



Collegebesluit

Onderwerp: besluit tot verlening van de omgevingsvergunning Ripperdastraat 13A
BBV nr: 2015/114201

1. Inleiding

Op 9 december 2014 is het college van Burgemeester en wethouders akkoord gegaan met de verlening van de omgevingsvergunning voor het hotel aan de Ripperdastraat 13A (2014/410414). Dit besluit is in de commissievergadering van 8 januari 2015 besproken. Belanghebbenden hebben tijdens deze avond de mogelijkheid gehad om in te spreken. Vervolgens zijn artikel 38 vragen ingediend, waarna het onderwerp in de vergadering van 5 maart jl. opnieuw is besproken. De bespreking in deze commissie heeft geleid tot een heroverweging van de verlening van de omgevingsvergunning. Dit besluit dient ertoe om de vergunning opnieuw te verlenen, met inachtneming van de wijziging van het binnenterrein en de tuinbestemming.

2. Besluitpunten college

- a. Het college besluit de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de aangevoerde gronden ongegrond te verklaren;
- b. Het college besluit de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 3.10, eerste lid, sub b en artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo;
- c. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om daarbij alle benodigde uitvoeringshandelingen te verrichten;
- d. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- e. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.
- f. Het besluit wordt bekendgemaakt door publicatie in het GVOP, de Staatscourant en de Stadskrant en wordt daarnaast langs elektronische weg beschikbaar gesteld;

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van het voorgenomen plan voor het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel voor 21 kamers op het perceel Ripperdastraat 13A.

4. Argumenten

De ingebrachte aandachtspunten zijn heroverwogen

Tijdens de vergadering van de commissie d.d. 5 maart 2015 zijn door een aantal commissieleden aandachtspunten ingebracht. Deze hadden onder meer betrekking op de advisering door de ARK, parkeren, het leerwerktraject, behoefte aan extra hotelruimte, procedurele aspecten en het gebruik van het binnenterrein. De ingebrachte punten zijn

heroverwogen in de collegevergadering van 17 maart 2015. Zie reactie ‘college inbreng commissie Ontwikkeling 5 maart 2015: Ripperdastraat 13A

De wijziging van het binnenterrein is besproken met de aanvrager

Naar aanleiding van het laatstgenoemde punt is met de aanvrager gesproken over het gebruik van het binnenterrein en de tuin ten behoeve van het hotel. Als gevolg hiervan is afgesproken dat het binnenterrein en de tuin uit de aanvraag worden verwijderd en niet wordt uitgebreid naar horeca 4. De omgevingsvergunning is hierop aangepast.

5. Risico's en kanttekeningen

nvt

6. Uitvoering

Nadat het definitieve besluit is genomen, wordt deze bekend gemaakt door publicatie in het GVOP, Staatscourant, en de Stadskrant. Daarnaast wordt het besluit langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De aanvrager en de indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

7. Bijlagen

- Omgevingsvergunning;
- Zienswijzennota;
- Reactie college op inbreng commissie Ontwikkeling 5 maart 2015: Ripperdastraat 13A
- Informatiebrief van college aan commissie d.d. 24 maart 2015
- Collegebesluit d.d. 9 december 2014 (2014/410414)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2014-00092
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 13 januari 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel op het perceel Ripperdastraat 13a te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-00092.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, 2.13, en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning 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 activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder b, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30 lid 4 onder a van de Haarlemse bouwverordening.
- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 13.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad”.

- Op grond van artikel 1.13 Bouwbesluit 2012 – monumenten – is het niveau van de warmteweerstand van de gevels en begane grondvloer lager dan de vereiste weerstand van minimaal 1,3 m².K/W (artikel 5.6 Bouwbesluit 2012).

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 13 januari 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

A.R. Beumer
Vijverlaan 1
2012 RC Haarlem
lexbeumer@gmail.com

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel op het perceel Ripperdastraat 13a. De tuinen maken geen onderdeel uit van de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit brandveilig gebruik;
- activiteit monument.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder b 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.

Zienswijzen en heroverweging

Van 18 april 2014 tot 29 mei 2014 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en de beoordeling daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in een hotelontwikkeling in combinatie met het leerwerkbedrijf. Gezien de goede ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag, de positieve adviezen van de vakafdelingen en de heroverweging van de belangen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, zijn wij van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van hotel in combinatie met het leerwerkbedrijf zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Het Wabo projectbesluit levert ook niet een zodanige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies op dat daarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13, voor de activiteit (gemeentelijk) monument aan artikel 2.18, Wabo.

Gebleden is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Op 9 december 2014 is het college van Burgemeester en wethouders akkoord gegaan met de verlening van de omgevingsvergunning voor het hotel aan de Ripperdastraat 13A (2014/410414). Dit besluit is in de commissievergadering van 8 januari 2015 besproken. Belanghebbenden hebben tijdens deze avond de mogelijkheid gehad om in te spreken.

Vervolgens zijn artikel 38 RvO (Reglement van Orde) vragen ingediend, waarna het onderwerp in de vergadering van 5 maart jl. opnieuw is besproken. De bespreking in deze commissie heeft geleid tot een heroverweging van de verlening van deze omgevingsvergunning. De tuinen zijn d.d. 12-3-2015 uit de aanvraag omgevingsvergunning verwijderd en maken geen onderdeel meer uit van deze vergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-00092;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-00092;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- De brandmeldinstallatie dient te worden ontworpen en aangelegd volgens de NEN 2535 en te zijn gebaseerd op een door bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- De ontruimingsalarminstallatie dient te worden ontworpen en aangelegd volgens NEN2575 en te zijn gebaseerd op een door bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

Activiteit brandveilig gebruik

- Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken;

- Met het oog op brandveilig gebruik van het bouwwerk moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012;
- In het bouwwerk mogen niet meer dan 100 personen tegelijkertijd aanwezig zijn;
- Het is niet toegestaan om het restaurant/ hotel voor een ander soort gebruik te gebruiken.

Activiteit monument

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen;
- De detaillering van monumentale onderdelen dient ter goedkeuring aan de gemeente Haarlem te worden voorgelegd
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. In overleg zal dan worden bezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan;
- De vergunning treedt niet in werking totdat de beroepstermijn is verstreken of, als daarvan sprake is, op het beroep is beslist;
- Tijdens de aangevraagde werkzaamheden moet een supervisor aanwezig zijn die toezicht houdt op en zorg draagt voor het behoud van de monumentale onderdelen van het pand;
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.

Voor monumentenrichtlijnen voor onderhoud en restauratie zie www.haarlem.nl

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

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

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2", "Tuin 2" en waarde "Archeologie categorie 2". Voorts heeft het perceel de specifieke bouwaanduiding orde 2, voor wat betreft het bouwdeel aan de Ripperdastraat. Hiervoor in de plaats dient orde 1 gelezen te worden op grond van de systematiek van het bestemmingsplan daar het betreffende perceel aan de Ripperdastraat 13a in zijn geheel gemeentelijk monument is.

De bestemmingen vinden hun weerslag in de artikel 13 (Maatschappelijk), artikel 15 (Tuin 2), artikel 21 (Waarde-Archeologie) en artikel 22 (Waarde-Beschermd stadsgezicht).

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: Het bouwplan betreft een bestemmingswijziging van kantoor in hotel. De werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit een interne verbouwing en enkele gevelwijzigingen. De tuinen maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen, uitvaartcentrum, bij de bestemming behorende andere bouwwerken, bijbehorende voorzieningen en vanwege de aanduiding horeca tot en met horecacategorie 2. Onder horeca 2 vallen o.a. restaurants, eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven, waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden. De gevraagde bestemming hotel valt ook onder de bestemming "Maatschappelijk" maar heeft geen aanduiding "horeca van categorie 4". Op dit punt is de aanvraag strijdig met het bestemmingsplan.

Het bouwplan is in strijd met artikel 13.1 (Maatschappelijk).

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel "Waarde Archeologie 2". Op grond van artikel 21, lid 1 onder b is bepaald dat binnen deze bestemming voor

bodemversturende activiteiten van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm minus maaiveld een archeologisch rapport moet worden overlegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemversturende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan de gestelde criteria. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd.

Medewerking is mogelijk met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 13.1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Nieuwstad”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit bouwen is getoetst aan de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het bouwplan is akkoord daar het voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel “Binnenstad” ten aanzien van traditioneel materiaalgebruik en geen monumentale waarden aangetast worden.

De aanvraag is conform raadsbesluit 2012/458033 door de secretaris van de ARK afgehandeld, met advisering van gemeentelijke architectuurhistorici.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer Kennemerland getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft onder voorwaarden uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het bouwvoornemen. Voorts dient op grond van artikel 1.13 – monumenten – voor wat betreft het niveau van de warmteweerstand van de gevels en begane grondvloer lager te bedragen dan de vereiste weerstand van minimaal 1,3 m².K/W.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening verlangt dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

In paragraaf 4.6.3 van de ruimtelijke onderbouwing is het programma doorgerekend op de behoefte aan parkeerplaatsen. De restaurantfunctie blijft in omvang even groot ten opzicht van het huidige gebruik en komt tevens ten dienste te staan voor het gebruik als hotel 1333 m² kantoorruimte heeft een parkeerbehoefte van $1333/100 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ pp} = 10,6$ parkeerplaatsen en wordt omgevormd tot 21 hotelkamers met een parkeerbehoefte van $21 \times 0,5 \text{ pp/kamer} = 10,5$ parkeerplaatsen. De behoefte aan parkeerplaatsen blijft na functie wijziging gelijk.

I.v.m. de status van het pand van gemeentelijke monument is het niet wenselijk om opstallen te slopen om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Aan de zijkant van het perceel loopt een smal achterpad dat ongeschikt is om als ontsluiting te kunnen dienen. De behoefte aan parkeerplaatsen blijft ongeveer gelijk. Daarmee verslechtert de situatie na uitvoering van het bouwplan niet. Uit de onderbouwing blijkt dat er een stedenbouwkundig belang is ten aanzien van de wens de hotelcapaciteit in Haarlem uit te breiden. De regio kent een overschot aan kantoorruimte. Op loopafstand bevindt zich een openbare parkeergarage aan het Stationsplein waar niet-vergunninghouders kunnen parkeren als de parkeergelegenheid op straat onvoldoende is.

In geval van een stedenbouwkundig belang is het college van B&W bevoegd ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening te verlenen. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet met gebruikmaking van de parkeerontheffing aan de (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking, merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 13.1 (Maatschappelijk) van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Nieuwstad".

De gevraagde bestemming hotel valt ook onder de bestemming "Maatschappelijk" maar heeft geen aanduiding "horeca van categorie 4". Op dit punt is de aanvraag strijdig met het bestemmingsplan.

De strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder 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.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en Planologie. De combinatie van voorgestelde functies (hotel, leerwerkbedrijf) past binnen het beleid van de gemeente Haarlem. Het hotelbeleid van de gemeente Haarlem is gericht op een toename van het aantal hotelbedden. Locaties in de binnenstad, waarbij geen overlast wordt verwacht op de omliggende functies komen in aanmerking.

Een hotelontwikkeling op deze locatie heeft geen onevenredige invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies.

Het pand heeft een maatschappelijke bestemming. Door de combinatie met het leerwerkbedrijf behoudt het pand een maatschappelijke invulling.

Deze hotelontwikkeling in combinatie met het leerwerkbedrijf is passend in het markante monumentale gebouw in de binnenstad.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op de bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

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.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk is door de Veiligheidsregio Kennemerland getoets aan de Landelijke toetsmatrix Bouwbesluit 2012, Scoop C Brandveiligheid. Aanvullend op Scoop C zijn de afdelingen 2.2 t/m 2.7 en 6.1 van het Bouwbesluit 2012 getoetst op brandveiligheidsaspecten uit de betreffende afdeling is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gebleken is dat de activiteit, onder voorwaarden niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving.

Gelet hierop achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit monument (gemeentelijk monument)

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan het in de monumentenverordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Architectuurhistoricus

De aanvraag betreft het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel op het perceel Ripperdastraat 13a van een beschermd monument als bedoeld in de genoemde monumentenverordening.

De aanvraag is voorgelegd aan de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op:

Het betreft een verbouwplan van een voormalig schoolgebouw aan de Ripperdastraat 13a. In opdracht van de verenigde Doopsgezinde Gemeente werd het gebouwd in 1892 naar ontwerp van P. Kleiweg Dyserinck in de stijl van de neorenaissance. Opvallend is opbouw van het pand, met aan de straatzijde een lager bouwdeel van één bouwlaag met een kap met daarachter twee hogere

bouwwolumes van elk twee bouwlagen en een kap, gescheiden door een binnenplaats.

Het pand is in hoofdopzet goed bewaard gebleven, de voorgevel is grotendeels oorspronkelijk en ook de interne structuur van gangen en lokalen is weinig veranderd. De historische binnenafwerking daarentegen is in de loop der tijd grotendeels verdwenen.

Het pand heeft al langere tijd niet meer de oorspronkelijke functie van school.

Waar eerst de gymzaal was is momenteel een restaurant gevestigd. Dit restaurant zal bij de nieuwe plannen blijven bestaan.

Het voorliggende bouwplan betreft een functiewijziging naar hotel. Hierbij zullen de wijzigingen met name inpandig plaatvinden. De karakteristieke hoofdstructuur van lange gangen en lokalen wordt intact gelaten. Wel worden lokalen opgesplitst voor telkens twee hotelkamers.

Er is voorafgaand aan de aanvraag een uitgebreid bezoek ter plaatse geweest om beter te kunnen beoordelen wat de gevolgen zijn van de functiewijziging naar hotel. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- op de begane grond een deel van de oorspronkelijke scheidingsmuur van de gymzaal slopen. Dit betreft een structuraantasting die alleen kan worden toegestaan mits deze wordt opgevat als een opening in de muur zodat de oorspronkelijke ruimtes herkenbaar blijven.

- ook het verlengen van een raamkozijn in een lokaal grenzend aan de binnenplaats is een ingreep die het monument aantast, maar die wel acceptabel is. Verder is er sprake van een groot aantal kleine ingrepen die niet van wezenlijke invloed zijn. De tekeningen, maar vooral ook het bezoek ter plaatse bevestigen het beeld dat er op een zorgvuldige wijze met het monument wordt omgesprongen.

Concluderend kan gesteld worden dat er met dit bouwplan geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. De bouwplannen zijn nog niet zo gedetailleerd dat er over uitwerking van de diverse onderdelen uitspraak kan worden gedaan.

Welstand

De activiteit bouwen is getoetst aan de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Samengevat luidt het advies als volgt:

Het bouwvoornemen is akkoord nu geen monumentale waarden aangetast worden en sprake is van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig ontworpen detaillering.

Het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel “Binnenstad” ten aanzien van traditioneel materiaalgebruik en geen monumentale waarden aangetast worden.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit positief.

De aanvraag is conform raadsbesluit 2012/458033 door de secretaris van de ARK afgehandeld, met advisering van gemeentelijke architectuurhistorici.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in, op of aan een beschermd gemeentelijk monument zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit monument geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit monument voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 13 januari 2014;
- Zeven tekeningen DO-10 (d.d. 12-03-2015), DO-11 (d.d. 13-06-2014), DO-20 (d.d. 13-06-2014), DO-30 (d.d. 13-06-2014), DO-31 (d.d. 13-06-2014), DO-40 (d.d. 13-06-2014) en DO-50 (d.d. 13-02-2014);
- Zes tekeningen BE-00 (d.d. 12-3-2015), BE-10, BE-11, BE-20, BE-30 en BE-31 allen d.d. 13-01-2014;
- Twee tekeningen, blad 1/2 en 2/2, d.d. 3-2-2014;
- Vier tekeningen nrs. HRP-MVC-BG 01, EV 01, TV 01, DK 01 allen d.d. 10-2-2014;
- Ruimtelijke onderbouwing januari 2014;
- Zienswijzennota;
- Statische berekening nr. R-001, d.d. 02-01-2014/29-1-2014;
- Programma van Eisen, nr.CIBV-7535-119-13-01368 V1, d.d. 02-03-2014.

Aanvraag omgevingsvergunning Ripperdastraat 13A

ZIENSWIJZENNOTA

Behoort bij B&W besluit: besluit tot verlening van de omgevingsvergunning Ripperdastraat 13A (2014-00092)

Registratienummer: 2014/410414

I. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het uitbreiden van de bestemming ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding horeca 2 naar horeca 4 aan de Ripperdastraat 13A. In het pand bevindt zich het restaurant met aanduiding ‘horeca 2.’

Het pand werd verder gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. In het pand is het opleidingsrestaurant De Ripper, Stichting Perspectief en Stichting Jeugdzorg gevestigd. Door herhuisvesting van Stichting Jeugdzorg is het pand grotendeels leeggekomen. Aanvrager heeft op basis hiervan een plan ontwikkeld voor een hotel, aansluitend op de leerwerkformule van Restaurant de Ripper. Omdat deze bestemming niet passend is in het bestemmingsplan Nieuwstad, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de voorziene hotelfunctie.

Het plan omvat de realisatie van 21 hotelkamers binnen het bestaand gebouw in het deel dat in gebruik was als kantoor. Uitbreiding van het bestaande bouwvolume is niet aan de orde.

De aanvrager heeft, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag een bijeenkomst georganiseerd met de buurtbewoners. Daarbij waren ook aanwezig stichting Perspectief, (als zijnde exploitant van restaurant De Ripper) en beoogd hotelexploitant E.S.T.I.D.A. Door hen is een presentatie gegeven met een rondleiding door het gebouw. Er is verder met diverse buurtbewoners vervolgoverleg geweest over de inhoud van de plannen en het vervolg.

Ontwerpbesluit

Het ontwerp-besluit is gepubliceerd in de GVOP en heeft ter inzage gelegen vanaf 18 april 2014 tot en met 29 mei 2014 . Het plan en de bijbehorende stukken waren in te zien bij de gemeente in de publiekshal in de Raakspoort.

Binnen de gestelde termijn is een aantal zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in deze zienswijzennota en voorzien van een reactie. Enkele zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen in de omgevingsvergunning. Deze wijzigingen betroffen voornamelijk aanvullingen/aanpassingen van ondergeschikte aard.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Bestemmingswijziging

- Verkeer/parkeren
- Bezoning
- Geluid
- Overleg met de buurt
- Monumentale waarden
- Rol van de gemeente bij het besluit

Een overzicht van de wijzigingen en aanpassingen is opgenomen in deze zienswijzennota.

Er zijn in totaal 9 brieven binnengekomen van de volgende adressanten.

Adressant A	namens de eigenaren en bewoners van Parklaan 81, 83, 85, 87, en 89 alsmede namens de bewoner van Ripperdastraat 15, de eigenaren en bewoners van Ripperdastraat 20 en de eigenaar en bewoner van Ripperdastraat 11-B (brief van 26 mei 2014;
Adressant B	namens de bewoners van Ripperdapark 27 (brief van 27 mei 2014);
Adressant C	namens de bewoners van Ripperdapark 21, 25 en 27 (brief van 29 mei 2014, identiek aan nr. 2)
Adressant D	namens de bewoners van Ripperdastraat 9a (brief van 29 mei 2014)
Adressant E	namens de bewoners van Ripperdapark 9, Parkstraat 4, 6, 11, 14, 16, 17, 19, 20 alsmede Parkstraat 12/Ripperdastreeg 2b (brief van 29 mei 2014);
Adressant F	namens de bewoners van Ripperdapark 9 (brief van 27 mei 2014, inhoudelijk gelijk aan adressant E);
Adressant G	namens de bewoners van Ripperdastraat 5, 11b, 15 (zwart), 20, Ripperdapark 9, Ripperdapark 10 t/m 32 (even nummers) en Parkstraat 19 (brief van 29 mei 2014);
Adressant H	namens de eigenaar van Ripperdapark 14, 16 en 18 (brief van 1 juli 2014);
Adressant I	Wijkraad Binnenstad Haarlem (brief van 3 juli 2014).

De binnengekomen zienswijzen zijn geanonimiseerd (behoudens die van de Wijkraad Binnenstad Haarlem) en hieronder kort samengevat per adressant.

II. Ingekomen reacties (samengevat) en gemeentelijke reactie

	Datum indiening	Naam/adres indiener	Reactie samengevat	Reactie Gemeente
1.	26052014	Adressant A.	1) Adressant stelt dat de aanvraag ziet op het wijzigen van de bestemming van het pand 'maatschappelijk' in horeca categorie 4. Wanneer daarmee wel rekening zou zijn gehouden, zou de aanvraag volgens adressant afgewezen moeten worden.	1) Het gehele gebouw (zowel het deel aan de voorzijde als het deel aan de achterzijde) heeft op grond van het bestemmingsplan 'Nieuwstad' de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'. In het gehele gebouw is dus al horeca 1 en 2 toegestaan. Onder deze categorieën vallen onder meer lunchrooms en restaurants. Van een beperking in openingstijden is binnen het bestemmingsplan geen sprake. Verder zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' onder meer een bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para-)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen en een uitvaartcentrum toegestaan. Het gebouw was voorheen een schoolgebouw, daarna is het gebouw enige tijd als 'dancing/jeugdsoos' in gebruik geweest, het huidige gebruik is deels restaurant (voorzijde), deels kantoor (achterzijde). De ontwerp omgevingsvergunning voorziet in het verbouwen van het gebouw tot restaurant en hotel.

				Een restaurant is als gezegd reeds toegestaan; een hotelfunctie (horeca -4) sluit hier goed op aan en is qua impact voor de omgeving en ruimtelijke uitstraling niet wezenlijk anders dan de functies die al zijn toegestaan. Zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, blijft het restaurant gevestigd in het bouwdeel aan de straatzijde. De 21 hotelkamers worden gerealiseerd in het bouwdeel aan de achterzijde en kapverdieping boven het restaurant, waar nu een kantoorfunctie is gerealiseerd. De structuur van het gebouw met klaslokalen en gangen wordt gehandhaafd. Door verwijdering van de later aangebrachte verlaagde plafonds krijgen de hotelkamers weer oorspronkelijke klaslokaalhoogte terug. Het uiterlijk van het gebouw wordt niet gewijzigd. Bijna alle wijzigingen aan het pand zijn inpandig. Zoals beschreven in de uitvoerige ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, past het plan binnen het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. De functiewijziging doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw. De wijziging leidt niet tot een hogere parkeerdruk. Ook overige (milieu-)regelgeving staat niet in de weg aan het plan. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan gelet op de relevante omgevings- en economische factoren uitvoerbaar is en hieraan medewerking kan worden verleend. 2) De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door
--	--	--	--	---

			2) Adressant stelt dat de gemeente een helpende hand heeft toe gestoken door een “ruimtelijke onderbouwing” ten behoeve van een door de beleggers gewenste bestemmingswijziging. 3) De gemeente handelt in strijd met 3:3 Awb, omdat de verkoop van het pand ook in het belang van de gemeente zou zijn. 4) Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet wat er in het pand komt als het hotel niet levensvatbaar zou zijn. Zo zou een overschot aan hotelkamers dreigen.	de aanvrager. Het college heeft de aanvraag met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing goedgekeurd. Zie verder onder ad 1 van de reactie van deze zienswijze. 3) Dat de gemeente handelt in strijd met 3:3 Awb wordt bestreden. De aanvrager heeft het perceel op 8 december 2013 geleverd gekregen van de Stichting Bureau Jeugdzorg. Vervolgens is een aanvraag ingediend, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Het college heeft de voor het bouwplan vereiste procedure opgestart aangezien het bouwplan past binnen de relevante beleidskaders en regelgeving. Van enig privaatrechtelijk gemeentelijk belang is dan ook geen sprake. Evenmin is een situatie als bedoeld in artikel 3:3 Awb hier aan de orde. Dit artikel ziet op de situatie dat een bestuursorgaan een bevoegdheid voor een ander doel gebruikt dan het doel waarvoor die bevoegdheid is verleend. Dat is hier niet het geval. De omgevingsvergunning is aangevraagd door aanvrager. Het college is wettelijk verplicht een besluit te nemen op de aanvraag. Het college is daarbij gebonden aan het beoordelingskader zoals dat in paragraaf 2.3 Wabo is gegeven. Zoals uit het voorgaande volgt past het plan binnen het beleid en de relevante regelgeving. 4) Vooropgesteld wordt, dat het bouwplan niet valt onder artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1 Bro en er dan ook geen verplichting bestaat om voor het gebied een exploitatieplan vast te stellen. Er is een overeenkomst met de aanvrager gesloten waarin is vastgelegd dat eventuele vergoeding voor
--	--	--	---	--

			5) Het huidige hotelbeleid van de gemeente staat te ver af van de huidige realiteit.	planschade door de aanvrager wordt voldaan. Het bouwplan wordt voor risico van de aanvrager ontwikkeld en heeft in zoverre geen financiële gevolgen voor de gemeente. De college behoort op grond van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening slechts te beoordelen of op voorhand aannemelijk is dat het bouwplan, voor zover het ziet op gebruik in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c. Wabo), financieel onuitvoerbaar is (zie bijvoorbeeld ABRvS 23 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014:1437). Voor een dergelijke conclusie bestaat geen aanleiding. De aanvrager bevestigt dat hij het bouwplan kan financieren. Wat betreft het door adressant gestelde toekomstige overschot aan hotelkamers zij vooropgesteld dat het in beginsel niet aan de gemeente is om in te grijpen in concurrentieverhoudingen. Aan de orde is slechts de vraag of het realiseren van een hotel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Conform de hotelbeleidsnota 2012-2020 zal de gemeente een faciliterende rol vervullen voor marktinitiatieven. Volgens het onderzoek dat ten behoeve van dit beleid is uitgevoerd, is er in de periode 2012-2020 nog ruimte voor 400 extra hotelkamers. Het bouwplan voorziet in een relatief kleinschalig hotel van 21 kamers en past binnen deze raming. Een hotel op deze locatie is voorts ruimtelijk inpasbaar, zoals volgt uit de ruimtelijke onderbouwing. 5) De gemeente Haarlem heeft op 20 februari 2012 het Haarlemse hotelbeleid vastgesteld. Een van de beslispunten is om marktinitiatieven goed te
--	--	--	---	---

			Adressant wijst op het rapport van de Shark Group van juli 2013, genaamd : situatie hotelmarkt MRA en de kritische noten van Horeca Nederland tijdens de bespreking van de Regionale Hotelstrategie 2016-2022.	faciliteren en te toetsen op de ruimtelijke inpasbaarheid. De voorgestane hotelontwikkeling sluit naadloos aan op het Haarlemse hotelbeleid op de regionale hotelstrategie 2016-2022. In het Haarlemse hotelbeleid is het gehele centrum (binnenstad) aangewezen als een van de kansrijke gebieden voor hotelontwikkelingen. De regionale hotelstrategie is gericht op het concept van “het juiste hotel op de juiste plaats”. Spreiding in de gehele MRA regio is een van de items van de regionale hotelstrategie want het blijkt dat de regio (waaronder ook Haarlem) nog fors achterloopt als het gaat om nieuwe hotelontwikkelingen. Overigens is het concept van de aanvraag uniek te noemen; een kleinschalig boutiquehotel met een maatschappelijke grondslag, dat een toegevoegde waarde heeft voor het toerisme en de recreatie in Haarlem. Er is geen reden om aan te nemen dat dit concept niet haalbaar zou zijn.
			6) De gemeente dient juist hierom een goede ruimtelijke onderbouwing te hebben voor deze bestemmingswijziging, omdat de lange termijngevolgen bij falen van het plan voor belanghebbenden negatief kunnen zijn.	6) Zie de beantwoording onder ad 1 en onder ad 4 van deze zienswijze.
			7) Er heeft onvoldoende overleg plaatsgevonden tussen aanvragers en de buurt.	7) De aanvragers hebben- zoals ook uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt- belanghebbenden geïnformeerd over het bouwplan. Er heeft een informatieavond

			8) Er zal geluid- en geuroverlast optreden. Adressant wil hiervoor afspraken maken middels een aantal kwalitatieve verplichtingen ten laste van het pand.	plaatsgevonden waarin de plannen zijn toegelicht. Ook is er met enkele buurtbewoners die niet op de informatieavond aanwezig waren contact geweest om de plannen toe te lichten. De aanvragers hebben de buurtbewoners verzocht zich te melden bij bezwaar en/of vragen. Verder spant de toekomstige exploitant zich in om de buurt middels onder meer een flyer te informeren over de stand van zaken, waarbij belangstellenden nadrukkelijk de gelegenheid wordt geboden om contact op te nemen ingeval van vragen of opmerkingen. 8) De consequenties van het bouwplan, voor zover relevant voor de onderhavige procedure, zijn beoordeeld en uiteengezet in de ruimtelijke onderbouwing. Krachtens het bestemmingsplan is in het gehele gebouw reeds horeca categorie 1 en 2 toegestaan. Ook zijn diverse andere voorzieningen toegestaan, zoals culturele voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en praktijkruimten. Alleen de hotelfunctie is nieuw. Het realiseren van een hotel leidt niet tot een wezenlijk andere geluid- en of geurbelasting. Dit blijkt uit de richtlijn Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De categorie 'hotels met keukens' valt onder dezelfde hindercategorie als 'restaurants' en ook de indicatieve afstanden zijn per milieucategorie (waaronder geur en geluid) identiek. Een hotel met restaurant valt onder de laagste (lichtste) milieucategorie (1). Een hotel met restaurant valt voorts onder de selectie van bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging met woningen in hetzelfde gebouw (categorie A van bijlage 4 bij de richtlijn. Dit betekent dat
--	--	--	--	--

				deze activiteit zelfs aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend. De eveneens reeds krachtens het bestemmingsplan toegestane onderwijsvoorzieningen vallen onder een zwaardere milieucategorie (2) en kennen ook grotere indicatieve afstanden. Planologisch heeft de aangevraagde omgevingsvergunning dan ook geen negatieve consequenties ten opzichte van het gebruik dat reeds is toegestaan. Het hotel dient daarbij te allen tijde te voldoen aan de hiervoor gestelde regels op grond van de Wet milieubeheer en in het bijzonder het Activiteitenbesluit, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het bouwplan voorziet erin dat de raampartijen worden uitgevoerd met dubbel glas. De klimaatbeheersing wordt gedaan met een energiezuinige VRF installatie. Deze is intern in een technische ruimte geprojecteerd. Hiermee wordt eventueel geluidsoverlast van de installaties voorkomen en wordt het uiterlijk van het pand niet aangetast. Gelet op het voorgaande valt op voorhand niet in te zien waarom een hotel op deze locatie niet aan het Activiteitenbesluit zou kunnen voldoen. De geluidproductie van een hotel is uiterst beperkt en niet anders dan bijvoorbeeld een restaurant of een school. Het restaurant is reeds toegestaan in het bestemmingsplan en staat in zoverre niet ter beoordeling. Van een toename van geur door ook een hotel toe te staan, is dan ook geen sprake. Een hotel moet de rust voor zijn gasten
--	--	--	--	---

			9) Adressant stelt dat de bestemmingswijziging (het tevens toestaan van een hotel) in strijd is met het Structuurplan 2020 omdat daarin is vastgelegd dat rustige woongebieden als zodanig beschermd moeten worden. 10) Het toestaan van een hotel is in strijd met de hotelbeleidsnota 2012-2020 omdat er onvoldoende vraag zou zijn naar hotels en omdat uitgangspunt van het beleid zou zijn dat geen hotelfunctie wordt toegekend aan panden in straten waar alleen wordt gewoond. 11) Adressant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening is	waarborgen. Dit heeft als consequentie dat hiermee ook rekening moet houden in het reeds toegestane restaurant. Ook het geluid vanuit de binnenplaats moet geminimaliseerd zijn om overlast voor zowel de omwonenden als de hotelgasten te voorkomen. 9) De genoemde structuurplannen staan niet in de weg aan een hotelfunctie op deze locatie. Het versterken van de culturele en toeristische wervingskracht is speerpunt van beleid; binnen Nieuwstad wordt functiemenging nagestreefd. Een hotel op deze locatie past goed binnen het Structuurplan 2020, waarin dit gebied juist is aangewezen voor functiemenging en winkels/cultuur/horeca (zie kaart 2.3), doet bovendien niet af aan het overwegend rustige karakter van het gebied, zoals in het voorgaande is toegelicht. 10) Zie de reactie onder 1 en 3 van deze zienswijze. Het gaat hier niet om een straat waarin alleen wordt gewoond. Het gebouw (voor en achter) is gebouwd als schoolgebouw en heeft sindsdien uiteenlopende niet-woonfuncties gehad. Een hotelfunctie is goed inpasbaar en niet in strijd met het hotelbeleid. 11) Zie de reactie onder 1 en 8. Voor wat betreft de gevolgen voor privacy van omwonenden wordt opgemerkt dat het bouwplan op dit punt geen wijziging behelst van het pand aan de
--	--	--	--	--

			gehouden met het feit dat het pand grenst aan 13 woonhuizen in een verstild woonmilieu. Een bestemmingswijziging is volgens adressant in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan omdat uitgangspunt dient te zijn dat in een woongebied rust heerst; adressant verwacht nadelige gevolgen voor geluid en privacy. 12) Adressant verwacht verkeersoverlast als leerlingen van Perspectief het hotel gaan bemannen omdat voor een hotel meer werknemers nodig zijn dan voor een restaurant met beperkte openingstijden. De fietsen en scooters van de leerlingen zouden de stoep voor het pand nu al voor een groot deel blokkeren. In de bestaande situatie zou er al een tekort zijn aan parkeerplaatsen in de weekenden.	buitenzijde. Er worden geen grotere of andere ramen gerealiseerd, zodat het zicht vanuit het gebouw op de omgeving gelijk blijft. Kenmerken voor een hotel is voorts dat de gasten doorgaans – behalve in de nachtperiode – niet voor lange tijd in het hotel verblijven, anders dan bijvoorbeeld bij kantoorgebruik het geval zou kunnen zijn. Het bouwplan heeft in redelijkheid dan ook geen nadelige gevolgen voor de privacy. 12) Het bestemmingsplan maakt in het gehele gebouw reeds een restaurant mogelijk. Openingstijden kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De enige planologische wijziging is dat de omgevingsvergunning ook een hotelfunctie toestaat. Het hotel wordt gerealiseerd in het deel van het gebouw dat in gebruik was als kantoor en zal 21 kamers krijgen. De parkeerbehoefte voor 21 hotelkamers is vrijwel gelijk aan de parkeerdruk van de 1.333 m² kantoor die als gevolg van het bouwplan verdwijnen, zoals toegelicht paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing. Hier komt bij dat de locatie op korte afstand van het station Haarlem is gelegen en verwacht mag worden dat juist hotelbezoekers veel gebruik zullen maken van de trein. De verwachting is dat gasten veelal met openbaar vervoer of taxi zullen komen, parkeren in de binnenstad is immers een aanzienlijke kostenpost.
--	--	--	--	---

			13) Adressant verwacht geluid- en geuroverlast door het gebruik van de laagbouw voor koeling, afwasruimte of keuken, met waardedaling als gevolg. Hetzelfde zou gelden voor intensiever gebruik van het steegje voor bijvoorbeeld leveranciers. Adressant verzoekt het college om bijzondere gebruiksvoorwaarden in de	De hotelexploitant streeft ernaar met de exploitant van de parkeergarage een prijsafsprake te maken / een abonnement af te sluiten, om parkeren in de stationsgarage te stimuleren. Daarnaast zijn in de nabije omgeving parkeerplaatsen bij kantoorpanden beschikbaar, waarvan gebruik voor het hotel is toegezegd. De parkeerdruk voor fietsen en/of scooters zal voor het hotel evenmin wezenlijk verschillen van die voor een kantoorgebouw. Aangenomen mag zelfs worden dat voor een hotel aanmerkelijk minder ruimte voor fietsers/scooters nodig is, dan voor een school het geval zou zijn (en een school is reeds toegestaan in het bestemmingsplan). Het is dan ook niet aannemelijk dat het bouwplan voor een hogere parkeerdruk of verkeersaantrekkende werking zal zorgen. 13) Zie de reactie onder punt 1, 8 en 9. Voor het opnemen van bijzonder voorwaarden in de omgevingsvergunning, bestaat geen aanleiding. Het hotel dient reeds te voldoen aan de relevante normen zoals die met name in het Activiteitenbesluit en het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen, zodat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gewaarborgd is. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het de aanvrager en adressant vrij staat om onderling afspraken te maken over de
--	--	--	---	---

			omgevingsvergunning op te nemen.	door adressant aangevoerde zaken.
2.	27052014	Adressant B. De bewoners van het Ripperdapark 27		<u>Ontvankelijkheid:</u> De zienswijze is ingediend namens de bewoners van Ripperdapark 27. Deze woning ligt op ongeveer 110 meter van het gebouw waarop het bouwplan ziet. Vanuit de woning is er geen zicht op het gebouw, gezien de ligging van de woningen aan de zuidzijde van het Ripperdapark. Het gaat hier om een omgevingsvergunning met een beperkte aard en omvang. De bestaande gebouwen blijven vanaf de buitenzijde immers ongewijzigd, er wordt planologisch slechts een functie (hotel) toegevoegd, met een beperkter uitstralingseffect dan de reeds toegestane functies (zie de beantwoording bij adressant A). In deze omstandigheden hebben de bewoners van Ripperdapark 27 een onvoldoende objectief en persoonlijk belang bij de omgevingsvergunning. Hieronder wordt voor de volledigheid alsnog inhoudelijk ingegaan op de aangevoerde bedenkingen.
			1) Adressant stelt dat geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing omdat onvoldoende rekening zou zijn	1) Alle relevante omgevingsfactoren zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag. Voor een uiteenzetting hiervan

			gehouden met alle omgevingsfactoren. 2) Adressant stelt dat het hotel niet levensvatbaar is omdat niet gebleken is of er een sluitend exploitatieplan is, in de regio sprake zou zijn van een overschot aan hotelkamers en aan de Nieuwe Gracht een nieuw hotel wordt gerealiseerd / bestaande hotels een dalende bezettingsgraad hebben. 3) Adressant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat de woningen in het Ripperdapark in een verstild woonmilieu liggen 4) Adressant verwacht een toename van de verkeersdruk als gevolg van de voorgenomen functies; een commerciële opzet van het pand zou meebrengen dat de restaurant vaker en langer open zal blijven met een toename van verkeer en parkeerdruk als gevolg. 5) Volgens adressant is de bestemmingsplanwijziging in strijd met het Structuurplan 2020 en het Structuurplan Binnenstad Haarlem 1990	wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze A, onder punt 1, 4 en 8. 2) Zie de reactie in zienswijze A, onder 4. Ten overvloede: De gemeente houdt wel degelijk rekening met nieuwe hotelinitiatieven in Haarlem, het beleid is er niet op gericht om het op slot zetten van de markt, maar juist om marktinitiatieven goed te informeren en te faciliteren. Haarlem sluit hierbij aan via het monitoringssysteem van de regionale hotelstrategie. 3) Zie de reactie in zienswijze A, onder punt 1, 9,10 en 11. 4) Zie de reactie in zienswijze A, onder punt 9,10 en 11. Openingstijden kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Het geldende bestemmingsplan maakt reeds een commerciële exploitatie van het restaurant mogelijk. 5) Zie de reactie in zienswijze A, onder punt 9 en 10.
--	--	--	--	--

3.	29052014	Adressant C. De bewoners van Ripperdapark 21,25 en 27		Ontvankelijkheid: de reactie is ingediend namens de bewoners van Ripperdapark 21, 25 en 27. Deze woningen liggen op een afstand van ongeveer 110 meter vanaf het gebouw; vanuit de woningen is er geen zicht op het gebouw. Het gestelde bij adressant B over de ontvankelijkheid, geldt ook voor adressant C.
			De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van adressant B.	Zie de beantwoording bij Adressant B.
4.	29052014	Adressant D.	Adressant was blij met het idee van een hotel in de Ripperdastraat en met het behoud van restaurant De Ripper en uitbreiding van de opleidingsmogelijkheden voor jongeren in de hotelsector. Adressant is er verbaasd over dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden op een manier die veel onzekerheid voor de buurt zou betekenen. Adressant vindt het onverantwoord de eigenaar van het pand de vrijheid te geven dat hij alle kanten met het pand op kan mocht de opzet mislukken. Adressant stelt voor een gedoogconstructie te bedenken.	Het bouwplan voorziet in een hotel, het behoud van Restaurant de Ripper en uitbreiding van de opleidingsmogelijkheden en is in zoverre in overeenstemming met de zienswijze van adressant. De omgevingsvergunning voorziet in het toestaan van een hotelfunctie. Het restaurant is reeds toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is niet vastgelegd dat de exploitatie van het restaurant uitsluitend via een leerwerkformule moet plaatsvinden. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan / omgevingsvergunning niet zijn bedoeld om dergelijke afspraken over de exploitatie vast te leggen: er kunnen alleen ruimtelijk relevante voorwaarden worden gesteld. De aanvragers hebben een exploitant gevonden die bereid is de leerwerkformule voort te zetten. Een hotelfunctie op deze locatie wordt planologisch aanvaardbaar geacht, zoals opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning. Een gedoogconstructie is dan ook niet aan de orde.

5.	27052014	Adressant E.	1) Adressant merkt op dat het bestemmingsplan Nieuwstad dateert van 2012, duidelijkheid geeft over de gewenste ontwikkelingen, en prima aansluit bij wat de bewoners passend vinden. Om deze reden verzet adressant zich tegen de voorgenomen hotelfunctie. Deze invulling zou een principieel ander karakter hebben dan de huidige invulling doordat een hotel 24 uur per dag 7 dagen per week functioneert. Adressant meent dat sprake is van onbehoorlijk bestuur	1) Zie ook de reactie bij zienswijze A, onder punt.1. Een hotelfunctie sluit goed aan bij de al toegestane functies in het bestemmingsplan Nieuwstad en is ruimtelijk goed inpasbaar. Een hotel is weliswaar dag en nacht in gebruik (net zoals woningen), maar het gebruik zal in de nachtperiode aanzienlijk rustiger zijn dan in de dagperiode, waarbij bovendien als randvoorwaarde geldt dat het hotel het gehele etmaal aan de relevante normen (zoals de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit) zal moeten voldoen.
			2) Adressant merkt op dat de hotelfunctie (ook) wordt gevestigd in de gebouwen op het binnenterrein tussen de percelen aan de Parklaan, de Ripperdastraat en het Ripperdapark. Adressant verwacht problematiek met betrekking tot geluidhinder en privacy. Adressant meent dat geen sprake is van een zorgvuldige afweging van belangen.	2) zie ook de reactie bij zienswijze A, onder punt1 en 8.
			3) Adressant merkt op dat het hotel zich in een gebied bevindt waar er weinig door de gemeente wordt gehandhaafd en sprake is van overlast door (bezoekers van) een waterpijpcafé. Adressant stelt dat het hotel de huidige situatie ernstig zal verstoren doordat er elke dag nieuwe klanten zijn	Eventuele problematiek door overlast elders staat los van de planologische aanvaardbaarheid van een hotelfunctie in het onderhavige gebouw. Een hotel is wat betreft de kans op overlast niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld een café of coffeeshop. Het hotel zal in de markt gezet worden als hoogwaardig boutique hotel met een maatschappelijk karakter. De doelgroep zal bestaan uit

			waarmee geen relatie is en die door caféeigenaren niet zijn aan te spreken op hun gedrag. Adressant merkt hierbij op dat in het hotelbeleid is vastgelegd dat hotels niet in straten mogen worden gevestigd waar gewoond wordt, hotels geen overlast mogen veroorzaken en moeten passen bij andere functies in dezelfde straat.	zakelijke en particuliere gasten die bewust kiezen voor een onderscheidend hotel, zowel ten aanzien van interieur als het sociaal maatschappelijke aspect. Van een dergelijke doelgroep hoeft geen overlast te worden verwacht. Het hotel op deze locatie past binnen het hotelbeleid en past goed in de straat en in de omgeving, zie hiervoor de beantwoording bij opmerking bij zienswijze A onder punt 1 en punt 7.
6.	27052014	Adressant F.	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van adressant E.	Zie de beantwoording bij de opmerkingen van adressant E.
7.	29052014	Adressant G.	1) Volgens adressant bevat het ontwerpbesluit geen goede ruimtelijke onderbouwing en zijn de voorgenomen activiteiten in strijd met een goede ruimtelijk ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt volgens adressant geen rekening gehouden met alle relevante omgevings- en economische factoren. Volgens adressant voldoet het ontwerpbesluit niet aan de wettelijke eisen wat betreft zorgvuldigheid, onderbouwing	1) Zie de beantwoording bij A.1 alsmede de overige opmerkingen van adressant.

			en motivering. 2) Er zou ten onrechte zijn gesteld dat geen verklaring van bedenkingen van de Raad is vereist. De verwijzing naar het beleid van 13 oktober 2011 zou achterhaald zijn door het delegatiebesluit van 2013, raadsbesluit 2013/49902). 3) Het argument dat een hotelontwikkeling op deze locatie geen onevenredige invloed heeft op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies is volgens adressant onvoldoende onderbouwd. 4) Volgens adressant is onvoldoende	2) In het beleid van de raad met betrekking tot het vereiste van geen bedenkingen (VVH/OV/2011/194736) is vastgelegd voor welke categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Onder 5 van de lijst is bepaald dat geen verklaring van bedenkingen nodig is voor het wijzigen van het gebruik van bestaande opstallen, tot een maximum van 2.500 m². Als gezegd is de enige afwijking van het bestemmingsplan in het onderhavige geval dat tevens het gebruik voor hotel wordt toegestaan. De hotelfunctie blijft ruim onder dit oppervlak en valt dus onder de genoemde categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. 3) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 1 en punt 8. 4) De ontwerp-omgevingsvergunning ziet (mede) op de activiteit brandveilig gebruik zoals bedoeld
--	--	--	---	--

			toegelicht welke voorwaarden ten aanzien van brandveiligheid worden gesteld en op welke wijze is aangetoond dat hieraan wordt voldaan. 5) Adressant constateert dat op p. 4 van het ontwerpbesluit is vermeld dat in het bouwwerk niet meer dan 100 personen tegelijk aanwezig mogen zijn. Volgens adressant blijkt uit de aanvraag dat er 84 zitplaatsen zijn in het restaurant en dat het hotel 21 kamers zal krijgen. Een bezetting van 80% zou volgens adressant al meebrengen dat niet meer dan één personeelslid aanwezig mag zijn. Op een andere tekening van de aanvraag zouden zelfs 95 zitplaatsen zijn ingetekend.	in artikel 2.1 lid 1 onder d. van de Wabo. Maatstaf is dat de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het gebouw voldoende verzekerd dient te zijn (artikel 2.13 Wabo). Tevens dient het gebouw te voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Zoals vermeld op p. 12 van het ontwerpbesluit is deze activiteit door de Veiligheidsregio Kennemerland getoetst aan de Landelijke toetsmatrix Bouwbesluit 2012, Scoop C. Brandveiligheid. Aanvullend hierop is getoetst aan de brandveiligheidsnormen zoals die in het Bouwbesluit 2012 zijn vastgelegd. 5) De aanvrager bepaalt het aantal personen bij de aanvraag. Dit aantal is daarom overgenomen uit de aanvraag voor het onderdeel 'brandveilig gebruik.' De aanvraag gaat niet uit van een 100% bezetting, maar van een gemiddelde bezetting wat beter aansluit bij de feitelijke bezetting. Bij de toetsing 'brandveilig gebruik' van dit aantal van 100 aanwezige personen gaat het om de vraag of alle aanwezige 100 personen tijdig het pand kunnen verlaten bij een spoedgeval. Bij de toetsing is meegenomen of er voldoende ontsnappingsmogelijkheden zijn en of deze afmetingen voldoende zijn om 100 personen op tijd te kunnen geleiden naar de uitgangen. De afmetingen van de uitgangen zijn meer dan voldoende gebleken voor de 100 personen en zijn zelfs voldoende om 140 aanwezige personen in veiligheid tijdig naar buiten te geleiden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de aanvrager het
--	--	--	---	--

			6) Adressant constateert dat in het ontwerpbesluit is vermeld dat de bouwplannen nog niet zo gedetailleerd zijn uitgewerkt dat over de uitwerking van de diverse onderdelen uitspraak kan worden gedaan. 7) Adressant meent dat de gemeente zich niet heeft gehouden aan de wettelijke regels voor deze procedure. Volgens adressant is één van de belanghebbende de mogelijkheid ontzegd om de relevante stukken in te zien en is deze mogelijkheid pas na schriftelijk contact geboden. Een soortgelijke ervaring onderging een bewoonster van de Parklaan.	opgegeven aantal in een later stadium, indien nodig, te allen tijde kan wijzigen. 6) Het gaat hier om ondergeschikte onderdelen die betrekking hebben op de uitwerking van diverse onderdelen waarover op voorhand geen uitspraak kan worden gedaan. Deze onderdelen hebben betrekking op de daadwerkelijke uitvoering van het plan. Het kan bijvoorbeeld gaan om de tuindeuren, het terugbrengen van de plafonds in originele staat etc. De uitwerking van deze onderdelen hebben verder geen consequenties voor de beoordeling van de aanvraag. De aanvraag is dan ook op het onderdeel activiteit monument goedgekeurd. 7) Het ontwerp heeft conform paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Awb voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Alle relevante stukken zijn tijdens deze periode ook ter inzage gelegd en waren daadwerkelijk raadpleegbaar. De stukken zijn tevens tijdig aan adressant per post afgeleverd. Naar aanleiding van het verzoek van adressant is aan adressant een extra termijn gegeven waarbinnen hij de zienswijzen bekend kon maken. Adressant heeft hiervan gebruik gemaakt en heeft deze zienswijze ingediend. Verder hebben enkele
--	--	--	---	--

			8) Volgens adressant had de gemeente zelf een groot belang bij de verkoop van het pand en kon zij de aanvraag niet objectief beoordelen.	bewoners een (Wob)verzoek ingediend en adviezen opgevraagd. De verzoekers hebben bovenstaande reactie gekregen met als bijlage een 'print screen' vanaf het digitaal vergunningensysteem, waaruit blijkt dat de adviezen niet afzonderlijk, maar integraal worden overgenomen in het (ontwerp) besluit. 8) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 3.
			9) Volgens adressant is in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte gesteld dat de buurt een gemengd gebruik kent, volgens adressant is sprake van een rustige woonbuurt. Adressant merkt op dat hier al afbreuk aan is gedaan door de afsluiting van de Jansweg en doordat de Ripperdabuurt populair is geworden als parkeerplaats voor de bezoekers van de Sishalounge aan de Jansweg, nu daar niet meer geparkeerd kan worden. Adressant vindt het dan ook verbazend dat het college aan deze bestemmingswijziging mee wil werken. 10) Adressant heeft in het ontwerp en de aanvraag niets kunnen vinden over de levensvatbaarheid van een dergelijk hotel in deze buurt. Adressant meent dat er een	9) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 1, 4 en 7 ten aanzien functiemenging en onder punt 12 ten aanzien van verkeer. 10) Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 1 en 4. Eventuele nieuwe aanvragen zijn geen onderdeel van deze procedure.

			risico is op aanvullende aanvragen, zoals nachtvergunningen en verruimde openingstijden van de bar. Deze stap zou kleiner zijn als er al een horecabestemming op het pand is gevestigd.	
			11) Adressant stelt dat in het ontwerp ten onrechte wordt verondersteld dat in de huidige situatie geen sprake is van een grote parkeerdruk en dat een ongewijzigde parkeerdruk aanvaardbaar zou zijn. Volgens adressant zal de vestiging van een hotel en het uitbreiden van de openingstijden van het restaurant nadelige gevolgen hebben voor de parkeerdruk in de buurt. 12) Adressant verwacht overlast doordat het hotel 24 uur per etmaal, 7 dagen per week in gebruik is. Adressant merkt op dat een deel van het hotel in de binnentuinen van de driehoek Ripperdapark, Ripperdastraat en de Parklaan ligt waardoor geluidoverlast en inbreuk op privacy te verwachten is. De binnenplaats zou hierbij als klankkast fungeren. Er zou niet duidelijk zijn welke eisen worden gesteld aan geluidisolatie. 13) Adressant verwacht door het hotel meer	11) Zie de reactie bij zienswijze A. onder 12. 12) Zie de reactie bij Zienswijze A. onder 1, 8,11, en bij zienswijze E onder punt 1. 13) Deze opmerking is geen direct gevolg van de

			auto's met een buitenlands kenteken die een aantrekkende werking zouden hebben op criminelen die auto-inbraken plegen. 14) Adressant verwacht trilschade door zware voertuigen van leveranciers en vindt in de stukken niets over wie deze verantwoordelijkheid draagt. 15) Adressant vreest lichtvervuiling en verlies aan privacy. 16) Volgens adressant is er geen communicatie	keuze om een hotel op deze locatie mogelijk te maken, en in zoverre niet relevant voor deze procedure. 14) Eventuele trilschade door leveranciers is geen direct gevolg van de planologische keuze om een hotel op deze locatie mogelijk te maken, en in zoverre niet relevant voor deze procedure. Ook voor de reeds toegestane functies is bevoorrading nodig. Niet in te zien valt waarom de leveranciers voor een hotel met dermate zwaar materiaal zouden komen dat trilschade verwacht moet worden. 15) Ten aanzien van privacy, zie de reactie bij zienswijze A, onder 11. Ten aanzien van verlichting van de algemene ruimtes zal zoveel mogelijk op bewegings- of tijdsschakeling werken, om onnodig verlichting te voorkomen. Het bouwplan voorziet niet in grotere of andere ramen, zodat ook vanuit het gebouw geen grotere of andere invloed van verlichting te verwachten is. De ramen van de hotelkamers zullen conform de norm van de sterrenclassificatie worden voorzien van blinderende raambekleding. De exploitant heeft te kennen gegeven dat het hotel een <i>turndownservice</i> zal uitvoeren, wat inhoudt dat de huishoudelijke dienst de gordijnen bij het vallen van de avond zal sluiten. Lichtoverlast en inbreuk op privacy worden hierdoor voldoende voorkomen. 16) Zie de reactie onder zienswijze A. punt 7
--	--	--	--	---

			geweest tussen de aanvrager en belanghebbenden, behalve een presentatie in het najaar van 2013. De ruimtelijke onderbouwing wekt ten onrechte de suggestie dat de buurt tevreden is en hierover een levende dialoog plaatsvindt. 17) Volgens adressant kan niet geconcludeerd worden dat de hotelfunctie past binnen de hotelbeleidsnota 2012-2020 en is niet uitgelegd hoe het hotel daadwerkelijk zou passen bij de andere functies in de straat 18) Volgens adressant is in de ruimtelijke onderbouwing zonder motivering gesteld dat ‘slechts’ de hotelfunctie in strijd is met het bestemmingsplan, omdat dit voorbij gaat aan de impact die aan de wijziging is verbonden. 19) Volgens adressant gaat de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte uit van een sterke variatie van functies in de bestaande situatie in de Ripperdastraat. Volgens adressant heeft de straat het karakter van een verstild woonmilieu. 20) Adressant stelt dat de conclusie dat er geen sprake zal zijn van een toename in de fietsaantrekkende werking en parkeerdruk onjuist is. Verder zou de ruimtelijke	17) Zie de reactie onder zienswijze A. punt 4 en punt 10. 18) Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan, behoudens de hotelfunctie. De door adressant aangehaalde passage is dan ook juist. De impact van een hotelfunctie op de omgeving is zorgvuldig beoordeeld. Een hotelfunctie is goed inpasbaar op deze locatie. Zie de reactie onder zienswijze A, punt 1 en punt 8. 19) Zie de reactie onder zienswijze A, punt 10 en 11. 20) Zie de reactie onder zienswijze A punt 12. Ook de in het geldende bestemmingsplan toegestane functies hebben bevoorrading nodig, voor een hotel is dat niet wezenlijk anders dan voor (bijvoorbeeld) een restaurant. Het
--	--	--	---	--

			onderbouwing er aan voorbij gaan dat tenminste 2 parkeerplaatsen opgeofferd moeten worden voor laden en lossen. Volgens adressant gaat de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing, dat de functiewijziging minimale invloed heeft op het aantal maal dat laden en lossen plaatsvindt in de straat, eraan voorbij dat een hotel niet 4 avonden per week open is (zoals het restaurant in de huidige situatie) maar 7 avonden per week. 21) Volgens adressant gaat de ruimtelijke onderbouwing eraan voorbij dat de binnenplaats – ondanks de ligging in de schaduw – veel gebruikt wordt door rokers waardoor dit wel degelijk een verblijfsgebied is waar overlast van kan uitgaan. Ook werden door De Ripper in het verleden borrels en barbecues georganiseerd op de binnenplaats. 22) Adressant merkt op dat belanghebbenden geen kennis hebben kunnen nemen van de overeenkomst die tussen de gemeente en de aanvrager is gesloten over planschade. Opgemerkt wordt dat de overeenkomst inmiddels via een Wob-verzoek is opgevraagd.	bestemmingsplan maakt nu reeds mogelijk dat een restaurant wordt gevestigd dat alle avonden per week open is. De parkeerdruk is voor een hotel in de regel lager dan voor een restaurant. 21) Eventuele overlast door mensen die op de binnenplaats verblijven moet worden voorkomen. Dit is een beheerskwestie die los staat van het toestaan van een hotelfunctie in het bestaande gebouw. 22) In de overeenkomst is vastgelegd dat eventuele toewijzing van planschadeclaims wordt afgewenteld op de aanvrager. De overeenkomst heeft geen gevolgen voor de mogelijkheid van belanghebbenden om een planschadeclaim in te dienen.
--	--	--	--	---

8.		Adressant H.	1) Adressant meent dat het ontwerpbesluit niet is gebaseerd op een goed en zorgvuldige onderbouwing en motivering, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en geen rekening is gehouden met de relevante belangen. 2) Adressant betwijfelt of de welstandscommissie heeft geadviseerd over het onderhavige bouwplan en heeft hiervoor geen aanwijzingen kunnen vinden in de notulen van de vergaderingen van de welstandscommissie. Volgens adressant bestaat er geen advies en het dit dan ook niet als motivering in het ontwerp opgenomen kunnen worden 3) Adressant merkt op dat uit het advies 'Brandveilig bouwen' van de Brandweer	1) Zie de reactie bij zienswijze A, onder 1 en verder. 2) De welstandscommissie heeft op 17 maart 2014 positief geadviseerd over het bouwplan. Het plan is vanwege de beperkte wijzigingen op ambtelijk niveau afgedaan. Het bouwplan gaat uit van het behoud van de bestaande structuur van het gebouw. In het welstandsadvies is vermeld dat het bouwplan akkoord is aangezien het voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor het gebiedsdeel 'Binnenstad' ten aanzien van traditioneel materiaalgebruik en geen monumentale waarden aangetast worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het college doorslaggevende betekenis aan het advies mag toekennen en dat het overnemen van het advies in beginsel geen nadere toelichting behoeft (zie bijvoorbeeld ABRS 11 december 2013, 201300191/1/A1). 3) Naar aanleiding van het advies van de brandweer d.d. 28 maart 2014 heeft de

			Kennemerland d.d. 28 maart 2014 dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat er wordt voldaan aan de relevante brandveiligheidseisen als voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. Adressant concludeert dat de overweging hierover in het ontwerp besluit dan ook onjuist is.	architect overleg gehad met de brandweer over de aanpassingen die de brandweer adviseert. Dit is verwerkt in nieuwe bouwtekeningen die op 17 juni 2014 als wijzigingstekeningen zijn ingediend en daarmee onderdeel zijn geworden van de aanvraag. Hiermee is voldaan aan het advies van de brandweer ten aanzien van brandveilig bouwen.
			4) Adressant merkt op dat uit het advies 'Brandveilig gebruik' volgt dat opmerkingen zijn geplaatst die nog moeten worden verwerkt in de aanvraag, pas dan is er geen bezwaar tegen het beoogde gebruik.	4) Het advies over brandveilig gebruik d.d. 29 april 2014 verwijst naar het eerdere advies m.b.t. brandveilig bouwen d.d. 28 maart 2014. De brandweer oordeelt hierover dat, indien de opmerkingen ten aanzien van het brandveilig bouwen zijn verwerkt, er geen bezwaar bestaat tegen een vergunning voor brandveilig gebruik. Hiermee is de brandweer voorwaardelijk akkoord gegaan. De opmerkingen betroffen bijv. de certificaten van de te gebruiken materialen op de tekeningen, de aanduiding van vluchtweg bordjes op de tekeningen etc. Overigens hadden deze punten ook als nadere voorwaarden kunnen worden opgenomen in de vergunning. Dit is echter niet nodig geweest, de tekeningen zijn voortijdig aangepast zodat dit onderdeel in de vergunning kan worden meegenomen. hiermee is alsnog voldaan aan het advies van de brandweer ten aanzien van brandveilig

			5) Adressant stelt dat niet aannemelijk is dat in het gebouw maximaal 100 personen gelijktijdig zullen verblijven terwijl niet onderzocht is of het gebouw brandveilig is voor meer dan 100 personen. 6) Adressant geeft aan dat het ontwerp eerst op basis van het advies van de brandweer aangepast had moeten worden, alvorens het ontwerp ter visie wordt gelegd. 7) Adressant merkt op dat het op p. 8 van het ontwerpbesluit genoemde advies van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer over parkeren niet ter inzage heeft gelegen en ondanks verzoek niet beschikbaar is gesteld. 8) Adressant merkt over de berekening van de parkeerbehoefte op dat de parkeervraag van functies niet altijd samenvalt in tijd. Dit is volgens adressant hier van belang	gebruik. 5) Zie de reactie onder zienswijze G, onder punt 5. 6) Zie de reactie onder punt 4 van deze zienswijze. 7) Het gaat hier niet om een advies dat is vastgelegd in een separaat rapport. Zoals gebruikelijk is de aanvraag intern besproken en door de Afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer getoetst aan het aspect parkeren. Het advies van de Afdeling is integraal weergegeven op p. 9 van het ontwerp besluit en heeft dus ter inzage gelegen. Bij de beantwoording van het (Wob) verzoek van adressant is dit ook aangegeven. 8) Als uitgangspunt gelden de functies die als recht zijn toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Een restaurant is in het
--	--	--	---	--

			omdat de parkeerbehoefte van de huidige functies, restaurant en kantoor, complementair zijn. Als het restaurant opent sluit het kantoor zijn deuren, aldus adressant. De nieuwe functies hotel en restaurant zijn volgens adressant overlappend, waardoor de parkeerdruk tenminste 29,1 parkeerplaatsen bedraagt.	gehele gebouw toegestaan. Ook toegestaan zijn onder meer een bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para-)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen en een uitvaartcentrum. In het bestemmingsplan zijn en kunnen geen openingstijden worden vastgelegd. Het is dus niet uitgesloten dat een restaurant overdag geopend is (bijvoorbeeld voor lunch) terwijl ook het kantoorgedeelte in gebruik is. De stelling van adressant, dat het kantoorgebruik qua openingstijden complementair is aan het gebruik van het restaurant, vindt dan ook geen grondslag in het geldende bestemmingsplan. In de onderhavige procedure dient te worden beoordeeld of het toestaan van een hotelfunctie planologisch aanvaardbaar is, dus ook wat betreft eventuele gevolgen voor de parkeerbehoefte. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de functies die reeds op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Zoals volgt uit de ruimtelijke onderbouwing en de beantwoording bij zienswijze A onder punt 12. is de parkeerdruk van een hotel lager dan de parkeerdruk van functies die volgens het bestemmingsplan als recht zijn toegestaan.
--	--	--	--	---

			9) Volgens adressant mag de nabijgelegen parkeergarage geen factor zijn bij het berekenen van de vernieuwde parkeerbehoefte of parkeerdruk. 10) Adressant merkt op dat het laden en lossen de parkeerproblemen nog zal vergroten. 11) Volgens adressant wordt op p. 36 van de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte gesteld dat het laden en lossen in de bestaande situatie weinig invloed heeft op de verkeersdoorstroming. Adressant vindt de inschatting van de bevoorrading in de nieuwe situatie niet geloofwaardig. Adressant verwijst naar een inschatting van dr. Ploos van Amstel, die stelt dat 15 tot 20 leveranties per dag mogen worden verwacht op piekdagen. De leveranciers zouden langdurig stil staan; er zou ook rekening gehouden moeten worden met taxi's; de Ripperdastraat zou geen erftoegangsweg zijn; het ontbreken van laad- en losplekken zal door zowel de omwonenden als de leveranciers worden betreurd.	9) De parkeerdruk neemt door het toestaan van een hotelfunctie niet toe ten opzichte van de parkeerdruk die uitgaat van de reeds in het bestemmingsplan toegestane functies. In de stukken wordt verwezen naar de bestaande parkeergarage als alternatief voor het geval dat de parkeergelegenheid op straat onvoldoende is. 10) Zie de reactie bij zienswijze G, onder punt 20. 11) De Ripperdastraat is door de gemeente gecategoriseerd als erftoegangsweg. Laden en lossen kan plaatsvinden vanaf de parkeerstrook en eventueel stilstaand vanaf de rijbaan. Dat is niet bezwaarlijk omdat de Ripperdastraat geen functie voor het doorgaande verkeer heeft. Zoals weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing, vindt het laden en lossen in de huidige situatie op straat plaats. Dit is overigens ook niet ongebruikelijk en vrijwel onvermijdbaar in stedelijk gebied, waar de ruimte beperkt is. De gevolgen van het laden en lossen voor de doorstroming zijn beperkt gelet op de relatief lage verkeersintensiteit in de Ripperdastraat. Enig oponthoud is niet te vermijden, maar het wegprofiel maakt het mogelijk voor leveranciers om zodanig te parkeren dat de weg niet geheel
--	--	--	---	---

			geblokkeerd wordt. De bevoorrading zal na realisatie van het hotel niet wezenlijk verschillen van de situatie zoals die als recht in het bestemmingsplan is toegestaan. De enige planologische wijziging is dat een hotel met 21 kamers wordt toegestaan (daar waar volgens het bestemmingsplan het gehele gebouw als restaurant mag worden gebruikt). De exploitant verwacht maximaal twee leveringen per week voor linnenservice. De overige leveringen gaan zoveel mogelijk met die voor het restaurant mee. Specifieke hotelleveringen worden doorgaans in grote bulkeenheden besteld; door de beperkte omvang van het hotel wordt verwacht dat dergelijke leveranties eens per half jaar nodig zijn. Tot slot zal af en toe door gasten gebruik zal worden gemaakt van een pakketdienst. Het aantal leveranties zal naar verwachting, gelet op de beperkte omvang van het hotel, veel lager liggen dan 15 tot 20 keer per dag.
		12) Adressant geeft aan dat bij zijn bezoek aan de Raakspoort op 26 mei geen stukken ter inzage bleken te liggen; deze zijn pas op 27 en 28 mei opgestuurd aan adressant. Enkele stukken zijn ook nadien niet (direct) opgestuurd. De volgende documenten heeft adressant nog niet ontvangen: a. het advies parkeren van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer; b. het advies van de afdeling ruimtelijk beleid over de activiteit	12) het ontwerpbesluit inclusief de daarbij behorende stukken heeft ter inzage gelegen vanaf 18 april tot en met 29 mei 2014 op het kantoor Raakspoort. Het is overigens niet zo dat er een verplichting bestaat om de stukken aan belanghebbenden op te sturen. Naar aanleiding van de opmerking van adressant zijn deze stukken aan adressant verzonden. Zoals hiervoor reeds aangegeven, zijn de door adressant genoemde ontbrekende adviezen niet in een afzonderlijk document vastgelegd maar integraal weergegeven in het ontwerp besluit. Adressant

			‘strijd met regels ruimtelijke ordening’; c. het advies ‘activiteit monument’ van de architectuurhistoricus; d. het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit betreffende welstand. Volgens adressant is hierdoor niet voldaan aan de wettelijke verplichting tot het ter inzage leggen van de stukken.	beschikt dan ook over alle relevante stukken.
		Adressant I. Wijkraad Binnenstad Haarlem		Ontvankelijkheid: de brief van adressant is verzonden op 3 juli 2014, ruim na het verstrijken van de termijn voor het indienen van een zienswijze. Van verschoonbare termijnoverschrijding is niet gebleken. De zienswijze is dan ook niet-ontvankelijk. De zienswijze wordt hieronder wel inhoudelijk beantwoord.
			1) Adressant merkt op dat omwonenden zich ernstige zorgen maken over hun nu nog rustige woonomgeving en het voornemen om hier een relatief groot hotel te mogen inrichten. Omwonenden zijn in het bijzonder verrast doordat de Ripperdastraat wordt betiteld als buurt van gemengde bestemming en gebruik. De bezwaren van	1) Zie de beantwoording bij de reacties van adressanten A t/m H. Het ontwerp betreft geen horecavergunning. In het geldende bestemmingsplan is in het gehele gebouw al een restaurant (horeca 2) toegestaan. Nieuw is alleen de hotelfunctie.

			de omwonenden betreffen zowel de toegepaste procedures als de onwenselijkheid van het plan. De Wijkraad sluit zich aan bij de ingediende zienswijzen. De Wijkraad hecht eraan dat voor een voor binnenstadbegrippen rustige woonomgeving geen zware horecavergunningen worden afgegeven, zodat het woongenot en de relatieve rust van de bewoners gewaarborgd blijft. 2) De wijkraad wijst erop dat de onderbouwing van de bestemmingswijziging beperkt is tot een algemene verwijzing naar het Haarlemse hotelbeleid. De wijkraad vraagt aandacht voor de afweging van belangen met betrekking tot de inpasbaarheid. 3) De weergave van het advies van de brandweer is volgens de wijkraad niet juist, omdat de brandweer negatief heeft geadviseerd. 4) Volgens de Haarlemse Bouwverordening zou een advies van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (de welstandscommissie) verplicht zijn, maar ontbreekt dit advies. 5) Adressant wijst op de berekening van de parkeeractiviteit. 6) Er lijkt volgens adressant geen rekening te zijn gehouden met de aanzienlijke toename van het logistieke verkeer (bevoorrading)	2) Zie de reactie bij zienswijze A. onder punt 1. 3) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 4 en punt 5. 4) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 2. 5) Uit de brief volgt niet wat het standpunt is van adressant over deze berekening. Zie de reactie bij zienswijze A, onder punt 12. 6) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 11 en punt 12.
--	--	--	--	--

			terwijl geen laad- en losplaatsen zijn voorzien. 7) Volgens adressant ontbreekt het aan aandacht voor de gevolgen voor omwonenden van het gebruik van de binnenplaats van het pand en andere potentiële bronnen van overlast, zoals lichthinder en geluidsoverlast door installaties. 8) De Wijkraad maakt zich zorgen over de moeite die het omwonenden kost om de bij het ontwerpbesluit behorende stukken in te zien en vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de wettelijke verplichting tot het ter inzage leggen van stukken.	7) Zie de reactie bij de zienswijze A. onder punt 8 en zienswijze G, onder punt 12. 8) Zie de reactie bij zienswijze H, onder punt 12
--	--	--	--	---

III. Ambtelijke wijziging

- De volgende nadere voorwaarde is opgenomen in de vergunning op pagina 7 van de omgevingsvergunning: “De detaillering van monumentale onderdelen dient ter goedkeuring aan de gemeente Haarlem te worden voorgelegd.”

IV. Wijziging naar aanleiding van de zienswijzen van de commissie Ontwikkeling

- Naar aanleiding van de zienswijzen van de commissie Ontwikkeling van d.d. 8 maart 2015 is het binnenterrein en de tuin- bestemming uit de aanvraag gehaald. Deze terreinen maakt dus geen onderdeel meer uit van de te verlenen vergunning voor het hotel.

Reactie college op inbreng commissie Ontwikkeling 5 maart 2015: Ripperdastraat 13A

In de commissievergadering van 5 maart jl. heeft een aantal raadsleden onderstaande aandachtspunten ingebracht bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het hotel aan de Ripperdastraat 13A. De aandachtspunten zijn voorzien van een reactie.

Advisering door de ARK

De secretaris van de ARK heeft in overleg met gemeentelijke architectuurhistorici positief geoordeeld over de aanvraag. Deze is beoordeeld aan het toetsingskader van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Een aantal commissieleden is van mening dat de voorliggende aanvraag complex en politiek-gevoelig is en dat hierdoor een advies door het gehele adviesorgaan van de ARK vereist is. Omdat het uiterlijk om mineure wijzigingen gaat volstaat een toetsing via de secretaris van de ARK. Dit is een gebruikelijke procedure voor gelijksoortige kleinere wijzigingen. Overigens gebruiken zowel de ARK als de secretaris van de ARK hetzelfde toetsingskader.

Parkeerprobleem

Een aantal commissieleden heeft zorgen geuit over mogelijke parkeerproblematiek rondom het hotel. Bezoekers van het beoogde viersterrenhotel zouden doorgaans met de auto komen en in de buurt willen parkeren. Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als in de beantwoording van de zienswijzen is hierop ingegaan. De parkeernormen zijn opgenomen in de Haarlemse Bouwverordening. Het bouwplan is daaraan getoetst en voldoet daaraan. Afgezien daarvan is de locatie goed bereikbaar per openbaar vervoer en zijn er openbare parkeergarages in de binnenstad van Haarlem.

Leerwerktraject

De exploitant van het beoogde hotel ziet mogelijkheden voor uitbreiding van de huidige leerwerkplekken in het restaurant. Een aantal commissieleden heeft twijfel bij de realiteitswaarde daarvan. De vraag is gesteld of een viersterrenhotel gebruik zal maken van leerwerkplaatsen. Ook is gemeld dat er het idee ontstaat dat het restaurant intensiever benut zal worden als het hotel er eenmaal is en dat er daarom meer leerwerkplaatsen komen. Dit aandachtspunt is niet van belang voor het voorliggende besluit: de ruimtelijke inpasbaarheid van een hotel op deze locatie. In dit kader speelt de daadwerkelijke invulling van de werkgelegenheid die het hotel straks biedt geen rol. Wij kunnen de exploitant geen verplichtingen hiertoe opleggen. De eventuele uitbreiding aan leerwerkplaatsen in Haarlem wordt toegejuicht.

Binnenterrein

Naar aanleiding van de inbreng van verschillende commissieleden over het gebruik van de tuin en het binnenterrein (waaronder: het moet groen blijven, er moeten afspraken over het gebruik komen, er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden) is met de aanvrager gesproken over het gebruik van het binnenterrein en de tuin ten behoeve van het hotel. Als gevolg hiervan is afgesproken dat het binnenterrein en de tuin uit de aanvraag worden verwijderd en niet wordt uitgebreid naar horeca4.

Behoeftte aan extra hotelruimte ontbreekt

Er is in de discussie aangevoerd dat er onvoldoende behoefte is aan extra hotelcapaciteit. Dit discussiepunt komt niet overeen met het door de gemeenteraad vastgestelde Hotelbeleid, zoals ook aangegeven is in onze brief van 17 februari jl.

Procedurele aandachtspunten

Verder hebben commissieleden aandachtspunten geformuleerd, zoals het ontbreken van een publicatie in de Staatscourant en het feit dat de zienswijzennota ten onrechte is geanonimiseerd. Ik heb op een aantal vragen al in mijn brief van 26 januari aan de commissie geantwoord. Voor wat de publicatie betreft, kan ik melden dat we de omgevingsvergunning na verlening alsnog in de Staatscourant publiceren. Over het anonimiseren stel ik het volgende voor:

Het college heeft er geen bezwaar tegen om de namen van de indieners van de zienswijzen aan de raadscommissie te verstrekken (bijvoorbeeld door een niet-geanonimiseerde versie in de fractiekamers te leggen), maar is niet bereid om de namen van de indieners van zienswijzen op de website van de

gemeente te plaatsen. Het college is daarbij van mening dat het, gelet op het standpunt van het College Bescherming Persoonsgegevens, ook niet gerechtigd is om persoonsgegevens via internet openbaar te maken. Omdat de stukken zoals de commissie deze gebruikelijk ontvangt, ook op de website van Haarlem worden geplaatst, zijn deze stukken daarom wel geanonimiseerd. Als de raad dit anders wilt, is het mogelijk een idee om hier het initiatief te leggen bij de griffie om dit structureel anders vorm te geven.

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk VVH/OV/2015/
Contactpersoon Z Aygunes - Karaca
Doorkiesnummer 0235113740
E-mail z.karaca@haarlem.nl
Bijlage(n) -
Onderwerp Terugkoppeling collegevergadering 24 maart 2015

Geachte leden van de commissie,

Naar aanleiding van de brief van wethouder Van Spijk die u eerder ontving over het proces rondom de omgevingsvergunning voor het hotel aan de Ripperdastraat 13A berichten wij als volgt.

Op 9 december 2014 heeft het college ingestemd met het verlenen van de omgevingsvergunning. In uw vergadering van 8 januari jl. heeft u mondelinge vragen gesteld bij dit besluit. Vervolgens zijn artikel 38-vragen ingediend, waarna het onderwerp in uw vergadering van 5 maart jl. opnieuw besproken is. Conform toezegging van wethouder Van Spijk tijdens die vergadering heeft het college op 24 maart jl. de door u ingebrachte punten rondom de komst van het hotel en het verlenen van de vergunning besproken. Het college heeft besloten om uitvoering te geven aan het eerder genomen besluit, met de volgende wijziging die voortkomt uit uw zienswijzen: het gebruik van het binnenterrein en de tuin blijven buiten de aanvraag. Zoals u weet is dit met de aanvrager ook zo afgesproken en wordt de aanvraag hierop aangepast. Dit besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de Gemeenschappelijke Voorziening Officiële Publicaties, in de Stadskrant en op de gemeentelijke website.

De vergunning wordt met bovenstaande aanpassing volgens de gebruikelijke procedure verleend. De betrokkenen worden hiervan op de hoogte gebracht.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

mr. B.B. Schneiders



Collegebesluit

Onderwerp: besluit tot verlening van de omgevingsvergunning Ripperdastraat 13A
BBV nr: 2014/410414

1. Inleiding

In januari 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel voor 21 kamers in het bestaande pand op het perceel Ripperdastraat 13A te Haarlem. Met het plan wordt beoogd een specifiek concept op de markt te brengen in de vorm van een 'boutique-hotel'

Het betreft het pand dat voorheen jaren in gebruik was door opleidingsrestaurant De Ripper. Enkele kantoorgedeelten waren in gebruik door Stichting Perspectief en de rest was in gebruik door Stichting Jeugdzorg. Door huisvesting van Stichting Jeugdzorg is een plan ontwikkeld voor een hotel, aansluitend op de bestaande leer-werkformule van restaurant De Ripper.

Het ontwerp-besluit heeft vanaf 18 april tot en met 29 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om hun zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, er zijn 9 stuks (brieven) zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in de zienswijzennota die bij deze nota onder bijlage A is bijgevoegd. De zienswijzen zijn voorzien van een ambtelijke reactie.

Hiermee is de aanvraag gereed voor besluitvorming.

2. Besluitpunten college

- a. Het college besluit de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de aangevoerde gronden ongegrond te verklaren;
- b. Het college besluit de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 3.10, eerste lid, sub b en artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo, onder voorbehoud van een positief advies van de commissie Ontwikkeling;
- c. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om daarbij alle benodigde uitvoeringshandelingen te verrichten nadat en indien de commissie Ontwikkeling positief advies over het voorgenomen besluit heeft genomen;
- d. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- e. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.
- f. Het besluit wordt gemaakt door publicatie in het GVOP, de Staatscourant en de Stadskrant en wordt daarnaast langs elektronische weg beschikbaar gesteld;

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van het voorgenomen plan voor het verbouwen van het restaurant en kantoor tot restaurant en hotel voor 21 kamers op het perceel Ripperdastraat 13A.

4. Argumenten

1. *Alhoewel de aanvraag hoofdzakelijk betrekking heeft op inpandige wijzigingen aan het gebouw, is een uitgebreide procedure gevolgd*

De wijzigingen zijn voornamelijk inpandig. Volgens het nieuwe Besluit omgevingsrecht bijlage II, dat per 1 november 2014 is ingegaan, vallen deze wijzigingen zelfs nu in een lichtere categorie van gevallen waarop een reguliere procedure van toepassing is. Echter, omdat het hier ook gaat om het onderdeel brandveilig gebruik, is een uitgebreide procedure van toepassing. Het besluit is dan ook voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure. Een ieder had hierbij de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken.

2. *Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing*

De aanvrager heeft bij de aanvang een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing is door verschillende ambtelijke disciplines getoetst. Dit heeft geresulteerd in positieve adviezen.

3. *De omwonenden waren reeds vóór de aanvraag geïnformeerd over het plan*

Op 25 november 2013 is in het restaurant De Ripper een bijeenkomst georganiseerd met de buurtbewoners. Tijdens deze avond heeft Perspectief een toelichting gegeven op de maatschappelijke rol en het samenwerkingsverband met de hotelexploitant. Na een rondleiding is een toelichting gegeven over de uitbreidingsmogelijkheden van het leerwerkbedrijf bij deze hotelfunctie.

4. *Tussen de hotelexploitant, het leerwerkbedrijf en de belegger zijn afspraken vastgelegd over de maatschappelijk doelstelling van het hotel en de doelgroep*

De restaurantfunctie is een bestaande functie. Nieuwe functie betreft het boutique-hotel met in totaal 21 kamers. Tussen de hotelexploitant, het leerwerkbedrijf en de belegger zijn afspraken vastgelegd over de maatschappelijk doelstelling van het hotel en de doelgroep. De overlast van dit boutique hotel op de woon- en leefomgeving wordt door de kleinschaligheid en de doelgroep als beperkt ingeschat en toevoeging van de hotelfunctie met maatschappelijke doelstelling wordt gezien als een passende functie op deze locatie.

5. *Het plan past binnen het Structuurplan 2020*

In het Structuurplan Haarlem 2020 is de locatie gelegen in het Centrum-stedelijk gebied. Een van de doelstellingen van het Structuurplan voor het centrum-stedelijk gebied is functiemenging. Het gedeelte waar het plan is voorzien, ligt in de vlek van “functiemenging” in het Structuurplan.

Het versterken van de culturele en toeristische wervingskracht is speerpunt van beleid; binnen Nieuwstad wordt functiemenging nagestreefd. Een hotel met deze omvang en op deze locatie doet niet af aan het karakter van het gebied. Sterker nog, een kleinschalig hotel als deze zou goed passen binnen het karakter van een gemengd gebied als deze.

6. *Het plan past bij het ingezet hotelbeleid 2012-2020*

De gemeente Haarlem heeft op 20 februari 2012 het Haarlemse hotelbeleid vastgesteld. Een van de beslispunten is om marktinitiatieven goed te faciliteren en te toetsen op de ruimtelijke inpasbaarheid. De voorgestane hotelontwikkeling sluit naadloos aan op het Haarlemse hotelbeleid op de regionale hotelstrategie 2016-2022. In het Haarlemse hotelbeleid is het gehele centrum (binnenstad) aangewezen als een van de kansrijke gebieden voor hotelontwikkelingen.

5. Kanttekeningen

1.1. Het bouwplan valt binnen de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist.

Volgens de nieuwe regelgeving die vanaf 1 november 2014 geldt, valt het bouwplan qua gebruik onder de kruimel-ontheffingen met de reguliere procedure. Omdat er ook sprake is van de toetsing aan het aspect brandveilig gebruik, is hier een uitgebreide procedure voor gevolgd. Dit betekent dat een verklaring van geen bedenkingen in dit geval niet vereist is.

Echter, omdat het bouwplan is ingediend vóór 1 november 2014, viel het bouwplan qua gebruik niet onder de kruimelonthefing maar onder uitgebreide procedure. Ook vanuit deze optiek bezien, is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist, omdat het bouwplan zowel qua gebruik, als qua het bouwen valt onder de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist.

1.2 Om de besluitvorming niet onnodig te verlengen, wordt het hoofd van de afdeling VVH/OV gemandateerd om de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning verder af te handelen

In het kader van de vergunningsprocedure dient nog een aantal uitvoeringshandelingen te worden verricht, waaronder de plaatsing van de vergunning op RO plannen.nl en het sluiten van een planschade-overeenkomst. Om de procedure niet onnodig te vertragen, wordt het hoofd van de afdeling VVH/OV gemandateerd om de benodigde uitvoeringshandelingen te verrichten en daarna de omgevingsvergunning te verlenen.

6. Uitvoering

Nadat het definitieve besluit is genomen, wordt deze bekend gemaakt door publicatie in het GVOP, Staatscourant, en de Haarlemmer. Daarnaast wordt het besluit langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De aanvrager en de indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

7. Bijlagen

Bijlage A; de zienswijzennota

Bijlage B; omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Blokadvertentie voor de Staatscourant, de Stadskrant en het GVOP

Publicatiedatum: 26 maart 2014

Omgevingsvergunning ‘Hotel Ripperdastraat 13A’

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2014-00092 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 21 hotelkamers. In het pand is het opleidingsrestaurant De Ripper, Stichting Perspectief en Stichting Jeugdzorg gevestigd. Door herhuisvesting van Stichting Jeugdzorg is het pand grotendeels leeggekomen. Aanvrager heeft op basis hiervan een plan ontwikkeld voor een hotel, aansluitend op de leerwerkformule van Restaurant de Ripper. Omdat deze bestemming niet passend is in het bestemmingsplan Nieuwstad, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de voorziene hotelfunctie.

Inzage

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken liggen vanaf 27 maart 2015 voor zes weken ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur. Daarnaast kunt u de omgevingsvergunning vanaf 27 maart 2015 raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.