

[illegible]

1. Inleiding

Er is een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning met garage aan De Clercqstraat 78. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, maar is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college is daarom bereid medewerking een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning aan De Clercqstraat 78 ter inzage;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woning met garage aan De Clercqstraat 78.

4. Argumenten

1. De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een woning met garage op grond met de bestemming Tuin-3. Deze grond mag volledig worden bebouwd en is ook al volledig bebouwd. De aanvraag is echter op twee onderdelen in strijd met het bestemmingsplan Leidsebuurt: de grond is bestemd voor tuin en daarmee niet voor een zelfstandige woning. Daarnaast staat het bestemmingsplan bebouwing in één laag toe, terwijl het plan voorziet in twee bouwlagen met een kap.

De woonfunctie past binnen deze woonomgeving. Bovendien wordt het bouwblok aangeheeld en de gevelwand doorgezet. Daarmee draagt het plan bij aan het straatbeeld. Er wordt in voldoende mate afstand gehouden tot het aangrenzende bouwblok. Zowel de maat als de opbouw van de woning zorgt voor een voldoende gevoel van ruimte en daglichttoetreding voor de omgeving. Daarmee is het plan naar ons oordeel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



2. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwplan in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. Wel dient de ruimtelijke onderbouwing te worden genuanceerd. Volgens deze onderbouwing berust er op dit moment een bedrijfsbestemming op dit perceel. Dit is niet juist. Het perceel heeft de bestemming Tuin-3. De bestaande bebouwing werd gebruikt ten behoeve van opslag. Er vonden op de locatie geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Door het vervallen van de opslagruimte gaan dan ook werkruimtes en/of arbeidsplaatsen verloren. Ware dit anders, dan zou aan het plan geen medewerking zijn verleend. Het college stemt op dit onderdeel dan ook niet in met de ruimtelijke onderbouwing.

3. *De parkeerdruk neemt door het plan niet toe*

Er dient te worden voorzien in 1,3 parkeerplaats op eigen terrein, waarvan 0,3 parkeerplaats voor de bezoekers. In het plan wordt voorzien in een garage voor de bewoners. Voor de bezoekers is geen parkeerruimte beschikbaar. De aanvrager heeft verklaard af te zien van parkeerrechten voor dit adres. Hij zal dit ook in de huurovereenkomsten en middels een kettingbeding in de koopovereenkomst opnemen. Daarmee ligt vast dat bewoners en bezoekers van dit adres niet in de openbare ruimte kunnen parkeren, zodat de parkeerdruk in het gebied niet toeneemt.

4. *Duurzaamheidsparagraaf*

Het bouwplan voorziet uitsluitend in de bouw van één woning. Deze woning wordt aardgasvrij uitgevoerd. Omdat er sprake is van nieuwbouw, zal bovendien voldoen moeten worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Daarmee wordt naar ons oordeel dit plan voldoende duurzaam uitgevoerd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Er kunnen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend. Als dat het geval is, vindt een heroverweging plaats*

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen er zienswijzen tegen het plan worden ingediend. Als er zienswijzen worden ontvangen, vindt een heroverweging plaats. Het is op dat moment mogelijk dat alsnog een ander besluit wordt genomen.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het Gemeenteblad van Haarlem. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Goede ruimtelijke onderbouwing