

Busken Huëtstraat 2A te Haarlem



Ruimtelijke onderbouwing voor de activiteit als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Juni 2017

Colofon

Naam : Busken Huëtstraat 2 A te Haarlem
Aanvraagnummer : 2017-02666
Type : Omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het
bestemmingsplan
Datum indiening : 13 juni 2017
Bevoegd gezag : Gemeente Haarlem

Document versie	0.1	Concept d.d.
	0.2	Definitief d.d. 13 juni 2017



Planlocatie Busken Huëtstraat 2 A te Haarlem.

Inhoudsopgave

1.	ALGEMEEN.....	3
1.1.	GEGEVENS VAN DE AANVRAGER;.....	3
1.2.	GEGEVENS VAN DE GEMACHTIGDE;.....	3
1.3.	GEGEVENS VAN DE OPSTELLER VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING;.....	3
1.4.	LOCATIEGEGEVENS MET BETREKKING TOT HET UIT TE VOEREN PROJECT.....	4
2.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
2.1.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
2.2.	HUIDIGE FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR	6
2.3.	STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING	6
2.4.	VERKEER EN PARKEREN	6
3.	STEDENBOUWKUNDIG/PLANOLOGISCHE BEPALINGEN	8
3.1.	STEDENBOUWKUNDIG	8
3.2.	PLANOLOGISCHE BEPALINGEN	8
4.	TOEPASSELIJK BELEID.....	10
4.1.	TOEPASSELIJK BELEID	10
4.2.	RIJKSBELEID: AMvB RUIMTE.	10
4.3.	PROVINCIALE WOONVISIE 2010-2020	10
4.4.	GEMEENTE: PROGRAMMA 5 WONEN, WIJKEN EN STEDELIJKE ONTWIKKELING	11
4.5.	WOONVISIE HAARLEM 2012-2020	11
5.	MILIEU EN OMGEVING.....	12
4.1.	BEZONNING.....	12
4.2.	BODEMONDERZOEK.....	12
4.3.	FLORA- EN FAUNA ONDERZOEK	12
4.4.	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	13
4.5.	KABELS EN LEIDINGEN	13
4.6.	GELUID	13
4.7.	DUURZAAMHEID EN ENERGIE	14
5.	UITVOERBAARHEID	15
5.1.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	15
5.3.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
1.4.	PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	16

1. Algemeen

1.1. Gegevens van de aanvrager;

Mevrouw W.J. van Kampen - van Mulder
Potgieterstraat 68
2032 VR HAARLEM
de.kamp@me.com

1.2. Gegevens van de gemachtigde;



Lloyd Meijer
Bouw Offerte Winkel
De Ruijterweg 24
2014 AV, Haarlem

T: 023-5241408
M: 06-53379846
@: l.meijer@bouwoffertewinkel.nl
W: www.bouwoffertewinkel.nl

1.3. Gegevens van de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing;



Klarenbeekstraat 46
2013 ZH, Haarlem
tel: 06 209 92 949
info@rikkofransen.nl
www.rikkofransen.nl

1.4. Locatiegegevens met betrekking tot het uit te voeren project

Adres projectlocatie : Busken Huëtstraat 2A, 2032 VK, Haarlem
Kadastraalnummer : sectie E nr. 6040
Bestemmingsplan : Zomerzone Noord



2. Omschrijving van het project

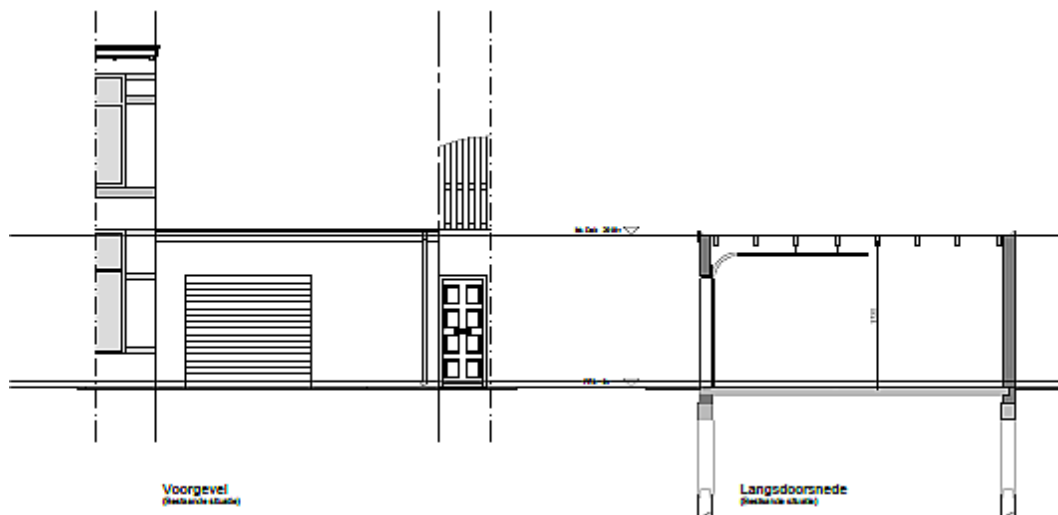
2.1. Omschrijving van het project

Het plan van initiatiefnemer beoogt een verandering van functie en gebruik van de huidige loodgietersopslagruimte aan de Busken Huëtstraat 2A. Momenteel heeft de opslagruimte de bestemming “Bedrijf” (zie paragraaf 3.2.). De gewenste nieuwe functie is “Wonen”.

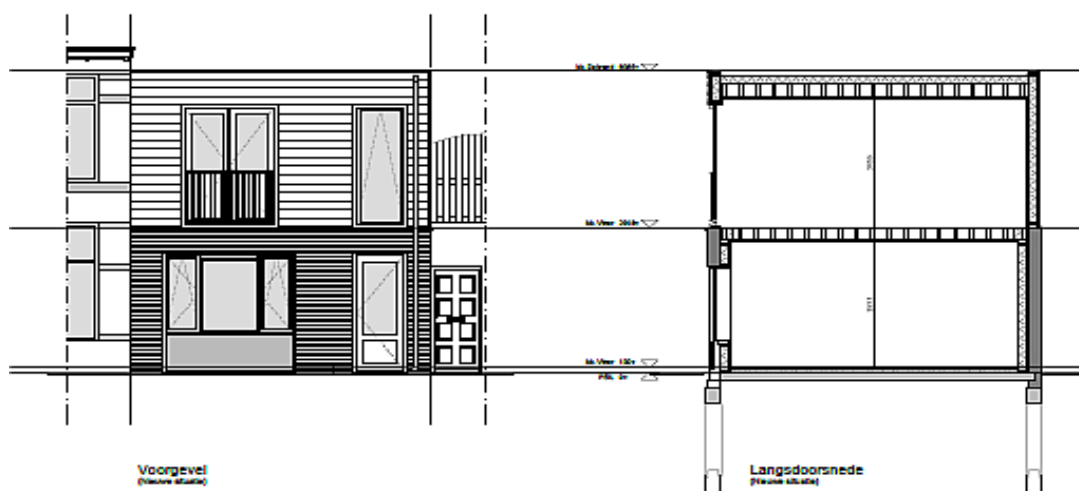
Tegelijkertijd is het plan om op de bestaande opslagruimte een extra verdieping te realiseren. Samen met de aanpassing van de opslagruimte vormt dit als woning één geheel.

Deze ruimtelijke onderbouw is dan ook gericht op de bestemmingswijziging van Busken Huëtstraat naar “Wonen” als basis voor de uitbreiding met een 1 verdieping tot 1 woning.

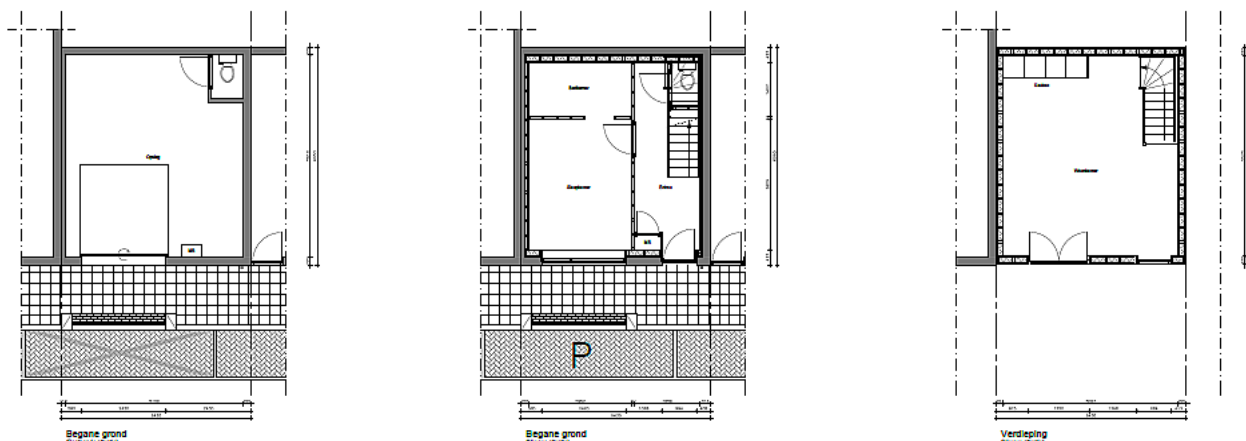
Verbeelding van het plan.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Bestaande situatie

Nieuwe situatie

2.2. Huidige functionele en ruimtelijke structuur

Momenteel is het pand als opslagruimte in gebruik. De eigenaar heeft een loodgietersbedrijf dat in deze ruimte materiaal en materieel stalt. De eigenaar stopt het bedrijf waardoor de opslagfunctie voor de eigenaar komt te vervallen.

De opslagruimte staat in een woonstraat. Aan beide zijden van de straat is de functie uitsluitend "Wonen". De opslagruimte vormt een dissonant in de monofunctionele bestemming van de Busken Huëtstraat.

Verandering van bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" is op dit perceel het plan van de eigenaar. DE nieuwe bestemming past in de woonfunctie van de Busken Huëtstraat.

2.3. Stedenbouwkundige onderbouwing

De huidige functie, het gebruik en de bouwvorm van de opslagruimte vormen een dissonant in het aanzicht van het woonlint aan de noordwestzijde van de straat.

Het aanpassen van de gevel en het optrekken van de bouwhoogte, passend in de lijn van de bestaande bebouwing, past in het beeld van de straat.

Ook de verandering naar de woonfunctie is passend in deze woonstraat.

De nieuwe woning vormt een bouwkundig en visueel onderdeel van de gevelrij aan de noordwestzijde van de straat.

2.4. Verkeer en parkeren

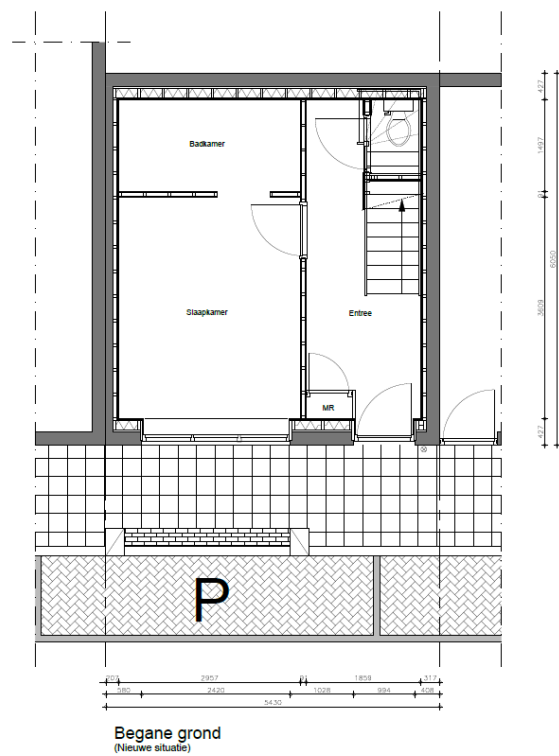
De parkeeroplossing is gevonden door de inrit van de huidige opslagruimte te laten vervallen. De hierbij vrijkomende ruimte is van voldoende afmeting om een parkeerplaats voor de nieuwe woning te realiseren. Deze werkzaamheden worden verplicht door Spaarnelanden verricht en op kosten van de aanvrager.

Ruimtelijke onderbouwing.
Omgevingsvergunning Busken Huëtstraat 2 A te Haarlem.

Op naast staande foto is duidelijk de huidige inrit van de opslagruimte zichtbaar.

De markering die de inrit aangeeft wordt veranderd in een parkeerplaats aansluitend en ingepast in het langsparkeren in de straat.

De initiatiefnemer beoogt met de realisatie van het plan een goede en duurzame woning aan het woningbestand toe te voegen.



3. Stedenbouwkundig/planologische bepalingen

3.1. Stedenbouwkundig

Tot de eerste wereldoorlog kwam de woningbouw vooral op particulier initiatief tot stand. Mede door de Woningwet komen daarna veel meer woningen voor rekening van woningbouwverenigingen. Vooral in de eerste jaren na 1920 gaat de woningbouw met sprongen vooruit. In 1927 was het gebied van de huidige Oude Amsterdamsebuurt en Potgieterbuurt op enkele restpercelen na volgebouwd.

De Busken Huëtstraat ligt midden in de Potgieterbuurt en heeft een min of meer noord-zuid oriëntatie. De straat heeft een lengte van 100 meter en een gemiddelde breedte (gevel naar gevel) van 10 meter.

De straat bevat ruim 50 woningen. De Busken Huëtstraat wordt aan de noordzijde begrenst door de Potgieterstraat en aan het zuidelijke einde door de Jacob Geelstraat.

Het wijzigen van de huidige functie “Bedrijf” en het vervolgens verhogen van de bebouwingshoogte van Busken Huëtstraat 2A past binnen het aanblik en de vorm van de aansluitende bebouwing en van de straat. Daarnaast is de woonfunctie beter passend in het geheel van deze woonstraat dan de bestemming “Bedrijf”.

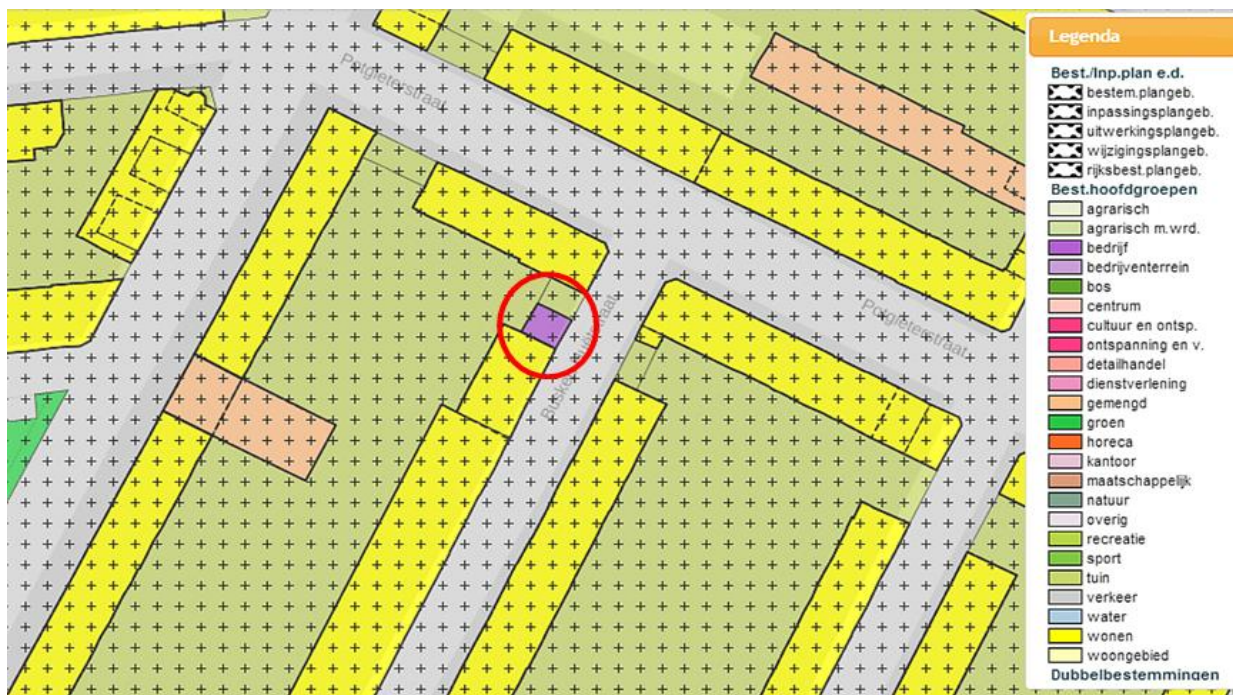
3.2. Planologische bepalingen

Het bouwen van een bouwwerk is een planologisch relevante activiteit die valt binnen de reikwijdte van het begrip planologisch gebruik in ruime zin. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo is het bouwen aan een omgevingsvergunning gebonden.

Indien dit bouwen in strijd is met planologische regels uit het vigerende bestemmingsplan, is het bouwen daarnaast eveneens omgevingsvergunningplichtig ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Het ‘bouwen’ in strijd met het bestemmingsplan is dan dus tegelijkertijd het realiseren van een planologisch strijdig ‘gebruik’ als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. In de systematiek van de Wabo wordt dan gesproken van twee activiteiten die onlosmakelijk met elkaar samenhangen. Busken Huëtstraat 2A heeft nu de bestemming “Bedrijf”. Na goedkeuring van de bestemmingswijziging en realisatie van het uitbreidingsplan ontstaat er de situatie gelijk aan Busken Huëtstraat 2, zijnde een woning in het bebouwingslint passende in het straatbeeld.



Ruimtelijke onderbouwung.
Omgevingsvergunning Busken Huëtstraat 2 A te Haarlem.



Planlocatie op de verbeelding van het bestemmingsplan.



4. Toepasselijk beleid

4.1. Toepasselijk beleid

Ruimtelijk beleid wordt op de drie overheidsniveaus vastgesteld. Van oudsher is het ruimtelijk beleid “top down” georganiseerd. Dit wil zeggen dat de Rijksoverheid de contouren van het ruimtelijk beleid in Nederland vaststelt. Op provinciaal niveau wordt het Rijksbeleid verder uitgewerkt, per provincie. Op gemeentelijk niveau wordt het ruimtelijk beleid concreet vertaald in gemeentelijke structuurplannen en natuurlijk het bestemmingsplan.

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening heeft de eigen verantwoordelijkheid van Rijk, provincie en gemeenten als uitgangspunt. Dit betekent meer beleidsvrijheid van gemeenten bij het zoeken naar nieuwe locaties voor stads- of dorpsuitbreidingen of bedrijventerreinen, echter onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan drie uitgangspunten: vrijheid, samenwerking en ruimtelijke kwaliteit.

4.2. Rijksbeleid: AMvB Ruimte.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Het plan komt tegemoet aan de eisen uit de AMvB Ruimte door het intensiveren van de huidige woonfunctie, waardoor het huidig bebouwd oppervlak beter wordt benut.

4.3. Provinciale woonvisie 2010-2020

Deze visie wordt gekenmerkt door een drietal speerpunten:

Afstemming van vraag en aanbod.

De praktijk leert dat bouwen voor specifieke groepen vaak een lastig proces is. Wij willen ruimte geven aan specifieke woonwensen, onder andere door kleinschalige woonvormen voor kwetsbare doelgroepen te subsidiëren. Maar ook door omkering van bouwprocessen te stimuleren. De toekomstige bewoners verschijnen niet aan het einde van het proces als koper, maar aan het begin als opdrachtgever. Deze omkering zorgt voor keuzevrijheid om de eigen woonwensen te realiseren. Omkering van het bouwproces is de grondslag van particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)¹⁰. Deze initiatieven zijn kansrijk voor alle groepen: starters, doorstromers en senioren.

Voorzieningen in de woonomgeving

Nagenoeg alle woonconsumenten hebben behoefte aan (voldoende) voorzieningen in de woonomgeving. Daarom streven we ernaar dat de fysieke en sociale leefomgeving beter op elkaar worden afgestemd. Algemene voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn. De verdichting maakt dit eenvoudiger omdat veel mensen in een relatief klein gebied bediend kunnen worden.

Duurzaamheid en transformatie

Het accent ligt vooral op bestaande bouw. Hier is de meeste winst te behalen. Voorbeelden van maatregelen zijn: verbeteren van isolatie, toepassing van zonnepanelen en het aanbrengen van

zuinigere cv-ketels. Daarom zien wij graag dat energiebesparende maatregelen en toepassing van duurzame energie standaard onderdeel worden van een herstructurering of transformatie. Transformaties bieden kansen om bestaande bebouwde gebieden te revitaliseren. Te denken valt aan herstructureringen en het geven van nieuwe functies. Hiermee levert transformatie een bijdrage aan vitaal bestaand bebouwd gebied en tevens levert dit een bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen zoals bovenstaand geformuleerd. Door transformatie kan de druk om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen worden verminderd.

4.4. Gemeente: Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke ontwikkeling

De hoofddoelen van dit gemeentelijk programma zijn:

1. Meer kwalitatief goede, duurzame en gedifferentieerde woningbouw, zodat de diverse wijken plek kunnen bieden aan mensen met verschillende inkomens,
2. Duurzame, toekomstbestendige bestaande woningvoorraad, die aansluit op de veranderende gedifferentieerde vraag. Hierbij is belangrijk de aandacht voor de particuliere woningvoorraad. De gemeente stimuleert, bevordert en bewaakt daarnaast, waar mogelijk, de kwaliteit en herstructurering,
3. Meer doorstroming op de Haarlemse woningmarkt waardoor meer Haarlemmers een passende woning vinden,
4. Sterke positie van specifieke groepen woningzoekenden, zodanig dat hun keuzemogelijkheden op de Haarlemse en regionale woningmarkt toenemen.

De sterke positie van specifieke groepen wordt gestimuleerd door samen met woningbouwcorporaties de herstructurering voort te zetten en leegstand van panden te voorkomen.

Daarnaast stimuleert de gemeente (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw en bestaande bouw door de herbestemming en verkoop van gebouwen.

4.5. Woonvisie Haarlem 2012-2020

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) 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. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. 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.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad.

Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

5. MILIEU EN OMGEVING

4.1. Bezonning

Door de nieuwe etage op de voormalige opslagruimte zal er met name midden op de dag wat schaduw ondervonden worden door Potgieterstraat 9. Met de eigenaar van Potgieterstraat is goed overleg en mocht de schaduwwerking tot problemen leiden dan is initiatiefnemer bereid het achterdakvlak af te schuinen

4.2. Bodemonderzoek

De bodemsamenstelling ter plaatse is geschikt voor de functie wonen. Vanaf 1920 staat het huidige pand op deze locatie in de Busken Huëtstraat zijnde een typische woonstraat.

Het pand maakt deel uit van het bebouwingslint aan de noordoostzijde van de straat. Het plan voorziet in een aanpassing van de huidige bebouwing naar woning door het opzetten van een extra bouwlaag.

De woonfunctie is een gevoelige functie waarvoor de hoogste kwaliteitseisen gelden. Gezien de historisch gebruik van het pand is niet uit te sluiten dat in de bodem onder het pand geen verontreiniging voorkomt.

Bodemonderzoek is echter niet nodig. Het huidige gebouw heeft al een toiletruimte op de begane grond waar alles op wordt aangesloten. Bij de gemeente Haarlem wordt de bodemtoets opgevraagd.

De kleine schaal van het plan en het feit dat bouwkundige uitbreiding plaatsvindt op de 1^e verdieping maakt het mogelijk dat de ondergrond niet wordt beroerd. Waterafvoer geschiedt op het bestaande riool en de afvoerleidingen hoeven niet in de ondergrond te worden gelegd. Een Verkennend bodemonderzoek is hierdoor niet vereist.

4.3. Flora- en fauna onderzoek

Het plan houdt in het aanpassen van de huidige dakconstructie van de opslagruimte tot een vloer in de nieuwe pand dat na verhoging ontstaat. De aanpassing van het huidige dak behelst concreet:

- verwijderen water afdichtende laag,
- afwerking van de nieuwe vloer op de bestaande vloer.

De opslagruimte is in gebruik. Ruimte heeft een platte dakconstructie met een openstructuur. Van de aanwezigheid van beschermde fauna zijn nooit sporen aangetroffen en zijn geen waarnemingen (ook akoestisch) gedaan. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het kader van de natuurtoets is nu al nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of beschermde fauna zoals huismussen en eventueel vleermuizen aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Gezien de planlocatie, in een woonstraat, waarbij de bouwactiviteit vanaf de eerste verdieping plaatsvindt is de kans dat de voorgenomen bouwactiviteit een negatief effect heeft op beschermde flora zeer klein tot nihil is. Een veldonderzoek (Quick scan) wordt dan ook niet op voorhand uitgevoerd.

4.4. Archeologisch onderzoek

Met de inwerkingtreding op 1 september 2007 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is de gemeente primair verantwoordelijk voor de bescherming van archeologische waarden in haar bodem.

De Beleidsnota Archeologie Haarlem, waarin de bovenstaande wetgeving en uitgangspunten zijn opgenomen is hiervoor de basis. Bij de nota hoort de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Deze kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'archeologisch waardevol gebied'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen, onder andere:

- een reguliere bouwvergunning;
- een sloopvergunning.

De op de sloop-, aanleg- of bouwaanvraag aangegeven oppervlakte, welke de bodem raakt of nagenoeg raakt, is de oppervlakte dat gehanteerd dient te worden voor de beoordeling voor noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Realisatie van het plan heeft geen invloed op de ondergrond. Het pand wordt niet gesloopt.

Ook geeft de archeologische waardenkaart geen aanwijzing van archeologische waarde. Derhalve hoeft een archeologisch onderzoek niet te worden uitgevoerd.

4.5. Kabels en leidingen

Voor het perceel liggen in de straat kabels en leidingen. De realisatie van de verbouwing tot woning vindt binnen en vooral boven op het huidige pand plaats. Derhalve heeft de verbouwing geen invloed of risico voor de kabels en leidingen in de Busken Huëtstraat.

Aansluiting van het verbouwde pand op riool en nutsvoorzieningen zal gebeuren door erkende bedrijven en door de nutsleveranciers zelf.

4.6. Geluid

Geluid vanaf de planlocatie

Het plan betreft de realisatie van een woning. Vanuit deze woningfunctie is geen structurele geluidsoverlast naar de directe omgeving te verwachten.

Geluidbelasting op de planlocatie t.g.v. wegverkeer

Woningen worden als (geluid)gevoelige functies beschouwd. Daarom is inzicht in hoogte van de geluidsbelasting op de gevel van groot belang. In het vigerende bestemmingsplan wordt veel aandacht aan dit aspect gegeven. Onderstaande teksten zijn dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Zomerzone-Noord.

Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Daarnaast ligt het gebied binnen de invloedssfeer van de spoorweg Haarlem-Amsterdam. De bebouwing langs de Amsterdamsevaart ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Waarderpolder. De Busken Huëtstraat ligt hemelsbreed 200 meter ten zuiden van de Amsterdamsevaart. De bebouwing langs de Amsterdamsevaart fungeert als geluidsbuffer voor de achterliggende Potgieterbuurt. Derhalve hoeft voor Busken Huëtstraat 2A geen nader akoestisch onderzoek te worden gedaan.

4.7. Duurzaamheid en energie

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woning, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperking van de woonlasten op termijn (energierekening). Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot concept plan. Gemeente Haarlem en Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd. De gemeente Haarlem hanteert sinds 2006 de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw". Hiermee is bepaald dat alle ruimtelijke relevante plannen moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan de streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw geeft uitgangspunten. Deze bestaat uit een checklist en uitgangspunten voor duurzame stedenbouw. De checklist bevat een opsomming van stedenbouwkundige maatregelen waarmee per project de basis- en streefkwaliteit duurzame stedenbouw bepaald kan worden. De belangrijkste uitgangspunten voor duurzame stedenbouw relevant voor dit kleinschalig project zijn:

- Koppel stedelijke functies aan het stedelijke verkeersinfrastructuur (OV, fiets, auto)
- Betrek milieuraandvoorwaarden in het stedenbouwkundig ontwerp
- Zorg voor een intensieve inrichting van het stedelijk gebied
- Zorg dat je wijken en gebouwen flexibel ontwerpt en herstructureert
- Tracht zongerichte verkaveling zo veel mogelijk in het ontwerp mee te nemen
- Bevorder door het stedelijk ontwerp het gebruik van fiets en openbaar vervoer
- Tracht sloop van kwalitatief goede wijken en gebouwen te vermijden.

In het ontwerp en de bouwkundige uitwerking van het project wordt met deze richtlijnen expliciet rekening gehouden.

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is overleg geweest met de buren. Het betreft de aanwonende buren direct rondom de planlocatie (zie tekening).



Het resultaat van het overleg is dat de linker- en rechterburen hun goedkeuring geven aan het plan. Goedkeuring onder de volgende voorwaarden die in het ontwerp opgenomen moeten worden:

- Bovenlichten laten vervallen. Er worden alleen 1 of 2 daklichten geplaatst,

Overleg met de eigenaren van de direct omwonenden heeft geresulteerd in toestemming van alle betrokkenen voor de uitvoering van het plan. Hieronder is het plan mede ondertekend door de direct omwonenden.



5.3. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft het plan doorgerekend en het economische beeld is positief.
Alle kosten voor de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschaderisicoanalyse

Door het grote draagvlak dat het plan heeft in de directe omgeving is het risico op planschade zeer gering. Toch is in dit kader een eerste verkenning gedaan op een aantal aspecten van waar uit jurisprudentie blijkt dat zij een grond kunnen vormen voor planschadetoekenning. Dit zijn:

- **uitzicht.**

Het uitzicht vanuit de directe omgeving op Busken Huëtstraat 2A zal door het plan eerder verbeteren dan verslechteren. Het gelijk trekken naar de bouwhoogte van Busken Huëtstraat 2A gelijk de directe omgeving geeft een veel rustiger gevelbeeld.
Ook doorkruist het optrekken van de bouwhoogte op nummer 2A geen bestaande zichtlijnen.

- **bezonning in eventueel voorkomende achtertuinen.**

Zie voor bezonning hoofdstuk 5. Gezien de ligging van de planlocatie aan de noordelijke kop van de Busken Huëtstraat is de situatie van mogelijke belemmering van bezonning van achtertuinen niet aan de orde. Eigenaren van aangrenzende panden hebben toestemming gegeven voor het plan.

- **aantasting van privacy.**

Zie paragraaf 5.1.

- **toename van licht-, geluid- en stankoverlast.**

Het bouwplan betreft alleen het optrekken van de hoogte van de oude opslagruimte tot een hoogte die past in de direct omringende ruimte. Dit om een woning (in een woonstraat) te realiseren. Toename van licht, geluid en stankoverlast is hierdoor niet aan de orde.

- **toename van verkeers- en parkeerdruk.**

In de Busken Huëtstraat is langsparkeren aan de orde. De initiatiefnemer heeft gezorgd voor een extra parkeerplaats direct voor zijn perceel (zie ook paragraaf 2.4.).

Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, sluit de gemeente standaard een planschadeovereenkomst met de aanvrager. Deze overeenkomst wordt de aanvrager toegezonden.

1.4. Privaatrechtelijke belemmeringen

Met de linker en rechterburen zijn akkoord met het plan en ook de eigenaar / huurder van Potgieterstraat 9 heeft toestemming geven voor realisatie van het plan.

We hebben nu een blinde gevel bedacht, maar in overleg met burens worden er bovenlichten geplaatst. Dit is vanuit de privaatrechtelijke aspecten correct. Wel moeten de ramen dan vast zijn en voorzien van 30 min brandwerend glas.

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen doordat de initiatiefnemer eigenaar is van de perceel Busken Huëtstraat 2A. Er wordt daardoor niet gebouwd op andermans grond. Ook wordt wel

gebouwd binnen de 2 meter grens zoals vermeld in het **Burgerlijk wetboek 5 (zakelijk recht, titel 4: Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven), artikel 50**. Dit artikel stelt:

2. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Eigenaren geven toestemming.

3. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

De planlocatie grenst direct aan de straat, Busken Huëtstraat 2A.

4. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

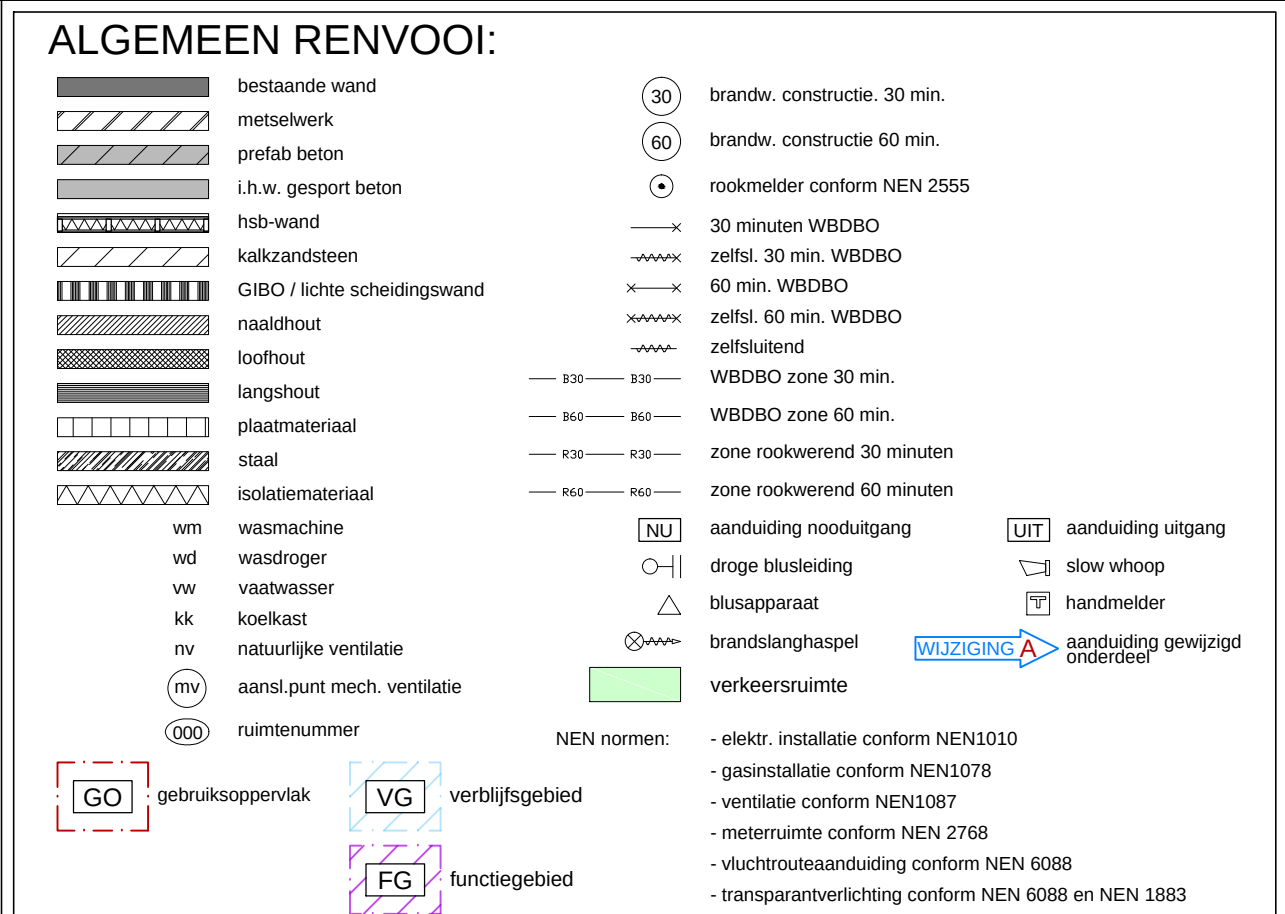
Is niet aan de orde.

5. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.

Is niet aan de orde.

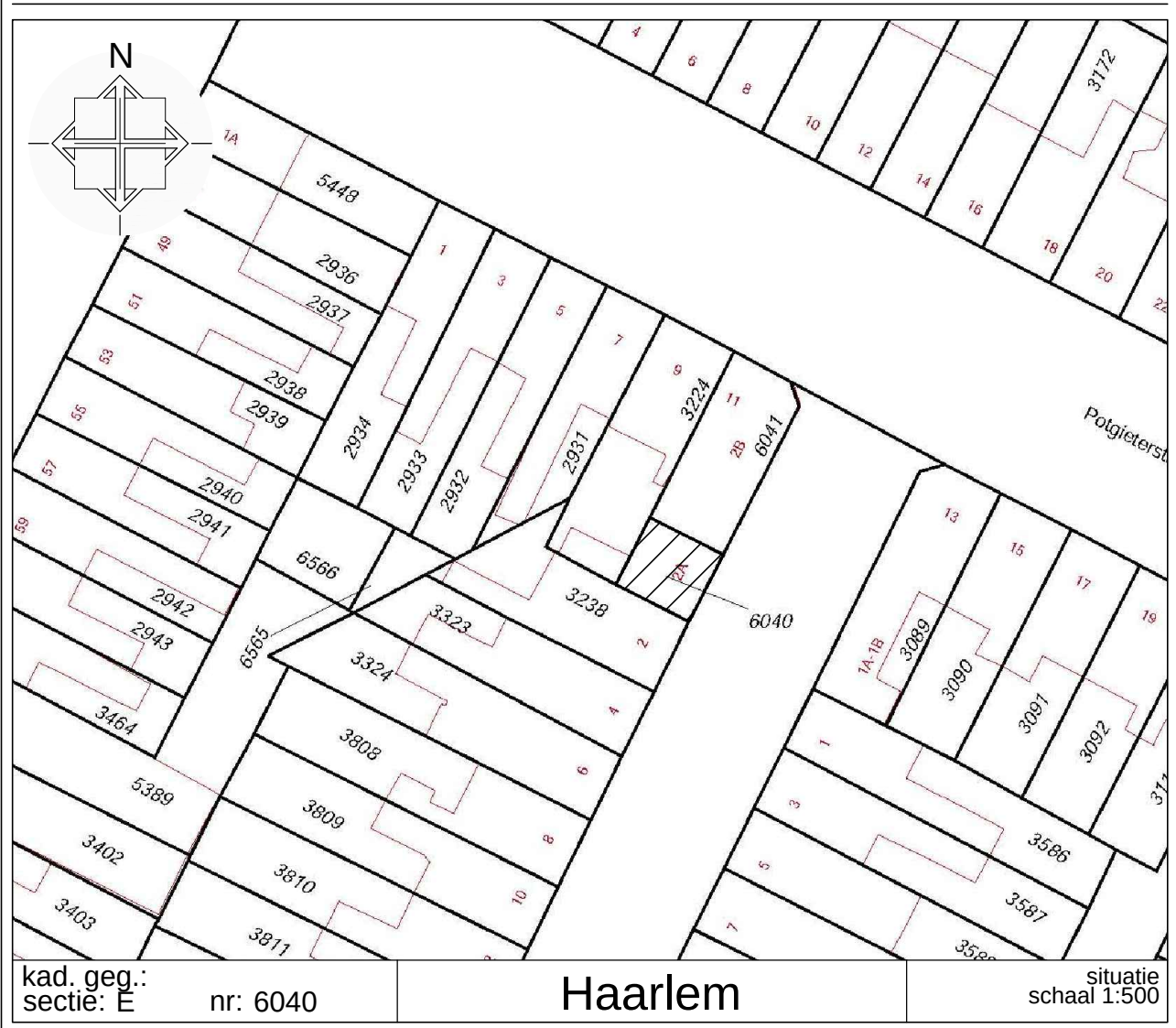
6. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

Er ontstaat door realisatie van het onderhavig plan geen schade.



BEREKENINGEN / RUIMTENUMMERS / OPMERKINGEN:			
Gebruiksoppervlak	Verblijfsgebied	Nieuwe trap: Omslag = 155mm Aanreide = 220mm Breedte = 900mm Vrij boogte gangen op het laagste n.v.t. = 2400mm	Ruimten
G001 25,5 m ²	V001 10,7 m ²		A01 Verkeersruimte
G002 27,4 m ²	V002 24,5 m ²		A02 Verblijfsruimte
G0... 52,9 m ²	V003 35,2 m ²	Huidvaks nieuwe trap: Sloep = 1000 v/w Hogte n.v.t. h. 1000mm	A03 badruimte
			A04 toilettruimte
			A05 Onstelpaats kooktoestel
			A06 Verblijfsruimte

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN!!



WIJZIGINGEN:		
NR	DATUM	OMSCHRIJVING
A		
B		
C		
D		
E		

BOUW OFFERTE WINKEL

ontwerpen	bouwtekeningen	bouwaanvragen	offertebemiddeling
-----------	----------------	---------------	--------------------

De Ruijterweg 24 2014 AV Haarlem Tel 023 5241408 E info@bouwoffertwinkel.nl	Meubelmakerstraat 9E 1991 JD Velsbroek Tel 023 8224358 E algemeen@bouwoffertwinkel.nl
---	---

opdrachtgever:	Dhr. J. Van Kampen Potgieterstraat 68, 2032 VR, Haarlem
opdrachtadres:	Busken Huisstraat 2A, 2032 VK, Haarlem

plan:	Betreft het verbouwen van een opslag tot woonhuis en het veranderen van het bouwwerk met een bouwlaag.
-------	--

onderwerp:	Definitief ontwerp
------------	--------------------

getekend: S. Bleeker / J. Romeijn	tel: 023-8224358	dat. get.: 09-11-2017	projectnr.: 21703029
cont.pers.: L.Meijer	tel: 023-5241408	dat. gew.:	
formaat: 1189x594mm	schaal: 1:50	BOW copyright 2017	bladnr.: 504