



Datum 3 augustus 2022

Ons kenmerk 2020-05831

Bijlage(n)

1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 17 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het bouwen van een woning met garage op het perceel De Clercqstraat 78 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-05831.

BESLUIT

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

De omgevingsvergunning eerste fase 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 eerste fase wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder 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 de voorschriften van het bestemmingsplan "Leidsebuurt" en "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 moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). 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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 17 juli 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woning met garage.

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

- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c van de 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 paragraaf 4.2 van het 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen

Van 3 juni 2022 tot en met 14 juli 2022 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking 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 geen gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst aan 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.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Middels een schriftelijke verklaring is afgezien van zowel het recht op bewonersparkeervergunning alsmede het recht op de bezoekersregeling, hoe ook genaamd, voor nu en in de toekomst voor de woning. Deze bepaling zal worden opgenomen in de huur en/of koopovereenkomsten voor deze woning. Als gevolg van het afzien van het parkeerrecht bestaat er ook geen recht op een bewonersabonnement tegen gereduceerd tarief in een parkeergarage;
- Voor de uitweg van de garage is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit: een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (activiteit uitweg);
- Voor het bouwen is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit: het bouwen van een bouwwerk (activiteit bouwen).



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Leidsebuurt” is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010, onder nummer 2010/97544 en het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

Bestemmingsplan “Leidsebuurt”:

De activiteit ligt in dit bestemmingsplan op de gronden met de bestemming “Tuin 3”.

Volgens artikel 14, lid 1 van het bestemmingsplan zijn de voor Tuin 3 aangewezen gronden bestemd voor:

1. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouw;
2. bestaande fietsenstallingen en bergingen.

Volgens artikel 14, lid 4 sub a van het bestemmingsplan wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet in elk geval gerekend het gebruik voor bijgebouwen als zelfstandige woning.

Gelet op het voorgaande, is het gebruik als woning in strijd met artikel 14, lid 1 en artikel 14, lid 4 sub a van het bestemmingsplan.

In artikel 14, lid 2 van het bestemmingsplan zijn de volgende bouwregels opgenomen:

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdbouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;



Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- e. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Het bouwplan overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogtes. Het bouwplan is hierdoor in strijd met artikel 14, lid 2 sub b en c van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden om af te wijken van de strijdigheden met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018":

Volgens artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018" geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken 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'.

Het adres ligt in het 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 in de openbare ruimte. Door het bouwplan wordt een opslagruimte van 69 m² omgebouwd tot een woning met garagebox (woning middenduur). Omdat het gebruik van een opslagruimte niet vergelijkbaar is met het gebruik van een woning, is het niet mogelijk de parkeervraag van de twee functies met elkaar te verrekenen. Hierdoor neemt de parkeervraag toe met $(1 \times 1,3 =) 1,3$ parkeerplaatsen, waarvan 0,3 het aandeel voor bezoekers is. Op eigen terrein wordt de benodigde parkeerbehoefte niet gerealiseerd. De activiteit is hierdoor in strijd met artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan.

Artikel 3, lid 2 sub 4 van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om af te wijken van artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de "Beleidsregels parkeernormen 2015".

Benodigde afwijkingen van de bestemmingsplannen:

De strijdigheden met de bestemmingsplannen betekenen dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij wij bereid zijn om af te wijken van de bestemmingsplannen. De in de bestemmingsplannen gegeven mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften van de bestemmingsplannen zijn niet toereikend voor de strijdigheden. Voor de activiteit is een afwijking nodig op basis van 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie en met betrekking tot parkeren aan afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit is gebaseerd op het volgende:



Stedenbouwkundig/planologisch gezien:

Op het oorspronkelijk ingediende bouwplan dd 21 augustus 2020 (door ons ontvangen op dezelfde datum) is door afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie een negatief advies gegeven om de volgende redenen:

De aanvraag voorziet in het veranderen van functie op de begane grond en lichte, efficiënter te gebruiken nieuwe tweede en derde bouwlaag. De aanvraag strekt tot het oprichten van één woning en behoud van een inpandige garage. De aanvraag is besproken meteen planoloog en een gemandateerd lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat:

- *Het gebruik als zelfstandige woning is in strijd met het toegestane gebruik in bestemming Tuin-3. Tevens is het parkeren (de garage) niet een toegestane gebruik.*
- *De maximale bouwhoogte wordt ruimschoots overschreden.*

Planologie

Het is niet bezwaarlijk om hier een woning toe te staan. In de onderbouwing wordt aangegeven dat het hier een bedrijfsgebouw betreft maar dat het qua locatie geen wenselijke plek is hiervoor vanwege de smalle straten. Echter hebben we helemaal niet te maken met een bedrijfsgebouw maar met een Tuin-3 bestemming waarop bebouwing mag staan en dit mag dan weer gebruikt worden als bv opslag/schuur bij de woning of voor stalling van fietsen.

Omdat het gehele bouwvlak al is bebouwd (en dit ook is toegestaan) is er geen kans op dat er daadwerkelijk een tuin zal komen en de verharding zal afnemen. In het plan blijft ruimte voor een opslag/garage om bv fietsen te kunnen stallen of auto te parkeren. Tevens is het, gezien de functiespreiding door de buurt, geen vreemde ontwikkeling die uit de pas springt als hier een woning komt.

Uiteraard moet uit het plan en de tekeningen wel blijken dat de aangrenzende woningen geen last hebben van de nieuwe bebouwing en dat de privacy niet drastisch wordt aangetast. Zo is te zien dat de bebouwing op de hoek wel ramen hebben die uitkijken op de plek waar nu een nieuwe verdieping gaat komen.

Wat betreft de parkeernormen. Voor deze woning wordt inpandig voor een nieuwe plek gezorgd en er wordt ook niets onttrokken uit de buitenruimte. Een eventuele nieuwe garage-ingang mag dan ook niet een huidige parkeerplek wegnemen/blokkeren. Hier lijkt geen sprake van, dus de inpandige oplossing lijkt te voldoen aan de vraag naar een parkeerplaats. Zij moeten echter wel uitkijken hiervoor omdat de ingang van de garage nu zo ingetekend staat dat deze dicht op de huidige



parkeerplekken zit. Er moet voldoende ruimte zijn om de garage te gebruiken voor een auto zodat ook wordt aangemoedigd dat hier geparkeerd wordt, en dat dit niet in de openbare ruimte plaats vindt.

Er wordt uitgegaan van bedrijfsbestemming naar woonbestemming. Dit is van tuin-3 (opslagblok) naar woonbestemming. De stelling dat er 0,2 parkeerplek wordt toegevoegd lijkt niet te kloppen. De oplossing die wordt aangedragen is echter akkoord om in eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Bouwvolume

In de Leidsebuurt zijn veel straten met een overwegend wisselend straatbeeld. Zo ook in De Clercqstraat ter hoogte van nummer 78 is er een ongelijk straatprofiel met een grote opening aan de zuidzijde van De Clercqstraat. Aan de noordzijde, grenzend aan De Clercqstraat 71, is er een eenlaagse garage met daarboven een evenwijdige opening van ongeveer 3 meter breed tot het haaks gelegen bouwblok aan het Leidseplein.

Het voorstel om het bouwblok in de hoek aan te helen en de gevelwand door te zetten is in beginsel passend in het straatbeeld. Een dergelijke situatie zoals aan de noordzijde van De Clercqstraat laat zien dat met een evenwijdige opening van 3 meter en afgeschuinde kap voldoende maat wordt gehouden tot het aangrenzende bouwblok. Zowel de maat als de opbouw van de woning zorgt voor voldoende gevoel van ruimte en daglichttoetreding.

De achterzijde ligt ongeveer 1,30m terug ten opzichte van de achtergevel van De Clercqstraat 80. De zijgevel is op ongeveer 1,50m tot de achtergevel voorgesteld van het haaksgelegen bouwblok. Ter hoogte van de gevelopening is de afstand tot de zijgevel 2m. Dit heeft invloed op de bezonning van Leidseplein 48 en op de privacy van Leidseplein 46.

Kaplaag

Er wordt een wachtgevel voorgesteld in de derde bouwlaag net als bij De Clercqstraat 80. De nieuwe woning is de beëindiging van het bouwblok en dient ook te worden afgeschuind. Het frans balkon in de kaplaag aan de achterzijde heeft invloed op de privacy van tegenoverliggende percelen. Het frans balkon is niet voldoende terughoudend en doet afbreuk aan de kaplaag.

Beeldkwaliteit

- *Garagedeuren: geadviseerd wordt deze meer centraal in de lage gevel te plaatsen, gezien het type opening een verticale driedeling te maken zonder bovenlicht, een bovenraam in de deuren zelf op te nemen en minimaal bij deze deuren een borstwering te maken.*
- *De rollaag boven de garagedeur is weinig passend. Geadviseerd wordt deze meer af te stemmen bij de functie van de opening en op wat gebruikelijk is in deze straat.*
- *De detaillering en materialisatie dient aan te sluiten op en te worden afgestemd met het pand ernaast, met name wat betreft afmetingen kozijnen, vormgeving dakkapellen en dakgoten. Geadviseerd wordt niet akkoord te gaan met de vergunningsaanvraag. De aanvraag dient te worden aangepast op de volgende punten:*



- *Het bouwvlak oprichten met een afstand van 3 meter evenwijdig tot het haaks gelegen bouwblok aan het Leidseplein en de kap aan de zijkant afschuinen tot volwaardige kap net als De Clercqstraat 71.*
- *Een minimale afstand van 2 meter tot de achtergevel van De Clercqstraat 80 aanhouden voor de bezonning en privacy van de aangrenzende percelen en het mogelijk maken van een volwaardige buitenruimte;*
- *Een dakkapel aan de achterzijde zodat de gevelopeningen voldoende terughoudend zijn ten opzichte van de kap.*

Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan op 28 oktober 2020 gewijzigd (door ons ontvangen op 5 februari 2021). Op het gewijzigde plan is een negatief advies gegeven om de volgende redenen:

De aanvraag is gewijzigd. De afstand tot het haaks gelegen bouwblok is groter, de gevelindeling aan de achterzijde is gewijzigd en er zijn kleine aanpassingen aan de voorgevel gedaan. Het advies is met het gemandateerd lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand gekomen.

De afstand tot het haaks gelegen bouwblok is op de eerste verdieping minimaal 2 meter zoals besproken. Het dak loopt door en heeft minder dan 2 meter afstand tot het bouwblok. Dit heeft nog steeds invloed op het binnenterrein en op de bezonning van naastgelegen percelen.

Het frans balkon is verplaatst naar de eerste verdieping met een dakkapel in de dakopbouw. Dit is passend in de gevelindeling. De dakkapel is ondergeschikt aan het dakvlak. Het hekwerk van het frans balkon lijkt op de tekening te missen.

De raampartij op de begane grond is verschoven waardoor de opbouw van de gevel passend is. De bovenlichten boven de garagedeur zijn weggelaten. Gezien de verhouding van de garagedeur en de gevelindeling met spekbanden wordt er geadviseerd om de deur lager uit te voeren. Zodat de dikkere witte band om de deur met de korte haken als het ware leunt op de onderste spekband.

Duurzaamheid

In 2030 wil Haarlem klimaatneutraal zijn en in 2040 aardgasvrij en circulair. Er zijn beleidsdoelstellingen gesteld ten aanzien van duurzaamheid. Om deze doelstellingen daadwerkelijk te halen zijn eisen en wensen uit bestaand beleid verzameld in de Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw. Deze richtlijn formuleert op concrete wijze wat de gemeente vraagt aan bouwende partijen. Met deze beleidsnota kan duurzaamheid op het juiste moment een plek krijgen in het planproces. Door eenduidige eisen te stellen om zo op de juiste manier maatwerk te verrichten.

Aardgasvrij bouwen wordt als voorwaarde gesteld voor De Clercqstraat 78. Gemeente heeft de 'routekaart naar aardgasvrij 2040' vastgesteld. Het Rijk heeft per 1 juli 2018 de gaswet gewijzigd



waardoor nieuwe gebouwen in principe geen gasaansluiting meer krijgen. Dit komt door een wijziging van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op alle nieuwe gebouwen met een kleinverbruikersaansluiting. De ambitie Haarlem Aardgasvrij 2040 is ook van toepassing op de bestaande bouw. Een praktische quick win is bijvoorbeeld de woning voorzien van een inductie kookplaat.

Geadviseerd wordt akkoord te gaan mits het plan wordt aangepast op de volgende punten:

- Het dak eveneens afschuinen zoals op de eerste verdieping is gedaan. Dat betekent een extra dakvlak op het schuine gedeelte. De maat van de dakkapel moet daarbij meegewogen worden;*
- Het hekwerk van het franse balkon op de eerste verdieping opnemen in de tekening;*
- De garagedeur verlagen zoals hierboven omschreven;*
- Het plan aardgasvrij gebouwd wordt.*

Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan op 13 mei 2021 gewijzigd (door ons ontvangen op 1 juni 2021). Op het gewijzigde plan is een negatief advies gegeven om de volgende redenen:

De bouwaanvraag is gewijzigd. Het dakvlak aan de zijkant is afgeschuind. De garagedeur is verlaagd en de witte band is acceptabel. Het frans balkon op de eerste verdieping aan de achtergevel is reeds opgenomen aan de binnenzijde.

De bovenrand van de goot loopt door langs de zijgevel. Overstaande goot van de achtergevel De Clercqstraat 74 en Leidseplein 48 is lager en versimpeld uitgevoerd. Graag dezelfde uitvoering aanhouden voor de nieuwe zijgevel van De Clercqstraat 78.

Geadviseerd wordt mee te werken mits goot van de zijgevel wordt aangepast.

Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan gewijzigd met op de tekeningen wijzigingsdatum 25 augustus 2021 (bij ons ingediend op 29 oktober 2021). Op het gewijzigde plan is een positief advies gegeven om de volgende redenen:

De bouwaanvraag is gewijzigd naar eerder advies. De dakgoot aan de zij- en achterkant van het pand zijn, net als de overstaande woningen aan het Leidseplein, verlaagd en versimpeld uitgevoerd. De aanvraag is passend, met complimenten. Geadviseerd wordt akkoord te gaan met de aanvraag.

Parkeren:

Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte heeft positief advies gegeven om de volgende redenen:

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 het 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 in de openbare ruimte. Door het bouwplan wordt een opslagruimte van 69 m² omgebouwd tot een woning met garagebox (woning middenduur). Omdat het gebruik van een opslagruimte niet vergelijkbaar is met het gebruik van een woning, is het niet mogelijk de parkeervraag van de twee functies met elkaar te verrekenen. Hierdoor neemt de parkeervraag toe met $(1 \times 1,3 =) 1,3$ parkeerplaatsen, waarvan 0,3 het aandeel voor bezoekers is.

De gemachtigde heeft, namens de aanvrager, een reeks tekeningen met een bijbehorende parkeeroplossing aangeleverd (d.d. 05-02-2021). Om aan het bewonersdeel van de parkeerbehoefte te voldoen, is men voornemens een garagebox te realiseren voor het inpandig parkeren voor de bewoner(s). De afmetingen van de garage is akkoord ten behoeve van het parkeren op eigen terrein. Hiermee is het bewonersparkeren opgelost. Het bezoekersdeel van de parkeerbehoefte is eveneens opgelost door een ingediende verklaring waarin wordt afgezien van het recht op bezoekerspassen voor De Clercqstraat 78.

Ondanks dat het bewonersparkeren op eigen terrein is opgelost, dient (omdat De Clercqstraat 78 in een vergunningengebied valt) er ook een verklaring ingediend te worden waarin wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen voor bewoners. Deze verklaring voor de nieuwe woning is ingediend en voorzien van een datum en handtekening.

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;
- Ruimtelijke onderbouwing dd 12 januari 2022;
- Tekeningen bestaande en nieuwe toestand dd 25 augustus 2021;
- Verklaring afzien parkeervergunning dd 3 juli 2021;
- Getekende planschade overeenkomst (deze wordt nog per post toegestuurd);
- Besluit op MER.