

Aanvraag omgevingsvergunning Ripperdastraat 13A

ZIENSWIJZENNOTA

Behoort bij B&W besluit: besluit tot verlening van de omgevingsvergunning Ripperdastraat 13A (2014-00092)

Registratienummer: 2014/410414

I. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het uitbreiden van de bestemming ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding horeca 2 naar horeca 4 aan de Ripperdastraat 13A. In het pand bevindt zich het restaurant met aanduiding ‘horeca 2.’

Het pand werd verder gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. In het pand is het opleidingsrestaurant De Ripper, Stichting Perspectief en Stichting Jeugdzorg gevestigd. Door herhuisvesting van Stichting Jeugdzorg is het pand grotendeels leeggekomen. Aanvrager heeft op basis hiervan een plan ontwikkeld voor een hotel, aansluitend op de leerwerkformule van Restaurant de Ripper. Omdat deze bestemming niet passend is in het bestemmingsplan Nieuwstad, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de voorziene hotelfunctie.

Het plan omvat de realisatie van 21 hotelkamers binnen het bestaand gebouw in het deel dat in gebruik was als kantoor. Uitbreiding van het bestaande bouwvolume is niet aan de orde.

De aanvrager heeft, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag een bijeenkomst georganiseerd met de buurtbewoners. Daarbij waren ook aanwezig stichting Perspectief, (als zijnde exploitant van restaurant De Ripper) en beoogd hotelexploitant E.S.T.I.D.A. Door hen is een presentatie gegeven met een rondleiding door het gebouw. Er is verder met diverse buurtbewoners vervolgoverleg geweest over de inhoud van de plannen en het vervolg.

Ontwerpbesluit

Het ontwerp-besluit is gepubliceerd in de GVOP en heeft ter inzage gelegen vanaf 18 april 2014 tot en met 29 mei 2014 . Het plan en de bijbehorende stukken waren in te zien bij de gemeente in de publiekshal in de Raakspoort.

Binnen de gestelde termijn is een aantal zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in deze zienswijzennota en voorzien van een reactie. Enkele zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen in de omgevingsvergunning. Deze wijzigingen betroffen voornamelijk aanvullingen/aanpassingen van ondergeschikte aard.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Bestemmingswijziging

- Verkeer/parkeren
- Bezinning
- Geluid
- Overleg met de buurt
- Monumentale waarden
- Rol van de gemeente bij het besluit

Een overzicht van de wijzigingen en aanpassingen is opgenomen in deze zienswijzennota.

Er zijn in totaal 9 brieven binnengekomen van de volgende adressanten.

Adressant A	namens de eigenaren en bewoners van Parklaan 81, 83, 85, 87, en 89 alsmede namens de bewoner van Ripperdastraat 15, de eigenaren en bewoners van Ripperdastraat 20 en de eigenaar en bewoner van Ripperdastraat 11-B (brief van 26 mei 2014;
Adressant B	namens de bewoners van Ripperdapark 27 (brief van 27 mei 2014);
Adressant C	namens de bewoners van Ripperdapark 21, 25 en 27 (brief van 29 mei 2014, identiek aan nr. 2)
Adressant D	namens de bewoners van Ripperdastraat 9a (brief van 29 mei 2014)
Adressant E	namens de bewoners van Ripperdapark 9, Parkstraat 4, 6, 11, 14, 16, 17, 19, 20 alsmede Parkstraat 12/Ripperdastreeg 2b (brief van 29 mei 2014);
Adressant F	namens de bewoners van Ripperdapark 9 (brief van 27 mei 2014, inhoudelijk gelijk aan adressant E);
Adressant G	namens de bewoners van Ripperdastraat 5, 11b, 15 (zwart), 20, Ripperdapark 9, Ripperdapark 10 t/m 32 (even nummers) en Parkstraat 19 (brief van 29 mei 2014);
Adressant H	namens de eigenaar van Ripperdapark 14, 16 en 18 (brief van 1 juli 2014);
Adressant I	Wijkraad Binnenstad Haarlem (brief van 3 juli 2014).

De binnengekomen zienswijzen zijn geanonimiseerd (behoudens die van de Wijkraad Binnenstad Haarlem) en hieronder kort samengevat per adressant.

II. Ingekomen reacties (samengevat) en gemeentelijke reactie

	Datum indiening	Naam/adres indiener	Reactie samengevat	Reactie Gemeente
1.	26052014	Adressant A.	1) Adressant stelt dat de aanvraag ziet op het wijzigen van de bestemming van het pand 'maatschappelijk' in horeca categorie 4. Wanneer daarmee wel rekening zou zijn gehouden, zou de aanvraag volgens adressant afgewezen moeten worden.	1) Het gehele gebouw (zowel het deel aan de voorzijde als het deel aan de achterzijde) heeft op grond van het bestemmingsplan 'Nieuwstad' de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'. In het gehele gebouw is dus al horeca 1 en 2 toegestaan. Onder deze categorieën vallen onder meer lunchrooms en restaurants. Van een beperking in openingstijden is binnen het bestemmingsplan geen sprake. Verder zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' onder meer een bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para-)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen en een uitvaartcentrum toegestaan. Het gebouw was voorheen een schoolgebouw, daarna is het gebouw enige tijd als 'dancing/jeugdsoos' in gebruik geweest, het huidige gebruik is deels restaurant (voorzijde), deels kantoor (achterzijde). De ontwerp omgevingsvergunning voorziet in het verbouwen van het gebouw tot restaurant en hotel.

				Een restaurant is als gezegd reeds toegestaan; een hotelfunctie (horeca -4) sluit hier goed op aan en is qua impact voor de omgeving en ruimtelijke uitstraling niet wezenlijk anders dan de functies die al zijn toegestaan. Zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, blijft het restaurant gevestigd in het bouwdeel aan de straatzijde. De 21 hotelkamers worden gerealiseerd in het bouwdeel aan de achterzijde en kapverdieping boven het restaurant, waar nu een kantoorfunctie is gerealiseerd. De structuur van het gebouw met klaslokalen en gangen wordt gehandhaafd. Door verwijdering van de later aangebrachte verlaagde plafonds krijgen de hotelkamers weer oorspronkelijke klaslokaalhoogte terug. Het uiterlijk van het gebouw wordt niet gewijzigd. Alle wijzigingen aan het pand zijn volledig inpandig. Zoals beschreven in de uitvoerige ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, past het plan binnen het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. De functiewijziging doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw. De wijziging leidt niet tot een hogere parkeerdruk. Ook overige (milieu-)regelgeving staat niet in de weg aan het plan. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan gelet op de relevante omgevings- en economische factoren uitvoerbaar is en hieraan medewerking kan worden verleend.
--	--	--	--	--

			2) Adressant stelt dat de gemeente een helpende hand heeft toe gestoken door een “ruimtelijke onderbouwing” ten behoeve van een door de beleggers gewenste bestemmingswijziging. 3) De gemeente handelt in strijd met 3:3 Awb, omdat de verkoop van het pand ook in het belang van de gemeente zou zijn. 4) Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet wat er in het pand komt als het hotel niet levensvatbaar zou zijn. Zo zou een overschot aan hotelkamers dreigen.	2) De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door de aanvrager. Het college heeft de aanvraag met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing goedgekeurd. Zie verder onder ad 1 van de reactie van deze zienswijze. 3) Dat de gemeente handelt in strijd met 3:3 Awb wordt bestreden. De aanvrager heeft het perceel op 8 december 2013 geleverd gekregen van de Stichting Bureau Jeugdzorg. Vervolgens is een aanvraag ingediend, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Het college heeft de voor het bouwplan vereiste procedure opgestart aangezien het bouwplan past binnen de relevante beleidskaders en regelgeving. Van enig privaatrechtelijk gemeentelijk belang is dan ook geen sprake. Evenmin is een situatie als bedoeld in artikel 3:3 Awb hier aan de orde. Dit artikel ziet op de situatie dat een bestuursorgaan een bevoegdheid voor een ander doel gebruikt dan het doel waarvoor die bevoegdheid is verleend. Dat is hier niet het geval. De omgevingsvergunning is aangevraagd door aanvrager. Het college is wettelijk verplicht een besluit te nemen op de aanvraag. Het college is daarbij gebonden aan het beoordelingskader zoals dat in paragraaf 2.3 Wabo is gegeven. Zoals uit het voorgaande volgt past het plan binnen het beleid en de relevante regelgeving. 4) Vooropgesteld wordt, dat het bouwplan niet valt onder artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1 Bro en er dan ook geen verplichting bestaat om voor het gebied een exploitatieplan vast te stellen. Er is een overeenkomst met de aanvrager gesloten waarin
--	--	--	---	---

			5) Het huidige hotelbeleid van de gemeente staat te ver af van de huidige realiteit.	is vastgelegd dat eventuele vergoeding voor planschade door de aanvrager wordt voldaan. Het bouwplan wordt voor risico van de aanvrager ontwikkeld en heeft in zoverre geen financiële gevolgen voor de gemeente. De college behoort op grond van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening slechts te beoordelen of op voorhand aannemelijk is dat het bouwplan, voor zover het ziet op gebruik in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c. Wabo), financieel onuitvoerbaar is (zie bijvoorbeeld ABRvS 23 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014:1437). Voor een dergelijke conclusie bestaat geen aanleiding. De aanvrager bevestigt dat hij het bouwplan kan financieren. Wat betreft het door adressant gestelde toekomstige overschot aan hotelkamers zij vooropgesteld dat het in beginsel niet aan de gemeente is om in te grijpen in concurrentieverhoudingen. Aan de orde is slechts de vraag of het realiseren van een hotel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Conform de hotelbeleidsnota 2012-2020 zal de gemeente een faciliterende rol vervullen voor marktinitiatieven. Volgens het onderzoek dat ten behoeve van dit beleid is uitgevoerd, is er in de periode 2012-2020 nog ruimte voor 400 extra hotelkamers. Het bouwplan voorziet in een relatief kleinschalig hotel van 21 kamers en past binnen deze raming. Een hotel op deze locatie is voorts ruimtelijk inpasbaar, zoals volgt uit de ruimtelijke onderbouwing. 5) De gemeente Haarlem heeft op 20 februari 2012 het Haarlemse hotelbeleid vastgesteld. Een van
--	--	--	---	---

			Adressant wijst op het rapport van de Shark Group van juli 2013, genaamd : situatie hotelmarkt MRA en de kritische noten van Horeca Nederland tijdens de bespreking van de Regionale Hotelstrategie 2016-2022.	de beslispunten is om marktinitiatieven goed te faciliteren en te toetsen op de ruimtelijke inpasbaarheid. De voorgestane hotelontwikkeling sluit naadloos aan op het Haarlemse hotelbeleid op de regionale hotelstrategie 2016-2022. In het Haarlemse hotelbeleid is het gehele centrum (binnenstad) aangewezen als een van de kansrijke gebieden voor hotelontwikkelingen. De regionale hotelstrategie is gericht op het concept van “het juiste hotel op de juiste plaats”. Spreiding in de gehele MRA regio is een van de items van de regionale hotelstrategie want het blijkt dat de regio (waaronder ook Haarlem) nog fors achterloopt als het gaat om nieuwe hotelontwikkelingen. Overigens is het concept van de aanvraag uniek te noemen; een kleinschalig boutiquehotel met een maatschappelijke grondslag, dat een toegevoegde waarde heeft voor het toerisme en de recreatie in Haarlem. Er is geen reden om aan te nemen dat dit concept niet haalbaar zou zijn.
			6) De gemeente dient juist hierom een goede ruimtelijke onderbouwing te hebben voor deze bestemmingswijziging, omdat de lange termijngevolgen bij falen van het plan voor belanghebbenden negatief kunnen zijn.	6) Zie de beantwoording onder ad 1 en onder ad 4 van deze zienswijze.
			7) Er heeft onvoldoende overleg plaatsgevonden tussen aanvragers en de buurt.	7) De aanvragers hebben- zoals ook uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt- belanghebbenden geïnformeerd over het

			8) Er zal geluid- en geuroverlast optreden. Adressant wil hiervoor afspraken maken middels een aantal kwalitatieve verplichtingen ten laste van het pand.	bouwplan. Er heeft een informatieavond plaatsgevonden waarin de plannen zijn toegelicht. Ook is er met enkele buurtbewoners die niet op de informatieavond aanwezig waren contact geweest om de plannen toe te lichten. De aanvragers hebben de buurtbewoners verzocht zich te melden bij bezwaar en/of vragen. Verder spant de toekomstige exploitant zich in om de buurt middels onder meer een flyer te informeren over de stand van zaken, waarbij belangstellenden nadrukkelijk de gelegenheid wordt geboden om contact op te nemen ingeval van vragen of opmerkingen. 8) De consequenties van het bouwplan, voor zover relevant voor de onderhavige procedure, zijn beoordeeld en uiteengezet in de ruimtelijke onderbouwing. Krachtens het bestemmingsplan is in het gehele gebouw reeds horeca categorie 1 en 2 toegestaan. Ook zijn diverse andere voorzieningen toegestaan, zoals culturele voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en praktijkruimten. Alleen de hotelfunctie is nieuw. Het realiseren van een hotel leidt niet tot een wezenlijk andere geluid- en of geurbelasting. Dit blijkt uit de richtlijn Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De categorie 'hotels met keukens' valt onder dezelfde hindercategorie als 'restaurants' en ook de indicatieve afstanden zijn per milieucategorie (waaronder geur en geluid) identiek. Een hotel met restaurant valt onder de laagste (lichtste) milieucategorie (1). Een hotel met restaurant valt voorts onder de selectie van bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging met woningen in hetzelfde gebouw (categorie A
--	--	--	--	--

				van bijlage 4 bij de richtlijn. Dit betekent dat deze activiteit zelfs aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend. De eveneens reeds krachtens het bestemmingsplan toegestane onderwijsvoorzieningen vallen onder een zwaardere milieucategorie (2) en kennen ook grotere indicatieve afstanden. Planologisch heeft de aangevraagde omgevingsvergunning dan ook geen negatieve consequenties ten opzichte van het gebruik dat reeds is toegestaan. Het hotel dient daarbij te allen tijde te voldoen aan de hiervoor gestelde regels op grond van de Wet milieubeheer en in het bijzonder het Activiteitenbesluit, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het bouwplan voorziet erin dat de raampartijen worden uitgevoerd met dubbel glas. De klimaatbeheersing wordt gedaan met een energiezuinige VRF installatie. Deze is intern in een technische ruimte geprojecteerd. Hiermee wordt eventueel geluidsoverlast van de installaties voorkomen en wordt het uiterlijk van het pand niet aangetast. Gelet op het voorgaande valt op voorhand niet in te zien waarom een hotel op deze locatie niet aan het Activiteitenbesluit zou kunnen voldoen. De geluidproductie van een hotel is uiterst beperkt en niet anders dan bijvoorbeeld een restaurant of een school. Het restaurant is reeds toegestaan in het bestemmingsplan en staat in zoverre niet ter beoordeling. Van een toename van geur door ook een hotel toe te staan, is dan ook geen sprake.
--	--	--	--	--

			9) Adressant stelt dat de bestemmingswijziging (het tevens toestaan van een hotel) in strijd is met het Structuurplan 2020 omdat daarin is vastgelegd dat rustige woongebieden als zodanig beschermd moeten worden. 10) Het toestaan van een hotel is in strijd met de hotelbeleidsnota 2012-2020 omdat er onvoldoende vraag zou zijn naar hotels en omdat uitgangspunt van het beleid zou zijn dat geen hotelfunctie wordt toegekend aan panden in straten waar alleen wordt gewoond. 11) Adressant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat het pand grenst	Een hotel moet de rust voor zijn gasten waarborgen. Dit heeft als consequentie dat hiermee ook rekening moet houden in het reeds toegestane restaurant. Ook het geluid vanuit de binnenplaats moet geminimaliseerd zijn om overlast voor zowel de omwonenden als de hotelgasten te voorkomen. 9) De genoemde structuurplannen staan niet in de weg aan een hotelfunctie op deze locatie. Het versterken van de culturele en toeristische wervingskracht is speerpunt van beleid; binnen Nieuwstad wordt functiemenging nagestreefd. Een hotel op deze locatie past goed binnen het Structuurplan 2020, waarin dit gebied juist is aangewezen voor functiemenging en winkels/cultuur/horeca (zie kaart 2.3), doet bovendien niet af aan het overwegend rustige karakter van het gebied, zoals in het voorgaande is toegelicht. 10) Zie de reactie onder 1 en 3 van deze zienswijze. Het gaat hier niet om een straat waarin alleen wordt gewoond. Het gebouw (voor en achter) is gebouwd als schoolgebouw en heeft sindsdien uiteenlopende niet-woonfuncties gehad. Een hotelfunctie is goed inpasbaar en niet in strijd met het hotelbeleid. 11) Zie de reactie onder 1 en 8. Voor wat betreft de gevolgen voor privacy van omwonenden wordt opgemerkt dat het bouwplan op dit punt geen
--	--	--	--	--

			aan 13 woonhuizen in een verstild woonmilieu. Een bestemmingswijziging is volgens adressant in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan omdat uitgangspunt dient te zijn dat in een woongebied rust heerst; adressant verwacht nadelige gevolgen voor geluid en privacy. 12) Adressant verwacht verkeersoverlast als leerlingen van Perspectief het hotel gaan bemannen omdat voor een hotel meer werknemers nodig zijn dan voor een restaurant met beperkte openingstijden. De fietsen en scooters van de leerlingen zouden de stoep voor het pand nu al voor een groot deel blokkeren. In de bestaande situatie zou er al een tekort zijn aan parkeerplaatsen in de weekenden.	wijziging behelst van het pand aan de buitenzijde. Er worden geen grotere of andere ramen gerealiseerd, zodat het zicht vanuit het gebouw op de omgeving gelijk blijft. Kenmerken voor een hotel is voorts dat de gasten doorgaans – behalve in de nachtperiode – niet voor lange tijd in het hotel verblijven, anders dan bijvoorbeeld bij kantoorgebruik het geval zou kunnen zijn. Het bouwplan heeft in redelijkheid dan ook geen nadelige gevolgen voor de privacy. 12) Het bestemmingsplan maakt in het gehele gebouw reeds een restaurant mogelijk. Openingstijden kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De enige planologische wijziging is dat de omgevingsvergunning ook een hotelfunctie toestaat. Het hotel wordt gerealiseerd in het deel van het gebouw dat in gebruik was als kantoor en zal 21 kamers krijgen. De parkeerbehoefte voor 21 hotelkamers is vrijwel gelijk aan de parkeerdruk van de 1.333 m² kantoor die als gevolg van het bouwplan verdwijnen, zoals toegelicht paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing. Hier komt bij dat de locatie op korte afstand van het station Haarlem is gelegen en verwacht mag worden dat juist hotelbezoekers veel gebruik zullen maken van de trein. De verwachting is dat gasten veelal met openbaar vervoer of taxi zullen komen, parkeren in de binnenstad is immers een aanzienlijke kostenpost.
--	--	--	--	---

			13) Adressant verwacht geluid- en geuroverlast door het gebruik van de laagbouw voor koeling, afwasruimte of keuken, met waardedaling als gevolg. Hetzelfde zou gelden voor intensiever gebruik van het steegje voor bijvoorbeeld leveranciers. Adressant verzoekt het college om bijzondere gebruiksvoorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen.	De hotelexploitant streeft ernaar met de exploitant van de parkeergarage een prijsafsprake te maken / een abonnement af te sluiten, om parkeren in de stationsgarage te stimuleren. Daarnaast zijn in de nabije omgeving parkeerplaatsen bij kantoorpanden beschikbaar, waarvan gebruik voor het hotel is toegezegd. De parkeerdruk voor fietsen en/of scooters zal voor het hotel evenmin wezenlijk verschillen van die voor een kantoorgebouw. Aangenomen mag zelfs worden dat voor een hotel aanmerkelijk minder ruimte voor fietsers/scooters nodig is, dan voor een school het geval zou zijn (en een school is reeds toegestaan in het bestemmingsplan). Het is dan ook niet aannemelijk dat het bouwplan voor een hogere parkeerdruk of verkeersaantrekkende werking zal zorgen. 13) Zie de reactie onder punt 1, 8 en 9. Voor het opnemen van bijzonder voorwaarden in de omgevingsvergunning, bestaat geen aanleiding. Het hotel dient reeds te voldoen aan de relevante normen zoals die met name in het Activiteitenbesluit en het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen, zodat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gewaarborgd is. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het de aanvrager en adressant vrij
--	--	--	--	---

				staat om onderling afspraken te maken over de door adressant aangevoerde zaken.
2.	27052014	Adressant B. De bewoners van het Ripperdapark 27		<u>Ontvankelijkheid:</u> De zienswijze is ingediend namens de bewoners van Ripperdapark 27. Deze woning ligt op ongeveer 110 meter van het gebouw waarop het bouwplan ziet. Vanuit de woning is er geen zicht op het gebouw, gezien de ligging van de woningen aan de zuidzijde van het Ripperdapark. Het gaat hier om een omgevingsvergunning met een beperkte aard en omvang. De bestaande gebouwen blijven vanaf de buitenzijde immers ongewijzigd, er wordt planologisch slechts een functie (hotel) toegevoegd, met een beperkter uitstralingseffect dan de reeds toegestane functies (zie de beantwoording bij adressant A). In deze omstandigheden hebben de bewoners van Ripperdapark 27 een onvoldoende objectief en persoonlijk belang bij de omgevingsvergunning. Hieronder wordt voor de volledigheid alsnog inhoudelijk ingegaan op de aangevoerde bedenkingen.
			1) Adressant stelt dat geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing omdat onvoldoende rekening zou zijn gehouden met alle omgevingsfactoren.	1) Alle relevante omgevingsfactoren zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag. Voor een uiteenzetting hiervan wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze

			2) Adressant stelt dat het hotel niet levensvatbaar is omdat niet gebleken is of er een sluitend exploitatieplan is, in de regio sprake zou zijn van een overschot aan hotelkamers en aan de Nieuwe Gracht een nieuw hotel wordt gerealiseerd / bestaande hotels een dalende bezettingsgraad hebben. 3) Adressant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat de woningen in het Ripperdapark in een verstild woonmilieu liggen 4) Adressant verwacht een toename van de verkeersdruk als gevolg van de voorgenomen functies; een commerciële opzet van het pand zou meebrengen dat de restaurant vaker en langer open zal blijven met een toename van verkeer en parkeerdruk als gevolg. 5) Volgens adressant is de bestemmingsplanwijziging in strijd met het Structuurplan 2020 en het Structuurplan Binnenstad Haarlem 1990	A, onder punt 1, 4 en 8. 2) Zie de reactie in zienswijze A, onder 4. Ten overvloede: De gemeente houdt wel degelijk rekening met nieuwe hotelinitiatieven in Haarlem, het beleid is er niet op gericht om het op slot zetten van de markt, maar juist om marktinitiatieven goed te informeren en te faciliteren. Haarlem sluit hierbij aan via het monitoringssysteem van de regionale hotelstrategie. 3) Zie de reactie in zienswijze A, onder punt 1, 9,10 en 11. 4) Zie de reactie in zienswijze A, onder punt 9,10 en 11. Openingstijden kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Het geldende bestemmingsplan maakt reeds een commerciële exploitatie van het restaurant mogelijk. 5) Zie de reactie in zienswijze A, onder punt 9 en 10.
--	--	--	--	--

3.	29052014	Adressant C. De bewoners van Ripperdapark 21,25 en 27		Ontvankelijkheid: de reactie is ingediend namens de bewoners van Ripperdapark 21, 25 en 27. Deze woningen liggen op een afstand van ongeveer 110 meter vanaf het gebouw; vanuit de woningen is er geen zicht op het gebouw. Het gestelde bij adressant B over de ontvankelijkheid, geldt ook voor adressant C.
			De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van adressant B.	Zie de beantwoording bij Adressant B.
4.	29052014	Adressant D.	Adressant was blij met het idee van een hotel in de Ripperdastraat en met het behoud van restaurant De Ripper en uitbreiding van de opleidingsmogelijkheden voor jongeren in de hotelsector. Adressant is er verbaasd over dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden op een manier die veel onzekerheid voor de buurt zou betekenen. Adressant vindt het onverantwoord de eigenaar van het pand de vrijheid te geven dat hij alle kanten met het pand op kan mocht de opzet mislukken. Adressant stelt voor een gedoogconstructie te bedenken.	Het bouwplan voorziet in een hotel, het behoud van Restaurant de Ripper en uitbreiding van de opleidingsmogelijkheden en is in zoverre in overeenstemming met de zienswijze van adressant. De omgevingsvergunning voorziet in het toestaan van een hotelfunctie. Het restaurant is reeds toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is niet vastgelegd dat de exploitatie van het restaurant uitsluitend via een leerwerkformule moet plaatsvinden. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan / omgevingsvergunning niet zijn bedoeld om dergelijke afspraken over de exploitatie vast te leggen: er kunnen alleen ruimtelijk relevante voorwaarden worden gesteld. De aanvragers hebben een exploitant gevonden die bereid is de leerwerkformule voort te zetten. Een hotelfunctie op deze locatie wordt planologisch aanvaardbaar geacht, zoals opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning. Een gedoogconstructie is dan ook niet aan de orde.

5.	27052014	Adressant E.	1) Adressant merkt op dat het bestemmingsplan Nieuwstad dateert van 2012, duidelijkheid geeft over de gewenste ontwikkelingen, en prima aansluit bij wat de bewoners passend vinden. Om deze reden verzet adressant zich tegen de voorgenomen hotelfunctie. Deze invulling zou een principieel ander karakter hebben dan de huidige invulling doordat een hotel 24 uur per dag 7 dagen per week functioneert. Adressant meent dat sprake is van onbehoorlijk bestuur	1) Zie ook de reactie bij zienswijze A, onder punt. 1. Een hotelfunctie sluit goed aan bij de al toegestane functies in het bestemmingsplan Nieuwstad en is ruimtelijk goed inpasbaar. Een hotel is weliswaar dag en nacht in gebruik (net zoals woningen), maar het gebruik zal in de nachtperiode aanzienlijk rustiger zijn dan in de dagperiode, waarbij bovendien als randvoorwaarde geldt dat het hotel het gehele etmaal aan de relevante normen (zoals de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit) zal moeten voldoen.
			2) Adressant merkt op dat de hotelfunctie (ook) wordt gevestigd in de gebouwen op het binnenterrein tussen de percelen aan de Parklaan, de Ripperdastraat en het Ripperdapark. Adressant verwacht problematiek met betrekking tot geluidhinder en privacy. Adressant meent dat geen sprake is van een zorgvuldige afweging van belangen.	2) zie ook de reactie bij zienswijze A, onder punt 1 en 8.
			3) Adressant merkt op dat het hotel zich in een gebied bevindt waar er weinig door de gemeente wordt gehandhaafd en sprake is van overlast door (bezoekers van) een waterpijpcafé. Adressant stelt dat het hotel de huidige situatie ernstig zal verstoren doordat er elke dag nieuwe klanten zijn	Eventuele problematiek door overlast elders staat los van de planologische aanvaardbaarheid van een hotelfunctie in het onderhavige gebouw. Een hotel is wat betreft de kans op overlast niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld een café of coffeeshop. Het hotel zal in de markt gezet worden als hoogwaardig boutique hotel met een maatschappelijk karakter. De doelgroep zal bestaan uit

			waarmee geen relatie is en die door cafééigenaren niet zijn aan te spreken op hun gedrag. Adressant merkt hierbij op dat in het hotelbeleid is vastgelegd dat hotels niet in straten mogen worden gevestigd waar gewoond wordt, hotels geen overlast mogen veroorzaken en moeten passen bij andere functies in dezelfde straat.	zakelijke en particuliere gasten die bewust kiezen voor een onderscheidend hotel, zowel ten aanzien van interieur als het sociaal maatschappelijke aspect. Van een dergelijke doelgroep hoeft geen overlast te worden verwacht. Het hotel op deze locatie past binnen het hotelbeleid en past goed in de straat en in de omgeving, zie hiervoor de beantwoording bij opmerking bij zienswijze A onder punt 1 en punt 7.
6.	27052014	Adressant F.	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van adressant E.	Zie de beantwoording bij de opmerkingen van adressant E.
7.	29052014	Adressant G.	1) Volgens adressant bevat het ontwerpbesluit geen goede ruimtelijke onderbouwing en zijn de voorgenomen activiteiten in strijd met een goede ruimtelijk ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt volgens adressant geen rekening gehouden met alle relevante omgevings- en economische factoren. Volgens adressant voldoet het ontwerpbesluit niet aan de wettelijke eisen wat betreft zorgvuldigheid, onderbouwing	1) Zie de beantwoording bij A.1 alsmede de overige opmerkingen van adressant.

			en motivering. 2) Er zou ten onrechte zijn gesteld dat geen verklaring van bedenkingen van de Raad is vereist. De verwijzing naar het beleid van 13 oktober 2011 zou achterhaald zijn door het delegatiebesluit van 2013, raadsbesluit 2013/49902). 3) Het argument dat een hotelontwikkeling op deze locatie geen onevenredige invloed heeft op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies is volgens adressant onvoldoende onderbouwd. 4) Volgens adressant is onvoldoende	2) In het beleid van de raad met betrekking tot het vereiste van geen bedenkingen (VVH/OV/2011/194736) is vastgelegd voor welke categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Onder 5 van de lijst is bepaald dat geen verklaring van bedenkingen nodig is voor het wijzigen van het gebruik van bestaande opstallen, tot een maximum van 2.500 m². Als gezegd is de enige afwijking van het bestemmingsplan in het onderhavige geval dat tevens het gebruik voor hotel wordt toegestaan. De hotelfunctie blijft ruim onder dit oppervlak en valt dus onder de genoemde categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. 3) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 1 en punt 8. 4) De ontwerp-omgevingsvergunning ziet (mede) op de activiteit brandveilig gebruik zoals bedoeld
--	--	--	---	--

			toegelicht welke voorwaarden ten aanzien van brandveiligheid worden gesteld en op welke wijze is aangetoond dat hieraan wordt voldaan. 5) Adressant constateert dat op p. 4 van het ontwerpbesluit is vermeld dat in het bouwwerk niet meer dan 100 personen tegelijk aanwezig mogen zijn. Volgens adressant blijkt uit de aanvraag dat er 84 zitplaatsen zijn in het restaurant en dat het hotel 21 kamers zal krijgen. Een bezetting van 80% zou volgens adressant al meebrengen dat niet meer dan één personeelslid aanwezig mag zijn. Op een andere tekening van de aanvraag zouden zelfs 95 zitplaatsen zijn ingetekend.	in artikel 2.1 lid 1 onder d. van de Wabo. Maatstaf is dat de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het gebouw voldoende verzekerd dient te zijn (artikel 2.13 Wabo). Tevens dient het gebouw te voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Zoals vermeld op p. 12 van het ontwerpbesluit is deze activiteit door de Veiligheidsregio Kennemerland getoetst aan de Landelijke toetsmatrix Bouwbesluit 2012, Scoop C. Brandveiligheid. Aanvullend hierop is getoetst aan de brandveiligheidsnormen zoals die in het Bouwbesluit 2012 zijn vastgelegd. 5) De aanvrager bepaalt het aantal personen bij de aanvraag. Dit aantal is daarom overgenomen uit de aanvraag voor het onderdeel 'brandveilig gebruik.' De aanvraag gaat niet uit van een 100% bezetting, maar van een gemiddelde bezetting wat beter aansluit bij de feitelijke bezetting. Bij de toetsing 'brandveilig gebruik' van dit aantal van 100 aanwezige personen gaat het om de vraag of alle aanwezige 100 personen tijdig het pand kunnen verlaten bij een spoedgeval. Bij de toetsing is meegenomen of er voldoende ontsnappingsmogelijkheden zijn en of deze afmetingen voldoende zijn om 100 personen op tijd te kunnen geleiden naar de uitgangen. De afmetingen van de uitgangen zijn meer dan voldoende gebleken voor de 100 personen en zijn zelfs voldoende om 140 aanwezige personen in veiligheid tijdig naar buiten te geleiden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de aanvrager het
--	--	--	---	--

			6) Adressant constateert dat in het ontwerpbesluit is vermeld dat de bouwplannen nog niet zo gedetailleerd zijn uitgewerkt dat over de uitwerking van de diverse onderdelen uitspraak kan worden gedaan. 7) Adressant meent dat de gemeente zich niet heeft gehouden aan de wettelijke regels voor deze procedure. Volgens adressant is één van de belanghebbende de mogelijkheid ontzegd om de relevante stukken in te zien en is deze mogelijkheid pas na schriftelijk contact geboden. Een soortgelijke ervaring onderging een bewoonster van de Parklaan.	opgegeven aantal in een later stadium, indien nodig, te allen tijde kan wijzigen. 6) Het gaat hier om ondergeschikte onderdelen die betrekking hebben op de uitwerking van diverse onderdelen waarover op voorhand geen uitspraak kan worden gedaan. Deze onderdelen hebben betrekking op de daadwerkelijke uitvoering van het plan. Het kan bijvoorbeeld gaan om de tuindeuren, het terugbrengen van de plafonds in originele staat etc. De uitwerking van deze onderdelen hebben verder geen consequenties voor de beoordeling van de aanvraag. De aanvraag is dan ook op het onderdeel activiteit monument goedgekeurd. 7) Het ontwerp heeft conform paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Awb voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Alle relevante stukken zijn tijdens deze periode ook ter inzage gelegd en waren daadwerkelijk raadpleegbaar. De stukken zijn tevens tijdig aan adressant per post afgeleverd. Naar aanleiding van het verzoek van adressant is aan adressant een extra termijn gegeven waarbinnen hij de zienswijzen bekend kon maken. Adressant heeft hiervan gebruik gemaakt en heeft deze zienswijze ingediend. Verder hebben enkele
--	--	--	---	--

			8) Volgens adressant had de gemeente zelf een groot belang bij de verkoop van het pand en kon zij de aanvraag niet objectief beoordelen.	bewoners een (Wob)verzoek ingediend en adviezen opgevraagd. De verzoekers hebben bovenstaande reactie gekregen met als bijlage een 'print screen' vanaf het digitaal vergunningensysteem, waaruit blijkt dat de adviezen niet afzonderlijk, maar integraal worden overgenomen in het (ontwerp) besluit. 8) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 3.
			9) Volgens adressant is in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte gesteld dat de buurt een gemengd gebruik kent, volgens adressant is sprake van een rustige woonbuurt. Adressant merkt op dat hier al afbreuk aan is gedaan door de afsluiting van de Jansweg en doordat de Ripperdabuurt populair is geworden als parkeerplaats voor de bezoekers van de Sishalounge aan de Jansweg, nu daar niet meer geparkeerd kan worden. Adressant vindt het dan ook verbazend dat het college aan deze bestemmingswijziging mee wil werken. 10) Adressant heeft in het ontwerp en de aanvraag niets kunnen vinden over de levensvatbaarheid van een dergelijk hotel in deze buurt. Adressant meent dat er een	9) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 1, 4 en 7 ten aanzien functiemenging en onder punt 12 ten aanzien van verkeer. 10) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 1 en 4. Eventuele nieuwe aanvragen zijn geen onderdeel van deze procedure.

			risico is op aanvullende aanvragen, zoals nachtvergunningen en verruimde openingstijden van de bar. Deze stap zou kleiner zijn als er al een horecabestemming op het pand is gevestigd.	
			11) Adressant stelt dat in het ontwerp ten onrechte wordt verondersteld dat in de huidige situatie geen sprake is van een grote parkeerdruk en dat een ongewijzigde parkeerdruk aanvaardbaar zou zijn. Volgens adressant zal de vestiging van een hotel en het uitbreiden van de openingstijden van het restaurant nadelige gevolgen hebben voor de parkeerdruk in de buurt. 12) Adressant verwacht overlast doordat het hotel 24 uur per etmaal, 7 dagen per week in gebruik is. Adressant merkt op dat een deel van het hotel in de binnentuinen van de driehoek Ripperdapark, Ripperdastraat en de Parklaan ligt waardoor geluidoverlast en inbreuk op privacy te verwachten is. De binnenplaats zou hierbij als klankkast fungeren. Er zou niet duidelijk zijn welke eisen worden gesteld aan geluidisolatie. 13) Adressant verwacht door het hotel meer	11) Zie de reactie bij zienswijze A. onder 12. 12) Zie de reactie bij Zienswijze A. onder 1, 8,11, en bij zienswijze E onder punt 1. 13) Deze opmerking is geen direct gevolg van de

			auto's met een buitenlands kenteken die een aantrekkende werking zouden hebben op criminelen die auto-inbraken plegen. 14) Adressant verwacht trilschade door zware voertuigen van leveranciers en vindt in de stukken niets over wie deze verantwoordelijkheid draagt. 15) Adressant vreest lichtvervuiling en verlies aan privacy. 16) Volgens adressant is er geen communicatie	keuze om een hotel op deze locatie mogelijk te maken, en in zoverre niet relevant voor deze procedure. 14) Eventuele trilschade door leveranciers is geen direct gevolg van de planologische keuze om een hotel op deze locatie mogelijk te maken, en in zoverre niet relevant voor deze procedure. Ook voor de reeds toegestane functies is bevoorrading nodig. Niet in te zien valt waarom de leveranciers voor een hotel met dermate zwaar materiaal zouden komen dat trilschade verwacht moet worden. 15) Ten aanzien van privacy, zie de reactie bij zienswijze A, onder 11. Ten aanzien van verlichting van de algemene ruimtes zal zoveel mogelijk op bewegings- of tijdsschakeling werken, om onnodig verlichting te voorkomen. Het bouwplan voorziet niet in grotere of andere ramen, zodat ook vanuit het gebouw geen grotere of andere invloed van verlichting te verwachten is. De ramen van de hotelkamers zullen conform de norm van de sterrenclassificatie worden voorzien van blinderende raambekleding. De exploitant heeft te kennen gegeven dat het hotel een <i>turndownservice</i> zal uitvoeren, wat inhoudt dat de huishoudelijke dienst de gordijnen bij het vallen van de avond zal sluiten. Lichtoverlast en inbreuk op privacy worden hierdoor voldoende voorkomen. 16) Zie de reactie onder zienswijze A. punt 7
--	--	--	--	---

			geweest tussen de aanvrager en belanghebbenden, behalve een presentatie in het najaar van 2013. De ruimtelijke onderbouwing wekt ten onrechte de suggestie dat de buurt tevreden is en hierover een levende dialoog plaatsvindt. 17) Volgens adressant kan niet geconcludeerd worden dat de hotelfunctie past binnen de hotelbeleidsnota 2012-2020 en is niet uitgelegd hoe het hotel daadwerkelijk zou passen bij de andere functies in de straat 18) Volgens adressant is in de ruimtelijke onderbouwing zonder motivering gesteld dat ‘slechts’ de hotelfunctie in strijd is met het bestemmingsplan, omdat dit voorbij gaat aan de impact die aan de wijziging is verbonden. 19) Volgens adressant gaat de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte uit van een sterke variatie van functies in de bestaande situatie in de Ripperdastraat. Volgens adressant heeft de straat het karakter van een verstild woonmilieu. 20) Adressant stelt dat de conclusie dat er geen sprake zal zijn van een toename in de fietsaantrekkende werking en parkeerdruk onjuist is. Verder zou de ruimtelijke	17) Zie de reactie onder zienswijze A. punt 4 en punt 10. 18) Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan, behoudens de hotelfunctie. De door adressant aangehaalde passage is dan ook juist. De impact van een hotelfunctie op de omgeving is zorgvuldig beoordeeld. Een hotelfunctie is goed inpasbaar op deze locatie. Zie de reactie onder zienswijze A, punt 1 en punt 8. 19) Zie de reactie onder zienswijze A, punt 10 en 11. 20) Zie de reactie onder zienswijze A punt 12. Ook de in het geldende bestemmingsplan toegestane functies hebben bevoorrading nodig, voor een hotel is dat niet wezenlijk anders dan voor (bijvoorbeeld) een restaurant. Het
--	--	--	---	--

			onderbouwing er aan voorbij gaan dat tenminste 2 parkeerplaatsen opgeofferd moeten worden voor laden en lossen. Volgens adressant gaat de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing, dat de functiewijziging minimale invloed heeft op het aantal maal dat laden en lossen plaatsvindt in de straat, eraan voorbij dat een hotel niet 4 avonden per week open is (zoals het restaurant in de huidige situatie) maar 7 avonden per week. 21) Volgens adressant gaat de ruimtelijke onderbouwing eraan voorbij dat de binnenplaats – ondanks de ligging in de schaduw – veel gebruikt wordt door rokers waardoor dit wel degelijk een verblijfsgebied is waar overlast van kan uitgaan. Ook werden door De Ripper in het verleden borrels en barbecues georganiseerd op de binnenplaats. 22) Adressant merkt op dat belanghebbenden geen kennis hebben kunnen nemen van de overeenkomst die tussen de gemeente en de aanvrager is gesloten over planschade. Opgemerkt wordt dat de overeenkomst inmiddels via een Wob-verzoek is opgevraagd.	bestemmingsplan maakt nu reeds mogelijk dat een restaurant wordt gevestigd dat alle avonden per week open is. De parkeerdruk is voor een hotel in de regel lager dan voor een restaurant. 21) Eventuele overlast door mensen die op de binnenplaats verblijven moet worden voorkomen. Dit is een beheerskwestie die los staat van het toestaan van een hotelfunctie in het bestaande gebouw. 22) In de overeenkomst is vastgelegd dat eventuele toewijzing van planschadeclaims wordt afgewenteld op de aanvrager. De overeenkomst heeft geen gevolgen voor de mogelijkheid van belanghebbenden om een planschadeclaim in te dienen.
--	--	--	--	---

8.		Adressant H.	1) Adressant meent dat het ontwerpbesluit niet is gebaseerd op een goed en zorgvuldige onderbouwing en motivering, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en geen rekening is gehouden met de relevante belangen. 2) Adressant betwijfelt of de welstandscommissie heeft geadviseerd over het onderhavige bouwplan en heeft hiervoor geen aanwijzingen kunnen vinden in de notulen van de vergaderingen van de welstandscommissie. Volgens adressant bestaat er geen advies en het dit dan ook niet als motivering in het ontwerp opgenomen kunnen worden 3) Adressant merkt op dat uit het advies 'Brandveilig bouwen' van de Brandweer	1) Zie de reactie bij zienswijze A, onder 1 en verder. 2) De welstandscommissie heeft op 17 maart 2014 positief geadviseerd over het bouwplan. Het plan is vanwege de beperkte wijzigingen op ambtelijk niveau afgedaan. Het bouwplan gaat uit van het behoud van de bestaande structuur van het gebouw. In het welstandsadvies is vermeld dat het bouwplan akkoord is aangezien het voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor het gebiedsdeel 'Binnenstad' ten aanzien van traditioneel materiaalgebruik en geen monumentale waarden aangetast worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het college doorslaggevende betekenis aan het advies mag toekennen en dat het overnemen van het advies in beginsel geen nadere toelichting behoeft (zie bijvoorbeeld ABRS 11 december 2013, 201300191/1/A1). 3) Naar aanleiding van het advies van de brandweer d.d. 28 maart 2014 heeft de

			Kennemerland d.d. 28 maart 2014 dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat er wordt voldaan aan de relevante brandveiligheidseisen als voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. Adressant concludeert dat de overweging hierover in het ontwerp besluit dan ook onjuist is.	architect overleg gehad met de brandweer over de aanpassingen die de brandweer adviseert. Dit is verwerkt in nieuwe bouwtekeningen die op 17 juni 2014 als wijzigingstekeningen zijn ingediend en daarmee onderdeel zijn geworden van de aanvraag. Hiermee is voldaan aan het advies van de brandweer ten aanzien van brandveilig bouwen.
			4) Adressant merkt op dat uit het advies 'Brandveilig gebruik' volgt dat opmerkingen zijn geplaatst die nog moeten worden verwerkt in de aanvraag, pas dan is er geen bezwaar tegen het beoogde gebruik.	4) Het advies over brandveilig gebruik d.d. 29 april 2014 verwijst naar het eerdere advies m.b.t. brandveilig bouwen d.d. 28 maart 2014. De brandweer oordeelt hierover dat, indien de opmerkingen ten aanzien van het brandveilig bouwen zijn verwerkt, er geen bezwaar bestaat tegen een vergunning voor brandveilig gebruik. Hiermee is de brandweer voorwaardelijk akkoord gegaan. De opmerkingen betroffen bijv. de certificaten van de te gebruiken materialen op de tekeningen, de aanduiding van vluchtweg bordjes op de tekeningen etc. Overigens hadden deze punten ook als nadere voorwaarden kunnen worden opgenomen in de vergunning. Dit is echter niet nodig geweest, de tekeningen zijn voortijdig aangepast zodat dit onderdeel in de vergunning kan worden meegenomen. hiermee is alsnog voldaan aan het advies van de brandweer ten aanzien van brandveilig

			5) Adressant stelt dat niet aannemelijk is dat in het gebouw maximaal 100 personen gelijktijdig zullen verblijven terwijl niet onderzocht is of het gebouw brandveilig is voor meer dan 100 personen. 6) Adressant geeft aan dat het ontwerp eerst op basis van het advies van de brandweer aangepast had moeten worden, alvorens het ontwerp ter visie wordt gelegd. 7) Adressant merkt op dat het op p. 8 van het ontwerpbesluit genoemde advies van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer over parkeren niet ter inzage heeft gelegen en ondanks verzoek niet beschikbaar is gesteld. 8) Adressant merkt over de berekening van de parkeerbehoefte op dat de parkeervraag van functies niet altijd samenvalt in tijd. Dit is volgens adressant hier van belang	gebruik. 5) Zie de reactie onder zienswijze G, onder punt 5. 6) Zie de reactie onder punt 4 van deze zienswijze. 7) Het gaat hier niet om een advies dat is vastgelegd in een separaat rapport. Zoals gebruikelijk is de aanvraag intern besproken en door de Afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer getoetst aan het aspect parkeren. Het advies van de Afdeling is integraal weergegeven op p. 9 van het ontwerp besluit en heeft dus ter inzage gelegen. Bij de beantwoording van het (Wob) verzoek van adressant is dit ook aangegeven. 8) Als uitgangspunt gelden de functies die als recht zijn toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Een restaurant is in het
--	--	--	---	--

			omdat de parkeerbehoefte van de huidige functies, restaurant en kantoor, complementair zijn. Als het restaurant opent sluit het kantoor zijn deuren, aldus adressant. De nieuwe functies hotel en restaurant zijn volgens adressant overlappend, waardoor de parkeerdruk tenminste 29,1 parkeerplaatsen bedraagt.	gehele gebouw toegestaan. Ook toegestaan zijn onder meer een bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para-)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen en een uitvaartcentrum. In het bestemmingsplan zijn en kunnen geen openingstijden worden vastgelegd. Het is dus niet uitgesloten dat een restaurant overdag geopend is (bijvoorbeeld voor lunch) terwijl ook het kantoorgedeelte in gebruik is. De stelling van adressant, dat het kantoorgebruik qua openingstijden complementair is aan het gebruik van het restaurant, vindt dan ook geen grondslag in het geldende bestemmingsplan. In de onderhavige procedure dient te worden beoordeeld of het toestaan van een hotelfunctie planologisch aanvaardbaar is, dus ook wat betreft eventuele gevolgen voor de parkeerbehoefte. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de functies die reeds op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Zoals volgt uit de ruimtelijke onderbouwing en de beantwoording bij zienswijze A onder punt 12. is de parkeerdruk van een hotel lager dan de parkeerdruk van functies die volgens het bestemmingsplan als recht zijn toegestaan.
--	--	--	--	---

			9) Volgens adressant mag de nabijgelegen parkeergarage geen factor zijn bij het berekenen van de vernieuwde parkeerbehoefte of parkeerdruk. 10) Adressant merkt op dat het laden en lossen de parkeerproblemen nog zal vergroten. 11) Volgens adressant wordt op p. 36 van de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte gesteld dat het laden en lossen in de bestaande situatie weinig invloed heeft op de verkeersdoorstroming. Adressant vindt de inschatting van de bevoorrading in de nieuwe situatie niet geloofwaardig. Adressant verwijst naar een inschatting van dr. Ploos van Amstel, die stelt dat 15 tot 20 leveranties per dag mogen worden verwacht op piekdagen. De leveranciers zouden langdurig stil staan; er zou ook rekening gehouden moeten worden met taxi's; de Ripperdastraat zou geen erftoegangsweg zijn; het ontbreken van laad- en losplekken zal door zowel de omwonenden als de leveranciers worden betreurd.	9) De parkeerdruk neemt door het toestaan van een hotelfunctie niet toe ten opzichte van de parkeerdruk die uitgaat van de reeds in het bestemmingsplan toegestane functies. In de stukken wordt verwezen naar de bestaande parkeergarage als alternatief voor het geval dat de parkeergelegenheid op straat onvoldoende is. 10) Zie de reactie bij zienswijze G, onder punt 20. 11) De Ripperdastraat is door de gemeente gecategoriseerd als erftoegangsweg. Laden en lossen kan plaatsvinden vanaf de parkeerstrook en eventueel stilstaand vanaf de rijbaan. Dat is niet bezwaarlijk omdat de Ripperdastraat geen functie voor het doorgaande verkeer heeft. Zoals weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing, vindt het laden en lossen in de huidige situatie op straat plaats. Dit is overigens ook niet ongebruikelijk en vrijwel onvermijdbaar in stedelijk gebied, waar de ruimte beperkt is. De gevolgen van het laden en lossen voor de doorstroming zijn beperkt gelet op de relatief lage verkeersintensiteit in de Ripperdastraat. Enig oponthoud is niet te vermijden, maar het wegprofiel maakt het mogelijk voor leveranciers om zodanig te parkeren dat de weg niet geheel
--	--	--	---	---

			geblokkeerd wordt. De bevoorrading zal na realisatie van het hotel niet wezenlijk verschillen van de situatie zoals die als recht in het bestemmingsplan is toegestaan. De enige planologische wijziging is dat een hotel met 21 kamers wordt toegestaan (daar waar volgens het bestemmingsplan het gehele gebouw als restaurant mag worden gebruikt). De exploitant verwacht maximaal twee leveringen per week voor linnenservice. De overige leveringen gaan zoveel mogelijk met die voor het restaurant mee. Specifieke hotelleveringen worden doorgaans in grote bulkeenheden besteld; door de beperkte omvang van het hotel wordt verwacht dat dergelijke leveranties eens per half jaar nodig zijn. Tot slot zal af en toe door gasten gebruik zal worden gemaakt van een pakketdienst. Het aantal leveranties zal naar verwachting, gelet op de beperkte omvang van het hotel, veel lager liggen dan 15 tot 20 keer per dag.
		12) Adressant geeft aan dat bij zijn bezoek aan de Raakspoort op 26 mei geen stukken ter inzage bleken te liggen; deze zijn pas op 27 en 28 mei opgestuurd aan adressant. Enkele stukken zijn ook nadien niet (direct) opgestuurd. De volgende documenten heeft adressant nog niet ontvangen: a. het advies parkeren van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer; b. het advies van de afdeling ruimtelijk beleid over de activiteit	12) het ontwerpbesluit inclusief de daarbij behorende stukken heeft ter inzage gelegen vanaf 18 april tot en met 29 mei 2014 op het kantoor Raakspoort. Het is overigens niet zo dat er een verplichting bestaat om de stukken aan belanghebbenden op te sturen. Naar aanleiding van de opmerking van adressant zijn deze stukken aan adressant verzonden. Zoals hiervoor reeds aangegeven, zijn de door adressant genoemde ontbrekende adviezen niet in een afzonderlijk document vastgelegd maar integraal weergegeven in het ontwerp besluit. Adressant

			‘strijd met regels ruimtelijke ordening’; c. het advies ‘activiteit monument’ van de architectuurhistoricus; d. het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit betreffende welstand. Volgens adressant is hierdoor niet voldaan aan de wettelijke verplichting tot het ter inzage leggen van de stukken.	beschikt dan ook over alle relevante stukken.
		Adressant I. Wijkraad Binnenstad Haarlem		Ontvankelijkheid: de brief van adressant is verzonden op 3 juli 2014, ruim na het verstrijken van de termijn voor het indienen van een zienswijze. Van verschoonbare termijnoverschrijding is niet gebleken. De zienswijze is dan ook niet-ontvankelijk. De zienswijze wordt hieronder wel inhoudelijk beantwoord.
			1) Adressant merkt op dat omwonenden zich ernstige zorgen maken over hun nu nog rustige woonomgeving en het voornemen om hier een relatief groot hotel te mogen inrichten. Omwonenden zijn in het bijzonder verrast doordat de Ripperdastraat wordt betiteld als buurt van gemengde bestemming en gebruik. De bezwaren van	1) Zie de beantwoording bij de reacties van adressanten A t/m H. Het ontwerp betreft geen horecavergrunning. In het geldende bestemmingsplan is in het gehele gebouw al een restaurant (horeca 2) toegestaan. Nieuw is alleen de hotelfunctie.

			de omwonenden betreffen zowel de toegepaste procedures als de onwenselijkheid van het plan. De Wijkraad sluit zich aan bij de ingediende zienswijzen. De Wijkraad hecht eraan dat voor een voor binnenstadbegrippen rustige woonomgeving geen zware horecavergunningen worden afgegeven, zodat het woongenot en de relatieve rust van de bewoners gewaarborgd blijft. 2) De wijkraad wijst erop dat de onderbouwing van de bestemmingswijziging beperkt is tot een algemene verwijzing naar het Haarlemse hotelbeleid. De wijkraad vraagt aandacht voor de afweging van belangen met betrekking tot de inpasbaarheid. 3) De weergave van het advies van de brandweer is volgens de wijkraad niet juist, omdat de brandweer negatief heeft geadviseerd. 4) Volgens de Haarlemse Bouwverordening zou een advies van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (de welstandscommissie) verplicht zijn, maar ontbreekt dit advies. 5) Adressant wijst op de berekening van de parkeeractiviteit. 6) Er lijkt volgens adressant geen rekening te zijn gehouden met de aanzienlijke toename van het logistieke verkeer (bevoorrading)	2) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 1. 3) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 4 en punt 5. 4) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 2. 5) Uit de brief volgt niet wat het standpunt is van adressant over deze berekening. Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 12. 6) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 11 en punt 12.
--	--	--	--	--

			terwijl geen laad- en losplaatsen zijn voorzien. 7) Volgens adressant ontbreekt het aan aandacht voor de gevolgen voor omwonenden van het gebruik van de binnenplaats van het pand en andere potentiële bronnen van overlast, zoals lichthinder en geluidsoverlast door installaties. 8) De Wijkraad maakt zich zorgen over de moeite die het omwonenden kost om de bij het ontwerpbesluit behorende stukken in te zien en vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de wettelijke verplichting tot het ter inzage leggen van stukken.	7) Zie de reactie bij de zienswijze A. onder punt 8 en zienswijze G, onder punt 12. 8) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 12
--	--	--	--	---

III. Ambtelijke wijziging

- De volgende nadere voorwaarde is opgenomen in de vergunning op pagina 7 van de omgevingsvergunning: “De detaillering van monumentale onderdelen dient ter goedkeuring aan de gemeente Haarlem te worden voorgelegd.”