

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 zienswijzentermijn is een zienswijze ontvangen van de bewoners/gebruikers van de Ruychaverstraat 2E,6B,8, 9,10,12,14, 15,20,21,22,24,26,28,34,36,38, de 1e Hasselaersstraat 7 en het Hasselaersplein 3,7,8,9 en 17.

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

- Het gebied waarop het bouwplan betrekking heeft, voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen om auto's en fietsen te stallen op eigen terrein. De bestaande parkeerdruk is al hoog. Daardoor ontstaat een parkeerprobleem, omdat er van de 25 parkeerplaatsen op eigen terrein maar 4 parkeerplaatsen aan de hotelfunctie worden toegewezen. 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. Het bouwplan voldoet daarmee niet aan de parkeernormen die de gemeente Haarlem hanteert;
- Door de wijziging van de functie 'kantoor' naar de functie 'hotel' neemt de parkeerbelasting nog extra toe door nog 2 verdiepingen op het bestaande gebouw toe te staan;
- Daarnaast is er sprake van een onvolledige bestuurlijke afweging aangezien niet alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de orde zijn gekomen, meer in het bijzonder is het woon-en leefklimaat in het geding vanwege het ontbreken van een mobiliteitsplan;
- Er zijn geen gronden aangewezen voor verkeersdoeleinden die uitsluitend bestemd zijn voor laden en lossen van goederen;
- Het bouwplan laat zien dat er geen alternatieve oplossing voorhanden is om aan de parkeernorm te voldoen;
- De komst van het scheidingshotel/extended stay zal de parkeerdruk alleen maar verder verhogen;
- Het bouwplan voorziet niet in een oplossing voor het stallen van fietsen.

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:

- Het parkeren wordt gefaciliteerd in de nabijgelegen openbare parkeergarage Raaks;
- Binnen een loopafstand van 300 meter is parkeergarage de Raaks bereikbaar;
- Het hotel zal een ontmoedigingsbeleid voeren dat erop is gericht om personeel en gasten zoveel mogelijk met de fiets/lopend dan wel met het openbaar vervoer te laten komen;

- Voor het stallen van fietsen voor zowel personeel als gasten zijn voorzieningen getroffen; (zie situatietekening behorend bij mobiliteitsplan)
- In laad- en losmogelijkheden is in voldoende mate voorzien; (zie situatietekening bij mobiliteitsplan). Aan de zijlsingelzijde wordt een strook vrijgemaakt en ook op het binnenterrein wordt een laden- en losplaats ingericht. De expeditie zal minimaal en kortstondig zijn. Het gaat voornamelijk om de wasverzorging/linnendienst. Er is een ontbijtservice maar geen restaurant. Bevoorrading is minimaal en kleinschalig;
- Het woon-en leefklimaat zal juist sterk zal verbeteren. Het hotel manifesteert zich voornamelijk aan de Zijlsingel en verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat zullen afnemen;
- Alle suggesties t.a.v. abonnementen, huren, elders parkeerplaatsen kopen, etc. zijn niet aan de voorkant te garanderen. Het is aan de exploitant om door middel van vervoersmanagement een gezonde bedrijfsvoering op te zetten. Alle ingrediënten daarvoor zijn aanwezig in dit deel van Haarlem;
- Er is door de aanvrager een suggestie gedaan waar nog ruimte gevonden zou kunnen worden voor fietsenrekken. Een en ander is met de gemeente besproken en wordt in een separaat 'project' opgepakt tezamen met de nieuwe entree voor het hotel.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende. De gemeente heeft de voormalige Publiekshal aan de Zijlsingel eind 2013 verkocht aan HBB Groep te Heemstede. In het gebouw is het regionale Werkplein gevestigd. Vanuit dit Werkplein wordt de regionale dienstverlening door de deelnemende gemeenten uit de arbeidsmarktregio Zuid- en Midden-Kennemerland en UWV (WERKbedrijf en Sociaal Medische Zaken) aan werkzoekenden en werkgevers aangeboden. Voor het andere deel van het gebouw wil HBB Groep een hotelfunctie realiseren. Voorliggend project betreft een bestaand kantoorpand dat grenst aan het poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV. Aan de achterzijde, in de Ruychaverstraat, is woningbouw aanwezig. Aan de overzijde van de Zijlsingel bevindt zich openbare parkeergarage Raaks en er zijn diverse openbaar vervoersmogelijkheden op loopafstand van het projectgebied. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het hotelbeleid voor ruimtelijke inpassing. Het project betreft een transformatie van een bestaand leegstaand kantoorpand naar hotel. De opbouw op de dwarsvleugel van het gebouw past binnen het ruimtelijk afwegingskader en is stedenbouwkundig acceptabel. Het hotel draagt bij aan de ontwikkeling van de stad Haarlem als toeristische en culturele trekpleister.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De gemeente is echter van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van het hotel zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Het Wabo projectbesluit levert ook niet een zodanige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies op dat daarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat het bouwplan leidt of kan leiden tot overlast voor de buurt, omdat het te realiseren hotel beschikt over onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en omdat er sprake is van een aantasting van het woon-en leefklimaat. Naar aanleiding hiervan overwegen wij het volgende.

Parkeren

Het bouwplan betreft de transformatie van voormalig kantoorpand met baliefunctie naar hotel. Naast de benodigde interne bebouwing wordt het achterliggende bouwdeel verhoogd met twee verdiepingen. Het bestaande gebouw zit ingeklemd tussen poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar voor het hotel.

In beginsel dienen parkeerplaatsen 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 herontwikkelen van leegstaande panden in de stad is een dergelijk belang.

In het nu voorliggende bouwplan is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen op basis van de geldende parkeernormen. In het plangebied zijn er slechts 4 van de 25 beschikbare plaatsen die toegewezen worden aan het hotel. Het tekort aan parkeerplaatsen wordt op een andere wijze opgelost. Het parkeren wordt door het hotel gefaciliteerd in de nabijgelegen openbare parkeergarage Raaks.

Om te mogen parkeren in de wijk waarin de Ruychaverstraat 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.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Aanvaardbaar woon-en leefklimaat omwonenden

Van het ontbreken van een mobiliteitsplan is geen sprake. Weliswaar is het mobiliteitsplan uit de ruimtelijke onderbouwing gelaten, maar het plan is wel degelijk ter informatie beschikbaar. Op loopafstand van het hotel is een openbare parkeergarage aanwezig en de exploitant heeft toegezegd de hotelgasten te willen faciliteren in de parkeergarage. Er zal op worden toegezien dat het hotel aan deze verplichting voldoet. Verder zal het hotel een ontmoedigingsbeleid voeren waarbij gasten en personeel worden gestimuleerd om zoveel mogelijk met de fiets en met het openbaar vervoer te komen. In het mobiliteitsplan wordt het vervoersmanagement van het hotel aangegeven. De verwachting is dat als gevolg hiervan de verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat zullen afnemen. De verklaring dat het hotel uitrijkaarten zal verschaffen beschouwt de gemeente als een vorm van vervoersmanagement. De ruimtelijke onderbouwing bepaalt slechts dat er faciliteiten zullen worden aangeboden en laat de vorm waarin nog vrij. Hotel en gemeente hebben er een gedeeld belang in dat deze faciliteiten zo gastvriendelijk mogelijk worden aangeboden, zodat het gebruik van de parkeergarage Raaks maximaal is. Het voorschrijven van één vorm doet geen recht aan het streven maximaal aan te sluiten bij de toekomstige behoefte van de hotelgasten.

Volgens vaste jurisprudentie hoeft een bouwplan bestaande parkeeroverlast niet te compenseren. De berekende behoefte van het bouwplan is vergeleken met de behoefte van de voorafgaande functie, die van kantoor. De behoefte aan parkeerplaatsen van het hotel ligt lager dan die van het kantoor. De verwachting is dat de verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat zullen afnemen als gevolg van

het door het hotel te voeren vervoersmanagement en daarom niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van een zodanige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies dat daarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening eveneens ongegrond.

Laden en lossen

Het expeditieverkeer voor het hotel beperkt zich tot enkele verkeersbewegingen per etmaal. Laden en lossen van goederen kan plaatsvinden op het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel aan de Ruychaverstraat. Voor laad- en los mogelijkheden wordt aan de zuidsingelzijde een strook vrijgemaakt en ook op het binnenterrein wordt een laden- en losplaats ingericht. De expeditie zal dus minimaal en kortstondig zijn. Het gaat voornamelijk om de wasverzorging/linnendienst. Er is een ontbijtservice maar geen restaurant. Bevoorrading is minimaal en kleinschalig. Dat er geen gronden zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden die uitsluitend bestemd zijn voor laden en lossen van goederen is niet anders dan gedurende de voorgaande situatie. Ook het kantoor beschikte daar niet over. Dit aspect is niet toe te rekenen aan het bouwplan.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening ongegrond.

Alternatieve oplossingen

Alle suggesties ten aanzien van abonnementen, huren, elders parkeerplaatsen kopen e.d. zijn niet aan de voorkant te garanderen. Het is aan de exploitant om door middel van vervoersmanagement een gezonde bedrijfsvoering op te zetten. Alle ingrediënten daarvoor zijn aanwezig in dit deel van Haarlem. Bovendien wordt bij de toetsing van een bouwplan aan de bouwverordening niet het volume van een bouwplan beoordeeld, maar het effect daarvan op de behoefte aan parkeerplaatsen. Omdat verschillende functies per m² een andere parkeernorm kunnen hebben kan het zijn dat een groter bouwvolume een lagere behoefte aan parkeerplaatsen oplevert. Evenzo kan een kleiner bouwvolume door functieverandering best een grotere behoefte aan parkeerplaatsen genereren. Het volume van een gebouw blijft daarom bij de toets aan de bouwverordening buiten beschouwing. De indeling van het beschikbare terrein is geoptimaliseerd. Hierdoor zijn er nu 25 parkeerplaatsen. Het realiseren van meer parkeerplaatsen binnen het bouwplan is niet mogelijk. Er is onvoldoende ruimte beschikbaar om een bruikbaar parkeergebouw onder het bestaande gebouw te realiseren, nog los van het feit dat dit bouwkundig zeer ingewikkeld en kostbaar is. Bovendien is er sprake van een reeds bestaande openbare parkeergarage op loopafstand.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening eveneens ongegrond.

Extended stay

De aanvraag voor de komst van een scheidingshotel doorloopt een zelfstandige aanvraag-en beoordelingsprocedure die als losstaand van deze procedure moet worden beschouwd. Inhoudelijk gezien wordt door HBB Groep aangegeven in een brief d.d. 18 april 2016 aan het college dat de ontwikkelaar afziet van het recht op een parkeervergunning en/of bezoekersschijven in de parkeerzone waarin onderhavig adres ligt. Daarnaast wordt het de bewoners c.q. gasten van Geuzenpoort duidelijk gemaakt dat er geen parkeervergunningen kunnen worden aangevraagd dan wel worden afgegeven door de gemeente Haarlem.

Op grond van het bovenstaande achten wij deze zienswijze dan ook ongegrond.

Stallen van fietsen

In de bouwverordening is geen verplichting opgenomen tot aanleg van fietsenstallingen. Het is de bedoeling dat de fietsenrekken die aan de voorzijde worden verwijderd ten behoeve van een nieuwe ingang tot het hotel worden verplaatst. Op de tekening van Mulderblauw (tekeningnummer. 2637 d.d. 30-04-2015 en gewijzigd op 24-03-2016) is aangegeven waar de alternatieve plek is bedacht. De fietsenrekken staan in openbaar gebied en zijn te gebruiken door iedereen (hotelgasten en -personeel, bezoekers Patronaat, wijkbewoners etc.).

Op grond van het bovenstaande achten wij ook deze zienswijze ongegrond.

Conclusie

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