

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, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV1120024-va01 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 omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf 28 april 2022 tot en met 2 juni 2022 ter inzage.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 28 april 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen zowel belanghebbenden, als diegenen die zienswijzen op het ontwerpbesluit hebben ingediend, 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.



Onderwerp Terinzagelegging: omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem	
Nummer	2022/91117
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. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze hadden onder meer betrekking op de staat van onderhoud van het pand, constructieve veiligheid, en overige klachten met betrekking tot de woningen. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota welke als bijlage B bij dit besluit is bijgevoegd. Het college besluit de omgevingsvergunning te verlenen.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	- Terinzagelegging: ontwerp- omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem, 2021/554236
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Akkoord te gaan met de verwerking van de overige zienswijzen en deze ongegrond te verklaren; 2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen; 3. De verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren.

	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.

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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 5 november tot en met 16 december 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze hadden onder meer betrekking op de staat van onderhoud van het pand, constructieve veiligheid, en overige klachten met betrekking tot de woningen. De zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota welke als bijlage B bij dit besluit is bijgevoegd. Het college dient deze zienswijzen te beoordelen en een definitieve beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen.



2. Besluitpunten college

1. Akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze ongegrond te verklaren;
2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
3. de verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren.

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. De zienswijzen zijn beoordeeld en hebben niet geleid tot een weigering of een aangepaste aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag, de bijbehorende stukken, de ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een andere aangepaste omgevingsvergunning of een weigering ervan. De zienswijzen met betrekking tot de constructieve veiligheid zijn bij deze aanvraag beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen die betrekking hebben op de aspecten met betrekking tot de staat van onderhoud van de woningen, achterstallig onderhoud van de woningen, zijn aspecten die los staan van beoordelingsgronden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De klachten rondom de staat van onderhoud zijn privaatrechtelijk van aard (huurrecht). De zienswijzen hebben daarom niet geleid tot een andere aangepaste omgevingsvergunning of een weigering ervan.

2. Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening en is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten en uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de advisering blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat er zich geen belemmeringen voordoen. Het bouwplan is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten en de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In het bouwplan wordt voorzien in de woonfunctie. Het bouwplan komt tegemoet aan de grote woningvraag in de gemeente. Het bouwplan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan en het beleid op het gebied van het creëren van gedifferentieerd woningaanbod en het intensiever gebruik maken van de beschikbare ruimte.

3. Door aanvrager is een planschadecontract ondertekend

Om de risico's voor wat betreft planschade te ondervangen heeft de aanvrager planschadecontracten ondertekend. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gedekt.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Aanvrager heeft gebruik gemaakt van het recht om te reageren op de ingediende zienswijzen

Aanvrager heeft op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht gebruik gemaakt van het recht om te reageren op de ingediende zienswijzen tegen zijn bouwplan. De reactie van aanvrager is verwerkt in de nota van zienswijzen.

Aanvrager heeft verder in januari 2022 een informatiebijeenkomst gehouden voor de bewoners van het pand. Over de uitvoeringsfase van het bouwplan heeft aanvrager het volgende aangegeven: *Nadat de vergunning definitief is kunnen we een aannemer contracteren en wordt er in overleg met de architect/bouwbegeleider een definitieve planning gemaakt en wordt deze met de bewoners gecommuniceerd. Overlast zal zoveel mogelijk worden beperkt. Tevens wordt er nagedacht over een compensatieregeling tijdens de uitvoering.*

6. Uitvoering

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het GVOP, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A Omgevingsvergunning
- B Nota van zienswijzen
- C Ruimtelijke onderbouwing
- D Verbeelding



Datum

Ons kenmerk 2020-03006

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

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.

BESLUIT

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.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.



Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
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

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.



Zienswijzen en heroverweging

Van 05 november 2021 tot en met 16 december 2021 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Voor verdere informatie hieromtrent verwijzen wij naar de 'nota van zienswijzen' d.d. 17 februari 2022 welke u in de bijlagen aantreft.

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:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - 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 afwijkingsmogelijkheid. 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 is 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 onderbouwing 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;
- Nota van zienswijzen, d.d. 17-02-2022.



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.