



Onderwerp Rijksstraatweg 374: verlenen omgevingsvergunning	
Nummer	2019/61416
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	Er is een aanvraag ingediend voor de herontwikkeling van het schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 374 tot woongebouw. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat pand een maatschappelijke bestemming heeft. Het bouwplan past niet volledig binnen de gemeentelijke kaders. Omdat het schoolgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument, is herontwikkeling van het pand gecompliceerd. Het is niet mogelijk om het pand volledig binnen alle kaders te herontwikkelen. Leegstand is niet gewenst en draagt ook niet bij aan de leefbaarheid van de buurt. Het college is daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan. Van precedentwerking is geen sprake, omdat er sprake is van een bijzondere situatie. Het bouwplan draagt bij aan het behoud van het karakter van de buurt. Bovendien wordt verdere leegstand voorkomen. Het college is daarom bereid de omgevingsvergunning te verlenen.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Verkoop Rijksstraatweg 374 (2014/364065), zoals besloten in de vergadering van de gemeenteraad van 18 december 2014
Besluit College d.d. 26 februari 2019	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. De adviezen van de deskundigen, waaronder het advies van de ARK, niet over te nemen, omdat een zwaarder gewicht wordt toegekend aan het belang van leefbaarheid; 2. De omgevingsvergunning te verlenen indien en nadat de planschade-overeenkomst is ondertekend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor de herontwikkeling van het leegstaande schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 374 tot woongebouw. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan, omdat er op deze locatie geen woningen zijn toegestaan. Verder is het gebouw een gemeentelijk monument. Het bouwplan past blijkens de ingewonnen adviezen niet volledig binnen de gemeentelijke kaders. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt een zwaarwegend gewicht toegekend aan de adviezen van de deskundigen, maar de adviezen zijn op zichzelf niet doorslaggevend. Het college dient een eigen integrale afweging te maken en daarbij alle relevante belangen te betrekken. Deze afweging kan ertoe leiden dat in afwijking van de adviezen, toch medewerking wordt verleend aan het bouwplan. Deze situatie doet zich hier voor.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De adviezen van de deskundigen, waaronder het advies van de ARK, niet over te nemen, omdat een zwaarder gewicht wordt toegekend aan het belang van leefbaarheid;
2. De omgevingsvergunning te verlenen indien en nadat de planschade-overeenkomst is ondertekend.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 374 tot woongebouw.

4. Argumenten

1. *Een herontwikkeling van het gebouw is nodig, omdat het handhaven van de maatschappelijke bestemming van het pand niet realistisch is.*

Het gebouw was tot een aantal jaar geleden in gebruik als basisschool. Nadat de Emmaschool, die hier als laatste was gevestigd, is verhuisd naar een nieuwe locatie, is het gebouw leeg komen te staan. Het pand is niet meer geschikt voor het geven van onderwijs. De lokalen voldoen niet meer aan de huidige maatvoering. Daarnaast had het pand teveel achterstallig onderhoud, zodat het in gereedheid brengen voor onderwijs veel kosten met zich mee zou brengen.

Daarnaast is onderzocht of het pand voor andere maatschappelijke doeleinden benodigd was. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat dit niet het geval is. Het pand is daarom door de gemeente verkocht met de kanttekening dat de koper een aanvraag kan doen tot herbestemming naar wonen.



2. *Een woonbestemming is passend binnen deze omgeving, waarbij ook de maatvoering en het karakter van de te realiseren wooneenheden passend is.*

Omdat de locatie niet nodig is voor een maatschappelijke bestemming en de behoefte aan woningen in Haarlem groot is, is een herontwikkeling naar woningen op zichzelf gewenst. De omvang van de te realiseren wooneenheden sluit aan bij de omvang van de woningen in de wijk. Het bouwplan past dan ook binnen het karakter van de wijk.

Dit standpunt wordt ondersteund door het bestemmingsplan. Op deze locatie rust volgens het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming van de gronden mag worden gewijzigd in de woonbestemming, met dien verstande dat er maximaal 10 woningen mogen worden gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in tien woningen, zodat hiermee wordt aangesloten bij het maximaal voorziene aantal woningen op deze locatie.

3. *Het cultuurhistorisch karakter van het pand blijft binnen de kaders van leefbaarheid en haalbaarheid zo goed mogelijk behouden.*

Het bestemmingsplan stelt als voorwaarde aan de ontwikkeling naar een woonbestemming, dat de cultuurhistorische waarden van het pand behouden dienen te blijven. Omdat hier sprake is van een gemeentelijk monument, wordt dit uitgangspunt door het college onderschreven.

De aanvrager heeft bij het opstellen van het bouwplan zoveel mogelijk getracht de cultuurhistorische waarden te behouden. Het interieur en een deel van de gang blijft behouden, evenals de structuur van de lokalen. Bovendien blijft het oorspronkelijk materiaalgebruik van de ramen gehandhaafd. Uit de adviezen blijkt echter dat het behoud van de cultuurhistorische waarden niet optimaal is geborgd. De twee speelpleinen worden grotendeels ingericht als parkeerplaats, waarbij het achterste plein toegankelijk wordt gemaakt via een onderdoorgang in de gymzaal. Deze laatste ingreep is oneigenlijk, maar betekent op zich geen onacceptabele aantasting van monumentale waarden. Maar het opofferen van de bestaande speelpleinen voor parkeren betekent vanuit cultuurhistorisch oogpunt een onaanvaardbare aantasting van de oorspronkelijke opzet van de monumentale school. De speelpleinen maken deel uit van de monumentale school en zijn een wezenlijk onderdeel van dit bouwtype. Door het transformeren van de schoolpleinen in parkeerplaatsen wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit aangetast maar ook de monumentale waarden van de school. De voorgestelde parkeerliften tasten het beeld van de buitenruimte verder aan. Een oplossing met minder woningbouw, al dan niet in combinatie met andere voorzieningen, brengt een minder grote parkeerbehoefte met zich mee en heeft daarom de voorkeur.

Het college dient te beoordelen of er ondanks de invloed van het bouwplan op de monumentale waarden, toch aan het bouwplan kan worden meegewerkt.

Bij de herontwikkeling moet rekening worden met de leefbaarheid van de buurt en de haalbaarheid van het bouwplan. De kosten van de herontwikkeling van het monument zijn aanzienlijk, mede doordat er sprake is van achterstallig onderhoud. Indien wordt ingezet op maximaal behoud van de cultuurhistorische waarden, is het plan financieel niet haalbaar. Hiermee dreigt structurele leegstand, hetgeen niet bevorderlijk is voor de buurt en niet bijdraagt aan het behoud van het monument.

Verder schrijft het bestemmingsplan voor dat er geen nadelige invloed mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost.

Uit de adviezen blijkt dat met name het realiseren van parkeerplaatsen voor tien woningen op eigen terrein leidt tot een aantasting van het gemeentelijk monument. Het bestemmingsplan laat op het terrein echter zonder enige nadere voorwaarden parkeervoorzieningen toe. Het volledig gebruik van de onbebouwde gronden ten behoeve van het parkeren voor een maatschappelijke bestemming is op zichzelf nu dus al toegestaan. Omdat er geen verschil bestaat tussen parkeren ten behoeve van woningen en parkeren ten behoeve van een maatschappelijke bestemming – in beide gevallen gaat het om het parkeren van motorvoertuigen -, ziet het college in het gebruik van de gronden voor het parkeren geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Daar komt bij dat voor de omgeving van groot belang is dat in de parkeerbehoefte conform de regelgeving op eigen terrein wordt voorzien. De parkeerdruk in de omgeving is immers al hoog. Ook om deze reden vindt het college het aanvaardbaar dat het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt, ondanks de invloed daarvan op het aanzien van het gebouw. Daarbij moet worden bedacht dat het aantal van tien woningen volgt uit de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit aantal woningen is daarmee blijkbaar bij het vaststellen van het bestemmingsplan in een eerder stadium wel toelaatbaar geacht. De aanvrager heeft het pand ook met het oog op deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan gekocht en hier zijn plannen op aangepast.

Alhoewel nu niet relevant, merken wij ten overvloede op dat het parkeren op het terrein een omkeerbare voorziening betreft. Er is dus geen sprake van een permanente aantasting van het monument.

De eigenaar van het gebouw heeft binnen de kaders van leefbaarheid en haalbaarheid maximaal ingezet op het behoud van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument. Gelet hierop, is het college bereid om de omgevingsvergunning te verlenen ondanks het feit dat niet volledig tegemoet wordt gekomen aan de adviezen van de deskundigen.



5. Risico's en kanttekeningen

1. *Er moet een voorziening worden getroffen voor het zo veilig mogelijk afrijden van het terrein.*

De uitrit van het parkeerterrein is gesitueerd aan de Sint Bavostraat. Het zicht vanaf het parkeerterrein op de straat is beperkt door de aangrenzende bebouwing. Dit is op zichzelf in Haarlem niet ongebruikelijk, deze situatie doet zich op vele plekken voor. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van elke automobilist om op een veilige en verantwoorde manier het parkeerterrein te verlaten. Om de veiligheid te vergroten, verbinden wij daarom aan de omgevingsvergunning de voorwaarde dat er aan beide zijden van de uitweg een werkende camera moet worden gehangen, op ooghoogte van de gemiddelde automobilist, die zicht geeft op de Sint Bavostraat ter linker- en rechterzijde van de uitweg.

2. *Er moet nog een planschade-overeenkomst worden gesloten*

De planschade-overeenkomst wordt gesloten zodra duidelijk is dat er medewerking aan het bouwplan wordt verleend, maar voorafgaand aan de vergunningverlening. Zonder planschade-overeenkomst wordt de vergunning niet verleend, omdat er dan niet wordt voldaan aan de eisen van economische haalbaarheid.

De aanvrager heeft zich bereid verklaard de planschade-overeenkomst te tekenen. Het college verleent daarom voorwaardelijk medewerking aan het bouwplan. De vergunning wordt verleend, nadat de planschade-overeenkomst is getekend. Mocht deze onverhoopt niet worden ondertekend, dan wordt de vergunning geweigerd.

6. Uitvoering

Ervan uitgaande dat de planschade-overeenkomst wordt getekend, wordt de vergunning verleend en verzonden. Van de verlening wordt kennis gegeven in het elektronisch Gemeentebblad. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de verleende vergunning.

7. Bijlagen

Bij de nota is gevoegd:

A. Concept-omgevingsvergunning