

Ruimtelijke onderbouwing dakopbouw Kleine Houtstraat 107 te Haarlem



INHOUDSOPGAVE	3
1. ALGEMEEN	
1.1 Gegevens van de aanvrager	5
1.2 Gegevens van de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing	5
1.3 Locatiegegevens met betrekking tot het uit te voeren project	5
1.4 Aanleiding en doel van het project	7
1.5 Vigerend bestemmingsplan	7
2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	
2.1 Omschrijving van het project	9
3. TOEPASSELIJK BELEID	
3.1 Algemeen	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEU EN OMGEVING	
4.1 Bezonning	17
4.2 Groentoets	21
4.3 Bodemonderzoek	21
4.4 Archeologisch onderzoek	21
4.5 Flora- en fauna-onderzoek	21
4.6 Milieu-effectrapportage (m.e.r.)	22
4.7 Akoestisch onderzoek	22
4.8 Milieuzonering	22
4.9 Lichthinder	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	22
4.12 Luchthavenindulingsbesluit	22
4.13 Waterhuishouding	22
4.14 Kabels en leidingen	22
4.15 Cultuurhistorische waarden	23
4.16 Aardgasvrij bouwen	23
4.17 Brandweervoorzieningen	23
4.18 Afval	23
4.19 Windhinder	23
4.20 Molenbiotoop	23
5. UITVOERBAARHEID	
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project	25
5.2 Economische uitvoerbaarheid van het project	25
5.3 Privaatrechtelijke belemmeringen	25
 bijlage 1: afstandverklaring parkeren	 27

1. ALGEMEEN

1.1 Gegevens van de aanvrager

Alexander de Goederen
Alexander's Projects BV
Wagenweg 5
2012 NA Haarlem
06-12441933
alexander@alexandersprojects.nl

1.2 Gegevens van de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing:

ir. André Langenberg
BERGcs
Cruquisweg 94b
1019AJ Amsterdam
T 06-13834541
andre@bergcs.nl

1.3 Locatiegegevens met betrekking tot het uit te voeren project

Kleine Houtstraat 107 Haarlem
Kadastrale nummer: Haarlem sectie D perceel 8745





12345 Perceelnummer

12 Woningnummer

— Toestemming voor dakopbouw

— Toestemming voor dakopbouw

— Toestemming voor dakopbouw

— Toestemming voor dakopbouw

— Toestemming voor dakopbouw

— Toestemming voor dakopbouw

— Toestemming voor dakopbouw

— Toestemming voor dakopbouw

De afbeelding is een schematische weergave van de situatie op de grond. Het is niet bedoeld als een technische tekening. De afbeelding is een schematische weergave van de situatie op de grond. Het is niet bedoeld als een technische tekening.

Schaal 1:500

Kadasterale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlem

D

8743

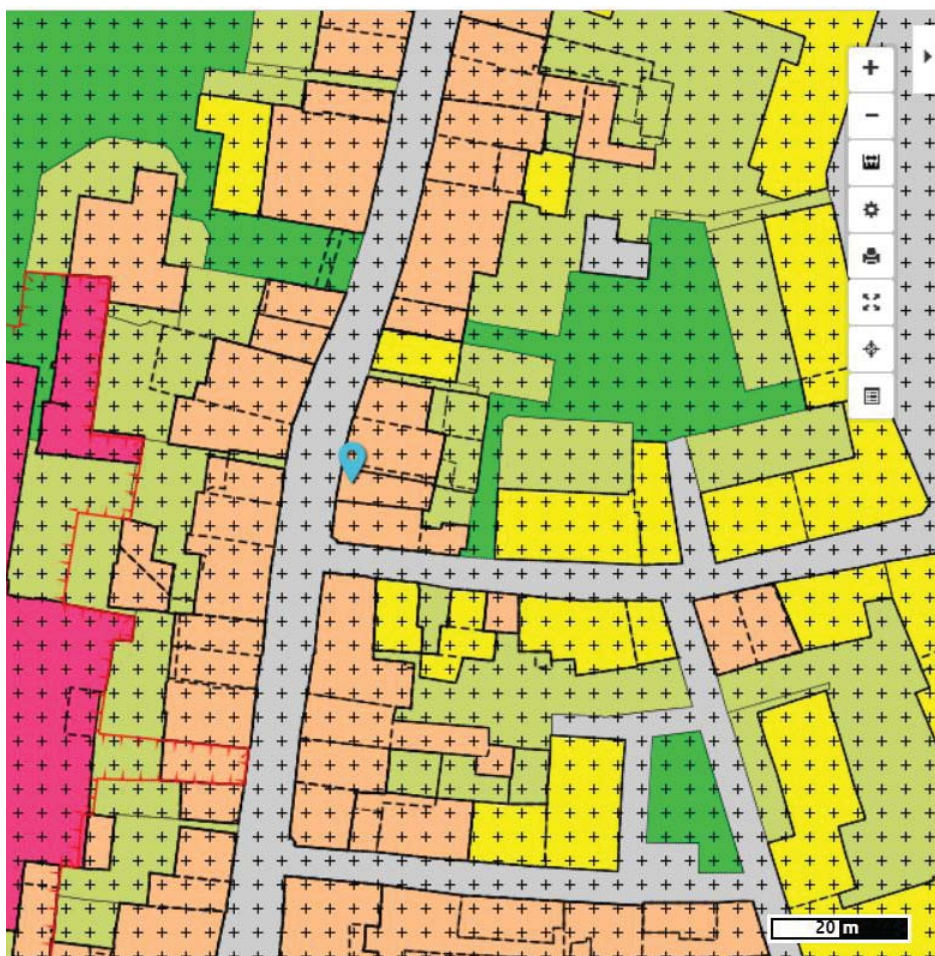
De afbeelding is een schematische weergave van de situatie op de grond. Het is niet bedoeld als een technische tekening. De afbeelding is een schematische weergave van de situatie op de grond. Het is niet bedoeld als een technische tekening.

1.4 Aanleiding en doel van het project

Aanleiding van het project is de gedeeltelijke renovatie van het pand Kleine Houtstraat 107, het splitsen van de huidige wooneenheid in 2 wooneenheden en het toevoegen van een kapverdieping met een extra wooneenheid. Voor de toevoeging van de kapverdieping is een projectbesluit met een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Nummer: NL.IMRO.0392.BP1120007-va01
Naam: Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp
Status: onherroepelijk vastgesteld 14-06-2018
Naam Overheid: gemeente Haarlem



Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp

plantekst

Toon meer ▼

Plekinfo

enkelbestemming:

Gemengd - 3



dubbelbestemming:

Waarde - Archeologie 1b



dubbelbestemming:

Waarde - Beschermd
stadsgesicht



bouwvlak



functieaanduiding:

detailhandel



bouwaanduiding:

specifieke bouwaanduiding
- orde 2





Het historische beeld laat zien dat de Kleine Houtstraat 107 uit 3 bouw-
lagen met een pannenkak bestond.

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Omschrijving van het project

Het project behelst de interne renovatie en toevoeging van een mansarde kapverdieping aan het bestaande pand Kleine Houtstraat 107 waarmee een wooneenheid wordt toegevoegd en het bestaande pand in twee wooneenheden wordt verdeeld. Het pand is gecategoriseerd als een orde 2 pand en is daarmee behoudenswaardig. De interne renovatie betreft de 1e verdieping waarbij de badkamer en keuken worden vernieuwd en een geluid- en brandwerende vloer constructie wordt aangebracht conform het bouwbesluit. De kapverdieping wordt aangebracht op het huidige platte dak van de 1e verdieping. De bestaande gevel aan de Kleine Houtstraat wordt niet aangetast. De toegevoegde zelfstandige woonruimte bedraagt ca. 38m² GBO. Met de goed geïsoleerde kapverdieping wordt de energieprestatie van het pand verbeterd. Het historische beeld op pagina 8 laat zien dat hier oorspronkelijk een pand van 3 lagen met een kap stond. Dit pand is gesloopt en vervangen door het huidige pand. Op de volgende pagina's zijn foto's, gevels, doorsneden en plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie opgenomen.





In de huidige situatie sluit de gevellijn niet aan op de belendende bebouwing

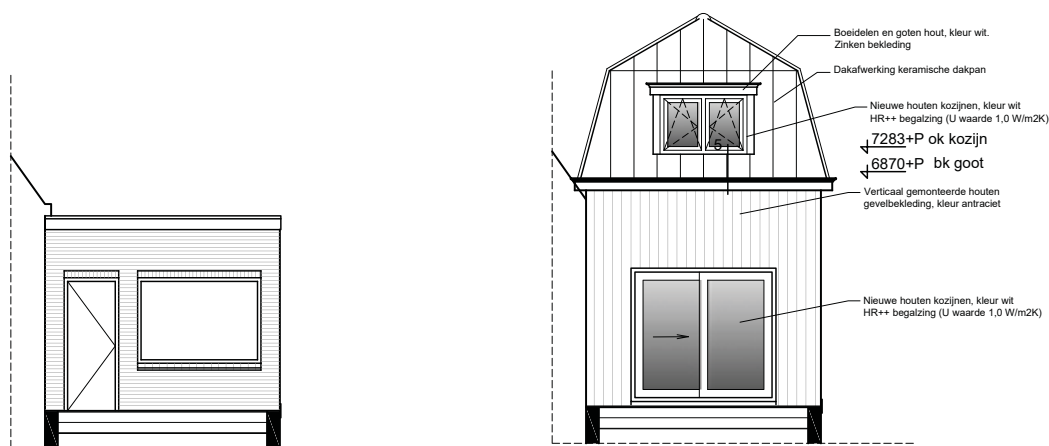




bestaande situatie

nieuwe situatie

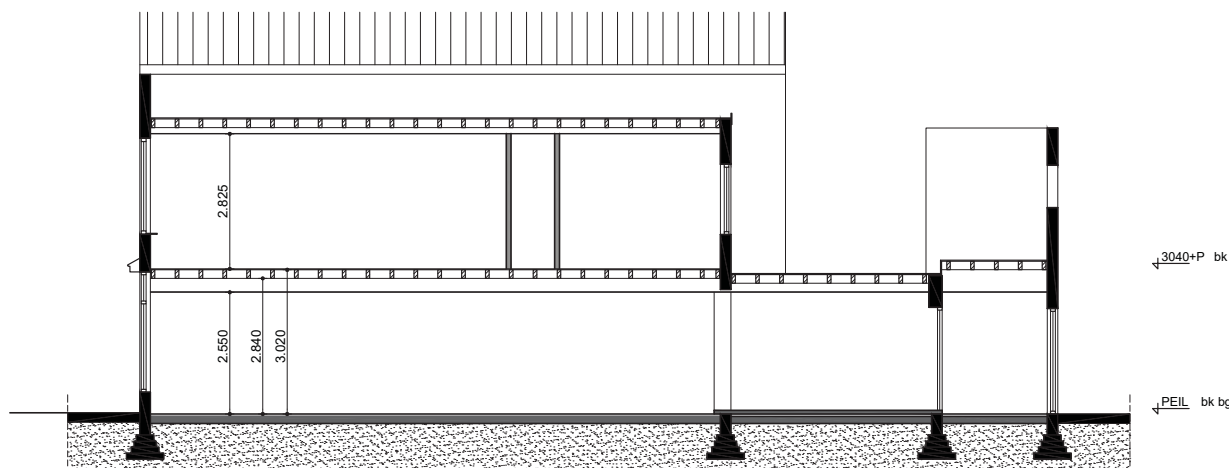
De nokhoogte van de nieuwe dakopbouw is veel lager dan de bestaande nokhoogte van de belendende bebouwing.



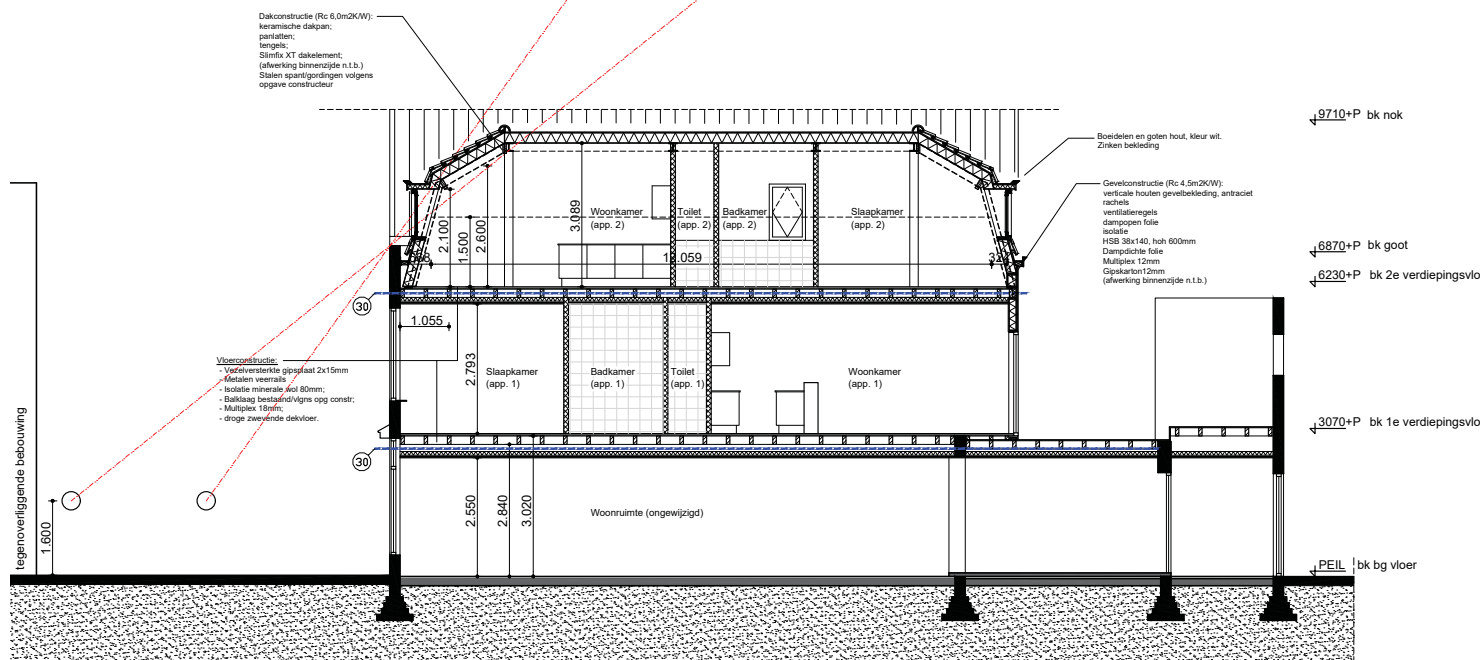
bestaande situatie

nieuwe situatie

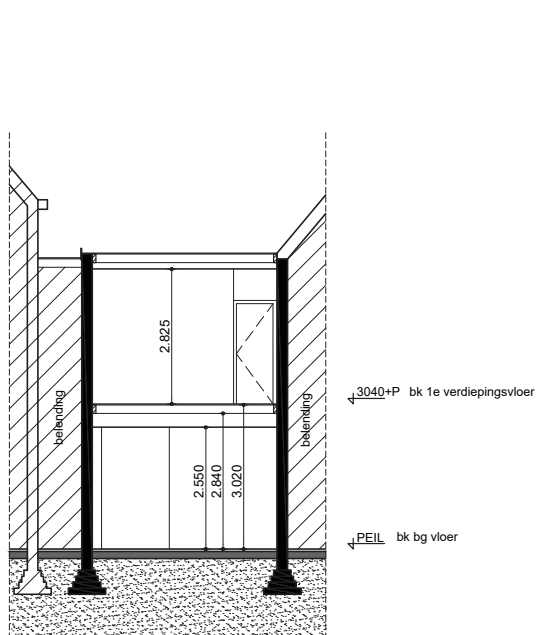
langsdoorsnede bestaande situatie



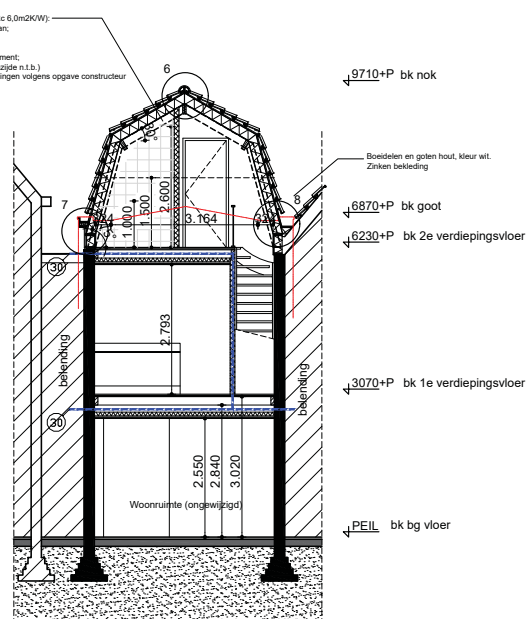
langsdoorsnede nieuwe situatie



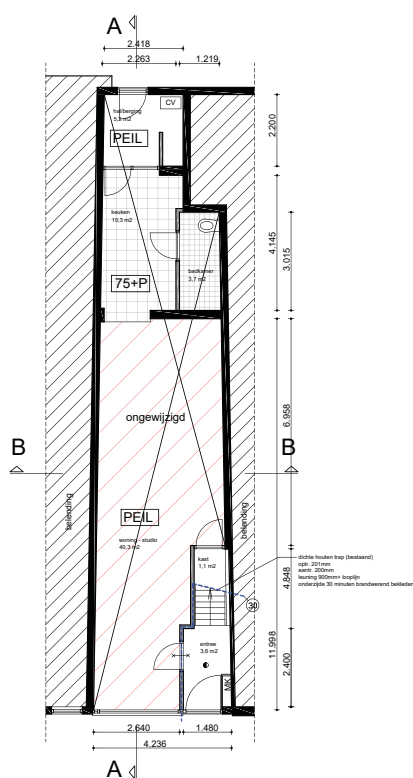
dwarsdoorsnede bestaande situatie



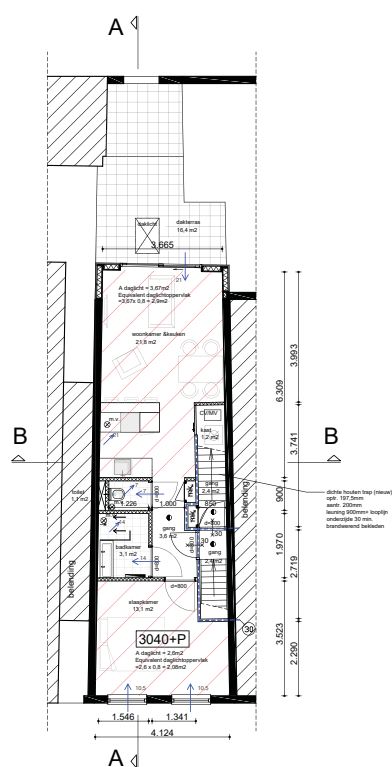
dwarsdoorsnede nieuwe situatie



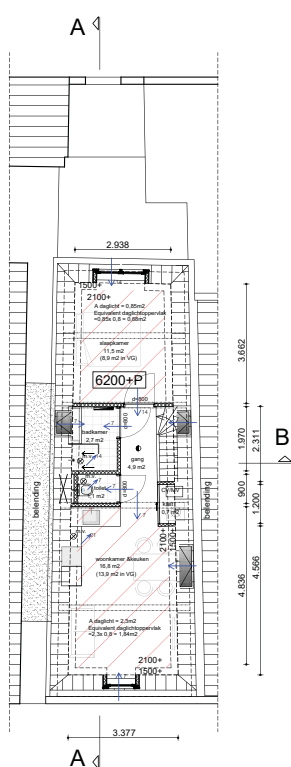
plattegronden, de begane grond wordt niet gewijzigd



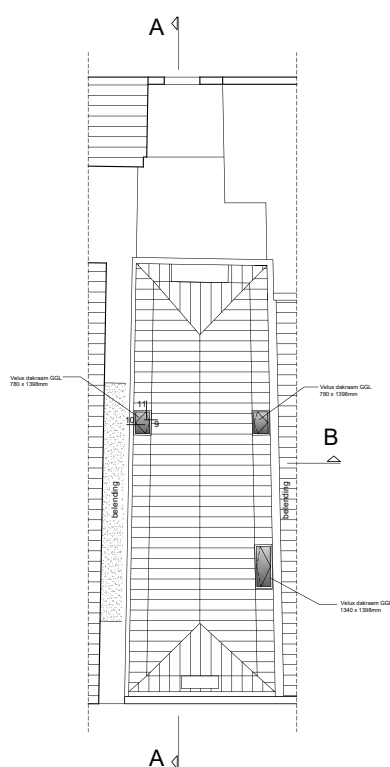
BEGANE GROND (PEIL)



1e VERDIEPING (ca. 3040+P)



2e VERDIEPING (ca. 6200+P)



DAK

2.2 Huidige functionele en ruimtelijke structuur

Het huidige adres Kleine Houtstraat 107 is een tweede orde pand van 2 lagen met een plat dak in de binnenstad van Haarlem. Het pand valt onder het bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp en valt onder de bestemming 'Gemengd 3'. Daarnaast valt het pand onder de dubbelbestemmingen Archeologie 1b en Beschermd stadsgezicht. Het pand bestaat uit 2 woonlagen op de begane grond en de 1e verdieping. Het pand bestaat nu uit één wooneenheid met op de begane grond op de voorzijde een atelier/gallerie en aan de achterzijde een woonkamer.

2.3 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het pand Kleine Houtstraat 107 bestaat uit 2 lagen met een plat dak. Het pand is gerealiseerd in de jaren '30 als vervanging van een bestaand pand van 2 lagen met een kap. Het pand is gecategoriseerd als een orde 2 pand, een beeldbepalend bouwwerk ouder dan 50 jaar dat op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig is. Karakteristiek voor de binnenstad van Haarlem is de fijnmazige kleinschalige structuur met veel kleine panden met een kap. De Kleine Houtstraat 107 is een uitzondering in dit landschap van kappen. De toevoeging van een kapverdieping aan het pand Kleine Houtstraat 107 zorgt ervoor dat het pand zich meer voegt naar het (historische) kappenlandschap. Doordat de aangrenzende panden hoger zijn dan de Kleine Houtstraat 107 en de toegevoegde kap aan de voor- en achterzijde is afgeschuind zorgt de toegevoegde mansarde kap voor weinig overlast bij de aangrenzende percelen. De bezonningsstudie van Draw architecten laat dit zien.

2.4 Verkeer/parkeren

Het adres Kleine Houtstraat 107 ligt in de parkeerzone binnenstad. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn een beperkt aantal parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer beperkt mogelijkheden heeft om te parkeren in de openbare ruimte. In de binnenstad zijn openbare parkeergarages die het bezoekers verkeer dat geen parkeervergunning kan krijgen kan faciliteren. Het bezoek aan de toegevoegde appartement kan eveneens terecht in de Haarlemse openbare parkeergarages en hoeft om deze reden niet meegenomen te worden in de parkeeropgave. Er is afstand gedaan van het recht op parkeervergunning voor bewoners en bezoekers voor de toegevoegde zelfstandige wooneenheden, zie bijlage 1.

2.5 Duurzaamheid en energie

De energieprestatie van Kleine Houtstraat 107 wordt verbeterd met de toevoeging van de goed geïsoleerde kapverdieping. Deze kapverdieping voldoet aan de huidige normen van het bouwbesluit en het dak heeft een RC-waarde van 6.

2.6 Ladder duurzame verstedelijking

De ontwikkeling betreft de toevoeging van één zelfstandige woonruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Dit project is daarmee niet Ladderplichtige in de zin dat de ontwikkeling minder dan 12 woningen betreft. Daarnaast voorziet de woningontwikkeling in een behoefte en is gepland in bestaand stedelijk gebied, hiermee wordt voldaan aan de Ladder.

3. TOEPASSELIJK BELEID

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Haarlem voor zover van toepassing of relevant.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zo ja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat slechts een nieuwe maatschappelijke functie wordt opgericht waar nu reeds bebouwing is toegestaan, en die gelegen is binnen het bebouwde gebied. Dit is geen ontwikkeling die wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie rijksbeleid: Het initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen.

3.3 Provinciaal beleid

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Binnen dit gebied dient te worden gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie de benutting van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied.

Conclusie provinciaal beleid: Er is geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie openbare ruimte

In verblijfsgebieden die binnen de Vijfhoek en Heiliglanden - de Kamp gelegen zijn, staat de kwaliteit van de openbare ruimte centraal. Hier is de ruimte voor fietsers en voetgangers deels gemengd en deels ontmengd en is de auto 'te gast', zo mogelijk in eenrichtingverkeer. In het plangebied ligt parkeergarage de Kamp en nabij het plangebied de parkeergarage de Raaks.

Structuurplan Haarlem 2020

In het Structuurplan Haarlem 2020 wordt het plangebied aangemerkt als centrumstedelijk gebied. In het centrumstedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Om de verscheidenheid van de binnenstad recht te doen, moet met respect worden omgegaan met de rustige woongebiedjes in de binnenstad. Verbindingen realiseren of verbeteren tussen stadsdelen onderling en tussen stadsdelen en recreatiegebieden buiten Haarlem.

Ruimtelijke kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp behoort als deel van de historische kern tot het gebied waarvoor een “Beschermende Regie” geldt. Deze is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Nieuwe ontwikkelingen moeten de bestaande kwaliteiten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord.

Nota Dak

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de nota Dak vastgesteld. De nota is onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en intensivering van ruimtegebruik. In de Nota Dak zijn de kansen en mogelijkheden van de toepassing van zonne-energie uitgewerkt. In het bestemmingsplangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp zijn volgens de Nota Dak mogelijkheden voor zonne-energie maar dit is kwetsbaar in verband met ruimtelijke kwaliteit. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg van zonnepanelen mogelijk gemaakt rekening houdend met de zichtbaarheid en behoud van cultuurhistorische waarden.

Wonen

De woonvisie Haarlem 2017-2020: “Doorbouwen aan een (t)huis” benoemt drie hoofddoelen. Dat zijn het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen, het voorkomen van een tweedeling in de stad en het werken aan een energie-neutrale stad. De woonvisie zet daarom in op het vergroten en versnellen van de woningproductie. Voor het stadsdeel Centrum is ondermeer de ambities opgenomen om 450 woningen toe te voegen.

Verkeer en vervoer

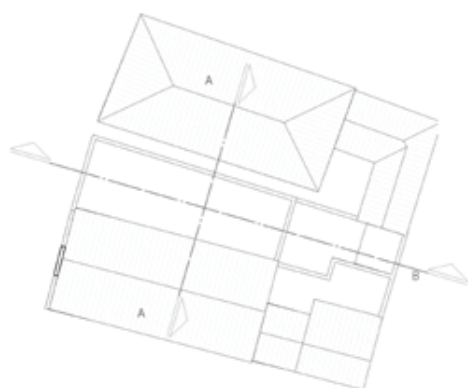
Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Daartoe wordt het gebruik van de fiets en het OV, als alternatief voor het autogebruik, verder gestimuleerd en het autoverkeer zoveel mogelijk uit de wijken teruggedrongen. Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoeften een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen. Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel betrekking hebben op het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Voor dit project wordt een afstandsverklaring gedaan voor het verkrijgen van een bewoners parkeervergunning en een bezoekers parkeervergunning.

Conclusie gemeentelijk beleid: Samenvattend kan worden gesteld dat het project past binnen het woningbouwbeleid van de gemeente en een bijdrage levert aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

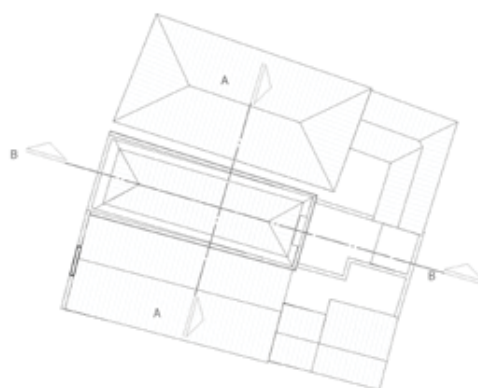
4. MILIEU EN OMGEVING

4.1 Bezonning

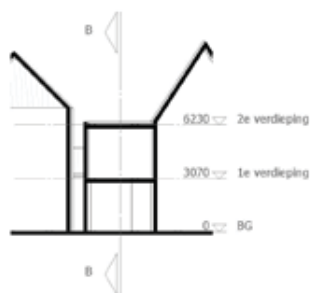
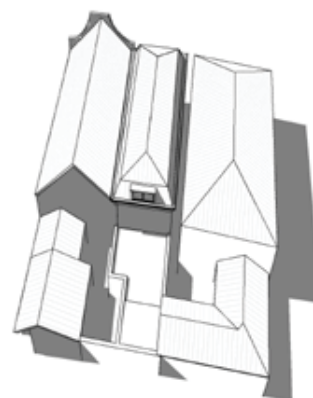
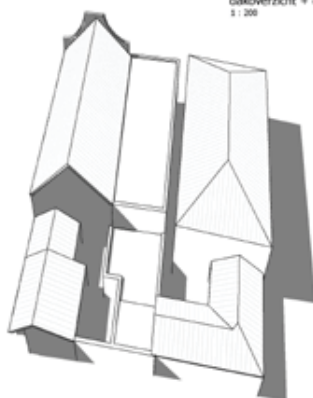
De toevoeging van de kapverdieping zorgt voor een minimale verandering van de bezonningssituatie in de omgeving. Dit heeft te maken met de hogere kappen in de belendende woningen en afschuining van de nieuwe kap aan zowel de voor- als achterzijde. Naar aanleiding van de opmerkingen van de burens van 105 is de bezonningsstudie uitgebreid met een later tijdstip.



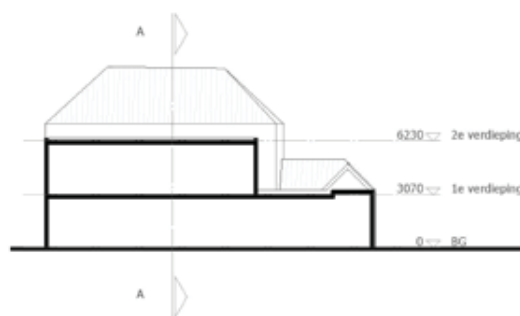
dakoverzicht zonder dakopbouw
1 : 200



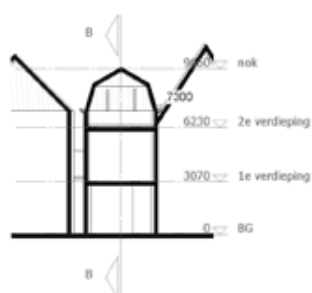
dakoverzicht + dakopbouw
1 : 200



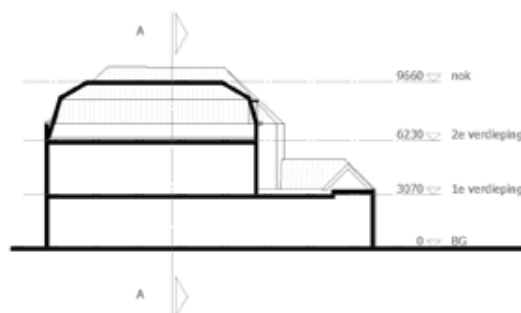
doorsnede A-A zonder dakopbouw
1 : 200



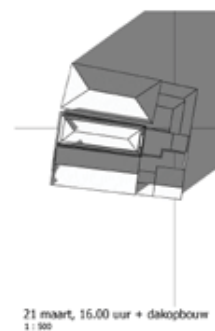
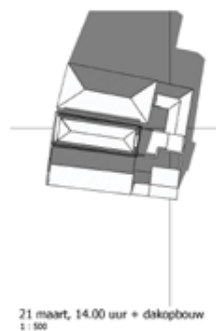
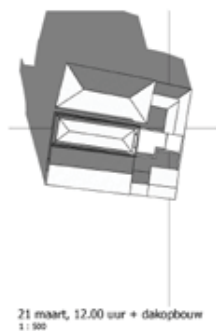
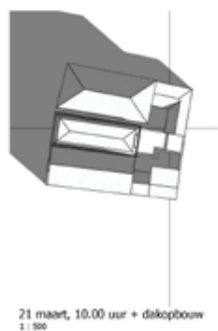
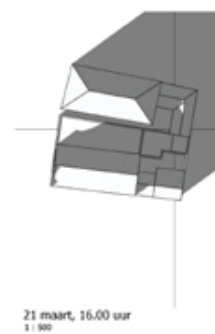
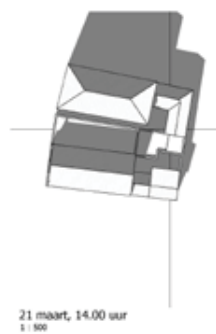
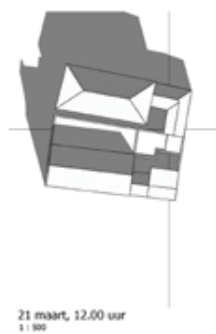
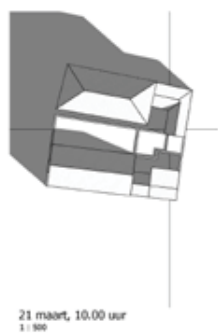
doorsnede B-B zonder dakopbouw
1 : 200



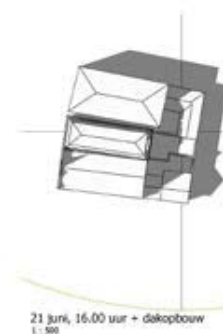
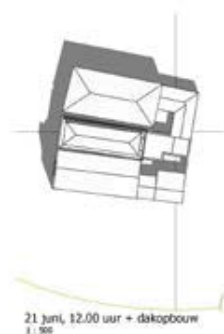
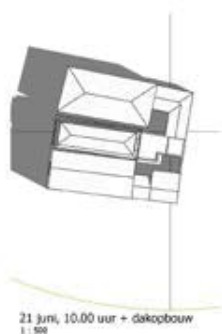
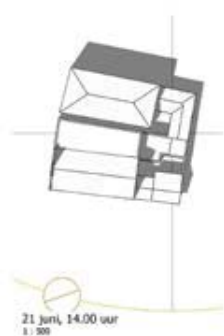
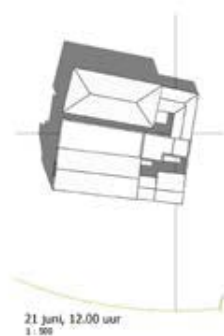
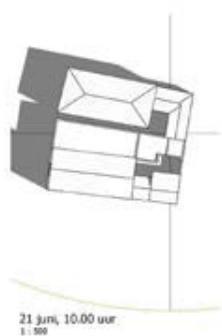
A + dakopbouw



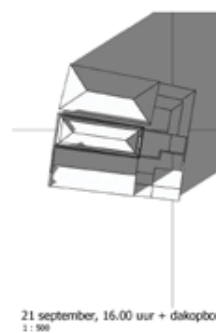
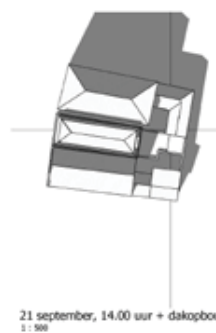
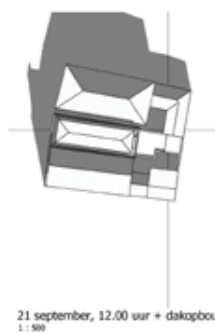
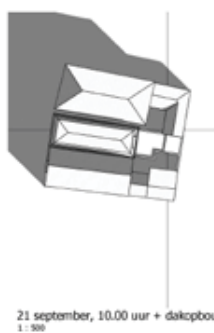
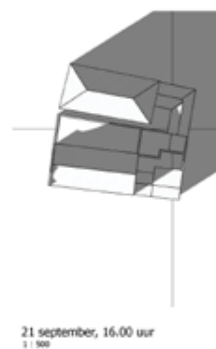
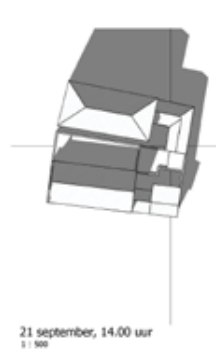
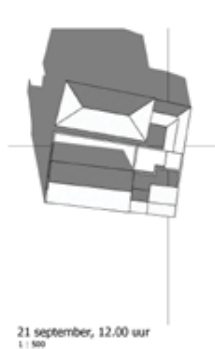
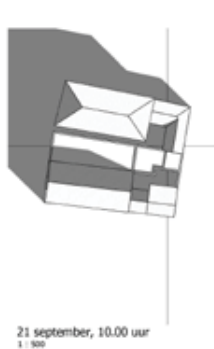
bezonning 21 maart



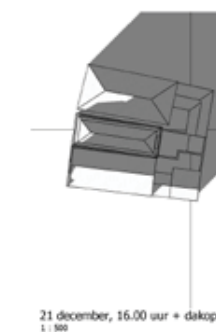
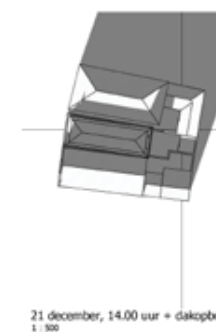
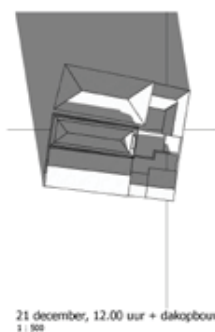
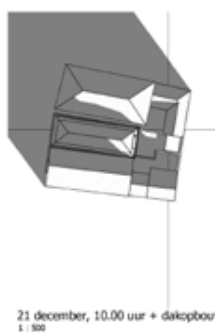
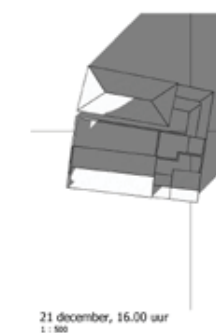
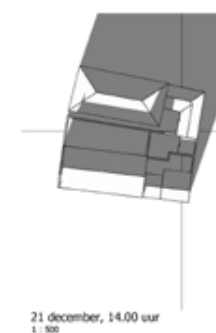
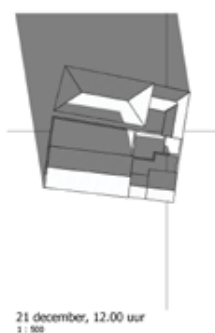
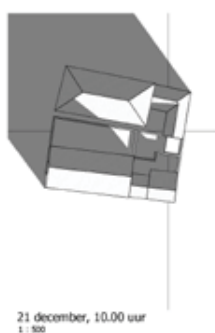
bezonning 21 juni



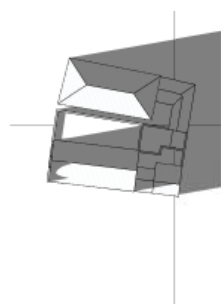
bezinning 21 september



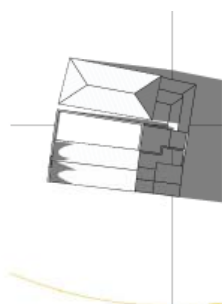
bezinning 21 december



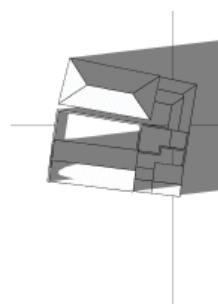
aanvulling bezonning 18.00 uur op de verschillende data met en zonder dakopbouw



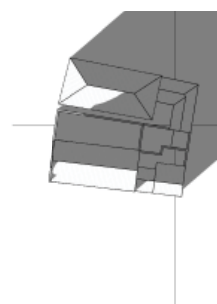
21 maart, 18.00 uur
1 : 500



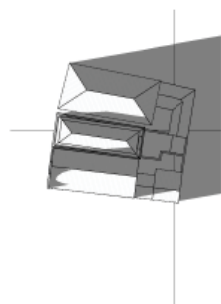
21 juni, 18.00 uur
1 : 500



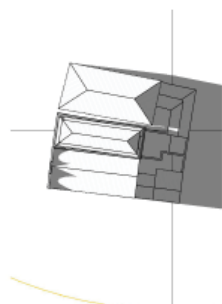
21 september, 18.00 uur
1 : 500



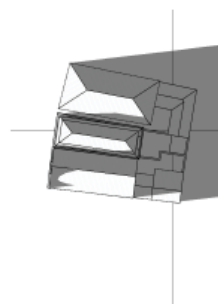
21 december, 18.00 uur
1 : 500



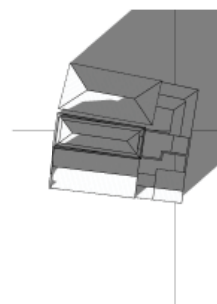
21 maart, 18.00 uur + dakopbouw
1 : 500



21 juni, 18.00 uur + dakopbouw
1 : 500



21 september, 18.00 uur + dakopbouw
1 : 500



21 december, 18.00 uur + dakopbouw
1 : 500

4.2 Groentoets

Het project behelst naast een renovatie van de 1e verdieping het toevoegen van een kapverdieping. Een groentoets is hier niet relevant.

4.3 Bodemonderzoek

Het project behelst naast een renovatie van de 1e verdieping het toevoegen van een kapverdieping. Een bodemonderzoek is hier niet relevant.

4.4 Archeologisch onderzoek

Het project behelst naast een interne renovatie van de 1e verdieping het toevoegen van een kapverdieping. Voor het pand geldt in het bestemmingsplan een aanduiding 'Waarde - archeologie 1b' die de aanvrager verplicht in het geval van bodemverstorende bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Voor dit project is dit niet van toepassing.

4.5 Flora- en fauna-onderzoek

In het bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

Voorafgaand aan eventuele toekomstige ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal wel in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of er daadwerkelijk zwaluwen, vleermuizen en/of andere wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn waar rekening mee dient te worden gehouden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Wet natuurbescherming moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven is welke mitigerende dan wel compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Het pand heeft geen dakoverstek en geen dakpannen waaronder genesteld kan worden. Uit een visuele inspectie blijkt dat er geen beschermde soorten (flora en fauna) zijn aangetroffen op het dak van de Kleine Houtstraat 107. Het project heeft geen gevolgen voor de flora en fauna, de foto's van het dak laten dit zien.



4.6 Milieu-effectrapportage (m.e.r.)

Het plan blijft, met de toevoeging van 2 wooneenheden, ruim beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. (kolom 2-‘gevallen’ in de D-lijst). In categorie D11.2 is voor “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”, een drempelwaarde van 100 hectare of meer, of 2.000 of meer woningen opgenomen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de vragen omtrent milieu- en omgevingsaspecten beantwoord. Uit de beoordeling van deze milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er geen ‘omvangrijke negatieve milieueffecten’ optreden als gevolg van de realisatie van dit plan. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hierdoor uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is.

4.7 Akoestisch onderzoek

Het project bevindt zich op meer dan 50m van de Gasthuisvest/Kampervest in een binnenstedelijke woonomgeving met weinig gemotoriseerd verkeer. Het project voorziet niet in een geluidsbelastende activiteit. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Milieuzonering

Het project voorziet niet in het realiseren van een milieubelastende activiteit of de realisatie van een milieugevoelige functie in de nabijheid van milieubelastende activiteiten.

4.9 Lichthinder

Het project voorziet niet in het aanbrengen kunstmatige verlichting.

4.10 Luchtkwaliteit

Het project heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.11 Externe veiligheid

Het project heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid.

4.12 Luchthavenindelingsbesluit

Voor dit project is het Luchthavenindelingsbesluit niet van toepassing.

4.13 Waterhuishouding

Het project heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het verharde oppervlak van het perceel blijft gelijk.

4.14 Kabels en leidingen

Voor het toevoegen van een dakopbouw is geen interventie in de openbare ruimte voorzien, een KLIC melding is derhalve niet noodzakelijk.

4.15 Cultuurhistorische waarden

Het project heeft betrekking op een pand van de 2e orde. Voor het toevoegen van de kapverdieping heeft overleg plaatstgevonden met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de afdeling Stedenbouw. Het plan is aangepast naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit: Geadviseerd wordt het ontwerp in overeenstemming te brengen met de door de stedenbouwkundige geformuleerde voorwaarden.

Het advies van Stedenbouw was als volgt:

Er bestaat geen principeel stedenbouwkundig bezwaar tegen het realiseren van een dakopbouw. Wel dient deze vanuit het oogpunt van cultuurhistorie van voldoende kwaliteit te zijn. De volgende uitgangspunten zijn in dit kader meegegeven:

- 1. De bestaande goothoogte: De goot moet in de nieuwe situatie op het zelfde niveau blijven als het bestaande niveau. Dit geldt ook voor de achterzijde.*
- 2. De breedte: De kap moet binnen de contouren van de onderliggende gevels blijven.*
- 3. De dakbedekking: Gezien de architectuur en het omliggende daklandschap is een pannenkak beter passend.*
- 4. De vorm: De vorm van de kap dient beter aan te sluiten bij de kappen van de panden in de nabije omgeving.*
- 5. Daarbij dient tevens aangetoond te worden dat de geplande verbouwing op de eerste verdieping en het realiseren van de kap geen negatieve gevolgen hebben aan het naast gelegen monument (Kleine Houtstraat 109). Dit kan aangetoond worden door het aanleveren van aansluitdetails (horizontaal en verticaal) van de bestaande en nieuwe situatie.*

De aanvraag voldoet aan hierboven genoemde voorwaarden. Er is gekozen voor een mansardekap met pannen die aansluit op de verdiepingen met eenzelfde goothoogte. De ingreep van de verbouwing heeft op basis van de aangeleverde aansluitdetails geen negatieve effecten op het naastgelegen monument Kleine Houtstraat 109.

4.16 Aardgasvrij bouwen

Voor de verwarming en warmwater voorziening van de toegevoegde wooneenheid in de kapverdieping zal worden gebruik gemaakt van de bestaande installatie.

4.17 Brandweervoorzieningen

Het project betreft de splitsing van een wooneenheid in twee wooneenheden in het huidige pand van 2 lagen en de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in de kapverdieping. De geldende voorschriften uit het Bouwbesluit met betrekking tot brandwerendheid en vluchtroutes zijn hier van toepassing.

4.18 Afval

De toegevoegde zelfstandige wooneenheden zullen gebruik maken van de reguliere afval inzameling in de binnenstad.

4.19 Windhinder

Het project heeft een geringe bouwhoogte en kleine omvang. Er zal naar verwachting geen extra windhinder optreden.

4.20 Molenbiotoop

Het project is volgens het vigerende bestemmingsplan niet gelegen binnen de contouren van een molenbiotoop.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project

Er is er overleg geweest met de burens van nummer 105 en 109. De burens van 109 hebben in principe geen bezwaren, de burens van 105 hebben bezwaren die zich toespitsen op de minimale veranderingen in de bezonning aan de achterzijde in de avonduren.

5.2 Economische uitvoerbaarheid van het project

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van dit besluit zijn voor de rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

5.3 Privaatrechtelijke belemmeringen

Met het nieuwe dakopbouw wordt er geen privaatrechtelijke belemmering veroorzaakt. Voor voldoende daglicht en ventilatie toetreding zijn er dakramen in de verschillende ruimtes van de dakopbouw ontworpen.

t.a.v.

dhr. M.C.N. Klijn,

afd. Vergunningen Toezicht en Handhaving
Gemeente Haarlem

Datum : 9-11-2018

Uw kenmerk : 2018-07192

Betreft : verbouwen Kleine Houtstraat 107

Geachte heer Klijn,

Met betrekking tot het bouwplan van het pand aan de Kleine Houtstraat 107 met kenmerk 2018-07192 hebben wij als eigenaar besloten om af te zien van de mogelijkheid voor het verkrijgen van een parkeervergunning op 1^{ste} en 2^{de} (nieuwe) verdieping van het pand. De parkeervergunning op de begane grond zal wel behouden blijven. Het bouwplan kan niet aan het parkeerbeleid van de Haarlemse bouwverordening voldoen en dient derhalve geen mogelijkheid te krijgen voor het verkrijgen van een parkeervergunning op deze adressen.

Daarnaast hebben wij besloten om af te zien van de mogelijkheid voor het verkrijgen van een bezoekerspas voor de bewoners van de begane grond, 1^{ste} en 2^{de} verdieping.

Wij zullen huurders en eventuele toekomstige kopers op de hoogte stellen van de onmogelijkheid van het verkrijgen van een parkeervergunning op het adres Kleine Houtstraat 107, 1 en 2 hoog.

Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij bereikbaar op 06-12441933

Met vriendelijke groet,

Alexander de Goederen.

