

Onderwerp	
Verlenen omgevingsvergunning vijf appartementen en vergroten kaplaag Kleine Houtstraat 10.	
Nummer	2020/802755
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 heeft zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen van omwonenden. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Geen
Besluit College d.d. 22 september 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Een omgevingsvergunning te verlenen, voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10. 2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren voor de ondertekening van het besluit en de administratieve afhandeling. 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. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 26 mei 2020 tot en met 6 juli 2020 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen van omwonenden ontvangen. Deze zijn beoordeeld. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit. Zie bijlage E, de zienswijzennota.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Een omgevingsvergunning te verlenen, voor het maken van vijf appartementen en vergroten van de kaplaag aan de Kleine Houtstraat 10.
2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren voor de ondertekening van het besluit en de administratieve afhandeling.

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, zie bijlage B. 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. Het houtsnijwerk en glas in lood uit de huidige pui, worden hergebruikt in de nieuw pui.

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

1. Er zijn zienswijzen ontvangen.

De eigenaren/bewoners van de twee panden ten noorden van de Kleine Houtstraat 10 hebben zienswijzen ingediend. Kort samengevat houden de zienswijzen in dat het bouwplan voor de indieners zou leiden tot afname van privacy en bezonning en het niet (meer) kunnen plaatsen van rendabele zonnepanelen. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de aanvrager een bezonningstudie ingediend.

Weliswaar leidt het bouwplan tot enige (beperkte) afname van de bezonning en gevolgen voor het rendement van eventueel in de toekomst te plaatsen zonnepanelen., maar er is geen sprake van een onevenredige afname. Dit mede gelet op de locatie in het centrum van een stad. In deze situatie mag aan het financieel-economisch belang van de aanvrager en het gemeentelijk belang in de vorm van

een toename van de woningvoorraad een zwaarder gewicht worden toegekend. De zienswijzen zijn ongegrond. Zie de zienswijzennota in bijlage E.

6. Uitvoering

- De omgevingsvergunning wordt aan de aanvrager gezonden en van de vergunningverlening wordt een kennisgeving in het digitale gemeenteblad (GVOP) en de Staatscourant geplaatst.
- De indieners van zienswijzen ontvangen een afschrift van de vergunning en de zienswijzennota.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Tekeningen bestaande en nieuwe situatie
- D. Plangebied
- E. Zienswijzennota