

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Garenkokerskade 81 (Mons Aurea)
BBV nr: 2015/490052

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en beperkt uitbreiden van het pand aan Garenkokerskade 81 (voormalig NOVA-college) tot 23 appartementen. 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. Er worden weliswaar minder dan 75 woningen gerealiseerd, maar de oppervlakte van het gebouw bedraagt meer dan 2500 m².

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en beperkt uitbreiden van het pand aan Garenkokerskade 81 tot 23 appartementen;
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 publiekrechtelijk mogelijk maken van de bouw van 23 woningen aan Garenkokerskade 81

4. Argumenten

1.1 Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat zich geen belemmeringen voordoen.

1.2 Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

Het bouwplan wordt grotendeels gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Op het dak wordt een serre gebouwd, waardoor de maximale bouwhoogte voor een beperkt gedeelte met 2,85 meter wordt overschreden. Daarnaast wordt een tijdelijk noodgebouw permanent gemaakt, waardoor er (weliswaar niet in feitelijke, maar wel in juridische zin) sprake is van een beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte. De stedenbouwkundige strijdigheden met het bestemmingsplan zijn dusdanig beperkt, dat de effecten hiervan voor de omgeving marginaal zijn.

1.3 Het bouwplan is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar

Door het bouwplan neemt het aantal woningen in de gemeente Haarlem toe, waardoor wordt bijgedragen aan woningbouwopgave binnen de gemeente. Er is sprake van een mix van woningen in de middeldure en de dure sector, waardoor het bouwplan bijdraagt aan de doorstroming. Er wordt weliswaar niet voldaan aan de eis van minimaal 30 % sociale woningbouw, maar hierover zijn afspraken gemaakt. Wij verwijzen hiervoor naar de brief van de portefeuillehouder van 4 februari 2015 aan de commissie Ontwikkeling (te vinden bij de ter kennisname stukken op de agenda van de commissie Ontwikkeling van 19 februari 2015). Omdat het bouwplan is gesitueerd in een woonomgeving, sluit het hier functioneel goed aan. Wel is sprake van een andere parkeerbehoefte en van andere verkeersstromen dan

bij een school. Er zijn daarom afspraken gemaakt over het realiseren van extra parkeerplaatsen en de inrichting van de ruimte, inclusief de overgang tussen de privé-ruimte en de openbare ruimte. Deze afspraken zijn verwerkt in de voorliggende bouw aanvraag. Vanuit planologisch oogpunt bestaan daarom geen bezwaren tegenover het bouwplan.

1.4 Het bouwplan is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie in hoofdopzet aanvaardbaar
De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft de hoofdopzet van het bouwplan goedgekeurd en heeft de verdere advisering omtrent de detaillering gemandateerd aan een lid van de commissie. Daarnaast is ook de gemeentelijke architectuurhistoricus nauw betrokken geweest bij de advisering. Het commissielid en de architectuurhistoricus zijn onder voorwaarden akkoord met de detaillering. Deze voorwaarden worden opgenomen in de vergunning.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Het behoud van het monument verdient bijzondere aandacht, ook in de uitvoering van het bouwplan

Zoals uit het bovenstaande blijkt, worden er aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden ten aanzien van de welstandelijke aspecten. Bij de uitvoering van het bouwplan zal daarom extra toezicht worden gehouden, om te zorgen dat deze voorwaarden ook worden nageleefd. Dit is van belang omdat er sprake is van een rijksmonument.

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 en nadat het bouwplan volledig welstandelijk is goedgekeurd.

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 iedereen een zienswijze 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 in concept

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 beperkt uitbreiden van het pand aan Garenkokerskade 81 tot 23 appartementen;
2. het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen, onder voorwaarde dat het bouwplan volledig welstandelijk is goedgekeurd.

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

De griffier

De voorzitter