

De realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem (**kenmerk: 2020-03006**)

Welke behoort bij het collegebesluit met nummer: 2022/91117

Terinzagelegging: omgevingsvergunning voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel Kinderhuisvest 31-33 in Haarlem

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een dakopbouw en het wijzigen van de achtergevel op het perceel van het perceel Kinderhuisvest 31-33 te Haarlem. De aanvraag omvat de activiteiten 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' en het 'bouwen. Dit betekent dat de aanvraag niet past binnen het geldende bestemmingsplan "Oude Stad" omdat het de toegestane goot- en nokhoogte overschrijdt. De voorziene bovenste laag met zelfstandige woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Het aantal woningen dient gelijk te blijven bij het toepassen van een buitenplanse ontheffing. Het aantal woningen blijft in dit geval niet gelijk en daarom kan volgens artikel 5 van bijlage II van het Bor de vergunning niet worden verleend met de kruimelgevallen procedure.

Afwijking is daarom alleen mogelijk met een goede ruimtelijke onderbouwing middels een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning

Op 3 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de ontwerp-omgevingsvergunning strijdig gebruik van de woningen ter inzage te leggen. De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 5 november 2021 tot en met 16 december 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn zijn zienswijzen ontvangen van de bewoners van:

- Kinderhuisvest 31-RD (5 maal)
- Kinderhuisvest 33 B

De bewoners van de Kinderhuisvest 31-RD

Samengevat komen de zienswijzen van de bewoners van Kinderhuisvest 31 RD op het volgende neer:

Er loopt op dit moment een procedure bij de Huurcommissie vanwege achterstallig onderhoud, onder andere tocht, enkelglas, veel scheuren in de muur en lekkage.

Ik ben van mening dat de huiseigenaar moet investeren in het woongenot van de huurders in plaats van een opbouw voor meer inkomsten.

Ik wil dat er een bouwtechnisch onderzoek wordt uitgevoerd door de gemeente. Graag een huisbezoek. Ik geloof niet dat het huis (bouwtechnisch gezien) nog een verdieping aankan.

In de aanvraag staat dat de huurders op de hoogte zijn gebracht van het bouwplan, dit is echter niet waar.

De bewoners van de Kinderhuisvest 33B

Wij wonen direct onder de bouwlaag in het gebouw waar een dakopbouw is voorzien in het bouwplan. Ik maak bezwaar omdat er een gedwongen verhuizing zal plaatsvinden vanwege de bouwwerkzaamheden en deze verbouwing veel overlast zal geven aan de burens. Het gebouw is bouwtechnisch gezien niet voldoende om een extra bouwlaag te dragen. Bij voorbij rijdende bussen en vrachtwagens wordt trilling ervaren, er zijn veel schuren in de kelder. De eigenaar is hierover geïnformeerd.

Reactie van de aanvrager

Wij hebben de aanvrager van de omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op deze zienswijzen te reageren. Aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruikt gemaakt.

De reactie van de aanvrager berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

1. Uit de zienswijzen kunnen wij afleiden dat deze afkomstig zijn van een drietal of viertal bewoners uit het complex. Alle bewoners zijn overigens vroegtijdig geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Ik kies ervoor om de informatie met u te delen van scans met nadere specifieke informatie.

Bijlage 1-

2. Uitgebreid informatief mail bericht van de beheerder gedateerd op 18 augustus 2020 aan alle bewoners.

Tevens met een bewijs dat dit aan alle huurders is gemaild. Van de beheerder hebben we ook begrepen dat er hierna individueel door enkele huurders nadere vragen zijn gesteld, waarop de beheerder de betrokkene heeft geïnformeerd voor wat betreft de status en voortgang.

Bijlage 2-

Uitnodigingsverzoeken aan de huurders voor de planning van een informatie avond. De architect zal waarschijnlijk op 26 januari de plannen en mogelijke planning nader toelichten. De animo is beperkt, dit is dan weer bijzonder.

Bijlage 3-

Met bezwaarmaker de heer ... (huurder) hebben we direct contact, hij heeft aangegeven op 26 of 27 januari niet te kunnen op het voorgestelde tijdstip. We maken met hem een individuele afspraak met de architect.

Omtrent zijn constructieve zorgen, zullen wij hem volledig inzicht geven in de constructieve uitvoering en berekeningen.

3. Bijlage 4-

Betreft een bezwaar van mevrouw (indiener zienswijze), haar zienswijze is van 15 december 2021, op 12 december heeft ze een verzoek gedaan om huurverlaging bij de Huurcommissie. Op 23 december 2021 zijn wij hierover geïnformeerd door de Huurcommissie. Op 17 januari 2022 bezoeken wij de woning met de Huurcommissie en de beheerder. Indiener zienswijze is op 18 augustus 2020 ook per mail geïnformeerd door de beheerder. Ze heeft nimmer om aanvullende informatie gevraagd. Van de beheerder ontvingen wij onlangs een nadere toelichting op haar woonklachten. Wij concluderen dat er adequaat door de beheerder is gereageerd op de klachten. Om hier zeker van te zijn heb ik haar persoonlijk diverse malen gebeld. Er wordt niet door haar gereageerd op terugbel verzoeken.

Op de uitnodiging inzake de informatie avond is door haar niet gereageerd.

Bijlage 5-

Voorts zijn er nog enkele bezwaren gemaakt door bewoners, het is ons niet duidelijk wie dit zijn. Tekstueel zijn de teksten nagenoeg gelijk alleen op een ander moment verzonden. Ook deze bewoners hebben alle informatie ontvangen. Het spreekt voor zich dat wij met de uitvoering rekening houden met de bewoners.

Nadat de vergunning definitief is kunnen we een aannemer contracteren en wordt er in overleg met de architect/bouwbegeleider een definitieve planning gemaakt en wordt deze met de bewoners gecommuniceerd. Overlast zal zoveel mogelijk worden beperkt. Tevens wordt er nagedacht over een compensatieregeling tijdens de uitvoering.

Beantwoording van de zienswijzen

Algemene overwegingen

Initiatiefnemer is voornemens om op het huidige gebouw een dakopbouw ten behoeve van 2 zelfstandige woningen te realiseren. Daarnaast worden de bestaande woningen aan de achterzijde uitgebreid en geïsoleerd en voorzien van gevelstucwerk.

Het nieuwe gebouw bestaat uit een vier laags gebouw, waarvan de laatste laag met een afgeschuinde kap. De goothoogte bedraagt hier 11 meter met een nokhoogte 14,6 meter.

Strijdigheid bestemmingsplan Oude Stad

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is conform artikel 3.10 Wabo van toepassing, omdat het gebouw de toegestane goot- en nokhoogte overschrijdt. De bovenste bouwlaag met zelfstandige woningen is niet mogelijk zonder afwijking van het bestemmingsplan. Het aantal woningen blijft niet gelijk en kan daarom volgens artikel 5 van bijlage II van het Bor de vergunning niet worden verleend met de kruimelgevallen procedure.

Ter plaatse geldt verder de bestemming 'Gemengd-2'. Er wordt een afwijkende goothoogte, kapvorm en gevelindeling voorgesteld welke in strijd is met het bestemmingsplan.

Beoordeling van het bouwplan

Het bouwplan is voorgelegd aan de vakafdelingen Omgevingsbeleid, Stedenbouw en Ontwerp, Vergunningen, Toezicht en Handhaving en aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het bouwplan is op advies van Omgevingsbeleid en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit een aantal keren aangepast. Uiteindelijk is goedkeuring verleend voor de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan.

Verder is het bouwplan getoetst aan diverse andere onderwerpen van de toetsingsgronden.

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit voor wat betreft de constructieve veiligheid, de brandveiligheid, bouwfysica en daarnaast is getoetst aan de overige voorschriften van de Haarlemse Bouwverordening.

Bouwbesluit

Wettelijk kader: toetsing aan het Bouwbesluit 2012

In artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de weigeringsgronden voor de aanvraag om omgevingsvergunning, activiteit bouwen, opgenomen.

Hierin is onder meer geregeld dat de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, wordt geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

In dit besluit zijn voorschriften gegeven voor het bouwen van woningen en woongebouwen, woonwagens en standplaatsen, niet tot bewoning bestemde gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voorts zijn voorschriften gegeven omtrent de technische staat van de hiervoor genoemde bouwwerken.

Het Bouwbesluit bevat de minimum bouwtechnische en woon- of inrichtingstechnische voorschriften waaraan een bouwwerk, publiekrechtelijk gezien, moet voldoen, wil, wat deze voorschriften betreft, voor het bouwen daarvan bouwvergunning kunnen worden verleend, alsmede de minimum voorschriften waaraan een bestaand bouwwerk moet voldoen. Bouwtechnische voorschriften zijn voorschriften die aangeven op welke wijze de constructie van een bouwwerk moet worden gemaakt en waaraan de daarin aangebrachte technische voorzieningen moeten voldoen. Tot deze voorschriften worden ook bouw fysieke voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften gerekend. De voorschriften met betrekking tot de energiezuinigheid behoren tot de bouw fysieke eisen. De bouwtechnische voorschriften houden dan ook hoofdzakelijk verband met de veiligheid en de gezondheid van gebruikers van bouwwerken.

In paragraaf 2.1 van het Bouwbesluit staan de regels omtrent de sterkte van de bouwconstructie. Deze voorschriften zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het Bouwbesluit: “Technische voorschriften uit oogpunt van veiligheid” en deze voorschriften zijn gericht op de veiligheid van de mensen in en om het gebouw. Het gaat dus niet om het voorkomen van eventuele materiële schade aan een bouwwerk en omliggende bouwwerken. Dat er minder snel materiële schade zal ontstaan door deze voorschriften, is hooguit een afgeleid effect, maar is geen doelstelling van deze voorschriften.

Constructieve veiligheid

Ten behoeve van de toetsing aan het Bouwbesluit is door aanvrager een bouwtechnisch rapport aangeleverd van Gradient Engineering, d.d. 25 mei 2019. Dit rapport behelst een berekening van de constructieve veiligheid van het bouwplan. Het rapport dient aannemelijk te maken dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot de constructieve veiligheid. De adviseur van de vakafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving heeft het rapport op de eisen van het Bouwbesluit beoordeeld.

De adviseur van de vakafdeling heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: *Constructie berekening en tekeningen Bureau Gradient engineering zijn akkoord. Onder voorwaarden dat berekeningen en tekeningen prefab, via hoofdconstructeur gestempeld en ondertekend ter beoordeling worden aangeboden bij de afdeling, minimaal 3 weken voor start bouw.* Deze voorwaarden zijn als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Op basis van het vorenstaande volgt dat de aanvrager op een gebruikelijke manier aannemelijk heeft gemaakt dat de bestaande fundering in staat is om de extra belasting op te nemen. Hierbij is gebruik gemaakt van het oorspronkelijke palenplan. Deze zijn verwerkt in de beoordeling van de constructeur.

Bouw fysica

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

Ook deze voorwaarden zijn aan de omgevingsvergunning verbonden.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

Zienswijze bewoners van Kinderhuisvest 31-RD en zienwijze van de bewoners van Kinderhuisvest 33B

Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot de bouwkundige staat van de woning wordt het volgende opgemerkt.

Zoals hierboven geschetst, zijn de bouwkundige rapporten getoetst aan het Bouwbesluit. Uit de toetsing is aldus gebleken dat de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat de bestaande fundering in staat is om de extra belasting van de dakopbouw op te nemen.

Zoals vermeld, heeft de gemeentelijke toetsing alleen betrekking op de veiligheid en niet op het voorkomen van schade aan de panden zelf (of aan de aangrenzende panden). De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat er door de realisatie van extra bouwlaag geen schade ontstaat, dan wel dat eventuele schade wordt vergoed.

De opdrachtgever is en blijft namelijk verantwoordelijk voor de uitvoering van zijn bouwplan. Indien en voor zover schade ontstaat door de uitvoering van een vergund bouwplan, in welke vorm dan ook, is de opdrachtgever hiervoor verantwoordelijk en aansprakelijk.

De juridische regels voor de relatie tussen burens onderling of tussen huurder-verhuurder, staan niet in het Bouwbesluit 2012, maar in het Burgerlijk Wetboek (burenrecht in boek 5) en in het huurrecht. De gemeente vervult hierin geen rol. Een omgevingsvergunning kan nooit het burenrecht of het huurrecht opzij zetten of in de plaats treden van het burenrecht/huurrecht, zodat vergunninghouders zowel aan de omgevingsvergunning als aan het burenrecht/huurrecht moeten voldoen.

Ter voorkoming van misverstanden merken wij hierbij (nogmaals) op dat de gemeente elke aansprakelijkheid afwijst, omdat de gemeente niet verantwoordelijk is voor eventuele schade die optreedt ten gevolge van bouwwerkzaamheden waarvan de gemeente zelf geen opdrachtgever is. In de specifieke situatie dient aanvrager van het bouwplan met bewoners hierover afspraken te maken.

Voor wat betreft de zienswijzen met betrekking tot achterstallig onderhoud van de woningen wordt opgemerkt dat de vergunningverlening op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) losstaat van het huurrecht. Bovendien wordt de toets aan het Bouwbesluit enkel uitgevoerd op onderdelen van een bouwwerk die worden gewijzigd. Onderdelen van een bouwwerk welke niet zijn meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning kunnen dan ook niet worden meegenomen bij de toetsing. Voor zover het gaat om de staat van onderhoud van deze onderdelen van het bouwwerk, dient de huurder dit met verhuurder op te nemen. Uit de zienswijzen en de reactie van aanvrager blijkt dat de Huurcommissie is betrokken bij de klachten die zijn aangekaart met betrekking tot de staat van het onderhoud van de woningen. Daarnaast heeft aanvrager in zijn reactie op de zienswijzen verklaard dat rekening zal worden gehouden met de bewoners bij de uitvoering van werkzaamheden.

Daarnaast verklaart aanvrager omtrent deze zienswijzen het volgende:

Nadat de vergunning definitief is kunnen we een aannemer contracteren en wordt er in overleg met de architect/bouwbegeleider een definitieve planning gemaakt en wordt deze met de bewoners gecommuniceerd. Overlast zal zoveel mogelijk worden beperkt. Tevens wordt er nagedacht over een compensatieregeling tijdens de uitvoering.

Tot slot heeft aanvrager in zijn reactie aangegeven dat er een informatiebijeenkomst is georganiseerd voor de bewoners.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de aanvraag omgevingsvergunning tevens ziet op gevelisolatie in combinatie met gevelstucwerk. De bestaande kozijnen in de achtergevel worden voorzien van HRR++ glas. Bewegende delen worden voorzien van tocht dichting. Het plan draagt hiermee bij aan de kwaliteit van het gebouw.

Ten aanzien van de bedenkingen met betrekking tot de uitvoeringsfase wordt verder het volgende opgemerkt.

Aanvrager dient tijdens de bouw te voldoen aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit. Dit betekent dat er regels gelden met de betrekking tot de werkzaamheden tijdens de bouw. Zo dient de bouwer de regels in acht te nemen met betrekking tot geluid, schade, trillingen, nul- metingen etc. Dit zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 waar de bouwer aan moet voldoen. Klachten met betrekking tot deze onderwerpen kunnen dan ook worden gericht aan vergunninghouder. De gemeente handhaaft op deze voorschriften.

Conclusie

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

