Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Kleine Houtstraat 107: ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage leggen	
Nummer	2019/267754
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestaande kapvorm niet wordt gehandhaafd en omdat er niet wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Voordat het college een definitief besluit neemt over de aanvraag, legt het de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage, zodat iedereen hierover zijn mening kenbaar kan maken.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing (de raadsleden worden middels de besluitenlijst van het college geïnformeerd)
Relevante eerdere besluiten	Geen
Besluit College d.d. 9 juli 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107 ter inzage te leggen; 2. De goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden; 3. De manager van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen zijn ingediend, onder voorwaarde dat de planschade-overeenkomst is getekend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding
Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestaande kapvorm niet wordt gehandhaafd en omdat er niet wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Voordat het college een definitief besluit neemt over de aanvraag, legt het de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage, zodat iedereen hierover zijn mening kenbaar kan maken. Na afloop van de terinzagelegging, wordt een definitief besluit over de aanvraag genomen.

2. Besluitpunten college
Het college van burgemeester en wethouders
Besluit:
1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107 ter inzage te leggen;
2. De goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;
3. De manager van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen zijn ingediend, onder voorwaarde dat de planschade-overeenkomst is getekend.

3. Beoogd resultaat
Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107.

4. Argumenten
1. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing en alle adviezen zijn positief
Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, zodat aan de eisen van de wet wordt voldaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de adviezen blijkt bovendien, dat aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

2. Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar
De kap blijft binnen de contouren van de onderliggende gevels. Er is daarbij gekozen voor een mansardekap met pannen, die aansluit op de verdiepingen met eenzelfde goothoogte. De ingreep van de verbouwing heeft op basis van de aangeleverde aansluitdetails geen negatieve effecten op het naastgelegen monument Kleine Houtstraat 109. Het afwijken van de bestaande kapvorm is daarmee niet bezwaarlijk.

3. De initiatiefnemer ziet af van parkeerrechten voor de nieuw te realiseren appartementen, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt
Het bouwplan voorziet niet in de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is in het centrum van Haarlem ook over het algemeen niet mogelijk. De initiatiefnemer heeft verklaard dat hij voor de twee nieuw te realiseren appartementen afziet van eventuele rechten op parkeervergunningen en bezoekersregelingen. De parkeerdruk in de directe omgeving neemt daardoor ten gevolge van het bouwplan niet toe.

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast is er in het centrum van Haarlem voldoende betaalbare parkeergelegenheid beschikbaar. Wij vinden het daarom verantwoord dat er in deze situatie wordt afgezien van de eis tot het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein.

4. *Er is geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk*
Omdat de afwijkingen van het bestemmingsplan (beduidend) minder zijn dan 2500 m², past het bouwplan binnen de door gemeenteraad vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

5. Risico's en kanttekeningen
1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats.
Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Als hier sprake van is, vindt een heroverweging plaats. In het kader van de heroverweging wordt een definitief besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning.

2. De planschade-overeenkomst wordt getekend zodra bekend is of de omgevingsvergunning wordt verleend
De initiatiefnemer heeft in de ruimtelijke onderbouwing verklaard een planschade-overeenkomst te zullen tekenen. Deze overeenkomst wordt ondertekend op het moment dat definitief bekend is of de omgevingsvergunning wordt verleend, dus nadat de eventueel ingediende zienswijzen zijn beoordeeld. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend als er geen planschade-overeenkomst is getekend.

6. Uitvoering
De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn gevoegd:

A. Ontwerp-omgevingsvergunning

B. Ruimtelijke onderbouwing