



Onderwerp Terinzagelegging: omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem	
Nummer	2022/91117
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. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze hadden onder meer betrekking op de staat van onderhoud van het pand, constructieve veiligheid, en overige klachten met betrekking tot de woningen. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota welke als bijlage B bij dit besluit is bijgevoegd. Het college besluit de omgevingsvergunning te verlenen.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	- Terinzagelegging: ontwerp- omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem, 2021/554236
Besluit College d.d. 19 april 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Akkoord te gaan met de verwerking van de overige zienswijzen en deze ongegrond te verklaren; 2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen; 3. De verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren.

	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.

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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 5 november tot en met 16 december 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze hadden onder meer betrekking op de staat van onderhoud van het pand, constructieve veiligheid, en overige klachten met betrekking tot de woningen. De zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota welke als bijlage B bij dit besluit is bijgevoegd. Het college dient deze zienswijzen te beoordelen en een definitieve beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen.



2. Besluitpunten college

1. Akkoord te gaan met de verwerking van de zienswijzen en deze ongegrond te verklaren;
2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
3. de verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren.

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. De zienswijzen zijn beoordeeld en hebben niet geleid tot een weigering of een aangepaste aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag, de bijbehorende stukken, de ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een andere aangepaste omgevingsvergunning of een weigering ervan. De zienswijzen met betrekking tot de constructieve veiligheid zijn bij deze aanvraag beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen die betrekking hebben op de aspecten met betrekking tot de staat van onderhoud van de woningen, achterstallig onderhoud van de woningen, zijn aspecten die los staan van beoordelingsgronden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De klachten rondom de staat van onderhoud zijn privaatrechtelijk van aard (huurrecht). De zienswijzen hebben daarom niet geleid tot een andere aangepaste omgevingsvergunning of een weigering ervan.

2. Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening en is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten en uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de advisering blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat er zich geen belemmeringen voordoen. Het bouwplan is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten en de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In het bouwplan wordt voorzien in de woonfunctie. Het bouwplan komt tegemoet aan de grote woningvraag in de gemeente. Het bouwplan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan en het beleid op het gebied van het creëren van gedifferentieerd woningaanbod en het intensiever gebruik maken van de beschikbare ruimte.

3. Door aanvrager is een planschadecontract ondertekend

Om de risico's voor wat betreft planschade te ondervangen heeft de aanvrager planschadecontracten ondertekend. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gedekt.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Aanvrager heeft gebruik gemaakt van het recht om te reageren op de ingediende zienswijzen

Aanvrager heeft op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht gebruik gemaakt van het recht om te reageren op de ingediende zienswijzen tegen zijn bouwplan. De reactie van aanvrager is verwerkt in de nota van zienswijzen.

Aanvrager heeft verder in januari 2022 een informatiebijeenkomst gehouden voor de bewoners van het pand. Over de uitvoeringsfase van het bouwplan heeft aanvrager het volgende aangegeven: *Nadat de vergunning definitief is kunnen we een aannemer contracteren en wordt er in overleg met de architect/bouwbegeleider een definitieve planning gemaakt en wordt deze met de bewoners gecommuniceerd. Overlast zal zoveel mogelijk worden beperkt. Tevens wordt er nagedacht over een compensatieregeling tijdens de uitvoering.*

6. Uitvoering

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het GVOP, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A Omgevingsvergunning
- B Nota van zienswijzen
- C Ruimtelijke onderbouwing
- D Verbeelding