

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Garenkokerskade 81
BBV nr: 2016/147430

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.

De gemeenteraad heeft op 21 januari 2016 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Vervolgens is het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Tijdens de inzage termijn is een zienswijze 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:

- De ingediende zienswijze over het parkeren en de transformatorruimte ongegrond te verklaren;
- Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en beperkt uitbreiden van het pand aan Garenkokerskade 81 tot 23 appartementen.

3. Beoogd resultaat

Het publiekrechtelijk mogelijk maken van de bouw van 23 woningen aan Garenkokerskade 81.

4. Argumenten

1.1 De omwonenden maken zich zorgen over een toename van de parkeerdruk, maar het bouwplan past binnen de parkeernormen van de gemeente Haarlem

De omwonenden maken zich zorgen over een toename van de parkeerdruk aan de zuidzijde van de Garenkokersvaart, omdat vrijwel alle parkeerplaatsen voor het bouwplan aan de noordzijde van de vaart zijn voorzien.

Voor het totale bouwplan bestaat een parkeerbehoefte van 35 plaatsen. In het plan wordt hieraan voldaan, waarbij 30 parkeerplaatsen bewust in de openbare ruimte zijn voorzien. Hiermee zijn deze parkeerplaatsen niet alleen exclusief voor de toekomstige bewoners en bezoekers van Mons Aurea, maar kan de hele buurt hier gebruik van maken. De resterende vijf parkeerplaatsen komen aan de noordzijde op eigen terrein.

Er komen vijf appartementen en zes parkeerplaatsen aan de zuidzijde en 18 appartementen en 29 parkeerplaatsen aan de noordzijde. Daarmee wordt voor de bewoners van de appartementen overeenkomstig de parkeernorm in de directe nabijheid van het appartement in een parkeerplaats voorzien. De overige parkeerplaatsen zijn binnen loopafstand van de appartementen voorzien aan de noordzijde van de vaart. Daarmee worden binnen loopafstand van het bouwplan voldoende parkeerplaatsen voor het bouwplan gerealiseerd.

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

1.2 De transformatorruimte maakt geen onderdeel uit van het project, zodat de zienswijzen hiertegen niet bij de beoordeling kunnen worden betrokken

Daarnaast maken de omwonenden zich zorgen over het verplaatsen van de transformatorruimte. Deze ruimte bevindt zich op dit moment binnen het gebouw, maar dient door het bouwplan te worden verplaatst. De aanvrager van het bouwplan heeft hiertoe de huurovereenkomst met Liander opgezegd.

Het is de verantwoordelijkheid van Liander om een nieuwe locatie voor de transformatorruimte te vinden. Als voor de nieuwe locatie een omgevingsvergunning nodig is, kunnen tegen deze locatie zienswijzen of bezwaren worden ingebracht. Als er voor de nieuwe locatie geen omgevingsvergunning nodig is (hetgeen het meest waarschijnlijk is), kunnen er weliswaar geen zienswijzen of bezwaren tegen deze locatie worden ingebracht, maar dat had dan evenzeer gegolden als deze nieuwe locatie nu al bekend was geweest. Het feit dat de nieuwe plek nog niet bekend is, brengt daarmee geen verandering in rechtspositie van de omwonenden met zich mee.

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

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Liander dient met spoed een nieuwe locatie te vinden voor de transformatorruimte om de continuïteit van de stroomvoorziening te garanderen

Zoals uit het bovenstaande blijkt, dient Liander met spoed een nieuwe locatie te vinden voor de transformatorruimte. Alhoewel dit reeds geruime tijd bekend is en hierover gesprekken gaande zijn, heeft Liander nog geen definitieve locatie bepaald. Het is aan Liander om tijdig een nieuwe locatie te realiseren. Vanzelfsprekend is ons college bereid om hierover mee te denken met Liander, maar de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de continuïteit van de stroomvoorziening berust bij Liander en niet bij de gemeente.

6. Uitvoering

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, verleent ons college de omgevingsvergunning voor het verbouwen en beperkt uitbreiden van het pand aan Garenkokerskade 81. De ondertekening en verdere administratieve afhandeling hiervan vindt plaats door het hoofd van de afdeling 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:

- De ingediende zienswijze over het parkeren en de transformatorruimte ongegrond te verklaren;
- Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en beperkt uitbreiden van het pand aan Garenkokerskade 81 tot 23 appartementen.

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

De griffier

De voorzitter