

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning Kinderhuisvest 31-33 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, voornemens zijn een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV1120024-on01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-03006 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en de activiteit 'bouwen'.

Ter inzage

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf 5 november 2021 tot en met 16 december 2021 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 ontwerp-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 het ontwerpbesluit 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 zienswijzen kunnen worden ingediend. De ontwerp-omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 5 november 2021 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage legging indienen, dus vanaf 5 november 2021 tot en met 16 december 2021. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw

brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen telefonisch en op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene nummer van de gemeente Haarlem : 14023.

De beantwoording van de zienswijzen wordt als onderdeel van het besluit gepubliceerd op internet, inclusief de namen van de indieners. Mocht u bezwaar hebben tegen het publiceren van uw naam dan kunt u dit vermelden bij het indienen van de zienswijze.

Let op: alleen diegenen die tijdig zienswijzen hebben ingediend en (daarnaast) belanghebbenden zijn, kunnen tegen het uiteindelijke besluit beroep aantekenen.

Onderwerp Terinzagelegging: ontwerp- omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem	
Nummer	2021/554236
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem. De dakopbouw dient voor twee zelfstandige woningen op het bestaande woongebouw. Daarnaast worden de bestaande woningen aan de achterzijde uitgebreid en geïsoleerd en voorzien van gevelstucwerk. De aanvraag past niet binnen het vigerend bestemmingsplan “Oude Stad”. Afwijking van het geldend bestemmingsplan is uitsluitend mogelijk middels een uitgebreide Wabo procedure en een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag met de goede ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan verschillende disciplines, waaronder afdeling Omgevingsbeleid, Stedenbouw en Ontwerp, Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en afdeling Beheer en Beleid en Openbare Ruimte, inzake verkeer en parkeren. De disciplines hebben, na enkele aanpassingen aan het bouwplan, positief geadviseerd. Hiermee is het ontwerpbesluit gereed voor terinzagelegging. Het college is bevoegd te besluiten inzake de Wabo procedures. Geadviseerd wordt om de ontwerp-omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	nvt
Relevante eerdere besluiten	nvt
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 te Haarlem, ter inzage te leggen.

	2. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,
--	---

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem. De dakopbouw dient voor twee nieuwe zelfstandige woningen op het bestaande woongebouw. Daarnaast worden de bestaande woningen aan de achterzijde uitgebreid en geïsoleerd en voorzien van gevelstucwerk.

De straatgevel aan de Kinderhuisvest is door de ligging aan de Kinderhuissingel met lange zichtlijnen goed waarneembaar. De straatgevels zijn hier veelal drie bouwlagen hoog, recht opgetrokken en voorzien van platte daken. Zo ook het bewuste pand.

Enkele panden waaronder bijvoorbeeld nr. 29 en nr. 35 zijn reeds voorzien van een dakopbouw.

De beoogde dakopbouw wordt terugliggend aangebracht ten opzichte van de voorgevel zodat de kenmerkende metselwerk gevelbeëindiging wordt behouden. Het nieuwe volume heeft een afgeschuind terugliggend dak, voorzien van een zinken kap. De vormgeving en dakkapellen verwijst naar de historische metselwerkpatronen in de gevel.

Zie hieronder een uitsnede van de bouwtekening 'bestaande situatie' en 'nieuwe situatie':



Voorgevel 'bestaande situatie '



Voorgevel 'nieuwe situatie'

Strijdigheid bestemmingsplan 'Oude Stad'

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, conform artikel 3.10 Wabo, omdat het gebouw de toegestane goothoogte overschrijdt. De bovenste bouwlaag met zelfstandige woningen is niet mogelijk zonder afwijking van het bestemmingsplan. Het perceel is aangewezen als een orde-2 pand. Bij orde-2 panden zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden voor dakopbouwen opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast dient het aantal woningen gelijk te blijven bij het toepassen van een buitenplanse (kruimel) ontheffing. Het aantal woningen blijft in dit geval niet gelijk en daarom kan volgens artikel 5 van bijlage II van het Bor de vergunning niet worden verleend met de kruimelgevallen procedure.

2. Besluitpunten college

1. De ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 te Haarlem, ter inzage te leggen.
2. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het plan zodat twee woningen aan de Kinderhuisvest kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast vormt de toevoeging van de opbouw op nr. 31-33 een stedenbouwkundige eenheid in de gevelwand in dit deel van de straat en vormt daarmee een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

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 de toevoeging van twee woningen. Dit betekent een bescheiden toevoeging van twee woningen en betreft tegelijkertijd een differentiatie in de Haarlemse woningvoorraad.

Daarnaast is de aanvrager voornemens om de streefqualiteit van de dakopbouw, benoemd in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" na te streven. Zo voldoet de dakopbouw aan de nieuwbouweisen betreft isolatievoorzieningen. Aanvullend worden de bestaande woningen aan de achterzijde voorzien van hoogwaardige gevelisolatie i.c.m. gevelstukwerk. De bestaande kozijnen



in de achtergevel worden voorzien van HR++ glas. Bewegende delen worden voorzien van tocht dichting.

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. 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 het ARK advies – zijn positief. De opbouw wordt gezien als een verbetering van de huidige situatie.

3. Het plan is aangepast aan de stedenbouwkundige en welstandelijke (ARK) aspecten

Naar aanleiding van eerdere adviezen en terugkoppeling op het plan van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, is het plan aangepast. De dakopbouw is aangepast in hoogte en uitwerking waardoor het plan nu passend is bevonden; de toevoeging van de opbouw op nummer 31-33 verzacht de ontstane stedenbouwkundige situatie t.a.v. van de schaalvergroting op nummer 35 door meer eenheid te creëren in de gevelwand in dit deel van de straat. Doordat de hoogte is aangepast gaat de opbouw meer op in het straatbeeld in plaats van te concurreren met de opbouw van 35. Daar is de verlaging van de opbouw passender bij het beeldbepalende pand omdat deze meer ondergeschikt is in vergelijking met de eerste ontwerpvariant. De dakkapellen zijn passend bevonden bij het gevelbeeld.

Er is ook in het aangepast plan aandacht besteed aan het gevelbeeld gezien vanaf de Witte Heerenstraat en het achterliggende hof, het Frans Loenen hofje. De loggia's zijn uit het plan gehaald en er worden uitklapbare Velux ramen toegepast. Deze ramen zijn ten opzichte van de loggia's een verbetering. De balkons zijn in aangepaste vorm, dus zonder de draagconstructie akkoord. In deze vorm hebben de balkons geen onevenredig invloed op het bebouwingsbeeld.

4. 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

Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Enkele woningen aan de Kinderhuisvest op nr. 29 en nr. 35 zijn reeds voorzien van een dakopbouw. Deze dakopbouwen hebben in het verleden geleid tot bedenkingen/bezwaren vanuit de buurt. Uitgangspunt is dat iedere dakopbouw, waarvoor een ontheffing nodig is, zorgvuldig wordt afgewogen op ruimtelijke wenselijkheid en zowel van een stedenbouwkundige beoordeling voorzien als van een advies van de ARK. In het advies wordt de ruimtelijke context nadrukkelijk betrokken. Onderhavig bouwplan is naar aanleiding van de stedenbouwkundige en welstandelijke adviezen aangepast en goedgekeurd. Daarmee is het plan ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het bouwplan is nu gereed voor terinzagelegging. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in de zienswijzennota waarna deze, samen met het definitieve besluit, opnieuw ter inzage wordt gelegd.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt toegezonden aan de aanvrager. Het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt met ingang van de dag na publicatie, tezamen met de bijbehorende stukken, zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen. De zienswijzen wordt betrokken bij het nemen van het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kan beroep worden aangetekend.

7. Bijlagen

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Tekeningen bestaande en nieuwe situatie en tekening Plangebied



Datum

Ons kenmerk 2020-03006

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

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 8 april 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-03006.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 22.2, lid e en o van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oude Stad".
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3, lid 2, sub 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' met gebruikmaking van artikel 3, lid 2, sub 4 van de voorschriften van hetzelfde plan.



Nog in te dienen gegevens

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

- berekeningen en tekeningen prefab, via hoofdconstructeur gestempeld en ondertekend ter beoordeling worden aangeboden bij de afdeling, minimaal 3 weken voor start bouw.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf **XX MAAND 2021** tot en met **XX MAAND 2021** ter inzage gelegd.

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 het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak per telefoon. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 8 april 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel.

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 van de Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de 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 paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (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.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van **XX MAAND 2021** tot **XX MAAND 2021** ter inzage gelegd. Gedurende



deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

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

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 2020-03006;
- 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;
- 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 2020-03006;



- 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 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'
- Middels een schriftelijke verklaring is afgezien van zowel het recht op bewonersparkeervergunning alsmede het recht op de bezoekersregeling, hoe ook genaamd, voor nu en in de toekomst voor het/de volgende appartementen:
 - Appartement met index A15 (Nieuw te bouwen appartement op bovenste verdieping.)
 - Appartement met index A16 (Nieuw te bouwen appartement op bovenste verdieping.)

Deze bepaling zal worden opgenomen in de huur en/of koopovereenkomsten voor deze woningen. Als gevolg van het afzien van het parkeerrecht bestaat er ook geen recht op een bewoners-abonnement tegen gereduceerd tarief in een parkeergarage.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "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 "Gemengd-2". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is passend binnen het toegestane gebruik van deze bestemming. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde – beschermd stadsgezicht". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 22 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

"Artikel 22 Waarde - beschermd stadsgezicht

Het bouwplan betreft het realiseren van een dakopbouw met daarin appartementen.

De realisatie bevindt zich boven de bestaande goothoogte. Het betreft een 'orde-2'-pand.

Zowel de bestaande goothoogte als de bestaande dakvorm als de bestaande gevelindeling moeten worden gehandhaafd aldus onderstaande regels in het bestemmingsplan.

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

22.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';



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

goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte - maximale bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- n. de verticale bouwdiepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven;

kap / nokrichting / vorm

- 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.

22.4 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

kap en dakvorm

- a. het bepaalde in lid 2, sub o en p en een afwijkende kap- en dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

gevelindeling

- a. het bepaalde in lid 2, sub e en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

dakopbouw / gootverhoging (orde 3 en nieuwbouw)

- a. het bepaalde in lid 2 onder p en toestaan dat de (maximale) goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking of met een afdekking onder een hoek van maximaal 20 graden, mits:
 - het gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 3' of bij 'nieuwbouw';
 - de hoogte van de extra bouwlaag boven de maximale goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 - de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

Het bouwplan is strijdig aan artikel 22.2, lid e. De gevelindeling wordt gewijzigd. Tevens is het plan in strijd met artikel 22.2, lid o. De kap die wordt toegevoegd is afwijkend aan de bestaande vorm. Het is mogelijk om in afwijking van het bestemmingsplan mee te werken aan een afwijkmogelijkheid. Deze zijn te vinden onder 22.4. Maar de dakopbouw mag alleen bij een 'orde-3-pand'. Dit pand is een 'orde-2-pand'. Medewerking kan dus niet worden verleend op basis van de afwijkmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.”

De activiteit vindt tevens plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018' vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Toename van de parkeerbehoefte dient te voldoen aan de regels in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018'. Bij de overwegingen van de activiteit van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 3.2.1 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels in artikel 3.2.4 inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 22.2, lid e en o van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Oude Stad". 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 niet worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“Bevindingen 15-02-2021

Architect-lid van de ARK, Anouk Vermeulen, heeft de vergadering verlaten vanwege betrokkenheid bij het plan.

De architect en de aanvrager zijn aanwezig om een aangepast plan met alternatieven toe te lichten. De dakopbouw over het totaalvolume is verlaagd, de totale hoogte is nu 14m. (max. goothoogte is 11m. en de dakopbouw is 3m.), de dakopbouw is voorzien van een alzijdige dakhelling, (met uitzondering van de geveldelen in de oksel) en de uitwerking van de balkons is veranderd. Tevens wordt de dakopbouw voorzien van twee hoekopbouwen, in het voorgeveldakvlak worden vier dakkapellen geplaatst en in het achterdakvlak komen twee loggia's.

Hiervoor worden twee alternatieven voorgelegd:

Alternatief 1 voorgeveldakvlak: de buitenste dakkapellen liggen in het midden van het hoekaccent en worden uitgelijnd aan de onderliggende gevelopeningen.

Alternatief 2 voorgeveldakvlak: de hoekaccenten zijn verkleind en de buitenste dakkapellen liggen in het midden van de onderliggende gevelopeningen.

Voor wat betreft de openingen in het achterdakvlak wordt voor de loggia's het alternatief van twee Velux dakramen voorgesteld.

Ook is er een alternatief voor de twee zogenaamde tafelbalkons op de tweede verdieping (ieder balkon voorzien van 'poten'), namelijk het verplaatsen van de balkons naar de zijkant, in de oksel, ter plaatse van trappenhuis.

De commissie reageert positief op het verlagen van de dakopbouw, dit is meer passend in het stadsbeeld. Ook heeft zij geen bezwaar tegen hoekaccenten. Zij spreekt echter haar voorkeur uit voor het bredere hoekaccent met uitgelijnde en verder van de hoekkepers afgelegen dakkapellen. Hierdoor ontstaat een meer evenwichtig beeld. De commissie heeft daarmee geen bezwaar tegen het ontwerp van de voorgevel.

De commissie maakt bezwaar tegen de loggia's aan de achterzijde, deze tasten het dakvlak ernstig aan en worden als een ongewenst precedent gezien in het omliggende daklandschap.

De voorgestelde Velux dakramen voegen zich beter in het dakvlak en worden meer passend gevonden bij de verticale geleiding van het totaalbeeld van de achtergevel.

De commissie maakt, gezien de helderheid van het gebouw bezwaar tegen het plaatsen van balkons in de oksel. In verband met de zichtbaarheid adviseert de commissie de aanhechting en/of hoogte van de twee balkons op de tweede verdieping iets te verlagen, uit te voeren zonder pootjes en het hekwerk zo neutraal en transparant mogelijk.

In verband met het toepassen van isolatie aan de buitenzijde van de achtergevel wordt de gehele gevel voorzien van stucwerk in een witte kleur.

De commissie ziet graag een onderzoek tegemoet naar een kleurstelling die aansluit bij de omgeving, waarbij ook het perspectief vanuit het hofje wordt meegenomen. De kap wordt uitgevoerd in gepatineerd zink, kleur oker bruin.

In verband met de uitwerking en de locatie van de balkons, en de juiste kleur van het stucwerk wordt de aanvraag aangehouden.

De definitieve tekeningen kunnen aan de gemandateerd architect van de commissie worden voorgelegd.

Advies commissie Aanhouden”

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo, dan ook worden geweigerd.

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van. Het advies luidt als volgt:

“Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem uit te brengen advies d.d. 09-04-2021:
Aanvulling op advies d.d. 15-02-2021:

De tekeningen / materialen zijn aangepast:

- achtergevel stucwerk kleur?
- kozijnen achtergevel kunststof wit RAL9010 ;
- Draaiende delen achter kunststof lichtgrijs RAL7035;

Het gevraagde onderzoek naar de inpasbaarheid van de achtergevel en het bijbehorende perspectief vanuit het hofje ontbreekt. De commissie maakt zich zorgen om de inpasbaarheid van de stucwerk in de gevels, meegenomen dat deze zichtbaar is vanuit het hofje. Ze ziet graag een overtuigend voorstel tegemoet waaruit de inpasbaarheid van deze achtergevel in de historische context blijkt, incl. kleurnummers van gevel en kozijnen. De eerder ingediende materiaalstaat lijkt niet meer te kloppen.

In de presentatie wordt de kap uitgevoerd in de kleur oker bruin maar in de materiaallijst staat een naturel kleur. De ARK gaat akkoord met de oker bruine kleur.



Het hekwerk van de balkons en de uitvoering zonder pootjes wordt voldoende ondergeschikt bevonden. Echter over de inpasbaarheid van de hoogte ervan kan nog niet worden beoordeeld omdat een perspectief vanuit het hofje ontbreekt. Hieruit dient te blijken dat deze balkons voldoende ondergeschikt zijn toegevoegd qua hoogte betreft.

Er worden kunststof kozijnen toegepast, deze zijn echter conform de criteria in de NRK niet toegestaan in beschermd stadsgezicht en bij Orde 2 panden. Geadviseerd wordt kozijnen te kiezen die passen bij de oorspronkelijke stijl van het gebouw.

Op basis van bovenstaande overwegingen geldt vooralsnog een negatief advies ten aanzien van het betreffende plan.”

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo, dan ook worden geweigerd.

De activiteit is 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:

“Aanvulling op het advies van d.d. 15-02-2021

Namens de ARK uit te brengen advies d.d. 18-05-2021.

Er is een overtuigende studie aangeleverd waaruit blijkt dat de balkons voldoende ondergeschikt zijn toegevoegd en de gestucte gevels voldoende inpasbaar zijn in deze omgeving en de historische context. Tevens zijn de kozijnen aangepast en nu van hout. Het geheel is nu passend binnen de geldende criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor dit gebied.

Op basis van bovenstaande geldt daarom een positief advies ten aanzien van het betreffende plan.”

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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Het gebouw moet worden voorzien van de volgende onderdelen. Dit dient op tekening te worden aangegeven.

- Vluchtroutes met loopafstanden;
- Status van de vluchtroutes;
- Brandcompartimentering;
- Rookmelders;
- Gebruiksfuncties
- Zelfsluitende deuren naar de woningen die ontsluiten via de trappenhuizen;
- Brandwerendheid van constructies.”

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo, dan ook worden geweigerd.

Het bouwplan is aangepast en 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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Er wordt gebruik gemaakt van een trappenhuis in een portieksituatie.

Er moet worden voldaan aan artikel 2.104, lid 4 Bouwbesluit.

De toegangsdeuren van de woningen moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.

De tekeningen zijn aangepast. De aanvraag is niet meer in strijd met het Bouwbesluit.”

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: Constructie berekening en tekeningen Bureau Gradient engineering zijn akkoord.

Onder voorwaarden dat berekeningen en tekeningen prefab, via hoofdconstructeur gestempeld en ondertekend ter beoordeling worden aangeboden bij de afdeling, minimaal 3 weken voor start bouw. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

Overige voorschriften

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



CONCLUSIE

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

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 22.2, lid e en artikel 22.2, lid 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.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies d.d. 17 juli 2020 luidt als volgt: “De aanvraag ligt opnieuw ter beoordeling bij de afdeling Omgevingsbeleid na een aanvraag te hebben ingediend voor de schuin afgedekte optopping van het beeldbepalende ensemble aan het Kinderhuisvest 31-33 onder het nummer 2016-06818. Destijds is er stedenbouwkundig niet negatief geadviseerd op het optoppen van het ensemble.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat kappen en gevels van orde-2/beeldbepalende panden niet mogen worden veranderd tenzij het een herstel of een verbetering betreft. Het pand betreft een orde-2 pand.

Het onderhavige voorstel is voorgelegd aan de interim Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeentelijke architectuurhistoricus. Het optoppen op deze plek is niet ondenkbaar; de opbouw is passend in een straat met wisselende hoogtes variërend van twee (hoge) lagen met een kap en drie (hoge) lagen met een kap. Daarbij kan een eventuele uitbreiding op het bestaande dak, de overgang naar de reeds geplaatste dakuitbreiding van het buurpand op nummer 35 verzachten.

In tegenstelling van het voorliggende plan, wordt er echter geadviseerd te onderzoeken welke hoogte en uitwerking van de dakopbouw passender is bij het gehele gevelaanzicht van de Kinderhuisvest en

bij het ensemble. Stedenbouwkundig en architectonisch is het wenselijk de dakopbouw niet hoger dan 3 meter te maken zodat deze ondergeschikt blijft aan het beeldbepalende pand. Er wordt aandacht gevraagd voor de uitwerking, ook aan de achterzijde omdat deze goed zichtbaar is vanaf de hofjes aan de Witte Heerenstraat.

Welstandelijke aandachtspunten zijn de materialisering van de dakopbouw; het kan zijn dat een traditionele dakbedekking met donkere kleurstelling beter uitpakt gezien de prominente locatie en de al aanwezige opbouwen aan weerszijden van het pand. De dakopbouw met de voorgestelde dakkapellen moet een relatie aangaan met de onderliggende voorgevel. Aanpassingen aan de gevel, zoals de voorgestelde pui, moeten passen bij het pand en de oorspronkelijke detaillering. Wat betreft de achterzijde zal de uitwerking ook goed in beeld worden gebracht gezien de zichtbaarheid vanaf de westzijde. Er wordt gevraagd de uitwerking ter plaatse van de balkons op de derde verdieping/uitsnede uit de dakopbouw in 3D te laten zien.

Voor de beoordeling van het plaatsen van de balkons wordt er geadviseerde foto's aan te leveren vanaf het binnengebied en het achtergelegen hof, en andersom vanaf de aanbouw en voorziene balkons op het binnenterrein.

Er wordt geadviseerd de bovenstaande mogelijkheden te onderzoeken zodat dit project kan bijdragen aan een interessanter beeld op de stad. Het aangepaste plan zal opnieuw worden beoordeeld in samenspraak met erfgoed en de ARK."

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, dan ook worden geweigerd.

De activiteit is nogmaals voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies d.d. 13 november 2020 luidt als volgt:

"Naar aanleiding van een negatief advies is het plan geprojecteerd in de ruimtelijke context aan de hand van een 3D model. Het plan is in bouwvolume niet aangepast.

Aanleiding om in beginsel medewerking te willen verlenen aan dit plan is de bestaande schaalvergroting ter plaatse van nummer 35. De toevoeging van een kap op nummer 31-33 kan de ontstane stedenbouwkundige situatie verbeteren door meer eenheid te creëren in de gevelwand in dit deel van de straat. De opbouw dient de schaalvergroting op nummer 35 te verzachten. Vervolgens dient de opbouw zich te voegen naar de verhoudingen en architectuur van het orde-2 pand en hier een ondergeschikte toevoeging op te vormen. De bouwhoogte van nummer 35 is in dit geval geen legitimering om op nummer 31-33 dezelfde hoogte toe te staan. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Met de verlaging van de opbouw naar maximaal 3 meter hoogte blijft de opbouw ondergeschikt aan het beeldbepalende pand. Met de voorgestelde hoogte is dat onvoldoende het geval.



Naar aanleiding van de geprojecteerde opbouw in de stad vanuit de Witte Heerenstraat en het achterliggende hof, het Frans Loenen hofje, is geconcludeerd dat aan deze zijde met name de opbouw en de balkons in het oog springen. Vanaf het hof heeft de gewenste toevoeging veel invloed op het bebouwingsbeeld. Ook vanuit dit gezichtspunt geldt dat met een dakopbouw de overgang wordt verzacht naar de dakopbouw van nummer 35, maar dat de vormgeving op deze manier niet akkoord is. De dakopbouw met rechte opstanden levert een te grof beeld op. In het belang van de kwaliteit van het daklandschap moet de opbouw rondom worden afgeschuind. De gewenste balkons, welke als secundaire constructie tegen de gevel zijn geplaatst, zijn tevens niet passend bevonden in het beschermde stadsgezicht en worden gezien als een oneigenlijk bouwelement in de Haarlemse binnenstad. Er wordt geadviseerd de buitenruimtes uit het plan te halen of dit anders op te lossen. Er wordt meegegeven dat loggia's op deze plek niet mogelijk zijn.

De uitstraling van de opbouw moet aansluiten op de onderliggende gevel met de volgende redengevende omschrijving:

In 1924 gebouwde garage met twee bovenwoningen (nr. 31-33) en een lijkistenmakerij (nr. 29) van respectievelijk drie en twee bouwlagen onder een platdak. Gevels in schoon metselwerk, horizontaal geleed met steens rollagen en verticaal met lisenen die boven de gevels met een natuursteen bekroning eindigen. Gevel van nr. 29 is drie vensterassen breed, waarvan middelste breder. De gevel van nr. 31-33 is symmetrisch ingedeeld en telt vier door lisenen gescheiden traveeën, waarvan beide middelste elk met twee vensterassen en betegeling in borstwering van eerste verdieping. In de linker travee van de middelste op de begane grond inrijpoort. De buitenste traveeën bezitten op de verdieping een halfronde erker met balkon erop en eronder toegang met aan weerszijden venster. Uiterst links op begane grond toegang tot overbouwde steeg.

Naar aanleiding van aanvullende gegevens wordt er opnieuw negatief geadviseerd. Een aangepast plan wordt opnieuw beoordeeld.”

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, dan ook worden geweigerd.

De activiteit is nogmaals voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies d.d. 16 april 2021 luidt als volgt:

“Naar aanleiding van negatieve adviezen en terugkoppeling op het plan van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, is het plan aangepast. De dakopbouw is aangepast in hoogte en uitwerking waardoor het plan nu passend is bevonden; de toevoeging van de opbouw op nummer 31-33 verzacht de ontstane stedenbouwkundige situatie t.a.v. van de schaalvergroting op nummer 35 door meer eenheid te creëren in de gevelwand in dit deel van de straat. Doordat de hoogte is aangepast gaat de opbouw meer op in het straatbeeld in plaats van te concurreren met de opbouw van 35. Daar is de verlaging van de opbouw passender bij het beeldbepalende pand omdat deze meer ondergeschikt is

in vergelijking met de eerste ontwerpvariant. De dakkapellen zijn passend bevonden bij het gevelbeeld.

Er is ook in het aangepast plan aandacht besteed aan het gevelbeeld gezien vanaf de Witte Heerenstraat en het achterliggende hof, het Frans Loenen hofje. De loggia's zijn uit het plan gehaald en er worden uitklapbare Velux ramen toegepast. Deze ramen zijn ten opzichte van de loggia's een verbetering. De balkons zijn in aangepast vorm, dus zonder de draagconstructie akkoord. In deze vorm hebben de balkons geen onevenredig invloed op het bebouwingsbeeld.

Stedenbouwkundig gezien kan er worden meegewerkt aan een ontheffing.”
De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

Parkeren

De activiteit vindt tevens plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018' vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

Toename van de parkeerbehoefte dient te voldoen aan de regels in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018'. Bij de overwegingen van de activiteit van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 3.2.1 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels in artikel 3.2.4 inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

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 d.d. 1 juli 2020 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 is gelegen in het centrum. In het gebied is gereguleerd parkeren om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt er twee woningen bovenop reeds bestaande woningen gerealiseerd. De parkeervraag stijgt met 2,4 parkeerplaatsen.



Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om (voldoende) parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, kan een beroep worden gedaan op de vrijstellingsregeling. Gehele of gedeeltelijke vrijstelling is mogelijk wanneer is aangetoond dat het bouwplan niet zodanig kan worden aangepast dat het parkeren alsnog op eigen terrein opgelost kan worden en wanneer de volgende stappen in de aangegeven volgorde zijn doorlopen tot aan de parkeereis voldaan kan worden; (a) het inzetten van vervoersmanagement (alleen bij werkfuncties en sommige voorzieningen), (b) het kopen of huren van parkeergelegenheid waarbij de parkeergelegenheid niet al tot een andere gebruiksfunctie behoort, binnen 500 meter van het bouwplan is gelegen en waarbij dit aangetoond kan worden met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar, (c) het realiseren van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, (d) het afzien van het recht op parkeervergunningen (alleen bij bouwplannen die binnen gereguleerd gebied liggen, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten en alle toekomstige gebruikers/eigenaren hierover goed worden geïnformeerd) of (e) gebruik maken van de openbare parkeercapaciteit wanneer door een onafhankelijk en deskundig bureau is aangetoond dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het bouwplan niet boven de 85% uitkomt na realisatie van het bouwplan.

De aanvrager heeft een ondertekende verklaring ingediend met datum 28-05-2020 waarin wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bezoekerspassen voor de woningen op de Kinderhuisvest 31-33. Er is niet aangeduid voor welke woningen het recht vervalt en voor welke woningen het recht behouden blijft. Er is niet aangegeven wie de verklaring heeft ondertekend, zowel naam als rol (eigenaar of gemachtigde) ontbreken. Doordat de verklaring onvolledig is ingevuld kan er geen medewerking verleend worden. Het college wordt geadviseerd om geen medewerking te verlenen.”

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10 lid 1 onder b van de Wabo, dan ook worden geweigerd.

Het bouwplan is aangepast en de activiteit is nogmaals door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies d.d. 20 juli 2021 luidt als volgt:

“ADVIES: Negatief, mogelijkheid om vrijstelling te verlenen

BEOORDELING PARKEREN

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 is gelegen in het centrum. In het gebied is gereguleerd parkeren om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt er twee woningen bovenop reeds bestaande woningen gerealiseerd. De parkeervraag stijgt met 2,4 parkeerplaatsen.

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om (voldoende) parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, kan een beroep worden gedaan op de vrijstellingsregeling. Gehele of gedeeltelijke vrijstelling is mogelijk wanneer is aangetoond dat het bouwplan niet zodanig kan worden aangepast dat het parkeren alsnog op eigen terrein opgelost kan worden en wanneer de volgende stappen in de aangegeven volgorde zijn doorlopen tot aan de parkeereis voldaan kan worden; (a) het inzetten van vervoersmanagement (alleen bij werkfuncties en sommige voorzieningen), (b) het kopen of huren van parkeergelegenheid waarbij de parkeergelegenheid niet al tot een andere gebruiksfunctie behoort, binnen 500 meter van het bouwplan is gelegen en waarbij dit aangetoond kan worden met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar, (c) het realiseren van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, (d) het afzien van het recht op parkeervergunningen (alleen bij bouwplannen die binnen gereguleerd gebied liggen, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten en alle toekomstige gebruikers/eigenaren hierover goed worden geïnformeerd) of (e) gebruik maken van de openbare parkeercapaciteit wanneer door een onafhankelijk en deskundig bureau is aangetoond dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het bouwplan niet boven de 85% uitkomt na realisatie van het bouwplan.

De aanvrager heeft een ondertekende verklaring ingediend met datum 05-07-2021 waarin wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bezoekerspassen voor de nieuw te realiseren woningen op de 3e verdieping van de Kinderhuisvest 31-33. De verklaring is ingevuld en voorzien van een datum en handtekening. Het college is bevoegd om vrijstelling te verlenen.”

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. 8 april 2020;
- Tekeningenset, OV-kinderhuisvest optopping, d.d. 20 april 2021 / 02 juni 2021;
- Tekeningenset, volumestudie, d.d. 26 april 2021;
- Tekening 01A, constructietekening palenplan – fundering – begane grond, d.d. 09 januari 2020;



- Tekening 02A, constructietekening 1^e en 2^e verdieping, d.d. 09 januari 2020;
- Document 1937KIND, kleur- en materiaalstaat, d.d. 20 april 2021;
- Rapport 19058, statische berekening, d.d. 25 mei 2019, revisie 07 april 2020;
- Rapport PR15110, Bouwbesluittoets, d.d. 14 juni 2021;
- TEKENING 01 en 02, Wijziging splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel, d.d. 25 april 2019;
- Document, ruimtelijke onderbouwing, d.d. 02 juni 2020;
- Document, WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN KINDERHUISVEST 31-33 TE HAARLEM (Zaaknummer: 2190511/TB/MR) Repertoriumnummer: 28656, 30 april 2019;
- Document, verklaring afzien parkeerrecht, d.d. 05 juli 2021.