

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2017-06112
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 4 augustus 2017 een aanvraag omgevingsvergunning fase 1 ontvangen voor het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers op het perceel Kruisweg 34 36 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-06112.

ONTWERPBESLUIT

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

De omgevingsvergunning fase 1 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 activiteit:

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

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 4, 8, 16 en 22 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad”;

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 31 januari 2018 tot en met 14 maart 2018 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 4 augustus 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van het hotel met 14 hotelkamers.

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

- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c van de 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 31 januari 2018 tot 14 maart 2018 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder 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 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.

BIJLAGE 2: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Nieuwstad” is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2012, onder nummer 2012/336388.

De aanvraag is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: “De gronden ter plaatse van de dakopbouw (tweede en derde bouwlaag) hebben de bestemmingen Centrum-2 (artikel 4), Gemengd-2 (artikel 8) en Tuin-3 (artikel 16)

Centrum-2 (artikel 4) (deel hoek Kenaustraaf/Korte Rozenstraat)

In artikel 4 lid 1 is aangegeven dat de gronden met de bestemming Centrum-2 de volgende bestemmingen op de verdieping zijn toegestaan:

- a wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast;
- b. een casino ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- c. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- e. een hotel ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen.

Dit deel van de bestemming heeft géén horeca van categorie 4 bestemming.

Functioneel is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

De minimale goot en bouwhoogte is 7 meter;

De maximale goot en bouwhoogte is 8 meter.

conform artikel 22.2 (bouwregels) is onder k aangegeven dat er niet boven de maximale goot en bouwhoogte mag worden gebouwd.

De gevraagde dakopbouw heeft een goothoogte van ongeveer 10 meter en een bouwhoogte van ongeveer 13,6 meter.

Voor dit deel is de dakopbouw bouwkundig in strijd met de bouwregels.

Centrum-2 (deel derde verdieping in het midden van het gebouw)

In artikel 4 is voor dit gedeelte óók horeca-4 opgenomen (hotelfunctie) functioneel is de aanvraag hier niet in strijd met het bestemmingsplan.

De maximale bouwhoogte is hier 6 meter. (artikel 22.2 lid h, er mag niet boven bouwhoogte van 6 meter worden gebouwd)

Gezien deze uitbreiding op de derde etage is gelegen, is de aanvraag bouwkundig in strijd met het bestemmingsplan.

Gemend-2 (deel achterzijde aan de Korte Rozenstraat)

In artikel 8 is aangegeven dat op de gronden met de bestemming Gemengd-2 op de verdieping de volgende bestemming is toegestaan:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast ;
- b. bijbehorende voorzieningen.

De bestemming horeca van categorie 4 past niet binnen bovengenoemde bestemmingen.

Functioneel is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Maximale goothoogte is hier 9 meter.

In artikel 22.2 (bouwregels) is onder e aangegeven dat niet boven de maximale goothoogte mag worden gebouwd.

In artikel 22.2 is onder o aangegeven dat behoudens het bepaalde in sub i en k moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:

- 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
- 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

Doordat het grootste gedeelte van de dakopbouw een platte afdekking heeft, wordt hierdoor de goothoogte aangebracht van ongeveer 13,6 meter.

Ook voor dit deel is de dakopbouw bouwkundig in strijd met de bouwregels.

Tuin-3 (artikel 16)

In artikel 16 lid 1 is aangegeven dat:

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.
- c. bijbehorende voorzieningen

De gevraagde horeca voor de hoofdbebouwing is in strijd. Dus de uitbreiding van de horeca op de Tuin-3 bestemming is daarom functioneel ook in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 16 lid 2 (bouwregels) is aangegeven dat:

16.2.1 Gebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen.

De gevraagde uitbreiding betreft een aan- en of uitbouw maar wordt onderdeel van het hoofdgebouw.

Ook wordt er op hogere hoogte gebouwd als de toegestane begane grondlaag. Ook voor dit deel is de dakopbouw bouwkundig in strijd met de bouwregels.

Ontheffing van het bestemmingsplan is alléén mogelijk middels een uitgebreid projectbesluit. (artikel 2.12 lid a onder 3e) met in achtneming van een goede ruimtelijke ordening.”

De aangevraagde activiteit is in strijd met de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt 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 advies luidt als volgt:

“OVERWEGINGEN / MOTIVERING

- Het initiatief voldoet aan het Hotelbeleid en sluit aan op functies in de omgeving: Gemeente Haarlem streeft naar een gemengde binnenstad waar ruimte is voor hotellocaties. Het initiatief valt binnen het in het hotelbeleid afgebakende Binnenstad-gebied en past bij het gemengde karakter van de Kruisweg. De naastgelegen panden zijn bestemd als Gemengd-2 en Centrum-2, waardoor andere functies dan wonen mogelijk worden gemaakt. Het initiatief betreft een uitbreiding van het bestaande hotel in de Kruisweg en sluit aan op het gemengde karakter en de menselijke maat van de binnenstad.

- Het initiatief valt buiten de hoofdwinkelstructuur:

De Kruisweg ligt weliswaar in de binnenstad maar is geen hoofdwinkelstraat. Het is beleidsmatig dan ook niet het uitgangspunt om in deze straat het winkelaanbod te behouden en/of te versterken. Een logiesfunctie zal dan ook geen negatieve impact hebben op de hoofdwinkelstructuur.

- Het hotel doet geen afbreuk aan de geldende gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en sluit vanuit milieuoogpunt niet op onoverkomelijke belemmeringen:

Het gebied waar het initiatief in valt is aan te duiden als een gebied met functiemenging als bedoeld in de VNG-brochure `Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Een hotel is in deze brochure aangeduid als een categorie A activiteit. Deze activiteit is zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen in een dergelijk gebied kan worden uitgevoerd. Verder sluit een hotel voor wat betreft milieubelasting aan bij de nu al toegestane functies in het geldende bestemmingsplan.

Verder is een hotelfunctie geen geluidsgevoelige bestemming. In dat verband is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

- Parkeren:

Op basis van de Haarlemse parkeernormen heeft de initiatiefnemer een stappenplan opgesteld om mogelijke parkeeroverlast in de omgeving van het initiatief te voorkomen. Bovendien kunnen bezoekers parkeren in de parkeergarages die in de omgeving gelegen zijn.

- Mogelijke overlast voor omwonenden:

De initiatiefnemer heeft aangegeven de buurt op de hoogte te stellen van het initiatief. De logiesfunctie zal de omgeving niet overmatig schaden bij een regulier gebruik.

-Stedenbouwkundige overwegingen

De uitbreiding van het hotel is gesitueerd op de hoek van de Korte Rozenstraat en de Kenaustraart. Het bestaande bouwvolume (3 lagen en een dakopbouw die schuin afgedekt is) aan de Kruisweg wordt doorgetrokken langs de Kenaustraart en Korte Rozenstraat met uitzondering van een pand die een gemengd-2 bestemming heeft aan de Korte Rozenstraat.

Het voorgestelde volume is in strijd met het bestemmingsplan omdat de uitbreiding op de hoek hoger is dan wat is het bestemmingsplan toestaat. Hier is de maximale goot- en bouwhoogte 7 m. Op deze hoek wordt er een hoogte van 13,6 m voorgesteld. Omdat de bouwhoogte aan de Kruisweg en aan de Rozenstraat overwegend 4 lagen zijn (3 lagen met een dakopbouw), past het voorgestelde volume in het bouwblok. De voorgestelde gevel van de uitbreiding sluit aan op het bestaande gevel van het hotel en met de verspringende gevellijsten wordt er een uitbreiding op pandniveau gesuggereerd. Het ontwerp transformeert de huidige achterkanten van het bouwblok, naar een alzijdig bouwblok en geeft de Kenaustraart en Korte Rozenstaat kwaliteit. De schaalvergroting is passend in het stationsgebied. De uitbreiding ligt direct op de hoek van het bouwblok en omdat het bouwblok overwegend 4 lagen is, wordt de voorgestelde uitbreiding en invloed op het binnengebied als acceptabel gezien. De ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld weegt in dit geval zwaarder dan de bezonning van het binnengebied van het bouwblok. De voorgestelde buitenruimtes leveren kwaliteit aan het binnengebied van het bouwblok. Voorwaarde voor afwijken van het bestemmingsplan is het schuin afdekken van de achtergevel van de vierde laag om het bouwblok van meer lucht te voorzien.

De dakopbouw tbv een trappenhuis aan de Korte Rozenstraat is strijdig met het bestemmingsplan. Deze opbouw is echter nauwelijks zichtbaar vanaf de straat omdat deze voldoende naar achteren is gelegen.

In beschermd stadgezicht geldt een kapverplichting. Met dit plan wordt er aan deze eis niet voldaan. Van een interessant historisch daklandschap is er met betrekking tot de bouwblokken direct rondom het stationsgebied weinig sprake. Het onderhavige blok is overwegend plat afgedekt en de hoek waar de uitbreiding plaats vindt is in de huidige situatie plat afgedekt. Vanuit cultuurhistorie is het doorzetten

van het bestaande profiel logisch, maar er wordt wel geadviseerd op een andere manier bij te dragen aan een interessant daklandschap. Vanaf de straat wordt er een kap gesuggereerd met het voorgestelde ontwerp. Als er wordt meegewerkt aan het toestaan van een plat dak, wordt de voorwaarde gesteld een groen dak op te nemen in het ontwerp of een andere duurzame invulling van het platte dak.

In dit geval wordt de platte afdekking acceptabel geacht vanwege de bovenstaande redenen met als voorwaarde dat het dak een duurzame invulling krijgt.

-Cultuurhistorische overweging

De onderhavige aanvraag betreft een pand die een orde 2 status heeft (beeldbepalend pand).

Hotel Lion d'Or, gebouwd in 1894 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het pand had destijds een voorgevel van vier vensterassen aan de Kruisweg en strekte zich diep uit aan de Kenastraat. In 1921 werd het pand sterk uitgebreid in dezelfde stijl, waarvoor een naastgelegen pand werd gesloopt. Het karakteristieke hoektorentje werd toen het accent van de middenas. Bijzonder is het feit dat op deze plek met veel wisselende bedrijvigheid sinds de bouw een hotel is gevestigd met bovendien dezelfde naam. Het is een goed voorbeeld van de schaalvergroting die vanaf eind 19de eeuw plaatsvond vlak bij het station met vooral horecaetablisementen, uitgevoerd in de stijl van internationaal classicisme.

Aanpassingen aan de gevels van orde-2 panden zijn niet toegestaan, tenzij het een herstel of verbetering betreft. In dit geval worden de aanpassingen gezien als een verbetering van het gevelaanzicht. Met name voor het dichtgemetselde pand aan de Korte Rozenstraat zal het gevelbeeld worden verbeterd met het voorgestelde ontwerp.

Er wordt wel geadviseerd om in de tweede fase van het ontwerp aandacht te geven aan de detaillering van de gevel. Er wordt bijvoorbeeld geadviseerd de tandlijst van de gevel aan de Korte Rozenstraat te behouden en er wordt aandacht gevraagd voor de materialisatie/gevelbehandeling van de uitbreiding in relatie tot de bestaande gevel.

CONCLUSIE

Het initiatief is planologisch, stedenbouwkundig en cultuurhistorisch als positief beoordeeld.

Het initiatief betreft een uitbreiding van het bestaande hotel (het initiatief sluit dus aan op het huidige gebruik van het pand) en de locatie wordt als ruimtelijk geschikt beoordeeld, in lijn met het Haarlemse Hotelbeleid.

De schaal van de uitbreiding is passend in het bouwblok en de straatbeeld aan de Kenastraat en de Korte Rozenstraat wordt met het plan verbeterd. Er kan worden meegewerkt aan het voorgestelde plan op voorwaarde dat de platte afdekking een duurzame invulling krijgt. In het geval er niet aan de voorwaarden kan worden voldaan, dan moet het plan voldoen aan de kapverplichting.

Vanuit cultuurhistorie is het voorgestelde plan aanvaardbaar en er wordt gevraagd de details en materialisering verder uit te werken in fase 2.”

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. 4 augustus 2017;
- Tekeningenset d.d. 31 juli 2017;
- Toelichting aanvraag d.d. 31 juni 2017;
- Checklist Ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 oktober 2017;
- Stappenplan parkeren d.d. 25 oktober 2017;
- Bezonningsstudie d.d. 26 oktober 2017.