

Onderwerp Omgevingsvergunning bouw 6 zelfstandige studio's en 1 zelfstandig appartement op het perceel Lange Herenvest 98 te Haarlem	
Nummer	2020/1125740
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. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze hadden onder meer betrekking op het stedenbouwkundige bouwvolume, de vermindering van de bezonning, privacy en het uitzicht, de toename van de parkeerdruk, afwezigheid van buitenruimte en het woon- en leefklimaat. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota welke als bijlage B bij dit besluit is bijgevoegd. Geadviseerd wordt in te stemmen met deze zienswijzennota en mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning. Het college besluit de omgevingsvergunning te verlenen.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning bouw 6 zelfstandige studio's en 1 zelfstandig appartement op het perceel aan de Lange Herenvest 98 te Haarlem (2020/227165)

Besluit College d.d. 5 januari 2021	Besluit: 1. Akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze ongegrond te verklaren; 2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen; 3. 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; 4. de verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren. de secretaris, de burgemeester,
--	--

1. Inleiding

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.

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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 30 april 2020 tot en met 10 juni 2020 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze hadden onder meer betrekking op het stedenbouwkundige bouwvolume, de vermindering van de bezonning, privacy en het uitzicht, de toename van de parkeerdruk, afwezigheid van buitenruimte, het woon- en leefklimaat en planschade. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota welke als bijlage B bij dit besluit is



bijgevoegd. Het college dient deze zienswijzen te beoordelen en een definitieve beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze ongegrond te verklaren;
2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
3. 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;
4. de verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het plan zodat er zes studio appartementen en een twee kamer 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 zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en hebben niet geleid tot een weigering of een aangepaste aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag, de bijbehorende stukken, de ontvangen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een andere aangepaste omgevingsvergunning of een weigering ervan. De aanvraag omvat slechts de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De zienswijzen met betrekking tot de aspecten stedenbouwkundige volume, privacy, bezonning, woon- en leefklimaat en planschade zijn bij deze aanvraag beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen die betrekking hebben op de aspecten met betrekking tot buitenruimten, bouwtechnische eisen en fietsbergingen komen in de volgende fase bij de activiteit 'bouwen' aan bod en zijn daarom verder niet bij deze aanvraag beantwoord.

2. Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening en is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten en uitgangspunten van het bestemmingsplan

Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de advisering blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en er zich geen belemmeringen voordoen. Het bouwplan is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten. In het bouwplan wordt voorzien in de woonfunctie. Het bouwplan komt tegemoet aan de grote woningvraag in de gemeente. Het bouwplan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan en het beleid op het gebied van het creëren van gedifferentieerd woningaanbod en het intensiever gebruik maken van de beschikbare ruimte.

3. Door aanvrager is een planschadecontract ondertekend

Om de risico's voor wat betreft planschade te ondervangen heeft de aanvrager planschadecontracten ondertekend. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gedekt.

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 wegverkeerslawaaï 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

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het GVOP, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A Omgevingsvergunning
- B Zienswijzennota
- C Ruimtelijke onderbouwing
- D Verbeelding
- E Bouwtekening nieuwe situatie