

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Zijlsingel 1
BBV nr: 2016/248973

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een Wabo-projectbesluit en alleen nadat de gemeenteraad vooraf heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het project. De oppervlakte van het gebouw bedraagt meer dan 2500 m².

De gemeenteraad heeft op 21 januari 2016 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Vervolgens is het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn zijn zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad dient de zienswijzen te beoordelen en een definitieve beslissing omtrent het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen te nemen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1.

3. Beoogd resultaat

Het publiekrechtelijk mogelijk maken van de bouw van een hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem.

4. Argumenten

- 1.1 De omwonenden maken zich zorgen over een toename van de reeds bestaande parkeerdruk, maar het bouwplan voorziet in voldoende maatregelen die ontheffing van de verplichting uit de bouwverordening rechtvaardigen.*

De omwonenden maken zich zorgen over een toename van de parkeerdruk aan de Ruychaverstraat. Het bouwplan is beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing, de bouwverordening en CROW-publicatie 3.17. Alle relevante verplichtingen zijn in deze ruimtelijke onderbouwing terug te vinden.

Voor het totale bouwplan bestaat een parkeerbehoefte van 42 plaatsen. In het plangebied zijn er slechts 4 parkeerplaatsen die toegewezen worden aan het hotel. Dat betekent een tekort van 38 parkeerplaatsen die op andere wijze wordt opgelost. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op verkeer en het stallen van fietsen en auto's.

Het complex is gelegen in de parkeerzone schil, waarbinnen alleen bij een parkeermeter geparkeerd kan worden tegen een hoog tarief. Dit tarief bevordert dat gasten gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen terrein of die van de openbare parkeergarage Raaks die is gelegen op een loopafstand van ca. 300 meter. Garage en hotel zijn zichtbaar ten opzichte van elkaar gelegen. Van de 25 parkeerplaatsen die aan de achterzijde aanwezig zijn, worden er 4 toegewezen aan de hotelfunctie. Bewoners met een parkeervergunning kunnen al vanaf 18:00

terecht op een bemeterde parkeerplaats. De betalingsverplichting parkeergeld voor de hotelgasten duurt tot 21:00 en gaat 's morgens om 9:00 weer in. Dit beleid bevordert het parkeren door hotelgasten in de openbare parkeergarage Raaks doordat omwonenden in de avonden het eerste recht op een parkeerplaats hebben. Op grond hiervan is de gemeente tot het oordeel gekomen dat van deze maatregelen een bijsturend effect uitgaat en dat het college daarom tot ontheffing van de verplichting uit de bouwverordening mocht besluiten.

De volledige reactie op de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota.

1.2 Daarnaast zijn de omwonenden van mening dat niet alle aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de orde zijn gekomen, meer in het bijzonder is het woon- en leefklimaat volgens omwonenden in het geding vanwege het ontbreken van een mobiliteitsplan.

Volgens vaste rechtspraak hoeft een bouwplan een bestaand tekort niet te compenseren. De berekende behoefte van het bouwplan is vergeleken met de behoefte van de voorafgaande functie (kantoor). De behoefte aan parkeerplaatsen van het hotel ligt lager dan die van het kantoor. Het is vaste jurisprudentie dat al bestaande parkeeroverlast niet wordt afgewenteld op de opgave van een bouwplan. Het bouwplan is gehouden alleen een oplossing te bieden aan de behoefte aan parkeerplaatsen die het zelf veroorzaakt. Het ontbreken van een mobiliteitsplan is geen omissie. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet gesproken over een mobiliteitsplan en het is niet noodzakelijk dat een dergelijk plan wordt opgesteld. Desalniettemin is wel een mobiliteitsplan opgesteld. Hotelgasten en personeel worden zoveel mogelijk gestimuleerd om met openbaar vervoer en de fiets te komen. Daarnaast is de Raaksparkeergarage op loopafstand en uitermate geschikt voor hotelgasten. Voor het stallen van fietsen voor zowel personeel als de gasten zijn voorzieningen getroffen. De aanvraag omgevingsvergunning voor het scheidingshotel volgt een zelfstandige aanvraag- en beoordelingsprocedure.

De volledige reactie op de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota.

5. Risico's en kanttekeningen

In de commissie ontwikkeling van 7 januari 2016 zijn 2 vragen gesteld over het verkoopcontract van de Zijlsingel 1.

- 1) Hoe luidt de toezegging om mee te werken aan een bestemmingswijziging?
- 2) Wanneer vervalt de bonus regeling voor de gemeente waarin staat dat de gemeente € 250.000,- krijgt op het moment dat voor Zijlsingel 1 een hotelbestemming gerealiseerd kan worden?

Voor het perceel Zijlsingel 1 is een verkoopovereenkomst gesloten. De aanvraag om omgevingsvergunning is niet getoetst aan deze verkoopovereenkomst. Dit is ook niet toegestaan, omdat een verkoopovereenkomst geen toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning vormt.

Wel gaat de gemeente na of de aangevraagde vergunning past binnen de verkoopovereenkomst. Als dat niet het geval is, zal de gemeente privaatrechtelijk met de wederpartij in gesprek gaan over de naleving van een overeenkomst en zo nodig handelend

optreden. Deze situatie doet zich hier echter niet voor. De ontwerp-omgevingsvergunning voorziet in een intensivering van het gebied, hetgeen past binnen de verkoopovereenkomst.

In de koopovereenkomst staat in artikel 25.3 de inspanningsverplichting verwoord. In artikel 25.1 en 25.2 van de koopovereenkomst wordt geregeld dat de gemeente haar publiekrechtelijke taak gewoon kan uitoefenen. De koper heeft later dan 31 december 2014 een bouwaanvraag ingediend maar dat ontslaat hem niet van de verplichting om € 250.000,- aan de gemeente te betalen.

Na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning zal de gemeente een factuur sturen om het overeengekomen bedrag te innen. Onderstaand de bedoelde artikelen.

Artikel 25 Vrijtekening publiekrechtelijke taken

25.1 De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door Verkoper van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

25.2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor Verkoper voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

25.3. Inspanningsverplichting

Verkoper spant zich in om op eerste verzoek van Koper daartoe, een door Koper voor ogen staande bestemmingswijziging naar wonen, hotel en/of werken voor dat gedeelte van het Verkochte dat niet ten behoeve van huurder UWV wordt herontwikkeld voortvarend als mogelijk te behandelen en de daarmee verband houdende wensen van Koper te respecteren.

6. Uitvoering

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, verleent ons college de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem. De ondertekening en verdere administratieve afhandeling hiervan vindt plaats door de afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

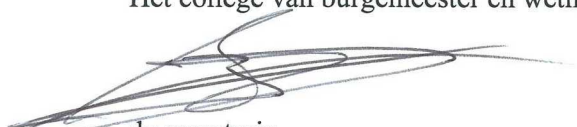
De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Tegen de verklaring van geen bedenkingen kan geen beroep worden ingediend.

Alleen het college kan volgens de wetgeving beroep indienen tegen de verlening of weigering van een verklaring van bedenkingen.

7. Bijlagen

- A. Zienswijzennota
- B. Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

