

Omgevingsvergunning Zijlsingel 1 te Haarlem

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.OV2120006-va01 verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2015-02594 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 5 augustus 2016 tot en met vrijdag 16 september 2016 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 publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur. Daarnaast is de omgevingsvergunning vanaf vrijdag 5 augustus 2016 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 degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.



Raadsstuk

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Zijlsingel 1
BBV nr: 2016/248973

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een Wabo-projectbesluit en alleen nadat de gemeenteraad vooraf heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het project. De oppervlakte van het gebouw bedraagt meer dan 2500 m².

De gemeenteraad heeft op 21 januari 2016 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Vervolgens is het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn zijn zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad dient de zienswijzen te beoordelen en een definitieve beslissing omtrent het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen te nemen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1.

3. Beoogd resultaat

Het publiekrechtelijk mogelijk maken van de bouw van een hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem.

4. Argumenten

- 1.1 De omwonenden maken zich zorgen over een toename van de reeds bestaande parkeerdruk, maar het bouwplan voorziet in voldoende maatregelen die ontheffing van de verplichting uit de bouwverordening rechtvaardigen.*

De omwonenden maken zich zorgen over een toename van de parkeerdruk aan de Ruychaverstraat. Het bouwplan is beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing, de bouwverordening en CROW-publicatie 3.17. Alle relevante verplichtingen zijn in deze ruimtelijke onderbouwing terug te vinden.

Voor het totale bouwplan bestaat een parkeerbehoefte van 42 plaatsen. In het plangebied zijn er slechts 4 parkeerplaatsen die toegewezen worden aan het hotel. Dat betekent een tekort van 38 parkeerplaatsen die op andere wijze wordt opgelost. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op verkeer en het stallen van fietsen en auto's.

Het complex is gelegen in de parkeerzone schil, waarbinnen alleen bij een parkeermeter geparkeerd kan worden tegen een hoog tarief. Dit tarief bevordert dat gasten gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen terrein of die van de openbare parkeergarage Raaks die is gelegen op een loopafstand van ca. 300 meter. Garage en hotel zijn zichtbaar ten opzichte van elkaar gelegen. Van de 25 parkeerplaatsen die aan de achterzijde aanwezig zijn, worden er 4 toegewezen aan de hotelfunctie. Bewoners met een parkeervergunning kunnen al vanaf 18:00

terecht op een bemeterde parkeerplaats. De betalingsverplichting parkeergeld voor de hotelgasten duurt tot 21:00 en gaat 's morgens om 9:00 weer in. Dit beleid bevordert het parkeren door hotelgasten in de openbare parkeergarage Raaks doordat omwonenden in de avonden het eerste recht op een parkeerplaats hebben. Op grond hiervan is de gemeente tot het oordeel gekomen dat van deze maatregelen een bijsturend effect uitgaat en dat het college daarom tot ontheffing van de verplichting uit de bouwverordening mocht besluiten.

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

- 1.2 *Daarnaast zijn de omwonenden van mening dat niet alle aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de orde zijn gekomen, meer in het bijzonder is het woon- en leefklimaat volgens omwonenden in het geding vanwege het ontbreken van een mobiliteitsplan.*

Volgens vaste rechtspraak hoeft een bouwplan een bestaand tekort niet te compenseren. De berekende behoefte van het bouwplan is vergeleken met de behoefte van de voorafgaande functie (kantoor). De behoefte aan parkeerplaatsen van het hotel ligt lager dan die van het kantoor. Het is vaste jurisprudentie dat al bestaande parkeeroverlast niet wordt afgewenteld op de opgave van een bouwplan. Het bouwplan is gehouden alleen een oplossing te bieden aan de behoefte aan parkeerplaatsen die het zelf veroorzaakt. Het ontbreken van een mobiliteitsplan is geen omissie. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet gesproken over een mobiliteitsplan en het is niet noodzakelijk dat een dergelijk plan wordt opgesteld. Desalniettemin is wel een mobiliteitsplan opgesteld. Hotelgasten en personeel worden zoveel mogelijk gestimuleerd om met openbaar vervoer en de fiets te komen. Daarnaast is de Raaksparkeergarage op loopafstand en uitermate geschikt voor hotelgasten. Voor het stallen van fietsen voor zowel personeel als de gasten zijn voorzieningen getroffen. De aanvraag omgevingsvergunning voor het scheidingshotel volgt een zelfstandige aanvraag- en beoordelingsprocedure.

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

5. Risico's en kanttekeningen

In de commissie ontwikkeling van 7 januari 2016 zijn 2 vragen gesteld over het verkoopcontract van de Zijlsingel 1.

- 1) Hoe luidt de toezegging om mee te werken aan een bestemmingswijziging?
- 2) Wanneer vervalt de bonus regeling voor de gemeente waarin staat dat de gemeente € 250.000,- krijgt op het moment dat voor Zijlsingel 1 een hotelbestemming gerealiseerd kan worden?

Voor het perceel Zijlsingel 1 is een verkoopovereenkomst gesloten. De aanvraag om omgevingsvergunning is niet getoetst aan deze verkoopovereenkomst. Dit is ook niet toegestaan, omdat een verkoopovereenkomst geen toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning vormt.

Wel gaat de gemeente na of de aangevraagde vergunning past binnen de verkoopovereenkomst. Als dat niet het geval is, zal de gemeente privaatrechtelijk met de wederpartij in gesprek gaan over de naleving van een overeenkomst en zo nodig handelend

optreden. Deze situatie doet zich hier echter niet voor. De ontwerp-omgevingsvergunning voorziet in een intensivering van het gebied, hetgeen past binnen de verkoopovereenkomst.

In de koopovereenkomst staat in artikel 25.3 de inspanningsverplichting verwoord. In artikel 25.1 en 25.2 van de koopovereenkomst wordt geregeld dat de gemeente haar publiekrechtelijke taak gewoon kan uitoefenen. De koper heeft later dan 31 december 2014 een bouwaanvraag ingediend maar dat ontslaat hem niet van de verplichting om € 250.000,- aan de gemeente te betalen.

Na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning zal de gemeente een factuur sturen om het overeengekomen bedrag te innen. Onderstaand de bedoelde artikelen.

Artikel 25 Vrijtekening publiekrechtelijke taken

25.1 De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door Verkoper van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

25.2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor Verkoper voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

25.3. Inspanningsverplichting

Verkoper spant zich in om op eerste verzoek van Koper daartoe, een door Koper voor ogen staande bestemmingswijziging naar wonen, hotel en/of werken voor dat gedeelte van het Verkochte dat niet ten behoeve van huurder UWV wordt herontwikkeld voortvarend als mogelijk te behandelen en de daarmee verband houdende wensen van Koper te respecteren.

6. Uitvoering

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, verleent ons college de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem. De ondertekening en verdere administratieve afhandeling hiervan vindt plaats door de afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebled en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Tegen de verklaring van geen bedenkingen kan geen beroep worden ingediend.

Alleen het college kan volgens de wetgeving beroep indienen tegen de verlening of weigering van een verklaring van bedenkingen.

7. Bijlagen

- A. Zienswijzennota
- B. Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1.

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

De griffier

De voorzitter

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 29 januari 2016 tot en met donderdag 10 maart 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzentermijn is een zienswijze ontvangen van de bewoners/gebruikers van de Ruychaverstraat x,x,x,x,x,x,x,x,x,x,x,x,x,x,x,x, de 1e Hasselaersstraat x en het Hasselaersplein x,x,x,x en x.

De zienswijze berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- Het gebied waarop het bouwplan betrekking heeft, voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen om auto's en fietsen te stallen op eigen terrein. De bestaande parkeerdruk is al hoog. Daardoor ontstaat een parkeerprobleem, omdat er van de 25 parkeerplaatsen op eigen terrein maar 4 parkeerplaatsen aan de hotelfunctie worden toegewezen. Het gebied kent al parkeeroverlast door de evenementen bij de sociëteit en het Patronaat. Er wordt geen adequate oplossing geboden voor de toename van de parkeerdruk ten gevolge van dit bouwplan. Het bouwplan voldoet daarmee niet aan de parkeernormen die de gemeente Haarlem hanteert;
- Door de wijziging van de functie 'kantoor' naar de functie 'hotel' neemt de parkeerbelasting nog extra toe door nog 2 verdiepingen op het bestaande gebouw toe te staan;
- Daarnaast is er sprake van een onvolledige bestuurlijke afweging aangezien niet alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de orde zijn gekomen, meer in het bijzonder is het woon-en leefklimaat in het geding vanwege het ontbreken van een mobiliteitsplan;
- Er zijn geen gronden aangewezen voor verkeersdoeleinden die uitsluitend bestemd zijn voor laden en lossen van goederen;
- Het bouwplan laat zien dat er geen alternatieve oplossing voorhanden is om aan de parkeernorm te voldoen;
- De komst van het scheidingshotel/extended stay zal de parkeerdruk alleen maar verder verhogen;
- Het bouwplan voorziet niet in een oplossing voor het stallen van fietsen.

De reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De reactie houdt, kort samengevat, het volgende in:

- Het parkeren wordt gefaciliteerd in de nabijgelegen openbare parkeergarage Raaks;
- Binnen een loopafstand van 300 meter is parkeergarage de Raaks bereikbaar;
- Het hotel zal een ontmoedigingsbeleid voeren dat erop is gericht om personeel en gasten zoveel mogelijk met de fiets/lopend dan wel met het openbaar vervoer te laten komen;

- Voor het stallen van fietsen voor zowel personeel als gasten zijn voorzieningen getroffen; (zie situatietekening behorend bij mobiliteitsplan)
- In laad- en losmogelijkheden is in voldoende mate voorzien; (zie situatietekening bij mobiliteitsplan). Aan de zijlsingelzijde wordt een strook vrijgemaakt en ook op het binnenterrein wordt een laden- en losplaats ingericht. De expeditie zal minimaal en kortstondig zijn. Het gaat voornamelijk om de wasverzorging/linnendienst. Er is een ontbijtservice maar geen restaurant. Bevoorrading is minimaal en kleinschalig;
- Het woon-en leefklimaat zal juist sterk zal verbeteren. Het hotel manifesteert zich voornamelijk aan de Zijlsingel en verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat zullen afnemen;
- Alle suggesties t.a.v. abonnementen, huren, elders parkeerplaatsen kopen, etc. zijn niet aan de voorkant te garanderen. Het is aan de exploitant om door middel van vervoersmanagement een gezonde bedrijfsvoering op te zetten. Alle ingrediënten daarvoor zijn aanwezig in dit deel van Haarlem;
- Er is door de aanvrager een suggestie gedaan waar nog ruimte gevonden zou kunnen worden voor fietsenrekken. Een en ander is met de gemeente besproken en wordt in een separaat 'project' opgepakt tezamen met de nieuwe entree voor het hotel.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende. De gemeente heeft de voormalige Publiekshal aan de Zijlsingel eind 2013 verkocht aan HBB Groep te Heemstede. In het gebouw is het regionale Werkplein gevestigd. Vanuit dit Werkplein wordt de regionale dienstverlening door de deelnemende gemeenten uit de arbeidsmarktregio Zuid- en Midden-Kennemerland en UWV (WERKbedrijf en Sociaal Medische Zaken) aan werkzoekenden en werkgevers aangeboden. Voor het andere deel van het gebouw wil HBB Groep een hotelfunctie realiseren. Voorliggend project betreft een bestaand kantoorpand dat grenst aan het poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV. Aan de achterzijde, in de Ruychaverstraat, is woningbouw aanwezig. Aan de overzijde van de Zijlsingel bevindt zich openbare parkeergarage Raaks en er zijn diverse openbaar vervoersmogelijkheden op loopafstand van het projectgebied. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het hotelbeleid voor ruimtelijke inpassing. Het project betreft een transformatie van een bestaand leegstaand kantoorpand naar hotel. De opbouw op de dwarsvleugel van het gebouw past binnen het ruimtelijk afwegingskader en is stedenbouwkundig acceptabel. Het hotel draagt bij aan de ontwikkeling van de stad Haarlem als toeristische en culturele trekpleister.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De gemeente is echter van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van het hotel 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.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat het bouwplan leidt of kan leiden tot overlast voor de buurt, omdat het te realiseren hotel beschikt over onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en omdat er sprake is van een aantasting van het woon-en leefklimaat. Naar aanleiding hiervan overwegen wij het volgende.

Parkeren

Het bouwplan betreft de transformatie van voormalig kantoorpand met baliefunctie naar hotel. Naast de benodigde interne bebouwing wordt het achterliggende bouwdeel verhoogd met twee verdiepingen. Het bestaande gebouw zit ingeklemd tussen poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar voor het hotel.

In beginsel dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het college heeft de bevoegdheid om daar in het belang van de stedelijke ontwikkeling van af te wijken. Het herontwikkelen van leegstaande panden in de stad is een dergelijk belang.

In het nu voorliggende bouwplan is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen op basis van de geldende parkeernormen. In het plangebied zijn er slechts 4 van de 25 beschikbare plaatsen die toegewezen worden aan het hotel. Het tekort aan parkeerplaatsen wordt op een andere wijze opgelost. Het parkeren wordt door het hotel gefaciliteerd in de nabijgelegen openbare parkeergarage Raaks.

Om te mogen parkeren in de wijk waarin de Ruychaverstraat ligt is een parkeervergunning vereist tussen 9:00 en 21:00. Bezoekers woonachtig buiten deze parkeervergunningszone hebben geen recht op een parkeervergunning. Met dit parkeerbeleid wordt wijkvreemd verkeer geweerd. De meeste evenementen (ca. 80%) beginnen ruim voor de eindtijd van het vergunningparkeren. Het Patronaat kent incidenteel evenementen die rond 23:00 beginnen. Op dat tijdstip zijn de meeste bewoners al thuis of zal bezoek vertrekken. De beschreven overlast is een bestaande overlast die niet ten gevolge van het bouwplan ontstaat. Wanneer hiervoor in de wijk draagvlak bestaat kan de eindtijd van de parkeervergunningsplicht worden verlengd. Dit geldt ook voor de zondag die nu niet in het parkeerregime valt. Dit staat echter los van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Aanvaardbaar woon-en leefklimaat omwonenden

Van het ontbreken van een mobiliteitsplan is geen sprake. Weliswaar is het mobiliteitsplan uit de ruimtelijke onderbouwing gelaten, maar het plan is wel degelijk ter informatie beschikbaar. Op loopafstand van het hotel is een openbare parkeergarage aanwezig en de exploitant heeft toegezegd de hotelgasten te willen faciliteren in de parkeergarage. Er zal op worden toegezien dat het hotel aan deze verplichting voldoet. Verder zal het hotel een ontmoedigingsbeleid voeren waarbij gasten en personeel worden gestimuleerd om zoveel mogelijk met de fiets en met het openbaar vervoer te komen. In het mobiliteitsplan wordt het vervoersmanagement van het hotel aangegeven. De verwachting is dat als gevolg hiervan de verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat zullen afnemen. De verklaring dat het hotel uitrijkaarten zal verschaffen beschouwt de gemeente als een vorm van vervoersmanagement. De ruimtelijke onderbouwing bepaalt slechts dat er faciliteiten zullen worden aangeboden en laat de vorm waarin nog vrij. Hotel en gemeente hebben er een gedeeld belang in dat deze faciliteiten zo gastvriendelijk mogelijk worden aangeboden, zodat het gebruik van de parkeergarage Raaks maximaal is. Het voorschrijven van één vorm doet geen recht aan het streven maximaal aan te sluiten bij de toekomstige behoefte van de hotelgasten.

Volgens vaste jurisprudentie hoeft een bouwplan bestaande parkeeroverlast niet te compenseren. De berekende behoefte van het bouwplan is vergeleken met de behoefte van de voorafgaande functie, die van kantoor. De behoefte aan parkeerplaatsen van het hotel ligt lager dan die van het kantoor. De verwachting is dat de verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat zullen afnemen als gevolg van

het door het hotel te voeren vervoersmanagement en daarom niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van een zodanige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies dat daarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening eveneens ongegrond.

Laden en lossen

Het expeditieverkeer voor het hotel beperkt zich tot enkele verkeersbewegingen per etmaal. Laden en lossen van goederen kan plaatsvinden op het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel aan de Ruychaverstraat. Voor laad- en los mogelijkheden wordt aan de zuidsingelzijde een strook vrijgemaakt en ook op het binnenterrein wordt een laden- en losplaats ingericht. De expeditie zal dus minimaal en kortstondig zijn. Het gaat voornamelijk om de wasverzorging/linnendienst. Er is een ontbijtservice maar geen restaurant. Bevoorrading is minimaal en kleinschalig. Dat er geen gronden zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden die uitsluitend bestemd zijn voor laden en lossen van goederen is niet anders dan gedurende de voorgaande situatie. Ook het kantoor beschikte daar niet over. Dit aspect is niet toe te rekenen aan het bouwplan.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening ongegrond.

Alternatieve oplossingen

Alle suggesties ten aanzien van abonnementen, huren, elders parkeerplaatsen kopen e.d. zijn niet aan de voorkant te garanderen. Het is aan de exploitant om door middel van vervoersmanagement een gezonde bedrijfsvoering op te zetten. Alle ingrediënten daarvoor zijn aanwezig in dit deel van Haarlem. Bovendien wordt bij de toetsing van een bouwplan aan de bouwverordening niet het volume van een bouwplan beoordeeld, maar het effect daarvan op de behoefte aan parkeerplaatsen. Omdat verschillende functies per m² een andere parkeernorm kunnen hebben kan het zijn dat een groter bouwvolume een lagere behoefte aan parkeerplaatsen oplevert. Evenzo kan een kleiner bouwvolume door functieverandering best een grotere behoefte aan parkeerplaatsen genereren. Het volume van een gebouw blijft daarom bij de toets aan de bouwverordening buiten beschouwing. De indeling van het beschikbare terrein is geoptimaliseerd. Hierdoor zijn er nu 25 parkeerplaatsen. Het realiseren van meer parkeerplaatsen binnen het bouwplan is niet mogelijk. Er is onvoldoende ruimte beschikbaar om een bruikbaar parkeergebouw onder het bestaande gebouw te realiseren, nog los van het feit dat dit bouwkundig zeer ingewikkeld en kostbaar is. Bovendien is er sprake van een reeds bestaande openbare parkeergarage op loopafstand.

Deze zienswijze is daarom naar onze mening eveneens ongegrond.

Extended stay

De aanvraag voor de komst van een scheidingshotel doorloopt een zelfstandige aanvraag-en beoordelingsprocedure die als losstaand van deze procedure moet worden beschouwd. Inhoudelijk gezien wordt door HBB Groep aangegeven in een brief d.d. 18 april 2016 aan het college dat de ontwikkelaar afziet van het recht op een parkeervergunning en/of bezoekersschijven in de parkeerzone waarin onderhavig adres ligt. Daarnaast wordt het de bewoners c.q. gasten van Geuzenpoort duidelijk gemaakt dat er geen parkeervergunningen kunnen worden aangevraagd dan wel worden afgegeven door de gemeente Haarlem.

Op grond van het bovenstaande achten wij deze zienswijze dan ook ongegrond.

Stallen van fietsen

In de bouwverordening is geen verplichting opgenomen tot aanleg van fietsenstallingen. Het is de bedoeling dat de fietsenrekken die aan de voorzijde worden verwijderd ten behoeve van een nieuwe ingang tot het hotel worden verplaatst. Op de tekening van Mulderblauw (tekeningnummer. 2637 d.d. 30-04-2015 en gewijzigd op 24-03-2016) is aangegeven waar de alternatieve plek is bedacht. De fietsenrekken staan in openbaar gebied en zijn te gebruiken door iedereen (hotelgasten en -personeel, bezoekers Patronaat, wijkbewoners etc.).

Op grond van het bovenstaande achten wij ook deze zienswijze ongegrond.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijze ongegrond is. Na afweging van alle betrokken belangen en met inachtnaam van alle relevante ruimtelijke factoren, zijn wij bereid om de omgevingsvergunning te verlenen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2015-02594
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 1 mei 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-02594.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 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 (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 en c Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo om af te wijken van artikel 5 lid 1, onder d en artikel 9 lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Garenkokerskwartier".
- 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.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Installatie (ventilatie, riolering etc.) technische berekeningen en tekeningen.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift 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

afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht & Handhaving

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 1 mei 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen en uitbreiden van een gedeelte van het voormalige kantoorgebouw tot hotel op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem.

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 en 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 29 januari 2016 tot 11 maart 2016 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. 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 het hotel 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, Wabo.

Gebleken 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 of een bijzondere wet 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 de gemeenteraad van Haarlem heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op 21 januari 2016 een (ontwerp)verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde 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 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer ;
- 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 werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de installaties (ventilatie, riolering etc.) waar technische berekeningen en tekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat het hoofd van team Vergunningverlening van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- 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;
- 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).

- 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 "Garenkokerskwartier" is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2005, onder nummer 36 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 oktober 2005, onder nummer 2005-17213.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Kantoordoeleinden". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De voor kantoren aangewezen gronden zijn op alle verdiepingen uitsluitend bestemd voor kantoren.

Volgens artikel 5, lid 1 onder d van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan mogen de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd; de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.

Op de plankaart is een bouwhoogte van het betreffende onderdeel van het gebouw aangegeven van respectievelijk maximaal 20 meter, 15 meter en 4 meter. Op het gebouwdeel waar een maximale bouwhoogte van 15 meter staat aangegeven worden twee bouwlagen aan de bestaande bouw toegevoegd tot een bouwhoogte van ca. 18 meter.

De strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan zijn gelegen in het gebruik als hotel en in de overschrijding van de bouwhoogte met 3 meter.

Volgens artikel 4 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is de categorie indeling van de zoneringslijst voor de Zijlsingel maximaal categorie 3. Hotels met meer dan 50 bedden vallen in categorie 3.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 5 lid 1 onder d en 9 lid 1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Garenkokerskwartier". 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.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "categorie 5". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemverstorende activiteiten plaats, maar minder dan is toegestaan. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies:

"Het bouwplan is akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel "Eerste Stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht 1870-1920" ten aanzien van gevelwijzigingen, open-gesloten relatie in het gevelvlak, gevel ritmiek alsmede gelet op het hoofdvolume afgestemd materiaalgebruik met bijbehorende detaillering."

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. 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 uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits de volgende opmerkingen worden verwerkt in het programma van eisen:

Ontgrendelen vluchtdeuren met houdmagneet. Deze zijn voorzien van een groen bedienkasje/ handdrukker (24/7 directe sturing), en worden bij een automatische brandmelding na 240 seconden open gestuurd. Bij activeren van een handbrandmelder direct opensturen. Dit is om insluipen te voorkomen. De deuren moeten bij een brandmelding direct ontgrendeld worden.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Haarlemse 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.

Het advies luidt als volgt:

Het bouwplan betreft het veranderen van een kantoor met baliefunctie (2700m²) in een 3* hotel met 84 kamers. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. De ontwikkeling ligt in de schil aan de rand van het centrum. De grondslag voor de parkeerberekening dient te liggen in de Haarlemse bouwverordening of beleidsregels parkeernormen 2015.

Parkeren:

Artikel 2.5.30, lid 1 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(n) 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 Haarlemse bouwverordening.

De behoefte aan parkeerplaatsen van het huidige kantoor bedraagt (2700/100 m² x 2 pp =) 54 parkeerplaatsen. De behoefte aan parkeerplaatsen van een hotel bedraagt (84 kamers x 0,5pp=) 42 parkeerplaatsen. De functies zijn in parkeergedrag niet vergelijkbaar. In een kantoor wordt niet overnacht en in een hotel wel. Het complex is gelegen in de parkeerzone schil, waarbinnen alleen bij een parkeermeter geparkeerd kan worden tegen een hoog tarief. Dit tarief bevordert dat gasten gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen terrein of die van de openbare parkeergarage Raaks die is gelegen op een loopafstand van ca. 300 meter. Garage en hotel zijn zichtbaar ten opzichte van elkaar gelegen. Van de 25 parkeerplaatsen die aan de achterzijde resteren worden er 4 toegewezen aan de hotel-functie. Het hotel zegt toe haar gasten te willen faciliteren in de parkeergarage. Bewoners met een parkeervergunning kunnen al vanaf 18:00 u terecht op een parkeerplaats met parkeermeter. De verplichting tot betalen van parkeergeld voor de hotelgasten duurt tot 21:00 u en gaat 's-morgens om 9:00 u weer in. Dit beleid bevordert het parkeren door hotelgasten in de openbare parkeergarage Raaks doordat omwonenden in de avonduren als eerste recht op een parkeerplaats hebben.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.5.30 lid 5 Haarlemse bouwverordening vrijstelling verlenen.

Verkeersgeneratie:

Op basis van CROW-publicatie 317 bedraagt het aan mvt/etmaal voor het huidige kantoor 138 -203 ritten (2700m² x 5,1-7,5). Voor een 3* hotel bedraagt het aan mvt/etmaal 63 -87 ritten (84 kamers x 7,5-10,2 per 10 kamers). De verkeersgeneratie voor een 3* hotel is daarmee aanzienlijk minder dan voor de voormalige functie.

Expeditie verkeer:

Expeditie vindt plaats vanaf de achterzijde van het hotel vanaf het parkeerterrein.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening. Met gebruikmaking van de vrijstelling inzake parkeren 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, 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 die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking, merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de artikelen 5, lid 1 onder d en 9, lid 1 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijkingen. De strijdigheid valt ook niet onder bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen. Dit betekent dat burgemeester en wethouders 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. Het verzoek is planologisch verantwoord, m.u.v. de parkeeroplossing. De realisatie van een hotel en extended stay is functioneel inpasbaar, omdat het aansluit op het Haarlemse hotelbeleid om meer overnachtingsmogelijkheden te realiseren. De locatie ligt aan de rand van het centrum en is vlakbij alle centrumvoorzieningen gelegen.

Er is bij dit initiatief sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat het plan zowel stedenbouwkundig (zie hieronder), als milieutechnisch geen onacceptabele belemmeringen voor de omgeving oplevert. Uit het separate parkeeradvies blijkt echter dat de nieuwe functie qua parkeren nog niet voldoet wordt aan de eisen. De hotelfunctie is een economische activiteit waarvoor het ontheffingscriterium kan worden aangewend, waarbij men wordt ontslagen van de aanlegplicht.

Als service kan het hotel voor zijn gasten uitrijkaarten aanschaffen voor de parkeergarage Raaks.

Het verzoek is stedenbouwkundig acceptabel

Het totaalplan voor het bouwblok Zijlsingel, Zijlweg, Ruychaverstraat omvat een plan voor het verhogen van de dwarsvleugel in twee lagen tegen het Patronaat aan. Daarnaast ligt er een ontwerp voor een appartementengebouw voor langer verblijf met de optie voor wonen. Nu het totaalplan voor het gehele bouwplan inzichtelijk is kan vanuit stedenbouw een advies gegeven worden over de totale ontwikkeling.

Optopping dwarsvleugel

Ten behoeve van de hotelontwikkeling is het wenselijk de huidige dwarsvleugel met twee lagen te verhogen. Het geldende bestemmingsplan heeft voorzien in de mogelijkheid om één extra laag te bouwen. Met twee lagen wordt hoger gebouwd dan toegestaan. De hoogteoverschrijding bedraagt 3 meter. In de in april 2010 opgestelde kaders is voor dit deel van het gebouw een zoekgebied aangegeven om, afhankelijk van het ontwerp en de invloed op de bezonning van het binnengebied en de gewenste bebouwing aan de Ruychaverstraat, een mogelijk hoogteaccent aan de Zijlsingel uit te breiden naar het westen.

Gezien de oriëntatie heeft een dergelijke volumevergroting invloed op de bezonning van het binnengebied. Door de optopping terugliggend aan te brengen wordt het nadelige effect op de bezonning teruggebracht tot een acceptabele situatie.

Terugleggen van het volume heeft niet alleen een positief effect op de bezonning maar eveneens op de ruimtebeleving vanuit het binnengebied.

Qua ontwerp en materialisering wordt aangesloten bij het bestaande gebouw.

Vanuit stedenbouw wordt positief geadviseerd op voorgestelde ontwikkelingen.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking. De omgevingsvergunning kan, gelet op het 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.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 1 mei 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing projectnr. 15080, d.d. 9-9-2015;
- Zienswijzennota;
- Zeven tekeningen nrs. OV100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 300B, allen d.d. 30-4-2015;
- Drie tekeningen nrs. OV201B, 202B, 203B, allen d.d. 18-6-2015;
- Vier tekeningen nrs. OV100S, 201S, 202S, 203S, allen d.d. 18-6-2015;
- Zes tekeningen nrs. OV 101S, 102S, 103S, 104S, 105S, 300S, allen d.d. 30-4-2015;
- Elf tekeningen nrs. OV001, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 201, 202, 203, 300, allen d.d. 18-6-2015;
- Set principedetails nr. OV700-2637, d.d. 18-6-2015;
- Set tekeningen nrs. B.OV510-2637, d.d. 30-4-2015; T01-2637, d.d.30-4-2015; 510.100-2637, 101-2637, 102-2637, 103-2637, 104-2637 allen d.d. 13-4-2015;
- Set tekeningen nrs. B.OV520-2637, T01-2637; 525.100-2637; 101-2637; 102-2637; 103-2637; 104-2637, allen d.d. 30-4-2015;
- Set tekeningen nrs. B.OV530-2637, d.d. 30-4-2015, T01-2637, d.d. 30-4-2015; 530.100-2637, 101-2637, 102-2637, 103-2637, 104-2637, allen d.d. 13-4-2015;
- Set tekeningen nrs. OV540-2637, d.d. 30-4-2015, T01-2637; 540.100-2637; 101-2637; 102-2637; 103-2637; 104-2637, allen d.d. 13-4-2015;
- Set tekeningen B.OV500-2637, d.d. 18-6-2015;
- Vijf detectiezonetekeningen nrs. OV100, 101, 102, 103, 104, allen d.d. 30-4-2015;
- Zeven tekeningen nrs. BA00, 01, 02, 03, 04, 05, BAL00, allen d.d. 28-5-2015;
- Constructieve omschrijving nr. 8827, d.d. 16-6-2015;
- Ventilatieberekening 01, d.d. 3-3-2015;
- Materiaal- en kleurenstaat nr. 2637-M01, d.d. 18-2-2014;
- PvE BMI, nr. 2015.357, d.d. 26-5-2015;
- Tekeningen en documentenlijst, nr 319, d.d. 28 mei 2015.