

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

KLEINE HOUTSTRAAT 10

GEMEENTE HAARLEM



REALISEREN STARTERSAPPARTEMENTEN

Afwijken van het bestemmingsplan:

- Wijziging nok/kap
- Wijziging voorgevel
- Toevoegen van wooneenheden door middel van splitsing

© 2019, Weltevreden B.V., Bilthoven

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Projectnummer 19087
Opdrachtgever EN Vastgoedadvies B.V.
Auteur T. Schaapherder

Over Weltevreden B.V.

Weltevreden B.V. uit Bilthoven is een adviesbureau gespecialiseerd in omgevingsvergunningen, ruimtelijke onderbouwingen, bezwaarprocedures, gebiedsvisies en herontwikkelingen. Met onze expertise op het ruimtelijk-juridisch vlak staan we overheden, belanghebbenden, initiatiefnemers en particulieren bij.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en huidige situatie.....	4
1.2 Locatiebeschrijving.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Achtergrond, beleidskader	6
2.1 Huidige bestemming	6
2.2 Beoogde toekomstige ontwikkeling	6
2.3 Vigerend beleid(skader).....	7
2.3.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	7
2.3.4 <i>Beeldkwaliteit en welstandsnormen</i>	8
3. Toetsing randvoorwaarden	12
3.1 Milieu.....	12
3.1.1 <i>Bodem en Archeologie</i>	12
3.1.2 <i>Luchtkwaliteit, inclusief geurhinder</i>	12
3.1.3 <i>Geluidshinder</i>	13
3.2 Externe veiligheid.....	13
3.2.1 <i>Plaatsgebonden risico's</i>	13
3.2.2 <i>Groepsrisico's</i>	14
3.3 Verkeer en ontsluiting	14
3.3.1 <i>Parkeren, auto</i>	14
3.3.2 <i>Parkeren, fiets</i>	15
3.4 Natuur en Landschap	15
3.4.1 <i>Flora en fauna</i>	15
3.4.2 <i>Cultuurhistorie</i>	15
3.5 Watertoets	15
4. Uitvoerbaarheid	16
4.1 Economische uitvoerbaarheid	16
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
4.3 Vaststellingsprocedure	16
5. Conclusie	17

Bijlage 1: Verklaring afzien van parkeren

Bijlage 2: Quicksan flora&fauna

Bijlage 3: Verslag participatie

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN HUIDIGE SITUATIE

De aanleiding voor het plan is het sluiten van Faber Schoenen; de opheffingsuitverkoop van de winkel op de begane grond heeft reeds plaatsgevonden. Aan de hand hiervan is een plan ontwikkeld om meer woningen te realiseren dan de enkele grote woning die tot dusver in het plangebied aanwezig was.

1.2 LOCATIEBESCHRIJVING

Het plangebied ligt in de binnenstad, de zogenoemde Oude Stad, van Haarlem aan de westelijke zijde van het Spaarne, aan de Kleine Houtstraat.



4

FIGUUR 1: KADASTRALE KAART MET PLANGEBIED GEMARKEERD

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerend bestemmingsplan voor dit object is Bestemmingsplan Oude Stad. Dit plan stamt uit 2014. Ook van belang is het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan B, dat nog in voorbereiding is.

1.4 LEESWIJZER

In het eerste hoofdstuk wordt de aanleiding en het plangebied kort besproken. In het tweede hoofdstuk wordt de achtergrond, de beoogde ontwikkeling en het relevant beleidskader doorgenomen alvorens in het derde hoofdstuk de randvoorwaarden rondom zaken als milieu, veiligheid, verkeer en parkeren, water en andere aspecten binnen de ruimtelijke ordening te toetsen. In het vierde hoofdstuk wordt tot slot een conclusie getrokken en samengevat waarom deze ruimtelijke ontwikkeling binnen het beleidskader leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke ordening.

2. ACHTERGROND, BELEIDSKADER

2.1 HUIDIGE BESTEMMING

De huidige enkelbestemming van het plangebied, is Centrum – 2. Binnen deze bestemming is een diversiteit aan functies toegestaan. Dit is onder andere wonen, detailhandel, kantoor, dienstverlening en horeca. Voor de verdiepingen is in principe enkel Wonen of daaraan gerelateerde functies toegestaan, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, er bestaat tevens een uitzonderingenlijst voor deze bepaling.

Voorts is van belang aan te stippen dat er ook enige dubbelbestemmingen en bouwaanduidingen van toepassing zijn. Er geldt een dubbelbestemming Waarde Archeologie 1B (bij alle werkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld dient een archeologisch onderzoek te worden verricht). De andere dubbelbestemming betreft Waarde – beschermd stadsgezicht. Deze is van toepassing voor het complete bestemmingsplan Oude Stad.

De bouwaanduiding ‘orde 2’ is hieraan gerelateerd, omdat deze voorschrijven dat de nokrichting en kapvorm behouden dienen te blijven. Tevens legt dit beperkingen op aan de wijzigingen in de voorgevel. Orde 2 als aanduiding spreekt over de plaats in de stedenbouwkundige structuur of een functioneren als toonaangevend element.

Vanuit het Reparatieplan, zal het specifieke pand de waarde Bouwhistorie meekrijgen voor de bescherming van de ‘Waarde van het object/complex voor de geschiedenis van de bouwtechniek, vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid) of vanwege het materiaalgebruik.’

6

2.2 BEOOGDE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

In de voorgenomen ontwikkeling wordt het pand opgesplitst in etage met studio's, waarbij de winkel op de begane grond aan de voorzijde wordt behouden, maar de overbodig geworden werkplaats wordt omgezet in bergruimtes voor deze appartementen. De oppervlaktes in het ontwerp zijn 100m² op de 3e verdieping, 102m² op de 2^e verdieping, 102m² op de eerste verdieping en 142 m² op de begane grond. Op de bovenste verdieping wordt een volwaardige verdieping met bijpassende terughellende kap gerealiseerd met behoud van de gevel zodat dit een fatsoenlijk leefklimaat oplevert. De karakteristieke gevel wordt behouden.

Eerste verdieping	102 m²
Tweede verdieping	102 m²
Derde verdieping	100 m²

Hiertoe vindt een bouwkundige splitsing per verdieping plaats, waardoor het minimumvereiste van 100 m² per (kadastraal) gesplitste eenheid behouden blijft. Dit minimumvereiste is echter niet van toepassing

omdat het hierbij gaat om een bouwkundige splitsing. Daarna wordt er voor de verdiepingen een bouwkundige splitsing in een voorhuis en achterhuis. Doordat de aanvraag op 30 april 2019, vóór 1 mei 2019, is ingediend, is de overgangsbepaling in de vernieuwde Huisvestingsverordening van toepassing. Voor de nieuw ontstane eenheden wordt tevens een huisnummerbesluit aangevraagd.

2.3 VIGEREND BELEID(SKADER)

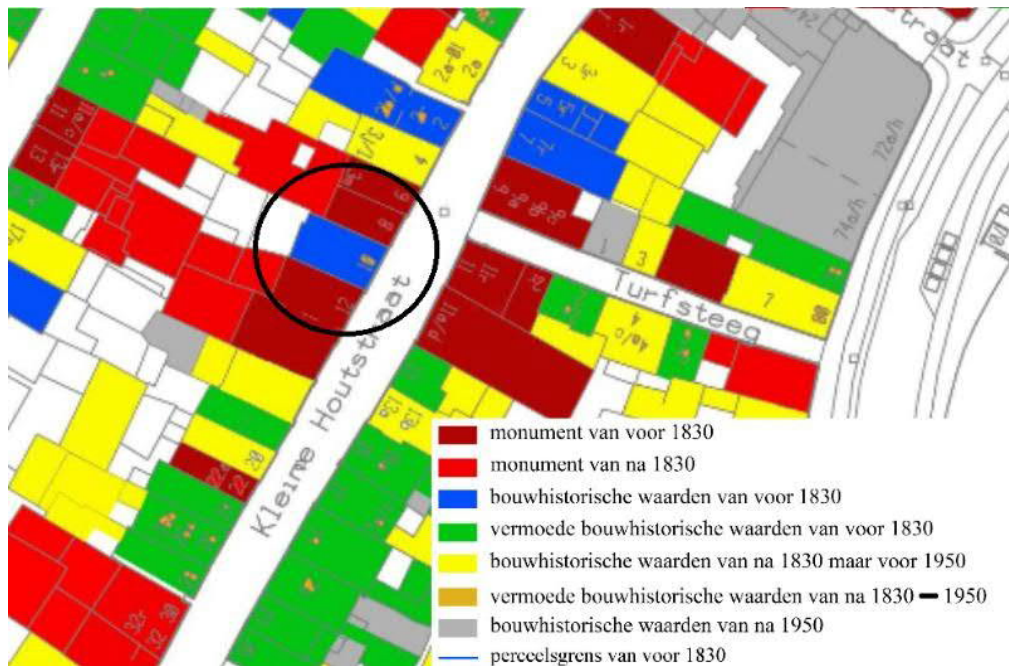
Het vigerend beleidskader van toepassing op het plangebied is als volgt:

- Bestemmingsplan Oude Stad 2014
- Reparatieplan B Haarlem 2019
- Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018
- Beleidsregels wijzigingen in de woningvoorraad 2019
- Huisvestingsverordening versie 1 mei 2019
- Structuurvisie Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar 2017

2.3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Wat betreft gemeentelijk beleid moet geconstateerd worden dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft, omdat de beoogde woonfunctie mogelijk is conform de bestemming Centrum-2. Wel moet worden afgeweken van het bestemmingsplan om de overbodig geworden werkplaats om te zetten in een studio. De Centrum bestemming is primair restrictief richting wonen op de begane grond om het karakter van de winkelstraten te behouden en beveiligen tegen verandering zonder vergunning. In dit plangebied gaat het niet om het omzetten van winkelruimte, maar de er aan verwante werkplaats aan de achterzijde van het pand. De studio zal zich bevinden aan de achterzijde, waarmee het karakter van de winkelstraat beveiligd is en behouden blijft. De nadere aanduiding Wonen om dit mogelijk is reeds onderscheiden in dit bestemmingsplan.

Binnen het Reparatieplan B dat de gemeente in ontwerp heeft, maar nog niet heeft aangenomen, is een aanvullende bescherming van de bouwhistorische waarden opgenomen, zonder dit voor het pand nader te omschrijven.



FIGUUR 2: DE BOUWHISTORISCHE WAARDEN ZOALS DOOR DE GEMEENTE IN KAART GEBRACHT IN DE BOUWHISTORISCHE WAARDENKAART BINNENSTAD

In de onderliggende verkenning voor de binnenstad uit 2014, een serie kaarten die als bijlage is bijgevoegd in het ontwerpbestemmingsplan, blijkt echter dat er sprake is van een cluster monumenten in de straat. Het is voor de hand liggend dat de opeenvolging van gevels en stijlen met dit cluster monumenten is wat beschermd wordt.

2.3.4 BEELDKWALITEIT EN WELSTANDSNORMEN

Binnen de Welstandsnota valt het plangebied onder het beschermd stadsgezicht. In de voorgenoemde ontwikkeling blijft het gevelensemble ongewijzigd. De onderverdeling in elementen blijft behouden. Binnen dit element wordt een deur ingepast.



FIGUUR 3: VERBEELDING VAN VOORGEVELS (LINKS BESTAAND, RECHTS NIEUW)

De kap wordt veranderd en terughellend opgetrokken tot conform de hoogte binnen een verdieping, die het Bouwbesluit voorschrijft, de gemeente gaf zelf al aan in haar brieven over dit project dat de huidige situatie onvoldoende is. De vorm van de kap zal zoveel mogelijk hetzelfde blijven, maar de oriëntatierichting de straat blijft behouden. Daarmee en gezien het gebruik van rode pannen zoals in de rest van de omgeving is sprake van een optimale inpassing binnen de eisen die aan een modern gebouw gesteld worden. Het straatbeeld en het ensemble van de gevels in de straat blijft behouden in dit plan.

Binnen de directe omgeving is meermalen sprake van soortgelijk optrekken van de kap binnen de bestaande bouwvormen. Bijvoorbeeld aan de Kleine Houtstraat 38, waar dezelfde soort daklijst is gezet. Door de terughellende uitvoering van het dak aan de voorzijde, zijn deze opgetrokken kappen in de praktijk vanaf de straat niet of nauwelijks zichtbaar. Daarmee wordt geen inbreuk gemaakt op het beeld van de straat zoals dit voor een passant op straat zichtbaar is.



FIGUUR 4: KLEINE HOUTSTRAAT 38, EENZELFDE AANPASSING VAN DE KAP.



FIGUUR 5: SPAARNE 84 EN 86, OPGETROKKEN MODERNE KAP OP EEN HISTORISCH EN HISTORISERENDE GEVEL

Het bestaande dak (figuur 6) is niet origineel behorend bij het pand. Er is sprake van een later gebouwd of veranderd dak, dat nu behoorlijk verouderd is. Daarmee is duidelijk dat het dak zelf geen onderdeel uitmaakt van de ensemble uit de 19^e eeuw waarvoor het beschermde stadsgezicht en de aanvullende bepalingen uit het reparatieplan.



FIGUUR 6: HET BESTAANDE DAK, GEFOTOGRAFEERD RICHTING DE KLEINE HOUTSTRAAT

3. TOETSING RANDVOORWAARDEN

3.1 MILIEU

Ten behoeve van het Besluit milieueffectrapportage is omschreven dat het soort bouwplan als het onderhavige – een kleinschalige wijziging – is niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk. Het gaat om een kleinschalige verandering, waarvoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

Deze ontwikkeling vertoont tot slot geen samenhang met andere ontwikkelingen in het plangebied, waardoor er onzes inziens geen milieueffectrapportage en –beoordeling voor deze planontwikkeling hoeft plaats te vinden.

3.1.1 BODEM EN ARCHEOLOGIE

Het betreft hier plangebied dat reeds gebouwd is en dat ook blijft. De bodem wordt niet geraakt door bouwwerkzaamheden. Er zijn geen bekende bodemverontreinigingen bekend¹. Bij dit onderzoek door Lievense CSO is een inventariserend onderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit en eventuele bodemverontreinigingen in de binnenstad van Haarlem te bepalen.

Er zijn geen aandachtspunten vanuit bodem of archeologie.

3.1.2 LUCHTKWALITEIT, INCLUSIEF GEURHINDER

Het is gezien de ligging tussen huizen onwaarschijnlijk dat er geurhinder of vervuiling aanwezig is door reeds nabijgelegen bedrijvigheid. Het object bevindt zich in de binnenstad van Haarlem. Deze ontwikkeling voegt geen significante belasting toe op het gebied van luchtvervuiling. Dit is gebaseerd op dat:

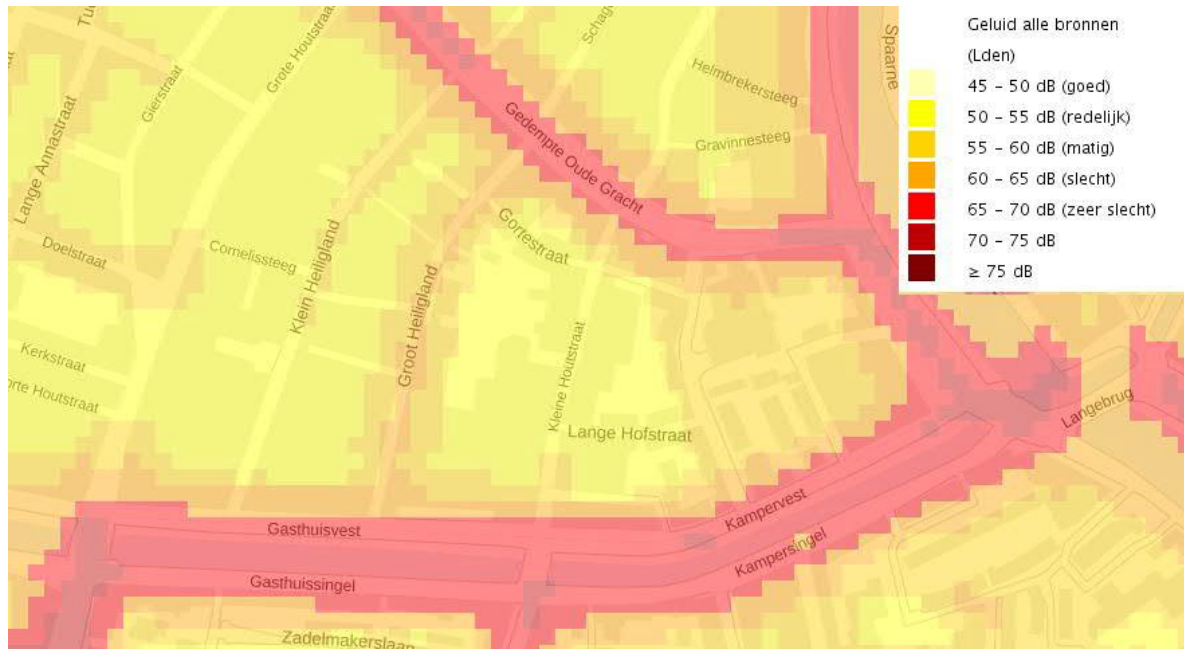
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Omdat het project getalsmatig binnen de grenzen die gelden als zijnde de regeling niet in betekenende mate (NIBM), er is derhalve geen verdere toetsing nodig. Vanuit geurhinder is er nauwelijks sprake van agrarische geurhinder of hinder vanuit bedrijven of wegen.

¹ Bodemkwaliteitskaart Haarlem 2017

3.1.3 GELUIDSHINDER

Doordat de functie Centrum-2 (waaronder wonen) ongewijzigd benut wordt, zijn er geen vraagstukken rondom extern gevelgeluid. Voor het plangebied verwacht het RIVM een matige kwaliteit van de omgeving door een geluidsbelasting van 56–60 dBA, zoals in een stad als Haarlem te verwachten is.



FIGUUR 7: BEREKENDE VERWACHTINGSWAARDE GELUID UIT ALLE BRONNEN RIVM (BRON: ATLAS VOOR DE LEEFOMGEVING)

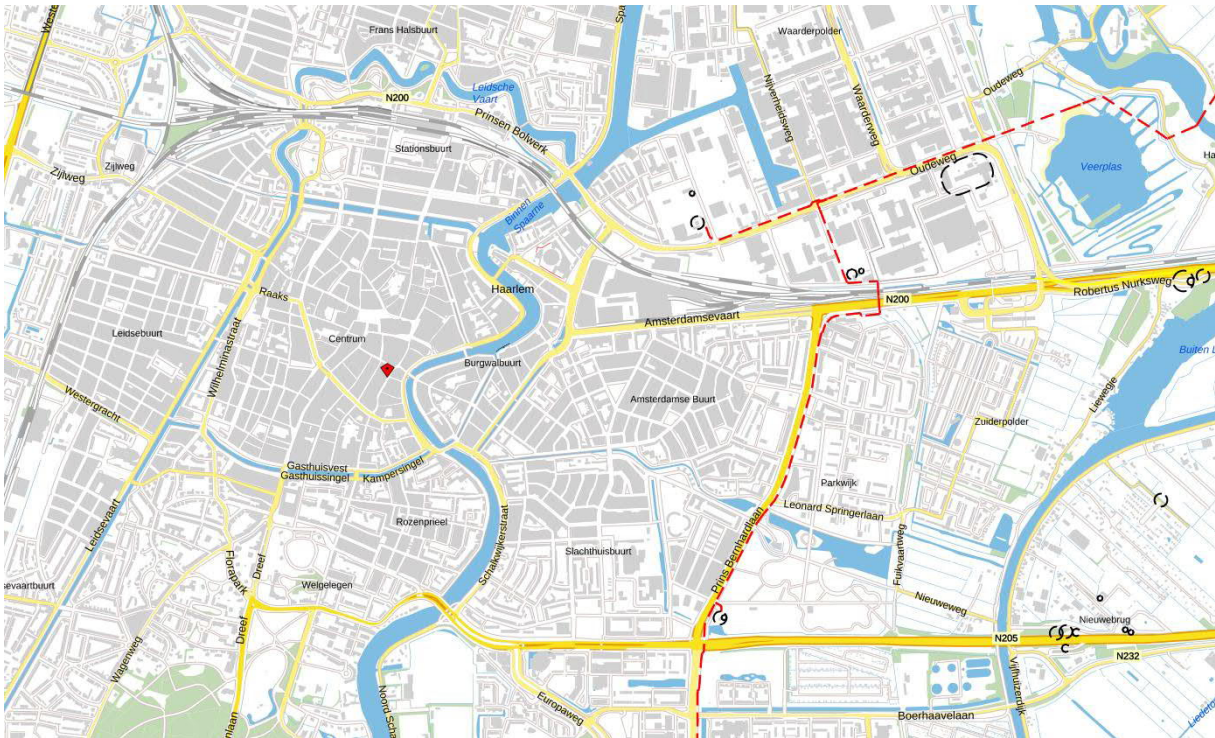
Binnen de omgeving is de Kleine Houtstraat een van de betere straten wat betreft geluidskwaliteit omdat deze verkeersluw is gemaakt. Op de omliggende grachten is duidelijk te zien dat deze de verkeersafhandeling van het gebied verzorgen. De straat Kleine Houtstraat is echter verkeersluw gemaakt en heeft geen geluidscontour volgens de wet Geluidshinder. Een onderzoek naar verkeersgeluid in de straat is daarmee niet nodig.

Geluidshinder volgend uit bewoning en het woningvormen wordt in de Bouwbesluittoetsing van EN Vastgoedadvies B.V. nader toegelicht en verantwoord.

3.2 EXTERNE VEILIGHEID

3.2.1 PLAATSGEBONDEN RISICO'S

Voor het plangebied is gekeken naar de plaatsgebonden risico's. In de wijde omgeving zijn geen relevante risicocontouren 10^{-6} aangetroffen. Er zijn geen zones vanuit het Basisnet of buisleidingen in of bij het plangebied. Er zijn in het plangebied geen relevante plaatsgebonden risico's.



FIGUUR 8: DETAILKAART PLAATSGEBONDEN RISICO'S IN OMGEVING VAN HET MET ROOD GEMARKEERDE PLANGEBIED

3.2.2 GROEPSRISICO'S

Het betreft hier een appartementencomplex met een winkel op de begane grond. De bewoners van het object zijn zelfstandige personen die zelfstandig via de aangegeven vluchtwegen de veiligheid in geval van nood, zoals een brand, kunnen opzoeken. Samenvattend zijn er geen bezwaren op het gebied van externe veiligheid, tegen de voorgenomen ontwikkeling.

14

3.3 VERKEER EN ONTSLUITING

Het plangebied is gelegen in het centrum van Haarlem in een autovrije zone. Via de fiets is de bereikbaarheid goed. Binnen loopafstand ligt het station Haarlem. Voor bewoners is het mogelijk tijdelijk ontheffingen te krijgen binnen specifieke tijdperioden voor zaken als verhuizingen.

3.3.1 PARKEREN, AUTO

Wat parkeren betreft is er voor de auto sprake van een lastige situatie. Er is één bestaande vergunning op het adres afgegeven, die zal worden gebruikt door appartement 10-V, maar het realiseren van voldoende parkeerplaatsen binnen eigen kavel is volstrekt onhaalbaar. In een dergelijk scenario moet binnen de Haarlemse Bouwverordening (HBV) gebruik gemaakt worden van een stappenplan om de ontwikkeling te toetsen aan de vereisten.

De eerste stap is het berekenen van de parkeernorm en benodigde parkeerplaatsen. Dit gebeurt in afgeronde gehele getallen en is inclusief aandeel bezoekersparkeren. Omdat voor de combinatie winkel-woonhuis reeds een bestaand beslag is, wordt deze buiten beschouwing gelaten en wordt er slechts gerekend met zeven wooneenheden. Met een plaatselijke parkeernorm van 0,6 voor Woning Centrum

gemiddeld (inclusief bezoekersaandeel), zou dit uitkomen op 3,6 plaatsen; derhalve vier benodigde parkeerplaatsen. Deze kunnen niet op eigen terrein worden opgelost.

In de tweede stap is de optie om in bestaande parkeergarages of andere parkeerterreinen een aantal parkeerplaatsen conform de parkeerbehoefte te huren of kopen. Hiertoe kan een huurovereenkomst (minimale looptijd van 10 jaar) of koopovereenkomst overlegd worden om dit aan te tonen. Dit is niet het geval. In de vervolgstap wordt bezien of deze parkeerdruk in de openbare ruimte kan worden opgelost. Hiertoe is een parkeervergunning nodig, alsmede een parkeerplaats op een beloofbare afstand. Dit is niet het geval.

De laatste stap is het afzien van het recht op parkeervergunningen in de toekomst voor de nieuwe gebruikers. De initiatiefnemer verplicht zich met die keuze dat deze beperking wordt gecommuniceerd naar (toekomstige) eigenaren, gebruikers en bewoners. Deze optie wordt gebruikt en een dergelijke overeenkomst is gesloten met de afnemer, bijgevoegd in de bijlages.

3.3.2 PARKEREN, FIETS

Conform het lokaal beleid moet er worden voorzien in fietsparkeren, per te vormen woning één fietsparkeerplaats worden gerealiseerd. Er worden van de vijf nieuwe woningen gerealiseerd, naast de bestaande winkel. Deze parkeerbehoefte van vijf fietsparkeerplekken wordt in pandig ingepast. Conform het ontwerp worden deze in de bergingen in de voormalige werkplaats gestald.

3.4 NATUUR EN LANDSCHAP

3.4.1 FLORA EN FAUNA

Er zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van het realiseren van de kap en de wooneenheden. Alle bouwwerkzaamheden vinden echter plaats in bestaand bebouwd gebied. Het plangebied is nog in gebruik en niet verlaten. De units zijn op dit moment nog in gebruik en zijn niet verlaten. Voorafgaand is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Ecologisch adviesbureau Antje Ehrenburg, daaruit zijn geen obstakels of aandachtspunten voortgekomen wat betreft flora en fauna.

3.4.2 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorisch valt dit het gebied onder typologie Verstedelijkt Gebied. In de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische patronen van belang vastgelegd. Wel zijn een aantal ensembles van gebouwen onderscheiden die beschermd worden. In de bredere omgeving worden vooral de voormalige verdedigingswerken en patronen van bewoning onderscheiden als zijnde cultuurhistorisch patroon.

3.5 WATERTOETS

De locatie bevindt zich in bestaande bebouwde kom. Er wordt geen nieuwe verharding gerealiseerd. Er wordt slechts bestaande verharding benut. Het plan doorstaat daarmee de watertoets.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft een privaat initiatief. De ontwikkeling financieel haalbaar en wordt het gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

4.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Er is als onderdeel van het initiatief overleg geweest met stakeholders in de omgeving. De resultaten hiervan zijn als bijlage toegevoegd.

4.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE

De omgevingsvergunningaanvraag ligt ter inzage, met een termijn van acht weken, waarop belanghebbenden hun zienswijze kunnen indienen.

5. CONCLUSIE

Het beoogde gebruik is conform de huidige bestemming van wonen binnen Centrum 2. Het realiseren van meer goedkope woningen binnen bestaand bebouwd gebied past goed in het beleid van toevoegen van woningen, verdichting en voldoet aan een sterke behoefte op de woningmarkt.

De aanpassing van de gevel is klein van aard en passend; slechts een andere deur binnen een bestaand element waarbij alles verder de architectonische waarden behouden blijven.

Het dak wordt aangepast aan de noodzaak van deze tijd, waarbij de oriëntatie van de dakpartij zoveel mogelijk behouden blijft, met passend gebruik van materialen.

Er zijn geen obstakels wat betreft randvoorwaarden voor het toetsen van het initiatief, zoals milieu en veiligheid. In parkeren kan het plangebied echter niet voorzien, daarom is gekozen voor om de stappen conform de Haarlemse Bouwverordening te doorlopen in de verantwoording; geen auto's voor de toekomstige eigenaren, gebruikers en bewoners. Inpassing van het benodigde fietsparkeren voor een bouwkundige splitsing wordt wel ingepast binnen het bestaande pand.

juli 2019

Projectnummer: 19087/CV/TS

Weltevreden B.V.

P.C. Staalweg 110 B

3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211

info@weltevredenbv.nl

www.weltevredenbv.nl

i.o.v. EN Vastgoed