



Datum

Ons kenmerk 2019-03989

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 april 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwkundig splitsen van de woning in 5 appartementen en het vergroten van de derde bouwlaag op het perceel Kleine Houtstraat 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-03989.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de activiteit bouwen);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 22.2 sub e, f en o van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oude Stad";
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om met gebruikmaking van artikel 3.2.4 af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018".



Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U heeft daarvoor wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 30 april 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwkundig splitsen van de woning in 5 appartementen en het vergroten van de derde bouwlaag.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd. De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Van 26 mei tot en met 6 juli 2020 heeft de aanvraag, de ontwerpbesikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Voor de ingekomen zienswijzen kunnen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, die als gewaarmerkt stuk zijn toegevoegd aan dit besluit.

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een ander besluit. Het bouwplan leidt weliswaar tot



enige afname van bezonning, van het naastgelegen dak en twee dakterrassen, maar deze afname is niet onevenredig. De locatie ligt bovendien in een stedelijke omgeving, in het centrum van de stad. Het financieel-economisch belang van de aanvrager en het algemeen belang van het bijmaken van woningen, wegen in dit geval zwaarder.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, juncto 3 wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten". Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25, lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2019-03989;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Bij de realisatie van de woningen adviseren wij u de voordeurdrangers uit te voeren als zogenaamde 'Vrijloopdranger' die wordt aangestuurd door de rookmelder(s) van de corresponderende woning;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet-teerhoudend asfalt;
 - o vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - o gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - o dakgrind;
 - o armaturen;
 - o gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25, lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25, lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar



team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2019-03989;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Voor de appartementen 10-I tm 10-IV heeft de aanvrager afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven. Voor deze appartementen geldt dus dat (toekomstige) bewoners geen recht hebben/krijgen op een parkeervergunning en de bezoekersregeling en ook geen recht hebben/krijgen op een bewonersabonnement met gereduceerd tarief in de openbare parkeergarages in het centrum of toegangspassen tot het voetgangersgebied.
- De ramen in de dakkapellen aan de noordelijke zijde, moeten worden/blijven uitgevoerd in ondoorzichtig glas en mogen niet te openen zijn.
- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;



- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- Aanvullend onderzoek naar beschermde flora en fauna is niet nodig, gezien het ontbreken van potentiële verblijfplaatsen. Wel is een stikstofberekening aan te bevelen indien dit nog niet is uitgevoerd, gezien de aanscherping op het gebied van de regelgeving omtrent stikstofuitstoot.
- In verband met het voorkomen van vleermuizen in de omgeving, dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden in de winter, buiten de actieve periode van gewone dwergvleermuizen (de actieve periode van deze dieren loopt globaal van april tot december).
- Er dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Het is niet toegestaan dieren (opzettelijk) te verstoren. Dieren die aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden dienen naar geschikt nabij gelegen leefgebied te worden verplaatst. In het rapport wordt een ecologisch werkprotocol aanbevolen. Op deze manier kan voorkomen worden dat de Wet Natuurbescherming tijdens de werkzaamheden wordt overtreden.
- Bij het realiseren van de plannen dient natuurinclusief gewerkt te worden, bijvoorbeeld door het realiseren van groene daken en gevels en nestgelegenheden en verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels als gierzwaluwen en huismussen. Door het toepassen van divers, inheems groen wordt ook geschikt leefgebied voor deze dieren gecreëerd. Wanneer een ecooloog wordt betrokken bij deze maatregelen, kunnen deze zo optimaal mogelijk worden toegepast.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan 'Oude Stad'

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oude Stad' (BP1080005) is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014, onder nummer 2014/130673.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Centrum – 2' met een specifieke bouwaanduiding orde-2 (vorste gedeelte) en een maatvoering goothoogte 8 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Tevens gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1b en Waarde – beschermd stadsgezicht.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

5.1.1 Begane grond/kelder

a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;

b. kantoor met loketfunctie;

c. dienstverlening met loketfunctie;

...

h. horeca 4:

...

i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;

b. de functies genoemd in lid 5.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de regels;

c. shortstay.



1.88 woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

In artikel 22.2 is bepaald dat:

Sub e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

Sub f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;

Sub o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

De gevelindeling, dakvorm en goothoogte wordt gewijzigd en is daarmee in strijd met artikel 22.2 sub e, f en o.

Op de originele zolder (hoogte van afgewerkte vloer tot bovenkant kap is 1,88 m) kan geen woning worden gerealiseerd. De kap wijziging is nodig om de woning op zolder te maken. Dus de uitgebreide procedure is van toepassing.“

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' en de toets luidt als volgt:

“In artikel 3.2.1. van de voorschriften is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. De aanvraag is hiermee in strijd.

Volgens artikel 3.2.4 is het mogelijk om hiervan af te wijken volgens de afwijkmogelijkheden die vastliggen in de bovengenoemde beleidsregels.”



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 22.2, sub e, f en o van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan 'Oude Stad'. Ook is er strijd met artikel 3.2.1 van bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het advies op het eerdere plan luidde als volgt:

"De aanvraag betreft het bouwkundig splitsen van de woning in 7 appartementen, waardoor de volgende ingrepen plaatsvinden:

- Het vervangen van het bestaande dak voor een hogere kap met de zelfde hellingshoek;
- Het vergroten van de dakkapel en plaatsen van twee nieuwe kleine dakramen aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde van het nieuwe dak;
- Aanpassen achtergevel eerste verdieping door het versmallen van een bestaand kozijn en het aanbrengen van een nieuwe kozijn met een balkon.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit. De wijzigingen in de achtergevel zijn voldoende ondergeschikt toegevoegd en daarom akkoord. De vormgeving en materialisatie van de dakopbouw is voldoende afgestemd op de een vergelijkbaar belendend pand (nr.36, trendsetter dakopbouw) en de voordakkapel is passend bij de bestaande karakteristieken van het pand. De twee kleine dakramen naast de dakkapel tasten echter het voordakvlak te veel aan, geadviseerd wordt deze daarom in het zijgeveldakvlak te plaatsen. Niet akkoord."

De tekeningen zijn diverse keren aangepast. De tekeningen van 18 maart zijn weer voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"Er is een aangepast plan ingediend, de aanvraag betreft het realiseren van 5 appartementen in een orde-2 pand (beeldbepalend pand) aan de Kleine Houtstraat #10.



De aanvraag is, na ingewonnen advies van de gemeentelijke architectuurhistoricus, beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde kap staat goed in verhouding tot de gevel van het orde-2 pand. De dakkapel in het voordakvlak doet voldoende mee in het gevelaanzicht en is waardevol voor het straatbeeld en de voorgestelde aanpassing van de pui is passend.

Op basis van bovenstaande geldt een positief advies ten aanzien van het bouwplan. Het plan is voldoende passend binnen de criteria die gesteld zijn voor het gebied 'Binnenstad en Spaarndam' ten aanzien van erfgoed, ingrepen in het dakvlak, detaillering en materialisatie."

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

"Op uw verzoek heb ik een brandveiligheidsadvies opgesteld ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen. De aanvraag betreft het verbouwen van een winkel met bovenwoning tot een winkel met zeven appartementen. Deze is getoetst op het niveau van bestaande bouw, verbouw en nieuwbouw.

Uit de aanvraag blijkt voldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer bij de realisatie van de woningen de voordeurdrangers uit te voeren als zogenaamde 'Vrijloopdranger' die wordt aangestuurd door de rookmelder(s) van de corresponderende woning."

In een later stadium heeft het plan twee woningen minder gekregen, voor de conclusies van het advies verandert dit niets.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.



De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Oude Stad” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 22.2, sub e, f en o van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Advies Ruimtelijk Beleid

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het eerdere plan was in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidde als volgt:

“Wonen is niet toegestaan op de begane grond in de tuin bestemming

Kappen en gevels van orde-2 mogen niet worden veranderd

Er mag niet buiten het bouwvlak worden gebouwd

Wonen op de begane grond

In de binnenstad wordt er veelal uitgebreid in de tuinbestemming. Uitbreidingen in de tuin bestemming zijn doorgaans ten dienste van de functie in de hoofdbebouwing. In dit geval wordt er een appartement voorgesteld in de bestaande aanbouw. Er is geen aanleiding om wonen op deze plek op de begane grond toe te staan. Er wordt geadviseerd het gebruik van de aanbouw ten dienste van de functie op de begane grond te behouden.



Kappen en gevels van orde-2 panden

Kappen en gevels van orde-2 panden mogen niet worden veranderd tenzij het een herstel of een verbetering betreft. In het voorliggende plan wordt er een kap voorgesteld over een diepte van ruim 16 meter. Dit houdt in dat het orde-2 pand met de aanbouw wordt afgedekt met een kap. Dit suggereert dat de oorspronkelijke diepte t.o.v. de voorgevel van de hoofdbebouwing op 16 meter lag, maar de oorspronkelijk achtergevel van het hoofdvolume lag op een diepte van 11 meter. Indien er wordt gekozen voor het aanpassen van de kap, wordt er geadviseerd de oorspronkelijke diepte van de kap te behouden.

De voorgestelde mansarde kap staat niet in verhouding tot de gevel van het orde-2 pand. In het tweelaagse pand met een aangepast afgeplat schilddak is een gevelopzet te zien waarbij de vensters ter hoogte van de zolder een derde van de hoogte van de eerste verdiepingsvensters hebben en de middelste opening een laaddeur betreft. De dakkapel in het voordakvlak doet mee in het gevelaanzicht en is waardevol voor het straatbeeld. Er wordt boven de zolderverdieping een nieuwe kap voorgesteld wat afbreuk doet aan de oorspronkelijke opzet van dit pand. Er wordt geadviseerd de huidige hoogte van de kap te behouden en de dakkapel niet te verwijderen.

De voorgestelde aanpassing van de pui is discutabel. Er wordt nu een toegang voor de bovenwoningen voorgesteld in de bestaande pui. Deze bestaande pui met centrale ingangsportiek uit 1900, waarvan de voordeur met glas in lood in 1932 is vernieuwd, is bijzonder en draagt bij aan de kwaliteit van het straatbeeld. Deze kwaliteit moet behouden blijven. Tegelijkertijd zullen woningen ook ontsloten moeten worden via de straat omdat wonen boven winkels gewenst is. Een aanpassing in de pui lijkt daarom niet te vermijden. In dit uitzonderlijke geval is het buurpand voorzien van een terugliggende toegang waardoor een mogelijkheid ontstaat om via de woningscheidende wand en zijtoegang te maken naar de hal. Dit kan vanaf de straat of vanuit een gedeelde toegang van Kleine Houtstraat #12. Er wordt geadviseerd deze mogelijkheid te onderzoeken. Er kan ook worden gekeken naar een mogelijkheid om de woningen via een achterom te ontsluiten. Het doel is om de woningen te ontsluiten met behoud van de kwaliteiten van de bestaande pui.

Bouwen buiten het bouwvlak

De balkons worden buiten het bouwvlak voorgesteld. Dit is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een afwijking op balkons is niet mogelijk omdat de bestaande bebouwing al ver het bouwblok in steekt en de balkons te grote invloed hebben op het bebouwingbeeld van het binnenterrein.

Er wordt geadviseerd het plan aan te passen.”

De tekeningen zijn diverse malen aangepast. De tekeningen van 18 maart zijn weer voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

“Het ontwerp is conform adviezen aangepast en er volgt een positief advies op basis van de ingediende tekeningen d.d. 18-03-2020.



De achtergevel van het oorspronkelijke hoofdvolume is recht opgetrokken en de bestaande kap wordt vergroot. De dakkapellen in de nieuwe kap liggen op ten minste 0,5 meter vanaf de achtergevel. De voorziene uitbreiding van het hoofdvolume (de kap en oorspronkelijke achtergevel) sluit aan op de panddieptes van dit stedelijk blok.

De dakkapel aan de zuidzijde is breder dan wat het bestemmingsplan toestaat. Omdat er in de bestaande situatie sprake is van een brede dakkapel welke tot aan de achtergevel doorloopt, wordt de nieuwe situatie gezien als een verbetering van de huidige situatie omdat de dakkapel afstand houdt tot aan de achtergevel. In dit geval is de belending ten zuiden van het pand hoger dan het onderhavige pand waardoor de voorgestelde brede dakkapel een minder belangrijke rol speelt in het daklandschap en de nieuwe kapvorm een toevoeging is aan het daklandschap.

De nieuwe kap wordt gezien als een verbetering van de huidige situatie en de nieuwe pui is passend bij het beeldbepalende pand. De nieuwe pui is in de geest van de oorspronkelijke pui vorm gegeven, maar is toch voorzien van twee toegangen; één voor de winkelruimte en één voor de bovenliggende appartementen.

Er wordt geadviseerd mee te werken aan een ontheffing.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

Advies parkeren

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Het advies luidt als volgt:

“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘beleidsregels parkeernormen’ verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in de parkeerzone centrum. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn beperkt parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer beperkt mogelijkheden heeft om te parkeren in de openbare ruimte. Door het bouwplan



ontstaan zes zelfstandige appartementen. Hierdoor neemt de parkeerbehoefte op het maatgevende moment toe met $(6 \times 0,9 - 1 \times 1,2 =) 4,2$ parkeerplaatsen.

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein kan zij een beroep doen op de vrijstellingsregeling (lid 5), indien zij een (niet-openbare) parkeerplaats huurt of koopt en dit kan aantonen met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar of dat wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning (mits het bouwplan ligt in een gebied waar een parkeervergunning verplicht is) door de vergunning-aanvrager, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is ook een mogelijkheid.

Aanvrager heeft een verklaring opgesteld en ondertekend waarin wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven. Het huidige recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven komt op de studio aan de voorzijde op de derde verdieping. Op de bouwtekeningen is deze studio aangeduid met 'Appartement 10-VI'. Het college is bevoegd om vrijstelling te verlenen."

In een later stadium heeft het plan een woning minder gekregen (5 woningen), voor de conclusies van het advies verandert dit niets.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 30-04-2019;
- Tekening 14850_VB-00 tm VB-01 en TEK-01 tm TEK-08 en D-01 tm D-04, 18-03-2020;
- Tekening DO1_1, gevel bestaand en nieuw, 31-01-2020;
- Tekening DO4_1, details bestaand, 31-01-2020;
- Tekening DO4_2, details bestaand, 31-03-2020;
- Tekening DO4-3, details nieuw, 31-03-2020;
- Tekening DO4-4, details nieuw, 31-01-2020;
- Tekening constructieve schetsen, 27-06-2019;
- Document verbouwing Kleine Houtstraat 10 boekje KPG, 30-08-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-I (voor), 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-II (achter), 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-III (voor), 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-IV, 04-11-2019;
- Document afzien parkeerrecht appartement 10-V (boven), 04-11-2019;
- Document Maatschappelijk Bijlage 3;
- Document verdunningsfactor;
- Rapport Flora Fauna, november 2019;
- Rapport R-119210-UO-001, constructieberekening, 28-06-2019;
- Rapport Ruimtelijke onderbouwing, 27-11-2019.
- Nota van zienswijzen



BIJLAGE 5: Toelichting fundering

Omgevingsvergunning en nu?

U kunt starten met de werkzaamheden. Maar kan de fundering het extra gewicht van de verbouwing dragen? De vergunning beantwoordt die vraag niet. Want de gemeente toetst niet de huidige staat van de fundering, maar enkel de theoretische constructieberekening.

Funderingsproblemen

In Haarlem bestaan problemen met funderingen op houten palen en fundering op staal.

- *Funderingen op staal zijn funderingen zonder palen op een ondiepe, maar dragende (zand)laag. Door perioden van langere droogte in Nederland, klinken onderliggende grondlagen in en zakt de bodem. Huizen zakken mee, waardoor er kans op schade is. Geadviseerd wordt om deze panden niet te verzwaren in gebieden waar de ondergrond niet draagkrachtig genoeg is.*
- *Bij houten paalfunderingen raken palen aangetast door bacteriën en of schimmels. Daardoor kan de fundering het gebouw niet (goed) dragen. Er bestaat de kans dat de fundering en daarmee het huis zakt.*

Subsidie voor onderzoek

U kunt subsidie krijgen voor onderzoek naar de staat van de fundering. Op de website van de gemeente kunt u hierover meer lezen. <https://www.haarlem.nl/subsidie-onderzoek-fundering/>

Lening voor herstel

Gemeente Haarlem is sinds juni 2019 aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Als uit onderzoek blijkt dat funderingsherstel nodig is dan kunt u een lening krijgen. Er zijn wel voorwaarden. Op de website van de gemeente leest u meer hierover. <https://www.haarlem.nl/funderingen>

Voorkom problemen

We kunnen u niet verplichten om de fundering te onderzoeken voordat u gaat verbouwen. Een verbouwing kost veel geld. Daarom raden wij u aan om uw fundering te laten onderzoeken. Als die niet goed is, geeft dat een probleem bij de verbouwing. Het is dus belangrijk om te weten of uw funderingen goed zijn voordat u gaat verbouwen.

Kaart voor de toekomst

Op een digitale kaart houdt de gemeente deze gegevens bij en publiceert deze op haar website. Op deze manier is voor iedere (nieuwe) huisbezitter te zien of er funderingsproblemen zijn te verwachten en of dat de fundering al hersteld is.

Vergunning

Voor het herstellen van de fundering heeft u een omgevingsvergunning nodig! Deze kunt u aanvragen via het omgevingsloket.nl. U hoeft geen leges te betalen voor deze omgevingsvergunning, dit is zo bepaald in de legesverordening.