

Aanvraag
Omgevingsvergunning verbouwing en sloop
Kleine Houtstraat 77 zwart Haarlem



Historie

De benedenverdiepingen van Kleine Houtstraat 77 zwart en 79 zwart zijn begin 1900 samengevoegd.

Om de bovenliggende etages, de huisnummers 77 rood en 79 rood, te dragen, is er een staalconstructie gebouwd waar die etages grotendeels op liggen. De achterzijde van 77 rood heeft zijn dragende constructie op eigen bakstenen wanden.

Zie bijgevoegde "Layout 3 - 1904"

De samengevoegde ruimte op de begane grond is in gebruik geweest als zaal voor het Volksgebouw "de Kleine Vereeniging". Deze zaal gaf aan de achterzijde toegang tot een open binnenplaats. Via die binnenplaats had men toegang tot een theater dat achter de Kleine Houtstraat gelegen was.

Rond 1919 is de benedenverdieping opnieuw in twee delen gesplitst. De staalconstructie is intact gebleven; de bovenetages worden tot op heden door deze constructie gedragen. Er is een halfsteens, niet dragende muur geplaatst die de twee parterres scheidt. Deze muur is niet op de oude grens geplaatst, maar ongeveer een meter onder 77 rood. Waar beide panden voorheen even breed waren, is de begane grond van 77 rood nu dus smaller dan die van 79. De muur begrenst tegenwoordig de gang die naar het achterhuis van 79 zwart leidt.

Tijdens deze splitsing is ook de open plaats bebouwd en bij de parterre gevoegd.

Zie bijgevoegde "Layout 4 - 1919"

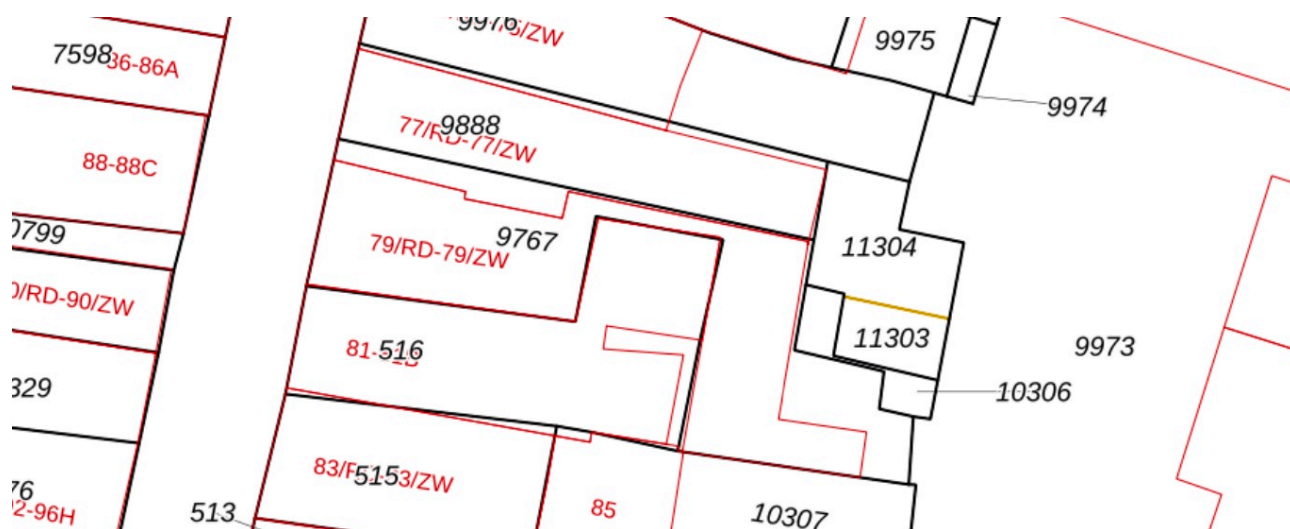
In later jaren is het theater omgebouwd tot bioscoop.

Rond 1980 is de bioscoop afgebroken. Er zijn tuinen en nieuwe woningen aan de Witstraat en de Groendaalsteeg voor in de plaats gekomen.

Nummer 79 zwart heeft tot die tijd dienst gedaan als directiewoning en wordt nu zelfstandig bewoond.

Nummer 77 zwart bestaat na 1980 uit de voormalige entree van de bioscoop, de ontvangsthal en het trappenhuis dat naar het eerste balkon leidde. De laatste decennia was sekstheater Roxy in deze restanten gevestigd.

77 zwart is tegenwoordig gelegen op vier kadastrale nummers: 9888 aan de voorzijde, en 11304 en 11303 aan de achterzijde. 10306 is deels in gebruik bij 77 zwart, maar behoort bij 79 zwart.



Omgevingsvergunning

Kleine Houtstraat 79 zwart is sinds april 2016 in het bezit van mevrouw A. Bos. Samen met haar broer, de heer J. Bos, heeft zij later ook 79 rood in eigendom gekregen.

In april 2021 heeft J. Bos het voorste gedeelte van 77 zwart kunnen kopen, het achterste gedeelte heeft hij samen met zijn zuster gekocht.

Het ligt in de bedoeling om van de voorzijde van 77 zwart een appartement te maken. De achterzijde wordt gesloopt en wordt verdeeld in twee delen. Dit worden twee tuinen, voor 77 zwart en voor 79 zwart.

Deze aanvraag omgevingsvergunning betreft het ombouwen van het voormalige sekstheater tot een woning, de sloop van het achterste gedeelte van de bebouwing van 77 zwart, de relatie tot het bestemmingsplan en tot de rijksmonumentale status van het pand.

Bestemmingsplan

In 2018 heeft het conceptbestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden - de Kamp voorgelegen. Namens mevrouw Bos is tegen een deel van dat concept bezwaar aangetekend. In het ontwerp was het achterste gedeelte van haar woning op 79 zwart bestemd als "Tuin - 3". Gebaseerd op de historie van het pand is een zienswijze ingediend, die gehonoreerd is en geleid heeft tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

In deze zienswijze is tevens melding gemaakt van de onjuiste bestemming van 77 zwart. Dat bezwaar is vermeld in de gemeentelijke stukken, ook dat deel van de zienswijze werd gehonoreerd.

Op de gemeentelijke "wijzigingen verbeelding" werd de aanpassing van 79 zwart juist ingetekend, de aanpassing van 77 zwart echter niet.

In die tijd was er nog geen sprake van dat het sekstheater te koop zou komen, laat staan dat de familie Bos eigenaar zou worden. Tegen de onjuiste verbeelding van 77 zwart heeft mevr. Bos indertijd dan ook geen bezwaar aangetekend.

Nu wijzen wij u op het volgende:

Betreffende geheel 77 zwart:

Van de huidige functieaanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - seksbioscoop" gaat geen gebruik meer gemaakt worden, die zou bij eerstvolgende gelegenheid kunnen komen te vervallen.

Betreffende Perceel 9888:

De huidige grens tussen bestemming "Gemengd - 3" aan de voorzijde en "Tuin - 3" aan de achterzijde van het perceel lijkt nogal willekeurig. Hij loopt dwars door de al meer dan honderd jaar bestaande bebouwing van zowel 77 zwart als de bovengelegen woning 77 rood.

Bovendien zou mogelijke sloop (en verandering in Tuin) betekenen dat plafond en dak van een aantal ruimtes in 79 zwart ook gesloopt zouden moeten worden. Sinds 1919 liggen hier immers de huidige gang, WC en centrale verwarmingsruimte, onder de constructieve bebouwing van 77 rood. Ook de halfsteens scheidingswand tussen de twee panden zou volledig vernieuwd moeten worden.

Het verzoek is om de in 2018 ingediende zienswijze in het bestemmingsplan alsnog zodanig te interpreteren dat heel perceel 9888 als bestemming "Gemengd - 3" gezien wordt.

Betreffende Perceel 11304 en 11303:

Sinds 1919 is het huidige perceel 9888 onlosmakelijk met perceel 11304 verbonden. Constructief loopt het pand staand op 9888 naadloos door in het achtergebouw op 11304. Het metselwerk van de originele zijwanden wordt nergens onderbroken; er is een doorlopende betonvloer; over beide percelen doorlopend ligt een dak.

Er staat op dit moment in de buurt van de perceelgrens een scheidingswand, maar die is slechts 10 cm dik en bestaat uit hout-gipsplaat.

Van 11304 is slechts een stuk van ongeveer 2 meter, direct grenzend aan perceel 9888, als bebouwing in het plan opgenomen. Het verzoek is om deze twee meters, met dezelfde argumentatie als bij Perceel 9888, ook als "Gemengd - 3" te zien.

De resterende bebouwing van 11304, en van geheel 11303, gaat gesloopt worden.

De bestemming daarvan kan "Tuin - 3" blijven. Het is de bedoeling daar twee groene stadstuinen van te maken.

Als er bij 11304 geen ruimte is om het huidige bestemmingsplan te interpreteren zoals voorgesteld, dan kan dit gedeelte van het bouwplan misschien onder de "Kruimelregeling" vallen?

Op de volgende pagina's staan uittreksels van betreffende gemeentelijke publicaties.

vb_NL.IMRO.0392.BP1120007-va01

2018163136 7. Bijlage 3 bij bijlage C_ wijzigingen verbeelding

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting weer van de ingekomen zienswijzen. Er wordt onder 2.2 een overzicht gegeven van de indieners van zienswijzen. Vervolgens zijn onder 2.3 de zienswijzen per indiener weergegeven, met daarbij een reactie. De gemeenteraad heeft inzage in een complete set van de ingekomen zienswijzen. Er is aangegeven of een (onderdeel van een) zienswijze aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen. De wijze waarop de aanpassingen in het nu voorliggende plan zijn verwerkt maakt onderdeel uit van de reactie van de gemeenteraad op de zienswijzen. Hoofdstuk 3 van dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht betreft de door het college voorgestelde overige ambtshalve aanpassingen/wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Commissie Ontwikkeling

De indieners van de zienswijzen krijgen per mail dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht toegestuurd samen met de uitnodiging om bij de behandeling van dit bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling hun zienswijzen desgewenst mondeling toe te komen lichten.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Inleiding zienswijzen

Er zijn 7 zienswijzen ontvangen. Twee van deze zienswijzen zijn niet op tijd ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Desondanks deze niet-ontvankelijkheid, die tot gevolg heeft dat indiener zienswijze geen toegang heeft tot de Raad van State bij een eventueel beroep, zijn deze te laat ingekomen zienswijzen wel meegenomen in dit Wijzigingsoverzicht, waarin wordt gemotiveerd of een ingekomen zienswijze al dan niet aanleiding geeft tot een aanpassing van bestemmingsplan. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Indieners zienswijzen

Nr.	Datum ontvangst	Naam	Adres	Postcode/plaats
1	27/12/2017 (per mail)	Dhr. Haak, namens mw. A.Bos		
2	3/1/2018 (per mail)	Dhr. G. Klooster		
3	10/1/2018 (per mail)	Wijkraad Vijfhoek		
4	9/1/2018 (per mail)	B. van Eerden, J. Leemeijer, J. en M. Spruijt, D. Bonink, R. en G. Veth H. Jochemus.		
5	10/1/2018 (per aangetekende post)	Liander		
6	11/1/2018 (per mail)	Wierenga advocaten, namens B.V. Nederlands Monumentenbezit		
7	15/1/2018 (per mail)	Mw. Myriam Koopmans		

1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

1				
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing	
			Toelichting	Verbeelding
				Planregels
1.	Indiener zienswijze is de eigenaar van de Kleine Houtstraat 79 zw. In het ontwerpbestemmingsplan is slechts het voorste gedeelte van huis met de bestemming 'Gemengd' opgenomen, de rest als 'Tuin', terwijl de werkelijke situatie anders is. Het voorhuis is met een gang verbonden aan het achterhuis. Dit achterhuis staat er al sinds 1904, een gedeelte zelfs al langer. Indertijd was de bebouwing onderdeel van een theatercomplex, maar al sinds de jaren 80 van de vorige eeuw is het in gebruik als woning. Het achterhuis bestaat uit 2 hoge woonlagen; beneden een keuken en bijkeuken, boven een slaapetage en een badkamer. Deze bebouwing komt al op meerdere officiële bouwvragen in het bezit van de gemeente voor. Het achterhuis is op de plankkaart van de gemeente als 'Tuin' bestemd en betreft kadastrale nummers 9767 en 10306. Om het beeld te completeren heeft indiener zienswijze tevens de bestaande bebouwing van de burens, het sekstheater Roxy, op een tekening aangegeven. Ook daar is sprake van een ruime twee etages bebouwing en bedrijfsvoering in de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Tuin'. Het betreft de kadastrale nummers 9888 en 10305. Tezamen vormen deze percelen de entree en het horeca -gedeelte van het theater	Indiener zienswijze heeft aangetoond dat de door hem overlegde feitelijke situatie rechtens legaal is. Het bouwvlak ter plaatse wordt overeenkomstig het verzoek gewijzigd (zie overzicht aanpassingen verbeelding). Dat geldt eveneens voor het perceel. Om in het algemeen te voorkomen dat bestaande, legale bouwwerken onbedoeld worden wegbestemd wordt ambtshalve voorgesteld daartoe een regeling in artikel 18 van de regels op te nemen (zie overzicht ambtshalve wijzigingen).	-	Ja
				Ja

	wat tot in de tachtiger jaren van de vorige eeuw op kadastraal nummer 9973 in gebruik was. Het enige op dit moment bestaande stukje tuin heeft indiener zienswijze groen gekleurd. Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen bestemming 'Tuin' voor de hiervoor bedoelde gronden.			
--	---	--	--	--

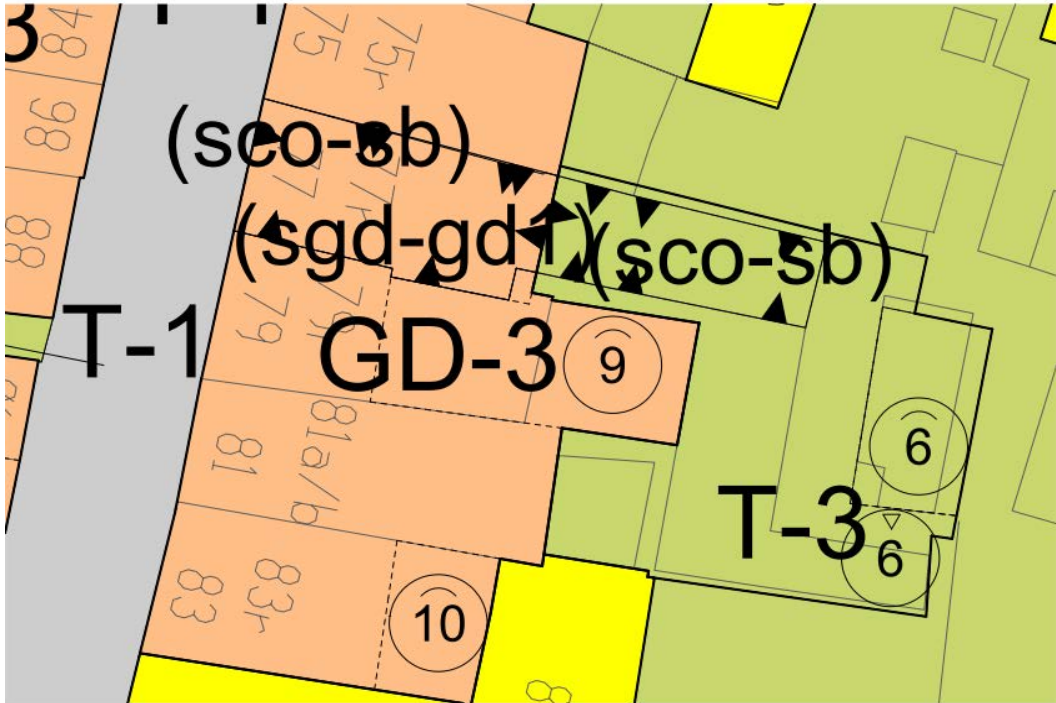
2.		Aanpassing			
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener zienswijze is de eigenaar van de Grote Houtstraat 169A. In het ontwerpbestemmingsplan is er een strook met de bestemming "Tuin -1" ingetekend tussen object Grote Houtstraat 169 en object Grote Houtstraat 171. Er is tussen Grote Houtstraat 169 en Grote Houtstraat 171 al geruime honderd (100) jaar geen steeg meer aanwezig maar enkel nog een poort. Grote Houtstraat 169 is op tekeningen uit het Noord-Hollands archief uit 1903 al verbreed over de in het verleden bestaande steeg waarna er een poort is ontstaan. Indiener zienswijze verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan n.a.v. bovenstaande aan te passen.	Indiener zienswijze heeft aangetoond dat de door hem overlegde feitelijke situatie rechtens legaal is. Het bouwvlak ter plaatse wordt overeenkomstig het verzoek gewijzigd door voor het perceel een aanduiding 'onderdoorgang' op te nemen (zie overzicht aanpassingen verbeelding). Dat geldt eveneens voor het buurperceel. Om in het algemeen te voorkomen dat bestaande, legale bouwwerken onbedoeld worden wegbestemd wordt ambtshalve voorgesteld daartoe een regeling in artikel 18 van de regels op te nemen (zie overzicht ambtshalve wijzigingen).	-	ja	Ja

3.		Aanpassing			
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Op veel plaatsen in de wijk is het stallen van fietsen een groot probleem. Indiener zienswijze ziet graag dat (analoog aan de parkeernorm voor auto's) initiatiefnemers	Het is in het algemeen mogelijk fietsparkeernormen op te nemen in bestemmingsplannen, maar in Haarlemse bestemmingsplannen gebeurt dit momenteel	-	-	-

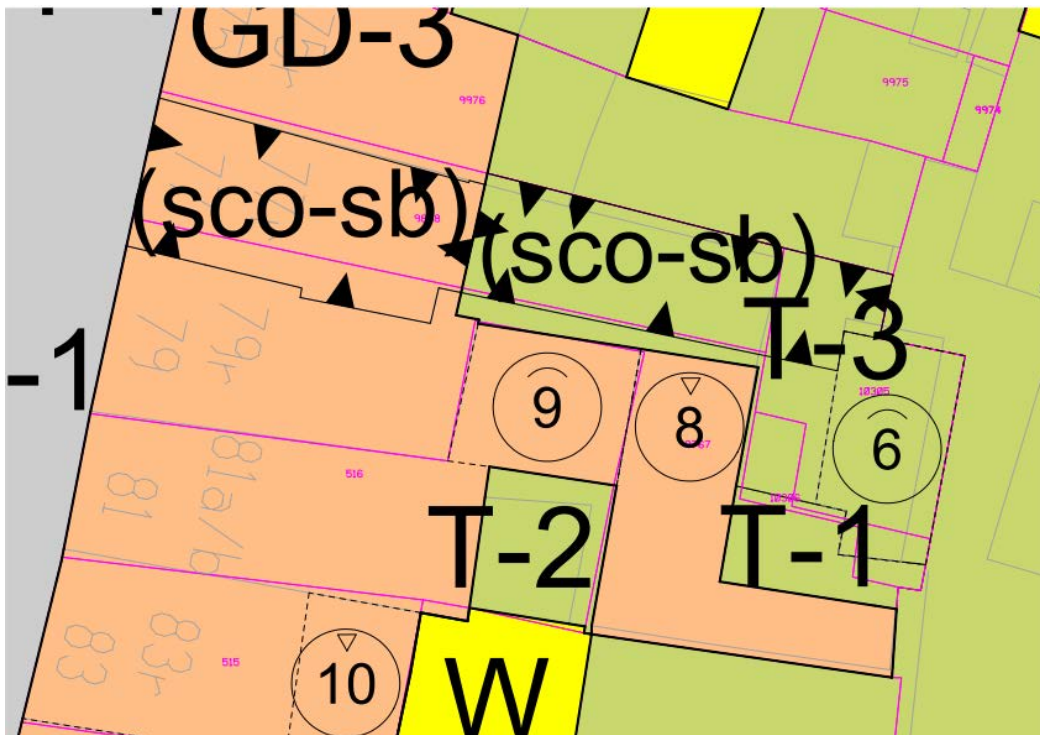
Overzicht wijzigingen verbeelding bestemmingsplan Vijfhoek/ Heiliglanden – de Kamp

1. Kleine Houtstraat 79zw

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt de verbeelding als volgt aangepast:



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Situatie Kleine Houtstraat 79zw op bij voorliggende raadsstuk behorende verbeelding

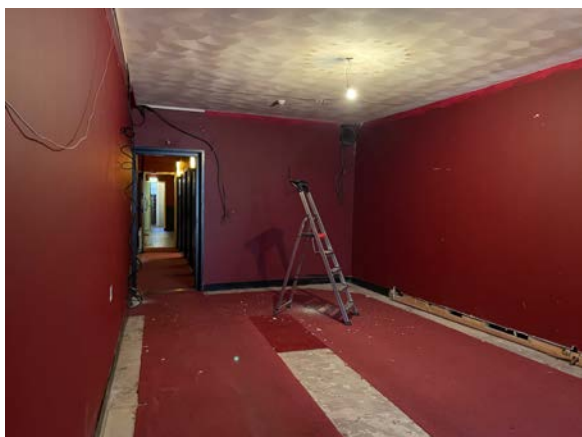
Gevels, Constructie

De huidige voorgevel van 77 zwart bestaat uit een rolluik. Een meter dieper in het pand bevindt zich een glazen tussendeur. Deze gevel heeft geen constructieve waarde, want hangt als het ware los onder de staalconstructie. De nieuw getekende gevel kan ook weer "los" onder de staalconstructie geplaatst worden. Hij zal in dezelfde betegelde stijl als de omringende voorgevel uitgevoerd worden.

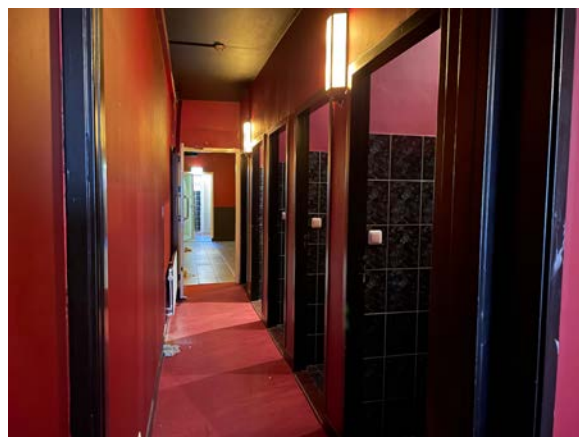
Meneer en mevrouw Bos overwegen om op een later moment, in nauw overleg met de afdeling Erfgoed, voor beide panden een nieuwe "klassieke" gevel te ontwerpen.

De achtergevel zal een moderne hout/glasplaat zijn. Groot venster, openslaande deur. Ook deze gevel kan los onder de bestaande constructie geplaatst worden.

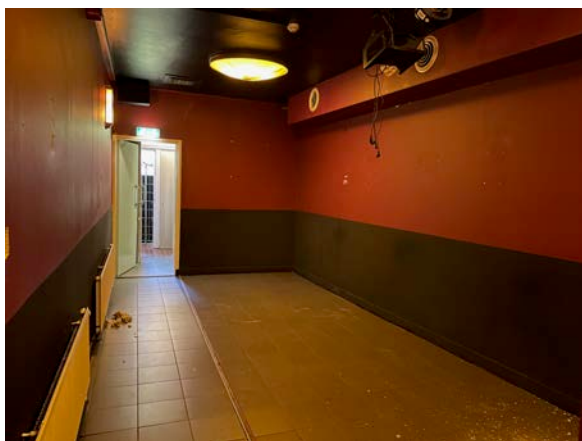
Het gehele vloeroppervlak van het getekende appartement was oorspronkelijk open. De huidige (te verwijderen) wanden zijn allen lichte hout/gips scheidingswanden. Er hoeven nergens constructieve ingrepen gedaan te worden om het voorliggende plan te verwezenlijken.



Entree 9888



Cabines 9888



Zaal 9888



Hal en trappenhuis 11304 - 11303

Rijksmonument

Kleine Houtstraat 77 staat ingeschreven als Rijksmonument

Publicatie: 19741029

Rijksmonument ID 19413

“Pand met klokgevel, 18e eeuw, beneden verbouwd.”

De aanduiding “Orde - 1” staat op het voorste gedeelte van 9888 ingetekend.

Een deel van de bebouwing op 11304 en 11303 heeft in het “Reparatieplan B Haarlem 2019” als Dubbelbestemming de waardering “Waarde - Bouwhistorie” meegekregen.

In juni 2021 heeft er op verzoek van de heer Bos een schouw van het pand plaats gehad. De heer Huiskens van de afdeling “Erfgoed” van de gemeente Haarlem heeft samen met een collega een bezoek gebracht. Later heeft Erfgoed per mail laten weten dat zij de voorgenomen sloop denkbaar achten.

Het verzoek is om het te slopen gedeelte niet onder de eisen van een monumentenvergunning te behandelen, en slechts te kunnen volstaan met een sloopmelding.

De Email van Erfgoed staat op de volgende pagina.

Van: Dennis Huiskens dhuiskens@haarlem.nl
Onderwerp: Fwd: Rijksmonument Kleine Houtstraat 77 zwart Haarlem
Datum: 29 juni 2021 om 09:05
Aan: info@theorganizers.nl
Kopie: Erfgoed Erfgoed@Haarlem.nl

HD

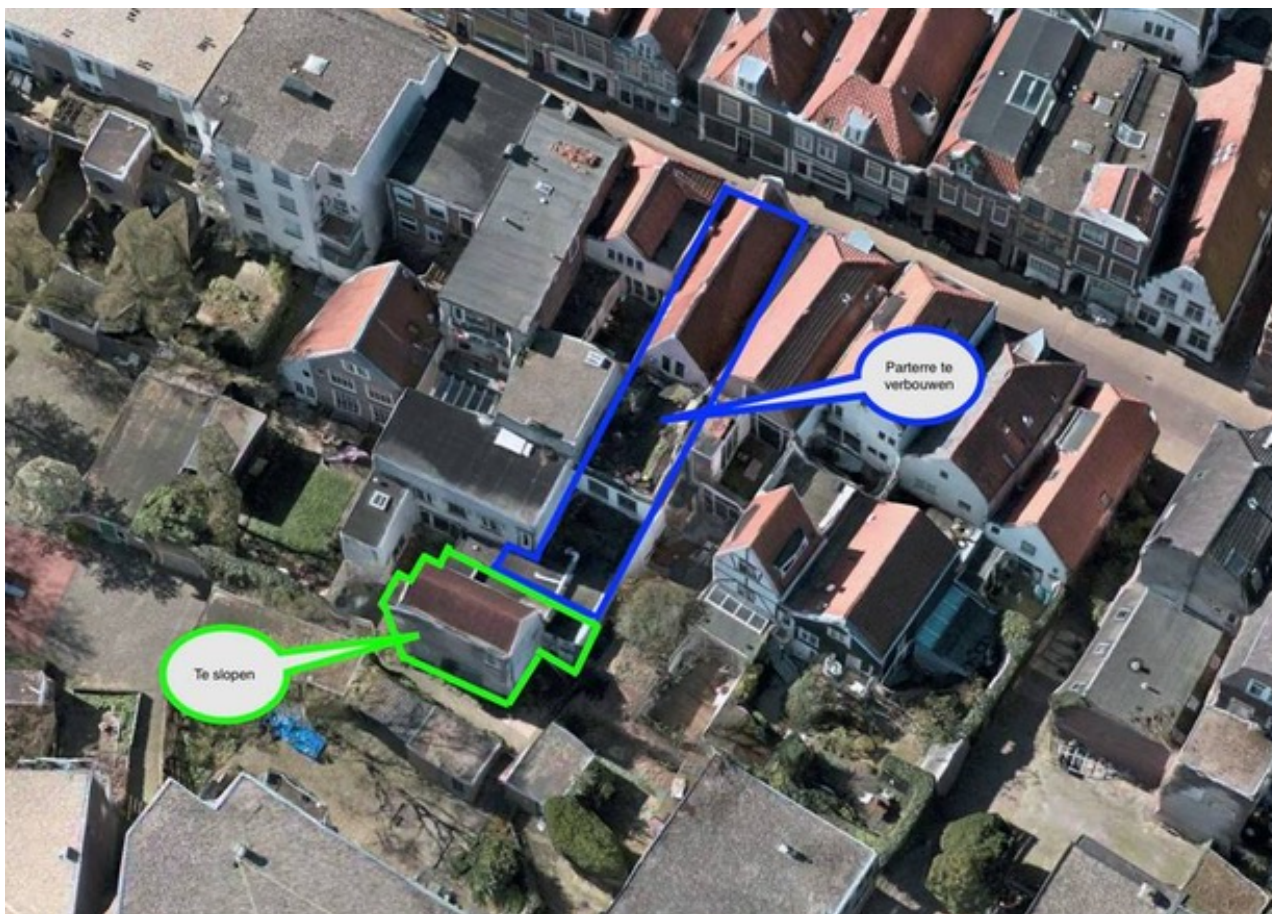
Geachte heer Haak,

Eerder hebben wij elkaar op locatie gesproken inzage de voorgnomen sloopwerkzaamheden aan de achterzijde van de Kleine Houtstraat 77 zwart. Hier rest nog de voormalige "verkeersknoop" van de toenmalige bioscoop die u tezamen met een klein deel van de achteraanbouw zou willen verwijderen ten gunste van een tuin.

Wij hebben u voorstel intern besproken en vanuit de afdeling erfgoed is het denkbaar dat u het resterende volume verwijderd alsmede een deel van de achteraanbouw. Mogelijk dat er vanuit het bestemmingsplan of stedenbouw nog bezwaren zijn voortkomend uit u wens er een appartement te realiseren, deze toets hebben wij niet uitgevoerd en zal u verder zelf moeten onderzoeken.

Voor wat betreft de voorgevel is het van belang een goede studie te laten uitvoeren gezien de oorspronkelijke samenhang tussen beide panden die heden deels verloren is gegaan. En wat er mogelijk nog schuil gaat achter het aanwezige tegelwerk. Erfgoed ziet hier graag een ontwerpvoorstel waarbij de oorspronkelijke samenhang tussen de panden wordt gerespecteerd.

Succes met de verdere planuitwerking.



Met vriendelijke groet,

Dennis Huiskens

Adviseur Erfgoed
afdeling Omgevingsbeleid, gemeente Haarlem
06 46 222 161
dhuiskens@haarlem.nl

Bijlagen

Layout 1
Layout 2
Layout 3
Layout 4

Bestaande Situatie
Nieuwe Situatie
1904
1919

Verklaringen van betrokkenen:

De heer J. Bos, eigenaar Kleine Houtstraat 77 zwart	betreft sloop achterhuis
Mevrouw A. Bos, eigenaar Kleine Houtstraat 79 zwart	betreft sloop achterhuis
Mevrouw M. Hornuff-Matthieß, eigenaresse 77 rood bestuurder VOF Kleine Houtstraat 77 zwart en rood	betreft bouwplannen en sloop achterhuis

Rapportage 21.0222 versie 01

Asbestinventarisatie

2 augustus 2021

The Organizers bouwbegeleiding
Hessel Haak
Willemsparkweg 96
1071HM Amsterdam
06 53 20 53 35
info@theorganizers.nl