

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Zijlsingel 1
BBV nr: 2015/376893

1. Inleiding

HBB heeft een plan ontwikkeld voor een combinatie van een hotel in het 3 sterren segment aan de voorzijde in het bestaande pand en een zogenaamd 'scheidingshotel' aan de Ruychaverstraat (nieuwbouw). In het pand aan de Zijlsingel waren jarenlang de sociale dienst en de publieksdienst van de gemeente gehuisvest. Dat pand is nu deels in gebruik bij het UWV en het Werkplein, volgend jaar moet in het gebouwdeel aan de Zijlsingel ook nog een hotel komen. Het aanvankelijke plan was om een hotel met 115 kamers te maken, met ook een nieuwe vleugel aan de Ruychaverstraat. Aan zo'n groot hotel op deze plek bleek bij hoteliers echter geen behoefte. Daarom heeft HBB de plannen nu opgeknipt in twee delen, een scheidingshotel aan de Ruychaverstraat, het reguliere hotel aan de Zijlsingel. Het scheidingshotel moet mensen die willen scheiden tijdelijk onderdak bieden. Eén van de betrokken partners kan hier dan maximaal een jaar verblijven in één van de 20 appartementen. Beide functies passen niet in het bestemmingsplan en voor het scheidingshotel is in het bestemmingsplan geen bouwvolume opgenomen. Het ontwerp van een appartementengebouw voor langer verblijf (het scheidingshotel) maakt geen onderdeel uit van voorliggend verzoek. Voor het scheidingshotel loopt een separaat vergunningstraject. Het voorliggend verzoek heeft daarmee alleen betrekking op de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het kantoor aan de Zijlsingel tot hotel.

De aanvraag is strijdig 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.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de gemeenteraad voor:

1. om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van het pand aan de Zijlsingel 1 tot hotel;
2. het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken dat:

1. een gedeelte van het voormalig kantoorgebouw aan de Zijlsingel 1 te Haarlem wordt gebruikt als hotel en
2. ten behoeve van de hotelontwikkeling de huidige dwarsvleugel met twee lagen wordt verhoogd, zodat de hoogteoverschrijding 3 meter bedraagt tot een bouwhoogte van ca. 18 meter.

4. Argumenten

4.1 Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de bijbehorende onderzoeksrapporten en de adviezen van de betrokken vakafdelingen blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn

omgeving ruimtelijk, functioneel, milieu-hygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

4.2 Aan het project ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.

De aanvrager heeft bij de vergunningsaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden.

4.3 De adviezen van de vakafdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn positief.

De gemeentelijke vakafdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn om advies gevraagd over de bij dit project ter zake doende belangen. Zij hebben in dit verband de aanvraag, inclusief de bijbehorende stukken, beoordeeld. De adviezen zijn positief.

4.4 Het project is maatschappelijk uitvoerbaar

De ontwerp omgevingsvergunning wordt, tezamen met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan iedereen zienswijzen indienen. De eventueel ingediende zienswijzen worden bij het nemen van het definitieve besluit betrokken.

4.5 Het project is financieel uitvoerbaar

Het project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. De kosten voor de sloop/nieuwbouw worden gedragen door de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5. Risico's en kanttekeningen

De omgevingsvergunning kan slechts verleend worden nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft gegeven.

6. Uitvoering

Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van de omgevingsvergunning. Het college zal de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage leggen, nadat de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend, is geen definitieve verklaring van geen bezwaar van de gemeenteraad vereist. In dat geval mag de omgevingsvergunning in mandaat door het afdelingshoofd van Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden verleend.

7. Bijlagen

A. ontwerp- 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. om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van het pand aan de Zijlsingel 1 tot hotel;
2. het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

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

De griffier

De voorzitter