



Onderwerp Terinzagelegging: ontwerp- omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem	
Nummer	2021/554236
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	Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem. De dakopbouw dient voor twee zelfstandige woningen op het bestaande woongebouw. Daarnaast worden de bestaande woningen aan de achterzijde uitgebreid en geïsoleerd en voorzien van gevelstucwerk. De aanvraag past niet binnen het vigerend bestemmingsplan “Oude Stad”. Afwijking van het geldend bestemmingsplan is uitsluitend mogelijk middels een uitgebreide Wabo procedure en een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag met de goede ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan verschillende disciplines, waaronder afdeling Omgevingsbeleid, Stedenbouw en Ontwerp, Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en afdeling Beheer en Beleid en Openbare Ruimte, inzake verkeer en parkeren. De disciplines hebben, na enkele aanpassingen aan het bouwplan, positief geadviseerd. Hiermee is het ontwerpbesluit gereed voor terinzagelegging. Het college is bevoegd te besluiten inzake de Wabo procedures. Geadviseerd wordt om de ontwerp-omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	nvt
Relevante eerdere besluiten	nvt

Besluit College d.d. 2 november 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 te Haarlem, ter inzage te leggen. 2. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,
---	--

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem. De dakopbouw dient voor twee nieuwe zelfstandige woningen op het bestaande woongebouw. Daarnaast worden de bestaande woningen aan de achterzijde uitgebreid en geïsoleerd en voorzien van gevelstucwerk.

De straatgevel aan de Kinderhuisvest is door de ligging aan de Kinderhuissingel met lange zichtlijnen goed waarneembaar. De straatgevels zijn hier veelal drie bouwlagen hoog, recht opgetrokken en voorzien van platte daken. Zo ook het bewuste pand.

Enkele panden waaronder bijvoorbeeld nr. 29 en nr. 35 zijn reeds voorzien van een dakopbouw.

De beoogde dakopbouw wordt terugliggend aangebracht ten opzichte van de voorgevel zodat de kenmerkende metselwerk gevelbeëindiging wordt behouden. Het nieuwe volume heeft een afgeschuind terugliggend dak, voorzien van een zinken kap. De vormgeving en dakkapellen verwijst naar de historische metselwerkpatronen in de gevel.



Zie hieronder een uitsnede van de bouwtekening 'bestaande situatie' en 'nieuwe situatie':



Voorgevel 'bestaande situatie'



Voorgevel 'nieuwe situatie'

Strijdigheid bestemmingsplan 'Oude Stad'

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, conform artikel 3.10 Wabo, omdat het gebouw de toegestane goothoogte overschrijdt. De bovenste bouwlaag met zelfstandige woningen is niet mogelijk zonder afwijking van het bestemmingsplan. Het perceel is aangewezen als een orde-2 pand. Bij orde-2 panden zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden voor dakopbouwen opgenomen in 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 verleend met de kruimelgevallen procedure.

2. Besluitpunten college

1. De ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 te Haarlem, ter inzage te leggen.
2. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het plan zodat twee woningen aan de Kinderhuisvest kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast vormt de toevoeging van de opbouw op nr. 31-33 een stedenbouwkundige eenheid in de gevelwand in dit deel van de straat en vormt daarmee een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

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 de toevoeging van twee woningen. Dit betekent een bescheiden toevoeging van twee woningen en betreft tegelijkertijd een differentiatie in de Haarlemse woningvoorraad.



Daarnaast is de aanvrager voornemens om de streefkwiteit van de dakopbouw, benoemd in de beleidsnota “Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw” na te streven. Zo voldoet de dakopbouw aan de nieuwbouweisen betreft isolatievoorzieningen. Aanvullend worden de bestaande woningen aan de achterzijde voorzien van hoogwaardige gevelisolatie i.c.m. gevelstukwerk. De bestaande kozijnen in de achtergevel worden voorzien van HR++ glas. Bewegende delen worden voorzien van tocht dichting.

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 het ARK advies – zijn positief. De opbouw wordt gezien als een verbetering van de huidige situatie.

3. Het plan is aangepast aan de stedenbouwkundige en welstandelijke (ARK) aspecten

Naar aanleiding van eerdere adviezen en terugkoppeling op het plan van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, is het plan aangepast. De dakopbouw is aangepast in hoogte en uitwerking waardoor het plan nu passend is bevonden; de toevoeging van de opbouw op nummer 31-33 verzacht de ontstane stedenbouwkundige situatie t.a.v. van de schaalvergroting op nummer 35 door meer eenheid te creëren in de gevelwand in dit deel van de straat. Doordat de hoogte is aangepast gaat de opbouw meer op in het straatbeeld in plaats van te concurreren met de opbouw van 35. Daar is de verlaging van de opbouw passender bij het beeldbepalende pand omdat deze meer ondergeschikt is in vergelijking met de eerste ontwerpvariant. De dakkapellen zijn passend bevonden bij het gevelbeeld.

Er is ook in het aangepast plan aandacht besteed aan het gevelbeeld gezien vanaf de Witte Heerenstraat en het achterliggende hof, het Frans Loenen hofje. De loggia's zijn uit het plan gehaald en er worden uitklapbare Velux ramen toegepast. Deze ramen zijn ten opzichte van de loggia's een verbetering. De balkons zijn in aangepaste vorm, dus zonder de draagconstructie akkoord. In deze vorm hebben de balkons geen onevenredig invloed op het bebouwingsbeeld.

4. 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

Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Enkele woningen aan de Kinderhuisvest op nr. 29 en nr. 35 zijn reeds voorzien van een dakopbouw. Deze dakopbouwen hebben in het verleden geleid tot bedenkingen/bezwaren vanuit de buurt. Uitgangspunt is dat iedere dakopbouw, waarvoor een ontheffing nodig is, zorgvuldig wordt afgewogen op ruimtelijke wenselijkheid en zowel van een stedenbouwkundige beoordeling voorzien als van een advies van de ARK. In het advies wordt de ruimtelijke context nadrukkelijk betrokken. Onderhavig bouwplan is naar aanleiding van de stedenbouwkundige en welstandelijke adviezen aangepast en goedgekeurd. Daarmee is het plan ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het bouwplan is nu gereed voor terinzagelegging. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in de zienswijzennota waarna deze, samen met het definitieve besluit, opnieuw ter inzage wordt gelegd.

6. Uitvoering

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