

Omgevingsvergunning voor het maken van vijf appartementen en het vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10 te Haarlem 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.OV1120023-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2019-03989 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van vijf appartementen en het vergroten van de kaplaag op het perceel Kleine Houtstraat 10 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 29 september 2020 tot en met 10 november 2020 ter inzage.

Gezien de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19), raden wij u sterk aan om de stukken per mail op te vragen. U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 29 september 2020 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 omgevingsvergunning vijf appartementen en vergroten kaplaag Kleine Houtstraat 10.	
Nummer	2020/802755
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Kamphuis, A.
Telefoonnummer	023-5115072
Email	akamphuis@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', omdat de goothoogte, dakvorm en gevelindeling gewijzigd worden en de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan. Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met een wabo-projectbesluit. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen van omwonenden. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Geen
Besluit College d.d. 22 september 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Een omgevingsvergunning te verlenen, voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10. 2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren voor de ondertekening van het besluit en de administratieve afhandeling. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10. Nu bestaat het pand uit een winkelruimte en werkplaats op de begane grond en een bovenwoning op de verdiepingen. In de nieuwe situatie blijft de winkelruimte behouden en worden op de (drie) verdiepingen vijf appartementen van elk ongeveer 45 m² gemaakt. Om het appartement op de bovenste verdieping te kunnen maken, wordt de kaplaag vergroot. De bergingen van de appartementen komen in de oude werkplaats te liggen.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', omdat de goothoogte, dakvorm en gevelindeling gewijzigd worden (orde-2 pand) en de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan.

Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Het college is hiervoor het bevoegd gezag. Het bouwplan valt onder de categorieën van gevallen waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad niet nodig is.

De uitgebreide procedure is van toepassing. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 26 mei 2020 tot en met 6 juli 2020 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen van omwonenden ontvangen. Deze zijn beoordeeld. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit. Zie bijlage E, de zienswijzennota.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Een omgevingsvergunning te verlenen, voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10.
2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren voor de ondertekening van het besluit en de administratieve afhandeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het maken van vijf appartementen en het vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10.

4. Argumenten

1. De aanvraag past in het ingezet beleid

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2017-2020 voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig



omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen 2018-2022' vastgesteld. Daarin is onder andere het streven opgenomen om de toevoeging van 7.500 (uit de Woonvisie) woningen te verhogen naar 10.000 woningen. De aanvraag betreft vijf appartementen in plaats van één bestaande bovenwoning. Dit betekent een toevoeging van vier woningen.

2. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt, als deze niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening' en voorzien is van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. De aanvrager heeft bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend, zie bijlage B. Deze voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden. Uit de aanvraag, en de bijbehorende stukken, blijkt verder dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk verantwoord is. De aanvraag is ter advisering aan diverse gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Alle adviezen – waaronder het stedenbouwkundig en cultuurhistorisch advies – zijn positief. De nieuwe kap wordt gezien als een verbetering van de huidige situatie en de nieuwe pui is passend bij het beeldbepalende pand. Het houtsnijwerk en glas in lood uit de huidige pui, worden hergebruikt in de nieuw pui.

3. De initiatiefnemer ziet af van alle parkeerrechten voor de nieuw te realiseren appartementen, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt.

Het bouwplan voorziet niet in het maken van parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dit is in het centrum van Haarlem bij bestaande bouw over het algemeen ook niet mogelijk. De aanvrager heeft verklaringen overlegd, waarin voor de nieuw te maken appartementen wordt afgezien van parkeerrechten. De parkeerdruk in de directe omgeving neemt door het bouwplan dus niet toe. De locatie is verder goed bereikbaar met het openbaar vervoer en er is in het centrum voldoende betaalde parkeergelegenheid beschikbaar. Daarom is het verantwoord om in deze situatie af te zien van de voorwaarde om parkeerplaatsen op eigen terrein te maken.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er zijn zienswijzen ontvangen.

De eigenaren/bewoners van de twee panden ten noorden van de Kleine Houtstraat 10 hebben zienswijzen ingediend. Kort samengevat houden de zienswijzen in dat het bouwplan voor de indieners zou leiden tot afname van privacy en bezonning en het niet (meer) kunnen plaatsen van rendabele zonnepanelen. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de aanvrager een bezonningstudie ingediend.

Weliswaar leidt het bouwplan tot enige (beperkte) afname van de bezonning en gevolgen voor het rendement van eventueel in de toekomst te plaatsen zonnepanelen., maar er is geen sprake van een onevenredige afname. Dit mede gelet op de locatie in het centrum van een stad. In deze situatie mag aan het financieel-economisch belang van de aanvrager en het gemeentelijk belang in de vorm van

een toename van de woningvoorraad een zwaarder gewicht worden toegekend. De zienswijzen zijn ongegrond. Zie de zienswijzennota in bijlage E.

6. Uitvoering

- De omgevingsvergunning wordt aan de aanvrager gezonden en van de vergunningverlening wordt een kennisgeving in het digitale gemeenteblad (GVOP) en de Staatscourant geplaatst.
- De indieners van zienswijzen ontvangen een afschrift van de vergunning en de zienswijzennota.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Tekeningen bestaande en nieuwe situatie
- D. Plangebied
- E. Zienswijzennota



Datum

Ons kenmerk 2019-03989

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 april 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwkundig splitsen van de woning in 5 appartementen en het vergroten van de derde bouwlaag op het perceel Kleine Houtstraat 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-03989.

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 activiteit:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de activiteit bouwen);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a 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 artikel 22.2 sub e, f en o van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oude Stad";
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om met gebruikmaking van artikel 3.2.4 af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018".



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 heeft daarvoor wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. 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,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 30 april 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwkundig splitsen van de woning in 5 appartementen en het vergroten van de derde bouwlaag.

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 artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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 26 mei tot en met 6 juli 2020 heeft de aanvraag, de ontwerpbesikking 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 gebruik gemaakt.

Voor de ingekomen zienswijzen kunnen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, die als gewaarmerkt stuk zijn toegevoegd aan dit besluit.

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een ander besluit. Het bouwplan leidt weliswaar tot



enige afname van bezonning, van het naastgelegen dak en twee dakterrassen, maar deze afname is niet onevenredig. De locatie ligt bovendien in een stedelijke omgeving, in het centrum van de stad. Het financieel-economisch belang van de aanvrager en het algemeen belang van het bijmaken van woningen, wegen in dit geval zwaarder.

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 2.12, lid 1, onder a, juncto 3 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 houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25, lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2019-03989;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Bij de realisatie van de woningen adviseren wij u de voordeurdrangers uit te voeren als zogenaamde 'Vrijloopdranger' die wordt aangestuurd door de rookmelder(s) van de corresponderende woning;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet-teerhoudend asfalt;
 - o vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - o gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - o dakgrind;
 - o armaturen;
 - o gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25, lid 3 Bouwbesluit 2012);
- 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 2019-03989;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Voor de appartementen 10-I tm 10-IV heeft de aanvrager afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven. Voor deze appartementen geldt dus dat (toekomstige) bewoners geen recht hebben/krijgen op een parkeervergunning en de bezoekersregeling en ook geen recht hebben/krijgen op een bewonersabonnement met gereduceerd tarief in de openbare parkeergarages in het centrum of toegangspassen tot het voetgangersgebied.
- De ramen in de dakkapellen aan de noordelijke zijde, moeten worden/blijven uitgevoerd in ondoorzichtig glas en mogen niet te openen zijn.
- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;



- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- Aanvullend onderzoek naar beschermde flora en fauna is niet nodig, gezien het ontbreken van potentiële verblijfplaatsen. Wel is een stikstofberekening aan te bevelen indien dit nog niet is uitgevoerd, gezien de aanscherping op het gebied van de regelgeving omtrent stikstofuitstoot.
- In verband met het voorkomen van vleermuizen in de omgeving, dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden in de winter, buiten de actieve periode van gewone dwergvleermuizen (de actieve periode van deze dieren loopt globaal van april tot december).
- Er dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Het is niet toegestaan dieren (opzettelijk) te verstoren. Dieren die aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden dienen naar geschikt nabij gelegen leefgebied te worden verplaatst. In het rapport wordt een ecologisch werkprotocol aanbevolen. Op deze manier kan voorkomen worden dat de Wet Natuurbescherming tijdens de werkzaamheden wordt overtreden.
- Bij het realiseren van de plannen dient natuurinclusief gewerkt te worden, bijvoorbeeld door het realiseren van groene daken en gevels en nestgelegenheden en verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels als gierzwaluwen en huismussen. Door het toepassen van divers, inheems groen wordt ook geschikt leefgebied voor deze dieren gecreëerd. Wanneer een ecooloog wordt betrokken bij deze maatregelen, kunnen deze zo optimaal mogelijk worden toegepast.



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

Bestemmingsplan 'Oude Stad'

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oude Stad' (BP1080005) is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014, onder nummer 2014/130673.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Centrum – 2' met een specifieke bouwaanduiding orde-2 (vorste gedeelte) en een maatvoering goothoogte 8 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Tevens gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1b en Waarde – beschermd stadsgezicht.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

5.1.1 Begane grond/kelder

a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;

b. kantoor met loketfunctie;

c. dienstverlening met loketfunctie;

...

h. horeca 4:

...

i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;

b. de functies genoemd in lid 5.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de regels;

c. shortstay.



1.88 woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

In artikel 22.2 is bepaald dat:

Sub e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

Sub f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;

Sub o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

De gevelindeling, dakvorm en goothoogte wordt gewijzigd en is daarmee in strijd met artikel 22.2 sub e, f en o.

Op de originele zolder (hoogte van afgewerkte vloer tot bovenkant kap is 1,88 m) kan geen woning worden gerealiseerd. De kap wijziging is nodig om de woning op zolder te maken. Dus de uitgebreide procedure is van toepassing.“

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' en de toets luidt als volgt:

“In artikel 3.2.1. van de voorschriften is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. De aanvraag is hiermee in strijd.

Volgens artikel 3.2.4 is het mogelijk om hiervan af te wijken volgens de afwijkmogelijkheden die vastliggen in de bovengenoemde beleidsregels.”



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 22.2, sub e, f en o van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan 'Oude Stad'. Ook is er strijd met artikel 3.2.1 van bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het advies op het eerdere plan luidde als volgt:

"De aanvraag betreft het bouwkundig splitsen van de woning in 7 appartementen, waardoor de volgende ingrepen plaatsvinden:

- Het vervangen van het bestaande dak voor een hogere kap met de zelfde hellingshoek;
- Het vergroten van de dakkapel en plaatsen van twee nieuwe kleine dakramen aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde van het nieuwe dak;
- Aanpassen achtergevel eerste verdieping door het versmallen van een bestaand kozijn en het aanbrengen van een nieuwe kozijn met een balkon.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit. De wijzigingen in de achtergevel zijn voldoende ondergeschikt toegevoegd en daarom akkoord. De vormgeving en materialisatie van de dakopbouw is voldoende afgestemd op de een vergelijkbaar belendend pand (nr.36, trendsetter dakopbouw) en de voordakkapel is passend bij de bestaande karakteristieken van het pand. De twee kleine dakramen naast de dakkapel tasten echter het voordakvlak te veel aan, geadviseerd wordt deze daarom in het zijgeveldakvlak te plaatsen. Niet akkoord."

De tekeningen zijn diverse keren aangepast. De tekeningen van 18 maart zijn weer voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"Er is een aangepast plan ingediend, de aanvraag betreft het realiseren van 5 appartementen in een orde-2 pand (beeldbepalend pand) aan de Kleine Houtstraat #10.



De aanvraag is, na ingewonnen advies van de gemeentelijke architectuurhistoricus, beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde kap staat goed in verhouding tot de gevel van het orde-2 pand. De dakkapel in het voordakvlak doet voldoende mee in het gevelaanzicht en is waardevol voor het straatbeeld en de voorgestelde aanpassing van de pui is passend.

Op basis van bovenstaande geldt een positief advies ten aanzien van het bouwplan. Het plan is voldoende passend binnen de criteria die gesteld zijn voor het gebied 'Binnenstad en Spaarndam' ten aanzien van erfgoed, ingrepen in het dakvlak, detaillering en materialisatie."

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

"Op uw verzoek heb ik een brandveiligheidsadvies opgesteld ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen. De aanvraag betreft het verbouwen van een winkel met bovenwoning tot een winkel met zeven appartementen. Deze is getoetst op het niveau van bestaande bouw, verbouw en nieuwbouw.

Uit de aanvraag blijkt voldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer bij de realisatie van de woningen de voordeurdrangers uit te voeren als zogenaamde 'Vrijloopdranger' die wordt aangestuurd door de rookmelder(s) van de corresponderende woning."

In een later stadium heeft het plan twee woningen minder gekregen, voor de conclusies van het advies verandert dit niets.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de 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.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.



De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

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

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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Oude Stad” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 22.2, sub e, f en o van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

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

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

Advies Ruimtelijk Beleid

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het eerdere plan was in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidde als volgt:

“Wonen is niet toegestaan op de begane grond in de tuin bestemming

Kappen en gevels van orde-2 mogen niet worden veranderd

Er mag niet buiten het bouwvlak worden gebouwd

Wonen op de begane grond

In de binnenstad wordt er veelal uitgebreid in de tuinbestemming. Uitbreidingen in de tuin bestemming zijn doorgaans ten dienste van de functie in de hoofdbebouwing. In dit geval wordt er een appartement voorgesteld in de bestaande aanbouw. Er is geen aanleiding om wonen op deze plek op de begane grond toe te staan. Er wordt geadviseerd het gebruik van de aanbouw ten dienste van de functie op de begane grond te behouden.



Kappen en gevels van orde-2 panden

Kappen en gevels van orde-2 panden mogen niet worden veranderd tenzij het een herstel of een verbetering betreft. In het voorliggende plan wordt er een kap voorgesteld over een diepte van ruim 16 meter. Dit houdt in dat het orde-2 pand met de aanbouw wordt afgedekt met een kap. Dit suggereert dat de oorspronkelijke diepte t.o.v. de voorgevel van de hoofdbebouwing op 16 meter lag, maar de oorspronkelijk achtergevel van het hoofdvolume lag op een diepte van 11 meter. Indien er wordt gekozen voor het aanpassen van de kap, wordt er geadviseerd de oorspronkelijke diepte van de kap te behouden.

De voorgestelde mansarde kap staat niet in verhouding tot de gevel van het orde-2 pand. In het tweelaagse pand met een aangepast afgeplat schilddak is een gevelopzet te zien waarbij de vensters ter hoogte van de zolder een derde van de hoogte van de eerste verdiepingsvensters hebben en de middelste opening een laaddeur betreft. De dakkapel in het voordakvlak doet mee in het gevelaanzicht en is waardevol voor het straatbeeld. Er wordt boven de zolderverdieping een nieuwe kap voorgesteld wat afbreuk doet aan de oorspronkelijke opzet van dit pand. Er wordt geadviseerd de huidige hoogte van de kap te behouden en de dakkapel niet te verwijderen.

De voorgestelde aanpassing van de pui is discutabel. Er wordt nu een toegang voor de bovenwoningen voorgesteld in de bestaande pui. Deze bestaande pui met centrale ingangsportiek uit 1900, waarvan de voordeur met glas in lood in 1932 is vernieuwd, is bijzonder en draagt bij aan de kwaliteit van het straatbeeld. Deze kwaliteit moet behouden blijven. Tegelijkertijd zullen woningen ook ontsloten moeten worden via de straat omdat wonen boven winkels gewenst is. Een aanpassing in de pui lijkt daarom niet te vermijden. In dit uitzonderlijke geval is het buurpand voorzien van een terugliggende toegang waardoor een mogelijkheid ontstaat om via de woningscheidende wand en zijtoegang te maken naar de hal. Dit kan vanaf de straat of vanuit een gedeelde toegang van Kleine Houtstraat #12. Er wordt geadviseerd deze mogelijkheid te onderzoeken. Er kan ook worden gekeken naar een mogelijkheid om de woningen via een achterom te ontsluiten. Het doel is om de woningen te ontsluiten met behoud van de kwaliteiten van de bestaande pui.

Bouwen buiten het bouwvlak

De balkons worden buiten het bouwvlak voorgesteld. Dit is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een afwijking op balkons is niet mogelijk omdat de bestaande bebouwing al ver het bouwblok in steekt en de balkons te grote invloed hebben op het bebouwingbeeld van het binnenterrein.

Er wordt geadviseerd het plan aan te passen.”

De tekeningen zijn diverse malen aangepast. De tekeningen van 18 maart zijn weer voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

“Het ontwerp is conform adviezen aangepast en er volgt een positief advies op basis van de ingediende tekeningen d.d. 18-03-2020.



De achtergevel van het oorspronkelijke hoofdvolume is recht opgetrokken en de bestaande kap wordt vergroot. De dakkapellen in de nieuwe kap liggen op ten minste 0,5 meter vanaf de achtergevel. De voorziene uitbreiding van het hoofdvolume (de kap en oorspronkelijke achtergevel) sluit aan op de panddieptes van dit stedelijk blok.

De dakkapel aan de zuidzijde is breder dan wat het bestemmingsplan toestaat. Omdat er in de bestaande situatie sprake is van een brede dakkapel welke tot aan de achtergevel doorloopt, wordt de nieuwe situatie gezien als een verbetering van de huidige situatie omdat de dakkapel afstand houdt tot aan de achtergevel. In dit geval is de belending ten zuiden van het pand hoger dan het onderhavige pand waardoor de voorgestelde brede dakkapel een minder belangrijke rol speelt in het daklandschap en de nieuwe kapvorm een toevoeging is aan het daklandschap.

De nieuwe kap wordt gezien als een verbetering van de huidige situatie en de nieuwe pui is passend bij het beeldbepalende pand. De nieuwe pui is in de geest van de oorspronkelijke pui vorm gegeven, maar is toch voorzien van twee toegangen; één voor de winkelruimte en één voor de bovenliggende appartementen.

Er wordt geadviseerd mee te werken aan een ontheffing.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

Advies parkeren

Parkeren

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

Het advies luidt als volgt:

“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘beleidsregels parkeernormen’ 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in de parkeerzone centrum. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn beperkt parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer beperkt mogelijkheden heeft om te parkeren in de openbare ruimte. Door het bouwplan



ontstaan zes zelfstandige appartementen. Hierdoor neemt de parkeerbehoefte op het maatgevende moment toe met $(6 \times 0,9 - 1 \times 1,2 =) 4,2$ parkeerplaatsen.

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

Aanvrager heeft een verklaring opgesteld en ondertekend waarin wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven. Het huidige recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven komt op de studio aan de voorzijde op de derde verdieping. Op de bouwtekeningen is deze studio aangeduid met 'Appartement 10-VI'. Het college is bevoegd om vrijstelling te verlenen."

In een later stadium heeft het plan een woning minder gekregen (5 woningen), voor de conclusies van het advies verandert dit niets.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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. 30-04-2019;
- Tekening 14850_VB-00 tm VB-01 en TEK-01 tm TEK-08 en D-01 tm D-04, 18-03-2020;
- Tekening DO1_1, gevel bestaand en nieuw, 31-01-2020;
- Tekening DO4_1, details bestaand, 31-01-2020;
- Tekening DO4_2, details bestaand, 31-03-2020;
- Tekening DO4-3, details nieuw, 31-03-2020;
- Tekening DO4-4, details nieuw, 31-01-2020;
- Tekening constructieve schetsen, 27-06-2019;
- Document verbouwing Kleine Houtstraat 10 boekje KPG, 30-08-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-I (voor), 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-II (achter), 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-III (voor), 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-IV, 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-V (boven), 04-11-2019;
- Document Maatschappelijk Bijlage 3;
- Document verdunningsfactor;
- Rapport Flora Fauna, november 2019;
- Rapport R-119210-UO-001, constructieberekening, 28-06-2019;
- Rapport Ruimtelijke onderbouwing, 27-11-2019.
- Nota van zienswijzen



BIJLAGE 5: Toelichting fundering

Omgevingsvergunning en nu?

U kunt starten met de werkzaamheden. Maar kan de fundering het extra gewicht van de verbouwing dragen? De vergunning beantwoordt die vraag niet. Want de gemeente toetst niet de huidige staat van de fundering, maar enkel de theoretische constructieberekening.

Funderingsproblemen

In Haarlem bestaan problemen met funderingen op houten palen en fundering op staal.

- *Funderingen op staal zijn funderingen zonder palen op een ondiepe, maar dragende (zand)laag. Door perioden van langere droogte in Nederland, klinken onderliggende grondlagen in en zakt de bodem. Huizen zakken mee, waardoor er kans op schade is. Geadviseerd wordt om deze panden niet te verzwaren in gebieden waar de ondergrond niet draagkrachtig genoeg is.*
- *Bij houten paalfunderingen raken palen aangetast door bacteriën en of schimmels. Daardoor kan de fundering het gebouw niet (goed) dragen. Er bestaat de kans dat de fundering en daarmee het huis zakt.*

Subsidie voor onderzoek

U kunt subsidie krijgen voor onderzoek naar de staat van de fundering. Op de website van de gemeente kunt u hierover meer lezen. <https://www.haarlem.nl/subsidie-onderzoek-fundering/>

Lening voor herstel

Gemeente Haarlem is sinds juni 2019 aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Als uit onderzoek blijkt dat funderingsherstel nodig is dan kunt u een lening krijgen. Er zijn wel voorwaarden. Op de website van de gemeente leest u meer hierover. <https://www.haarlem.nl/funderingen>

Voorkom problemen

We kunnen u niet verplichten om de fundering te onderzoeken voordat u gaat verbouwen. Een verbouwing kost veel geld. Daarom raden wij u aan om uw fundering te laten onderzoeken. Als die niet goed is, geeft dat een probleem bij de verbouwing. Het is dus belangrijk om te weten of uw funderingen goed zijn voordat u gaat verbouwen.

Kaart voor de toekomst

Op een digitale kaart houdt de gemeente deze gegevens bij en publiceert deze op haar website. Op deze manier is voor iedere (nieuwe) huisbezitter te zien of er funderingsproblemen zijn te verwachten en of dat de fundering al hersteld is.

Vergunning

Voor het herstellen van de fundering heeft u een omgevingsvergunning nodig! Deze kunt u aanvragen via het omgevingsloket.nl. U hoeft geen leges te betalen voor deze omgevingsvergunning, dit is zo bepaald in de legesverordening.

Zienswijzennota Kleine Houtstraat 10

Zaaknummer 2019-03989

1. Algemeen

Het ontwerpbesluit heeft van 26 mei 2020 tot en met 6 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn afkomstig van:

- A. De eigenaar van de Schagchelstraat 3M (dit is de bovenwoning boven de Kleine Houtstraat 6)
- B. De eigenaar en bewoner van de Kleine Houtstraat 8

2. Zienswijzen.

De zienswijzen luiden, samengevat, als volgt:

Zienwijze A

- De verhoging van de nokhoogte en verbreding van de kaplaag van de Kleine Houtstraat 10, zal naar verwachting leiden tot sterke afname van de bezonning van het dakterras aan de Schagchelstraat 3M.
- Gelet hierop wordt verzocht de uitbreiding af te wijzen en uitsluitend een verbouwing binnen de bestaande contouren van het bestemmingsplan toe te staan.
- Als anders wordt besloten, dan moet dit minimaal gebaseerd zijn op een bezonningstudie.

Naar aanleiding van de zienswijze, heeft aanvrager een bezonningstudie overlegd. Deze is voor reactie aan de indiener van de zienswijzen gezonden. De reactie was als volgt:

- De appartementen moeten voldoen aan de eis van 0 dB en 60 minuten brandvertragend.
- De gang naar de bergingen is te smal om met een fiets doorheen te lopen. Daarnaast is het de vraag of de trapportalen en de gang voldoen als vluchtweg.
- In de bezonningstudie veranderen de slagschaduwten soms niet naarmate de dag vordert.

Zienswijze B

- Als gevolg van het bouwplan zal naar verwachting een grote mate van schaduwwerking op het perceel van de Kleine Houtstraat 8 ontstaan. De verwachte schaduwwerking maakt bijvoorbeeld de realisatie van zonnepanelen op het dak van de Kleine Houtstraat 8 onmogelijk.
- Omdat een bezonningstudie ontbreekt, is de mate van schaduwwerking onduidelijk. Er moet alsnog een bezonningstudie worden overlegd.
- Vanaf het te realiseren balkon aan de achterzijde, ontstaat rechtstreeks uitzicht op het perceel aan de Kleine Houtstraat 8. Dit is een evident privaatrechtelijke belemmering en leidt tot aantasting van de privacy.
- De ramen moeten niet alleen ondoorzichtig gemaakt worden, maar mogen ook niet te openen zijn. Ook hierbij is aantasting van de privacy in het geding.

Naar aanleiding van de zienswijze, heeft aanvrager een bezonningstudie overlegd. Deze is voor reactie aan de indiener van de zienswijzen gezonden. De reactie was als volgt:

- Duidelijk is, dat ten gevolge van bouwplan het onmogelijk is om zonnepanelen te realiseren, waardoor hij niet kan voldoen aan de ook de gemeente gewenst verduurzaming van zijn woning. De aanvraag dient dan ook te worden afgewezen, dan wel zodanig aangepast, dat de mogelijkheid van zonnepanelen blijft bestaan.

3. Reactie op de zienswijzen

Hierna gaan wij in op de zienswijzen.

Zienswijze A

Bezonning

De bezonningstudie is ter beoordeling voorgelegd aan een stedenbouwkundige van de afdeling Omgevingsbeleid. Uit de bezonningstudie blijkt dat het bouwplan enige invloed heeft op de bezonning van het dakterras van de bovenwoning aan de Schagchelstraat 3M. Namelijk rond het middaguur in het voor- en najaar. Er is op die momenten sprake van enige afname van de bezonning van het dakterras. In de middag (15:00 uur) en ochtend (09:00 uur) en in de zomermaanden (hele dag) heeft het bouwplan (nagenoeg) geen effecten op de bezonning van het dakterras, in vergelijking met de bestaande situatie.

Er is dus sprake van een relatief beperkte afname van de bezonning. Op andere momenten is er nog steeds zon op het dakterras. Bijvoorbeeld in de zomermaanden en in de middagen. Het gaat bovendien om een dakterras in een dichtbebouwde binnenstad. Gelet hierop, wordt de beperkte afname van bezonning als gevolg van het bouwplan acceptabel geacht. Er is in ieder geval geen sprake van een onevenredige afname van bezonning, die zou moeten leiden tot weigering of aanpassing van het bouwplan.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Uit de toetsing en de stukken bij de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan aan deze voorschriften voldoet. Bij niveau verbouw – zoals hier aan de orde – gelden geen geluidseisen en de eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) is 30 minuten. De gang en de trapportalen voldoen aan de eisen voor een vluchtweg. De gang is voldoende breed om met een fiets te passeren.

Zienswijze B

Bezonning

Met uitzondering van de (schuine) kap van de Kleine Houtstraat 8, heeft het bouwplan weinig (relevante) gevolgen voor de bezonning van het perceel van indiener. Voor zover er op bepaalde momenten sprake is van afname van bezonning, gaat het om het platte deel van het dak, dat ligt achter de bovenwoning en het dakterras.

Het bouwplan heeft wel gevolgen voor de bezonning van het zuidelijke dakvlak van de kap van de Kleine Houtstraat 8. Op vrijwel alle momenten, met uitzondering van de ochtend in de zomer, neemt de bezonning hier in meer of mindere mate af.

In dit zuidelijke dakvlak zit een dakraam. Hier bevindt zich een vliering. Afname van bezonning in een vliering, telt minder zwaar dan afname van bezonning in een woon- of slaapkamer. Enige afname van bezonning in een vliering achten wij, zeker in een binnenstad, acceptabel.

Het bouwplan heeft door de afname van bezonning gevolgen voor het rendement van eventueel in de toekomst te plaatsen zonnepanelen op het zuidelijke dakvlak. In de zomer is de afname van bezonning het minst aanwezig. Het stuk dakvlak, waarop zonnepanelen kunnen worden geplaatst, is echter beperkt. De Kleine Houtstraat 8 is een rijksmonument. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit stelt voor de binnenstad bij een dwarskap (hoofdbebouwing) als eis dat aan de voorzijde een afstand van 4 meter vanaf de voorgevel en 1 meter vanaf de achtergevel wordt aangehouden. De totale lengte van de dwarskap is 9 meter. Gelet op het dakvlak-deel, dat dan overblijft (4 meter) zal het rendement van eventueel te plaatsen zonnepanelen dus relatief gezien beperkt zijn.

Hier staat tegenover dat door het verhogen en het verbreden van de kaplaag van de Kleine Houtstraat 10, een volwaardig extra appartement mogelijk wordt gemaakt. In Haarlem bestaat een groot tekort aan woningen.

Gelet op het bovenstaande, wordt de afname van bezonning als gevolg van het bouwplan acceptabel geacht. Er is in ieder geval geen sprake van een onevenredige afname van bezonning, die zou moeten leiden tot weigering of aanpassing van het bouwplan. Aan het belang van deze extra woning, wordt – alles overwegende – in dit geval een zwaarder gewicht toegekend.

Ten overvloede merken wij nog het volgende op. Indiener kan nog overwegen om mee te doen aan een van de gezamenlijke zonnestroomdaken in Haarlem. Daarnaast heeft aanvrager in reactie op de zienswijze aangegeven dat zij indiener hebben aangeboden, om eventueel de door indiener gewenste zonnepanelen straks op het platte dak van de Kleine Houtstraat 10 te plaatsen.

Balkon

Het aan de achterzijde te maken dakterras op derde verdieping voldoet aan de voorwaarden voor dakterrassen, die staan in artikel 22, onder s. van de voorschriften bij het bestemmingsplan 'Oude Stad'. Omdat het dakterras passend is in het bestemmingsplan, mag de gemeente – gelet op vaste jurisprudentie van de Raad van State – niet kijken naar eventuele gevolgen voor de privacy van de burens. De vraag of een dergelijk dakterras acceptabel is, moet namelijk geacht worden al te hebben plaatsgevonden, ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Dit neemt niet weg dat tussen burens onderling altijd het burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek geldt. Op grond van artikel 5:50 BW is het niet toegestaan om, zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf, binnen twee meter van de erfgrs balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Overigens wordt het dakterras aan beide zijden over de diepte van 2,5 meter voorzien van (ondoorzichtige) privacy schermen.

Ramen

Uit de tekeningen blijkt dat de ramen in de dakkapellen aan de noordzijde van ondoorzichtig (licht-doorlatend) glas en vaststaand worden uitgevoerd. Deze ramen kunnen dus niet geopend worden. Ten overvloede zullen wij de eis van ondoorzichtig glas en vaststaande ramen in deze dakkapellen als voorwaarde aan de vergunning verbinden.

4. Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een ander besluit. Het bouwplan leidt weliswaar tot enige afname van bezonning (dakterras en een dakvlak, waar zonnepanelen geplaatst zouden kunnen worden) echter deze afname is niet onevenredig. De locatie ligt bovendien in een stedelijke omgeving, in het centrum van de stad. Het financieel-economisch belang van de aanvrager en het algemeen belang van het bijmaken van woningen, wegen in dit geval zwaarder.