

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2015-05611
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 9 oktober 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woon- en logiesverblijfsgebouw op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem(zijde Ruychaverstraat). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-05611.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de artikelen 5, lid 1 onder a en h en artikel 9, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”;
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1(parkeergelegenheid) van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Bouwveiligheidsplan.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf xx april 2016 tot en met xx mei 2016 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

Met vriendelijke groet,

Team Advies & Ondersteuning

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 9 oktober 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woon- en logiesverblijfsgebouw op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem(zijde Ruychaverstraat).

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van XX april 2016 tot XX mei 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf
 - op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
 - een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
- De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding of regulier saneringsplan) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het meldingsformulier aanvang bodemsanering op het Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd;
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-05611;
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
 Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.
 Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-05611;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De toekomstige eigenaren en gebruikers van het pand komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of bezoekersschijven, hoe ook genaamd.

- BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier” is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2005, onder nummer 36 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 oktober 2005, onder nummer 2005-17213. Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: Op de verbeelding is het betreffende perceel bestemd voor kantoren. De bestemming kantoren vindt zijn weerslag in artikel 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Alle verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor kantoren. Voor de bebouwingsvoorschriften wordt verwezen naar artikel 5 van de voorschriften. Volgens artikel 5 mogen de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd. De gehele nieuwbouw is gesitueerd buiten het bebouwingsvlak, hetgeen strijdig is met artikel 5, lid 1 onder a. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. De buitentrappen overschrijden deze hoogte ruimschoots. De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 5, lid 1 onder a en h en artikel 9, lid 1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond wel worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Archeologische waarde categorie 5”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 10000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodem verstorende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan toegestaan. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

Het ontwerp is ter beoordeling voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies:

Het bouwplan is akkoord nu het ontwerp gelet op inpassing in de stedelijke structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering, voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel “Eerste stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht 1870-1920.”

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

Brandweer Kennemerland

De activiteit is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van omgevingsvergunning.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Het advies luidt als volgt:

“Het is aannemelijk dat het bouwplan voor wat betreft de bouwfysische aspecten betreft voldoet aan het Bouwbesluit 2012”.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Bouwbesluit 2012

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem.

Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het

bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Afdeling Bodem is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Het advies luidt als volgt:

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening. Het bouwplan kan niet aan deze vereisten voldoen.

Het bouwplan betreft het realiseren van 18 extended-stay logieskamers en 2 kleine woningen.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. Hieruit blijkt dat het heersende (parkeer-)vergunningsstelsel het gebruik van de openbare parkeergarage Raaks door de ontwikkeling bevordert. Tevens wordt een mobiliteitsplan aangeboden dat gefaciliteerd wordt met het actief aanbieden van deelauto's. Voor de woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gereserveerd. Bezoekers van de woningen kunnen eveneens gebruik maken van de openbare parkeergarage Raaks. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen.”

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

Aansluitend aan het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer overwegen wij het volgende. De locatie ligt in het overloopgebied tussen het centrum van Haarlem en de woonwijk Garenkokerskwartier en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast ligt de parkeergarage Raaks op loopafstand. Voor zover de toekomstige gebruikers van het gebouw over auto's beschikken, kunnen zij gebruik maken van deze parkeergarage en hoeven zij de auto niet in de omliggende woonstraten te parkeren.

Aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat de toekomstige eigenaren, gebruikers en bezoekers van het gebouw niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Daardoor is het op grote delen van de dag ook niet mogelijk om onbetaald in het vergunninghoudersgebied te parkeren. De tarieven voor het parkeren op straat liggen beduidend hoger dan de tarieven voor de parkeergarage, terwijl het voor deze garage bovendien mogelijk is om een maandabonnement aan te schaffen. Het gebruik van de parkeergarage is daarom goedkoper en eenvoudiger

dan betaald parkeren op straat, zodat de toename van de parkeerdruk in de aangrenzende woonstraten zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning met toepassing van de vrijstelling met betrekking tot parkeren op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de artikelen 5, lid 1 onder a en h en artikel 9, lid 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheden kunnen niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheden vallen ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

Planologische afweging.

Extended stay draagt bij aan de behoefte aan extra overnachtingsmogelijkheden in Haarlem.

De gemeente Haarlem wil kunnen voorzien in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers. In de in 2012 vastgestelde nota Hotelbeleid Haarlem staat dat er in Haarlem ruimte is voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten. Het beleid is er op gericht marktinitiatieven te faciliteren. Wel moet de ruimtelijke inpasbaarheid bij nieuwe initiatieven aangetoond worden. Extended stay draagt bij aan het realiseren van extra overnachtingsmogelijkheden in Haarlem.

De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de extended stay ruimtelijk inpasbaar is als bedoeld in het hotelbeleid Haarlem.

De ruimtelijke onderbouwing toont in paragraaf 4.2.1 aan dat de extended stay ruimtelijk goed inpasbaar is. Die conclusie wordt onderschreven.

Het verzoek draagt bij aan de behoefte aan extra woningen in Haarlem. In Haarlem is de woningbehoefte groot. Een groot deel van de bevolkingsgroei in Nederland concentreert zich de komende jaren in de Noordvleugel van de Randstad. De verstedelijking, die de laatste jaren in de provincie Noord-Holland is waargenomen, zal doorzetten. De vraag naar woonmilieus concentreert zich in stedelijke woonmilieus waarbij Haarlem zeer populair is. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2014-2020. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in bestaande plannen binnen de regio achterblijft bij de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten op het vergroten van de plancapaciteit. Het toevoegen van een woonfunctie op de begane grond draagt (hoewel beperkt) bij aan het vergroten van de plancapaciteit.

Stedenbouwkundige afweging

Bebouwing Ruychaverstraat

In april 2015 is vanuit stedenbouw positief geadviseerd op de plannen voor een extended stay aan de Ruychaverstraat, zie onderstaand advies. Het nieuw te bouwen gebouw komt in de rooilijn van de Ruychaverstraat te staan en wordt opgetrokken in drie lagen met een kap met dakkapellen. Daarmee sluit het gebouw qua massa en hoogte aan op de direct naastgelegen bebouwing (voormalig kantoorgebouw van de gemeentelijke sociale dienst en het Patronaat). Ook het materiaal -en kleurgebruik is afgestemd op de bebouwing aan de Ruychaverstraat. De begane-grond-appartementen worden ontsloten aan de straat. De vanuit de straat zichtbare zijgevel is door het aanbrengen van raamkozijnen transparant en daardoor voldoende levendig. Voorgestelde bebouwing is passend in het straatbeeld

De hoger gelegen appartementen worden ontsloten aan de achterkant via galerijen en trappen, die in verbinding staan met het hoteldeel van het voormalige kantoorgebouw aan de Zijlsingel. De transparante achterkant in combinatie met klimopbeplanting zorgt voor rust en een groene uitstraling in het binnengebied.

Door het platte deel van de kaplaag voor een deel te benutten om zonne-energie op te wekken en voor het andere deel te vergroenen worden de aanbevelingen uit de nota dak meegenomen in het ontwerp.

Met het appartementengebouw wordt de huidige grote opening in de straatwand van de Ruychaverstraat grotendeels dichtgezet en ontstaat een gesloten bouwblok dat aansluit bij de kenmerkende gesloten bouwblokstructuur in de rest van de wijk. Dit sluit aan op de in april 2010 opgestelde criteria ruimtelijke kwaliteit.

Het ingediende bouwplan wijkt op de volgende kritieke punten af van het eerder ingediende plan (quickscan).

- De dakkapellen in het voordakvlak;
- De ontsluiting van de appartementen;

- De inrichting van het dak.

De dakkapellen in het voordakvlak.

In de quickscan was er duidelijk sprake van dakkapellen in het voordakvlak. In het laatste ontwerp zijn de dakkapellen doorgetrokken tot de goot. Het effect daarvan is dat deze minder ondergeschikt zijn en daarmee de vierde laag optisch meer volume geven. De bebouwing krijgt daardoor meer de uitstraling van een gebouw met vier bouwlagen dan een gebouw met drie lagen en een kap.

De ontsluiting van de appartementen

In de quickscan werden alle appartementen op de begane grond ontsloten vanaf de Ruychaverstraat. Daardoor werd aangesloten op de criteria, gebiedstype eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht, uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het ingediende bouwplan heeft een centrale ingang. Het hoekappartement op de begane grond heeft de entree in de zijgevel.

De Ruychaverstraat is de afgelopen jaren steeds meer getransformeerd naar een woonstraat. Kenmerkend daarvoor is de pandsgewijze parcellering, de driedeling in gevelopbouw per pand: basement, middendeel en gevelbeëindiging en de voordeuren aan de straat.

De inrichting van het dak

Uit deze ingediende aanvraag blijkt niet op welke wijze het dak duurzaam zal worden ingezet. Wordt het vergroend, worden er zonnepanelen geplaatst of wordt het een combinatie van beiden zoals eerder voorgesteld in de tekeningen behorende bij de quickscan.

Aandachtspunt

Overige relevante aspecten als genoemd in het quickscan-advies blijven buiten beschouwing

In het eerder afgegeven quickscan-advies worden naast de planologische en stedenbouwkundige afweging ook andere (milieu)aspecten belicht. Deze aspecten blijven in dit advies buiten beschouwing omdat het een bouwplanadvies betreft.

Samengevat

Het ingediende bouwplan is planologisch gezien positief beoordeeld maar wijkt op drie belangrijke punten af van de quickscan en hebben een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit. Verzocht wordt het plan op deze punten aan te passen en beter aan te sluiten bij het ontwerp van de quickscan.

In de tekeningen van 12 februari 2016 is het ontwerp aangepast en zijn de in dit advies gemaakte opmerkingen verwerkt. Derhalve is het advies positief.”

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit

handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 9 oktober 2015 en 24 november 2015;
- Tekening blad OV100, d.d. 11-2-2016;
- Set principe details 01-100, 01-101, 02-100, 02-1010, 02-102, 03-100, 03-101, 04-100, d.d. 19-11-2015, 4-2-2016, 11-2-2016;
- Set tekeningen gebruiksfuncties, d.d. 4-2-2016;
- Set tekeningen verblijfsgebieden, d.d. 4-2-2016;
- Set tekeningen bruto vloeroppervlakte, d.d. 4-2-2016;
- Set tekeningen brandcompartimentering, d.d. 4-2-2016;
- Set tekeningen optie dakterras nr. OV 400, d.d. 19-11-2015;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 18-4-2016;
- Een verklaring m.b.t. parkeren;
- Verkennend bodemonderzoek nr. BO 15339, d.d. 3-11-2015;
- Constructieve omschrijving nr. 8949, d.d. 4-2-2016;
- Constructietekening nr. BA.00.01, d.d. 4-2-2016;
- EPC berekening d.d. 4-2-2016;
- Daglichtberekening d.d. 2-2-2016;
- Materiaal- en kleurenstaat d.d. 4-2-2016;
- Foto's nr. 2701-F01, d.d. 19-11-2015;
- Set installatietekeningen BA 00, 01, 02, 03, 04, d.d. 16-11-2015.