



Onderwerp Het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10 te Haarlem.	
Nummer	2020/292439
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Kamphuis, A.
Telefoonnummer	023-5115072
Email	akamphuis@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', omdat de goothoogte, dakvorm en gevelindeling gewijzigd worden en de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan. Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met een wabo-projectbesluit. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen.
Behandelaarsvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 4 mei 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. De ontwerp-omgevingsvergunning, voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10, ter inzage te leggen.2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, als er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10. Nu bestaat het pand uit een winkelruimte en werkplaats op de begane grond en een bovenwoning op de verdiepingen. In de nieuwe situatie blijft de winkelruimte behouden en worden op de (drie) verdiepingen vijf appartementen van elk ongeveer 45 m² gemaakt. Om het appartement op de bovenste verdieping te kunnen maken, wordt de kaplaag vergroot. De bergingen van de appartementen komen in de oude werkplaats te liggen.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', omdat de goothoogte, dakvorm en gevelindeling gewijzigd worden (orde-2 pand) en de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan.

Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met een wabo-projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Het college is hiervoor het bevoegd gezag. Het bouwplan valt onder de categorieën van gevallen waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad niet nodig is.

De uitgebreide procedure is van toepassing. Dit betekent dat het college de ontwerp-omgevingsvergunning eerst zes weken ter inzage legt, voordat een definitief besluit wordt genomen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De ontwerp-omgevingsvergunning, voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10, ter inzage te leggen.
2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, als er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het maken van vijf appartementen en het vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10.

4. Argumenten

1. De aanvraag past in het ingezet beleid

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2017-2020 voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen 2018-2022' vastgesteld.



Daarin is onder andere het streven opgenomen om de toevoeging van 7.500 (uit de Woonvisie) woningen te verhogen naar 10.000 woningen. De aanvraag betreft vijf appartementen in plaats van één bestaande bovenwoning. Dit betekent een toevoeging van vier woningen.

2. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt, als deze niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening' en voorzien is van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. De aanvrager heeft bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden. Uit de aanvraag, en de bijbehorende stukken, blijkt verder dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk verantwoord is. De aanvraag is ter advisering aan diverse gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Alle adviezen – waaronder het stedenbouwkundig en cultuurhistorisch advies – zijn positief. De nieuwe kap wordt gezien als een verbetering van de huidige situatie en de nieuwe pui is passend bij het beeldbepalende pand.

3. De initiatiefnemer ziet af van alle parkeerrechten voor de nieuw te realiseren appartementen, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt.

Het bouwplan voorziet niet in het maken van parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dit is in het centrum van Haarlem bij bestaande bouw over het algemeen ook niet mogelijk. De aanvrager heeft verklaringen overlegd, waarin voor de nieuw te maken appartementen wordt afgezien van parkeerrechten. De parkeerdruk in de directe omgeving neemt door het bouwplan dus niet toe. De locatie is verder goed bereikbaar met het openbaar vervoer en er is in het centrum voldoende betaalde parkeergelegenheid beschikbaar. Daarom is het verantwoord om in deze situatie af te zien van de voorwaarde om parkeerplaatsen op eigen terrein te maken.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt toegezonden aan de aanvrager. Het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt met ingang van de dag na publicatie, tezamen met de bijbehorende stukken, zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen. De zienswijzen wordt betrokken bij het nemen van het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kan beroep worden aangetekend.

7. Bijlagen

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