

Omgevingsvergunning bouw 9 appartementen en horeca Kruisweg/Nieuwe Gracht

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 met het identificatienummer NL.IMRO.0392. OV1120018-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2017-01267 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 9 appartementen en een horecafunctie van categorie 2 op de hoek Kruisweg/Nieuwe Gracht te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen en de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 22 december 2017 voor zes weken ter inzage.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de

website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 21 december 2017 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, 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 degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2017-01267
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 22 februari 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de begane grond tot horeca en negen appartementen op de verdiepingen op het perceel Kruisweg 67 hoek Nieuwe Gracht 82 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-01267.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 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, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de artikelen 4, 9 en 22 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad”;
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 22 februari 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van de begane grond tot horeca en negen appartementen op de verdiepingen.

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.

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

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c 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 13 oktober 2017 tot en met 23 november 2017 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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, van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De toekomstige huurders/kopers/gebruikers van de 9 appartementen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.
- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2017-01267.
- 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 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.
- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2017-01267.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd.

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie.
- Indien er in de horecagelegenheid meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn, moet een gebruiksmelding worden gedaan bij de gemeente Haarlem.
- Bij de planuitwerking en exploitatie van de horecagelegenheid dient rekening te worden gehouden met de belangen van omwonenden. Dit betekent dat er afdoende maatregelen getroffen moeten worden om overlast te voorkomen. Die overlast kan betrekking hebben op geurhinder, geluidhinder (al dan niet in combinatie met buiten rokende gasten), afval, fietsoverlast etc.

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, lid 1, 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.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Centrum – 2 en Gemengd-4”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikelen 4 en 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Tevens heeft het de dubbelbestemming “Beschermd Stadsgezicht” (art. 22) en “Waarde Archeologie 2” (art. 21). Verder hebben de panden de specifieke bouwaanduiding “orde-2”. Het perceel Jansweg 67 heeft ook de functieaanduiding “Kantoor”. De maximaal toegestane goothoogte is 8 meter.

Het bouwplan betreft het maken van een horeca gelegenheid op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. Horeca op de begane grond is in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 22.2, onderdeel n dient bij orde 2 panden de bestaande nokrichting en kap en dakvorm gehandhaafd te blijven.

Aan de achterzijde wordt het dak gedeeltelijk recht getrokken en de zolderverdieping vergroot. De toegestane goothoogte wordt hier overschreden met ca 3 meter. Ook wordt de dakvorm niet gehandhaafd.

Volgens het bestemmingsplan mogen dakkapellen die in of binnen 0,5 meter van de dakvoet worden geplaatst niet breder zijn dan 2,5 meter en de totale breedte van de dakkapellen niet meer dan 60% van het dakvlak bedragen.

De dakkapellen zijn niet in strijd.

Dakterrassen zijn toegestaan op aanbouwen. Volgens artikel 22.4 (afwijken bouwregels) zijn dakterrassen toegestaan op hoofdbebouwing met een plat dak mits:

- Twee meter van de dakrand aan de voorzijde (straatbreedte minder dan 20m) of vier meter (straatbreedte meer dan 20m).
- Aan de achterzijde twee meter van vanaf de dakrand.

Het dakterras voldoet hier niet aan

Strijdigheden:

- Bestemming horeca op de begane grond
- De kap- en dakvorm wordt niet gehandhaafd
- De goothoogte wordt overschreden
- Dakterras

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 4, 9 en 22 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. 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 is voorgelegd en beoordeeld door de secretaris van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies: Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van gevelwijzigingen, ingrepen in het daklandschap alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.

Bouwbesluit

De activiteit is door de diverse adviseurs getoetst aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Deze hebben geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen 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 van de bouwverordening.

Het adres ligt in de parkeerzone binnenstad. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn een beperkt aantal parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer beperkt mogelijkheden heeft om te parkeren in de openbare ruimte. In de binnenstad zijn openbare parkeergarage die het bezoekers verkeer dat geen parkeervergunning kan krijgen kan faciliteren. Het aandeel aan te leggen parkeerplaatsen horeca vervalt hiermee uit de parkeeropgave. In de binnenstad worden geen bezoekersvergunning verstrekt. Het bezoek aan de 9 appartementen kan eveneens terecht in de Haarlemse openbare parkeergarages en hoeft om deze reden niet meegenomen te worden in de parkeeropgave. De behoefte aan parkeerplaatsen van het bouwplan bedraagt $9 \times 0,9 \text{ pp} = 8,1$ parkeerplaatsen.

Wanneer een bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein kan zij een beroep doen op de vrijstellingsregeling (lid 5), indien zij een (niet-openbare) parkeerplaats huurt of koopt en dit kan aantonen met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar of dat wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning (mits het bouwplan ligt in een gebied waar een parkeervergunning verplicht is) door de vergunning-aanvrager, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is ook een mogelijkheid.

In een ondertekende verklaring van 18 april 2017 door de eigenaar van het complex blijkt dat de aanvrager omgevingsvergunning afstand doet van het recht op parkeervergunning voor alle 9 appartementen.

Het college is bevoegd om vrijstelling te verlenen.”

Overige

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

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, lid 1, 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 “Nieuwstad” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikelen 4,9 en 22 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het advies luidt als volgt:

INLEIDING

Voorliggende locatie Kruisweg 67 (op de hoek met de Nieuwe Gracht 82) maakte onderdeel uit van het voormalige Bisschoppelijke paleis. Initiatiefnemers willen de panden aan de Kruisweg los het voormalige bisschoppelijke paleis ontwikkelen.

Aanvraag betreft het realiseren van 9 appartementen voor middeninkomens en een horeca-functie in de panden op de hoek Kruisweg/ Nieuwe Gracht. Het betreft een transformatie waarbij de kap aan de achterzijde wordt uitgebreid.

VIGEREND BELEID

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “Nieuwstad”, omdat het pand de bestemming “Centrum 2” heeft. Wonen op de verdieping is binnen de Centrum 2 bestemming toegestaan. Op de begane grond is wonen en horeca 2 niet toegestaan.

Enkelbestemming: Centrum - 2

Dubbelbestemming: Waarde - Beschermd stadsgezicht

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 2

Maatvoering: Goothoogte (m): 8

Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - orde 2

Functieaanduiding: kantoor

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Beschermdende regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende

gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Historische kernen'.

PLANOLOGISCHE TOETS

Wonen

De woonfunctie is reeds op de verdieping toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. In de metropoolregio vervult Haarlem een rol in het versterken en vergroten van de woonvoorraad. Realisatie van deze 9 appartementen voor de middeninkomens draagt hieraan bij.

Horeca

Binnen de horeca zijn verschillende deelmarkten te onderscheiden die in het bestemmingsplan onderverdeeld zijn in horecacategorieën. Deze categorieën zijn gebaseerd op verschil in omgeving belastende horecatypen. Horeca 1 (daghoreca) is de meest lichte categorie. Dit type horeca kan verspreid over winkelstraten in het centrum van Haarlem voorkomen. Hier ligt het accent op winkelen en kan daghoreca een versterkende functie zijn. De Kruisweg behoort tot primaire aanlooproute naar het kernwinkelgebied van Haarlem.

Deze aanvraag betreft (horeca 2).

1.50 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven gerelateerd aan openingstijden en detailhandel.

1.51 horeca 2:

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken, waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven.

Ten aanzien van horeca 2, 3 en 5 geldt in Haarlem een meer restrictief beleid. Dat wil zeggen dat de bestaande horecazaken positief worden bestemd maar dat uitbreiding niet zomaar aan de orde is. Het beleid is meer terughoudend en gericht op een concentratie van deze voorzieningen in het “echte” centrum van Haarlem op en rond de Grote Markt (rond de Grote Bavokerk), Botermarkt en het Hortusplein. Toevoeging van horeca 2 wordt toegestaan als het een uniek concept betreft dat iets bijzonders toevoegt in Haarlem, een locatie aanleiding geeft tot toestaan van horeca of dat er een maatschappelijk belang mee gediend wordt.

OVERWEGING

De Kruisweg maakt deel uit van het centrum stedelijke gebied met een mix aan functies en fungeert als een aanloopstraat naar de kernwinkelstraten. In deze straten is detailhandel, dienstverlening en horeca aanwezig. De woonfunctie is ook in de

straat aanwezig maar door de mix van functies en de belangrijke verkeersfunctie is er geen sprake van een rustig woongebied. Dit maakt de straat geschikt voor diverse binnenstadsfuncties waaronder horeca. In deze straten vullen de horeca en winkels elkaar goed aan en zijn publieksaantrekkende functies op de begane grond gewenst. Het pand waar deze aanvraag betrekking op heeft is leent zich qua uitstraling, aard, opzet niet direct voor publieksaantrekkende functie (zoals detailhandelsfunctie). De aanpassingen die moeten gebeuren om dit pand geschikt te maken voor een publiekgerichte functies tasten de cultuurhistorische waarden van het pand aan. De verwachting is dat een restaurant (horeca 2) wel goed ingepast kan worden op de begane grond van dit pand. Het pand op deze locatie geeft aanleiding om hier horeca 2 toe te staan. Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan. Het gaat hier vooral om vragen over de mate van overlast bij een concentratie van functies en in hoeverre de afwijkende bestemming naar zijn aard en uitstraling wezenlijk anders is dan de al toegestane functies. Ook wordt gekeken of de invloed van de aangevraagde functie storende effecten heeft op de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau. Is sprake van een gewenste aanvulling of versterking op de bestaande winkelstructuur en/of overige voorzieningen patroon. Tot slot dient ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe/afname van parkeren en de doorstroming. In dit geval zijn er geen argumenten om niet mee te werken aan deze afwijkingsbevoegdheid voor horeca 2. Hieronder nog enkele aandachtspunten. Parkeren kan in parkeergarages: Parkeren kan niet op eigen terrein opgelost worden. Bezoekers van de binnenstad (en dit restaurant) zullen als ze per auto willen komen bij voorkeur gebruik moeten maken van de in de buurt gelegen parkeergarage Stationsplein of van de beschikbare (duurdere) betaalde parkeerplaatsen op maaiveld in het centrum. De openbare parkeergarages zijn opgericht ter ondersteuning van het economisch functioneren van de binnenstad en hebben voldoende capaciteit. Het centrum is goed bereikbaar met openbaar vervoer, per fiets of te voet. Bij planuitwerking rekening houden met belangen omwonenden. Er wordt in de directe omgeving van het pand gewoond (ook in de te bouwen appartementen). Bij de planuitwerking en exploitatie van de horecagelegenheid dient rekening te worden gehouden met de belangen van omwonenden. Dit betekent dat er afdoende maatregelen getroffen moeten worden om overlast te voorkomen. Die overlast kan betrekking hebben op geurhinder, geluidhinder (al dan niet in combinatie met buiten rokende gasten), afval, fietsoverlast etc. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Het planologisch advies is positief mits er voldoende maatregelen getroffen worden ter voorkoming van overlast voor omwonenden. . De locatie (het pand) geeft aanleiding voor het toestaan van de restaurantfunctie op deze locatie.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 22 februari 2017;
- Tekening BA.99.01, situatie bestaand, d.d. 08-02-2017;
- Tekening BA.01.01, plattegronden/situatie/perspectief/gevels/doorsnede bestaand, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.01.01, plattegronden bestaand, d.d. 31-03-2017;
- Tekening BA.21.01, gevels/doorsneden bestaand, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.99.11, situatie nieuw, d.d. 08-02-2017;
- Tekening BA.01.11, plattegronden/situatie/perspectief/gevels/doorsnede nieuw, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.01.11, plattegronden nieuw, d.d. 31-03-2017;
- Tekening BA.21.11, gevels/doorsneden nieuw, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.29.00, overzicht details bestaand en nieuw, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.29.01, principe detail 1 en 2, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.29.02, principe detail 3 en 4, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.29.03, principe detail 5 en 6, d.d. 20-04-2017;
- Tekening BA.21.11, kleuraanduiding in rood aangegeven;
- Tekening W.28.01, portaal stalen constructie, d.d. 13-06-2017;
- Tekening 17.067 blad 1k, staalconstructie, d.d. 14-07-2017;
- Rapport Harder BV, statische berekening, d.d. 14-07-2017;
- Rapport S&W 2170524, bouwbesluittoetsing, d.d. 18-04-2017;
- Rapport RBG 117046t02 blad 1 t/m 8, brandcompartimentering en voorzieningen brandveiligheid, d.d. 10-04-2017;
- Rapport Pasmaat advies, ruimtelijke onderbouwing, d.d. september 2017;
- Document, afstandsverklaring parkeervergunningen, d.d. 18 april 2017.