



Onderwerp	
Weigering ontwerpbesluit omgevingsvergunning realisatie dakopbouw t.b.v. 2 woningen en splitsing van de bestaande appartementen op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18 te Haarlem.	
Nummer	2023/170628
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de uitbreiding van het bestaande appartementencomplex op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18. Aanvrager beoogt de bestaande 3 appartementen op de eerste en tweede verdieping kadastraal te splitsen, deze te verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde. Daarnaast beoogt aanvrager balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping te realiseren. Op het bestaande appartementencomplex wordt ook een dakopbouw voorzien ten behoeve twee zelfstandige woningen.</p> <p>De aanvraag past niet binnen het vigerend bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt”.</p> <p>Afwijking van het geldend bestemmingsplan is uitsluitend mogelijk middels een uitgebreide Wabo procedure en een goede ruimtelijke onderbouwing. 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). Gebleken is dat er bedenkingen zijn bij de realisatie van het bouwplan. Het bouwplan zal een negatief effect hebben op de ruimtelijke uitstraling, de leefbaarheid, en het parkeren in de openbare ruimte. De aanvraag kan om die redenen niet worden vergund. Het ontwerpbesluit is gereed voor terinzagelegging. Het college is bevoegd te besluiten inzake de Wabo procedures.</p>



afgelopen jaren relatief veel splitsingen plaatsgevonden. Hiermee is de leefbaarheid onder druk komen te staan.

Het college heeft hiertoe ook adviezen ingewonnen bij de vakafdelingen. Gebleken is dat er bedenkingen zijn bij de realisatie van het bouwplan. Het bouwplan zal een negatief effect hebben op de ruimtelijke uitstraling, de leefbaarheid, en het parkeren in de openbare ruimte.

Strijdigheid bestemmingsplan 'Delftwijk Waterbuurt'

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, conform artikel 3.10 Wabo, omdat het gebouw de toegestane bouwhoogte overschrijdt. De bovenste bouwlaag met zelfstandige woningen is niet mogelijk zonder afwijking van het bestemmingsplan. Daarnaast dient het aantal woningen gelijk te blijven bij het toepassen van een buitenplanse (kruimel) ontheffing. Het aantal woningen blijft in dit geval niet gelijk en daarom kan volgens artikel 5 van bijlage II van het Bor de vergunning niet worden geweigerd met de kruimelgevallen procedure.

2. Besluitpunten college

1. Het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw t.b.v. 2 woningen en splitsing van de bestaande appartementen op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18 te Haarlem ter inzage te leggen;
2. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend

3. Beoogd resultaat

Het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening, welke inhoudt het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, het tegengaan van ruimtelijk ongewenste effecten die woningvorming in bepaalde wijken heeft op de woningvoorraad en de (parkeer)druk op de openbare ruimte, op en in de omgeving van het perceel aan de Dr. De Liefdestraat 12-18 te Haarlem.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

De Woonvisie 'Samen doorbouwen aan het duurzaam (t)huis 2021-2025' zet in op een toename en betere aansluiting van het woningaanbod op de woningvraag in Haarlem, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Het toevoegen van woningen heeft echter impact op de woonomgeving. In de Woonvisie zijn daarom enkele kanttekeningen geplaatst daar waar het gaat om de toevoeging van woningen in de bestaande bouw.

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 terughoudend omgegaan met kleinschalige projecten, zoals het splitsen van woningen of lagen toevoegen aan gebouwen in bestaande wijken.

En daar waar het bouwplan een negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat en de openbare ruimte, zal geen medewerking worden verleend aan het afwijken van het vigerend beleid. Onderhavig bouwplan voegt weliswaar een bescheiden aantal woningen toe aan de Haarlemse woonruimtevoorraad, tegelijkertijd zal het bouwplan een negatief effect hebben op de ruimtelijke uitstraling, de leefbaarheid, en het parkeren in de openbare ruimte.

2. Het bouwplan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen en voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening

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. De aanvraag en de bijbehorende stukken zijn ter advisering aan diverse gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Het bouwplan heeft tot een negatief stedenbouwkundig advies geleid. Door het splitsen van de bestaande woonruimte en het toevoegen van een dakopbouw ten behoeve van 2 nieuwe woningen neemt het aantal bewoners in het gebouw toe. 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.), zal dit negatieve effecten hebben op 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.



Parkeerdruk Delftwijk

De ontstane (parkeer)situatie in de Haarlemse wijken is een groeiend probleem. In veel wijken is de parkeerdruk zo hoog, dat alle parkeerplaatsen zijn bezet. Hierdoor is de verkeersveiligheid, toegankelijkheid en de leefbaarheid in het geding. Om de situatie niet verder te laten verslechteren en ruimte te maken voor hoognodig groen, fietsen, spelen, klimaatadaptatie en elkaar ontmoeten is het noodzakelijk om de openbare ruimte minder exclusief voor de auto in te richten.

Met het Mobiliteitsbeleid heeft de gemeenteraad daarom eind 2021 besloten om parkeerregulering in te voeren als noodzakelijk onderdeel van de mobiliteitstransitie.

Een van de beleidswijzigingen hieromtrent is om gebieden aan te wijzen in geval van een parkeerdruk van $\geq 85\%$, zodat verkeersveiligheid, toegankelijkheid en leefbaarheid kunnen worden verbeterd. Toepassing van dit criterium leidt ertoe dat de komende jaren in 11 wijken parkeerregulering wordt uitgebreid. Een van die wijken is Delftwijk.

Uit recent 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.

Het bouwplan is gelegen in Delftwijk. Door de toename van het aantal woningen zijn afgerond 5 parkeerplaatsen benodigd welke niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Aanvrager heeft aangegeven gebruik te willen maken van de parkeergelegenheid op de openbare ruimte. Gelet op de huidige parkeerdruk is het niet wenselijk om de parkeerbehoefte van het bouwplan op de openbare ruimte af te wentelen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Aanvrager heeft bij de aanvraag een parkeeronderzoek ingediend

Volgens geldend beleid dient aanvrager inzichtelijk te maken hoe in de parkeerbehoefte van het bouwplan wordt voorzien. Hiertoe heeft aanvrager een parkeeronderzoek ingediend. In 2020 is 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 door de vakafdeling akkoord is bevonden, geven de recente tellingen aan dat de parkeerdruk in Delftwijk boven de 85% ligt (zie paragraaf 4.2, 'Parkeerdruk Delftwijk'). Afwijking van het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 ten behoeve van het bouwplan zou een ongewenst effect hebben op de openbare ruimte en de leefbaarheid.

2. Er kunnen zienswijzen worden ingediend

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen op het ontwerpbesluit worden ingediend. De verwachting is dat dit zal gebeuren, bijvoorbeeld door de

aanvrager. De ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij het nemen van het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kan (rechtstreeks) beroep worden aangetekend.

6. Uitvoering

Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan de aanvrager. Het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad. 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. Ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing