

Omgevingsvergunning Zijlsingel 1, zijde Ruychaverstraat 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, een omgevingsvergunning hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2015-05611 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het voor het bouwen van een woon- en logiesverblijfsgebouw (appartementen en een voorziening ten behoeve van extended stay) op het perceel Zijlsingel 1, zijde Ruychaverstraat, 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 23 december 2016 tot en met donderdag 2 februari 2016 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 is de omgevingsvergunning vanaf vrijdag 23 december 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.

Onderwerp: Verlenen van omgevingsvergunning Zijlsingel 1 (extended stay en wonen)
BBV nr: 2016/539047

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een voorziening ten behoeve van extended stay en twee appartementen aan Zijlsingel 1 (zijde Ruychaverstraat). De voorziening ten behoeve van extended stay bestaat uit 18 appartementen en is bedoeld voor een verblijf van drie tot zes maanden met een mogelijke uitloop naar een jaar. De twee appartementen zijn bedoeld voor permanente bewoning.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit. In het kader van deze procedure is een ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn is een zienswijze ontvangen. Het college dient nu een beslissing te nemen over de zienswijze en over de aanvraag om omgevingsvergunning.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een voorziening ten behoeve van extended stay en twee appartementen aan Zijlsingel 1 (zijde Ruychaverstraat);
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het besluit wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant;
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de realisatie van een hotelvoorziening ten behoeve van extended stay en twee appartementen aan Zijlsingel 1 (zijde Ruychaverstraat).

4. Argumenten

1.1 Het plan heeft een beperkte invloed op het woon- en leefklimaat van de omwonenden: deze is aanvaardbaar

Uit de zienswijze blijkt dat de omwonenden zich zorgen maken over het woon- en leefklimaat. Daarbij wordt met name gewezen op vermindering van lichtinval, het donkerder worden van de straat en het drukker worden van de straat doordat er meer verkeersbewegingen komen. Bovendien wordt gevreesd voor schade door bouwwerkzaamheden.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er slechts een geringe afname van de bezonning plaats zal vinden. Het aantal extra verkeersbewegingen in de straat zal, gelet op het beperkte aantal appartementen en gelet op het feit dat de toekomstige gebruikers het grootste deel van de dag niet in de straat kunnen parkeren, beperkt zijn.

Eventuele schade door bouwwerkzaamheden mag niet bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken. Dat neemt niet weg dat wij de vrees van omwonenden

begrijpen. Er zijn voldoende technieken beschikbaar om in stedelijk gebied op een verantwoorde wijze te bouwen, zodat wij niet verwachten dat hierdoor schade zal ontstaan. Mocht dat onverhoopt toch gebeuren, dan gelden hiervoor de gebruikelijke privaatrechtelijke procedures.

1.2 Het pand is bestemd voor extended stay en daarmee geschikt voor meerdere doelgroepen.

Vanuit de Raad is meerdere malen aandacht gevraagd voor tijdelijke voorzieningen voor gescheiden mensen. Daarin wordt met dit plan voorzien. Het is echter mogelijk dat de voorziening in de toekomst ook gebruikt zal gaan worden door toeristen, zakelijke klanten en expats. Zoals uit het hotelbeleid blijkt, hebben voorzieningen ten behoeve van toeristen, zakelijke klanten en expats positieve effecten op de stad, zodat het gebruik van deze voorziening door deze doelgroepen past binnen het gemeentelijk beleid.

Er worden op meerdere plaatsen in Haarlem woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn echter bedoeld voor permanente bewoning en niet voor kortdurend verblijf. Gelet op de druk op de woningmarkt in deze gemeente, zal ook met een toename van het aantal woningen behoefte blijven aan de nu gevraagde voorziening.

Het ontwikkelen van initiatieven voor (bijvoorbeeld) extended stay, wordt overgelaten aan de markt. De gemeente zoekt geen locaties, maar toetst de locaties die ter beoordeling worden voorgelegd. Niet elk leegstaand pand kan tot elke functie worden omgebouwd. Locatiespecifieke factoren en de karakteristieken van het pand spelen hierbij een belangrijke rol. Bovendien levert het herontwikkelen van leegstaande panden niet per definitie minder bezwaren vanuit de omgeving op.

Procedure

De procedure is overeenkomstig de geldende regels gevoerd. Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van de omgevingsvergunning. Daarbij mag worden afgeweken van het bestemmingsplan, waarbij in een aantal gevallen een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. In dit geval is een dergelijke verklaring niet nodig omdat het bouwplan valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 13 oktober 2011 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

In het kader van de procedure wordt het bouwplan ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zijn zienswijze omtrent het bouwplan kenbaar maken. Daarnaast heeft de aanvrager de omwonenden over zijn plannen geïnformeerd. De reacties van de omwonenden en de reactie van de aanvrager zijn bij de besluitvorming betrokken.

1.3 De ingediende zienswijzen zijn ongegrond, de omgevingsvergunning kan worden verleend

In de bijgevoegde zienswijzennota wordt een volledig overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen, van de reactie van de aanvrager en van onze overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen en de reactie. Zoals hieruit blijkt, zijn de zienswijzen naar ons oordeel ongegrond. De omgevingsvergunning kan daarom worden verleend.

5. Risico's en kanttekeningen

- 1.1 De omwonenden kunnen beroep indienen tegen de verleende omgevingsvergunning*
De omwonenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Het is daarom mogelijk dat er nog een procedure bij de rechtbank en bij de Raad van State volgt.

6. Uitvoering

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad en op ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Bij deze nota wordt gevoegd:

Bijlage A Omgevingsvergunning (concept)

Bijlage B Zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2015-05611
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 9 oktober 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woon- en logiesverblijvengebouw op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem(zijde Ruychaverstraat). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-05611.

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, sub 3 Wabo om af te wijken van de artikelen 4, lid 1 en artikel 20.1.1, onder a en 20.1.2 van de regels van het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”;
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1(parkeergelegenheid) 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;
- Bouwveiligheidsplan.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken en er is aangetoond dat ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming en daartegen te nemen maatregelen goedgekeurd en uitgevoerd zijn.

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

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 9 oktober 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woon- en logiesverblijfsgebouw op het perceel Zijlsingel 1 te Haarlem(zijde Ruychaverstraat).

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 juli 2016 tot en met 15 september 2016 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluit 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 wel gebruik gemaakt.

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

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 de belangen bij de realisatie van het plan zwaarder wegen 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 daarom 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.

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 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 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.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De toekomstige eigenaren, gebruikers en bezoekers van het pand komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of bezoekersschijven, hoe ook genaamd.
- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf
 - op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
 - een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
- De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding of regulier saneringsplan) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het meldingsformulier aanvang bodemsanering op het Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;
- 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 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). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-05611;

- 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 (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-05611;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 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

Bestemmingsplan ten tijde van de indiening van de aanvraag

Ten tijde van de indiening van de aanvraag gold het volgende. De activiteit vond 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 is het betreffende perceel bestemd voor kantoren. De bestemming kantoren vindt zijn weerslag in artikel 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Alle verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor kantoren. Voor de bebouwingsvoorschriften wordt verwezen naar artikel 5 van de voorschriften.

Volgens artikel 5 mogen de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.

De gehele nieuwbouw is gesitueerd buiten het bebouwingsvlak, hetgeen strijdig is met artikel 5, lid 1 onder a.

De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. De buitentrappen overschrijden deze hoogte ruimschoots.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 5, lid 1 onder a en h en artikel 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.

Bestemmingsplan ten tijde van de beslissing op de aanvraag

Ten tijde van de beslissing op de aanvraag geldt het volgende. De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier” van kracht is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2016, onder nummer 2016/270941.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:

Op de verbeelding is het betreffende perceel bestemd voor dienstverlening. De bestemming kantoren vindt zijn weerslag in artikel 4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Het gehele bouwvlak is uitsluitend bestemd voor dienstverlening. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Voor de bebouwingsvoorschriften wordt verwezen naar artikel 20 van de voorschriften. Volgens artikel 20.1.1, aanhef en onder a van het bestemmingsplan mogen de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.

De gehele nieuwbouw is gesitueerd buiten het bebouwingsvlak.

Een buitentrap wordt niet genoemd onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De buitentrappen zijn daarom in strijd met artikel 20.1.2 van het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 4, lid 1 en artikel 20.1.1, onder a en 20.1.2 van de regels 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.

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

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 “Archeologische waarde 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 10000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodem verstorende activiteiten plaats.

Deze zijn echter minder dan 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

Het ontwerp is ter beoordeling voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies:

Het bouwplan is akkoord nu het ontwerp gelet op inpassing in de stedelijke structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering, voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel “Eerste stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht 1870-1920.” 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

Brandweer Kennemerland

De activiteit is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van omgevingsvergunning.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:
“Het is aannemelijk dat het bouwplan voor wat betreft de bouwfysische aspecten betreft voldoet aan het Bouwbesluit 2012”.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Bouwbesluit 2012
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Afdeling Bodem is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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:

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 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 bouwplan kan niet aan deze vereisten voldoen.

Het bouwplan betreft het realiseren van 18 extended-stay logieskamers en 2 kleine woningen.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. Hieruit blijkt dat het heersende (parkeer-)vergunningstelsel het gebruik van de openbare parkeergarage Raaks door de ontwikkeling bevordert. Tevens wordt een mobiliteitsplan aangeboden dat gefaciliteerd wordt met het actief aanbieden van deelauto's. Voor de woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gereserveerd. Bezoekers van de woningen kunnen eveneens gebruik maken van de openbare parkeergarage Raaks. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen."

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

Aansluitend aan het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer overwegen wij het volgende. De locatie ligt in het overloopgebied tussen het centrum van Haarlem en de woonwijk Garenkokerskwartier en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast ligt de parkeergarage Raaks op loopafstand. Voor zover de toekomstige gebruikers van het gebouw over auto's beschikken, kunnen zij gebruik maken van deze parkeergarage en hoeven zij de auto niet in de omliggende woonstraten te parkeren.

Aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat de toekomstige eigenaren, gebruikers en bezoekers van het gebouw niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Daardoor is het op grote delen van de dag ook niet mogelijk om onbetaald in het vergunninghoudersgebied te parkeren. De tarieven voor het parkeren op straat liggen beduidend hoger dan de tarieven voor de parkeergarage, terwijl het voor deze garage bovendien mogelijk is om een maandabonnement aan te schaffen. Het gebruik van de parkeergarage is daarom goedkoper en eenvoudiger dan betaald parkeren op straat, zodat de toename van de parkeerdruk in de aangrenzende woonstraten zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning met toepassing van de vrijstelling met betrekking tot parkeren op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het 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 “Garenkokerskwartier” 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 a en h en artikel 9, lid 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheden kunnen niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheden vallen 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:

Planologische afweging.

Extended stay draagt bij aan de behoefte aan extra overnachtingsmogelijkheden in Haarlem.

De gemeente Haarlem wil kunnen voorzien in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers. In de in 2012 vastgestelde nota Hotelbeleid Haarlem staat dat er in Haarlem ruimte is voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten. Het beleid is er op gericht marktinitiatieven te faciliteren. Wel moet de ruimtelijke inpasbaarheid bij nieuwe initiatieven aangetoond worden. Extended stay draagt bij aan het realiseren van extra overnachtingsmogelijkheden in Haarlem.

De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de extended stay ruimtelijk inpasbaar is als bedoeld in het hotelbeleid Haarlem.

De ruimtelijke onderbouwing toont in paragraaf 4.2.1 aan dat de extended stay ruimtelijk goed inpasbaar is. Die conclusie wordt onderschreven.

Het verzoek draagt bij aan de behoefte aan extra woningen in Haarlem.

In Haarlem is de woningbehoefte groot. Een groot deel van de bevolkingsgroei in Nederland concentreert zich de komende jaren in de Noordvleugel van de Randstad. De verstedelijking, die de laatste jaren in de provincie Noord-Holland is waargenomen, zal doorzetten. De vraag naar woonmilieus concentreert zich in stedelijke woonmilieus waarbij Haarlem zeer populair is. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2014-2020. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in bestaande plannen binnen de regio achterblijft bij de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten

op het vergroten van de plancapaciteit. Het toevoegen van een woonfunctie op de begane grond draagt (hoewel beperkt) bij aan het vergroten van de plancapaciteit.

Stedenbouwkundige afweging

Bebouwing Ruychaverstraat

In april 2015 is vanuit stedenbouw positief geadviseerd op de plannen voor een extended stay aan de Ruychaverstraat, zie onderstaand advies.

Het nieuw te bouwen gebouw komt in de rooilijn van de Ruychaverstraat te staan en wordt opgetrokken in drie lagen met een kap met dakkapellen. Daarmee sluit het gebouw qua massa en hoogte aan op de direct naastgelegen bebouwing (voormalig kantoorgebouw van de gemeentelijke sociale dienst en het Patronaat). Ook het materiaal -en kleurgebruik is afgestemd op de bebouwing aan de Ruychaverstraat. De begane-grond-appartementen worden ontsloten aan de straat. De vanuit de straat zichtbare zijgevel is door het aanbrengen van raamkozijnen transparant en daardoor voldoende levendig. Voorgestelde bebouwing is passend in het straatbeeld

De hoger gelegen appartementen worden ontsloten aan de achterkant via galerijen en trappen, die in verbinding staan met het hoteldeel van het voormalige kantoorgebouw aan de Zijlsingel. De transparante achterkant in combinatie met klimopbeplanting zorgt voor rust en een groene uitstraling in het binnengebied.

Door het platte deel van de kaplaag voor een deel te benutten om zonne-energie op te wekken en voor het andere deel te vergroenen worden de aanbevelingen uit de nota dak meegenomen in het ontwerp.

Met het appartementengebouw wordt de huidige grote opening in de straatwand van de Ruychaverstraat grotendeels dichtgezet en ontstaat een gesloten bouwblok dat aansluit bij de kenmerkende gesloten bouwblokstructuur in de rest van de wijk. Dit sluit aan op de in april 2010 opgestelde criteria ruimtelijke kwaliteit.

Het ingediende bouwplan wijkt op de volgende kritieke punten af van het eerder ingediende plan (quickscan).

- De dakkapellen in het voordakvlak;
- De ontsluiting van de appartementen;
- De inrichting van het dak.

De dakkapellen in het voordakvlak.

In de quickscan was er duidelijk sprake van dakkapellen in het voordakvlak. In het laatste ontwerp zijn de dakkapellen doorgetrokken tot de goot. Het effect daarvan is dat deze minder ondergeschikt zijn en daarmee de vierde laag optisch meer volume geven. De bebouwing krijgt daardoor meer de uitstraling van een gebouw met vier bouwlagen dan een gebouw met drie lagen en een kap.

De ontsluiting van de appartementen

In de quickscan werden alle appartementen op de begane grond ontsloten vanaf de Ruychaverstraat. Daardoor werd aangesloten op de criteria, gebiedstype eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht, uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het ingediende bouwplan heeft een centrale ingang. Het hoekappartement op de begane grond heeft de entree in de zijgevel.

De Ruychaverstraat is de afgelopen jaren steeds meer getransformeerd naar een woonstraat. Kenmerkend daarvoor is de pandsgewijze parcellering, de driedeling in gevelopbouw per pand: basement, middendeel en gevelbeëindiging en de voordeuren aan de straat.

De inrichting van het dak

Uit deze ingediende aanvraag blijkt niet op welke wijze het dak duurzaam zal worden ingezet. Wordt het vergroend, worden er zonnepanelen geplaatst of wordt het een combinatie van beiden zoals eerder voorgesteld in de tekeningen behorende bij de quickscan.

Aandachtspunt

Overige relevante aspecten als genoemd in het quickscan-advies blijven buiten beschouwing

In het eerder afgegeven quickscan-advies worden naast de planologische en stedenbouwkundige afweging ook andere (milieu)aspecten belicht. Deze aspecten blijven in dit advies buiten beschouwing omdat het een bouwplanadvies betreft.

Samengevat

Het ingediende bouwplan is planologisch gezien positief beoordeeld maar wijkt op drie belangrijke punten af van de quickscan en hebben een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit. Verzocht wordt het plan op deze punten aan te passen en beter aan te sluiten bij het ontwerp van de quickscan.

In de tekeningen van 12 februari 2016 is het ontwerp aangepast en zijn de in dit advies gemaakte opmerkingen verwerkt. Derhalve is het advies positief.”

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. 9 oktober 2015 en 24 november 2015;
- Tekening blad OV100, d.d. 11-2-2016;
- Set principe details 01-100, 01-101, 02-100, 02-1010, 02-102, 03-100, 03-101, 04-100, d.d. 19-11-2015, 4-2-2016, 11-2-2016;
- Set tekeningen gebruiksfuncties, d.d. 4-2-2016;
- Set tekeningen verblijfsgebieden, d.d. 4-2-2016;
- Set tekeningen bruto vloeroppervlakte, d.d. 4-2-2016;
- Set tekeningen brandcompartimentering, d.d. 4-2-2016;
- Beoordeling van ingediende zienswijzen (zienswijzenota);
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 18-4-2016;
- Een verklaring m.b.t. parkeren;
- Verkennend bodemonderzoek nr. BO 15339, d.d. 3-11-2015;
- Constructieve omschrijving nr. 8949, d.d. 4-2-2016;
- Constructietekening nr. BA.00.01, d.d. 4-2-2016;
- EPC berekening d.d. 4-2-2016;
- Daglichtberekening d.d. 2-2-2016;
- Materiaal- en kleurenstaat d.d. 4-2-2016;
- Foto's nr. 2701-F01, d.d. 19-11-2015;
- Set installatietekeningen BA 00, 01, 02, 03, 04, d.d. 16-11-2015.

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 29 juli 2016 tot en met donderdag 15 september 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn is een zienswijze ontvangen van de Bewonersgroep Ruychaverstraat. De zienswijze is ondertekend door de bewoners/gebruikers van Ruychaverstraat x, x, x, x, x, x, x, x en x.

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

1. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan dat net door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeenteraad wordt gepasseerd doordat deze procedure buiten het net vastgestelde bestemmingsplan om is gegaan.
2. De omwonenden zijn niet gekend in het bouwplan.
3. In het bouwplan wordt aangegeven dat er sprake is van een sociaal aspect, omdat de extended stay is bedoeld voor mensen die in een scheidingsprocedure zijn verwickeld of net zijn gescheiden en tijdelijk huisvesting nodig hebben. De extended stay is voor een groot deel van de doelgroep echter niet aantrekkelijk vanwege de prijsstelling, de tijdelijkheid van de huisvesting en het ontbreken van eigen parkeerfaciliteiten. Het is daarom waarschijnlijk dat de voorziening gebruikt zal gaan worden voor zakelijke (expats) of toeristische doeleinden. Van een sociaal aspect is daarom geen sprake.
4. Het hotelbeleid is in korte tijd sterk verouderd: door de sterke groei van Airbnb zijn er voldoende overnachtingsplaatsen in de stad. Dit blijkt ook uit het feit dat banken niet de geplande hotelprojecten willen financieren.
5. Er worden 600 huurappartementen gerealiseerd bij Plaza-West met parkeerfaciliteiten.
6. Er zijn alternatieven beschikbaar. Zo kunnen bijvoorbeeld leegstaande panden worden verbouwd. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de duurzaamheid.
7. De omwonenden vrezen voor schade aan de panden door het zware bouwverkeer dat van de straat gebruik zal maken tijdens de bouwwerkzaamheden.
8. De bewoners tegenover de nieuwbouw krijgen te maken met een vermindering van de lichtinval 's morgens. Ook 's avonds is er sprake van vermindering van licht, omdat er geen reflectie meer vanuit de ramen van de Publiekshal zal plaatsvinden.
9. De Ruychaverstraat wordt donkerder.
10. De omwonenden behouden zich het recht voor om planschade te claimen.
11. De Ruychaverstraat wordt drukker door de bouwwerkzaamheden, de bevoorrading van het hotel en de verhuisbewegingen ten gevolge van de extended stay, naar verwachting circa 70 per jaar.
12. De omwonenden denken graag na over de invulling van het huidige gat. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan uitbreiding van het groen, een speelruimte voor de kinderen in de straat en uitbreiding van de parkeermogelijkheden voor de buurt.

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:

- a. De bewoners zijn middels bijeenkomsten en huis-aan-huisbrieven geïnformeerd over het plan. Er is bovendien een projectgroep openbare inrichting opgericht om de wensen te inventariseren.
- b. De voorgestelde bebouwing past in het straatbeeld en sluit aan bij de criteria ruimtelijke kwaliteit.
- c. Het gebouw maakt het gat in de gevelwand dicht en schermt het parkeerterrein en het achterliggende pand voor een groot gedeelte af van de Ruychaverstraat. Deze straat krijgt daardoor meer het karakter van een woonstraat.
- d. De extended stay richt zich op mensen die door een scheiding op zoek zijn naar een tijdelijke verblijfsruimte van waaruit men orde op zaken kan stellen. Het is geen sociale voorziening, maar wel sociaal in die zin dat iedereen in principe welkom is en dat wordt voorzien in een behoefte die Haarlem op dit moment ontbeert.
- e. De toekomstige gebruikers hebben geen recht op een parkeervergunning, Fietsgebruik en parkeren in de Raaks parkeergarage zullen worden gestimuleerd. In het gebouw zijn voldoende stallingplaatsen voor fietsen aanwezig en daarnaast wordt het gebruik van een deelauto op eigen terrein mogelijk gemaakt.
- f. Het hotelbeleid is het meest actuele beleid en is nog steeds geldend. Er is bovendien op regionaal niveau regelmatig overleg over de behoefte aan hotelkamers. Er is daarnaast geen sprake van een regulier hotel, maar van een hotel met een bijzonder karakter, waaraan in Haarlem juist behoefte aan is.
- g. De omwonenden worden geïnformeerd over de start van de bouw en kunnen nulmetingen laten uitvoeren. Ook HBB kan nulmetingen laten uitvoeren om te monitoren of schade ontstaat door trillingen vanwege bouwverkeer/bouwwerkzaamheden.
- h. Uit de bezonningstudies blijkt dat er geen sprake is van een significante verslechtering van het aantal zonuren per dag bij de woningen tegenover de nieuwbouw. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat eventuele afname van zonuren zal leiden tot (vergoedbare) planschade.
- i. De bouwwerkzaamheden geven per definitie een vorm van overlast.
- j. De bevoorrading en het verhuizen vinden in de nieuwe situatie buiten het zicht van de omwonenden plaats. Bovendien gaat het om kortstondige huisvesting en worden de meeste verblijven volledig afgewerkt en gemeubileerd waardoor de omvang van een verhuizing minimaal zal zijn.
- k. De wensen van de omwonenden hebben betrekking op het openbaar gebied en kunnen niet worden ingepast in het plan dat nu voorligt.
- l. Het is niet gewenst om in het bestuursrechtelijke traject beperkingen toe te kennen aan het type bewoner dat straks gehuisvest wordt. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst ook expats of de zakelijke toeristenmarkt gebruik gaat maken van de appartementen. Wel spant de aanvrager zich in om een nieuwe vorm van logies te realiseren dat zich richt op een bijzondere doelgroep van wensen die in scheiding liggen en tijdelijk woonruimte nodig hebben.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende.

Algemene overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van twee appartementen en een voorziening voor extended stay. De voorziening voor extended stay heeft betrekking op een relatief korte verblijfsduur (naar verwachting gemiddeld van drie tot zes maanden, maar de termijn kan variëren van een week tot een jaar) in een zelfstandig appartement, waarbij geen sprake zal zijn van verhuur van woonruimte. Een dergelijke voorziening is voor meerdere doelgroepen geschikt: daarbij kan gedacht worden aan mensen die, bijvoorbeeld door een scheiding, op zoek zijn naar een tijdelijke verblijfslocatie in afwachting van nieuwe woonruimte, maar ook aan toeristen en zakelijke expats. Een dergelijke voorziening wordt in beginsel geschaard onder de noemer “hotel”, maar brengt, daar waar het gaat om een tijdelijke overbrugging naar een nieuwe woonruimte, ook elementen van “wonen” met zich mee.

Het hotelbeleid is vastgesteld op 29 maart 2012. Het hotelbeleid is recent geëvalueerd en op basis van deze evaluatie wordt het hotelbeleid voortgezet. Uit het hotelbeleid (waaronder begrepen de evaluatie) blijkt dat er ruimte is voor uitbreiding van hotelcapaciteit in Haarlem. Daarbij is het aan de markt om vraag en aanbod zelf te reguleren, de gemeente heeft hierin alleen een faciliterende rol. Daarbij zal de gemeente enerzijds de markt goed informeren over de hotelontwikkelingen in de gemeente Haarlem en de mogelijke marktruimte voor nieuwe initiatieven en anderzijds goed toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.

In zijn algemeenheid geldt dat een evenwichtige uitbreiding van het hotelaanbod in de gemeente Haarlem (waarbij niet alleen wordt ingezet op een uitbreiding van het aantal hotelkamers, maar ook op het vergroten van de diversiteit in het aanbod) positieve effecten voor de stad met zich meebrengt. Het draagt direct en indirect bij aan de werkgelegenheid, het vergroot de aantrekkingskracht voor de stad en het verstrekt de economie binnen de gemeente. Dit geldt zowel voor het gebruik van de extended stay door toeristen als door zakelijke klanten.

Bij de toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid spelen diverse factoren een rol. Er wordt onder meer gekeken naar de bereikbaarheid van de locatie, de (betaalde) parkeermogelijkheden in de omgeving, het karakter van het gebied en de gevolgen van het hotelinitiatief voor de omgeving.

In deze situatie is sprake van een initiatief in een omgeving met een gemengd karakter. Aan de ene zijde van de Ruychaverstraat zijn woningen gesitueerd, terwijl er aan de andere zijde sprake is van verschillende niet-woonfuncties, waaronder een kantoor met een publieksfunctie en een poppodium. Daarnaast is er een (nog niet onherroepelijke) omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hotel in een gedeelte van de voormalige publieksdienst van de gemeente Haarlem. Er is dan ook sprake van een overloopgebied tussen de binnenstad van de gemeente Haarlem enerzijds en de woonwijk Garenkokerskwartier anderzijds.

De locatie ligt in de onmiddellijke nabijheid van doorgaande wegen en is goed met het openbaar vervoer bereikbaar. Bovendien ligt de parkeergarage Raaks op loopafstand.

Wat betreft het gebruik van de extended stay als tijdelijke overbrugging naar een nieuwe woonruimte overwegen wij het volgende. De druk op de woningmarkt is groot in de gemeente Haarlem. Indien iemand op korte termijn woonruimte nodig heeft, bestaan hiervoor weinig mogelijkheden. Urgentie is slechts in zeer beperkte gevallen mogelijk, in het merendeel van de gevallen dient men zelf een

voorziening te vinden. De extended stay voorziet in deze gevallen in een behoefte die in Haarlem wel bestaat, maar waarvoor nog weinig voorzieningen beschikbaar zijn.

Ten aanzien van de twee woningen geldt het volgende. Er is behoefte aan extra woningen in de gemeente Haarlem. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2014-2020. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in de bestaande plannen in de regio achterblijft bij de toenemende vraag. Elke toevoeging van woningen draagt daarom, hoe beperkt ook, bij aan het vergroten van de woningvoorraad.

Er is sprake van een kleinschalige voorziening (in totaal 18 appartementen en 2 woningen), waarbij er op een beperkt aantal momenten sprake zal zijn van wisseling van gebruikers. Het gebruik van de 18 appartementen ligt ook op andere onderdelen dicht tegen de woonfunctie aan, zodat deze functie naar ons oordeel goed past in dit gebied tussen binnenstad en woonwijk.

Overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Ad 1 Procedurele aspecten

Het college is bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor een aantal vergunningen opgenomen dat hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht (Bro) categorieën van gevallen aanwijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2011 categorieën van gevallen aangewezen. Daarbij is onder meer bepaald dat voor het oprichten van een hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, als de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2500 m². Het nu voorliggende bouwplan voldoet aan deze eis, zodat geen verklaring van bedenkingen is vereist. De procedure is daarmee conform de regels verlopen.

Los van de procedurele aspecten geldt dat er ook inhoudelijk geen sprake is van het passeren van de gemeenteraad. In nieuwe bestemmingsplannen worden toekomstige ontwikkelingen opgenomen waarvan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid is onderzocht en vastgesteld. Op het moment dat de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan werd gestart, was de aanvraag voor de omgevingsvergunning wel al ingediend, maar nog niet volledig beoordeeld. Daarmee stonden de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan nog onvoldoende vast om deze op te nemen in het bestemmingsplan. Wel is in hoofdstuk 5.4.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan Garenkokerskwartier aandacht wordt besteed aan deze ontwikkeling. Daarbij is eveneens vermeld waarom het bouwplan niet is opgenomen in het bestemmingsplan.

5.4.3.2 Ruychaverstraat

Aan de Ruychaverstraat is een plan ontwikkeld voor het realiseren van 10 zogenaamde extended stay appartementen en 2 appartementen met een reguliere woonfunctie. Hiervoor is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend bij het bevoegd gezag. Extended stay is het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor een kortstondig verblijf van ten minste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gewante huis-hoofdfunctie of vaste woon- of verblijfplaats hebben. Voor deze functies wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Dit gebouw komt in de rooilijn van de Ruychaverstraat te staan en bestaat uit drie bouwlagen met een dak met dakpannen. Daarmee sluit het gebouw voor wat betreft massa en hoogte aan op de direct naastgelegen bebouwing. Het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de bebouwing aan de Ruychaverstraat. De aangevraagde bebouwing wordt passend geacht in het straatbeeld.

Er is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan al een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de hier gemaakte ontwikkeling. De procedure van deze aanvraag is echter nog niet ver genoeg gevorderd om de ontwikkeling direct op te nemen in het bestemmingsplan.

Ad 2 De omwonenden zijn niet gekend in het bouwplan

Er bestaat geen verplichting tot het voeren van vooroverleg met de omwonenden over een bouwplan. In de praktijk gebeurt dat veelal wel. Bij particuliere initiatieven zal vooroverleg meestal de vorm hebben van informatieverstrekking en overleg over bijvoorbeeld de wijze van uitvoering van de werkzaamheden. In dit geval is dat ook gebeurd.

Ad 3 Het gebruik van de extended stay

Bij de beoordeling van de aanvraag zijn wij uitgegaan van het gebruik van het pand ten behoeve van extended stay. Daarbij kan een ruime groep hiervan gebruik maken. De aanvrager geeft aan zich te willen richten op mensen die in een scheidingsprocedure zijn verwickeld. Wij hebben hier kennis van genomen, maar wij hebben dit niet betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. De doelgroep van de voorziening kan immers in de loop van de tijd wijzigen, zo kunnen ook toeristen en expats geïnteresseerd zijn in een dergelijke voorziening. Wij gaan daarom niet uit van de gebruiker van de extended stay, maar van de vorm van de voorziening en de effecten die dit met zich mee kan brengen voor de omgeving. Belangrijk daarbij is dat de voorziening bedoeld is voor een langer verblijf dan in een gemiddeld hotel, maar niet voor langdurige bewoning door de gebruiker.

Ad 4 Actualiteit van het hotelbeleid

Het hotelbeleid is van redelijk recente datum en is recent geëvalueerd. Hieruit blijkt dat er geen redenen bestaan om het hotelbeleid bij te sturen. In het beleid is rekening gehouden met voorzieningen als Airbnb. Airbnb vormt overigens geen alternatief voor de nu gevraagde vorm van extended stay.

Ad 5 Appartementen bij Plaza-West

Het is mogelijk dat er bij Plaza-West extra woningen zullen worden gerealiseerd. Gelet op de grote woningbehoefte in Haarlem, is de verwachting dat deze woningen permanent zullen worden bewoond en daarom niet beschikbaar zullen komen voor de vorm van extended stay waarvoor de nu voorliggende aanvraag is bedoeld.

Ad 6 Er zijn alternatieven beschikbaar

Het ontwikkelen van hotelinitiatieven wordt overgelaten aan de markt. De gemeente zoekt geen locaties voor deze initiatieven, maar toetst de locaties die door initiatiefnemers ter beoordeling aan ons worden voorgelegd. Dit gezegd hebbende, is het niet zo dat elk leegstaand pand voor ontwikkeling tot hotel in aanmerking komt. Dit hangt naast de ruimtelijke factoren ook af van de staat en indeling van het pand en van de mogelijkheden om deze daadwerkelijk geschikt te maken voor hotelgebruik. Daarnaast is het niet zo dat het verbouwen van bestaande panden tot hotel met aanmerkelijk minder bezwaren gepaard gaan dan de bouw van een nieuw pand, zie hiervoor onder meer het hotel aan de Ripperdastraat en het hotel aan Zijlsingel 1.

Ad 7 Mogelijke schade door de bouwwerkzaamheden

Eventuele schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden maakt geen onderdeel uit van de toetsing en kan in zoverre geen rol spelen bij de beoordeling van de aanvraag. Wel merken wij hier in algemene zin het volgende over op. Er wordt, zowel in Haarlem als in de rest van Nederland, regelmatig in stedelijk gebied gebouwd en er zijn voldoende technieken beschikbaar waarmee dit op een verantwoorde wijze kan gebeuren zodat schade kan worden voorkomen. Dat neemt niet weg dat schade op voorhand nooit is uit te sluiten. Partijen doen er daarom verstandig om, bij voorkeur in gezamenlijk overleg, een nulmeting uit te voeren om de huidige staat van de panden vast te leggen. De opdrachtgever is en blijft verantwoordelijk voor de schade die als gevolg van de bouwwerkzaamheden ontstaat. Dit volgt uit het privaatrecht en wordt daarom niet in de omgevingsvergunning geregeld. Overigens zal aan de omgevingsvergunning wel de voorwaarde worden verbonden dat er voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan moet worden opgesteld en dat niet met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart, voordat dit plan is goedgekeurd.

Ad 8 en 9 Invloed op de bezonning en het licht in de straat

HBB heeft naar aanleiding van de zienswijzen een bezonningsstudie uitgevoerd . Wij hebben deze bezonningsstudie getoetst en zijn van mening dat deze aan de eisen voldoet. Uit het onderzoek blijkt dat er slechts een geringe afname van de bezonning plaatsvindt. Deze afname vinden wij, zeker in een stedelijke omgeving, aanvaardbaar. De straat, die globaal van noord naar zuid loopt, heeft door de gunstige oriëntatie bovendien veel bezonningsuren, hetgeen in de nieuwe situatie ook zo blijft.

Ad 10 Planschade

Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend, staat het de omwonenden vanzelfsprekend vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

Ad 11 Toename van het aantal verkeersbewegingen in de Ruychaverstraat, zowel tijdelijk als permanent

Het is onvermijdelijk dat er tijdens de bouwwerkzaamheden tijdelijk sprake zal zijn van extra verkeersbewegingen en van overlast in de straat. Zodra de bouw en de inrichting is afgerond, zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting beduidend verminderen. Het gaat hier 18 appartementen in het kader van extended stay, die gestoffeerd en gemeubileerd zullen worden opgeleverd. De appartementen beschikken over een badkamer en een kookgelegenheid. Er is geen sprake van een gedeelde keuken of een gedeelde eetgelegenheid in het pand. Deze appartementen zullen gedurende langere termijn bij dezelfde gast(en) in gebruik zijn, zodat het aantal verhuisbewegingen beperkt zal zijn.

Ad 12 Alternatieven voor de invulling van het gat

Eventuele andere invullingen van het terrein behoren niet tot de aanvraag en kunnen daarom niet bij de beoordeling worden betrokken.

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn wij van mening dat medewerking aan het bouwplan kan worden verleend. De ingediende zienswijze is naar ons oordeel ongegrond. Wij hebben daarom besloten de procedure te vervolgen en de omgevingsvergunning te verlenen.