



Onderwerp Terinzagelegging: ontwerp- omgevingsvergunning bouw 6 studio's en 1 zelfstandig appartement op het perceel Lange Herenvest 98 te Haarlem	
Nummer	2020/227165
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 6 studio's en 1 zelfstandig appartement op het perceel Lange Herenvest 98. Het huidige pand aan de Lange Herenvest 98 is door de eigenaar verkocht aan de huidige initiatiefnemer. In de huidige situatie is het perceel, dat een combinatie is van drie kadastrale nummers, bebouwd met een lage opstal dat lange tijd als woonruimte is verhuurd. De voorgenomen nieuwbouw behelst 6 studio's en 1 zelfstandig appartement in een vierlaags gebouw aan de Lange Herenvest 98. De aanvraag past niet binnen het vigerend bestemmingsplan "Burgwal". Afwijking van het geldend bestemmingsplan is uitsluitend mogelijk middels een uitgebreide Wabo procedure en een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag met de goede ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan verschillende disciplines, waaronder afdeling Stedenbouw en afdeling Beheer en Beleid en Openbare Ruimte, inzake verkeer en parkeren. Beide disciplines hebben positief geadviseerd. Hiermee is het ontwerpbesluit gereed voor terinzagelegging. Het college is bevoegd te besluiten inzake de Wabo procedures. Geadviseerd wordt om de ontwerp-omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage te leggen.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op de b&w besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 21 april 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van zes studio's en 1 zelfstandig appartement aan de Lange Herenvest 98 te Haarlem, ter inzage te leggen. 2. Hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor de oostgevel aan de Lange Herenvest tot maximaal 68 dB,

	vanwege het wegverkeer aan de Lange Herenvest 3. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,
--	--

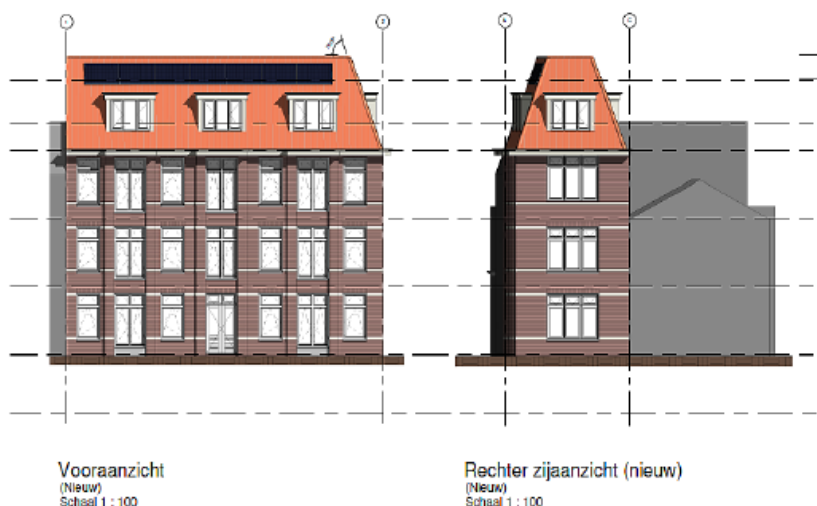
1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van zes studio's en 1 zelfstandig appartement op het perceel Lange Herenvest 98 te Haarlem.

In de huidige situatie is het perceel, dat een combinatie is van drie kadastrale nummers, bebouwd met een lage opstal dat lange tijd als woonruimte is verhuurd. De voorgenomen nieuwbouw behelst 6 studio's en 1 zelfstandig appartement in een vierlaags gebouw aan de Lange Herenvest 98. De huidige bebouwing hoort bij de minst aantrekkelijke bebouwing langs de Lange Herenvest. De beoogde bebouwing sluit beter aan bij de uitstraling die verwacht mag worden bij een belangrijke plek die de rand van de historische binnenstad markeert.

Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bouw te saneren en hier een nieuw en een hoger gebouw te realiseren, dat aan de huidige (duurzaamheids-) eisen voldoet.

Het nieuwe gebouw bestaat straks uit een vier laags gebouw, waarvan de laatste laag met een afgeschuinde kap. De goothoogte bedraagt hier 8,85 meter en de nokhoogte 13 meter. Verder wordt een dakterras gerealiseerd op het hoofddakvlak. Het nieuwe gebouw komt op dezelfde locatie te staan als het te slopen gebouw. Zie hieronder een uitsnede van de bouwtekening:



Strijdigheid bestemmingsplan Burgwal

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, conform artikel 3.10 Wabo, omdat het gebouw de toegestane goot- en nokhoogte overschrijdt. De bovenste bouwlaag met een zelfstandige woning en het verplichte dakterras is niet mogelijk zonder afwijking van het bestemmingsplan. Het aantal woningen blijft niet gelijk en kan daarom volgens artikel 5 van bijlage II van het Bor de vergunning niet worden verleend met de kruimelgevallen procedure.

2. Besluitpunten college

1. De ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van zes studio's en 1 zelfstandig appartement aan de Lange Herenvest 98 te Haarlem, ter inzage te leggen;
2. Hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor de oostgevel aan de Lange Herenvest tot maximaal 68 dB, vanwege het wegverkeer aan de Lange Herenvest.;
3. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het plan zodat er zes studio's en een zelfstandig appartement aan de Lange Herenvest 98 kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt een (bescheiden)

bijdrage geleverd aan de Haarlemse woningvoorraad. Tegelijkertijd wordt de Lange Herenvest vanuit de ruimtelijke beleving versterkt als rand van de binnenstad.

4. Argumenten

1. De aanvraag past in het ingezet beleid

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2017-2020 voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen 2018-2022' vastgesteld. Daarin is onder andere het streven opgenomen om de toevoeging van 7.500 (uit de Woonvisie) woningen te verhogen naar 10.000 woningen. De aanvraag betreft zes studio's en een appartement. Dit betekent een bescheiden toevoeging van 7 woningen en betreft tegelijkertijd een verbetering van en differentiatie in de Haarlemse woningvoorraad.

2. De gemeentelijke adviezen zijn positief

Aan het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te worden gelegd. De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing zijn ter advisering aan diverse gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Voor deze aanvraag ligt er een positief stedenbouwkundig advies en een positief advies voor het onderdeel 'Verkeer en Parkeren'.

3. Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de buurt

Initiatiefnemer heeft aangegeven overleg te hebben gevoerd met omwonenden en omliggende bedrijven. De vragen over het plan zijn door initiatiefnemer beantwoord. Er zijn geen bezwaren gemeld bij initiatiefnemer.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Hogere grenswaarde van 63dB op de oostgevel aan de Lange Herenvest 98 van het gebouw vanwege wegverkeer

Uit de berekeningen die bij de gemeente Haarlem bekend zijn, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerslawaai op de gevel van de appartementen aan de zijde Lange Herenvest wordt overschreden ten gevolge van verkeer over de Lange Herenvest. Het college is op grond van artikel 110a Wet geluidhinder (Wgh) bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen



wanneer de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet wordt overschreden. In het onderhavige geval wordt deze waarde niet overschreden. Voor de realisatie van het project wordt een hogere grenswaarde van maximaal 68 dB op de oostgevel van de te bouwen woning op de verdieping, vanwege het wegverkeer aan de Lange Herenvest, vastgesteld.

6. Uitvoering

- Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan de aanvrager.
- Het ontwerpbesluiten de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
- B Ruimtelijke onderbouwing
- C Verbeelding
- D Bouwtekening nieuwe situatie