



Datum

Ons kenmerk 2021-04411

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

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 8 juni 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk (15 jaar) plaatsen van een showroom op het perceel Leidsevaart 10 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-04411.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens 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 activiteiten:

- 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, van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 3 lid 2 onder a en d van de planregels van het bestemmingsplan "Leidsebuurt (nieuw)".

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.



Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van 29 april 2022 tot en met 9 juni 2022 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur (doch op donderdagen van 9.00 uur tot 20.00 uur). Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 8 juni 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het tijdelijk (15 jaar) plaatsen van een showroom.

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, van de Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo, zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag om 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 paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (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 bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 29 april 2022 tot en met 9 juni 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen tegen de ontwerpbesikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de 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 van de 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 6.5 lid 1 Bor, wordt de omgevingsvergunning in beginsel niet verleend dan nadat de gemeenteraad van Haarlem heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen, nu het op te richten gebouw een bruto-vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 2.500 m² (te weten 342 m²). Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) 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 2021-04411;
- 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, moeten plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - 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 2021-04411;



- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen, mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- 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;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Na het vervallen van de termijn waarvoor vergunning is verleend, dient de oorspronkelijke toestand weer in ere worden hersteld.

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 van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Leidsebuurt (nieuw)” (20801) is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010, onder nummer 2010/97544 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 18 januari 2012. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

“Ter plaatse van de te bouwen showroom hebben de gronden de bestemming 'bedrijf' (artikel 3) en een specifieke aanduiding 'Parkeergarage' en een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover ze passen binnen de bestemming;*
- c. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan aan de doeleinden als genoemd in lid 1 onder a en b, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak per bedrijf met een maximum van 3.000 m² per bedrijf voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt;*
- h bestaande fietsenstallingen en bergingen;*
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.*

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;*
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;*



- d. de de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij er op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;*
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;*
- f. bestaande fietsenstallingen en bergingen mogen in afwijking van het bepaalde onder a tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid.*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;*
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.*

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;*
- b. bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer;*
- c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder a en b;*
- d. detailhandel, anders dan toegestaan op basis van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst;*
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, anders dan bedoeld in lid 1 onder e;*
- f. wonen, anders dan wonen in een bedrijfswoning als bedoeld in lid 1 onder f;*
- g. prostitutie en seksinrichtingen;*
- h. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.*

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de bedrijvenlijst staat vermeld, dan wel in een hogere categorie is vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.*

De aangevraagde showroom valt onder bedrijven met een categorie B.

Functioneel is de aanvraag niet in strijd met het bestemmingsplan.

De nieuw te bouwen showroom wordt buiten het bouwvlak gebouwd en heeft een hoogte van 6,46 meter.

De aanvraag is in strijd met artikel 3 lid 2 onder a en d van genoemd bestemmingsplan."

Tevens vindt de activiteit plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018" (BP0120001-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

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 gebruikgemaakt 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 schilgebied (zone C West). 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. Het bouwplan betreft de realisatie van een nieuwe Skoda showroom met een omvang van 342 m² bvo. Conform de 'beleidsregels parkeernormen' beschikt een showroom over een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Een showroom valt namelijk onder 'commerciële dienstverlening', ook wel een 'kantoor met baliefunctie'. Hiermee genereert het bouwplan een parkeervraag van $((342 / 100) \times 2,0 = 6,84 = \text{afgerond}) 7$ parkeerplaatsen.

De parkeervraag van het bouwplan wordt opgevangen in een parkeergarage achter het bouwplan, beheerd door Martin Schilder Automobielbedrijven. In de parkeerberekening wordt aangegeven dat deze parkeervoorziening beschikt over een parkeercapaciteit van 142 parkeerplaatsen. Deze garage is afsluitbaar door bestaande stalen hekwerken die tijdens werk- en openingstijden geopend zijn om zo toegang te verlenen voor bezoekers en werknemers.

De parkeervoorziening wordt ook gebruikt door de overige showrooms. Deze showrooms beschikken over een gezamenlijke omvang van 4.318 m² bvo. Met een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per 100 m² bvo resulteert dit in een parkeervraag van afgerond 86 parkeerplaatsen. Inclusief de parkeervraag van het bouwplan resulteert dit in een totale parkeervraag van $(86 + 7 =) 93$ parkeerplekken. Uitgaande van een capaciteit van 142 parkeerplaatsen resulteert dit in een overschot van 49 parkeerplaatsen. Tevens is aangetoond dat de parkeerplaatsen op het parkeerdek ten hoogte van de nieuwe showroom goed bruikbaar zijn. Het is dus mogelijk de volledige parkeervraag van het bouwplan inclusief de andere showrooms op te vangen zonder dat er sprake zal zijn van een te hoge parkeerdruk. Er is sprake van een positieve parkeersituatie.

De aanvraag is niet in strijd met het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018'.



De aangevraagde activiteit is zoals gezegd in strijd met artikel 3 lid 2 onder a en d van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Leidsebuurt (nieuw)”. 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 de artikelen 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

Gelet op de tijdelijkheid is de aanvraag niet voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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

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. Het advies luidt als volgt:

“Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 niveau tijdelijke bouw.”

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.

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 “Leidsebuurt (nieuw)” 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 3 lid 2 onder a en d van de bij dit bestemmingsplan behorende planregels.

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.

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

“De aanvraag voorziet in de tijdelijke (15 jaar) plaatsing van een showroom

Een eis van de importeur van de initiatiefnemer is dat de initiatiefnemer ook het merk Skoda op deze locatie gaat vertegenwoordigen waar dan ook ruimte voor gecreëerd moet worden. De ruimte hiervoor is op deze locatie echter beperkt en de initiatiefnemer heeft daarom de mogelijkheid onderzocht om deze extra ruimte te realiseren bovenop de bestaande parkeergarage. Dit ontwerp is in strijd met het bestemmingsplan aangezien buiten het bouwvlak wordt gebouwd en omdat de maximale bouwhoogte van 2 meter wordt overschreden (de bouwhoogte wordt namelijk 6,46 meter). Middels een afwijkingsprocedure kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken. Onderdeel van de genoemde procedure is een ruimtelijke onderbouwing. In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom een initiatief passend is op een voorgestelde locatie,



bezien vanuit milieuzaken, beleid en ruimtelijke aspecten. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief, hoewel niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, ruimtelijk, maatschappelijk, beleidsmatig en qua milieu gezien wel aanvaardbaar, haalbaar en acceptabel is.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat buiten het bouwvlak gebouwd wordt en omdat de maximale bouwhoogte van 2 meter wordt overschreden. De dakrandhoogte ligt in dit voorstel namelijk op 6,46 meter. De nieuwbouw sluit qua hoogte en qua functie aan bij de bestaande bouw (werkplaats).

Het ontwerp zal resulteren in een verbetering van de visuele kwaliteit van het perceel richting de Leidsevaart. De gevel van de nieuwe showroom heeft een representatieve uitstraling die passend is bij de aangrenzende showrooms. Dit beeld vervangt de rommelige uitstraling van de hekken en containers ter plaatse van de entree van de parkeergarage.

Door de geringe hoogte en de ruime afstand tot de achterliggende woningen heeft de bouw van de showroom geen effect op de bezonning van de achtergelegen woningen. De nieuwbouw wordt aan de achterzijde van de nieuwbouw niet voorzien van gevelopeningen waarmee de privacy van deze woningen geborgd blijft.

Geadviseerd wordt mee te werken aan een afwijkmogelijkheid voor deze tijdelijke bebouwing.”

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

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. 8 juni 2021;
- Parkeerberekening d.d. 9 september 2021;
- Tekening impressie d.d. 8 juni 2021;
- Tekening situatie bestaand en nieuw d.d. 8 juni 2021;
- Tekening dakaanzicht showroom nieuw d.d. 2 juli 2021;
- Tekening brandcompartiment d.d. 2 juli 2021;
- Tekening voorgevel en linker zijgevel en zuil nieuw d.d. 2 juli 2021;
- Tekening achtergevel en rechter zijgevel nieuw d.d. 9 september 2021;
- Brandwerendheidsrapport wandpanelen juli 2006;
- Tekening parkeerkelder bestaande toestand d.d. 9 september 2021;
- Tekening parkeerkelder nieuwe toestand d.d. 9 september 2021;
- Tekening parkeerdek bestaand d.d. 9 september 2021;
- Tekening parkeerdek nieuwe toestand d.d. 9 september 2021;
- Tekening plattegrond showroom d.d. 9 september 2021;
- Tekening details d.d. 9 september 2021;
- Tekening doorsneden nieuw d.d. 9 september 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 10 januari 2022;
- Stikstofberekening d.d. 17 februari 2022;
- Rapport Gebruiksfase stikstofberekening d.d. 16 februari 2022.