

Terinzagelegging weigering omgevingsvergunning dakopbouw en splitsing woningen Dr. de Liefdestraat 12-18 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.OV7120008-va01 te weigeren voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2021-05399 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het (kadastraal) te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze te verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve van twee zelfstandige woningen op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', en de activiteit 'bouwen'.

Ter inzage

Het besluit en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf **14 maart 2024** tot en **met 25 april 2024** ter inzage.

U kunt het besluit en de bijbehorende stukken digitaal inzien op mijnpublicaties.nl. Daarnaast kunt u de stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het besluit 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.

Het besluit is daarnaast vanaf **14 maart 2024** te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij adviseren u bij het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

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.

Datum
Ons kenmerk 2021-05399
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Contact de heer M.C.N. Klijn
Telefoon 023-511 3801
Email m.klijn@haarlem.nl
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Overwegingen; 3. Stukken
behorende bij dit besluit

Onderwerp: WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 13 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve twee zelfstandige woningen, op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-05399.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op de weigeringsgronden genoemd in artikelen 2.10, 2.12,, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij naar de overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2 en 3. Deze bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteit(en):

- 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 lid 1 van de Wabo.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 13 juli 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve twee zelfstandige woningen.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.



Zienswijzen en heroverweging

Van 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023 heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De ingekomen zienswijzen zijn verwerkt in de nota van zienswijzen (zie bijlage Nota van zienswijzen). Voor de inhoudelijke beantwoording ervan wordt verwezen naar deze nota.

Procedure

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

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

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 van de 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.

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: 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 van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt” (702bp003) is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 2009, onder nummer 2009164642.

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

“Ter plaatse hebben de grondend de bestemming Gemengde Doeleinden b met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De maximale bouwhoogte wordt met 2,5 meter overschreden door de extra bouwlaag. Tevens worden twee dakterrassen gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met artikel 10 lid 3 onder b.

Dakterrassen zijn mogelijk middels artikel 4 (ontheffingen) onder b.

Tevens vindt de activiteit plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” (BP0120001-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

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.

Bij het bouwplan worden 3 appartementen gesplitst in 8 appartementen. De parkeervraag wordt dan $((1,0 \times 6 + 1,3 \times 2) - 3 \times 1,3) = 4,7$ parkeerplaatsen. Dit wordt afgerond naar 5 parkeerplaatsen.

De opgeroepen parkeerplaatsen worden niet gerealiseerd op eigen terrein. De aanvraag is hiermee in strijd met artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan. Ontheffing is eventueel mogelijk middels artikel 3.2.4 van het bestemmingsplan.”



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 10 lid 3 onder b van de regels behorende bij bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt” en artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de 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 niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d. 20-06-2022:

De aanvraag betreft het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve twee zelfstandige woningen.

Het plan is beoordeeld op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) van de gemeente Haarlem.

De verbouwing van het pand en de dakopbouw met lessenaarskap zijn goed denkbaar bij het bestaande karakter van het pand. Wat betreft de uitwerking van de gevels en gevelopeningen zijn er echter nog bezwaren, deze sluiten te weinig aan op het bestaande pand waardoor de opbouw niet passend wordt geacht. Er wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- *De gevels van stucwerk worden weinig passend geacht en sluiten weinig aan, gevraagd wordt de gevels te metselen conform bestaand of te keimen in een gebroken wit.*
- *De gevelopeningen dienen qua breedte en afmeting meer te worden uitgelijnd op het bestaand pand zodat de opbouw mee gaat doen met de gevelwand.*
- *Wat betreft de balkons, deze zijn denkbaar bij het pand, echter de insprong van de gevels geven de opbouw een onrustig en weinig karakteristiek beeld. Gevraagd wordt deze insprong te laten vervallen en de gevel meer eenduidig te maken, zodat deze beter aansluit. Denkbaar daarbij is dat het balkon doorgetrokken wordt over de gehele lengte van het gebouw.*



Gezien bovenstaande adviseert de commissie de gemeente vooralsnog niet akkoord te gaan met de aanvraag, een aangepast plan met verwerking van bovenstaande opmerkingen wordt met belangstelling tegemoet gezien.”

“ Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d. 2-11-2022 naar aanleiding van een aangepast plan.

Geconstateerd wordt dat tegemoet is gekomen aan de bezwaren uit eerder advies; de gevels worden uitgevoerd in metselwerk, gevelopeningen zijn uitgelijnd en balkon wordt doorgetrokken over het gehele gebouw. De uitbreiding is nu goed passend bij de architectuur van het pand.

Gezien bovenstaande wordt de gemeente geadviseerd akkoord te gaan met het plan.”

Bouwbesluit

Constructieve veiligheid

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

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Overige voorschriften

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

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 “Delftwijk-Waterbuurt” en het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” die staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde



bouwactiviteit in strijd is met artikel 10 lid 3 onder b van het bestemmingsplan “Delftwijk – Waterbuurt” en artikel 3.2.1. van het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” behorende regels.

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 luidt als volgt:

d.d. 21 december 2022

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

De aanvraag betreft een dakopbouw op bestaand appartementsgebouw; het splitsen van bestaande appartementen; en het uitbouwen van bestaande appartementen ter plaatse van achtergevel. De drie appartementen die nu verdeeld zijn over twee bouwlagen op eerste en tweede verdieping worden aan de achterzijde uitgebreid en gesplitst naar zes appartementen. Daarbovenop worden twee appartementen op de nieuwe bouwlaag van het appartementencomplex gerealiseerd, waardoor in totaal acht appartementen ontstaan.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

Volgens de `Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Haarlem is de woning in een vergunningsplichtige zone gesitueerd. Voor het splitsen van een woning is een aparte vergunning nodig.

Door het splitsen van woonruimte kan in een gebouw het aantal bewoners toenemen. Als dit gebeurt in een straat/buurt die oorspronkelijk niet is aangelegd voor een dergelijke extra druk op de openbare ruimte (overlast zoals parkeren, fietsen, geluidsoverlast etc.), kan dit problemen opleveren voor de leefbaarheid.

In de entrees wordt rekening gehouden met het bergen van twaalf fietsen. De kleinere appartementen A t/m F hebben echter geen aparte bergingruimte. Hierdoor ontstaat de kans dat spullen op balkons worden geborgen. Gezien de oriëntatie naar de openbare ruimte heeft dit invloed op het straat- en bebouwingsbeeld. Geadviseerd wordt om dit in de woning op te lossen.

In een voorgaand advies is vanuit verkeer positief geadviseerd. Uit de nu bekende gegevens blijkt dat de parkeerdruk in Delftwijk hoger is dan 85 %. Dit kan problemen opleveren voor de leefbaarheid van de omgeving. Daarnaast is uitgangspunt van het beleid om geen woningen kleiner dan 50m² toe te voegen in de woningvoorraad.



Door bovengenoemde afweging wordt geadviseerd om niet mee te werken aan het bouwplan.” De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo, dan ook worden geweigerd.

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘Beleidsregels parkeernormen’ verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Bij het bouwplan worden 3 appartementen gesplitst in 8 appartementen. De parkeervraag wordt dan $((1,0 \times 6 + 1,3 \times 2) - 3 \times 1,3) = 4,7$ parkeerplaatsen. Dit wordt afgerond naar 5 parkeerplaatsen.

De indiener heeft aangegeven gebruik te willen maken van de openbare parkeerplaatsen. In het parkeeronderzoek dat is aangeleverd is aangetoond dat de parkeerdruk niet boven de 85% komt. Daarmee is het mogelijk het parkeren op te lossen in de openbare ruimte.

Er wordt positief geadviseerd.”

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 redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 3: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 13 juli 2021;
- Tekening overzicht bestaande en nieuwe toestand d.d. 6 oktober 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 13-07-2021;
- Rapport bezonningsstudie, ontvangen op 13-07-2021;
- Rapportage Bouwfysica, ontvangen op 13-07-2021;
- Constructiegegevens, ontvangen op 13-07-2021;
- Bijlage Watertoets, ontvangen op 13-07-2021;
- Rapport parkeeronderzoek d.d. 1 april 2022;
- Rapport stappenplan parkeren d.d. 10 mei 2022;
- Nota van zienswijzen.



**Gemeente
Haarlem**

Gemeente Haarlem

Nota van zienswijzen

Aanvraag omgevingsvergunning Dr. de Liefdestraat 12-18; het realiseren van een dakopbouw met woningen en de splitsing van de bestaande appartementen

Nota van zienswijzen

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING DR. De Liefdestraat 12-18

Aanvraagnummer: 2021-05399

Aanvraag

De aanvraag omvat het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve twee zelfstandige woningen op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18. De nieuwe woningen in de dakopbouw bedragen 72 m2 GO, de gesplitste woningen op de ondergelegen lagen bedragen 48 m2 GO.

In 2020 is het bouwplan in het kader van een vooroverleg voorgelegd aan Stedenbouw en Ontwerp met een voorlopig stedenbouwkundig advies.

Terinzagelegging

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Inleidende opmerkingen

De aanvraag voor het bouwplan is gedaan voor de activiteit 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening', zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c. van de Wabo.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Delftplein, omdat de goothoogte en de bouwhoogte worden overschreden, niet aan de kapverplichting wordt voldaan en een dakterras op de hoofdbebouwing wordt geplaatst.

Het plan is daarnaast in strijd met het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018, omdat voor de nieuw te maken woningen niet wordt voorzien in extra parkeerruimte op eigen terrein.

Het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan is een discretionaire bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders: het college kan besluiten om mee te werken, maar is hiertoe niet verplicht.

Het beoordelingskader voor een aanvraag in strijd met het bestemmingsplan staat in artikel 2.12 van de Wabo: de omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Algemeen

De aanvraag behelst het toevoegen van in totaal 5 woningen, middels splitsing én de bouw van een dakopbouw ten behoeve van twee zelfstandige woningen op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18.

De aanvraag met de ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan verschillende disciplines, waaronder afdeling Omgevingsbeleid, Stedenbouw en Ontwerp, afdeling Beheer en Beleid en Openbare Ruimte, inzake verkeer en parkeren. Tevens is het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Bij de vraag of het college mee wil werken aan afwijking van het bestemmingsplan, moet rekening gehouden worden met de effecten die een toename van het aantal woningen kan hebben op de buurt. Ruimtelijk ongewenste effecten van intensievere bewoning kunnen zijn: extra geluidsoverlast voor omwonenden, extra fietsen en auto's op straat, extra afval.

Hiertoe overweegt het college als volgt.

In de afgelopen jaren zijn in Haarlem vooral in wijken, met relatief betaalbare koop en huurwoningen, woningen veelvuldig door (particuliere) vastgoedhandelaren en -beleggers opgekocht, verbouwd en gesplitst. Deze appartementen worden vervolgens door hoge huurprijzen verhuurd, of in een duurder segment doorverkocht.

Het splitsen van bestaande woningen en het toevoegen van woningen in nieuw te bouwen opbouwen leidt tot nog meer extra druk en daarmee tot een afname van het woon- en leefklimaat. Dit is ook terug te zien in een toenemend aantal klachten van bestaande bewoners uit deze wijken over onder andere parkeeroverlast, overlast en fietsen op straat en geluidsoverlast, extra druk op ondergrondse containers voor afval als gevolg van intensievere bewoning en een intensiever gebruik van de openbare ruimte.

In Haarlem is de vraag naar (betaalbare) woningen groot. Daarom heeft Haarlem acht ontwikkelzones aangewezen, waar 10.000 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. In deze ontwikkelzones wordt integraal gekeken naar het gebied om te zorgen dat er niet alleen woningen worden toegevoegd. Zo wordt de openbare ruimte aangepakt en vergroend, wordt gekeken naar het mobiliteitsvraagstuk, komen er voorzieningen ten behoeve van de woningen/bewoners, waaronder scholen en zorgvoorzieningen en worden extra arbeidsplaatsen toegevoegd. Buiten de ontwikkelzones wordt ingezet op transformatie van bijvoorbeeld grotere leegstaande kantoorpanden tot woningen en nieuwbouw op vrijgekomen terreinen. Ook hier wordt gewerkt met een integrale aanpak. De ontwikkelzone in Haarlem Noord (Ontwikkeling Gebied Sportweg) zal bijvoorbeeld voorzien in ongeveer 245 woningen in diverse segmenteringen en de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht.

Het toevoegen van woningen door het splitsen van bestaande woningen, of lagen toevoegen aan gebouwen in bestaande wijken is in dit opzicht veel minder gewenst en de voordelen van het op deze wijze creëren van een aantal extra woonruimtes wegen over het algemeen niet op tegen de nadelen.

Specifiek

Het bouwplan is voorzien in de wijk Delftwijk. Bij het ontwerp van de wijk is gekozen voor strokenbouw in drie en vier lagen met gemeenschappelijke tuinen. Er is een beperkt aantal eengezinswoningen. Over het algemeen kent het gebied veel flats. Van de totale woningvoorraad van het plangebied is 70% een flatwoning. Er zijn veel flatcomplexen gebouwd waardoor de woningvoorraad als eenzijdig kan worden bestempeld. Het toevoegen/verdichten van appartementen heeft daarom ook geen voorkeur, zeker als wordt gekeken naar de grote aantallen appartementen die worden toegevoegd in de ontwikkelzones. Het behoud van grotere woningen, danwel gezinswoningen, heeft de voorkeur om ook voor deze groepen woningen in de stad te behouden.

In het bouwplan worden van de 3 bestaande appartementen 8 appartementen gecreëerd, waarvan er 2 middels een dakopbouw. Dit is een relatief grote toename, ook gelet op de precedentwerking in deze straat. De extra woningen leiden tot meer druk op de aanwezige voorzieningen en ruimte in de wijk. De straat valt niet onder een van de aangewezen ontwikkelzones, er is geen sprake van transformatie of een integrale aanpak. Ook leidt de splitsing tot een intensivering van contactgeluid richting de naastgelegen/benedenwoningen. Het bouwplan voorziet verder niet volledig in aparte bergingsruimte.

Al met al is het splitsen van de bestaande (ruime) woningen en de voorziene, relatief kleinere woningen binnen de dakopbouw onwenselijk, en hebben deze negatieve effecten op de openbare ruimte en het woon- en leefklimaat. De leefbaarheid kan in een bepaalde buurt onder druk komen te staan door verschillende factoren.

Parkeren

Daarnaast voldoet het plan ook niet aan het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018. 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.

Bij het bouwplan worden 3 appartementen gesplitst in 6 appartementen. Daarnaast wordt een dakopbouw gerealiseerd ten behoeve van 2 appartementen. De parkeervraag wordt dan $((1,0 \times 6 + 1,3 \times 2) \times 3 \times 1,3) = 4,7$ parkeerplaatsen. Dit wordt afgerond naar 5 parkeerplaatsen.

Het benodigd aantal van 5 parkeerplaatsen kan niet op eigen terrein worden opgelost.

De toename van de parkeerdruk als gevolg van het bouwplan wordt afgewenteld op de openbare ruimte. De parkeerdruk neemt dus (nog meer) toe.

Om inzicht te verschaffen in de bestaande parkeerdruk, heeft aanvrager een parkeeronderzoek ingediend. In het parkeeronderzoek is in 2020 een telling verricht van de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwplan. De conclusie van het onderzoek is dat de

parkeerdruk in de openbare ruimte onder de 85% ligt. Hoewel het onderzoek van de aanvrager door de vakafdeling akkoord is bevonden, geven de recente tellingen -uitgevoerd in opdracht van de gemeente Haarlem- aan dat de parkeerdruk in Delftwijk boven de 85% ligt (zie paragraaf 4.2, 'Parkeerdruk Delftwijk').

Het afwentelen van de parkeerdruk op de openbare ruimte is niet wenselijk. Daarnaast wordt in algemene zin nog het volgende opgemerkt.

Momenteel is met de invoering van het mobiliteitsbeleid de visie om in Haarlem meer in te zetten op de mobiliteitstransitie en daarbij behorende gedragsverandering. Daarom wordt gewerkt aan de bereikbaarheid per fiets en ov. De auto komt in het nieuwe beleid op de laatste plaats. Om de gedragsverandering te bereiken is in de raad besloten om stapsgewijs het parkeren in een veel groter gedeelte van Haarlem te reguleren. Met het doel om daarmee het autobezit en ook de parkeerdruk te verlagen ontstaat ruimte voor de fietser maar ook om te vergroenen. Het afwentelen van de parkeerdruk op de schaarse openbare ruimte is dan ook niet wenselijk.

Huisvestingsverordening

Hoewel de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 (hierna: huisvestingsverordening) buiten het toetsingskader van deze aanvraag valt, dient hierover het volgende te worden opgemerkt.

In de geldende Huisvestingsverordening zijn o.a. regels opgenomen over overgangsrechtelijke situaties waarbij een bouwplan in het gebied valt waar vóór 1 januari 2022 geen vergunningplicht gold of waar geen time-out gebied van kracht was. Onder bepaalde voorwaarden kan de aanvraag voor een huisvestingsvergunning worden afgehandeld onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2021. Onder deze laatstgenoemde versie is namelijk het vergunninggebied uitgebreid tot het hele Haarlemse gebied, is de opkoopbescherming ingevoerd en zijn enkele registratieverplichtingen ingevoerd ten aanzien van toeristische verhuur etc. Het bouwplan valt onder Delftwijk, deze wijk was dus vóór 1 januari 2022 niet vergunningplichtig.

Een eventuele aanvraag om huisvestingsvergunning voor het bouwplan kan onder de regelgeving van vóór 1 januari 2022 komen te vallen indien voor het bouwkundig splitsen een omgevingsvergunning is aangevraagd en deze ook vóór deze datum ontvankelijk is verklaard, de werkzaamheden binnen 26 weken na verlening van de omgevingsvergunning volledig zijn uitgevoerd en gereed gemeld zijn bij het bevoegd gezag en de werkzaamheden volledig conform de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd.

Onderhavige aanvraag dateert van 13 juli 2021. De ontvankelijkheid dateert van 14 december 2021. Concreet betekent dit dat de aanvraag onder de Huisvestingsverordening van vóór 2022 kan komen te vallen indien aanvrager voldoet aan de overige voorwaarden met betrekking tot de uitvoering van het bouwplan.

Inhoudelijke zienswijzen

Op het ontwerp weigeringsbesluit zijn zowel vanuit de omgeving als vanuit aanvrager zienswijzen ingediend.

Tijdens de zienswijzetermijn zijn zienswijzen ontvangen van, en namens de bewoners/bedrijven van

-Dr. de Liefdestraat 10, 44,63, 117, 119, 121, 125;

- Rijksstraatweg 543, 545, 547, 549, 553,555, 557 en 559.

De inhoudelijke zienswijzen vanuit de omgeving berusten, kort samengevat, op de volgende gronden:

Privacy, uitzicht, bezonning, geluidsoverlast, straat- en bebouwingsbeeld, parkeeroverlast, opsplitsing appartementen, bouwoverlast

Extra bouwlaag boven het maximum

1. De voorgestelde dakopbouw heeft afgezien van afname privacy en belemmering vrij uitzicht, een forse afname van zonuren tot gevolg in de woningen gelegen aan de Dr. de Liefdestraat (noordzijde van het bouwplan) en de woningen en tuinen gelegen aan de Rijksstraatweg 543 t/m 563 (zuidzijde van het bouwplan. Op basis van de gegevens uit de bezonningsstudie bedraagt de theoretische afname van zonuren in de betreffende maanden gemiddeld 24% (Dokter de Liefdestraat) respectievelijk 8,3% (Rijksstraatweg).
2. Ook heeft de afname van zonuren een negatieve invloed op de potentiële stroomopbrengst van geïnstalleerde en nog te installeren zonnepanelen op de woningen aan de Rijksstraatweg.

Uitbreiding en realisering balkons voor- en achterzijde

3. De voorgestelde realisering van balkons aan de voor- en achterzijde zal zorgdragen voor afname privacy, geluidsoverlast en mogelijk een storend straat- en bebouwingsbeeld opleveren i.v.m. de beperkte bergruimte in de voorgestelde appartementen.

Opsplitsing appartementen & parkeeroverlast

4. In de inleiding van het rapport Ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de bestaande 3 appartementen, verdeeld over 2 bouwlagen, door uitbreiding gesplitst worden tot 6 appartementen. Dit is onjuist, daar er sinds jaren al 5 appartementen gesitueerd zijn over 2 bouwlagen.
5. De parkeerdruk in Delftwijk is hoog. Dit wordt ook bevestigd door (recente) studies over de parkeerdruk in Haarlem waaruit blijkt dat de parkeerdruk in Delftwijk al hoger ligt dan 85%. Volgens een door Trajan i.o.v. de gemeente Haarlem in 2022 uitgevoerde studie, ligt de officiële parkeerdruk in Deltwijk zelf hoger dan 96% 1 Door toename van bewoners t.g.v. de voorgestelde uitbreiding en opsplitsing in appartementen met 6 extra benodigde parkeerplaatsen zal deze druk alleen nog maar toenemen alsook de parkeeroverlast.

Participatie

6. In tegenstelling tot wat in de Ruimtelijke Onderbouwing staat, is niemand van de omwonenden en bedrijven geïnformeerd over het voorgenomen bouwplan. Middels een

recente gemeentelijke publicatie hebben omwonenden en bedrijven hiervan kennis mogen nemen.

7. -Verlies aan privacy op het balkon (inkijk)
- Gezien de doelgroep, houders van kortstondige huurcontracten, zal dit leiden tot extra parkeeroverlast. - Het verliezen van een vrij uitzicht op de omgeving in oostelijke richting. Aanmerkelijke vermindering van zonuren, vooral in de morgenuren.

-Bouwoverlast, fijnstof, en andere milieubezwaren.

Verstoring van de mores van de woonwijk.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

Hieronder volgt puntsgewijs de inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijzen van omwonenden

1. *Extra bouwlaag zou leiden tot afname privacy, belemmering van vrij uitzicht en forse afname van zonuren (ook voor zonnepanelen).*

Allereerst dient te worden opgemerkt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan. Dit neemt niet weg dat in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor de onderdelen welke afwijken van het geldende bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij dient te worden opgemerkt dat als er sprake is van de effecten op bezonning en privacy, dat deze inherent is aan het wonen in een stedelijke omgeving.

In het geval van een binnenstedelijke ontwikkeling is minder snel sprake van een onevenredige schending van privacy, verlies van zonuren en verlies van uitzicht dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling. Enig verlies van privacy, zonuren en uitzicht behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid.

De zon draait van het oosten naar het westen. Gelet op de positie van het blok, de bouwstructuur van de wijk (strokenbouw met lange straten in noord-zuidelijke richting), de ruime afstanden tussen de bebouwing, en de relatief kleine verhoging, wordt niet verwacht dat de bezonningssituatie onevenredig wordt aangetast. Bij het beoordelen van bezonning hanteert de gemeente de TNO-normen. Hier wordt niet verwacht dat de minimale norm wordt overschreden.

Het plan betreft een opbouw van een laag op het bestaande gebouw. Dit betekent dat de afstanden ten opzichte van naastgelegen gevels ongewijzigd blijven. Het hoge bouwdeel heeft een afstand van:

14m ten opzichte van de gevels (erkers) van Dokter de Liefdestraat 7-23,

13m ten opzichte van de balkons van Dokter de Liefdestraat 7-23,

37m ten opzichte van de achtergevels van Rijksweg 559, en

30m ten opzichte van het tuinperceel van Rijksweg 559.

Tussen het nieuwe bouwdeel en de tuin van de woningen aan de Rijksstraatweg zijn garageboxen gesitueerd. Door de ruime afstanden en de garageboxen tussen de twee ruimtes, ontstaan geen directe zichtrelaties die de privacy-situatie onevenredig zullen aantasten.

Tussen het nieuwe bouwdeel en de woningen aan de Dokter de Liefdestraat 7-23 is in de huidige situatie sprake van zichtrelaties. De BG, eerste, en tweede verdiepingen blijven ongewijzigd. De nieuwe verdieping heeft een terugliggende gevel met balkons. Gelet op het hoogteverschil, het kleine verschil met de huidige situatie, en de ruime opzet van de wijk wordt niet verwacht dat de privacy situatie en het uitzicht onevenredig wordt aangetast.

De directe omgeving bestaat uit diverse bebouwing uit de jaren '30, '60, '80, en '00. Volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt de locatie ook getypeerd als 'Divers'.

Het plan ligt in een lang bouwblok tussen de Dokter de Liefdestraat en Dokter de Liefdehof met voldoende licht, lucht en ruimte tussen de bebouwing in. De extra verdieping is hier niet ondenkbaar.

2. Balkons aan voorzijde en achterzijde zouden leiden tot afname privacy, geluidsoverlast en mogelijk storend straat- en bebouwingsbeeld.

Voor de reactie over het punt m.b.t. afname privacy wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.

Door het splitsen van woonruimte kan in een gebouw het aantal bewoners toenemen. Als dit gebeurt in een straat/buurt die oorspronkelijk niet is aangelegd voor een dergelijke extra druk op de openbare ruimte (overlast zoals parkeren, fietsen, geluidsoverlast etc.), kan dit problemen opleveren voor de leefbaarheid.

In de entrees wordt rekening gehouden met het bergen van twaalf fietsen. De kleinere appartementen A t/m F hebben echter geen aparte bergingruimte. Hierdoor ontstaat de kans dat spullen op balkons worden geborgen. Gezien de oriëntatie naar de openbare ruimte heeft dit invloed op het straat- en bebouwingsbeeld.

Deze punten zijn benoemd in het stedenbouwkundig advies. Het straat- en bebouwingsbeeld is een afweging geweest om niet af te wijken van het bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar de algemene en specifieke overwegingen hierboven.

3. Zie de reactie onder punt 1 en punt 2.

4. Volgens de laatste vergunde toestand (sinds de bouw) uit 1956, zijn er 3 bovenwoningen gerealiseerd. Uit de tekeningen van de huidige aanvraag zijn deze drie bovenwoningen als bestaande legale toestand overgenomen.

5. Parkeerdruk

Dit aspect is mede aanleiding geweest om onderhavige aanvraag te weigeren.

6. Participatie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie van de aanvrager

Wij hebben de aanvrager van de omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op deze zienswijzen te reageren. Aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruikt gemaakt.

De reactie van aanvrager op de zienswijzen, luiden kort samengevat als volgt.

Zienswijzen aangaande:

Privacy, uitzicht, bezonning, geluidsoverlast, straat- en bebouwingsbeeld, parkeeroverlast, opsplitsing appartementen, bouwoverlast

De beweerdelijke afname van privacy en vrij uitzicht en zonuren is gering. Een en ander is al meegenomen in de belangenafweging en dit hoeft geen belemmering te zijn voor het aangevraagde plan. Belangrijk is ook dat diverse panden op voldoende afstand liggen, en los daarvan is er geen sprake van een dermate afname van een en ander, dat dit belemmerend zou zijn voor het plan.

De beoogde opsplitsing hoeft niet te leiden tot parkeerproblemen. Aanvrager heeft ook twee parkeeronderzoeken daartoe laten verrichten. De rapporten waarnaar de indieners van de zienswijze verwijzen (van o.a. Trajan) zijn bij aanvrager onbekend en zijn ook door de gemeente niet aan aanvrager verstrekt.

Ten aanzien van de bewoners van Dr. de Liefdestraat 117,119,121 en 125 wordt door aanvrager het volgende opgemerkt. Opgemerkt wordt dat ook dit pand aan de overzijde is gebouwd (en hoger is gebouwd) en toen feitelijk ook leidde tot privacy afname bij het pand aan de Dr. de Liefdestraat 12-18.

Ten aanzien van de zienswijze over de doelgroep, houders van kortstondige huurcontracten en parkeeroverlast is door aanvrager opgemerkt dat geen sprake zou zijn van kortdurende huurcontracten. Dat kan wettelijk ook niet meer. En bij verkoop van een aantal appartementen zal er sprake zijn van individuele eigenaren. Geen parkeeroverlast te vrezen.

Ten aanzien van de zienswijzen over bouwoverlast, fijnstof en andere milieubezwaren wordt door aanvrager het volgende opgemerkt.

De beweringen zijn niet juist, de verbouwing wordt juist ook ingegeven om het gebouw duurzaam te maken met een hoger energielabel.

Aanvrager verzoekt uitdrukkelijk om een mondeling gesprek/overleg met de gemeente, met de behandelaar en de stedenbouwkundige, om deze zienswijzen te bespreken alvorens er beslissingen worden genomen.

Zienswijze aanvrager

Daarnaast heeft aanvrager een zienswijze ingediend op het ontwerp weigeringsbesluit. De zienswijzen berusten, kort samengevat, op de volgende gronden.

1. De toetsing aan het Bouwbesluit en aan de redelijke eisen van welstand heeft een positief advies opgeleverd.
2. De extra bouwlaag, de vierde bouwlaag boven op de drie bestaande bouwlagen) is wel mogelijk met een binnenplanse ontheffing. Anders zou ook een buitenplanse vrijstelling/afwijking mogelijk zijn, en dit dient beoordeeld te worden.
3. Ten aanzien van het ontbreken van individuele bergingsruimte van de appartementen A t/m F wordt opgemerkt dat er zich nu ook in de huidige situatie vaste kasten op de balkons bevinden voor berging van diverse spullen. Daarbij steken de balkons niet uit het gebouw uit, maar zijn het inpandige balkons/ loggia's en kunnen deze worden afgewisseld/onderbroken door de diverse slaapkamers.
Indien nodig, kan ook een bergingsruimte in diverse appartementen worden gerealiseerd.
4. De bruto vloeroppervlakte van de appartementen is minimaal 54 m². De balkonruimten dienen ook te worden meegeteld, het gaat i.c. om overdekte balkons.
5. De Huisvestingsverordening van 2021 (van toepassing omdat de aanvraag voor 1-1-2022 is ingediend, stelt geen eisen aan oppervlakte van woningen, zie artikel 16 tot en met 19 HvV 2021, waarin de eis van minimaal 50 m² niet voorkomt.
6. Overigens is bij de aanvraagprocedure de punten ten aanzien van bergingsruimte en oppervlakte niet of minimaal aan de orde gekomen.
7. Het bevreemdt aanvrager dat hij en diens architect pas 4 maanden later, bij brief van 30 maart 2022, bericht krijgen met een negatief stedenbouwkundig advies 21 december 2022? Waarom is dit niet eerder gecommuniceerd met aanvrager.
8. Uit de nu bekende gegevens blijkt dat de parkeerdruk in Delftwijk hoger is dan 85%. Dit kan problemen opleveren voor de leefbaarheid van de omgeving." Het is echter niet duidelijk uit deze zin op te maken waarop de gemeente zich beroept. Er wordt in deze zin slechts verwezen naar "de nu bekende gegevens", maar welke gegevens dat zijn is niet duidelijk.

Reactie op de zienswijzen van aanvrager

Hieronder wordt puntsgewijs op de zienswijzen van de aanvrager ingegaan.

1. De aanvraag betreft, zoals eerder vermeld, zowel de activiteit 'strijdig gebruik' als de activiteit 'bouwen'. Ten tijde van de toetsing van de aanvraag is aan diverse vakdisciplines en de onafhankelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies gevraagd. De adviezen vanuit de ARK en de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 hebben inderdaad een positief advies opgeleverd. Echter, deze adviezen nemen de planologische onwenselijkheid en het negatief planologisch advies niet weg. Daarnaast dient aan het (ontwerp) besluit een algehele belangenafweging ten grondslag te liggen. In de belangenafweging dient het algemeen belang te worden afgewogen tegen het specifiek belang van aanvrager. Het algemeen belang ziet op het behoud van het woon- en leefklimaat.

Zo zal een buurt intensiever worden bewoond, zal het de druk op voorzieningen zoals parkeren en afvalinzameling vergroten en is er meer kans op geluidsoverlast door lagere bouwkundige eisen aan de vooral vooroorlogse woningen in vergelijking met nieuwbouwwoningen. Om die redenen is het belangrijk om de voorzieningen in de omgeving op peil te houden als het aantal bewoners in de buurt stijgt.

In de Omgevingsvisie 2045 is dit aandachtspunt nader gedefinieerd. Ontwikkelingen in de bestaande stad hebben niet als primair doel om woonruimte toe te voegen maar dragen bij aan de verbetering van de bestaande kwaliteit en van de aantrekkelijke, gezonde, sociale, klimaatbestendige en energiezuinige leefomgeving. Een groot deel van Haarlem heeft veel kwaliteit. De omgeving is aantrekkelijk en er is een gezonde menging van voorzieningen. Deze kwaliteiten wil Haarlem vasthouden. Dit betekent dat zorgvuldig wordt omgegaan met bestaande wijken. Er wordt dan ook terughoudend omgegaan met kleinschalige projecten, zoals het splitsen van woningen of lagen toevoegen aan gebouwen in bestaande wijken.

2. De bouwkundige splitsing van de bestaande woningen, zonder de voorziene opbouw, had - behoudens het Parapluplan parkeren- weliswaar geen strijdigheid opgeleverd met het vigerend bestemmingsplan, echter, de dakopbouw wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan. De toetsing van het bouwplan aan het vigerende bestemmingsplan luidde:

“Ter plaatse hebben de grondend de bestemming Gemengde Doeleinden b met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De maximale bouwhoogte wordt met 2,5 meter overschreden door de extra bouwlaag. Tevens worden twee dakterrassen gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met artikel 10 lid 3 onder b. Dakterrassen zijn mogelijk middels artikel 4 (ontheffingen) onder b.”

Het bouwplan wijkt 2,5 m af van de bouwregels van het bestemmingsplan. Voor het realiseren van een dakopbouw ten behoeve van de bestaande woningen zou een kruimelregeling en dus de reguliere procedure van toepassing kunnen zijn. Echter, omdat het hier gaat om de realisatie van woningen in de dakopbouw en de toepassing van het kruimelartikel (artikel 5 van de Bor Bijlage II) de toename van het aantal woningen niet toestaat, is hierop de uitgebreide procedure van toepassing verklaard.

3. De wijze van indeling van de balkons maken onderdeel uit van het negatief stedenbouwkundig advies, echter de aanpassingen op de balkons doen verder niet af aan de onwenselijkheid om woningen op dit niveau toe te voegen. Zie verder de reactie onder punt 1.
4. In de regel wordt het aantal m2 pas bij de beoordeling van een aanvraag om huisvestingsvergunning betrokken voor het omzetten van woningen in meerdere (zelfstandige) woningen. Voornaamste reden van de weigering van onderhavige aanvraag is het behoud van het woon- en leefklimaat. Daarbij worden aspecten in de beoordeling betrokken welke betrekking hebben op bezonning, privacy, parkeren, openbare ruimte.
5. Dit klopt. Zie verder de paragraaf over de Huisvestingsverordening. Zoals eerder opgemerkt, staat de Huisvestingsverordening los van onderhavige aanvraag en kent deze een apart wettelijk kader.
6. Mogelijk hebben aanvragers niet eerder bericht ontvangen omdat de aanvraag *an sich* niet paste binnen de integrale ruimtelijke afweging hieromtrent en deze daarom niet tot een positief resultaat konden leiden door middel van het toepassen van ‘ondergeschikte wijzigingen’ aan de aanvraag en dus deze punten.
7. Zie de reactie onder punt 6.
8. Hierbij wordt gerefereerd naar het algemeen parkeerdrukonderzoek van Trajan, d.d. 1 juli 2022. Uit dit parkeeronderzoek is naar voren gekomen dat o.a. Delftwijk op de maatgevende momenten een parkeerdruk kent van meer dan 85%. Delftwijk behoort dan ook tot de wijken welke op de lijst staan om gereguleerd parkeren in te voeren.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande, zijn er geen redenen om het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning te herzien en de aanvraag omgevingsvergunning alsnog te verlenen.

