

Gemeente Haarlem
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum : 10 maart 2019
Referentie : 1533/VZB/190307/OVA/RO
Projectnummer : 1533
Betreft : Ruimtelijke Onderbouwing Verplaatsen entree groep 2 KdV Kleine Houtweg 13 in Haarlem
Uw kenmerk : 2019-00442

Geachte heer Klijn,

op uw verzoek dien ik, namens de heer H. Cakirer en mevrouw S. Demirer, de ruimtelijke onderbouwing in voor het verplaatsen van de entree van groep 2 van het kinderdagverblijf De kleine Houtrakkers aan de Kleine Houtweg 13 in Haarlem.

De volgende punten willen wij graag voor onze ruimtelijke onderbouwing meegeven:

Algemeen

Het kinderdag verblijf De kleine Houtrakkers aan de Kleine Houtweg 13 in Haarlem wordt gerund door de heer H. Cakirer en mevrouw S. Demirer. Zij huren het pand aan de Kleine Houtweg 13 en zijn eigenaar van het pand ernaast aan de Kleine Houtweg 15. Zij wonen ook in dit pand op de 1e en 2e verdieping. Op dit moment loopt de entree voor de 2e groep van het kinderdagverblijf via de begane grond van hun woning op de Kleine Houtweg 15 vanaf de straat naar de achtertuin. Deze situatie is niet gunstig voor overig gebruik van de begane grond.

Van 2011 tot 2018 was het kinderdagverblijf (KdV) op de begane grond van de Kleine Houtweg 15 gesitueerd. Sinds 2018 is m.b.v. Een bestemmingsplanwijziging het KdV verhuisd naar Kleine Houtweg 13. Hierdoor is de begane grond van de Kleine Houtweg 15 leeg komen te staan. Wel is door de GGD geëist dat de entree van groep 2 niet door groep 1 mocht lopen. Er is toen een tussen oplossing gevonden in een entree via de begane grond van de Kleine Houtweg 15. Zie hiervoor de BESTAAND op de OV Tekening: 1533 OV-01 d.d.: 09-01-2019 in de bijlage.

Graag willen de heer H. Cakirer en mevrouw S. Demirer de entree van groep 2 nu verplaatsen naar de Korte Poellaan via de tuin van de burens van Korte Poellaan 17. Hier is met de burens op nummer 17 destijds overeenstemming bereikt. Zie de Vestiging kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheid in de bijlage. En omdat de burens op nummer 17 nu in hun tuin een bouwvergunning hebben voor een nieuwe woning met nieuw adres Korte Poellaan 1 komt de vluchtpoort in het midden te vervallen en komt daarvoor in de plaats de nieuwe entree van groep 2 tussen de twee woningen aan de Korte Poellaan 1 en 3. De poort is reeds meegenomen in de vergunde bouwvergunningstekeningen van de Korte Poellaan 1 Haarlem.

Door een omgevingsvergunningaanvraag, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, willen zij medewerking vragen aan de gemeente.

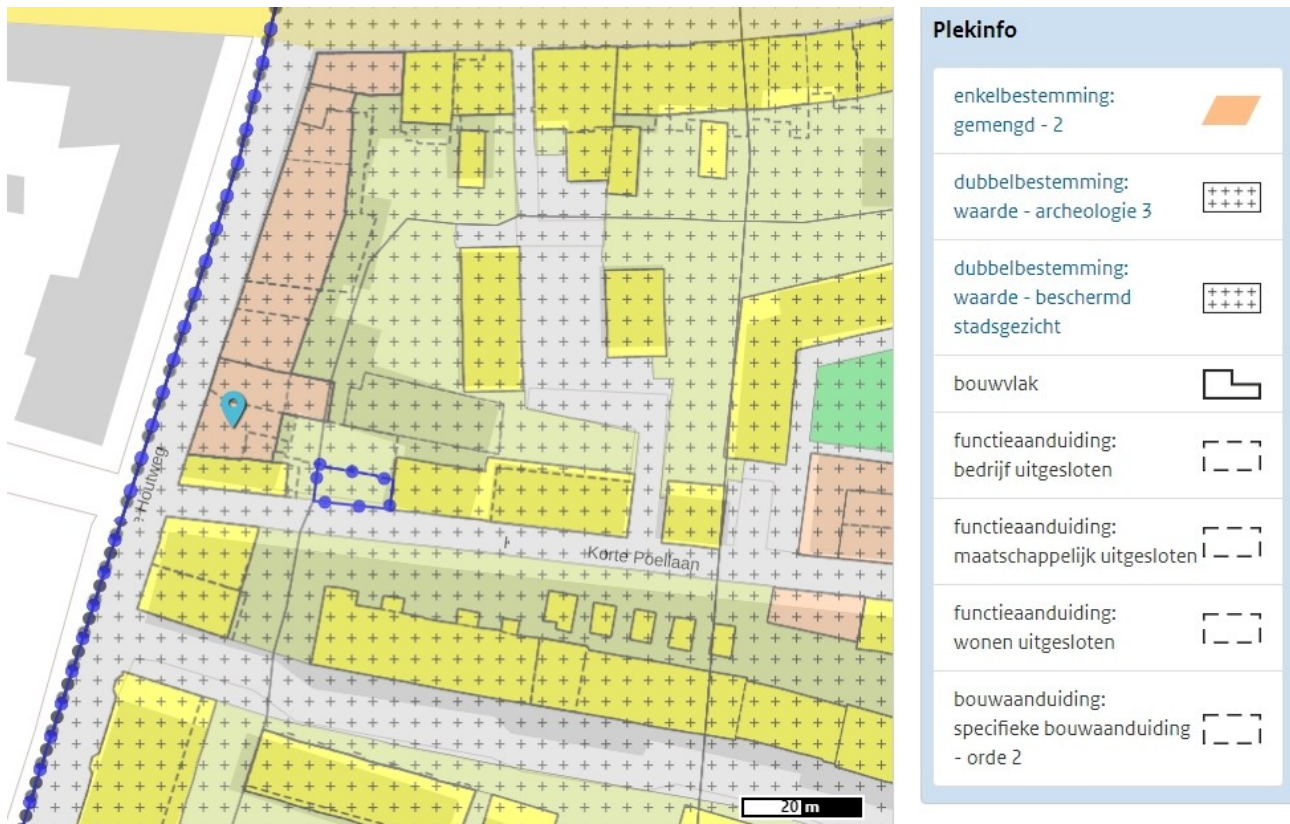
Omschrijving project

Op de begane grond van de Kleine Houtweg 15 willen de eigenaren graag een woning voor hun ouders maken. Hiervoor is reeds ook een Omgevingsvergunningaanvraag, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, ingediend bij de gemeente, met uw kenmerk: 2019-00819.

Hierdoor moet de entree van groep 2 verplaatst worden. Doordat deze entree via de poort via de burens gaat zal er intern bij het KdV niks veranderen. Zie NIEUW op de OV Tekening: 1533 OV-01 d.d.: 09-01-2019 in de bijlage.

Huidige functionele en ruimtelijke structuur

De huidige functionele structuur van het pand aan de Kleine Houtweg 15 is wonen boven winkels.



Het bestemmingsplan Rozenprieel onherroepelijk (vastgesteld op 28-02-2017) geeft aan:

- enkelbestemming: Gemengd -2
- dubbelbestemming: waarde – archeologie 3
- dubbelbestemming: waarde – beschermd stadsgezicht
- functieaanduiding: bedrijf uitgesloten
- functieaanduiding: maatschappelijk uitgesloten
- functieaanduiding: wonen (op begane grond) uitgesloten
- bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – orde 2

Op de Klene Houtweg 15 zit geen functieaanduiding: kinderdagverblijf, wat de huidige situatie met een entree voor groep 2 van het kinderdagverblijf via dit pand onwenselijk maakt.

Stedenbouwkundige onderbouwing

Het gaat hier om een functionele wijziging van het pand en blijft het pand onveranderd. Er zullen geen wijzigingen in de gevel en de straat te zien zijn.

Maar qua beeld en beleving zal het een positief effect hebben op de straat, wanneer er een andere gebruiksfunctie voor de begane grond zal komen. Op dit moment staat het pand 'leeg' en wordt alleen sochtends en smiddags gebruikt bij het brengen en halen van de kinderen. Wanneer de entree van het KdV verplaatst wordt kan er weer een 'normale, levendige' functie op de begane grond komen. Ook zal de verkeersdrukke m.b.t. halen en brengen van kinderen voor de helft afnemen en verdeeld worden over de Kleine Houtweg en de Korte Poellaan.

Verkeer/parkeren

Om de verkeersbewegingen van de ouders inzichtelijk te maken bij het halen en brengen van de kinderen heeft de eigenaar van het kinderdagverblijf in april 2016 een kleine enquête gehouden, waaruit blijkt dat van de 17 ouders er 1,5 met de auto komen. Één van de ouders brengt en haalt hun kind met de auto en één van de moeders brengt en haalt hun kind op de fiets, maar af en toe wordt het kind ook door de vader met de auto opgehaald. De ingevulde enquêteformulieren zijn in de bijlage toegevoegd.

Om de parkeerdruk in de toekomst in de hand te houden bij een eventuele verdubbeling van het aantal kinderen (2e groep) is er met de afdeling parkeerbewaking van de gemeente Haarlem, t.b.v. goedkeuring bestemmingsplanwijziging: verhuizing KdV van Kleine Houtweg 15 naar Kleine Houtweg 13 (vastgesteld op 28-02-2017), afgesproken dat er voor de ouders van de kinderen een protocol wordt opgesteld dat er niet voor op de stoep en dubbel geparkeerd mag worden in verband met de veiligheid van de kinderen en de buurtbewoners. Bij overtreding volgt respectievelijk een waarschuwing, gele kaart en daarna wordt het contract verbroken. Er is ook voldoende parkeerruimte aan de overkant in de Zadelmakerslaan. En er wordt van de ouders verwacht dat je je kinderen niet zomaar even dropt maar hier ook de tijd voor neemt. Het personeel zal hier ook op toezien en de ouders hierop aanspreken.

Deze afspraken zullen de eigenaren van het KdV meenemen en toepassen d.m.v. het protocol 'Halen en brengen' ook voor de nieuwe 2e entree in de Korte Poellaan toe te passen. Het protocol is in de bijlage toegevoegd. Ook (bak)fietsen en overige vervoersmiddelen, die midden op de straat geparkeerd worden, zullen niet worden getolereerd. Het personeel zal hier ook op toezien en de ouders hierop aanspreken, door sochtends en smiddags bij het brengen en halen van de kinderen bij de ingang van de poort te staan. Het KdV is zich er van bewust dat de Korte Poellaan dermate smal is dat deze altijd toegankelijk dient te blijven voor met name hulpdiensten

In de Zienswijzen- en wijzigingenoverzicht bestemmingsplan Rozenprieel (behorend bij het raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan Rozenprieel) in hoofdstuk 2.3, paragraaf 1.4, pagina 5 geeft de gemeente aan; 'dat de parkeerdruk niet dan wel niet onevenredig zal toenemen, mede gelet op het reeds bestaande kinderdagverblijf op nummer 15 en het uitblijven van van parkeeroverlast in verband daarmee ter plaatse.'

De Bijlage c_ Zienswijzen- en wijzigingenoverzicht (geanonimiseerde versie) vaststelling Bestemmingsplan Rozenprieel is in de bijlage toegevoegd.

Akoestisch rapport

In het door Versus Bouwadvies opgestelde akoestisch rapport, d.d.: 7 maart 2019, is aangetoond dat door een de nieuwe 2e entree voor groep 2 van het kinderdagverblijf op deze locatie de geluidsbelasting en het maximale geluidsniveau op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen binnen de gestelde eisen blijft. Er zullen dus geen extra geluids- en indirecte hinder (verkeersstromen) te verwachten zijn. Het akoestisch rapport is in de bijlage toegevoegd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid is m.b.t. de burens groot aangezien de eigenaar van het kinderdagverblijf de heer H. Cakirer zelf boven de bestaande entree van groep 2 van het kinderdagverblijf op nummer 15 woont en de aanvrager is.

De eigenaar van het pand aan de Kleine Houtweg 13 is de verhuurder aan het KdV.

Met de eigenaar van de Kleine Houtweg 17 is in de 'Vestiging kwalitatieve verplichtingen en erfdiensbaarheid' (zie bijlage) vastgelegd dat het KdV via de tuin van de burens op nummer 17 kan vluchten. Maar omdat de burens op nummer 17 nu in hun tuin een bouwvergunning hebben voor een nieuwe woning met nieuw adres Korte Poellaan 1 is er overeenstemming bereikt dat de vluchtpoort in het midden komt te vervallen en dat daarvoor in de plaats de nieuwe entree van groep 2 tussen de twee woningen aan de Korte Poellaan 1 en 3 komt. De poort is reeds meegenomen in de vergunde bouwvergunningstekeningen van de Korte Poellaan 1 Haarlem.

De buurman op de Korte Poellaan 3 heeft de tekeningen gezien met de nieuwe entree voor groep 2 naast zijn huis en heeft een verklaring van geen bezwaar getekend. Deze is in de bijlage toegevoegd onder: 1533 190309 vvgb Korte Poellaan 3.

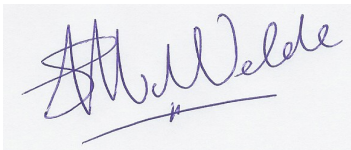
De overige burens zijn ook gewend aan het kinderdagverblijf en hebben daar nooit over geklaagd.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend m.b.t. het KdV.

Wij hopen dat we u hiermee voldoende geïnformeerd hebben.

Met vriendelijke groet,



MARCHITECTUUR

ir. Marc van de Velde
Schoterweg 1 A
2021 HZ Haarlem
mob.: 06 271 7777 1
email: marc@marchitectuur.nl
www.marchitectuur.nl

Bijlagen:

- Tekening: 1533 190109 OV-01 (reeds ingediend)
- Enquête: Verkeersbewegingen ouders TOTAAL
- Protocol `Halen en brengen` van de kinderen
- Bijlage-C-Zienswijzen en wijzigingenoverzicht vaststelling bestemmingsplan Rozenprieel
- Akoestisch Rapport: 2019-013 R01 KDV de Kleine Houtrakkers, Kleine Houtweg 13 Haarlem
- Erfdiensbaarheid Kleine Houtweg 17 (reeds ingediend)
- 1533 190309 vvgb Korte Poellaan 3