouw.

In beschermd stadgezicht geldt een kapverplichting. Met dit plan wordt er aan deze eis niet voldaan. Van een interessant historisch daklandschap is er met betrekking tot de bouwblokken direct rondom het stationsgebied weinig sprake. Het onderhavige blok is overwegend plat afgedekt en de hoek waar de uitbreiding plaats vindt is in de huidige situatie plat afgedekt. Vanuit cultuurhistorie is het doorzetten van het bestaande profiel logisch, maar er wordt wel geadviseerd op een andere manier bij te dragen aan een interessant daklandschap. Vanaf de straat wordt er een kap gesuggereerd met het voorgestelde ontwerp. Als er wordt meegewerkt aan het toestaan van een plat dak, wordt de voorwaarde gesteld een groen dak op te nemen in het ontwerp of een andere duurzame invulling van het platte dak.

In dit geval wordt de platte afdekking acceptabel geacht vanwege de bovenstaande redenen met als voorwaarde dat het dak een duurzame invulling krijgt.

-Het plan is vanuit cultuurhistorische overwegingen acceptabel

De onderhavige aanvraag betreft een pand die een orde 2 status heeft (beeldbepalend pand). Het betreft het hotel Lion d'Or, gebouwd in 1894 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het pand had destijds een voorgevel van vier vensterassen aan de Kruisweg en strekte zich diep uit aan de Kenaustraart. In 1921 werd het pand sterk uitgebreid in dezelfde stijl, waarvoor een naastgelegen pand werd gesloopt. Het karakteristieke hoektorentje werd toen het accent van de middenas. Bijzonder is het feit dat op deze plek met veel wisselende bedrijvigheid sinds de bouw een hotel is gevestigd met bovendien dezelfde naam. Het is een goed voorbeeld van de schaalvergroting die vanaf eind 19de eeuw plaatsvond vlak bij het station met vooral horecaetablisementen, uitgevoerd in de stijl van internationaal classicisme.

Aanpassingen aan de gevels van orde-2 panden zijn niet toegestaan, tenzij het een herstel of verbetering betreft. In dit geval worden de aanpassingen gezien als een verbetering van het gevelaanzicht. Met name bij het dichtgemetselde pand aan de Korte Rozenstraat zal het gevelbeeld worden verbeterd met het voorgestelde ontwerp.

Er wordt wel geadviseerd om in de tweede fase van het ontwerp aandacht te geven aan de detaillering van de gevel. Er wordt bijvoorbeeld geadviseerd de tandlijst van de gevel aan de Korte Rozenstraat te behouden en er wordt aandacht gevraagd voor de materialisatie en de gevelbehandeling van de uitbreiding in relatie tot de bestaande gevel

-Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk

De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2011 de categorieën van gevallen aangewezen, waarin geen verklaring van geen bedenkingen is benodigd. Daarin is onder meer bepaald dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, als de uitbreiding beperkt blijft tot een maximum hoogte van 15 meter. Deze situatie doet zich hier voor, zodat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen

5. Uitvoering

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats en zal de commissie Ontwikkeling in het kader van deze heroverweging om advies worden gevraagd.

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 GVOP en de Staatscourant; Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

6. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Verbeelding
- D. Stappenplan parkeren