

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 29 januari 2016 tot en met donderdag 10 maart 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn is een zienswijze ontvangen van de bewoners/gebruikers van Burgemeester Boreelstraat x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, x en x, Garenkokerskade x, x, x, x, x en x en Pijntorenstraat x.

De zienswijze berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- Het gebied waarop het bouwplan betrekking heeft, wordt in tweeën gedeeld door de Garenkokersvaart. De bewoners en bezoekers van het noordelijke deel zullen hun auto niet parkeren in het zuidelijke deel en andersom. Daardoor ontstaat in het zuidelijke deel een parkeerprobleem, omdat hier maar vijf parkeerplaatsen voor vijf woningen worden gecreëerd. Dat zijn er op basis van de geldende parkeernorm drie te weinig. Het gebied kent al parkeeroverlast door de evenementen bij de sociëteit en het Patronaat. Er wordt geen adequate oplossing geboden voor de toename van de parkeerdruk ten gevolge van dit bouwplan in het zuidelijke deel.
- In het gebouw aan de Garenkokerskade 81 bevindt zich een belangrijke wijkvoorziening, te weten een transformatorruimte. Deze ruimte moet door het bouwplan worden verplaatst, maar het is nog niet bekend waar deze nu moet komen. De omwonenden willen niet geconfronteerd worden met een nieuw, stedenbouwkundig ongewenst gebouw dat het straatbeeld verstoort of ten koste gaat van openbaar groen. Binnen de contouren van het project zal dan ook naar een plaats voor deze voorziening moeten worden gezocht.

De reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De reactie houdt, kort samengevat, het volgende in:

- Bij het Zuidgebouw worden zes parkeerplaatsen aangelegd. In het ontwerp-besluit wordt ten onrechte gemeld dat het om vijf parkeerplaatsen gaat. De twee ontbrekende parkeerplaatsen worden aan de noordzijde gerealiseerd.
- Voor het project wordt in zijn totaliteit in voldoende parkeerplaatsen voorzien.
- Uit het parkeerbezettingsonderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende ruimte is om de twee plekken op te vangen, nog los van de twee extra plekken bij het Noordgebouw.
- Binnen een loopafstand van 150 tot 200 meter zijn de parkeerplaatsen bij het Noordgebouw bereikbaar.
- Omdat er minder entrees zullen worden gesitueerd aan de Burgemeester Boreelstraat, zullen daar minder zoekende parkeerders zijn dan aan de zijde van de Pijntorenstraat.
- De gemeente kan aanvullende maatregelen, zoals het invoeren van betaald parkeren en vergunninghoudersparkeren, nemen als dit toch nodig blijkt zijn.

- De aanvrager heeft de overeenkomst met Liander voor de transformatorruimte beëindigd. Liander dient in overleg met de gemeente een oplossing voor de transformatorruimte te vinden. De aanvrager is hier niet voor verantwoordelijk.
- Het nu voorliggende besluit heeft alleen betrekking op de planologische toelaatbaarheid van de functies binnen het projectgebied en kan verplichting inhouden om een transformatorruimte te handhaven of de realiseren. Deze ruimte maakt dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende project.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende. Het pand aan de Garenkokerskade 81 is aangewezen als rijksmonument en was tot 2014 in gebruik voor onderwijsdoeleinden. Sindsdien staat het pand leeg. Bij de herbestemming van het pand is rekening gehouden met de monumentale waarden van het pand, het karakter van de omgeving en de ruimtelijke effecten van het nieuwe gebruik voor de omgeving. Dit heeft geresulteerd in een herbestemming van het pand tot een woonfunctie. Een dergelijke functie sluit goed aan bij de omgeving en is te realiseren met behoud van de monumentale waarden.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat het bouwplan leidt of kan leiden tot overlast voor de buurt, omdat er aan de zuidzijde onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en omdat de nieuwe locatie van de transformatorruimte nog niet bekend is. Naar aanleiding hiervan overwegen wij het volgende.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in 23 appartementen, waarvan zeven in het middeldure en zestien in het dure segment. De parkeernorm voor het middeldure segment bedraagt 1,4 parkeerplaats per woning en voor het dure segment 1,5 parkeerplaats per woning. In beide gevallen geldt dat hierbij wordt uitgegaan van 1,00 parkeerplaats voor de bewoners en 0,4 c.q. 0,5 parkeerplaats voor gemengd gebruik (bezoekers en bewoners).

Deze parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het college heeft de bevoegdheid om daar in het belang van de stedelijke ontwikkeling van af te wijken. Het behoud van het monument is een dergelijk belang. In de afgelopen jaren is bovendien gebleken dat het soms de voorkeur verdient om de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te brengen. Op deze manier wordt meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen gestimuleerd. Aan particuliere parkeerplaatsen kleeft het nadeel dat ze door toegankelijkheidsbeperkingen niet te gebruiken zijn door anderen. Andersom is het voor bewoners met eigen parkeerplaatsen niet verboden om op de openbare weg te parkeren, zodat het aanbrengen van parkeerplaatsen op eigen terrein niet garandeert dat de bewoners uitsluitend op eigen terrein parkeren. Een hoge uitwisselbaarheid van de parkeercapaciteit is gunstig voor de uiteindelijke parkeerdruk op de omliggende openbare straten.

In het nu voorliggende bouwplan is daarom uitgegaan van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de bestaande situatie waren 34 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan er 19 niet openbaar waren. De vleugel aan de zuidzijde beschikte in de bestaande situatie niet over parkeerruimte. In de nieuwe situatie wordt voorzien in 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 5 op eigen terrein. Daarmee is het grootste deel van de parkeercapaciteit door iedereen te gebruiken. Niet alleen voor de toekomstige gebruikers en bezoekers van het pand, maar ook de huidige wijkbewoners. Van de 35 parkeerplaatsen worden 6 parkeerplaatsen aangebracht aan de zuidzijde en 29 aan de noordzijde van de vaart.

Voor woningen gaan wij blijkens bijlage 15 bij de Haarlemse Bouwverordening uit van een aanvaardbare loopafstand van 500 meter. De aanvrager van de vergunning verwijst weliswaar naar de CROW, maar de CROW bevat geen landelijk geldende normen. Gemeenten kunnen hierin hun eigen beleid voeren. Er liggen op zichzelf meer dan 7,5 parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 500 meter van de woningen aan de zuidzijde, ook wanneer ervan uit wordt gegaan dat er “om” moet worden gelopen om de parkeerplaatsen aan de noordzijde te gebruiken. Dat neemt niet weg dat er 6 parkeerplaatsen aan de zuidzijde worden aangebracht (naast de vijf die zijn ingetekend, komt er ook een parkeerplaats extra op de hoek van de Pijntorenstraat en Burgemeester Sandbergstraat, zie hiervoor de tekst links onderaan de situatietekening). Daarmee wordt dat deel van de parkeernorm dat is bedoeld voor de opvang van de parkeerbehoefte van de bewoners, volledig gerealiseerd aan de zuidzijde. De zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Om te mogen parkeren in de wijk waarin de Garenkokerskade ligt is een parkeervergunning vereist tussen 9:00 en 21:00. Bezoekers woonachtig buiten deze parkeervergunningszone hebben geen recht op een parkeervergunning. Met dit parkeerbeleid wordt wijkvreemd verkeer geweerd. De meeste evenementen (ca. 80%) beginnen ruim voor de eindtijd van het vergunningparkeren. Het Patronaat kent incidenteel evenementen die rond 23:00 beginnen. Op dat tijdstip zijn de meeste bewoners al thuis of zal bezoek vertrekken. De beschreven overlast is een bestaande overlast die niet ten gevolge van het bouwplan ontstaat. Wanneer hiervoor in de wijk draagvlak bestaat kan de eindtijd van de parkeervergunningsplicht worden verlengd. Dit geldt ook voor de zondag die nu niet in het parkeerregime valt. Dit staat echter los van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Transformatorruimte

De transformatorruimte bevindt zich in het huidige gebouw. De aanvrager geeft aan de overeenkomst met Liander te hebben ontbonden, zodat Liander blijkbaar ook heeft ingestemd met het verwijderen van de transformatorruimte van deze locatie. Het is de verantwoordelijkheid van Liander om voor de transformatorruimte een nieuwe locatie te vinden.

Op zichzelf maakt de transformatorruimte naar ons oordeel geen onderdeel uit van het voorliggende project, zodat deze zienswijze niet bij de beoordeling kunnen worden betrokken. Ten overvloede merken wij echter het volgende op.

Als voor de nieuwe locatie een omgevingsvergunning nodig is, kunnen belanghebbenden hier in het kader van die procedure zienswijzen of bezwaar tegen indienen. Als voor de nieuwe locatie geen omgevingsvergunning nodig is (hetgeen het meest waarschijnlijk is), kunnen belanghebbenden geen bezwaar of beroep indienen. Dat had echter ook gegolden als de nieuwe locatie nu al bepaald was. De rechtspositie van de omwonenden wijzigt dan ook niet doordat de nieuwe locatie van de traforuimte op dit moment nog niet bekend is.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening eveneens ongegrond.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen ongegrond zijn. Na afweging van alle betrokken belangen en met inachtnaam van alle relevante ruimtelijke factoren, zijn wij bereid om de omgevingsvergunning te verlenen.